

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))

**與THE STAR集團之須予披露交易或主要交易
及
恢復買賣**

合營夥伴之澳洲財務顧問

FLAGSTAFF

該等交易

於二零二五年八月十二日，訂約方訂立執行契據以實施該等交易如下：

DBC轉讓

根據DBC證券出售協議之條款，於DBC完成時，周大福SPV及FEC SPV將向The Star DBC收購而The Star DBC將向周大福SPV及FEC SPV出售The Star DBC所持所有DBC證券(相當於DBC控股公司股份及DBC Holding Trust單位之50%)。

於DBC完成後，DBC控股公司及DBC Holding Trust將分別由FEC SPV及周大福SPV擁有50%及50%之權益。DBC控股公司及DBC Holding Trust將成為本公司之合營企業，而其財務業績將不會於本公司綜合入賬。

* 僅供識別

DGCC 轉讓

根據DGCC證券出售協議之條款，於Gold Coast及Treasury完成時，The Star GC將向周大福GC及FEC GC收購而周大福GC及FEC GC各自將向The Star GC出售周大福GC及FEC GC所持所有DGCC證券(相當於DGCC酒店股份、DGCC發展股份、DGCC酒店信託單位及DGCC發展信託單位合共66.6%)。

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之任何權益。

儘管如此，本集團仍將保留其現有發展權，以根據該地盤之總體規劃，參與DGCC地區內下一棟大樓之發展。The Star GC可終止該權利，惟需向周大福GC及FEC GC支付20,000,000澳元(相當於約港幣102,200,000元)。

Treasury 資產轉讓

根據業務出售協議之條款，於Gold Coast及Treasury完成時，DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)將向The Star Entertainment QLD收購而The Star Entertainment QLD將向DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)出售全部Treasury資產。

於Gold Coast及Treasury完成後，Treasury資產將由DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)全資擁有。

Charlotte Street 停車場轉讓

根據Charlotte Street證券出售協議之條款，於Gold Coast及Treasury完成時，Charlotte Street停車場及Crossroad將各自向The Star CP Holdings收購而The Star CP Holdings將向Charlotte Street停車場及Crossroad出售The Star CP Holdings所持所有Charlotte Street JV證券(使Charlotte Street停車場及Crossroad各自將收購於Charlotte Street JV之進一步25%權益)。

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。

上市規則之涵義

考慮到除代價比率外，所有適用百分比率均遠低於25%，本公司認為目前市值並不能反映本公司之真實價值或該等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二零二五年三月三十一日之總權益就該等交易採用替代規模測試。

倘聯交所批准替代規模測試，則由於出售事項及收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項及收購事項各自將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規定。

倘替代規模測試未獲聯交所批准，則(i)由於出售事項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，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之公告、通函及股東批准規定；及(ii)由於收購事項之最高適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之公告、通函及股東批准規定。

以董事所知所信，並經過所有合理查詢，概無股東於該等交易中擁有重大權益。因此，倘就批准該等交易召開股東大會，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30,476,055股、1,664,900,745股及18,724股股份。該等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1,695,395,524股股份(佔本公司已發行股本約55.42%)之一批有密切聯繫之股東)之股東書面批准。故此，倘該等交易構成本公司之主要交易，本公司不會就批准該等交易召開股東大會。

倘該等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)(i)該等交易之詳情；(ii) DBC及Charlotte Street JV之財務資料；及(iii)有關根據該等交易所收購／出售物業之物業估值報告之通函，須於本公告刊發後15個營業日(定義見上市規則)內(即二零二五年九月二日或之前)向股東寄發。由於編製載入通函之資料需時，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。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零二五年八月十二日上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請自二零二五年八月十二日下午一時正起恢復股份於聯交所買賣。

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年三月七日有關協議綱領之公告、本公司日期為二零二五年六月三十日有關終止協議綱領之公告及本公司日期為二零二五年七月七日有關延長協議綱領終止日期至二零二五年七月三十一日之公告。

於二零二五年八月十二日，訂約方訂立執行契據以實施該等交易。

該等協議

執行契據

執行契據之主要條款

執行契據之主要條款概述如下：

日期：二零二五年八月十二日(交易時段前)

訂約方：

- (1) The Star及其附屬公司(分別為The Start GC、第一座業主、第二座業主、The Star DBC、The Star Operations、The Star Entertainment QLD、The Star Entertainment QLD Custodian、The Star CP Holdings)
- (2) 周大福及其附屬公司(分別為周大福GC、周大福SPV、Crossroad)
- (3) 本公司及其附屬公司(分別為FEC GC、FEC SPV、Charlotte Street停車場)
- (4) DBC控股公司(作為DBC Holding Trust之受託人)
- (5) DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)
- (6) DGCC發展控股公司(為其本身及作為DGCC Development Trust之受託人)
- (7) DGCC酒店控股公司(為其本身及作為DGCC Hotel Trust之受託人)

- (8) DGCC Development No. 2 (為其本身及作為DGCC Development No. 2 Trust之受託人)
- (9) DGCC Finance
- (10) DGCC Hotel No. 1 (為其本身及作為DGCC Hotel No. 1 Trust之受託人)
- (11) DGCC Hotel No. 2 (為其本身及作為DGCC Hotel No. 2 Trust之受託人)

標的事項

各訂約方同意根據執行契據及相關交易文件採取所有合理所需履行之行動，以使該等交易生效，涵蓋以下各項：

DBC 轉讓

根據DBC證券出售協議之條款，於DBC完成時，周大福SPV及FEC SPV將向The Star DBC收購而The Star DBC將向周大福SPV及FEC SPV出售The Star DBC所持所有DBC證券(相當於DBC控股公司股份及DBC Holding Trust單位之50%)。

於DBC完成後，DBC控股公司及DBC Holding Trust將分別由FEC SPV及周大福SPV擁有50%及50%之權益。DBC控股公司及DBC Holding Trust將成為本公司之合營企業，而其財務業績將不會於本公司綜合入賬。

DGCC 轉讓

根據DGCC證券出售協議之條款，於Gold Coast及Treasury完成時，The Star GC將向周大福GC及FEC GC收購而周大福GC及FEC GC各自將向The Star GC出售周大福GC及FEC GC所持所有DGCC證券(相當於DGCC酒店股份、DGCC發展股份、DGCC酒店信託單位及DGCC發展信託單位合共約66.67%)。

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之任何權益。

Treasury 資產轉讓

根據業務出售協議之條款，於Gold Coast及Treasury完成時，DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)將向The Star Entertainment QLD收購而The Star Entertainment QLD將向DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)出售全部Treasury資產。

於Gold Coast及Treasury完成後，Treasury資產將由DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)全資擁有。

Charlotte Street 停車場轉讓

根據Charlotte Street證券出售協議之條款，於Gold Coast及Treasury完成時，Charlotte Street停車場及Crossroad將各自向The Star CP Holdings收購而The Star CP Holdings將向Charlotte Street停車場及Crossroad出售The Star CP Holdings所持所有Charlotte Street JV證券(使Charlotte Street停車場及Crossroad各自將收購於Charlotte Street JV之進一步25%權益)。

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。

收取The Star第二座分派所得款項

周大福GC及FEC GC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(相當於約港幣178,900,000元)，而有關貸款由DGCC發展控股公司(作為DGCC Development Trust之受託人)以預付來自DGCC Development Trust未來分派所得款項(將於住宅銷售完成及酒店營運貸款提取期間隨時間償還)之形式向The Star GC授出。The Star GC已指示其所佔所有第二座(安達仕)住宅銷售所得款項及酒店營運貸款應向周大福GC及FEC GC支付。儘管Gold Coast及Treasury完成，惟周大福GC及FEC GC亦已保留就第二座(安達仕)收取其所佔(約66.67%)在正常情況下由其所持DGCC酒店股份、DGCC發展股份、DGCC酒店信託單位及DGCC發展信託單位產生分派(或等值金額)之權利。

