

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

遠東發展有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

有關出售捷彩有限公司 全部已發行股份之 須予披露交易或主要交易

該交易

董事會欣然宣佈，於二零二六年七月三日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意向買方出售而買方同意按購買價購買銷售股份，惟須受買賣協議之條款及條件所規限。

完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，目標公司之財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

初步購買價為港幣750,000,000元，可作下文進一步討論之交割調整。該物業一直將其客房轉換為用作學生宿舍之單位，預期全面轉換即將於二零二六年下半年完成。

根據將於完成時訂立之管理協議，管理人(亦為本公司之間接全資附屬公司)應於完成後繼續作為管理人管理及營運該物業作為學生宿舍，為期三年，並應於三年期限內每年向目標公司支付保證收入。

* 僅供識別

上市規則之涵義

考慮到代價比率以外之所有適用百分比率均遠低於25%，本公司認為目前市值並不反映本公司之真實價值或該交易對本公司之重要性，本公司已向聯交所申請而聯交所正考慮根據本公司於二零二六年三月三十一日之總權益就該交易採用其他規模測試。

倘聯交所批准其他規模測試，則由於該交易之一項或多項適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，該交易會構成本公司之須予披露交易，並須遵守公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14章項下之通函及股東批准規定。

倘其他規模測試未獲聯交所批准，則由於該交易之最高適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於75%，根據上市規則第14章，該交易會構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告、通函及股東批准規定。本公司將遵守相關公告及／或股東批准規定(倘適用)。本公司將適時根據上市規則另行刊發公告。

以董事所知所信，並經過所有合理查詢，概無股東於該交易中擁有重大權益。因此，倘就批准該交易召開股東大會(如需要)，則概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，可接受股東給予書面批准代替股東大會。於本公告日期，丹斯里拿督邱達昌、Sumptuous Assets Limited 及 Modest Secretarial Services Limited (均為受丹斯里拿督邱達昌控制之公司)分別持有31,860,055股、1,667,816,745股及18,724股股份。該交易已獲得丹斯里拿督邱達昌、Sumptuous Assets Limited 及 Modest Secretarial Services Limited (即於本公告日期合共持有1,699,695,524股股份(佔本公司已發行股本約55.56%)之一批有密切聯繫之股東)之股東書面批准。故此，倘該交易構成本公司之主要交易，本公司不會就批准該交易召開股東大會。

倘該交易構成本公司之主要交易，根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)該交易之詳情及根據上市規則須予披露的其他資料之通函，須於本公告刊發後15個營業日(定義見上市規則)內(即二零二六年七月二十四日或之前)向股東寄發。由於編製載入通函之資料需要更多時間，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將適時遵照上市規則之規定另行刊發公告。

緒言

董事會謹此宣佈，於二零二六年七月三日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意向買方出售而買方同意按購買價購買銷售股份，惟須受買賣協議之條款及條件所規限。

買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

日期

二零二六年七月三日

訂約方

- (a) 賣方；及
- (b) 買方。

標的事項

根據買賣協議之條款及條件，賣方有條件同意出售銷售股份，而買方有條件同意購買銷售股份，該等股份相當於目標公司於完成時之全部已發行股本。

購買價

買方就銷售股份應付賣方之購買價金額應相等於初步購買價，根據買賣協議之條款及條件可基於完成時目標公司之經調整資產淨值予以調整。

初步購買價指以下兩項之總額：(i)該物業之協定價值港幣750,000,000元，其較該物業於二零二六年三月三十一日之經審核賬面淨值港幣265,900,000元有溢價；及(ii)目標公司基於完成時就營運資金相關項目所作調整(根據買賣協議之條款及條件釐定)確定之估計經調整資產淨值。賣方於釐定購買價時，亦已考慮以下因素：(i)位於可資比較地點的類似物業之現行市價，本公司已考慮多宗近期涉及出售位於香港從事類似類型業務營運且與該物業同級之物業的交易(「**近期交易**」)，且鑒於近期交易中觀察到之每建築面積價格範圍，購買價就本公司而言屬可接受範圍；(ii)香港的商業及營商環境；及(iii)本集團藉該交易變現其資產價值並從中獲利的機遇符合本集團釋放其資產組合資產增值價值的策略。

調整機制

購買價應基於買賣協議規定的調整按以下方式釐定：

- 倘目標公司基於完成時就營運資金相關項目所作調整(根據買賣協議按照完成賬目釐定)確定之經調整資產淨值超過初步購買價，則購買價應為初步購買價另加超出金額；及
- 倘目標公司基於完成時就營運資金相關項目所作調整(根據買賣協議按照完成賬目釐定)確定之經調整資產淨值低於初步購買價，則購買價應為初步購買價減該差額。

