

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)

(債務股份代號：5781 (360,000,000美元優先擔保永續資本票據))

**補充公告  
與THE STAR集團之須予披露交易**

茲提述Far East Consortium International Limited (「本公司」)日期為二零二五年八月十二日之公告 (「該公告」) 及日期為二零二五年八月二十二日之公告，內容有關與The Star集團之交易。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。本公告旨在提供有關該等交易之進一步資料。

**有關該等交易之進一步詳情**

**DGCC轉讓**

於Gold Coast及Treasury完成後，The Start GC將擁有DGCC之100%權益，而本公司將不再擁有DGCC之任何股權。DGCC於出售前入賬列作本集團之合營企業。

**Charlotte Street停車場轉讓**

於Gold Coast及Treasury完成後，Charlotte Street停車場及Crossroad各自應持有Charlotte Street JV之50%權益。Charlotte Street JV在其收購完成後仍將為本集團之合營企業。

\* 僅供識別

## 收取 The Star 第二座分派所得款項

儘管合營夥伴建議根據執行契據所擬定出售DGCC證券，合營夥伴向DGCC發展控股公司(作為DGCC Development Trust之受託人)授出貸款35,000,000澳元，而DGCC發展控股公司則以預付銷售第二座(安達仕)住宅所得款項之形式向The Star GC預付該款項。如下文進一步闡述，該貸款經訂約各方相互協商後由合營夥伴授出，對支持The Star當時之流動資金狀況至關重要。

於The Star與合營夥伴訂立協議綱領時，The Star一直面對低迷之貿易情況，並告知合營夥伴其需要即時注資。因此，根據協議綱領經總體上同意，合營夥伴會向The Star提供53,000,000澳元資金，以為其提供充足流動資金，作為回報，合營夥伴會(其中包括)收取The Star之DGCC住宅銷售所得款項淨額作為資金之抵押。

簽署協議綱領後，訂約各方進一步協商並同意，就資金之結構而言，53,000,000澳元中之35,000,000澳元應以無固定期限或特定還款期之免息貸款形式向DGCC發展控股公司(作為DGCC Development Trust之受託人)提供(而非直接支付予The Star)，而DGCC發展控股公司(作為DGCC Development Trust之受託人)會以預付DGCC Development Trust未來分派所得款項之形式向The Star GC預付35,000,000澳元。有關貸款之償還取決於(i)第二座(安達仕)住宅銷售之完成情況(已開始預售，並將於住宅銷售完成後進行分派)，及(ii)酒店營運貸款之提取情況。預計第二座(安達仕)之銷售所得款項及酒店營運貸款將不低於35,000,000澳元，可為全額償還貸款提供充足資金。

於住宅銷售完成後，The Star GC、FEC GC及周大福GC將各自分佔第二座(安達仕)銷售所得款項之三分之一。The Star GC之全部應佔第二座(安達仕)銷售所得款項將用於償還部分貸款。收取The Star全部應佔第二座(安達仕)相關分派之權利將當作本集團資產，並將於收取分派時於損益中確認為收入。

有關貸款將向DGCC發展控股公司(作為DGCC Development Trust之受託人)提供，作為該等交易之一部分。儘管具體還款時間尚未確定，貸款之償還取決於住宅銷售之完成情況及營運貸款之提取情況。本公司將能夠監察該等情況之進展。董事會確定，該貸款安排對本公司而言屬公平合理，理由如下：(i) The Star一直面對低迷之貿易情況，而貸款償還以The Star GC之第二座(安達仕)住宅銷售所得款項作為擔保；(ii) FEC GC及周大福GC將保留其應佔第二座(安達仕)銷售所得款項之分派之權利；及(iii)條款符合併支持執行契據及該等交易擬定之整體資產置換結構。

## 有關代價之進一步詳情

### 合營夥伴支付金額

誠如該公告所披露，合營夥伴須向The Star支付：(i)現金付款18,000,000澳元；及(ii)獲利付款，其將參考DBC於三零年財年之財務狀況釐定。

誠如上文「有關交易之進一步詳情－收取The Star第二座分派所得款項」一段所述，合營夥伴初始向The Star提供53,000,000澳元。經協定，該53,000,000澳元中，35,000,000澳元授予DGCC發展控股公司(作為DGCC Development Trust之受託人)作為貸款，餘下18,000,000澳元作為現金付款。現金付款將由合營夥伴均額支付，並注意到(i)合營夥伴已根據執行契據之條款支付10,000,000澳元；及(ii)8,000,000澳元將於最後付款日期到期(即合營夥伴最後支付金額)，屆時合營夥伴最後支付金額將以The Star結欠合營夥伴之相等金額8,000,000澳元(即The Star最後支付金額)悉數抵銷，相當於償付與Gold Coast Pedestrian Footbridge有關之擔保。

