

---

**此 乃 要 件 請 即 處 理**

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有之遠東科技國際有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函全部或任何部份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。

---



**遠 東 科 技 國 際 有 限 公 司**

(於香港註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fet.com.hk>

**主 要 及 關 連 交 易**

**獨 立 董 事 委 員 會 之 獨 立 財 務 顧 問**

**浩 德 融 資 有 限 公 司**

---

浩德融資有限公司致本公司獨立董事委員會之意見書載於本通函第10至第17頁。獨立董事委員會提供予本公司獨立股東之推薦意見載於本通函第9頁。

遠東科技國際有限公司(「本公司」)謹訂於二零零四年二月十日下午四時三十分假座香港德輔道中121號遠東發展大廈頂樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第51頁。無論閣下能否出席大會，務請盡快根據隨附代表委任表格上印備之指示將其填妥，並將表格交回本公司於香港之總辦事處及主要營業地點，地址為香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓，惟無論如何須於大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席大會或其任何續會及於會上投票。

二零零四年一月十六日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	4
物業出售 .....	5
物業出售之理由 .....	7
物業出售之影響 .....	7
本集團之財務及交易前景 .....	7
股東特別大會 .....	8
額外資料 .....	8
<b>獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>9</b>
<b>浩德函件 .....</b>	<b>10</b>
<b>附錄一 — 本集團之財務資料 .....</b>	<b>18</b>
<b>附錄二 — 物業估值 .....</b>	<b>20</b>
<b>附錄三 — 一般及其他資料 .....</b>	<b>46</b>
<b>股東特別大會通告 .....</b>	<b>51</b>

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語之涵義如下：

「賬目」	指	TCPL於賬目日期之未經審核備考資產負債表；
「賬目日期」	指	二零零三年十月三十一日；
「浩德」	指	浩德融資有限公司，獨立董事委員會之獨立財務顧問；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日(星期六除外)；
「邱氏家族」	指	邱氏家族，由邱德根先生及其家族成員組成，彼等分別為邱達生先生、邱達昌先生、邱達成先生、邱達強先生、邱達偉先生、邱達根先生、邱美琪女士及邱裘錦蘭女士；
「守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「本公司」或「遠東科技」	指	遠東科技國際有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市，並為TCPL90,000股普通股之法定實益擁有人；
「完成」	指	完成遠東科技股份出售及物業出售；
「完成日期」	指	二零零四年二月十六日；
「董事」	指	本公司不時之董事；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零四年二月十日下午四時三十分舉行之股東特別大會，藉以批准買賣協議及物業出售；
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事及／或其任何代表；
「FEC」	指	Far East Consortium International Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市，其並為93,540,200股股份之實益擁有人；
「FEC 股東特別大會」	指	FEC 將於二零零四年二月十日下午三時舉行之股東特別大會，藉以批准買賣協議及物業出售；

---

## 釋 義

---

「FEC 集團」	指	FEC 及其附屬公司；
「遠東科技股份出售」	指	遠東科技股份賣方向遠東科技股份買方出售93,540,200股股份；
「遠東科技股份買方」	指	邱德根先生、邱達昌先生、邱達成先生、邱達強先生及邱達根先生，為購買合共93,540,200股股份之買方；
「遠東科技股份賣方」	指	Far East Consortium Limited、Ridon Investment Limited、Ready Town Limited、Elliot Investment Corporation Limited及Singford Holdings Limited，為出售合共93,540,200股股份之賣方；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，成員包括馬志民先生及鄒小康先生(彼等均為獨立非執行董事)；
「獨立股東」	指	邱德根先生、邱達昌先生、邱達成先生、邱達強先生、邱達根先生、邱達偉先生、邱美琪女士及彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)以外之本公司股東；
「最後可行日期」	指	二零零四年一月十五日，即本通函刊印前可查證本通函所載之若干資料之最後可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款」	指	本公司向TCPL墊付之6,665,983.07新加坡元免息及無抵押貸款；
「邱達強先生」	指	邱達強先生，為邱德根先生之兒子；
「邱達昌先生」	指	邱達昌先生，為邱德根先生之兒子；
「邱德根先生」	指	邱德根先生，為邱達昌先生、邱達成先生、邱達強先生及邱達根先生之父親；
「邱達成先生」	指	邱達成先生，為邱德根先生之兒子；

---

## 釋 義

---

「邱達根先生」	指	邱達根先生，為邱德根先生之兒子；
「Parkway」	指	TCPL法定實益擁有一項位於新加坡名為Parkway Centre 之物業之50個單位；
「物業出售」	指	賣方向買方出售TCPL全部股權；
「買方」	指	Smartland Assets Limited，FEC之全資附屬公司；
「再融資」	指	FEC 將就Parkway 作出之銀行再融資安排，涉及之款項達25,000,000新加坡元(相等於約112,500,000港元)；
「解除」	指	有關解除貸款項下負債之解除契據；
「買賣協議」	指	於二零零三年十二月二十二日所訂立有關遠東科技股份出售及物業出售之買賣協議；
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「新加坡元」	指	新加坡之法定貨幣新加坡元；
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「TCPL」	指	Tang City Properties Pte. Ltd.，為一間於新加坡註冊成立之私人公司；
「估值師」	指	羅迅測計師行有限公司之董事Sung Tze Wah先生及美聯測量師行有限公司之董事Ronald Y F Cheung先生；
「賣方」	指	本公司及邱達成先生；
「%」	指	百分比；
「平方呎」	指	平方呎；及
「平方米」	指	平方米。



遠東科技國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fec.com.hk>

執行董事：

邱德根J.P. (主席)

邱達根B.Sc. (董事總經理兼行政總裁)

邱達成B.A. (董事總經理)

註冊辦事處：

香港

德輔道中121號

遠東發展大廈16樓

非執行董事：

拿督邱達昌B.Sc.

邱達強

邱達偉B.A.

邱達文B.A.

邱美琪LL.B.

獨立非執行董事：

馬志民

鄒小康

敬啟者：

## 主要及關連交易

### 緒言

董事會於二零零三年十二月二十四日宣佈，賣方於二零零三年十二月二十二日與買方 (FEC之全資附屬公司) 訂立買賣協議，據此，賣方同意向買方出售彼等於TCPL之全部股權，代價為現金1新加坡元及促使實物再融資。TCPL分別由本公司及邱達成先生擁有90%及10%權益。TCPL之唯一業務為經營於新加坡之投資物業Parkway Centre之50個單位。

於最後可行日期，本公司透過FEC間接持有當中約28.2%權益。根據上市規則之規定，物業出售構成本公司一項主要及關連交易，並須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。邱德根先生、其家族成員及彼等各自之聯繫人士將會放棄就物業出售之決議案投票。

---

## 董事會函件

---

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括馬志民先生及鄒小康先生（全部均為獨立非執行董事），藉以就買賣協議及物業出售是否公平和合理而向獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供有關（其中包括）買賣協議、TCPL之物業估值報告、本集團之財務資料之進一步資料，藉以供獨立董事委員會根據浩德之意見，就買賣協議向本公司之獨立股東提供推薦意見，並向閣下提供就考慮及酌情批准買賣協議及物業出售而召開之股東特別大會之通告。

### 物業出售

- 賣方：
1. 本公司（一間由FEC擁有約28.2%之公司），持有TCPL之90%權益；及
  2. 邱達成先生（為FEC及遠東科技之執行董事），持有TCPL之10%權益。

買方： Smartland Assets Limited，為FEC之全資附屬公司。

根據於二零零三年十二月二十二日訂立之買賣協議，賣方已同意向買方出售彼等於TCPL之全部股權權益，現金代價為1新加坡元，並促使實物再融資。

### 投資物業

由TCPL擁有之投資物業位於新加坡Parkway Centre之1 Marine Parade Central，其包括位於一幢13層高辦公大樓2至9樓及13樓之50個辦公室單位，現時佔用率約90%，合共總樓面面積為4,660平方米或50,147平方呎。該投資物業現時附帶之銀行貸款共約25,000,000新加坡元（相等於112,500,000港元）。TCPL截至二零零一年十二月三十一日及截至二零零二年十二月三十一日止財政年度之經審核資產淨值總額分別約為8,500,000新加坡元（相等於約38,000,000港元）及4,100,000新加坡元（相等於約18,000,000港元）。

TCPL於截至二零零一年十二月三十一日及截至二零零二年十二月三十一日止財政年度分別錄得經審核除稅前溢利約1,600,000新加坡元（相等於約7,400,000港元）及經審核除稅前虧損約900,000新加坡元（相等於約4,200,000港元）。TCPL截至二零零一年十二月三十一日及截至二零零二年十二月三十一日止財政年度分別錄得經審核溢利淨額約1,500,000新加坡元（相等於約6,750,000港元）及經審核虧損淨額約1,000,000新加坡元（相等於約4,500,000港元）。截至二零零三年六月三十日止六個月TCPL錄得未經審核收益約900,000新加坡元（相等於約4,050,000港元）及未經審核虧損淨額約90,000

