

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。



## 新絲路文旅有限公司 NEW SILKROAD CULTURAL ENTERTAINMENT LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：472)

### 須予披露的交易： 出售MEGALUCK COMPANY LIMITED的72%股份利益

#### 出售事項

董事會欣然宣佈，於2024年6月11日（聯交所交易時間後），賣方與買方訂立股份及經營權轉讓合同，據此賣方有條件同意出售而買方有條件同意以50億韓元（相當於約28.4百萬港元）的現金代價收購目標股份，即目標公司72%的股份。

#### 上市規則的涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定。

## 出售事項

董事會欣然宣佈，於2024年6月11日（聯交所交易時間後），賣方與買方訂立股份及經營權轉讓合同，據此賣方有條件同意出售而買方有條件同意以50億韓元（相當於約28.4百萬港元）的現金代價收購目標股份，即目標公司72%的股份。股份及經營權轉讓合同的主要條款概述如下：

### 日期

2024年6月11日

### 參與方

- (a) 本公司，作為賣方；和
- (b) 于正國先生，作為買方。

### 待處置資產

目標股份（代表目標公司72%股份）

### 事項

賣方同意有條件地出售而買方同意有條件地購買目標股份，相當於目標公司72%的股份。

## 代價

出售的代價為50億韓元，相當於約28.4百萬港元，由買方按以下方式以現金向賣方支付：

- (i) 於簽署股份及經營權轉讓合同日起的十個工作天內，金額為5億韓元（相等於約港元2.8百萬港元）的第一筆交易款到賣方的指定銀行賬戶；
- (ii) 22.5億韓元作為第二筆交易款（相等於約港元12.6百萬港元）須於2024年12月20日前支付；和
- (iii) 代價餘額的22.5億韓元作為第三筆交易款（相等於約港元12.6百萬港元）須於2025年6月30日前支付。

代價乃訂約方經公平磋商及參考了獨立估值師所編製的2024年6月11日的估價報告中所載採用收入法中的折現現金流量法對目標股份進行的估值後，釐定為50億韓元（相當於約28.4百萬港元）。根據估值報告，於2024年4月30日目標公司72%股份的價值約為49億韓元（相當於約28.1百萬港元）。

估值報告所載估值乃按以下主要基準及假設（包括商業假設）編製：

### 普通假設

1. 假設目標公司現在及將會全面遵守所有相關法律及法規；
2. 假設目標公司將按持續經營基準營運；
3. 假設通脹率、匯率及利率與估值日期的現行利率相比將不會發生重大變動；

4. 假設現有政治、稅務、法律、技術、金融或經濟狀況將不會發生可能對目標公司業務造成不利影響的重大變動；
5. 假設目標公司營運狀況以及對目標公司收益及業務成本造成重大影響的狀況將不會發生重大變動；
6. 假設資料由目標公司經過周詳審慎考慮後按合理基準編製；
7. 假設目標公司於估值日期後採納的會計政策與編製估值報告所採用的會計政策在所有重大方面屬一致；
8. 假設將維持主要人員及技術人員，以支持目標公司持續營運及發展；
9. 假設所有對目標公司營運屬必需的牌照及許可（如有）乃可予獲取，且可於到期時重續；
10. 假設所評估業務不存在可能對所報告價值造成不利影響的隱藏或出乎預料的情況。此外，獨立估值師對估值日期後的市況變動概不負責；及
11. 不存在對目標公司造成重大不利影響的其他不可抗力因素及不可預見因素。

#### 特殊假設

1. 目標公司的收入和成本來自於賭台的經營。2024年的收入和成本預計將逐漸恢復到疫情前的水平，因此收入和成本的預測是參考2018年和2019年的實際收入和成本以及管理層的估計。自2025年起，預計博彩業務的收入和成本在2025年至2028年將維持2.0%的年增長率；

2. 行政費用主要包括員工成本、員工福利、雜項費用、法律及專業費用、通訊費用、辦公室租金費用、折舊及攤提。行政開支乃參考截至2023年12月31日期間的實際行政開支及目標公司的管理層的估計而估計。預計2024年5月1日至2024年12月31日這些費用將跟隨通貨膨脹率增長2.3%，並在2025年後增長2.0%；
3. 折舊費用依目標公司會計政策計算；
4. 目標公司的企業稅費用根據韓國企業稅率計算得出，其中(i)9%，計稅基礎為0韓元至2億韓元；(ii)稅基在2億韓元至200億韓元之間為19%；(iii)稅基在200億韓元至3,000億韓元之間為21%；(iv)稅基超過3,000億韓元時，稅率為24%，並考慮結轉稅損失。據此，目標公司於2024年5月1日至2028年12月31日的實際稅率確定為0%，而終端年則為18.1%；
5. 目標公司的營運資金參考截至2018年12月31日及2019年12月31日止財政年度各營運資金項目的比例計算得出；
6. 2024年的資本支出是基於搬入濟州新羅酒店的未清裝修費用。2025年起，資本支出參考歷史資料及管理層預測估算；
7. 採用的預測期為5年，並具有終值。據目標公司的管理層表示，該業務將在5年後穩定下來，然後繼續持續經營。終端成長率假設為韓國長期成長率，短期通膨成長率為2.0%；和
8. 折現率確定為12.6%。
9. 根據交易條款，目標公司應付買方及其子公司的金額合共約145億韓元以及目標公司應付買方的其他應付款項合共約1,150萬韓元，均將被抵銷或豁免。

