

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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)

須予披露交易
成立合資企業
及
訂立有關
發展澳洲布里斯本QUEEN'S WHARF的
發展協議

本公司董事會欣然宣佈，於二零一五年十一月十六日，該財團(為本公司全資附屬公司FEC Australia、Echo及周大福之合資企業)與昆士蘭州訂立發展協議，以透過其多間相關實體交付該項目。此舉乃依循該財團於二零一五年七月二十日獲昆士蘭州選為首選中標者而作出。

該財團之參與方透過兩家新成立的合資公司(「合資公司」)成立合資企業，旨在發展、擁有及經營該項目相關的綜合度假村部分及住宅部分；並於二零一五年十一月十六日訂立證券持有人協議，以規管訂約財團各方於合資企業的關係。

* 僅供識別

本集團於該項目的資本承擔總額預計將為225,750,000澳元（相當於約港幣1,248,400,000元）。由於適用百分比率超過5%，而所有百分比率均低於25%，成立合資企業及訂立發展協議、股東協議、認購協議、其他項目文件及補充文件構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下通知及公告規定。

背景

於二零一四年十月，本集團與周大福及Echo訂立財團投標協議，以成立名為Destination Brisbane Consortium之該財團，共同就發展該項目呈交標書。該項目為於澳洲布里斯本Queen's Wharf之娛樂區域及綜合度假村，當中包括綜合度假村部分及住宅部分。

於二零一五年七月二十一日，本公司宣佈，該財團於二零一五年七月二十日獲昆士蘭州選為承辦該項目之首選中標者。

於二零一五年十一月十六日，昆士蘭州與該財團透過其多間相關實體就發展該項目訂立發展協議，連同部分其他項目文件與輔助文件。

成立合資企業以及訂立證券持有人協議及認購協議

於二零一五年十一月十六日，本集團、周大福與Echo透過新註冊成立之合資公司成立合資企業，旨在承辦該項目以及就綜合度假村部分及住宅部分訂立證券持有人協議及認購協議。

綜合度假村證券持有人協議

日期：二零一五年十一月十六日

訂約方：

- (1) FEC Queens Wharf Integrated Resort Limited，本公司之間接全資附屬公司；
- (2) CTFE Queens Wharf Integrated Resort Limited，周大福之間接全資附屬公司；

- (3) The Star Entertainment DBC Holdings Pty Ltd，Echo之間接全資附屬公司；及
- (4) 綜合度假村合資公司。

綜合度假村合資公司之已發行及實繳股本由本集團、周大福及Echo以25%、25%及50%之比例擁有。本集團、周大福及Echo將按彼等各自權益之比例，向綜合度假村合資公司注資，令合資公司得以完成綜合度假村部分。任何發展綜合度假村部分所需資金之不足額將由綜合度假村合資公司從第三方財務公司取得。

本集團與周大福各自擁有綜合度假村合資公司董事會代表的25%，而Echo則擁有董事會代表餘下50%。

綜合度假村認購協議

日期：二零一五年十一月十六日

訂約方：

- (1) The Star Entertainment DBC Holdings Pty Ltd，Echo之間接全資附屬公司；
- (2) CTFE Queens Wharf Integrated Resort Limited，周大福之間接全資附屬公司；
- (3) FEC Queens Wharf Integrated Resort Limited，本公司之間接全資附屬公司；
- (4) Echo(為其附屬公司之擔保人)；
- (5) 周大福(為其附屬公司之擔保人)；
- (6) 本公司(為其附屬公司之擔保人)；
- (7) 綜合度假村合資公司；及
- (8) 綜合度假村營運公司。

透過訂立綜合度假村認購協議，該財團各參與者同意認購綜合度假村合資公司之證券而綜合度假村合資公司則同意認購綜合度假村營運公司之證券，藉此向其提供資金，以發展綜合度假村部分，而本公司、Echo及周大福同意保證彼等各自之附屬公司履行關於綜合度假村認購協議之責任。

住宅證券持有人協議

日期：二零一五年十一月十六日

訂約方：

- (1) FEC Queens Wharf Residential Development Limited，本公司之間接全資附屬公司；
- (2) CTFE Queens Wharf Residential Development Limited，周大福之間接全資附屬公司；及
- (3) 住宅合資公司。