---

## 董事會函件

---

新加坡元(相等於約420,000港元)。於二零零三年六月三十日TCPL之未經審核資產淨值總額約為3,970,000新加坡元(相等於約17,900,000港元)。

### 物業出售之代價

物業出售之代價包括現金及實物。TCPL全部已發行股本之現金代價為1.00新加坡元(相等於約4.50港元)。釐定代價時已經參考TCPL於二零零三年十月三十一日之未經審核資產負債表中約277新加坡元(相等於約1,247港元)之資產淨值，並已考慮(i)無關連之獨立專業估值師按公開市值作出專業估值為26,025,000新加坡元(相等於約117,000,000港元)(根據FEC所委任之獨立估值師於二零零三年十二月十二日發出之估值報告)，相對其賬面淨值36,240,000新加坡元(相等於163,000,000港元)；(ii)於二零零三年十月三十一日FEC再融資銀行債項約25,000,000新加坡元(相等於約112,500,000港元)；及(iii)於解除約6,665,000新加坡元(相等於約30,000,000港元)本公司債務之後，收購TCPL之對外貿易及非貿易應付賬款淨額約1,100,000新加坡元(相等於約4,900,000港元)。

在本交易完成前，本公司將解除TCPL結欠之約6,665,000新加坡元(相等於約30,000,000港元)債項，將TCPL之資產淨值由負6,665,000新加坡元(相等於30,000,000港元)回復為正數之277新加坡元(相等於1,247港元)。董事認為，該債項之解除預期將不會影響本公司之綜合資產淨值及股東權益。

根據買賣協議，FEC會促使就Parkway安排銀行再融資25,000,000新加坡元(相等於約112,500,000港元)。

### 買賣協議之條件

買賣協議須待(其中包括)下列全部條件於完成日期前達成後，方可作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過所需決議案以批准物業出售；
- (ii) 股份於截至及包括完成日期前繼續於聯交所上市及買賣，惟暫停買賣不超過連續7個交易日者除外；
- (iii) FEC信納將對TCPL及其附屬公司進行之盡職審查之結果；
- (iv) FEC獨立股東於FEC股東特別大會上通過所需決議案以批准物業出售；



---

## 董事會函件

---

- (v) 本公司促使一間新加坡執業律師行發出法律意見，確認本公司及邱達成先生分別為TCPL全部已發行股本90%及10%之實益擁有人，及TCPL及／或其全資附屬公司擁有Parkway之有效及可出售業權；
- (vi) 再融資；
- (vii) 簽立解除；及
- (viii) 遠東科技股份出售及物業出售乃互為條件。

### 物業出售之理由

本集團主要從事於(i)證券投資；(ii)物業發展、投資及租賃；(iii)娛樂及消閒相關業務；及(iv)工業製造。截至二零零三年六月三十日止六個月，其物業發展及投資業務之營業額約為5,000,000港元，佔遠東科技集團總營業額約11.5%。董事目前之意向為削減其物業相關業務規模，並重新調配資源至本集團之其他商機。

FEC集團主要從事物業投資及發展、投資控股、證券買賣、酒店經營及製造鍋爐產品。截至二零零三年九月三十日止六個月，來自其物業發展及投資業務之營業額約為321,600,000港元，佔FEC集團總營業額約89.5%。FEC目前之意向為繼續專注於物業相關業務。

### 物業出售之影響

進行物業出售之目的為釐清本公司與FEC之業務。於物業出售後，銀行貸款及外部借貸將會大幅減少。董事認為，物業出售乃符合本公司及股東整體之利益，並為公平合理。

### 本集團之財務及交易前景

本集團主要從事(i)證券投資；(ii)物業發展、投資及租賃；(iii)娛樂及消閒相關業務；及(iv)工業製造。

本公司截至二零零一年及二零零二年十二月三十一日止兩個年度各自之經審核綜合營業額分別約為147,200,000港元及90,100,000港元。本集團截至二零零一年及二零零二年十二月三十一日止兩個年度各自錄得經審核虧損分別為約56,700,000港元及179,200,000港元。截至二零零一年及二零零二年十二月三十一日止兩個年度各自之每股虧損為17.1港仙及54.0港仙。

---

## 董事會函件

---

本公司截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核綜合營業額達43,600,000港元(二零零二年：47,600,000港元)。本集團於相同期間錄得溢利200,000港元(二零零二年：虧損約92,600,000港元)。截至該期間之每股盈利為0.07港仙(二零零二年：虧損約27.9港仙)。

### 股東特別大會

本公司將於二零零四年二月十日下午四時三十分於香港德輔道中121號遠東發展大廈頂樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第51頁。於大會上將會提呈普通決議案以批准買賣協議及授權董事簽署該等文件，以及代表本公司採取彼等認為適當之行動，以完成買賣協議及使其項下擬進行之交易生效。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快根據代表委任表格上印備之指示將其填妥，並將表格交回本公司於香港之主要營業地點，地址為香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓，惟無論如何須於大會指定舉行時間48小時前交回。交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及在會上投票。

### 額外資料

謹請閣下垂注獨立董事委員會函件及浩德函件，該等函件分別載有彼等就物業出售之意見。

謹請閣下同時垂注載於本通函附錄內TCPL之物業估值報告、本集團之財務資料及一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
遠東科技國際有限公司  
邱達根  
董事總經理兼行政總裁  
謹啟

二零零四年一月十六日



**遠東科技國際有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fet.com.hk>

敬啟者：

**主要及關連交易**

作為獨立董事委員會，吾等已獲委任就買賣協議及物業出售向閣下提供意見。有關買賣協議之詳情載於二零零四年一月十六日刊發予股東之通函（「該通函」）所載之董事會函件，本函件亦為該通函之一部份。除非文義另有所指，否則該通函所界定之詞彙與本函件所採用者具備相同涵義。

經考慮買賣協議及物業出售之條款及浩德就此提供之意見（載於該通函第10頁至第17頁）後，吾等認為買賣協議之條款及條件乃公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及物業出售之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

馬志民先生

謹啟

獨立非執行董事

鄒小康先生

謹啟

二零零四年一月十六日

---

## 浩德函件

---

以下為浩德就刊載於本通函而致獨立董事委員會所編撰之意見書全文。

### 浩德融資有限公司

香港

中環都爹利街8號

香港鑽石會大廈8樓

敬啟者：

### 關連交易 物業出售

#### 緒言

吾等獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就物業出售之條款向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零零四年一月十六日致股東之通函（「通函」）內，而本函件亦為通函之一部份。除非文義另有所指，否則本函件所採用之詞彙與通函之釋義一節內所界定者具備相同涵義。

貴公司與FEC於二零零三年十二月二十九日聯合宣佈，表示於二零零三年十二月二十二日訂立買賣協議，有關詳情已載於董事會函件內，據此，(i)邱德根先生、邱達昌先生、邱達成先生、邱達強先生及邱達根先生將會以總現金代價20,700,000港元或每股股份0.2212港元，向FEC之附屬公司購入93,540,200股股份（佔 貴公司全部已發行股本約28.2%）；及(ii)Smartland Assets Limited (FEC之全資附屬公司)將向 貴公司及邱達成先生收購彼等於TCPL之全部股權（代價為1新加坡元）及促使銀行進行與Parkway有關約25,000,000新加坡元（相等於約112,500,000港元）之再融資安排。

遠東科技股份出售及物業出售須待若干條件獲履行後，方可進行，有關條件概述於董事會函件「買賣協議之條件」一節。此外，遠東科技股份出售及物業出售乃互為有條件，這即表示，倘遠東科技股份出售並無進行，則物業出售將不會進行，反之亦然。

---

## 浩德函件

---

根據上市規則，物業出售構成 貴公司一項主要及關連交易，因此，須於股東特別大會上取得獨立股東批准。 貴公司已成立由馬志民先生及鄒小康先生組成之獨立董事委員會，藉以就物業出售向獨立股東提供意見，並於股東特別大會上就有關決議案之投票而向獨立股東提供推薦意見。

邱德根先生、其家族成員及彼等各自之聯繫人士將會放棄就有關物業出售之決議案投票。

### 吾等之意見基準

於構思吾等之意見時，吾等曾在一定程度上倚賴 貴公司及董事向吾等提供之資料、陳述、意見及聲明，且吾等假設通函所載或所提述之所有該等資料、陳述、意見及聲明於作出時乃屬真確無訛、準確及完整，並於通函刊發日期仍屬真確無訛，而吾等亦倚賴該等資料。吾等亦假設董事作出之一切信念、意見及意向聲明(如通函所載)均經仔細周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求並獲 貴公司確認通函所提供或所提述之資料並無遺漏重大事實。

吾等認為吾等已獲提供並已審閱在目前情況下可供查閱之一切資料及文件，致使吾等能夠就物業出售達致知情觀點，以及證明吾等倚賴通函所載之資料實屬準確，以便為吾等之意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑通函所提供之資料或所發表之意見遺漏或隱瞞任何重大事實或任何資料(就 貴公司所知)，或懷疑 貴公司及董事向吾等所提供資料及事實是否真實及準確，或所發表之意見是否合理。然而，吾等並無就董事向吾等提供之資料進行任何獨立核實或對 貴集團之業務及事務進行獨立深入調查。