帝盛管理權

自Gold Coast及Treasury完成生效起，酒店管理協議將予修訂使其於二零二零年七月一日屆滿，亦規定可在支付提早終止費之情況下提早終止。

未來大樓發展權

自Gold Coast及Treasury完成生效起，周大福GC及FEC GC參與DGCC地區內或The Star擁有之其他土地之所有規劃發展項目之現有權利將限於參與DGCC地區內(受該地盤之總體規劃規限)下一項將予發展大樓之權利。The Star GC可終止有關權利，代價為向周大福GC及FEC GC支付20,000,000澳元(相當於約港幣102,200,000元)。

DBC完成之先決條件

於下列各項條件根據執行契據達成或獲豁免前，DBC完成將不會進行（「**DBC先決條件**」）：

- (a) DBC完成所需之各項監管批准(包括有關DBC之若干證券持有人文件修訂及賭場管理協議修訂)均按相關訂約方(合理行事)可接受之條款及條件獲得，且各項監管批准附帶之任何條件已根據其條款達成或獲豁免，以及使各監管批准生效所需之所有文件由相關訂約方簽立；
- (b) 貸款人就DBC完成給予之各項批准按相關訂約方(合理行事)可接受之條款及條件獲得，且訂約方所需(合理行事)書面協定DBC完成所需之各項貸款人批准附帶之所有相關條件均已根據其條款達成或獲豁免；
- (c) 由(其中包括)DBC所訂立若干融資文件之修訂按合營夥伴(合理行事)可接受之條款及條件簽立，而該等修訂及根據該等經修訂後融資就Queen's Wharf Brisbane賭場及綜合度假村所提供持續融資之所有先決條件已根據其條款達成或獲豁免；
- (d) 發生以下任何情況：
 - (i) 澳洲聯邦庫務部長(或其代表)向根據外國收購與兼併法擬採取任何「重大行動」及「需申報行動」或需申報國家安全行動」(各自為「**外國收購與兼併法行動**」，構成該等交易之一部分)之各訂約方(各自為「**外國收購與兼併法知會方**」)提供書面通知，表明聯邦政府不反對該外國收購與兼併法行動或使之生效，基準為無條件、受限於稅務條件，或僅受限於相關外國收購與兼併法知會方(合理行事)可接受之條件；或
 - (ii) 於所有外國收購與兼併法知會方根據外國收購與兼併法發出有關所有外國收購與兼併法行動之通知後，受時間過去所限，澳洲聯邦庫務部長不能根據外國收購與兼併法就所有外國收購與兼併法行動作出任何命令或決定，且就所有外國收購與兼併法行動而言，外國收購與兼併法所述10日期間或外國收購與兼併法所述期間(以適用者為準)已結束；
- (e) 本公司已根據上市規則的規定就執行契據及相關交易文件項下擬進行之交易符合股東批准之規定；

- (f) The Star集團各相關成員公司獲得免除，自DBC完成起生效，並按The Star(合理行事)可接受之條款及條件免除The Star所提供各項相關擔保項下之全部責任；
- (g) 執行契據所載各項州份提供之特殊安排均按合營夥伴(合理行事)可接受之條款及條件獲得，以及使各監管批准生效所需之所有文件由相關訂約方簽立；及
- (h) 有關出售DBC銷售證券之各項交易文件均由訂約方正式簽立，且仍具十足效力及作用(自DBC完成或根據其條款之較早日期將予終止或不再有效之任何交易文件除外)。

Gold Coast及Treasury完成之先決條件

在下列各項條件根據執行契據達成或獲豁免前，Gold Coast及Treasury完成將不會進行(「**Gold Coast及Treasury之先決條件**」)：

- (a) DBC完成已根據執行契據發生；
- (b) 發生以下任何情況：
 - (i) 澳洲聯邦庫務部長(或其代表)向根據外國收購與兼併法擬採取任何外國收購與兼併法行動(構成該等交易之一部分)之各外國收購與兼併法知會方提供書面通知，表明聯邦政府不反對該外國收購與兼併法行動或使之生效，基準為無條件、受限於稅務條件，或僅受限於相關外國收購與兼併法知會方(合理行事)可接受之條件；或
 - (ii) 於所有外國收購與兼併法知會方根據外國收購與兼併法發出有關所有外國收購與兼併法行動之通知後，受時間過去所限，澳洲聯邦庫務部長不能根據外國收購與兼併法就所有外國收購與兼併法行動作出任何命令或決定，且就所有外國收購與兼併法行動而言，外國收購與兼併法所述10日期間或外國收購與兼併法所述期間(以適用者為準)已結束；
- (c) 倘Gold Coast及Treasury完成於二零二五年十二月三十一日前尚未發生，則訂約方獲得：
 - (i) 澳洲競爭及消費者委員會根據競爭法作出之決定，認定Gold Coast及Treasury完成項下擬進行之交易毋須知會澳洲競爭及消費者委員會；

- (ii) 澳洲競爭及消費者委員會根據競爭法作出之決定或視為競爭及消費者法決定，認定Gold Coast及Treasury完成項下擬進行之交易可予生效，惟須符合下列條件：該決定作出之基準為無條件或受限於訂約方(合理行事)可接受之任何承諾或條件；且該決定不再受限於審查，基準如下：申請澳洲競爭法庭決定實質審查或澳洲聯邦法院進行司法審查之期限已屆滿而並無提出有關申請；或已向澳洲聯邦法院提出司法審查申請，以及該決定經審查後作出；且向澳洲競爭及消費者委員會提交有關Gold Coast及Treasury完成時擬進行交易之最近期通知尚未過時(定義見競爭法)；或
- (iii) 澳洲競爭法庭作出之決定，認定Gold Coast及Treasury完成時擬進行之交易根據競爭法可按無條件基準或受限於訂約方(合理行事)可接受之任何承諾或條件而生效。
- (d) 各合營夥伴獲得免除，自Gold Coast及Treasury完成起生效，並按各合營合夥人(合理行事)可接受之條款及條件免除合營夥伴提供各項擔保項下之全部責任；
- (e) 住宅銷售條件已根據執行契據之條款達成；
- (f) Gold Coast及Treasury完成所需之各項監管批准按相關訂約方(合理行事)可接受之條款及條件獲得，且各項監管批准附帶之任何條件已根據其條款達成或獲豁免，以及使各監管批准生效所需之所有文件由相關訂約方簽立；
- (g) 貸款人對Gold Coast及Treasury完成給予之各項所需批准按相關訂約方(合理行事)可接受之條款及條件獲得，且訂約方(各自合理行事)書面協定就Gold Coast及Treasury完成所需之各項貸款人批准附帶之所有相關條件均已根據其條款達成或獲豁免；
- (h) 有關Gold Coast及Treasury完成之各項交易文件均由訂約方正式簽立，且仍具十足效力及作用(自Gold Coast及Treasury完成或根據其條款之較早日期將予終止或不再有效之任何交易文件除外)；
- (i) 酒店營運貸款條件已根據執行契據之條款達成；及

- (j) 各The Star集團相關成員公司獲得免除，自Gold Coast及Treasury完成起生效，並按The Star(合理行事)可接受之條款及條件免除The Star提供各項相關擔保項下之全部責任，惟與The Star Entertainment QLD完成公共空間工程之責任有關者除外。