住宅合資公司之已發行及實繳股本由本集團及周大福以50%及50%之比例擁有。本集團及周大福將按彼等各自權益之比例，向住宅合資公司注資，令住宅合資公司得以完成住宅部分。任何住宅部分所需資金之不足額將由住宅合資公司從第三方財務公司取得。

本集團與周大福各自擁有住宅合資公司董事會代表的50%。

住宅認購協議

日期：二零一五年十一月十六日

訂約方：

- (1) CTFE Queens Wharf Residential Development Limited，周大福之間接全資附屬公司；
- (2) FEC Queens Wharf Residential Development Limited，本公司之間接全資附屬公司；
- (3) 本公司（為其附屬公司之擔保人）；
- (4) 周大福（為其附屬公司之擔保人）；
- (5) 住宅合資公司；及
- (6) 住宅營運公司。

透過訂立住宅認購協議，周大福之附屬公司及本公司各自同意認購住宅合資公司之證券而住宅合資公司則同意認購住宅營運公司之證券，藉此向其提供資金，以發展該項目之住宅部分，而本公司及周大福同意保證彼等各自之附屬公司履行關於住宅認購協議之責任。

發展協議

於二零一五年十一月十六日，該財團連同合資企業實體與昆士蘭州就發展該項目訂立發展協議。

綜合度假村發展協議

日期：二零一五年十一月十六日

訂約方：

- (1) 昆士蘭州；
- (2) 綜合度假村營運公司；及
- (3) Echo及周大福(為最終母公司)。

Echo及周大福同意根據綜合度假村發展協議所載條款提供擔保。

住宅發展協議

日期：二零一五年十一月十六日

訂約方：

- (1) 昆士蘭州；
- (2) 住宅營運公司；及
- (3) 周大福(作為最終母公司)。

周大福個別同意根據住宅發展協議所載條款提供擔保。

資本承擔及融資

綜合度假村部分之總投資額預期約為19.3億澳元(相等於約港幣106.7億元)。總投資額乃以向昆士蘭州付款以及與該項目交易成本及營運資金相關之估計成本為基準計算得出。總投資額資本部分預計約佔40%(即773,000,000澳元)(相等於約港幣4,275,000,000元),而餘下60%將由合資企業實體籌措之銀行融資撥付。付款將自簽立項目文件起直至項目完成止期間內逐步作出。支付資本部分之時間表(不包括當符合綜合度假村發展協議中訂明之若干條件時應付昆士蘭州之部分款項154,000,000澳元(相等於約港幣852,000,000元))載於綜合度假村認購協議內之認購時間表。

由於本集團於綜合度假村部分擁有25%權益,本集團須作出之總投資額資本部分預期將為193,250,000澳元(相等於約港幣1,068,670,000元)。連同本集團住宅部分的地價部分,本集團就該項目之總資本承擔預期約為225,750,000澳元(相等於約港幣1,248,400,000元)。住宅部分發展事項將受住宅合資公司達到令人滿意的住宅單位預售水平所限。

董事會認為,經考慮該項目之潛在發展價值、地點以及現時市況,總資本承擔屬公平合理。

本集團擬從本集團之內部資源撥付其就該項目之資本承擔部分。

該項目總投資額包括向昆士蘭州付款,作為其經濟利益,總金額約為272,000,000澳元(相等於約港幣1,504,000,000元)。

賭場協議

協定格式之賭場協議(構成項目文件一部分)附加於綜合度假村發展協議。然而，賭場協議須待法例實施獲通過並獲昆士蘭國會正式批准方可作實。賭場協議載有條文，致令：就綜合度假村部分獲授新賭場牌照後，任何持有本公司20%或以上投票權之本公司股東須符合昆士蘭州之廉潔要求。倘昆士蘭州認為，考慮到一九八二年賭場管制法令(昆士蘭)(Casino Control Act 1982)第20條，某股東被視為不適合，昆士蘭州可要求本公司於可行情況下盡快促使該股東出售於本公司之權益，且於任何情況下須於三個月內或昆士蘭州決定之較長時限內出售。倘有關股東未能於該期限內出售其權益，昆士蘭州可要求本集團出售其於綜合度假村合資公司之權益。