### 經考慮之主要因素及理由

吾等就物業出售之條款構思推薦意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 買賣協議

根據買賣協議， 貴公司及邱達成先生已同意向FEC之全資附屬公司Smartland Assets Limited出售彼等於TCPL之全部股權權益，代價為現金1.00新加坡元(相等於約4.50港元)。TCPL分別由本公司及邱達成先生持有90%及10%權益，而TCPL之唯一業務為經營位於新加坡之投資物業ParkwayCentre之50個單位。根據買賣協議，FEC將促使銀行進行與Parkway有關之再融資安排。

---

## 浩德函件

---

買賣協議之完成須待(其中包括)取得FEC之盡職審查及遠東科技股份出售之結果後,方可作實。

### 2. 貴集團之業務及財務表現

貴集團主要從事(i)證券投資;(ii)物業發展、投資及租賃;(iii)娛樂及消閒相關業務;及(iv)工業製造。

貴集團截至二零零二年十二月三十一日止財政年度、截至二零零二年六月三十日止六個月及截至二零零三年六月三十日止六個月之過往財務業績載列如下:

	截至 二零零二年 十二月三十一日 年度 千港元	截至 二零零二年 六月三十日 六個月 千港元	截至 二零零三年 六月三十日 六個月 千港元
營業額	90,124	47,596	43,592
毛利	25,425	12,858	5,858
經營虧損	(62,255)	(17,616)	(1,491)
除稅前溢利(虧損)	(184,695)	(92,393)	1,235
期內溢利(虧損)淨額	(179,242)	(92,596)	226

貴集團截至二零零三年六月三十日止六個月之營業額及未經審核溢利淨額分別為43,600,000港元及200,000港元,而二零零二年同期之營業額及虧損淨額則分別為47,600,000港元及92,600,000港元。截至二零零二年十二月三十一日止年度,貴集團錄得營業額約90,100,000港元及虧損淨額約179,200,000港元。

誠如 貴公司於二零零二年年報所述,截至二零零二年十二月三十一日止年度之大幅虧損乃主要由於 貴集團結束其於新加坡之其中一間休閒業務之已確認虧損所致。

根據 貴公司於截至二零零三年六月三十日止六個月之中期報告(「中期報告」)所述, 貴集團之工業製造分部(包括成衣製造及混凝土製造業務)之財務表現仍然強勁,並為 貴集團於該期間之綜合營業額帶來逾80.8%之貢獻。結束其中一間休閒及娛樂分部之營運及出售高爾夫球渡假村後,有關 貴集團之休閒及娛樂分部之經營虧損,較截至二零零二年六月三十日六個月已大幅減少94,100,000港元,即約99.0%,而物業發展及投資分部之貢獻則較二零零二年同期減少約29%。

董事於中期報告內闡明，貴集團將繼續出售其非核心資產，以減少負債比率。經考慮新加坡及香港之市況及各自之業務分部之財務表現後，董事認為貴集團應集中發展於較少的業務分部，並投放更多資源以進一步擴展可賺取更高溢利的業務（即工業製造及技術投資分部）。

### 3. 物業出售之理由

#### (a) 釐清業務策略

貴集團從事種多種業務。物業發展、投資及租賃之營業額約為5,000,000港元，佔貴集團截至二零零三年六月三十日止六個月之總營業額約11.5%。FEC集團之業務較多集中於物業方面，包括物業投資、發展及酒店業務。截至二零零三年九月三十日止六個月，源自上述物業相關業務之營業額約為321,600,000港元，佔FEC集團總營業額約89.5%。

董事目前之意向為逐步減少貴集團於物業相關業務之營運，並重新調配資源於其他業務。與此同時，FEC現擬繼續集中於物業相關業務方面的發展。

吾等留意到，貴集團之物業相關業務乃以小規模形式經營，對貴集團營業額之貢獻不大。因此，董事之意向為將貴集團之資源及彼等之精力專注發展其他主要領域之業務，例如工業製造及技術投資。吾等認為釐清業務策略乃公平合理。

#### (b) 降低借貸

Parkway現有約25,000,000新加坡元（相等於112,500,000港元）之銀行貸款負擔。根據買賣協議，FEC將就Parkway尋求銀行再融資安排。因此，於物業出售完成後，貴集團對Parkway之銀行貸款承擔將獲解除，而其銀行借貸將減少約112,500,000港元。

貴集團之銀行及其他借貸及負債比率減少（有關詳情於下文「物業出售對貴集團之財務影響」一節再作討論）將增強其財務狀況。吾等認為，在減少債務後，將增加貴集團財務靈活性，從而使貴集團可更有效地在其現有業務中重新調動及重新配置資源。貴集團財務狀況之改善將致使貴集團將投資於日後出現之業務發展商機。

經考慮上述理由後，吾等認為物業出售之理念乃有效及合理。

#### 4. 代價

物業出售之代價包括現金及實物。

##### (a) 現金代價

現金代價為象徵式款額1.00新加坡元(相等於約4.50港元)，並經參考TCPL於二零零三年十月三十一日之未經審核資產淨值約277.00新加坡元(相等於1,247港元)釐定。

對TCPL之資產淨值作出之主要調整為重估Parkway(「估值」)之減值虧損，該重估乃根據獨立估值師於二零零三年十二月十二日發出之估值報告而作出。減值虧損乃由於根據估值Parkway之價值約為26,000,000新加坡元(相等於117,000,000港元)，而其於TCPL之資產負債表內之相對賬面淨值為36,200,000新加坡元(相等於163,000,000港元)。其他調整包括 貴公司解除TCPL結欠約6,700,000新加坡元(相等於30,000,000港元)之貸款。

於估值之前， 貴公司曾委任估值師於二零零三年十一月進行估值，就Parkway作出之估值約為27,600,000新加坡元(相等於124,200,000港元)，較估值高出約6.2%。然而，吾等注意到，估值乃於 貴集團與FEC開始就物業出售磋商時按公開市值基準進行。因此，吾等並無理由懷疑估值之公平及適當性。

##### (b) 實物代價

物業出售之實物代價致使FEC須就Parkway之銀行債項25,000,000新加坡元(相等於約112,500,000港元)安排再融資，並收購TCPL之對外貿易及非貿易應付賬款淨額約1,100,000新加坡元(相等於約4,900,000港元)。

鑑於 貴集團僅收取象徵式現金代價1.00新加坡元，預期物業出售不會對 貴集團之現金流量產生任何即時之重大影響。儘管如此， 貴集團之債務負擔於物業出售後將大幅減少。

TCPL之資產淨值已根據估值師(彼等為獨立第三者)進行之估值而作出調整。 貴公司解除TCPL結欠之貸款對於回復TCPL之資產淨值水平實屬必要，以促使物業出售。該貸款金額實際上可視作 貴公司於Parkway之投資，而根據估值由於Parkway出現減值，故此該投資已視作虧損。鑑於TCPL為以資產為本之公司，因此根據TCPL之經調整資產淨值而釐定物業出售之代價乃屬合理。



有鑒於上述理據，吾等認為物業出售之代價對 貴公司及股東而言乃屬公平合理。

## 5. 物業出售對 貴集團之財務影響

### (a) 資產淨值

貴集團於二零零三年六月三十日之資產淨值約為157,000,000港元。誠如下文「盈利」分節所述，於物業出售完成後， 貴集團將出現虧損45,900,000港元。因此， 貴集團之資產淨值將從157,000,000港元減少至約111,100,000港元。

### (b) 盈利

根據物業出售之規定， 貴公司將按估值（即估值師評估之市值約為26,000,000新加坡元（相等於約117,100,000港元））出售Parkway。由於Parkway之賬面值約為163,000,000港元，故此 貴集團將於其損益賬內確認虧損約45,900,000港元。

然而，吾等留意到，在任何情況下當Parkway於資產負債表按市值列賬，則不論物業出售會否進行， 貴集團將會確認虧損。除上述之虧損外，物業出售將不會對 貴集團之損益賬造成任何重大影響。

在物業出售後， 貴集團將不得再收取Parkway之毛利及租金收入淨額，有關款項每年分別為約1,800,000新加坡元及1,000,000新加坡元（分別相等於約8,100,000港元及4,500,000港元）。然而，務請注意 貴集團亦將獲解除有關Parkway之銀行貸款承擔，而董事表示，此舉將可致使貴集團在財務開支方面每年節省約800,000新加坡元（相等於約3,600,000港元）。因此，除上述之減值外，物業出售對 貴集團之影響較低。

---

## 浩德函件

---

### (c) 負債比率

貴集團於二零零二年十二月三十一日及二零零三年六月三十日及假設在物業出售後之負債比率(即銀行及其他借貸總額除以股東資金)如下：

	於二零零二年 十二月三十一日 (百萬港元)	於二零零三年 六月三十日 (百萬港元)	在物業出售後 (百萬港元)
銀行及其他借貸總額	153.7	149.2	36.7
股東資金	157.0	156.9	111.1
負債比率	98%	95%	33%

在物業出售完成時，貴集團之銀行及其他借貸總額將削減約112,500,000港元，此乃由於假設FEC提供有關Parkway之銀行貸款。與此同時，誠如上文「資產淨值」分節所述，貴集團之股東資金將削減至約111,100,000港元。