各訂約方必須互相合作，並進行一切合理必要事宜，促使上述先決條件在合理可行之情況下儘快達成，惟無論如何須於相關先決條件終止日期或之前達成。

先決條件僅可由有權享有相關先決條件利益之訂約方豁免。於本公告日期，除DBC先決條件項下第(e)段外，概無先決條件獲達成。

倘任何DBC先決條件或Gold Coast及Treasury先決條件未達成且未根據執行契據之條款獲豁免或於相關先決條件終止日期或之前無法達成，則The Star或合營夥伴可透過向其他訂約方發出五個營業日之書面通知終止執行契據，前提是相關先決條件於五個營業日之通知期結束時仍未獲豁免。倘相關先決條件未獲達成或無法獲達成，而直接導致終止方未能在所有重大方面遵守其於執行契據項下之責任，則訂約方不得終止執行契據。倘執行契據因任何Gold Coast及Treasury先決條件未達成或獲豁免而被終止，則終止將不會影響DBC完成或有關出售DBC銷售證券之任何交易文件之施行。

代價

鑒於訂約方訂立該等交易並履行彼等於相關交易文件項下之所有責任，合營夥伴必須以均等份額向The Star支付(a) 18,000,000澳元(相當於約港幣92,000,000元)(「現金付款」)；及(b)下文釐定之獲利付款(「獲利付款」)。

應支付之現金付款如下：

- (a) 於執行契據日期後下一個營業日，合營夥伴(以均等份額)須向The Star支付合共10,000,000澳元(相當於約港幣51,100,000元)；及
- (b) 於最後付款日期，合營夥伴須向The Star支付合共8,000,000澳元(相當於約港幣40,900,000元)(「合營夥伴最後支付金額」)。

獲利付款為以下兩者之較低者：

- (a) 基於以下公式相等於DBC 50%之股權價值(「**DBC股權價值**」)：

DBC EBITDA x 9– DBC淨負債；及

- (b) 最高獲利付款。

合營夥伴應於獲利付款期最後一天後在合理可行之情況下儘快(且不遲於90個營業日)向The Star和核數師交付列載DBC股權價值及相關獲利付款之獲利付款報表草擬本以供審閱。合營夥伴應於核數師根據執行契據之條款簽署最終獲利付款報表後60天內向The Star支付獲利付款。

基於第二座(安達仕)之住宅銷售所得款項將用作贖回與Gold Coast Pedestrian Footbridge有關之擔保，The Star須於最後付款日期向合營夥伴(以均等份額)支付8,000,000澳元(相當於約港幣40,900,000元)(「**The Star最後支付金額**」)。

合營夥伴最後支付金額可於最後付款日期與The Star最後支付金額抵銷。除上文所述外，本公司應佔現金付款及獲利付款的份額將由本公司以其內部資源支付。

該等交易代價由執行契據之訂約方參考(其中包括)所收購及出售資產之賬面值以及考慮到The Star一直面對低迷之貿易情況後，經公平磋商釐定。

完成

該等交易完成應於各交易文件項下規定之所有執行步驟實施後，方告作實。

終止

倘執行契據於DBC完成前終止，則於終止時(其中包括)，以下各項將適用：

- (a) 於執行契據終止日期之60日內，The Star DBC須向DBC(以股東貸款形式)現金注資，金額相當於FEC SPV及周大福SPV根據DBC股東貸款契據所作出之所有貸款中尚未償還之50%金額(「**The Star股東貸款償還金額**」)；
- (b) DBC須動用The Star股東貸款償還金額以償還周大福SPV及FEC SPV根據DBC股東貸款契據所作出之所有貸款中尚未償還金額(按其分別注資之比例)；

- (c) 於執行契據終止後不遲於30天，The Star必須向合營夥伴(以均等份額)退還已支付之現金付款(「現金償還金額」)；及
- (d) 為確保於相關付款日期前The Star DBC支付The Star股東貸款償還金額及The Star支付現金償還金額，DGCC酒店控股公司須向合營夥伴授予一項選擇權(代價相當於現金償還金額)，以收購DGCC Hotel No. 1及DGCC Hotel No. 1 Trust(由DGCC酒店控股公司擁有，其本身擁有及控制Dorsett Hotel)之所有已發行證券(「帝盛選擇權」)。倘The Star DBC未能於終止日期起60天內悉數支付The Star股東貸款償還金額，或未能於執行契據終止日期後30天內支付現金償還金額，則帝盛選擇權可於終止後行使。選擇權行使期自執行契據終止日期後30日開始，為期45個營業日。倘合營夥伴於上述期間內並未行使帝盛選擇權，則帝盛選擇權應失效。相關訂約方應就授出及行使帝盛選擇權訂立選擇權契據。帝盛選擇權獲行使將解除The Star支付現金償還金額之責任。

倘The Star因為其利益而聲明之DBC先決條件而終止執行契據，或另行要求有關事項按The Star可接受之條款及條件(有關監管批准或解除The Star擔保之DBC先決條件除外)進行而未達成，且The Star無意豁免DBC先決條件，則(a) The Star將毋須償還現金償還金額；及(b)待The Star自合營夥伴收取所有現金付款或(倘合營夥伴尚未向The Star支付任何現金付款)The Star就現金付款收取合共15,000,000澳元(相當於約港幣76,600,000元)減已向合營夥伴收取之金額後，帝盛選擇權必須生效。

倘執行契據於Gold Coast及Treasury完成前終止，則於終止時(其中包括)，以下各項將適用：

- (a) 合營夥伴必須於執行契據終止日期後不遲於30天之日期以等額向The Star GC支付相當於來自DGCC之任何分派超過35,000,000澳元(相當於約港幣178,800,000元)之金額，此乃在The Star GC並無向DGCC收取預付未來分派所得款項利益之情況下原應有權收取之金額；
- (b) 合營夥伴(以均等份額)以證券持有人貸款(金額相當於The Star GC於二零二五年三月七日向DGCC就第二座(安達仕)所作出所有項目大樓貸款之66.6%)之方式向DGCC作出股權注資；

- (c) 倘合營夥伴已於執行契據終止日期前收取任何貸款重新資本化金額，則合營夥伴須於執行契據終止後不遲於30日支付相當於有關貸款重新資本化金額之金額；及
- (d) 於執行契據終止日期後不遲於30天之日期，The Star必須向合營夥伴(以均等份額)償還現金償還金額。

倘The Star因為其利益而聲明之Gold Coast及Treasury先決條件而終止執行契據，或另行要求有關事項按The Star可接受之條款及條件(有關監管批准之Gold Coast及Treasury先決條件除外)進行而未達成，且The Star無意豁免Gold Coast及Treasury先決條件，則(a) The Star將毋須支付現金償還金額；及(b)倘The Star自合營夥伴收取所有現金付款或(倘合營夥伴尚未向The Star支付現金付款任何部分)The Star就現金付款收取合共15,000,000澳元(相當於約港幣76,600,000元)減已向合營夥伴收取之金額，帝盛選擇權將即時可予行使。

連同執行契據，執行契據之訂約方亦已訂立或將訂立下列協議以落實該等交易：

DBC證券出售協議

DBC證券出售協議之主要條款

DBC證券出售協議之主要條款概述如下：

日期：將於DBC完成前訂立

訂約方：

The Star DBC
周大福SPV；及
FEC SPV

標的事項

周大福SPV及FEC SPV同意向The Star DBC收購而The Star DBC同意按DBC證券出售協議所載之條款向周大福SPV及FEC SPV出售全部DBC銷售證券。