有關FEC AUSTRALIA、周大福、ECHO及昆士蘭州的資料

FEC Australia為本公司之全資附屬公司，於澳洲從事物業發展及投資。本公司之主要業務乃從事物業發展及投資、酒店營運、停車場營運及設施管理以及財務管理。

周大福由拿督鄭裕彤博士及其家族成員最終大部分擁有及控制，為一間位於香港之私人投資控股公司，於物業、酒店、消費及零售業務擁有重大權益。

Echo為一間知名之綜合度假村營運商，其廣泛涉足澳洲之度假村物業並擁有豐富經驗，其股份於澳洲證券交易所上市。

昆士蘭州為該項目地段的土地之擁有人、登記擁有人、承租人或受託人。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，昆士蘭州、Echo及周大福以及彼等之最終實益擁有人及為成立合資公司及訂立證券持有人協議及認購協議而成立之附屬公司均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

有關該項目之資料

該項目包括於澳洲昆士蘭布里斯本Queen's Wharf發展標誌性之世界級綜合度假村及娛樂區域(當中設有超過1,100間優質酒店房間及壯觀之Sky Deck)以及發展住宅。該項目的綜合度假村及住宅部分總面積約為9.4公頃，涵蓋位於布里斯本海濱黃金地段的3座由約2,000個單位組成之住宅大樓、5間世界級酒店(包括由Echo擁有的麗思卡爾頓酒店)、高檔餐飲及商業商舖以及一間賭場。

該項目旨在提升布里斯本及昆士蘭作為主要遊客景點之形象。該項目將包括行人天橋等全新公共基礎設施及拆遷現有列為非文物之樓宇、活化及再利用列為文物之樓宇，以及主要沿著布里斯本河畔發展公共區域。該項目亦涉及投資改善布里斯本市之交通及連接解決方案。

鑒於該項目位置優越(其位於澳洲布里斯本之商業中心區)，且憑藉該財團參與方各自之驕人往績及聯合之專業知識，該項目令該財團參與方成為布里斯本其中一項最重要發展的其中一份子，使該市成為世界舞台上一國際旅遊景點。

現時預期昆士蘭州將於二零一七年前將該項目地段的土地移交該財團。

地盤內的建築工程預計將於二零一七年展開，而綜合度假村部分預期將於二零二二年開幕。

將就該項目發出新賭場牌照，據此獲准於綜合度假村部分落成後展開賭場營運。Echo將同時結束現時Treasury Casino and Hotel的博彩業務。

Echo將根據長期租約保留其於現有Treasury Casino and Hotel樓宇之擁有權。該等樓宇將改變用途，於綜合度假村開幕後用作零售設施及優質酒店住宿。

Echo將於綜合度假村部分經營賭場，以換取按照綜合度假村部分所賺取收益及盈利計算之費用。本公司及周大福將就直接轉介至賭場之貴賓業務賺取介紹費。

該項目之發展仍正處於規劃審批程序，須待授出一切必需之規劃發展批准方能作實，另須根據一九八二年賭場管制法令(昆士蘭)(Casino Control Act 1982)通過法例規定，方能訂立布里斯本Queen's Wharf賭場協議，而昆士蘭州其後將據此協議發出賭場牌照。預計展開日期及完成日期乃按照通過規劃審批程序之估計時間、預期物業移交日期及建設時間表相應估計得出。

該投資將由長期賭場牌照支持。該項目之建議賭場牌照將為綜合度假村部分之成功交付帶來主要營運條款，當中包括：

- 99年之賭場牌照及綜合度假村地段租期；
- 涉及布里斯本商業中心區60公里範圍並由新綜合度假村開展營運起計25年之賭場獨家經營期；
- 與現行水平一致之博彩稅稅率；
- 獲批最多2,500台電子博彩機；
- 無限數目賭桌(包括電子衍生工具)，與昆士蘭現行賭場牌照規定者一致；及
- 訂立合約安排，以保證新綜合度假村開幕起計10年期間內之主要牌照條件。

進行交易之理由及裨益

本集團之主要業務乃從事物業發展及投資、酒店營運、停車場營運以及設施管理。

該項目將本集團在國際酒店營運及綜合用途發展項目方面的豐富經驗、周大福於中國及亞洲市場廣泛之貴賓客戶基礎以及Echo在綜合度假村之營運經驗融匯結合。該項目將令本集團於布里斯本發展綜合度假村及住宅項目，標誌著本集團就擴展業務至澳洲的新策略地段邁出重要一步。