因此，於物業出售後，貴集團之負債比率將由95%大幅減少至33%。此等減幅將為貴集團日後之業務發展提供靈活性。

### (d) 流動比率

貴集團於二零零三年六月三十日之流動比率約為0.25。流動比率偏低主要由於若干物業(包括Parkway)之融資為流動借貸。由於該借貸將在物業出售完成後減少112,500,000港元，因此，貴集團之流動比率將改善至0.48。因此，物業出售將大幅改善貴集團之營運資金狀況。

鑑於上述理據，吾等認為物業出售將改善貴集團之整體財務狀況，因此符合貴公司及股東之利益。

---

## 浩德函件

---

### 結論及推薦意見

經考慮上述主要因素後，吾等認為物業出售之條款及條件對獨立股東而言乃公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會應建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關物業出售之決議案。

此致

遠東科技國際有限公司  
香港德輔道中121號  
遠東發展大廈16樓  
獨立董事委員會 台照

代表  
浩德融資有限公司  
執行董事 執行董事  
葉天賜 曾憲沛  
謹啟 謹啟

二零零四年一月十六日

## 1. 股本

本公司於最後可行日期之法定及已發行股本如下：

港元

法定：

700,000,000 股股份，於最後可行日期 700,000,000

已發行及繳足：

331,668,905 股已發行股份，於最後可行日期 331,668,905

所有已發行股份於股息分派、投票及資本收益等各方面均與其他股份享有同等權益。

自二零零二年十二月三十一日起至最後可行日期止，本公司並無發行任何股份。

除上文所披露者外，本公司概無就其股份或借貸資本設定購股權，亦無有條件或無條件同意就此設定購股權，且並無發行或授出或有條件或無條件同意發行或授出任何影響股價之認股權證或兌換權。

除上文所披露者外，本公司概無可兌換為股份之購股權、認股權證及兌換權。除本文所披露者外，本公司概無為獲取現金或其他代價而發行或擬發行任何股份或借貸資本，亦無就發行或出售任何上述資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

股份在聯交所上市。本公司概無任何證券在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無就其證券申請或建議申請在任何其他證券交易所上市或買賣。

## 2. 債務

於二零零三年十一月三十日(即本通函付印前可查證本債務聲明所載資料之最後可行日期)，本集團共有已抵押貸款約148,200,000港元，當中包括長期貸款約9,400,000港元、短期已抵押借貸約138,800,000港元及其他短期貸款約零港元。

除上文所披露及集團內部負債外，於二零零三年十一月三十日營業時間結束時，本集團概無任何重大且尚未償還之按揭、抵押、債券、銀行透支、承兌責任、承兌信貸貸款、借貸或其他類似債務、任何租購及融資租賃承諾、任何擔保或其他重大或然負債。

## 3. 營運資金

董事認為本集團擁有充裕之營運資金以應付目前所需。

## 4. 重大不利變動

董事並不知悉自二零零二年十二月三十一日(即本公司最新經審核財務報表之編製日期)起，本集團之財務或貿易情況有任何重大不利變動。

下文提述由羅迅測計師行有限公司及美聯測量師有限公司發出之估值報告。



日期：二零零三年十二月十二日

檔案編號：LDS/V/SIN/2855

**Far East Consortium International Ltd.**

香港

德輔道中121號

遠東科技發展大廈16樓

敬啟者：

有關：於1 Marine Parade Central

# 02-05、# 03-01至# 3-09、# 04-03至# 04-09、# 05-01至# 05-09、

# 06-01至# 06-09、# 07-01至# 07-02、# 07-05至# 07-06、

# 08-01至# 08-03、# 09-04至# 09-06、# 13-01至# 13-02及

# 13-04至# 13-06 Parkway Centre Singapore 449408之50個辦公室單位

吾等遵照閣下之指示進行估值，以評估上述物業於二零零三年十二月十二日之公開市值(「估值日」)。

吾等確認吾等於二零零三年十二月十一日(「視察日」)進行內部及外部視察。吾等亦已於土地註冊處作出有關查詢及查冊，並取得所需之進一步資料。吾等欣然提呈吾等之報告及有關之估值，惟須受隨附之責任條件所限。

代表  
 羅迅測計師行有限公司  
 董事

**Sung Tze Wah**

*F.R.I.C.S., F.H.K.I.S., M.S.I.S.V., R.P.S. (G.P.)*

謹啟

代表  
 美聯測量師行有限公司  
 董事

**Ronald Y F Cheung**

*BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP)*

謹啟

附件

\* 羅迅測計師行有限公司及美聯測量師行有限公司於二零零三年十二月十二日發出之估值報告，乃由FEC在交易各方開始磋商時委託這兩間公司進行。該估值乃按公開市場基準進行。在交易各方按公平原則磋商後，交易各方同意採納羅迅測計師行有限公司及美聯測量師行有限公司於二零零三年十二月十二日發出之估值報告。

下文為羅迅測計師行有限公司及美聯測量師有限公司發出之估值報告。

## 估值報告

### 有關物業之地址

1 Marine Parade Central#02-05、#03-01至#3-09、#04-03至#04-09、#05-01至#05-09、#06-01至#06-09、#07-01至#07-02、#07-05至#07-06、#08-01至#08-03、#09-04至#09-06、#13-01至#13-02及#13-04至#13-06Parkway Centre Singapore 449408

### 位置

有關物業位於新加坡東岸之Marine Parade Town Centre之Marine Parade Central之東面。

### 環境

有關地區主要作住宅混合發展用途(包括HDB住宅)及作商業／辦公室／零售用途。Parkway Parade 辦公室及購物綜合大樓位於有關樓宇對面，而附近之住宅發展，包括Marine Point Condominiums、Marine View Mansion、Parkway View，而Century Roxy Park Hotel則位於該物業之北面，鄰近亦有Seaview Hotel及Paramount Hotel。

該物業四周設有各種公共設施及購物點。

### 交通

該地區之公共交通完備，並具備優良之道路網絡，可經由East Coast Park Expressway貫通新加坡其他地區。

### 有關樓宇

樓宇類型	:	一幢13層高之L型辦公大樓，並設有一個露天廣場。大廈二樓的行人天橋連接樓高6層的多層公共停車場。
建築	:	加固之混凝土結構
樓齡	:	約於一九八八年落成。(於二零零零年五月曾進行大規模翻修)
外觀	:	良好
管理狀況	:	良好

升降機數目	:	三部載客升降機及一部消防升降機
樓梯數目	:	兩條樓梯
泊車設施	:	可經行人天橋到達停車場

### 有關物業

該有關物業包括於Parkway Centre之2至9樓及13樓之50個辦公室單位。根據有關指示方之資料，合共總樓面面積為4,659平方米或50,149平方呎。

### 分佈地區

單位編號	總樓面面積 (平方米)
#02-05	58
#03-01	105
#03-02	77
#03-03	77
#03-04	97
#03-05	110
#03-06	68
#03-07	96
#03-08	102
#03-09	126
#04-03	77
#04-04	97
#04-05	110
#04-06	68
#04-07	96
#04-08	102
#04-09	126
#05-01	105
#05-02	77
#05-03	77
#05-04	97
#05-05	110
#05-06	68
#05-07	96
#05-08	102
#05-09	126
#06-01	105
#06-02	77
#06-03	77
#06-04	97



單位編號	總樓面面積 (平方米)
#06-05	110
#06-06	68
#06-07	96
#06-08	102
#06-09	126
#07-01	105
#07-02	77
#07-05	110
#07-06	68
#08-01	105
#08-02	77
#08-03	77
#09-04	97
#09-05	110
#09-06	68
#13-01	105
#13-02	77
#13-04	97
#13-05	110
#13-06	68
合共	<b><u>4,659</u>平方米</b>

用途	:	辦公室
裝修	:	該有關物業之內部主要鋪有地氈、水泥砂漿找平地面及裝有燈飾之天花。
內部情況	:	合理
樓宇設施	:	吾等知悉有關物業均配備一般設施。
佔用率	:	根據指示方之資料顯示，於發出指示時大部份有關單位已租出。

### 土地註冊詳情

- 租賃期 : 由一九八一年七月二十三日起計，租賃期達九十九年。
- 註冊產權負擔 : 指示方並無提供所有權查冊。

### 估值之基準

有關之評估即吾等對公開市值之意見。所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益於估值日在下列假定情況下，預期可合理地以現金代價無條件完成出售可取得之最高價格：

- (i) 有自願買方；
- (ii) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況）適當推銷權益、商議價格及條款、以及完成銷售；
- (iii) 於任何較早假定交換合約之日市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (iv) 不考慮具有特殊興趣買家之任何追加出價；及
- (v) 交易各方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

吾等按訂約方之指示按現有租約之基準評估有關物業於估值日之公開市值。

## 估值

經考慮本文所述之備註後，吾等認為有關物業之公開市值 (Parkway Centre之2至9樓及13樓之50個辦公室單位) 按於二零零三年十二月十二日之現有租約計算為二千六百零二萬五千新加坡元 (26,025,000.00新加坡元)。

