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)

有關出售英國之辦公室、酒店及市政廳之須予披露交易之補充公告

茲提述Far East Consortium International Limited(「**本公司**」)日期為二零二五年二月二十五日、二零二五年五月九日、二零二六年三月六日及二零二六年六月二日有關該等交易之公告(「**六月公告**」，統稱「**該等公告**」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。本公司謹此提供以下有關該等交易之進一步資料。

鑒於交易結構有所變動(即由直接出售辦公室變更為出售辦公室物業公司股份以及結算機制由現金及貸款之組合方式變更為現金及發行AMTD股份)，訂約方已訂立辦公室買賣協議及變更契據。故此，條款清單被辦公室買賣協議及變更契據取代。

辦公室買賣協議

辦公室賣方與買方(作為辦公室買方)於二零二六年六月二日訂立辦公室買賣協議，據此，買方將購買，而辦公室賣方將出售辦公室物業公司，代價約為12,309,000英鎊。於二零二六年六月一日，辦公室物業公司結欠本集團約7,541,000英鎊(即辦公室貸款)。於交易完成時，本集團將收取12,309,000英鎊(涵蓋辦公室物業公司股份之代價以及買方應促使辦公室物業公司償還之辦公室貸款金額)。

* *僅供識別*

變更契據

根據變更契據，倘向市政廳物業公司轉讓市政廳物業之同意於二零二六年八月三十一日前尚未完成(可由市政廳賣方向買方發出書面通知延期至二零二七年二月二十八日或買方與市政廳賣方及酒店賣方可能共同書面協定之日期)，買方可終止市政廳買賣協議，而訂約方應撤銷市政廳交易。截至本公告日期，向市政廳物業公司轉讓市政廳物業之同意已完成。

結算安排

訂約方已協定不就該等交易作出資產淨值調整。於二零二六年六月二日，(a)酒店目標集團之資產淨值(不包括酒店物業之價值)約為200,000英鎊；及(b)市政廳目標集團之資產淨值(不包括市政廳物業之價值)為0英鎊。於二零二六年六月二日，辦公室物業公司之負債淨額約為31,000英鎊。本公司認為毋須基於酒店目標集團及市政廳目標集團之資產淨值以及辦公室物業公司之負債淨額對代價作出調整，原因為該等金額並不重大。

AMTD股份及補償安排

誠如六月公告所載，將予發行以用於結算代價之所有AMTD股份(「**AMTD股份收購事項**」)將發行予酒店賣方、辦公室賣方及／或物業公司賣方指定之本公司附屬公司。AMTD股份將就買賣用途轉換為美國存託股份。所有將於相關付款日期發行的AMTD股份的原發行價將為每股相應AMTD股份的美國存託股份1.70美元，該代價由訂約方於參考變更契據日期前20日AMTD Digital美國存託股份之市價平均值約1.7美元後公平磋商釐定。原發行價僅為釐定首次行使補償安排項下將予發行之AMTD股份數目而設。

倘出售AMTD股份(或相應美國存託股份批次)所得款項低於(i)原發行價總額(作為首次行使補償安排之基準)及／或(ii)相關AMTD股份(或相應美國存託股份批次)發行之市價(參照相應美國存託股份之價值)(作為第二次行使補償安排之基準)，則買方在各情況下均應安排向物業公司賣方或物業公司賣方指定之實體發行價值等同於差額(「**差額**」)之額外AMTD股份(「**額外發行**」)，有關數額按以下公式釐定：

額外AMTD股份數目=差額／每股美國存託股份之現行市價

相關補償安排僅適用於自酒店交易及辦公室出售事項之相關付款日起計兩年期間，且於該期間內僅可行使最多兩次。本集團將於釐定是否及何時行使補償選擇權時監控其出售AMTD股份之情況。

兩年期及行使次數由訂約方經公平磋商釐定。於作出此項釐定時，訂約方已考慮以下各項：(a)根據AMTD股份在市場上之過往交易量及流動性，兩年期反映本集團出售AMTD股份(或相應美國存託股份批次)所需時間之合理估計，當中計及適當緩衝時間；(b)該期間讓本集團有機會監控售價及出售所得款項，並釐定是否要求買方安排補償；及(c) AMTD股份之歸屬價值約為7,669,000英鎊，較AMTD股份之市值大幅折讓。基於AMTD Digital美國存託股份之現行市價，本集團可能毋須出售整批AMTD股份(或其相應美國存託股份)即可變現該等AMTD股份之歸屬價值。