付款條款

買方應於買賣協議日期後五(5)個營業日內向賣方與買方共同委任的託管代理支付按金港幣75,000,000元(即該物業協定價值之10%)，該款項應於完成前由託管保管，並於完成時用作購買價之部分付款，惟倘完成於買賣協議日期後第5個營業日或之前落實，則該按金應於完成時根據買賣協議支付，猶如其為完成付款之一部分。

倘該物業之其餘76間客房未能於完成日期前完成轉換為適合作為學生宿舍營運的客房，初步購買價之結餘(扣除(倘適用)按金及保固金港幣5,000,000元)應於完成時根據買賣協議之條款結算。

該物業一直將其客房轉換為用作學生宿舍之單位，預期全面轉換即將於二零二六年下半年完成。倘轉換於完成日期後惟不遲於二零二六年十月三十一日完成，則保固金港幣5,000,000元應於轉換完成後的10個營業日內解除並支付予賣方。倘轉換未有於二零二六年十月三十一日前完成，買方可選擇允許賣方繼續完成轉換，或委任其他承辦商完成轉換。扣除買方就委任新承辦商完成轉換而產生之任何成本及開支後(若買方選擇由其承辦商完成轉換)，上述保固金之結餘應於轉換完成後10個營業日內解除並支付予賣方，而總購買價將扣除買方就此產生之有關承辦商成本及開支金額。

條件

完成須待以下條件於完成日期獲達成(或獲買方豁免)後，方可作實：

- (a) 目標公司能夠根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條出示及給予該物業之業權；
- (b) 於完成落實日期或之前概無發生重大不利變動；
- (c) 買賣協議所載的基本保證於所有方面仍屬真實、準確且不具誤導性，而買賣協議所載基本保證以外的保證於所有重大方面仍屬真實、準確且不具誤導性；
- (d) 牌照仍屬有效、生效及存續並由目標公司持有，概無任何情況可能致使牌照遭撤回，且其重續申請已遵照香港法例第349章旅館業條例第12C條獲批准或提交，正在審批中且並無被駁回，且目標公司或其代表並無接獲任何書面通知，表明重續將被拒絕或有關拒絕(及/或其理由)將無法糾正；
- (e) 目標公司已取得其融資方就現有融資協議及與買賣協議項下擬進行交易有關的相關擔保文件的書面豁免；
- (f) 目標公司與其聯屬公司之間的所有公司間結餘獲悉數償還、抵銷、更替、終止或以其他方式抵銷，而所有有關餘額不遲於完成時資本化；及
- (g) 買賣協議項下擬進行的交易根據上市規則(以該等交易適用者為限)進行。

賣方應盡一切合理努力(在其能力範圍內)於合理可行情況下儘快且無論如何於完成日期前促使達成上述所有條件。

完成

倘所有條件於完成日期或之前獲達成(或獲買方豁免)，則完成應於完成日期或賣方與買方可能書面協定之其他日期落實。

管理協議及保證收入

完成後，賣方及買方應訂立或促使訂立根據買賣協議之條款及條件須於完成時交付之所有文件(包括管理協議)。根據該管理協議，管理人(亦為本公司之間接全資附屬公司)應於完成後繼續作為管理人管理及營運該物業作為學生宿舍，為期三年。於三年期間各年，目標公司有權獲得保證收入。管理人應在每個曆月預先以現金向目標公司支付擔保收入之十二分之一。受上文所規限，於三年期間，管理人有權收取營運該物業作為學生宿舍產生的所有收益及收入(即收益減經營開支及稅項)，並承擔該物業之所有營運開支。

賣方無條件保證管理人根據管理協議項下之條款履行責任，最高金額不超過三年期之保證收入。

保證收入經公平磋商後釐定，當中賣方及管理人已考慮多項因素，包括但不限於購買價；轉換之預計時間及順利完成；住宿設施的預期入住率及使用率；及該物業營運財務結果評估，反映訂約各方之商業預期及香港學生宿舍行業之現行市況。