上述估值構成上市規則第14.61條下的盈利預測，本公司已完全遵守上市規則第14.60A條及第14.62條。中正天恆會計師有限公司（公司的申報會計師）已確認他們已根據董事採納的基礎和假設對貼現未來現金流量進行算術計算和編製程序。申報會計師並未報告貼現未來現金流量所依據的基礎和假設的適當性和有效性，其工作不構成對目標公司的任何估值，也不構成對目標公司的審計或審查意見的表達目標公司的估值。董事會亦確認盈利預測乃經審慎周詳查詢後作出。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，獨立估值師及申報會計師各自為獨立第三方。估值報告所依據的主要假設（包括商業假設）及申報會計師的報告及董事會函件有關目標公司盈利預測的詳情載於本公告的附件。

## 條件

出售事項須待（其中包括）以下條件達成後，方告完成：

- (i) 賣買雙方於第一筆交易款完成後，於3個工作天內完成交付目標股份及股份轉讓登記；
- (ii) 賣方於目標公司的代表董事已辭職以及買方已派出經營人員到目標公司參與經營；
- (iii) 以下所記載的抵銷及豁免目標公司與賣方的未償還貸款金額的若干合同已簽署；

## 出售事項完成

出售事項的完成須於出售事項條件達成後（即第一筆交易款完成付款之後的3個工作天內）或買方與賣方書面同意的其他日期進行。

於完成時，買方將簽訂股份質押，以賣方為受益人就目標股份設立第一固定押記，作為買方支付代價餘額的擔保責任。

在全額收到代價的餘額後，(i)賣方將向買方解除根據股份質押設立的擔保；及(ii)賣方及買方應或應促使抵銷目標公司與賣方及／或其附屬公司總額約145億韓元（相當於82.4百萬港元）的貸款以及豁免目標公司欠賣方的金額總計約11.5百萬韓元（相當於6.5萬港元）的應收帳款。

## 終止

如果發生以下任何情況，任何一方均可在交易完成前的任何時間向另一方送達終止通知，條件如下：

- (i) 第三筆交易款未能在2025年6月30日或雙方另行書面協定的日期之前完成；和／或
- (ii) 另一方違反合同且未能在收到要求作出修正的通知後的15天內作出有關改正；和／或
- (iii) 另一方發生解散、清算、重整、破產等類似的清盤程序。

如違約方未在終止通知期內糾正相關違約行為，賠償權利方可向違約方發出書面通知，立即終止《股份及經營權轉讓合同》，雙方有義務履行以下義務，在股份及經營權轉讓協議終止後，買方應將目標股份轉讓回賣方，而賣方應退還已支付的任何部分代價，並向賣方釋放買方提供的股份押記。

若任何一方因另一方違反《股份及經營權轉讓協議》而遭受任何損失或損害，違約方應賠償守約方所遭受的損失和損害。對於根據股份及經營權轉讓協議應付的任何逾期款項，該逾期款項應按年利率6%計息，直至實際付款之日為止。

## 出售事項之財務影響

基於(i)本公司於2024年04月30日對目標公司的投資的未經審核賬面價值(包含對賣方及其下屬公司與目標公司之間的債務抵消及豁免之考量)約為63.6百萬港元；(ii)出售事項的代價約為28.4百萬港元，預計本公司將就出售事項錄得虧損約37.2百萬港元，並扣除約2.0百萬港元的相關稅務及必要費用開支。該虧損乃按代價與本公司於2024年4月30日止在公司會計賬上對目標公司的未經審核賬面價值之間的差額計算。實際錄得虧損須經本公司核數師審閱及最終審核，並可能與估計金額有所不同，因為這將取決於(i)本公司於目標公司實際賬面價值完成日期；(ii)實際發生的交易成本。

於完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，其財務業績、資產及負債將不再併入本集團即將公佈的綜合財務報表。