釐定獲利付款及最高獲利付款之機制由合營夥伴與The Star公平磋商釐定。鑑於賭場於二零二四年八月二十九日方開始營運，且The Star將持續經營該賭場直至新營運商獲委聘，訂約各方確認，現階段或未充分反映DBC相關資產之真實價值。預期賭場營運可能需至少五年方能逐步擴大營運規模並展現其全部價值。因此，合營夥伴已同意向The Star作出獲利付款，其金額將視乎DBC未來之財務表現而定。

獲利付款為以下兩者之較低者：(i)基於DBC EBITDA  $\times 9$ 減DBC淨負債釐定之DBC股權價值；及(ii)最高獲利付款。於釐定獲利付款時，訂約方將考慮DBC EBITDA(即DBC於三零年財年之經審核綜合除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(或虧損))及DBC淨負債(包括於二零二五年三月七日之當前淨負債結餘加完成開發所需剩餘資本開支之當前估計值)。最高獲利付款金額經合營夥伴與The Star商業磋商，以對合營夥伴於獲利付款機制項下之財務責任設定上限。董事會確定，該獲利付款對本公司而言屬公平合理，理由如下(其中包括)：(i)EBITDA為釐定績效付款普遍採用之指標；及(ii)獲利付款計算將根據當前淨負債結餘及完成全部開發所需預期剩餘資本開支進行調整，從而確保最終數值反映所有財務責任及投資。

## The Star 最後支付金額

誠如該公告所披露，The Star須於最後付款日期向合營夥伴支付The Star最後支付金額8,000,000澳元。

DGCC須建造Gold Coast Pedestrian Footbridge。估計總建造成本為40,000,000澳元。第二座(安達仕)之融資安排要求將32,000,000澳元住宅所得款項用於為履行Gold Coast Pedestrian Footbridge之建造提供銀行擔保，其中，The Star、FEC FC及CTFE FC各自將負責支付三分之一資金。由於The Star(透過DGCC)已同意全權負責建造Gold Coast Pedestrian Footbridge，The Star將於竣工前向合營夥伴退還銀行擔保，為此，合營夥伴與The Star已商業協定，The Star須向合營夥伴償還20,000,000澳元。20,000,000澳元將分兩期支付：(i)於最後付款日期支付8,000,000澳元；及(ii)於最後付款日期起一週年之日支付12,000,000澳元。

該等交易之代價由合營夥伴與The Star經公平磋商釐定。董事會認為，經考慮(其中包括)(i)The Star之低迷貿易情況；(ii)該等交易屬策略重新調整，旨在提升本集團之長期價值創造；(iii)將DGCC轉讓予The Star有助本集團精簡其投資組合；(iv)各項資產之賬面值；及(v)現行市況，該等交易之代價(包括現金付款、獲利付款及訂約各方之資產置換)屬公平合理。透過該等交易，本集團將能充分變現Queen's Wharf Brisbane項目之增長潛力，同時鞏固本集團於澳洲高檔綜合度假村及酒店業之地位。

於二零二五年三月三十一日，該等交易項下各項資產之資產淨值(於二零二四年十二月三十一日之Treasury資產除外)載列如下：

	港幣千元
<b>待出售資產</b>	
於DGCC之33.3%權益	206,304
<b>待收購資產</b>	
於DBC之25%權益	1,580,445
於Charlotte Street JV之25%權益	38,009
於Treasury資產之50%權益	168,886

## 法律意見及監管環境

誠如該公告所披露，賭場須根據賭場監管法以行政總裁核准之方式維持內部監控系統(核准監控系統)。根據賭場監管法，「賭場營運商」必須設有賭場核准監控系統，方可營運賭場。根據賭場監管法，賭場之核准監控系統須包含以下：(i)賭場營運中將採納之會計系統與程序、行政系統與程序及電腦軟件；(ii)賭場

營運中將遵循之一般程序；(iii)賭場營運中將使用博彩設備之保養、安保、儲存及運輸程序與標準；(iv)投注及派彩程序；及(v)安全設施使用與保養程序。澳洲律師確認，在賭場進行之博彩活動遵循適用賭場法例(即賭場監控法(其載列賭場內部監控要求)及QWB法)。

## 有關博彩業務之風險

Queen's Wharf Brisbane之發展項目包括賭場。賭場提供各類常見之博彩活動，包括老虎機、電子賭桌遊戲及賭桌遊戲(例如百家樂、輪盤及紙牌遊戲)。

### 賭場營運須遵守法例及牌照

DBC之博彩業務須遵守適用賭場法例。此外，賭場營運取決於能否持續持有所必要監管牌照、許可、批准、登記、適當資格審查報告書、命令及授權，而要求持有該等牌照、許可及其他批准之法律、法規及條例通常與賭場營運相關。DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)持有根據適用賭場法例獲授之賭場牌照，該牌照授權賭場進行博彩活動。