有關目標公司及該物業之資料

有關目標公司之資料

目標公司為根據香港法律註冊成立之有限公司。於本公告日期，目標公司為賣方之直接全資附屬公司，主要從事物業持有業務，並持有該物業。

目標公司之財務資料

下文載列目標公司截至二零二五年三月三十一日及二零二六年三月三十一日止年度之經審核財務資料概要。

| | 截至 二零二五年 三月三十一日 止年度 (經審核) 港幣千元 | 截至 二零二六年 三月三十一日 止年度 (經審核) 港幣千元 |
|-------|---|---|
| 收入 | 25,382 | 36,532 |
| 除稅前虧損 | (34,781) | (22,279) |
| 除稅後虧損 | (29,863) | (19,112) |

該物業於二零二六年三月三十一日之經審核賬面淨值約為港幣265,900,000元。

有關買方之資料

根據買方提供之資料，買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。買方為投資控股公司。買方之最終實益擁有人為京東集團股份有限公司(一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，連同其附屬公司統稱「京東集團」)。其美國存託股份於納斯達克上市，股票代號為「JD」，而其普通股於聯交所主板上市(股份代號：9618(港幣櫃台)及89618(人民幣櫃台))。

以董事所知所信，並經過所有合理查詢，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關本集團之資料

本公司為一間投資控股公司，本集團之主要業務為物業發展、物業投資、酒店業務及管理、停車場營運及設施管理、博彩及相關業務以及證券與金融產品投資。

賣方為於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。賣方及其附屬公司之主要業務活動包括酒店發展、所有權及管理。

管理人為於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。管理人之主要業務活動包括酒店及住宿管理。

進行該交易之理由及裨益

董事認為，該交易將(其中包括)(i)釋放本集團自其資產組合獲得的可觀資產增值價值，從而使本集團能夠確認該交易帶來的出售收益；及(ii)使本集團能夠使用該交易所得款項淨額償還現有銀行貸款，餘額則用作本集團之營運資金。此舉符合本集團改善其財務狀況之去槓桿化策略，以及透過變現非核心資產，以進行資本出售及循環投資之策略。

此外，董事認為，該交易為本集團提供與京東集團建立策略關係之機會，並探索進一步合作機會，包括香港之潛在學生宿舍項目。於完成後，該物業應進行全面改建，以作為學生宿舍營運，而本集團將根據管理協議與京東集團(將於完成後控制該物業之擁有人)繼續管理及營運該物業作為學生宿舍，為期三年。自二零二三年起，本集團一直透過其本身的管理及營運團隊，將該物業部分用作學生宿舍進行管理及營運，此安排使本集團得以發揮其在酒店及住宿管理方面的營運專長，同時促進其參與學生宿舍市場。

綜合考慮上文所述及所有關鍵因素(包括但不限於購買價、保證收入、現行市況及潛在出售收益)後，董事認為，該交易以及買賣協議(包括提供擔保)整體之條款屬公平合理及按正常商業條款訂立，且該交易符合本公司及其股東之整體利益。

該交易之財務影響

本公司估計，於完成後，預期本集團自該交易錄得收益約港幣423,000,000元，即購買價減完成時本集團應佔目標公司估計賬面值與該交易相關估計開支之總額。於完成時償還相關物業按揭後，本集團之銀行借貸應減少約港幣630,000,000元。

完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，目標公司之財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

董事預期，於償還上述銀行貸款約港幣630,000,000元後，餘下所得款項約港幣106,000,000元將用作本集團之一般營運資金。

上市規則之涵義

考慮到代價比率以外之所有適用百分比率均遠低於25%，本公司認為目前市值並不反映本公司之真實價值或該交易對本公司之重要性，本公司已向聯交所申請而聯交所正考慮根據本公司於二零二六年三月三十一日之總權益就該交易採用其他規模測試。

倘聯交所批准其他規模測試，則由於該交易之一項或多項適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，該交易會構成本公司之須予披露交易，並須遵守公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14章項下之通函及股東批准規定。

倘其他規模測試未獲聯交所批准，則由於該交易之最高適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於75%，根據上市規則第14章，該交易會構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告、通函及股東批准規定。本公司將遵守相關公告及／或股東批准規定(倘適用)。本公司將適時根據上市規則另行刊發公告。

以董事所知所信，並經過所有合理查詢，概無股東於該交易中擁有重大權益。因此，倘就批准該交易召開股東大會(如需要)，則概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，可接受股東給予書面批准代替股東大會。於本公告日期，丹斯里拿督邱達昌、Sumptuous Assets Limited 及 Modest Secretarial Services Limited (均為受丹斯里拿督邱達昌控制之公司)分別持有31,860,055股、1,667,816,745股及18,724股股份。該交易已獲得丹斯里拿督邱達昌、Sumptuous Assets Limited 及 Modest Secretarial Services Limited (即於本公告日期合共持有1,699,695,524股股份(佔本公司已發行股本約55.56%)之一批有密切聯繫之股東)之股東書面批准。故此，倘該交易構成本公司之主要交易，本公司不會就批准該交易召開股東大會。