## 買方信息

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，買方是一名個人投資者，也是持有目標公司7%已發行股本的少數股東，並為獨立第三方。

## 目標公司資料

目標公司為一家於韓國註冊成立的有限公司，主要從事博彩業務，包括自2010年起以「Golden Beach」的名義以及現在以「MegaLuck」的名義在濟州島經營一家博彩場所。其擁有根據濟州特別自治道的法律，使目標公司能夠經營其博彩業務。

於本公告日期，目標公司由本公司擁有72%的股權、由其他若干位股東擁有21%的股權及由買方擁有7%的股權。

以下為目標公司根據香港財務報告準則編製的截至2023年12月31日止兩年的經審計綜合財務資料摘錄：

	截止年度12月31日	
	2023	2022
	港元'000	港元'000
收益	1,266	4,256
稅前虧損	(66,755)	(17,151)
稅後虧損	(60,135)	(17,638)

目標公司於2024年4月30日的未經審核綜合負債淨值約為58.8百萬港元。

## 專家和同意書

在本公告中發表意見和建議的專家任職資格如下：

名字	資格
中正天恆會計師有限公司	註冊會計師
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立估值師

於本公告日期，申報會計師或獨立估值師均無直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股份或認購或提名人士的任何權利（不論是否可依法強制執行）認購本集團任何成員公司的證券。

於本公告日期，申報會計師及獨立估值師已給予且未撤回其同意刊發本公告，包括其報告／報表／函件以及在以下表格和上下文中提及其姓名的所有內容它們包含在本公告中。

## 出售事項之理由及裨益

本公司為投資控股公司，其附屬公司的主要業務為(i)在韓國開發及經營綜合度假村及文化旅遊；(ii)在澳大利亞開發和經營房地產；(iii)在中國生產和分銷葡萄酒；(iv)在韓國經營娛樂業務；(v)在中國提供物業管理服務。

正如本公司截至2023年12月31日的全年報告所披露的，為響應韓國當地政府的防疫工作，娛樂業務經歷了逾三年的長時間停擺才在2023年初重新投入營運。如本公司截至2023年12月31日止的三個年度的年報所披露，本集團於娛樂業務分部分別錄得約2.83億港元、0.12億港元及0.65億港元的虧損，所以處置持續非盈利的娛樂業務投資的戰略決定是為了減低虧損及更好地分配本集團的資源到其他盈利業務。

由於預計全球經濟會持續地在低位徘徊，繼續影響濟州島旅遊業，董事會不認為目標公司的前景會在不久的將來轉為正面，且認為準備撤資並處置本集團韓國業務是適當的。

董事會認為，出售事項為本集團變現於目標公司的投資為現金以作未來發展及投資之良機。本次出售的款項淨額估計約為26百萬港元。本公司擬將出售事項所得款項淨額用於加強集團現金流量及和一般營運資金。董事會認為，出售事項不會對本集團的經營造成重大不利影響。

董事認為，出售事項乃按一般商業條款、公平合理及符合本公司及本公司的股東之整體利益作出。

## 上市規則的涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定。

## 定義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	公司董事會
「公司」／「賣方」	新絲路文旅有限公司，一間於百慕達註冊成立的公司，其已發行股份於香港聯合交易所主板上市
「完成」	根據股份及經營權轉讓合同的條款及條件完成買賣目標股份及經營權轉讓
「代價」	建議出售的總代價，即50億韓元，相當於約28百萬港元
「董事」	本公司董事
「出售」	根據股份及經營權轉讓合同的條款及條件建議出售目標股份
「博彩牌照」	濟州特別自治道政府根據濟州特別自治道的法律，特別是《濟州特別自治道的設立和自由國際城發展特別法》授予的第8號博彩許可證。

「集團」	本公司及其子公司
「港元」	港元，香港的法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的個人或公司及其各自的最終實益擁有人
「獨立估值師」	泓亮諮詢及評估有限公司
「韓元」	韓元，韓國的法定貨幣
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「買方」	于正國先生，現為目標公司的小股東
「中國」	中華人民共和國
「申報會計師」	中正天恒會計師有限公司，為本公司的申報會計師
「股份及經營權轉讓合同」或「合同」	賣方與買方就出售事項訂立日期為2024年6月11日的有條件股份轉讓合同
「南韓」	大韓民國
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	Megaluck Company Limited，一家在韓國註冊成立的公司
「目標股份」	目標公司72%股份
「終止通知」	如果發生標題為「終止」一節的任何事件，任何一方 可向另一方發出書面通知
「估值報告」	獨立估值師編製日期為2024年6月11日的報告，採用 收益法的貼現現金流法對目標公司截至2024年4月30 日目標股份的市場價值進行估值
「賣方」	公司
「%」	百分比