代價

出售DBC銷售證券之代價根據DBC證券出售協議及執行契據擬定。

條件

DBC證券出售協議須待DBC先決條件根據執行契據達成或獲豁免後，方可結算。

完成

完成應於DBC完成時落實。

DGCC證券出售協議

DGCC證券出售協議之主要條款

DGCC證券出售協議之主要條款概述如下：

日期：將於Gold Coast及Treasury執行日期訂立

訂約方：

The Star GC
周大福GC；及
FEC GC

標的事項

根據DGCC證券出售協議之條款，The Star DGCC同意向周大福GC及FEC GC收購而周大福GC及FEC GC各自同意向The Star DGCC出售周大福GC及FEC GC所持所有DGCC證券(相當於DGCC酒店股份、DGCC發展股份、DGCC酒店信託單位及DGCC發展信託單位合共66.6%)。

代價

出售DGCC銷售證券之代價根據DGCC證券出售協議及執行契據擬定。

條件

DGCC證券銷售協議須待Gold Coast及Treasury先決條件根據執行契據達成或獲豁免後，方可結算。

完成

完成應於Gold Coast及Treasury完成時落實。

有關TREASURY資產之業務出售協議

(A) TREASURY酒店合約

Treasury酒店合約之主要條款

Treasury酒店合約之主要條款概述如下：

日期：將於Gold Coast及Treasury執行日期訂立

訂約方：

The Star Entertainment QLD
DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)

標的事項

The Star Entertainment QLD同意出售而DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)同意購買(i) The Star Entertainment QLD於按執行契據所擬定之購買價按現狀、現況基準之Treasury酒店之租賃、廠房及設備以及物業之權益；及(ii)按執行契據所擬定之購買價Treasury酒店之業務及資產(包括商譽、存貨、牌照、酒店記錄、知識產權、客戶名單等)，並按下文所載作出調整(「業務購買價」)。

業務購買價應於結算時作出調整，其中The Star Entertainment QLD有權(a)保留於結算或之前來自營運Treasury酒店物業之所有租金及利潤；(b)保留於結算前之日下午十一時五十九分(或賣方與買方協定之任何其他時間)或之前來自Treasury酒店業務之所有租金及利潤。根據Treasury酒店合約之條款，The Star Entertainment QLD將保留承接公共空間工程之責任。

條件

Treasury酒店合約須待Gold Coast及Treasury先決條件根據執行契據達成或獲豁免後，方可結算。

倘執行契據根據其條款終止，則Treasury酒店合約應自動終止，並將即時不再具有任何效力。

結算

訂約方須於Gold Coast及Treasury完成時就Treasury酒店合約進行結算。

(B) TREASURY 布里斯本停車場合約

Treasury 布里斯本停車場合約之主要條款

Treasury 布里斯本停車場合約之主要條款概述如下：

日期：將於 Gold Coast 及 Treasury 執行日期訂立

訂約方：

The Star Entertainment QLD

DBC 營運公司 (作為 DBC Operating Trust 之受託人)

標的事項

The Star Entertainment QLD 同意出售而 DBC 營運公司 (作為 DBC Operating Trust 之受託人) 同意按執行契據所擬定之購買價按現狀、現況基準購買 The Star Entertainment QLD 於 Treasury 布里斯本停車場租賃、廠房及設備以及物業之權益。根據 Treasury 布里斯本停車場合約之條款，The Star Entertainment QLD 將保留承接公共空間工程之責任。

條件

Treasury 布里斯本停車場合約須待 Gold Coast 及 Treasury 先決條件根據執行契據達成或獲豁免後，方可結算。

倘執行契據根據其條款終止，則 Treasury 布里斯本停車場合約應自動終止，並將即時不再具有任何效力。

結算

訂約方須於 Gold coast 及 Treasury 完成時就 Treasury 布里斯本停車場合約進行結算。

CHARLOTTE STREET 證券出售協議

Charlotte Street 證券出售協議之主要條款

Charlotte Street 證券出售協議之主要條款概述如下：

日期：將於 Gold Coast 及 Treasury 執行日期訂立

訂約方：

The Star CP Holdings

Charlotte Street 停車場及 Crossroad

標的事項

The Star CP Holdings 同意向 Charlotte Street 停車場及 Crossroad 各自出售而 Charlotte Street 停車場及 Crossroad 各自同意收購於 Charlotte Street JV 之 6,525,025 股股份。

代價

作為購買 Charlotte Street JV 證券之代價，Charlotte Street 停車場及 Crossroad 各自同意根據執行契據及按其所擬定向 The Star CP Holdings 支付其各自比例之購買價。

完成

完成應根據執行契據於 Gold Coast 及 Treasury 完成時落實。

倘執行契據根據其條款終止，則 Charlotte Street 證券出售協議將自動終止，並將即時不再具有任何效力。

有關訂約方之資料

DBC

DBC 控股公司及 DBC 營運公司為於澳洲註冊成立之公司，DBC Holding Trust 及 DBC Operating Trust 為於澳洲設立之單位信託。DBC 控股公司為 DBC Holding Trust 之受託人，DBC 營運公司為 DBC Operating Trust 之受託人。

DBC 營運公司及 DBC Operating Trust 由 DBC 控股公司(作為 DBC Holding Trust 之受託人)全資擁有。DBC 營運公司(作為 DBC Operating Trust 之受託人)擁有 Queen's Wharf Brisbane，Queen's Wharf Brisbane 為位於布里斯本中心之綜合度假村發展項目，為遊客提供集博彩、娛樂、酒店及零售於一身之綜合體驗。

於本公告日期，DBC 控股公司及 DBC Holding Trust 分別由 The Star DBC、FEC SPV 及周大福 SPV 擁有 50%、25% 及 25% 權益。

下表載列DBC於截至二零二三年六月三十日及二零二四年六月三十日止兩個財政年度之經審核財務資料：

| | 截至以下日期 二零二三年 六月三十日 (經審核) 千澳元 | 止年度 二零二四年 六月三十日 (經審核) 千澳元 |
|---------|--|---------------------------------------|
| 除稅前虧損淨額 | (6,522) | (215,342) |
| 除稅後虧損淨額 | (6,522) | (215,342) |

| | 於 二零二三年 六月三十日 (經審核) 千澳元 | 二零二四年 六月三十日 (經審核) 千澳元 |
|-----|-------------------------------------|--------------------------------|
| 總資產 | 2,519,485 | 2,564,116 |

根據DBC之未經審核財務資料，於二零二四年十二月三十一日，DBC總資產之賬面值約為2,710,000,000澳元。

CHARLOTTE STREET JV

Charlotte Street JV為於澳洲註冊成立之公司。其主要於布里斯本商業中心區從事提供及管理停車設施。Charlotte Street JV於布里斯本擁有383個停車場，均毗鄰Queen's Wharf Brisbane項目。

於本公告日期，Charlotte Street JV分別由The Star CP Holdings、Charlotte Street CP及Crossroad擁有50%、25%及25%權益。

下表載列Charlotte Street JV於截至二零二三年六月三十日及二零二四年六月三十日止兩個財政年度之未經審核財務資料：

| | 截至以下日期 二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千澳元 | 止年度 二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千澳元 |
|---------|---|--|
| 除稅前溢利淨額 | 1,006 | 966 |
| 除稅後溢利淨額 | 968 | 966 |

| | 於 二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千澳元 | 二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千澳元 |
|-----|--------------------------------------|---------------------------------|
| 總資產 | 52,847 | 47,839 |

根據Charlotte Street JV之未經審核財務資料，於二零二四年十二月三十一日，Charlotte Street JV之賬面值約為54,700,000澳元。

TREASURY資產

Treasury資產包括(i) Treasury布里斯本停車場，包括位於布里斯本威廉街(William St)130號之696個泊車位；及(ii) Treasury酒店，包括位於布里斯本威廉街130號之96間酒店客房。