代表

羅迅測計師行有限公司

董事

**Sung Tze Wah***F.R.I.C.S, F.H.K.I.S, M.S.I.S.V, R.P.S. (G.P.)*

謹啟

代表

美聯測量師行有限公司

董事

**Ronald Y F Cheung***BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP)*

謹啟

## 附件

附註： 羅迅測計師行有限公司之 Sung Tze Wah 先生為特許測量師，彼在取得資格後擁有對位於香港、中國及新加坡各類型物業之估值經驗達30年。

美聯測量師行有限公司之 Ronald Y. F. Cheung 先生為特許測量師，彼於香港、中國及亞太地區擁有豐富之物業估值經驗。

## 責任條件

- (1) 本報告所載之價值並無計及該物業所欠負可能已登記或尚未登記之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。吾等對任何法律事宜或假設業權屬良好並可予買賣而提供之任何意見概不負責。吾等並不知悉任何對該物業構成影響之地役權，且吾等之估值假設並不存在任何地級權。
- (2) 吾等之估值乃假設持有人於公開市場將該等物業出售，而並無憑藉延期合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排，藉以增加該等物業權益之價值。
- (3) 吾等並無進行結構測量，因此吾等無法呈報該物業是／否確無任何結構損毀。吾等並無測試任何樓宇設施，因此吾等無法呈報該等設施之現況。
- (4) 吾等並無就該物業進行詳盡實地測量。本報告之平面圖目的是協助讀者認識上述物業，吾等對其準確性概不負責。
- (5) 本估值報告之全部或任何部份或本文之任何引述並無轉載任何已刊印之文件、通函或聲明，且並無在未經吾等對有關內容之形式及文義發出書面同意前就任何目的以任何方式刊印。
- (6) 吾等假設該物業乃在完全遵照及並無違反所有條例之情況下興建、佔用及使用，惟另有註明者除外。吾等並進一步假設就該物業之任何用途而言(本報告亦據此而作出)，吾等已取得進行估值之物業所需之任何及所有須牌照、許可證、證書及授權書，惟另有註明者除外。
- (7) 除非另有說明，吾等並無按重建基準進行估值，亦無對其他發展可行性進行研究，有關發展經濟事宜並不在本報告範圍之內。
- (8) 吾等在頗大程度上依賴閣下所提供之資料，並接納閣下提供予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃情況、地盤面積及樓面面積及所有其他有關事宜之意見。吾等對其準確性概不負責。

下文組成由羅迅測計師行有限公司及美聯測量師行有限公司發出之估值報告之一部份，並闡述估值之基準及方法。



**羅迅測計師行**  
**Lawson David & Sung**  
**SURVEYORS LIMITED**  
Property Consultants • Planning • Valuers • Auctioneers  
Estate Agency Licence No. C-006328

檔案編號 : LDS/VAL/SIN/MP/2855

日期 : 二零零四年一月九日

### **Far East Consortium International Limited**

香港

德輔道中121號

遠東科技發展大廈16樓

敬啟者：

有關：於1 Marine Parade Central

# 02-05、# 03-01至# 3-09、# 04-03至# 04-09、

# 05-01至# 05-09、# 06-01至# 06-09、# 07-01至# 07-02、

# 07-05至# 07-06、# 08-01至# 08-03、# 09-04至# 09-06、

# 13-01至# 13-02及# 13-04至# 13-06 **Parkway Centre Singapore 449408**  
之50個辦公室單位

茲遵照閣下之指示，評估物業權益於二零零三年十二月十二日（「估值日」）之資本值，吾等確認曾進行實地視察及作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之該等其他資料，藉以呈述該等物業權益之資本值。

本函件（組成吾等之估值報告之一部份）闡述估值之基準及方法，及釐清吾等作出之假設、物業權益之所有權及條件限制。

### **估值之基準**

吾等所進行之估值即吾等對公開市值之意見。所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益於估值日在下列假定情況下，以現金代價無條件完成出售可取得之最高價格：—

- (a) 有自願買方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況）適當推銷權益、商議價格及條款、以及完成銷售；
- (c) 價格反映於估值日之市況及其他情況；

- (d) 不考慮具有特殊興趣買家之任何追加出價；及
- (e) 交易各方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

於本報告內，吾等按該等物業權益之現有用途將會繼續用作該等用途而作出估值。

## 估值之方法

除非另有所指，所有物業權益乃以比較法進行估值，並根據可資比較物業所得出之市價作出。吾等會就各物業之所有個別優點及缺點、分析及仔細衡量性質及地點相似之可資比較物業，以對其資本值作出公平比較。

物質損耗乃指因經營時磨損及接觸到某些物質而產生之減值。

功能過時狀況乃指在資產之狀況方面如設計、材料或工序改變以致生產力不足、生產力過剩、缺乏效用或超出經營成本等所造成之減值。

經濟／外在淘汰狀況乃指因對資產不利之外在因素如本地經濟、行內經濟、融資狀況、侵佔不良企業、人力物力資源之損失、缺乏便捷之交通、業務中心遷移、通過新法例及條例變動等而引致之無法補救減值。

## 假設

吾等之估值乃假設持有人於公開市場將該等物業權益出售，而並無憑藉延期合約，售後租回、管理協議或任何類似安排，藉以增加該等物業權益之價值。

吾等就物業權益進行估值時，吾等假設於整個獲授年期內，該物業已按象徵式每年土地使用費批出，且已支付任何應付之地價，而 貴公司有權不受干擾地使用該物業。吾等未能確定物業權益之所有權，但曾依賴 貴公司就該物業權益之有效期及性質而提供之意見。

除非估值報告內已經指明、界定及認為並不一致，否則吾等假設已經遵守所有適用分區制、使用法規及限制。此外，吾等假設該土地之使用及維修範圍並無超過由持有人所擁有或持有人獲准佔用所指之範圍。另外，除非該報告內有所指明，否則吾等假設概無出現佔用或侵佔之情況。

在吾等進行估值期間，吾等認為作出之假設在有關情況下乃屬合理。

## 限制條件

吾等之報告並無考慮該等物業所欠負之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有所指外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重債權負擔、限制及支銷。

吾等已獲 貴集團提供部份有關該物業之權益業權文件。然而，吾等並無查核文件正本，以核實業權或證實是否有任何修訂並無出現於吾等之副本上。吾等在頗大程度上依賴 閣下提供之任何資料，並且接納給予吾等有關該等事宜，包括法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃期、租金、地盤面積及樓面面積及所有其他有關事宜之意見。

所有文件及租約僅可作參考，而本估值報告所載之所有尺寸及量度及面積乃以給予吾等之文件所載之資料為依據，因此僅屬約數。吾等未能進行詳細之實地測量，以核實該物業之地盤面積及樓面面積，而吾等假設給予吾等之資料之副本上所顯示之地盤面積及樓面面積乃為屬正確。

吾等曾視察該物業之外部(及倘適用)及內部。然而，吾等並無進行結構測量，且無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀，亦無測試任何樓宇設施。

## 估值之意見

估值證書已顯示物業權益之資本值。

## 備註

隨函附奉估值證書。

代表  
羅迅測計師行有限公司  
董事

**Sung Tze Wah**  
*F.R.I.C.S, F.H.K.I.S, M.S.I.S.V., R.P.S. (G.P.)*

謹啟

代表  
美聯測量師行有限公司  
董事

**Ronald Y F Cheung**  
*BSc(Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP)*

謹啟

二零零四年一月九日

## 附件

附註：此估值報告乃由羅迅測計師行有限公司及美聯測量師行有限公司共同發出。

羅迅測計師行有限公司之Sung Tze Wah先生為特許測量師，彼在取得資格後擁有對位於香港、中國及新加坡各類型物業之估值經驗達30年。

美聯測量師行有限公司之Ronald Y. F. Cheung先生為特許測量師，彼於香港、中國及亞太地區擁有豐富之物業估值經驗，彼亦為香港及香港聯合交易所有限公司之註冊估值師。

## 估值證書

## 貴公司持有之物業權益

於二零零三年  
十二月十二日  
於其現況下  
之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 十二月十二日 於其現況下 之資本值
1 Marine Parade Central # 02-05、 # 03-01至 # 3-09、 # 04-03至 # 04-09、 # 05-01至 # 05-09、 # 06-01至 # 06-09、 # 07-01至 # 07-02、 # 07-05至 # 07-06、 # 08-01至 # 08-03、 # 09-04至 # 09-06、 # 13-01至 # 13-02及 # 13-04至 # 13-06 Parkway Centre Singapore 449408	Parkway Centre 為一幢13層高之L-型辦公室大樓，並設有一個露天廣場。大廈二樓的行人天橋連接樓高6層的多層公共停車場。該大廈約於一九八八年落成，並曾於二零零零年五月進行大規模翻修。  該物業權益包括於Parkway Centre 2至9樓及13樓之50個辦公室單位。合共總樓面面積為4,659平方米或50,149平方呎。	該物業目前出租予獨立第三者，主要作辦公室用途。	26,025,000.00新加坡元