鑒於上文所述，董事會認為有關補償安排屬適當，並符合本公司及其股東之整體利益。

潛在收購事項

倘物業公司賣方╱本公司附屬公司仍持有任何AMTD股份，且美國存託股份所報售價跌破每股美國存託股份1美元，且為期至少連續180日，則相關物業公司賣方╱本公司附屬公司可要求買方促使市政廳物業公司、酒店物業公司或辦公室物業公司任何一方之股份(有關酌情權將由訂約方協定)按當時發行予相關物業公司賣方╱本公司附屬公司之AMTD股份發行價，轉讓或發行予相關物業公司賣方╱本公司附屬公司(價值按當時進行之獨立估值釐定)，金額相等於物業公司賣方╱本公司附屬公司當時所持AMTD股份╱美國存託股份之價值(「**潛在收購事項**」)。應買方要求，物業公司賣方╱本公司附屬公司將相關AMTD股份轉讓回買方或買方指定之一方。於上述條件之規限下，本集團可就潛在收購事項酌情行使選擇權，且行使有關選擇權並無屆滿日期。

納入市政廳物業公司股份令本集團可靈活選擇本集團熟悉之相關物業公司股份，作為保障本集團利益之選擇。將予轉讓股份之最終釐定將由訂約方於相關時候根據當時之獨立估值進一步協定。訂約方將於有關時間根據獨立估值進一步磋商及釐定將予轉讓之相關物業公司股份數目。

經權衡前期現金所得款項有所改善及長期信貸風險較條款清單項下原結算結構有所降低後，董事會認為，發行AMTD股份以結算該等交易部分代價符合本公司及其股東之整體利益。

本公司有關AMTD股份之意向

截至本公告日期，本公司擬就買賣目的持有該等AMTD股份(或相應美國存託股份批次)，並將根據下文所載因素釐定是否及何時出售該等AMTD股份。本集團將於不時釐定出售AMTD股份(或相應美國存託股份批次)之時間時，考慮當時之美國存託股份市價及六月公告所披露之處置限制，以及本公司之營運資金需求。

本公司將於出售任何AMTD股份(或相應美國存託股份批次)前評估上市規則之涵義，並將適時遵守上市規則第十四章項下之適用規定。本公司將不時於其年報及中期報告向本公司股東及潛在投資者提供本集團所持AMTD股份數目之最新資料。

就潛在收購事項及額外發行授予本集團之選擇權(其可由本集團酌情行使)將屬於上市規則第14.75(1)條之範圍。由於本集團並無就授出潛在收購事項及額外發行相關選擇權支付溢價，根據上市規則第十四章，授出有關選擇權並不構成本公司之須予公佈交易。本公司將於行使任何潛在收購事項及額外發行相關選擇權前評估上市規則之涵義，並將適時遵守上市規則第十四章項下之適用規定。

代價基準

董事會於釐定辦公室出售事項之代價時已考慮該等交易之整體條款，特別是以下因素：

(a) 於二零二五年二月二十五日，本集團與買方訂立酒店買賣協議及市政廳買賣協議，據此，本集團有條件同意向買方出售酒店目標集團及市政廳目標集團，代價合共約為47,200,000英鎊。買方已支付按金合共4,000,000英鎊。根據酒店買賣協議及市政廳買賣協議之條款，倘買方終止酒店交易及市政廳交易，本集團有權沒收買方支付之按金4,000,000英鎊。於二零二六年，訂約方進行進一步磋商，同意買方將以代價18,000,000英鎊收購辦公室，作為收購酒店目標集團及市政廳目標集團之整套交易之一部分，而本集團將向買方授予定期貸款38,200,000英鎊，該貸款應僅用於結算該等交易之代價。因此，於二零二六年三月，本集團相關訂約方與買方訂立條款清單。

(b) 就辦公室出售事項之代價而言，訂約方已計及：(i)辦公室於倫敦之位置優越，鄰近Chancery Lane地鐵站；(ii)辦公室出售事項之代價12,309,000英鎊(包括償還辦公室貸款)高於辦公室於二零二五年九月三十日之賬面值，即約5,000,000英鎊；(iii)六月公告所披露辦公室物業公司之財務資料；(iv)辦公室為本公司之自用非核心資產。截至二零二五年九月三十日止六個月，辦公室物業公司錄得虧損約770,000英鎊。辦公室出售事項使本集團出售及循環投資非核心資產用作營運資金；(v)辦公室出售事項符合本集團出售非核心資產之策略，亦有助本集團增加流動資金及減少本集團之資產負債淨額；及(vi)辦公室貸款之未償還金額。