於本公告日期，Treasury資產由The Star Entertainment QLD全資擁有。

下表載列Treasury資產於截至二零二三年六月三十日及二零二四年六月三十日止兩個財政年度之未經審核財務資料：

| | 截至以下日期止年度 | |
|---------|---------------------------------|---------------------------------|
| | 二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千澳元 | 二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千澳元 |
| 除稅前溢利淨額 | 7,258 | 6,647 |
| 除稅後溢利淨額 | 7,258 | 6,647 |
| | 於 | |
| | 二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千澳元 | 二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千澳元 |
| 總資產 | 69,000 | 66,700 |

根據Treasury資產之未經審核財務資料，於二零二四年十二月三十一日，Treasury資產總資產之賬面值約為66,100,000澳元。

DGCC

DGCC發展控股公司、DGCC酒店控股公司、DGCC Development No. 2、DGCC Finance、DGCC Hotel No. 1及DGCC Hotel No. 2為於澳洲註冊成立之公司，而DGCC Development Trust、DGCC Hotel Trust、DGCC Development No 2 Trust、DGCC Hotel No. 1 Trust及DGCC Hotel No 2 Trust為於澳洲成立之單位信託。DGCC發展控股公司為DGCC Development Trust之受託人。DGCC酒店控股公司為DGCC Hotel Trust之受託人。DGCC Development No. 2為DGCC Development No 2 Trust之受託人。DGCC Hotel No. 1為DGCC Hotel No. 1 Trust之受託人及DGCC Hotel No. 2為DGCC Hotel No. 2 Trust之受託人。

DGCC負責發展布羅德海灘島之綜合度假村總體規劃，包括豪華酒店及住宅大廈(分別為第一座(帝盛)及第二座(安達仕)，而合營夥伴則保留參與發展下一座大樓之權利。

於本公告日期，DGCC發展控股公司、DGCC發展信託、DGCC酒店控股公司及DGCC酒店信託各自分別由The Star GC、周大福GC及FEC GC擁有約33.33%、33.33%及33.33%權益。DGCC Hotel No. 1、DGCC Hotel No. 1 Trust、DGCC Hotel No. 2及DGCC Hotel No. 2 Trust由DGCC Hotel Trust全資擁有。DGCC Development No. 2及DGCC Development No. 2 Trust由DGCC Development Trust全資擁有。DGCC Finance由DGCC Development Trust 2全資擁有。

下表載列DGCC於截至二零二三年六月三十日及二零二四年六月三十日止兩個財政年度之經審核財務資料：

| | 截至以下日期止年度 | |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | 二零二三年 六月三十日 (經審核) 千澳元 | 二零二四年 六月三十日 (經審核) 千澳元 |
| 除稅前溢利／(虧損)淨額 | 16,524 | (4,913) |
| 除稅後溢利／(虧損)淨額 | 16,524 | (4,913) |
| | 於 | |
| | 二零二三年 六月三十日 (經審核) 千澳元 | 二零二四年 六月三十日 (經審核) 千澳元 |
| 總資產 | 554,541 | 632,215 |

根據DGCC之未經審核財務資料，於二零二四年十二月三十一日，DGCC總資產之賬面值約為695,200,000澳元。

THE STAR 集團

The Star於澳洲證交所上市，股份代號為「SGR」。The Star集團之主要業務為管理結合博彩、娛樂及酒店服務之綜合度假村。The Star集團亦擁有及營運多間世界一流之綜合度假村。於本公告日期，本集團持有The Star股份少於5%。

The Star GC為於澳洲註冊成立之公司，主要從事投資控股。其為The Star之全資附屬公司。

The Star DBC為於澳洲註冊成立之公司，主要從事投資控股。其為The Star之全資附屬公司。

The Star Operations為於澳洲註冊成立之公司，主要從事賭場之營運及管理以及綜合度假村之管理。其為The Star之全資附屬公司。

The Star Entertainment QLD為於澳洲註冊成立之公司，主要從事營運The Star Gold Coast物業、Treasury酒店及Treasury布里斯本停車場以及代表昆士蘭政府管理黃金海岸會展中心。其為The Star之全資附屬公司。

The Star CP Holdings為於澳洲註冊成立之公司，主要從事投資控股。其為The Star之全資附屬公司。

第一座業主為於澳洲註冊成立之公司，主要從事房地產。其為The Star之全資附屬公司。

第二座業主為於澳洲註冊成立之公司，主要從事房地產。其為The Star之全資附屬公司。

The Star Entertainment QLD Custodian為於澳洲註冊成立之公司，主要從事娛樂服務。其為The Star之全資附屬公司。

以董事所知所信，並經過所有合理查詢，The Star集團之上述各成員公司及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關合營夥伴之資料

周大福集團

周大福於香港註冊成立，為私人投資控股公司。其由Chow Tai Fook (Holding) Limited擁有，而Chow Tai Fook (Holding) Limited則由Chow Tai Fook Capital Limited持有81.03%權益。Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited分別於Chow Tai Fook Capital Limited持有約46.65%及48.98%權益。鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士共同分別於Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited持有大多數權益。

周大福GC於英屬處女群島註冊成立，主要從事投資控股。其為周大福之全資附屬公司。

周大福SPV於英屬處女群島註冊成立，主要從事投資控股。其為周大福之全資附屬公司。

Crossroad為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，主要從事投資控股。Crossroad為周大福之全資附屬公司。

以董事所知所信，並經過所有合理查詢，上述周大福集團各成員公司及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

本集團

本公司為一間投資控股公司，而本集團之主要業務為物業發展、物業投資、酒店業務及管理、停車場業務及設施管理、博彩及相關業務、證券與金融產品投資以及提供按揭服務。

FEC GC於英屬處女群島註冊成立，主要從事投資控股。其為FEC之全資附屬公司。

FEC SPV於英屬處女群島註冊成立，主要從事投資控股。其為FEC之全資附屬公司。

Charlotte Street CP為於澳洲註冊成立之公司，主要從事投資控股。其為FEC之非全資附屬公司。

訂立該等交易之理由及裨益

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及營運焦點。透過與周大福收購DBC之全部所有權，尤其是考慮到布里斯本獲指定為二零三二年奧運會及殘奧會主辦城市，本集團將能充分發揮該項目之增長潛力。該等交易亦鞏固本集團於澳洲高檔綜合度假村及酒店業之地位。收購Queen's Wharf Brisbane項目及相關策略資產(包括Treasury酒店及Treasury停車場)可加強對發展及管理決策之控制，從而更切合本集團之策略目標。

該等交易亦涉及合營夥伴將其於DGCC之權益轉讓予The Star，有助本集團精簡其投資組合，並將資本集中投放於核心資產。

經考慮上文所述，董事認為執行契據、相關協議及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，且符合股東之整體利益。

法律意見及監管環境

Queen's Wharf Brisbane為綜合度假村發展項目，位於布里斯本市中心，為旅客提供集娛樂、酒店及零售(包括賭場)於一身之綜合體驗。

根據聯交所發出之指引信HKEX-GL71-14，倘賭場博彩業務之營運未能符合澳洲適用法律及／或違反賭博條例，聯交所可能指示本公司採取補救行動及／或根據上市規則第6.01條暫停本公司證券之買賣或取消其上市地位。

於昆士蘭，賭場營運之所有權、行政及管理主要受賭場監控法規管。昆士蘭具備完善的發牌制度，規管該司法管轄區內賭場之博彩活動。

賭場協議由州份及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。於二零二五年八月十一日，以本公司所深知，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。

DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)已獲授賭場牌照(為根據賭場監管法授出之賭場牌照)，准許在賭場內進行及遊玩賭場牌照指明之博彩活動。賭場牌照之最後一項條件已於二零二四年八月二十九日獲達成，該日為無條件牌照日期，自該日起獲准根據賭場牌照在賭場經營賭場業務，賭場之營業時間為全年365天每天24小時(法律禁止或澳洲部長書面批准在賭場博彩之時間除外)。於二零二五年八月十一日，以本公司所深知，賭場牌照自無條件牌照日期起及其後直至本公告日期一直具有十足效力及作用，且並無根據賭場監管法被撤銷、暫停或交回。

反洗黑錢及反恐怖主義融資法是澳洲主要法例，旨在遏制、偵查及打擊洗黑錢及恐怖主義融資活動。反洗黑錢及反恐怖主義融資法列明基本原則及責任，有關如何履行責任之詳情載於反洗黑錢及反恐怖主義融資規則。賭場向客戶提供博彩服務時，須履行反洗黑錢及反恐怖主義融資法例對「指定服務」提供者施加之責任，其中包括(i)制定反洗黑錢及反恐怖主義融資計劃，說明如何遵守反洗黑錢及反恐怖主義融資法例；及(ii)向澳洲交易報告及分析中心報告特定交易及可疑事項，並提交合規報告。

於二零二五年八月十一日，以本公司所深知，澳洲交易報告及分析中心於任何時間並無聯絡DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)，指出或聲稱DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)在賭場營運方面違反反洗黑錢及反恐怖主義融資法例。

賭場須根據賭場監管法以行政總裁核准之方式營運內部監控系統(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資料：(i)賭場營運中將使用之會計系統與程序、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)賭場營運中將使用設備之保養、保保、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。

本公司已就賭場協議及賭場牌照之合法性取得澳洲合資格律師之法律意見。澳洲律師認為，根據適用賭場法例及DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)所獲發賭場牌照之條件在賭場進行之博彩活動，符合澳洲規管賭場博彩活動之適用賭場法例。香港法律顧問亦告知本公司，昆士蘭之博彩活動並無違反賭博條例。

該等交易之財務影響

由於DBC完成及Gold Coast及Treasury完成之賬面值及公平值無法確定，故此，於本公告日期，本公司無法確定該等交易對本公司之潛在財務影響。

上市規則之涵義

考慮到除代價比率外，所有適用百分比率均遠低於25%，本公司認為目前市值並不能反映本公司之真實價值或該等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二零二五年三月三十一日之權益總額就該等交易採用替代規模。

倘聯交所批准替代規模測試，則由於出售事項及收購事項之所有適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，出售事項及收購事項各自將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規定。倘替代規模測試未獲聯交所批准，則(i)由於出售事項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，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之公告、通函及股東批准規定；及(ii)由於收購事項之最高適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之公告、通函及股東批准規定。

以董事所知所信，並經過所有合理查詢，概無股東於該等交易中擁有重大權益。因此，倘就批准該等交易召開股東大會，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30,476,055股、1,664,900,745股及18,724股股份。該等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1,695,395,524股股份(佔本公司已發行股本約55.42%)之一批有密切聯繫之股東)之股東書面批准。故此，倘該等交易構成本公司之主要交易，本公司不會就批准該等交易召開股東大會。

倘該等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)(i)該等交易之詳情；(ii) DBC及Charlotte Street JV之財務資料；及(iii)有關根據該等交易所收購／出售物業之物業估值報告之通函，須於本公告刊發後15個營業日(定義見上市規則)內(即二零二五年九月二日或之前)向股東寄發。由於編製載入通函之資料需時，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。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零二五年八月十二日上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請自二零二五年八月十二日下午一時正起恢復股份於聯交所買賣。

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：

| | | |
|------------------|---|--|
| 「澳元」 | 指 | 澳洲法定貨幣澳元 |
| 「澳洲競爭及消費者委員會」 | 指 | 澳洲競爭及消費者委員會 |
| 「收購事項」 | 指 | 根據執行契據、DBC證券出售協議、Charlotte Street證券出售協議及業務出售協議擬收購The Star DBC持有之DBC證券、Charlotte Street JV證券及Treasury資產 |
| 「反洗黑錢及反恐怖主義融資法」 | 指 | 二零零六年反洗黑錢及反恐怖主義融資法(聯邦) |
| 「反洗黑錢及反恐怖主義融資法例」 | 指 | 反洗黑錢及反恐怖主義融資法；及反洗黑錢及反恐怖主義融資規則 |
| 「反洗黑錢及反恐怖主義融資規則」 | 指 | 二零零七年反洗黑錢及反恐怖主義融資規則文件(第一號)(聯邦) |
| 「住宅銷售條件」 | 指 | Gold Coast及Treasury完成之先決條件，規定償還(自住宅銷售所得款項)第二座(安達仕)發展項目之未償還建築貸款，支付32,200,000澳元(相當於約港幣164,500,000元)以償還就建造Gold Coast Pedestrian Footbridge而向政府部門提供之銀行擔保，住宅銷售變現300,000,000澳元(相當於約港幣1,532,800,000元)(扣除開支)及任何多出所得款項之分派(已就此通過必要之決議案)，向周大福GC及FEC GC退還12,000,000澳元資本(相當於約港幣61,300,000元)以及於Gold Coast及Treasury完成後取得資金時支付短欠付款或訂立具約束力協議以支付短欠金額 |
| 「適用賭場法例」 | 指 | 賭場監控法；及QWB法 |
| 「澳洲證交所」 | 指 | 澳洲證券交易所 |
| 「澳洲交易報告及分析中心」 | 指 | 澳洲交易報告及分析中心 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |

| | | |
|--------------------------|---|---|
| 「業務購買價」 | 指 | 具有上文「該等協議－有關Treasury資產之業務出售協議－A. Treasury酒店合約－標的事項」各段所賦予之涵義 |
| 「業務出售協議」 | 指 | Treasury酒店合約及Treasury布里斯本停車場合約 |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「現金付款」 | 指 | 具有上文「該等協議－執行契據－代價」一段所賦予之涵義 |
| 「現金償還金額」 | 指 | 具有上文「該等協議－執行契據－終止」各段所賦予之涵義 |
| 「賭場」 | 指 | DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)根據賭場牌照擁有及營運之賭場 |
| 「賭場協議」 | 指 | 州份、DBC控股公司(作為DBC Holding Trust之受託人)、DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)、The Star、周大福與本公司所訂立日期為二零一六年四月六日標題為「Queen's Wharf Brisbane賭場協議(Queen's Wharf Brisbane Casino Agreement)」之協議，並根據賭場協議法獲追認 |
| 「賭場協議法」 | 指 | 二零一六年皇后碼頭布里斯本法(Queen's Wharf Brisbane Act)(昆士蘭) |
| 「賭場監控法」 | 指 | 一九八二年賭場監控法(昆士蘭) |
| 「賭場牌照」 | 指 | 由州份根據賭場監控法授予DBC營運公司(作為持牌人)(其中包括)營運賭場之牌照 |
| 「Charlotte Street停車場」 | 指 | Charlotte Street Car Park Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司 |
| 「Charlotte Street JV」 | 指 | Festival Car Park Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司 |
| 「Charlotte Street JV證券」 | 指 | Charlotte Street JV股本中之繳足普通股 |
| 「Charlotte Street證券出售協議」 | 指 | The Start CP Holdings、Crossroad與Charlotte Street停車場就出售Charlotte Street JV證券將訂立之證券出售協議 |