附註：

(1) 由一九八一年七月二十三日起計，該物業權益之租賃期達九十九年。





1. 為下列公司提供估值報告 : Tang City Parkway Pte Ltd
2. 估值之目的 : 釐訂Parkway Centre內50個辦公室單位之市值。
3. 該物業之地址 : 1 Marine Parade Central  
# 02-05、# 03-01至 # 03-09、# 04-03至 # 04-09、  
# 05-01至 # 05-09、# 06-01至 # 06-09、# 07-01至  
# 07-02、# 07-05至 # 07-06、# 08-01至 # 08-03、  
# 09-04至 # 09-06、# 13-01至 # 13-02及 # 13-04至  
# 13-06  
Parkway Centre  
Singapore 449408
4. 該物業之概述
  - 類型 : 位於稱為Parkway Centre之一幢13層高辦公大樓之  
2、3、4、5、6、7、8、9及13樓之50個辦公室單  
位。
  - 樓齡 : 約18年
  - 情況 : 良好
  - 視察日期 : 二零零三年十月七日
5. 地點之位置及特點

Parkway Centre位於Marine Parade Road旁之Marine Parade Town Centre，距離市中心Collyer Quay約8.5公里。

該地點包括HDB住宅、高層購物中心與辦公室、住宅及酒店。在有關發展項目對面，經過Marine Parade Centre為多層購物／辦公綜合大樓，名為Parkway Parade。區內其他主要住宅發展包括Marine Point、Marine View Mansion、Amberville、Amber Park、Parkway View及在建中之Cote D'Azur，而附近亦有Seaview Hotel及Paramount Hotel。

區內的公共交通設施及購物點一應俱全。East Coast Park Expressway可直達有關物業，並伸延至東面的Changi International Airport，同時經Ayer Rajah Expressway可達Jurong Industrial Estate。

\* 仲量聯行於二零零三年十一月三日作出估值報告。此估值乃遠東科技按年度基準進行定期估值以供銀行及進行財政年度終止審核時作參考。



## 6. 所有權及年期之詳情

法定概況：

單位編號	總樓面面積 (平方米)	地段編號	Mukim
#02-05	58	U13069T	26
#03-01	105	U13073A	26
#03-02	77	U13084V	26
#03-03	77	U13095C	26
#03-04	97	U13106M	26
#03-05	110	U13117X	26
#03-06	68	U13128A	26
#03-07	96	U13139V	26
#03-08	102	U13150N	26
#03-09	126	U13161T	26
#04-03	77	U13096M	26
#04-04	97	U13107W	26
#04-05	110	U13118L	26
#04-06	68	U13129K	26
#04-07	96	U13140M	26
#04-08	102	U13151X	26
#04-09	126	U13162A	26
#05-01	105	U13075N	26
#05-02	77	U13086T	26
#05-03	77	U13097W	26
#05-04	97	U13108V	26
#05-05	110	U13119C	26
#05-06	68	U13130T	26
#05-07	96	U13141W	26
#05-08	102	U13152L	26
#05-09	126	U13163K	26
#06-01	105	U13076X	26
#06-02	77	U13087A	26
#06-03	77	U13098V	26
#06-04	97	U13109P	26
#06-05	110	U13120X	26
#06-06	68	U13131A	26
#06-07	96	U13142V	26
#06-08	102	U13153C	26
#06-09	126	U13164N	26



## 6. 所有權及年期之詳情 (續)

單位編號	總樓面面積 (平方米)	地段編號	Mukim
#07-01	105	U13077L	26
#07-02	77	U13088K	26
#07-05	110	U13121L	26
#07-06	68	U13132K	26
#08-01	105	U13078C	26
#08-02	77	U13089N	26
#08-03	77	U13100A	26
#09-04	97	U13112P	26
#09-05	110	U13123M	26
#09-06	68	U13134X	26
#13-01	105	U13083W	26
#13-02	77	U13094L	26
#13-04	97	U13116N	26
#13-05	110	U13127T	26
#13-06	68	U13138W	26

年期 : 由一九八一年七月二十三日起計，租賃期達九十九年。

其他資料 : 並無就有關物業進行所有權查冊。吾等建議透過閣下之律師確定所有法定產權負擔。

## 7. 城市規劃

Master Plan Zoning : 商業  
(一九九八年版)



## 8. 現有設備

Parkway Centre 為一幢13層高的辦公大樓，俯瞰一個大型的露天廣場。該大廈主要以加固的混凝土構架、加固的混凝土樓板及樓梯興建，並以砂漿鋪滿牆身及設有平天花；而露天廣場則以鋼玻璃框圍起。公共走廊及電梯大堂則鋪以水磨石地磚，而所有窗戶則為配有有色玻璃的鋁窗。

大廈內設有三部載客升降機、兩條樓梯及一部消防升降機，以供上落。大廈的防火設備包括：自動灑水器、消防乾喉、消防喉及警鐘。

供大廈使用者使用的停車場設於與大廈相連的6層高HDB停車場內，共有約600個泊車位，該停車場以設於二樓的架空行人天橋連接該大廈。

每層均設有男、女洗手間。

## 9. 供應設備及裝修

進行估值的有關大廈包括Parkway Centre內2、3、4、5、6、7、8、9及13樓的50個辦公室單位。

該等辦公室一般鋪設地氈、醋酸乙稀及水泥砂漿找平地面。

該等單位亦設有配備燈飾之天花板。

有關單位內各設有獨立的冷氣系統。

## 10. 總樓面面積

該50個辦公室單位之合共總樓面面積為4,659平方米。

## 11. 物業稅評估

本報告附錄內附有有關物業之年度價值概要之副本。現行稅率為10%。

## 12. 租賃詳情

於吾等進行視察之日期，整體而言有關物業已租出。本報告附錄附有租賃詳情之副本。吾等並無查冊有關之租賃協議，吾等假設租賃乃按市值租金及根據並不繁鎖之標準租賃條款及條件而計算。



### 13. 其他詳情

吾等並無為有關物業申請 Road and Drainage Interpretation Plans，此乃由於此舉超逾吾等的權責範圍。因此，吾等之估值乃假設有有關物業並無受到任何已批准／建議之道路／渠務計劃之不利影響而作出。吾等建議，倘閣下之律師在其後與多個主要機關在彼等完成有關之法律規定後，發現有任何該等計劃存在，務請將有關估值發回吾等審閱。

### 14. 估值之基準

吾等之估值乃根據鄰近地區內可資比較物業最近進行之交易而作出直接比較。

在達致吾等之估值數據時，吾等已考慮現行市況，並就有關物業與下列可影響其價值之可資比較地點、年期、面積、地形、設計及平面圖、大廈之樓齡及情況、交易日期及其他因素之差異後作出仔細調整而作出。

### 15. 估值 — 於二零零三年十一月三日

在考慮所有有關資料後，吾等認為該50個概不附帶產權負擔之辦公室單位之市值合共為27,600,000新加坡元(二千七百六十萬新加坡元)。

### 16. 推薦意見／意見

——

### 17. 編製估值及報告所採納之一般準則

請參閱附件。

### 仲量聯行

\* 仲量聯行於二零零三年十一月三日作出估值報告。此估值乃遠東科技按年度基準進行定期估值以供銀行及進行財政年度終止審核時作參考。



## 編製估值及報告所採納之一般準則

下文為吾等編製估值及報告時慣常採用之一般準則；除非吾等另有特別指明者外，此等準則將應用於本報告之文本內。

### 1) 測量師學會之指引

所有估值工作乃遵照由RICS Business Services Limited（皇家測量師學會之全資附屬公司）出版之測量師學會評估及估值守則之應用條文而進行，且須視乎情況而作出更改，以符合當地已確立之法例、規定、慣例及市況。

### 2) 估值之基準

吾等所進行之估值乃按公開市值之基準進行。所謂「公開市值」乃指「某項物業權益於估值日在下列假定情況下，預期可合理地以現金代價無條件完成出售可取得之最高價格：

- a) 有自願買方；
- b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況）適當推銷權益、磋商及議定價格及條款、以及完成銷售；
- c) 於任何較早假定交換合約之日市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- d) 不考慮具有特殊興趣之準買家之任何追加出價；及
- e) 交易各方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

吾等之報告並無考慮倘因出售而可能產生之任何開支或稅項。所有物業均被視作不附帶及結清所有按揭、產權負擔及其他尚未支付之地價、抵押及負債。



### 3) 機密

吾等之估值及報告乃機密文件，僅向有關估值及報告內所列名之收件人或彼等提述可就特別目的而收取文件之其他專業顧問發出。吾等不會對上述人士以外之任何其他人士承擔責任，而在未經吾等對有關內容之形式及文義發出書面同意前，本估值及報告之全部或任何部份或其中之任何引述均不得轉載於任何已刊印之文件、聲明或通函，或以任何形式刊印，且亦不得轉載於任何與第三方作出之通訊。

### 4) 資料來源

倘本報告內指明有關資料乃由所指之資料來源所提供，吾等相信此等資料實屬可靠，而倘該等資料被確定為並不可靠，吾等亦無須為此等資料負上責任。所有其他資料（並非直接屬於任何一方）乃吾等經翻查紀錄、查看文件或諮詢有關機構而取得。

### 5) 文件

吾等通常並無審閱租約或所有權文件，而在適當之情況下，吾等會建議應就此等事宜尋求律師之意見。除非知悉具有相反意思，否則吾等假設所有已草擬之文件均已妥善地編製，並可出示有效業權文件，且無附帶可影響受估值之物業權益價值之繁重負擔、限制、地役權或其他支銷。