(c) 誠如三月公告所披露，該等交易合共約65,200,000英鎊之代價之原結算結構包含按現金及本集團向買方提供之38,200,000英鎊之定期貸款之組合方式。經修訂結構將貸款部分取代為部分以現金支付及部分透過發行AMTD股份結算。辦公室買賣協議及變更契據項下之經修訂付款安排透過根據條款清單項下該等交易之原有條款消除絕大部分該等交易代價之遞延組成部分，經修訂安排大幅提升即時價值實現。本集團有權收取預付現金約46,840,000英鎊，與條款清單所載該等交易之結算機制相比較預付現金增加約20,000,000英鎊，與原五年貸款還款時間表相比，大幅加快本集團之資本回收速度。遞延付款責任從貸款項下五年內38,200,000英鎊大幅減少至4年內之較小金額5,000,000英鎊，讓本集團更靈活循環投資資本資源，以償還現有公司債務及用於其他營運資金需求。此外，AMTD Digital為於紐約證券交易所上市之公司，其主要從事(其中包括)數碼解決方案以及媒體及娛樂業務。AMTD Digital之美國存託股份可於公開市場買賣，而所得款項可用於一般營運資金及償還公司債務。

鑒於上述背景及原因，董事會認為，出售辦公室之代價由18,000,000英鎊減少至約12,309,000英鎊屬公平合理，且符合本公司及其股東之利益。

溢利擔保

誠如六月公告所載，本公司已同意提供溢利擔保，即(i)自變更契據日期起至同意轉讓日期止期間，每年按酒店代價計算之6%；及(ii)自前述同意有關酒店業務向買方轉讓完成之日止期間，每年按酒店代價計算之5%，自變更契據日期起計為期兩年(「**溢利擔保**」)。

董事會已就溢利擔保考慮以下因素：

(a) 納入溢利擔保為促進本公司與買方之間有關該等交易之磋商，以期確保酒店業務於該等交易完成後順利過渡。於出售事項完成後之過渡期內，酒店業務之賣方參與有關業務之管理及營運屬酒店業之常見安排，原因為賣方具備該等業務之知識及經驗，而作為該安排之一部分，買方通常會要求賣方於相關期間內提供溢利擔保。

(b) 酒店之狀況及業績，並知悉酒店於二零二五年下旬方開始營運，故並無悠久經營歷史。

(c) 酒店未來管理及營運之業務計劃。

(d) 英國酒店業之預期市況。

(e) 酒店管理及營運一直為本集團之核心業務及優勢，而憑藉其對該業務之知識及經驗，尤其是透過其按適當情況調整酒店營運規模(包括控制涉及之成本及開支)之能力以管理涉及之風險，本集團能夠評估提供擔保涉及之商業風險，原因為酒店於完成後(包括溢利擔保期間)將繼續由本集團管理。本公司並非被動地同意在酒店營運交由第三方負責下提供溢利擔保及承擔風險，故本集團有能力管理(而非僅承保)有關結果。

(f) 本公司已計及溢利擔保項下之潛在風險，並將其與買方將根據該等交易支付之整體代價作衡量，認為整體條款屬有利。倘酒店於未來兩年在本集團之管理下未能錄得盈利且應根據溢利擔保支付補償，本公司認為，透過其營運酒店管理有關風險，補償金額在商業上可視為對該等交易收取整體代價之調整，本公司估計此舉可能帶來淨收益不少於港幣230,000,000元。

(g) 溢利擔保亦應在該等交易所依據本集團更廣泛出售策略之情況下考慮，該策略為出售本集團非核心資產以循環資本及改善本集團之流動性及資產負債狀況。在此目標下，溢利擔保僅為該等交易之一項條款，而本公司認為該等交易之整體條款屬有利，並符合本公司及其股東之利益。

該等交易之財務影響

預計本集團將錄得該等交易之收益約25,721,000英鎊(相當於約港幣270,842,000元),即該等交易之總代價減辦公室物業公司、酒店目標集團及市政廳目標集團(包括市政廳物業)於二零二六年五月三十一日之估計賬面值(經綜合入賬時對銷集團內公司間貸款(即辦公室貸款及酒店貸款)後)及有關該等交易之估計開支。為免生疑問,六月公告所載辦公室物業公司及酒店目標集團之財務資料已包含該等集團內公司間貸款。

上市規則之涵義

經考慮代價比率以外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等交易或AMTD股份收購事項對本公司之重要性,故本公司已向聯交所申請基於本公司於二零二五年九月三十日之股東應佔權益就該等交易及AMTD股份收購事項採用替代規模測試。根據上市規則第14.20條,本公司已就該等交易及AMTD股份收購事項採用替代規模測試獲得聯交所批准。由於有關該等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%,根據上市規則第十四章,該等交易構成本公司之須予披露交易,並須遵守公告規定,惟獲豁免遵守上市規則第十四章項下之通函及股東批准規定。由於AMTD股份收購事項之所有適用百分比率均低於5%,故AMTD股份收購事項並不構成上市規則第十四章項下本公司之須予公佈交易。

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

香港,二零二六年十一月三日

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。