董事會認為，成立合資企業以承辦該項目之發展及訂立發展協議，將為本集團提供多元化擴充其經常性現金流業務以及擴展其物業發展及酒店營運組合之良機。該項目預期為本集團之經常性現金流量帶來重大貢獻，並加強住宅發展組合之實力。董事會認為該項目符合本集團之投資策略。

董事會認為，發展協議、股東協議、認購協議、其他項目文件及輔助文件及透過合資公司成立合資企業之條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

由於適用百分比率超過5%，而所有百分比率均低於25%，上述成立合資企業及訂立發展協議、股東協議、認購協議、其他項目文件及輔助文件構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下通知及公告規定。

釋義

「澳元」	指	澳元，澳洲法定貨幣
「董事會」	指	董事會
「商業中心區」	指	商業中心區
「本公司」	指	Far East Consortium International Limited，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）
「該財團」／「Destination Brisbane Consortium」	指	FEC Australia、Echo與周大福成立之合資企業，共同就發展該項目呈交標書
「周大福」	指	周大福企業有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司

「發展協議」	指	綜合度假村發展協議及住宅發展協議
「董事」	指	本公司董事
「Echo」	指	Echo Entertainment Group Limited，根據澳洲法例註冊成立之有限公司，其股份於澳洲證券交易所上市
「FEC Australia」	指	Far East Consortium (Australia) Pty Limited，於澳洲註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「綜合度假村部分」／ 「綜合度假村」	指	涵蓋所有博彩(包括所有主要博彩及私人博彩設施)以及任何酒店、餐飲及娛樂、會客、會議、娛樂設施及公眾場所之部分
「綜合度假村合資公司」	指	Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holdings Pty Ltd(澳洲公司編號608 538 610)，以其本身身份及作為Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holdings Trust受託人之身份行事
「綜合度假村營運公司」	指	Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Operations Pty Ltd(澳洲公司編號608 538 638)，以其本身身份及作為Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Operating Trust受託人之身份行事
「合資企業實體」	指	合資公司及／或綜合度假村營運公司及／或住宅營運公司
「合資公司」	指	綜合度假村合資公司及住宅合資公司

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該項目」	指	於澳洲昆士蘭布里斯本Queen's Wharf發展綜合度假設施及其他部分，包括公共空間、住宅及服務式住宅以及其他部分(將予界定及決定)
「項目文件」	指	將就該項目與昆士蘭州落實及／或訂立之項目文件，包括但不限於綜合度假村發展協議、住宅發展協議、賭場協議、娛樂區域契據、綜合度假村發展租約、住宅發展租約及長期租約
「昆士蘭州」	指	澳洲昆士蘭州政府
「住宅部分」	指	任何住宅樓宇或住宅樓宇部分以及配套設施，包括停車場，但不包括構成綜合度假村部分之樓宇之任何住宅部分
「住宅合資公司」	指	QWB Residential Precinct Holdings Pty Ltd(澳洲公司編號608 790 683)，以其本身身份及作為QWB Residential Precinct Holdings Trust受託人之身份行事
「住宅營運公司」	指	QWB Residential Precinct Operations Pty Ltd(澳洲公司編號608 792 329)，以其本身身份及作為QWB Residential Precinct Operations Trust受託人之身份行事
「證券持有人協議」	指	綜合度假村證券持有人協議及住宅證券持有人協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	綜合度假村認購協議及住宅認購協議

「Treasury Casino and Hotel」	指	位於Crown Plan 853445第492號及682號地段上的建築物
「VIP」	指	貴賓
「%」	指	百分比

除另有指明者外，本公佈內以澳元列值之金額按1.00澳元兌港幣5.53元之匯率換算為港幣，僅作說明。概不表示任何金額可以或可能已於相關日期按上述匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命

Far East Consortium International Limited

首席財務總監兼公司秘書

張偉雄

香港，二零一五年十一月十六日

於本公佈日期，董事會成員包括五名執行董事，分別為丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、陳志興先生、邱達成先生及Craig Grenfell WILLIAMS先生以及三名獨立非執行董事，分別為陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生。