倘該交易構成本公司之主要交易，根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)該交易之詳情及根據上市規則須予披露的其他資料之通函，須於本公告刊發後15個營業日(定義見上市規則)內(即二零二六年七月二十四日或之前)向股東寄發。由於編製載入通函之資料需要更多時間，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將適時根據上市規則之規定另行刊發公告。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

| | | |
|--------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 董事會； |
| 「營業日」 | 指 | 中華人民共和國(為免生疑問，包括香港)及英屬處女群島銀行向一般公眾人士開門營業之日(不包括星期六或星期日)； |
| 「本公司」 | 指 | Far East Consortium International Limited (遠東發展有限公司*)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：35)； |
| 「完成」 | 指 | 根據買賣協議之條款及條件完成買賣銷售股份； |
| 「完成日期」 | 指 | 二零二六年七月八日；或賣方與買方可能書面協定完成落實之其他日期； |

| | | |
|---------|---|--|
| 「轉換」 | 指 | 根據買賣協議之條款及條件將該物業中於買賣協議日期並非作為學生宿舍營運之所有其餘76間客房轉換為適合作為學生宿舍營運之客房； |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義； |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事； |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司； |
| 「保證收入」 | 指 | 根據管理協議之條款及條件，於完成後三年內，保證金額每年港幣45,000,000元； |
| 「港幣」 | 指 | 香港法定貨幣港幣； |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區； |
| 「牌照」 | 指 | 根據香港法例第349章旅館業條例授予目標公司日期為二零二三年七月一日有關該物業之牌照； |
| 「管理協議」 | 指 | 訂約方於完成時將予訂立之管理協議，據此，管理人應於完成後繼續管理該物業作為學生宿舍，為期三年，於三年期提供保證收入； |
| 「獨立第三方」 | 指 | 並非本公司關連人士之一方； |
| 「初步購買價」 | 指 | 相等於以下各項總和之金額：(i)該物業之協定價值港幣750,000,000元；及(ii)根據買賣協議之條款及條件釐定目標公司於完成時之估計資產淨值； |
| 「京東集團」 | 指 | 京東集團股份有限公司(一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其美國存託股份於納斯達克上市，股份代號為「JD」，而其普通股於聯交所主板上市(股份代號為9618(港幣櫃台)及89618(人民幣櫃台)))連同其附屬公司； |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則； |

| | | |
|--------|---|---|
| 「管理人」 | 指 | DHI Hotel Management HK Limited，於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司； |
| 「百分比率」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義； |
| 「該物業」 | 指 | 在土地註冊處註冊為九龍內地段第7429號、9701號、9705號、9727號、9769號及9944號之各塊或各幅土地； |
| 「提供擔保」 | 指 | 根據管理協議之條款及條件，由管理人就完成後三年內之保證收入提供擔保； |
| 「買方」 | 指 | JD Fabulous Development XI Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司； |
| 「購買價」 | 指 | 買方或其代表根據買賣協議之條款及條件就銷售股份向賣方支付之總購買價； |
| 「銷售股份」 | 指 | 目標公司於完成時之所有已發行普通股； |
| 「股份」 | 指 | 本公司之普通股； |
| 「股東」 | 指 | 股份之持有人； |
| 「買賣協議」 | 指 | 賣方與買方就該交易所訂立日期為二零二六年七月三日之買賣協議； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「目標公司」 | 指 | Charter Joy Limited捷彩有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，於本公告日期，其全部已發行股份由賣方擁有100%； |
| 「該交易」 | 指 | 賣方根據買賣協議之條款及條件(包括提供擔保)向買方出售銷售股份； |

「賣方」 指 Dorsett Hospitality International Limited 帝盛酒店集團有限公司*，於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司；及

「%」 指 百分比。

承董事會命
Far East Consortium International Limited
公司秘書
張偉雄

香港，二零二六年七月三日

於本公告日期，董事會成員包括六名執行董事，分別為丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、邱達成先生、*Craig Grenfell WILLIAMS* 先生、邱詠筠女士及邱詠賢女士；及三名獨立非執行董事，分別為林廣兆先生、林懷漢先生及石禮謙先生。