| | | |
|--------------|---|---|
| 「賭場管理協議」 | 指 | DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)與The Star Operations所訂立日期為二零二一年三月十六日之賭場管理協議 |
| 「本公司」 | 指 | Far East Consortium International Limited (遠東發展有限公司*)，一間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) |
| 「競爭法」 | 指 | 二零一零年競爭及消費者法(聯邦) |
| 「先決條件終止日期」 | 指 | 就DBC先決條件而言，二零二五年十一月三十日；及就Gold Coast及Treasury先決條件而言，二零二七年三月三十一日 |
| 「Crossroad」 | 指 | Crossroad Fort Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司 |
| 「周大福」 | 指 | 周大福企業有限公司，一間於香港註冊成立之公司 |
| 「周大福GC」 | 指 | Harbour Warrior Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司 |
| 「周大福集團」 | 指 | 周大福及其附屬公司 |
| 「周大福SPV」 | 指 | CTFE Queens Wharf Integrated Resort Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司 |
| 「DBC」 | 指 | DBC控股公司、DBC Holding Trust、DBC營運公司及DBC Operating Trust以及其各自附屬公司之統稱 |
| 「DBC完成」 | 指 | 完成轉讓DBC銷售證券 |
| 「DBC先決條件」 | 指 | 具有上文「該等協議—執行契據—DBC完成之先決條件」各段所載之先決條件 |
| 「DBC EBITDA」 | 指 | 根據執行契據所釐定DBC於二零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) |
| 「DBC股權價值」 | 指 | 具有上文「該等協議—執行契據—代價」各段所賦予之涵義 |
| 「DBC控股公司」 | 指 | Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holdings Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司 |

| | | |
|--------------------------|---|---|
| 「DBC 控股公司股份」 | 指 | DBC 控股公司股本中之繳足普通股 |
| 「DBC Holding Trust」 | 指 | Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holding Trust |
| 「DBC Holding Trust 單位」 | 指 | DBC Holding Trust 之繳足普通單位 |
| 「DBC 淨負債」 | 指 | 相當於以下各項總和之金額：(i)1,634,000,000 澳元；(ii)DBC 產生之其他成本(包括但不限於當 The Star 仍是營運商時應付澳洲交易報告及分析中心之罰款(如有)、DBC 於二零年財年所產生交易花紅之交易成本、有關賭場牌照之其他合規成本)；(iii) DBC 於二零年財年所產生任何個別重大(且非經常性)、異常或特別項目(不包括收益流失)；及(iv)(倘 DBC 於獲利期及二零年財年出售之若干資產應佔 EBITDA 未能釐定)有關資產出售所得款項 |
| 「DBC 營運公司」 | 指 | Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Operations Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司 |
| 「DBC Operating Trust」 | 指 | Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Operating Trust |
| 「DBC 銷售證券」 | 指 | The Star DBC 持有之所有 DBC 證券 |
| 「DBC 證券」 | 指 | DBC 控股公司股份及 DBC Holding Trust 單位 |
| 「DBC 證券出售協議」 | 指 | FEC SPV、周大福 SPV 及 The Star DBC 就出售 DBC 銷售證券將訂立之證券出售協議 |
| 「DBC 股東貸款契據」 | 指 | 周大福 SPV、FEC SPV 與 DBC 營運公司(為其本身及作為 DBC Operating Trust 之受託人)之間日期為二零二五年四月十六日之股東貸款契據以及由相同訂約方所訂立日期為執行契據日期前後之股東貸款契據 |
| 「DGCC」 | 指 | DGCC 發展控股公司、DGCC 發展信託、DGCC 酒店控股公司及 DGCC 酒店信託及其各自附屬公司之統稱 |
| 「DGCC 發展控股公司」 | 指 | Destination Gold Coast Consortium Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司 |
| 「DGCC Development No. 2」 | 指 | DGCC Development No. 2 Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司 |

| | | |
|--------------------|---|--|
| 「DGCC發展股份」 | 指 | DGCC發展控股公司股本中之繳足普通股 |
| 「DGCC發展信託」 | 指 | DGC Consortium Development Trust |
| 「DGCC發展信託單位」 | 指 | DGCC發展信託之繳足普通單位 |
| 「DGCC Finance」 | 指 | DGCC Finance No. 2 Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司 |
| 「DGCC酒店控股公司」 | 指 | Destination Gold Coast Consortium Hotel Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司 |
| 「DGCC Hotel No. 1」 | 指 | DGCC Hotel No. 1 Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司 |
| 「DGCC Hotel No. 2」 | 指 | DGCC Hotel No 2 Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司 |
| 「DGCC酒店股份」 | 指 | DGCC酒店控股公司股本中之繳足普通股 |
| 「DGCC酒店信託」 | 指 | DGC Consortium Hotel Trust |
| 「DGCC酒店信託單位」 | 指 | DGCC酒店信託之繳足普通單位 |
| 「DGCC地區」 | 指 | 該土地之面積受總體規劃規限，位於被稱為布羅德海灘島之島嶼上(即第二座(安達仕)發展所在之島嶼) |
| 「DGCC銷售證券」 | 指 | 周大福GC及FEC GC持有之所有DGCC證券 |
| 「DGCC證券」 | 指 | DGCC酒店股份、DGCC發展股份、DGCC酒店信託單位及DGCC發展信託單位 |
| 「DGCC證券出售協議」 | 指 | 由(其中包括)FEC GC、周大福GC與The Star GC就出售DGCC銷售證券將訂立之證券出售協議 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 根據執行契據及DGCC證券出售協議擬出售DGCC銷售證券 |

| | | |
|---------------------------|---|--|
| 「Dorsett Hotel」 | 指 | 由 Dorsett Hospitality International Services Limited (本公司附屬公司)於黃金海岸在DGCC地區中第一座(帝盛)內營運之酒店 |
| 「帝盛選擇權」 | 指 | 具有上文「該等協議－執行契據－終止」各段所賦予之涵義 |
| 「獲利付款」 | 指 | 具有上文「該等協議－執行契據－代價」各段所賦予之涵義 |
| 「獲利期」 | 指 | 緊隨DBC完成日期後之日起至二零二零年六月三十日(首尾兩天包括在內) |
| 「外國收購與兼併法」 | 指 | 一九七五年外國收購與兼併法(聯邦) |
| 「外國收購與兼併法行動」 | 指 | 具有上文「該等協議－執行契據－DBC完成之先決條件」各段所載之涵義 |
| 「外國收購與兼併法知會方」 | 指 | 具有上文「該等協議－執行契據－DBC完成之先決條件」各段所載之涵義 |
| 「FEC GC」 | 指 | Elita Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司 |
| 「FEC SPV」 | 指 | FEC Queens Wharf Integrated Resort Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司 |
| 「最後付款日期」 | 指 | 二零二五年十一月二十八日 |
| 「二零年財年」 | 指 | 截至二零二零年六月三十日止財政年度 |
| 「賭博條例」 | 指 | 香港法例第148章賭博條例 |
| 「Gold Coast及Treasury完成」 | 指 | 完成轉讓Charlotte Street JV銷售證券、DGCC銷售證券及Treasury資產 |
| 「Gold Coast及Treasury先決條件」 | 指 | 具有上文「該等協議－執行契據－Gold Coast及Treasury完成之先決條件」各段所載之先決條件 |