### 6) 城市規劃及其他法定規定

吾等從有關主管機構編製之 Master Plan、Development Guide Plans (DGP) 及 Written Statement 中取得有關城市規劃之資料。除非另有指示，否則吾等一般不會向各有關公共機構查詢，以確定該物業並無受到任何公共計劃（例如道路及渠務改善工程）之不利影響。如需再落實資料，吾等建議應向閣下之律師取得有關之核實證明。

吾等之估值乃根據所述之處所及任何改善工程乃遵照所有有關法定規定之基準而編製。吾等假設有關於主管機構已經或將會向該等處所及任何改善工程發出法定完工證書。



## 7) 租戶

除非有特別要求者外，吾等概不會查核實際或準租戶之財務狀況。倘該等物業乃因出租而進行估值，因此吾等將假設各租戶均有能力承擔租約項下之責任，且並無出現欠租或並無披露違反契諾之情況。

## 8) 結構測量

吾等並無進行樓宇測量或對任何設施進行測試，且亦無視察物業內未能到達之該等部份。吾等未能對未經視察之部份之情況發表意見或提供建議，而本報告亦不應視作對任何該等部份作出任何隱含的陳述或聲明。倘在視察期間發現任何損毀或未經修整之處，吾等不會就腐朽、白蟻或過往之蟲蛀或其他隱藏之損毀而提供任何保證。

## 9) 地盤狀況

就一般情況而言，吾等概不會進行實地調查，以釐定地面情況及設施是否適合現有或任何新發展項目，亦不會進行任何考古、生態或環境調查。除非吾等獲另行通知，否則吾等之估值乃按上述有關方面之情況均屬滿意之基準進行，而假使建議進行有關發展項目，亦不會在有關建築期間內產生任何特殊開支或出現任何延誤。

## 10) 尚未償還債項

吾等在估值在建中之樓宇或剛落成之樓宇時，一般不會考慮／計入已完成工程所涉及任何已產生但尚未解除之負債，亦不會考慮承辦商、分判商或專業人員或設計隊伍之任何成員須承擔之責任。

## 11) 保險價值

吾等對保險價值之意見為吾等就保險而言對回復原狀之成本之評估，該等成本包括將予投保之物業完成重建後涉及之總成本，連同就通脹、拆卸及清除瓦礫、專業費用、現行G.S.T(貨物及服務稅)(倘適用)而作出之撥備須遵照現有之規定及細則。



附件

- 照片
- 位置圖
- 年度價值
- 租賃詳情



有關物業



一般單位之外貌



一般辦公室單位





一般單位之面貌  
(空置)



一般單位之面貌  
(空置)





位置圖

## 附錄

## 二零零三年之年度價值

單位編號	總樓面面積(平方米)	地段編號	MuKim	年度價值
#02-05	58	U13069T	26	\$16,600
#03-01	105	U13073A	26	\$30,000
#03-02	77	U13084V	26	\$21,200
#03-03	77	U13095C	26	\$21,900
#03-04	97	U13106M	26	\$27,100
#03-05	110	U13117X	26	\$30,600
#03-06	68	U13128A	26	\$19,500
#03-07	96	U13139V	26	\$27,200
#03-08	102	U13150N	26	\$28,900
#03-09	126	U13161T	26	\$35,500
#04-03	77	U13096M	26	\$21,900
#04-04	97	U13107W	26	\$27,100
#04-05	110	U13118L	26	\$30,600
#04-06	68	U13129K	26	\$19,500
#04-07	96	U13140M	26	\$27,200
#04-08	102	U13151X	26	\$28,900
#04-09	126	U13162A	26	\$35,500
#05-01	105	U13075N	26	}
#05-02	77	U13086T	26	}
#05-03	77	U13097W	26	}
#05-04	97	U13108V	26	} \$194,000
#05-05	110	U13119C	26	}
#05-06	68	U13130T	26	}
#05-07	96	U13141W	26	\$34,000
#05-08	102	U13152L	26	\$36,400
#05-09	126	U13163K	26	\$46,000
#06-01	105	U13076X	26	\$30,000
#06-02	77	U13087A	26	\$21,200
#06-03	77	U13098V	26	\$21,900
#06-04	97	U13109P	26	\$27,100
#06-05	110	U13120X	26	\$30,600
#06-06	68	U13131A	26	\$19,500
#06-07	96	U13142V	26	\$27,200
#06-08	102	U13153C	26	\$28,900
#06-09	126	U13164N	26	\$35,500
#07-01	105	U13077L	26	\$30,000
#07-02	77	U13088K	26	\$21,200
#07-05	110	U13121L	26	\$30,600
#07-06	68	U13132K	26	\$19,500
#08-01	105	U13078C	26	\$30,000
#08-02	77	U13089N	26	\$21,200
#08-03	77	U13100A	26	\$21,900
#09-04	97	U13112P	26	\$27,100
#09-05	110	U13123M	26	\$30,600
#09-06	68	U13134X	26	\$19,500
#13-01	105	U13083W	26	\$25,200
#13-02	77	U13094L	26	\$21,200
#13-04	97	U13116N	26	\$27,200
#13-05	110	U13127T	26	\$30,600
#13-06	68	U13138W	26	\$19,500
總計	4659			

PARKWAY CENTRE  
租賃詳情(二零零三年十月)

	單位編號	租戶名稱	樓面面積 (平方呎)	租金淨值	GST	總計	租賃期
1	#02-05	Oriex Corporation (S) Pte Ltd	624	2,300.00	92.00	2,392.00	01.01.02至31.12.2003
2	#03-01	NHL Education Centre Pte Ltd	1130	2,200.00	88.00	2,288.00	01.12.03至30.11.2005
3	#03-02	Chapter One Learning Pte Ltd	829	2,072.50	82.90	2,155.40	01.07.03至30.06.2005
4	#03-03	Boswell Property Consultant	829	2,200.00	88.00	2,288.00	01.06.03至31.05.2005
5	#03-04	Kaesac Learning Centre	1044	3,000.00	120.00	3,120.00	15.02.02至14.02.2004
6	#03-05	Tion So Kio (Tng Poh Heng)	732	1,600.00	64.00	1,664.00	15.01.03至14.01.2004
7	#03-06	Growan Int'l Distributors (732sf)	1184	6,000.00	240.00	6,240.00	) 01.01.04至31.12.2005
8	#03-07	Growan Int'l Distributors	500				) 01.01.04至31.12.2005
	#03-07A	Growan Int'l Distributors	533				) 01.01.04至31.12.2005
9	#03-08	Growan Int'l Distributors	1098				) 01.01.04至31.12.2005
10	#03-09	LP Language School	1356	3,653.85	146.15	3,800.00	01.03.03至29.02.2004
11	#04-03	Labotech Pte Ltd	829	2,300.00	92.00	2,392.00	15.08.02至14.08.2004
12	#04-04	Schlegel Pty Ltd	1044	3,800.00	152.00	3,952.00	15.09.02至14.09.2004
13	#04-05	持有人佔用	1184				
14	#04-06	Sensbey Corporation (S) Pte Ltd	732	2,400.00	96.00	2,496.00	21.02.02至20.02.2004
15	#04-07	Pro Renovation & Construction	333	900.00	36.00	936.00	01.01.02至31.12.2003
	#04-07A	Avenue Employment Ptd Ltd	700	2,000.00	80.00	2,080.00	01.04.03至31.03.2005
16	#04-08	Victoria Tutorial Centre	1098	3,074.40	122.98	3,197.38	01.12.02至30.11.2004
17	#04-09	空置	1056				
	#04-09A	Victoria Tutorial Centre	300	1,100.00	44.00	1,144.00	01.11.01至31.10.2003
18	#05-01/06	P.B. Health Centre	1130	20,000.00	800.00	20,800.00	01.09.02至31.08.2004
19			829				
20			829				
21			1044				
22			1184				
23			732				