概無法保證DBC將能夠獲得新的牌照或批准，或為其任何現有牌照或批准續期，或倘獲得牌照或批准，有關牌照或批准不會附帶條件、被暫停或撤銷；及倘任何牌照或批准喪失、遭拒絕授出或未獲續期，可能對DBC之業務、財務狀況、經營業績及現金流量造成重大不利影響。

### 賭場營運依賴賭場協議，該協議一旦終止，可能對賭場業務造成重大不利影響

賭場協議由(其中包括)州份及DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)根據賭場監管法訂立，作為根據賭場監管法就賭場向DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)授出賭場牌照之先決條件。

倘賭場協議遭重大違反，可能導致該協議終止、賭場牌照被撤銷及賭場停止營運。因此，賭場協議終止可能對賭場業務造成重大不利影響。於該公告日期，賭場協議仍屬有效及生效，且DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)並未收到州份根據賭場協議發出之終止書面通知。

## **賭場之業務及財務表現可能因其他娛樂形式競爭而受到不利影響**

博彩業面臨來自其他娛樂形式及博彩活動之競爭，例如澳洲酒吧及俱樂部之撲克機、視頻彩票終端機、體育博彩及其他合法形式博彩。倘現有或潛在玩家選擇參與該等活動而非光顧賭場，則賭場之營運及收益將受到負面影響。概無法保證賭場能夠維持其競爭優勢。倘賭場無法與其他娛樂形式之現有及潛在競爭對手有效競爭，其業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

## **賭場須遵守反洗黑錢法律或法規，任何違反行為均可能對其業務造成不利影響**

賭場營運須遵守各項申報及反洗黑錢法律及法規。賭場為防範禁止行為所實施之內部監控程序、員工培訓及合規計劃未必能有效阻止其董事、僱員、承包商或代理違反或規避其政策和法律。倘賭場或其董事、僱員或代理未能遵守規管其營運之適用法律或公司政策，則賭場及其營運商可能面臨調查、訴訟以及其他法律程序及行動，可能招致民事處罰、行政補救及刑事制裁。任何該等政府調查、訴訟或其他法律程序或行動均可能對賭場之業務、表現、前景、價值、財務狀況及經營業績造成不利影響。

## **賭場營運中老虎機及賭桌遊戲之贏率取決於多種因素，其中部分因素超出其可控範圍**

博彩業具有隨機性特徵。除隨機因素外，老虎機及賭桌遊戲之贏率亦受其他因素影響，包括玩家之財務資源、下注總量及投入博彩之時間。因此，博彩業務之實際贏率可能於短期內出現巨大差異，並可導致DBC業績產生波動。在該等因素單獨或共同作用下，博彩業務之贏率可能受到負面影響，進而對DBC之業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

## **玩家之彩金可能會超過博彩業務之彩金**

博彩業務之收益主要來自博彩業務彩金與其玩家彩金之間之差額。由於博彩業自身具有隨機性特徵，博彩業務無法全面控制博彩業務彩金或其玩家彩金。倘博彩業務彩金低於其玩家彩金，其可能會從其博彩營運中錄得虧損，且其業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

## 博彩業務易受經濟衰退、經濟不確定性及影響可支配消費開支之其他因素影響

博彩業務所提供之需求易受全球及地區經濟衰退及不確定性以及對消閒活動之可支配消費開支之相應減少影響。可支配消費開支或消費者偏好之變動可能由多種因素所帶動，如可預見或實際整體經濟狀況、能源、燃料及其他商品成本、出行成本、就業率及就業市場狀況、實際或可預見可支配消費者收入及財富水平，以及消費者對經濟之信心。該等因素及其他因素可能會削減消費者對博彩服務之需求，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

## 暫停及取消上市之風險

本公司將盡力促使DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)及賭場營運商須(i)遵守澳洲適用法律；及／或(ii)不違反《賭博條例》(香港法例第148章)。

根據聯交所發出之有關「上市申請人及／或上市發行人進行博彩業務」之指引信HKEx-GL71-14，倘有關博彩業務營運(i)未能遵守澳洲適用法律；及／或(ii)違反《賭博條例》，則根據上市規則第8.04條，本公司或其業務有可能被視為不適合上市。聯交所可能會視乎情況根據上市規則第6.01條指令本公司採取補救行動及／或可暫停本公司證券買賣或撤銷本公司證券之上巿地位。

承董事會命

**Far East Consortium International Limited**

公司秘書

張偉雄

香港，二零二五年十一月十七日

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。