就本公告而言，匯率為1.00韓元=0.00568港元已用於貨幣換算（如適用）。該匯率僅供說明之用，並不代表任何以韓元或港元計價的金額已經、可能已經或可能按該匯率兌換。

承董事會令  
新絲路文旅有限公司  
馬晨山  
主席兼執行董事

香港，2024年6月11日

於本公告日期，董事會由四名執行董事，馬晨山先生、張建先生、杭冠宇先生及劉華明先生及三名獨立非執行董事組成，丁良輝先生、謝廣漢先生和曹賦予先生。

## 附錄I－申報會計師的報告

以下文字為於2024年6月11日由中正天恆會計師有限公司出具的報告，以包括於本公告內

**獨立核數師就出售MEGALUCK COMPANY LIMITED 72%的股份估值有關的折現未來估計現金流量的計算而發出的鑒證報告**

**致新絲路文旅有限公司董事會**

本所已對泓亮諮詢及評估有限公司所編製日期為2024年6月11日的股份估值（「該估值」，乃關於出售MEGALUCK COMPANY LIMITED 72%的股份（「所出售資產」）於2024年4月30日之評估值）所依據的折現未來估計現金流量的計算完成鑒證工作並作出報告。該估值摘要載於新絲路文旅有限公司（「貴公司」）關於貴公司出售所出售資產而刊發日期為2024年6月11日的公告（「該公告」）。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.61條，基於折現未來估計現金流量的該估值視為盈利預測。

**董事對折現未來估計現金流量的責任**

貴公司董事須負責根據該公告第3至6頁所載由董事釐定的基準和假設編製折現未來估計現金流量。該責任包括執行與就估值編製折現未來估計現金流量相關的適當程序並應用適當的編製基準；以及在有關情況作出合理的估計。

## 吾等的獨立性和質量管理

吾等已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有謹慎、保密性及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會所頒佈的香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計及審閱、其他核證及相關服務業務實施的質量管理」，因此維持一個全面的質量控制制度，包括有關遵守職業道德要求、專業準則以及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

## 申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第14.62(2)條的規定，就該估值所依據的折現未來估計現金流量的計算作出報告。吾等不會就折現未來估計現金流量所依據的基準和假設的適當性和有效性作出報告，而且吾等的工作也不構成對所出售資產進行任何估值。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號（經修訂）「歷史財務資料審計或審閱以外的鑒証」執行吾等的工作。該準則要求吾等計劃和實施工作就折現未來估計現金流量是否，就有關計算方法而言，已根據該公告第3至6頁所載的基準和假設適當編製，獲取合理保證。吾等已根據此等基準和假設審閱折現未來估計現金流量的算術計算和編製。

折現現金流量不涉及採納任何會計政策。折現現金流量取決於未來事項和多項假設，而此等事項和假設不可能以與過往結果相同的方法予以確定和核實，而且並非所有事項和假設均可在整段期間內維持有效。吾等所執行的工作是僅為了根據上市規則附錄第14.62(2)條向閣下作出報告，除此之外別無其他目的。吾等不會對任何其他人士就吾等的工作，或因吾等的工作而產生或與吾等的工作有關的事宜，而承擔任何責任。

## 意見

吾等認為，基於以上所述，就有關計算方法而言，折現未來估計現金流量已在各重大方面根據公告第3至6頁所載由 貴公司董事作出的基準和假設適當編製。

中正天恒會計師有限公司  
執業會計師

香港，2024年6月11日

## 附錄II – 董事會致函

2024年6月11日

上市科  
香港聯合交易所有限公司  
交易廣場二期12樓  
中環交易廣場8號  
香港

敬啟者：

### 須予披露交易 – 出售Megaluck Company Limited股份

吾等參考新絲路文化娛樂有限公司日期為2024年6月11日的公告（「公告」）及泓亮諮詢及評估有限公司（「獨立估值師」）編製日期為2024年4月30日的估值報告關於目標公司72%股份截至2024年4月30日的市值估值（「估值」）。由於估值採用貼現現金流量法，估值構成聯交所證券上市規則第14.61條項下的盈利預測，因此適用上市規則第14.62條。估值所依據的主要假設已於該公佈內述明。

吾等已與獨立估值師討論不同方面，包括編製估值所依據的基準及假設，並審閱獨立估值師負責的估值。吾等亦已考慮吾等申報會計師中正天恆會計師有限公司關於就計算而言是否正確編製估值的報告。

根據上市規則第14.62(3)條的規定，吾等認為獨立估值師編製的估值乃經審慎周詳查詢後作出。

承董事會令  
新絲路文旅有限公司  
馬晨山  
主席兼執行董事