	單位編號	租戶名稱	樓面面積 (平方呎)	租金淨值	GST	總計	租賃期
24	#05-07/09	Megapool	1033	8,252.43	330.10	8,582.53	15.01.02至 14.01.2005
25			1098				
26			1356				
27	#06-01	Worldview Dvpmt Consultant	1130	2,260.00	90.40	2,350.40	01.11.03至 31.10.2004
28	#06-02	Mind Language Centre	829	2,487.00	99.48	2,586.48	01.12.01至 30.11.2003
29	#06-03/04	Es McNulty Education Consultants P/L	829	6,162.00	246.48	6,408.48	01.12.02至 30.11.2004
30			384				
			660				
31	#06-05/06	Acropolis English Centre	600	4,800.00	192.00	4,992.00	15.05.03至 14.05.2005
32			1316				
33	#06-07	Winshire Educational Centre	1033	2,068.00	82.72	2,150.72	01.10.03至 30.09.2005
34	#06-08	Property Workshop Pte Ltd	1098	3,000.00	120.00	3,120.00	15.12.02至 14.12.2004
35	#06-09	Berries World of Learning Sch (MP)	1356	3,868.00	154.72	4,022.72	15.12.02至 14.12.2004
36	#07-01	Allen Telecoms (Singapore) Pte Ltd	1130	3,200.00	128.00	3,328.00	01.01.02至 31.12.2003
37	#07-02	Express Maid & Manpower Ser	829	2,700.00	108.00	2,808.00	15.11.02至 14.11.2004
38	#07-05	空置	1184				
39	#07-06	Yesir Manpower Pte Ltd	732	1,400.00	56.00	1,456.00	01.09.03至 31.08.2005
40	#08-01	Kent Ridge Tutors Consultancy	1130	2,800.00	112.00	2,912.00	27.10.03至 26.10.2005
41	#08-02	Coleman Commercial & Lge	829	2,400.00	96.00	2,496.00	01.06.02至 31.05.2004
42	#08-03	PY-Micro Computer Training Ctr	829	2,500.00	100.00	2,600.00	15.08.02至 14.08.2004
43	#09-04	HealthCosmo Pte Ltd	1044	2,300.00	92.00	2,392.00	01.03.03至 28.02.2004
44	#09-05	空置	1184				
45	#09-06	Forte Management Services PL	732	2,000.00	80.00	2,080.00	07.05.03至 06.05.2005
46	#13-01	Lord Corporation	1130	3,100.00	124.00	3,224.00	01.03.03至 28.02.2005
47	#13-02	Nexus Academics Tuition Centre	829	2,000.00	80.00	2,080.00	15.02.03至 14.02.2005
48	#13-04	TLC LANGUAGE SCHOOL PL	1044	3,000.00	120.00	3,120.00	01.05.02至 30.04.2004
49	#13-05	Laerdal Singapore Pte Ltd	1184	2,800.00	112.00	2,912.00	01.09.03至 31.08.2005
50	#13-06	MU Interior Pte Ltd	732	2,000.00	80.00	2,080.00	15.08.02至 14.08.2004

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定而編製，以提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，概無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何有關本公司之聲明有誤導成份。

## 2. 權益披露

於最後可行日期，以下本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（按《證券及期貨條例》之定義詮釋）之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下(a)須遵照《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(b)須遵照《證券及期貨條例》第352條之規定記載入該條例所述的登記冊；或(c)須遵照本公司採納之《董事進行證券交易之標準守則》之規定知會本公司及聯交所之好倉及淡倉之權益：

董事姓名	所持之普通股股份數目			權益總額
	個人權益	家族權益	公司權益	
邱德根 本公司	5,048,000	6,110,000 <sup>▲</sup>	99,768,800*	110,926,800
邱達成 本公司	16,610,200	—	30,400,000 <sup>#</sup>	47,010,200
Tang Dynasty City Pte. Ltd.	1,250,000	—	—	1,250,000
Tang City Properties Pte. Ltd.	10,000	—	—	10,000
邱達強 本公司	11,000,000	—	30,400,000 <sup>#</sup>	41,400,000
邱達偉 本公司	201,000	—	—	201,000
邱美琪 本公司	5,000,000	—	—	5,000,000
邱達根 本公司	25,456,211	—	—	25,456,211

\* 於99,768,800股股份之中，Far East Consortium International Limited實益持有93,540,200股股份。

# 30,400,000股股份由Cape York Investments Limited持有，邱達成先生及邱達強先生於該公司擁有之權益相同。

▲ 6,110,000股股份由邱德根先生之夫人邱裘錦蘭女士持有。



除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（按《證券及期貨條例》之定義詮釋）之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有(a)須遵照《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(b)須遵照《證券及期貨條例》第352條之規定記載入該條例所述的登記冊；或(c)須遵照本公司採納之《董事進行證券交易之標準守則》之規定知會本公司及聯交所之好倉及淡倉之權益。

### 3. 主要股東

於最後可行日期，根據本公司遵照《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部及第336條之規定備存之好倉及淡倉權益登記冊，並就董事所知，下列人士於本公司股份、相關股份或債券中擁有須遵照《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之規定向本公司披露之好倉或淡倉，或直接或間接擁有附有可於所有情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之權利之任何類別股本面值10%或以上權益：

#### 於股份之好倉

股東名稱	所持普通股 股份數目	百分比
Far East Consortium International Limited (「FECIL」) (附註1)	93,540,200	28.2
Far East Consortium (B.V.I.) Limited (「FECBVIL」) (附註2)	93,540,200	28.2
遠東發展有限公司 (「FECL」) (附註3)	65,208,200	19.7
Tricom Cyberworld Holdings Limited	19,282,000	5.81

附註：

- 由於FECIL擁有FECBVIL之100%股權，故視作擁有該等股份之權益。謹請注意由FECIL實益持有之股權乃重覆計算或已列於上文「董事擁有股份權益」一節所述本公司主席邱德根先生之公司權益所載之股權內。
- 由於FECBVIL擁有FECL控股權及一間直接持有本公司股份28,332,000股公司之100%股權，故視作擁有該等股份之權益。
- 由於FECL擁有本公司股份29,327,000股之直接股權及直接持有本公司股份合共35,881,200股之三間公司之100%股權，故視作擁有該等股份之權益。

除本通函所披露者外，董事並不知悉有任何人士於最後可行日期於股份、相關股份或債券中擁有須遵照《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之好倉或淡倉，或直接或間接擁有附有可於所有情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之權利之任何類別股本面值5%或以上權益。

#### 4. 服務合約

於最後可行日期，任何董事與任何本集團成員公司之間並無現有或建議之服務合約，但不包括於一年內到期或僱主可於一年內終止而毋須作出補償(法定補償除外)之合約。

#### 5. 訴訟

於最後可行日期，本公司及其任何附屬公司均無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知悉，本公司或其任何附屬公司並無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

#### 6. 重大合約

除買賣協議外，於緊接本通函刊發日期前兩年內，本公司及其任何附屬公司均無訂立任何重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

#### 7. 專業資格

以下為於本通函內提供意見或建議之專家之資格。

##### 專家

##### 資格

羅迅測計師行有限公司及美聯測量師行有限公司

專業測量師

浩德融資有限公司

根據證券及期貨條例  
被視為持牌法團

羅迅測計師行有限公司、美聯測量師行有限公司及浩德融資有限公司並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無權(不論在法律上能否強制執行)認購或委任他人認購本集團任何成員公司之證券。

羅迅測計師行有限公司、美聯測量師行有限公司及浩德融資有限公司並無於本集團任何成員公司自二零零二年十二月三十一日(本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)購入或出售或租用或擬購入或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

羅迅測計師行有限公司及美聯測量師行有限公司提供之估值報告及浩德函件已載於本通函內。

## 8. 專家同意書

羅迅測計師行有限公司及美聯測量師行有限公司及浩德融資有限公司已作出且並無撤回有關以本通函刊印之形式及文義轉載彼等各自之報告及函件(視乎情況而定)及提述彼等各自之名稱以刊發本通函之同意書。

## 9. 其他權益

除本公司以往公佈及通函所披露者外，概無董事或「專家同意書」一節所述之專家於本集團任何成員公司自二零零二年十二月三十一日(本公司最近期刊發之經審核財務報表編製至該日)購入或出售或租用或租出或擬購入或出售或租用或租出之任何資產中擁有或曾擁有任何直接或間接權益。

概無董事於本通函日期仍然存有對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司之秘書為周國和，FCS, FHKSA。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓。本公司之股份登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (c) 本通函之中英文文本如有歧義，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

以下文件之副本將由本通函日期起至股東特別大會日期之一般辦公時間內在香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓本公司之註冊辦事處可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 羅迅測計師行有限公司及美聯測量師行有限公司編製之估值報告及證書，全文載於附錄二；
- (c) 浩德意見書，全文載於本通函第10至第17頁；
- (d) 本公司截至二零零二年十二月三十一日止兩個財政年度之年報及本公司截至二零零三年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (f) 本附錄「專家同意書」一段所述之同意書。

---

## 股東特別大會通告

---



### 遠東科技國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fet.com.hk>

茲通告遠東科技國際有限公司(「本公司」)謹訂於二零零四年二月十日下午四時三十分假座香港德輔道中121號遠東發展大廈頂樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過以下決議案作為本公司普通決議案：

#### 普通決議案

**「動議：**

批准(1)該等公司(稱為遠東科技股份賣方)；(2)訂約各方(稱為遠東科技股份買方)；(3)遠東科技國際有限公司(「遠東科技」)；(4)邱達成(「邱達成」)；(5) Smartland Assets Limited；及(6)本公司於二零零三年十二月二十二日訂立之協議(協議之副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別)(「協議」)，據此(其中包括)遠東科技及邱達成同意向Smartland Assets Limited出售Tang City Properties Pte Ltd全部已發行股本，總代價為現金1新加坡元及促使就Parkway安排再融資25,000,000新加坡元(相等於約112,500,000港元)；及授權本公司董事批准上述協議之任何修訂，實行上述協議所述之交易(任何修訂須經本公司董事批准)、採取所有必須之有關行動致使協議生效及批准物業出售。」

承董事會命  
秘書  
周國和

日期：二零零四年一月十六日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均可委任他人為其代表代其出席大會，並於表決時代為投票。股東可委任多於一名代表出席同一大會。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨函附奉適用於上述大會之代表委任表格。
3. 代表委任文件連同任何已簽署之授權書或其他授權文件(倘有)或經公證人簽署證明之該授權書或授權文件之副本，最遲須於大會或任何續會舉行時間48小時前交回本公司之香港總辦事處及主要營業地點，地址為香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓，否則，代表委任文件將視作無效。