| | |
|-------------------------------|--|
| 「Gold Coast及Treasury 執行日期」 | 指 以下日期(以最後發生者為準)後兩個營業日之日期：(a) DBC完成日期；及(b)(i) DBC銷售證券向周大福SPV及FEC SPV(按其相關比例)登記之日或(ii) 二零二六年三月三十一日(以較早發生者為準) |
| 「本集團」 | 指 本公司及其附屬公司 |
| 「港幣」 | 指 香港法定貨幣港幣 |
| 「酒店管理協議」 | 指 DGCC Hotel No. 1(作為DGCC Hotel No. 1 Trust之受託人)與Dorsett Hospitality International Services Ltd就第一座酒店(帝盛)所訂立日期為二零二零年五月十五日之酒店管理協議 |
| 「協議綱領」 | 指 由(其中包括)本公司、周大福與The Star所訂立日期為二零二五年三月七日之協議綱領，內容有關彼等共同發展於昆士蘭布里斯本之Queen's Wharf Brisbane及昆士蘭黃金海岸布羅德海灘島，以及The Star於昆士蘭布里斯本目前全資或與本公司合夥擁有之若干酒店及停車場資產 |
| 「香港」 | 指 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「酒店營運貸款條件」 | 指 Gold Coast及Treasury完成之先決條件，規定完成第二座酒店(安達仕)、其裝修及試業，訂立及登記酒店之租賃、(自住宅銷售所得款項)償還第二座(安達仕)發展項目之未償還建築貸款，支付32,200,000澳元(相當於約港幣164,500,000元)以償還就建造Gold Coast Pedestrian Footbridge而向政府部門提供之銀行擔保，採取措施以使能夠提取現有(或等值)酒店營運貸款最高金額，再確定及實際向周大福GC及FEC GC分派68,250,000澳元(相當於約港幣348,800,000元)(或由The Star及/或The Star GC撥資該金額) |

| | |
|--------------|--|
| 「執行契據」 | 指 由(其中包括)(1)The Star及其附屬公司，即The Star GC、第一座業主、第二座業主、The Star DBC、The Star Operations、The Star Entertainment QLD、The Star Entertainment QLD Custodian、The Star CP Holdings；(2)周大福及其附屬公司，即周大福GC、周大福SPV、Crossroad；(3)本公司及其附屬公司，即FEC GC、FEC SPV、Charlotte Street停車場；(4)DBC控股公司(作為DBC Holding Trust之受託人)；(5)DBC營運公司(作為DBC Operating Trust之受託人)；(6)DGCC發展控股公司(為其本身及作為DGCC發展信託之受託人)；(7)DGCC酒店控股公司(為其本身及作為DGCC Hotel Trust之受託人)；(8)DGCC Development No.2(為其本身及作為DGCC Development No 2 Trust之受託人)；(9)DGCC Finance；(10)DGCC Hotel No. 1(為其本身及作為DGCC Hotel No. 1 Trust之受託人)及；(11)DGCC Hotel No. 2(為其本身及作為DGCC Hotel No. 2 Trust之受託人)所訂立日期為二零二五年八月十二日之執行契據 |
| 「獨立第三方」 | 指 據董事在作出一切合理查詢後所知，並非上市規則所界定本公司關連人士之人士或公司 |
| 「合營夥伴」 | 指 周大福及本公司 |
| 「合營夥伴最後支付金額」 | 指 具有上文「該等協議—執行契據—代價」一段所載之涵義 |
| 「上市規則」 | 指 聯交所證券上市規則 |
| 「最高獲利金額」 | 指 225,000,000澳元(相當於約港幣1,149,700,000元) |
| 「百分比率」 | 指 具有上市規則第14.07條賦予該詞之涵義 |
| 「公共空間工程」 | 指 根據Treasury發展協議須對位於Treasury酒店及Treasury布里斯本停車場之樓宇外進行之所有工程，包括有關該等樓宇內或鄰近之任何行人道或道路進行之工程 |
| 「昆士蘭」 | 指 澳洲昆士蘭 |

| | | |
|--|---|---|
| 「QWB法」 | 指 | 二零一六年皇后碼頭布里斯本法(聯邦) (Queen's Wharf Brisbane Act 2016 (Cth)) |
| 「股份」 | 指 | 本公司之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份之持有人 |
| 「短欠金額」 | 指 | 根據執行契據將向周大福GC及FEC GC支付作為住宅銷售所得款項淨額之金額與相關時刻實際收取金額之間的差額 |
| 「短欠付款」 | 指 | 根據執行契據支付短欠金額 |
| 「州份」 | 指 | 昆士蘭州(包括任何政府機構) |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「The Star」 | 指 | The Star Entertainment Group Limited，一間於澳洲註冊成立之公司，其股份於澳洲證交所上市 |
| 「The Star CP Holdings」 | 指 | The Star Brisbane Car Park Holdings Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司 |
| 「The Star DBC」 | 指 | The Star Entertainment DBC Holdings Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司 |
| 「The Star Entertainment QLD」 | 指 | The Star Entertainment QLD Limited，一間於澳洲註冊成立之公司 |
| 「The Star Entertainment QLD Custodian」 | 指 | The Star Entertainment QLD Custodian Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司 |
| 「The Star最後支付金額」 | 指 | 具有上文「該等協議—執行契據—代價」一段所載之涵義 |
| 「The Star GC」 | 指 | The Star Entertainment GC Investments No.1 Pty Ltd，一間於澳洲註冊成立之公司 |
| 「The Star集團」 | 指 | The Star及其全資附屬公司 |
| 「The Star Operations」 | 指 | The Star Entertainment Brisbane Operations Pty Limited，一間於澳洲註冊成立之公司 |

| | | |
|----------------------|---|--|
| 「The Star 股東貸款償還金額」 | 指 | 具有上文「該等協議－執行契據－終止」各段所賦予之涵義 |
| 「第一座業主」 | 指 | The Star Entertainment GC No. 1 Pty Ltd，一間澳洲註冊成立之公司 |
| 「第二座(安達仕)」 | 指 | 第二座混合用途大樓(包括酒店、住宅及零售設施)，將由 DGCC 與第二座業主於 DGCC 地區共同發展 |
| 「第二座業主」 | 指 | The Star Entertainment GC No. 2 Pty Ltd，一間澳洲註冊成立之公司 |
| 「該等交易」 | 指 | 執行契據及相關訂約方就該等交易將訂立之其他交易文件項下擬進行之交易 |
| 「Treasury 資產」 | 指 | 根據業務出售協議，Treasury 布里斯本停車場、Treasury 酒店及與轉讓任何該等物業相關之所有其他資產、權益、權利及義務 |
| 「Treasury 布里斯本停車場」 | 指 | 位於 303/CP866933、304/CP866934 及 112/SP328325 號地塊構成 Treasury 布里斯本區一部分之停車場 |
| 「Treasury 布里斯本停車場合約」 | 指 | The Star Entertainment QLD 與 DBC 營運公司(作為 DBC Operating Trust 之受託人)就 Treasury 停車場將訂立之銷售合約 |
| 「Treasury 發展協議」 | 指 | 由州份、The Star Entertainment QLD 與 The Star 所訂立日期為二零一五年十一月十六日標題為「Treasury 賭場及酒店－Queen’s Wharf Brisbane (Treasury Casino and Hotel－Queen’s Wharf Brisbane)」之文件(經不時修訂) |
| 「Treasury 酒店」 | 指 | 位於 682/CP855445、301/CP866931、111/CP328325 號地塊(即 130 William Street, Brisbane 4000 QLD)構成 Treasury 布里斯本區一部分之酒店 |
| 「Treasury 酒店合約」 | 指 | 由 The Star Entertainment QLD、DBC 營運公司(作為 DBC Operating Trust 之受託人)就 Treasury 酒店將訂立之銷售合約 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

就本公告而言及僅作說明用途，澳元乃根據1澳元兌港幣5.11元之匯率兌換為港幣。概不表明任何澳元金額已經或可按上述匯率或任何其他匯率進行兌換。

承董事會命

Far East Consortium International Limited

公司秘書

張偉雄

香港，二零二五年八月十二日

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。