

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交易商、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全部新絲路文旅有限公司之股份，應立即將本通函送交買方或其承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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，並明確表示概不對因本通函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。



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)

主要交易：
出售附屬公司

除文義另有所指外，本封面頁所使用之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第4至19頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就協議及其項下擬進行交易取得新華聯置地（本公司控股股東，於股東大會上持有50%以上投票權）之股東書面批准，以批准協議及其項下擬進行交易。因此，根據上市規則第14.44條，將不會舉行股東大會以批准協議及其項下擬進行交易。

本通函寄發予股東，僅供參考。

2024年10月21日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	本集團收購北京潮來潮往文化傳媒有限公司(一家根據中國法律成立的公司) 100%股權，已於2023年5月完成
「協議」	指	本公司(作為賣方)與買方(作為買方)就出售事項訂立日期為2024年8月21日的股份轉讓及債務承擔協議
「該公告」	指	本公司日期為2024年8月21日之公告，內容有關協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間一般開放營業的日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及任何當日上午九時正至下午五時正期間懸掛或保持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號而於下午五時正或之前並無除下該警告信號，或當日上午九時正至下午五時正期間「黑色」暴雨警告信號生效或持續生效而於下午五時正或之前並無除下該警告信號的日子)
「本公司」	指	新絲路文旅有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據協議的條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據協議建議將由本公司出售出售股份予買方

釋 義

「出售公司」	指	華夏酒業控股有限公司(Huaxia Winery Holding Company Limited#)，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，由本公司全資擁有
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司，為本集團內主要從事生產及銷售酒類產品的公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經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」	指	泓亮諮詢及評估有限公司，一間獨立的估值機構
「最後可行日期」	指	2024年10月17日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新華聯文旅」	指	新華聯文化旅遊發展股份有限公司，一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：SZ000620)，其全資擁有本公司控股股份新華聯置地
「新華聯置地」	指	新華聯國際置地有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，由新華聯文旅全資擁有，為本公司控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，及就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「項目」	指	將物業發展為一幢由豪華住宅單位及高檔零售物業組成的20層混合用途大廈，以及出售該等住宅單位及零售物業

釋 義

「物業」	指	位於澳洲悉尼麥覺理街71-79號的房地產開發項目
「買方」	指	H2O Water Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為協議項下出售事項的買方
「出售股份」	指	出售公司的全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值報告」	指	獨立估值師編製日期為2024年8月15日的估值報告，採用市場法對出售股份於2024年6月30日的價值進行估值
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「韓元」	指	韓元，韓國的法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「%」	指	百分比

本通函中註明「#」的中文名稱的英文譯名(如有註明)僅供識別之用，不應被視為該等中文名稱的正式英文譯名。

於本通函中，人民幣金額乃按人民幣1元=1.0957港元之匯率換算為港元。匯率僅供說明用途，不應視作表示人民幣實際可按該匯率或其他匯率兌換為港元。



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)

執行董事：

馬晨山先生
王廣宇先生
張建先生
杭冠宇先生
趙斌先生
劉玉禎先生

獨立非執行董事：

丁良輝先生
周安橋先生
文藝女士

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House 2
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈15樓

主要交易：
出售附屬公司

緒言

茲提述該公告。

於2024年8月21日，本公司(作為賣方)與買方訂立協議，據此本公司有條件同意出售且買方有條件同意收購出售股份，相當於出售公司的全部已發行股本，總代價為人民幣130百萬元(相當於約142.4百萬港元)，將由買方以現金償還。於完成後，本公司將不再於出售公司擁有任何權益。出售公司將不再為本公司的附屬公司，且出售集團的財務業績、資產及負債將不再於本集團的綜合財務報表綜合入賬。

董事會函件

本通函旨在向股東提供有關(其中包括)協議及其項下擬進行交易之進一步詳情及上市規則所規定之其他資料。

協議之主要條款載列如下：

協議

日期

2024年8月21日

訂約方

- (a) 本公司(作為賣方)；及
- (b) H2O Water Limited(作為買方)。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。買方之詳情載於下文「買方資料」一段。

將予出售的資產

本公司有條件同意將出售股份出售，相當於出售公司的全部已發行股本，且買方有條件同意收購出售股份(不附帶產權負擔)。

出售集團的進一步詳情載於下文「出售公司資料」一段。

代價

出售股份的代價為人民幣130百萬元(相當於約142.4百萬港元)，買方須按以下方式以現金向本公司付款：

- (i) 人民幣13百萬元(相當於約14.2百萬港元)，即出售事項總代價的10%，應(並已)於協議日期起計十(10)個營業日內支付；
- (ii) 人民幣65百萬元(相當於約71.2百萬港元)，即出售事項總代價的50%，將於就協議項下擬進行交易獲得及完成本公司及其機關之所有批准及程序(即股東批准及任何監管批准)(預期為本通函寄發日期起計十(10)個營業日內)當日起計十(10)個營業日內支付；及

董事會函件

(iii) 人民幣52百萬元(相當於約57.0百萬港元)，即出售事項總代價的餘下40%，將於2024年12月20日或之前支付。

代價乃由本公司與買方公平磋商後釐定，當中已計及(i)出售公司之淨負債狀況；(ii)出售集團於2024年6月30日應付本公司的債務總額約人民幣172.6百萬元(相當於約189.1百萬港元)；(iii)根據估值報告中所列的市場法(並假設了出售集團應付本公司的債務被豁免)，出售股份於2024年6月30日的估值約為人民幣129.0百萬元(相當於約141.3百萬港元)；及(iv)下文「進行出售事項的理由及裨益」一節所載的其他因素。

估值報告所載出售股份的估值(假設出售集團欠本公司的債務將被豁免)乃採用市場法進行。在釐定評估出售股份估值的方法時，獨立估值師已考慮三種普遍接受的方法，分別為市場法、成本法及收益法。

市場法根據與出售類似資產的近期市場交易的比較來對資產進行估值。其透過比較其他類似業務性質的公司或利益在公平交易中易手的價格來對商業實體進行估值。成本法根據更換或重建資產當前狀況所發生的累積成本來對資產進行估值。這種方法不被認為是對創收資產進行估值的適當方法，因為其通常不能反映資產的未來預期回報。由於該方法忽略了出售集團的未來獲利潛力，因此我們認為該方法不適合估計出售集團的股權，因此估值並未採用該方法。收益法透過參考擁有該資產的市場參與者假設可以賺取或實現的收入、現金流量或成本節省的資本化價值來對資產進行估值。由於該方法涉及財務預測資料並較其他兩種方法採用更多假設，且並非所有假設都能夠根據出售集團的具體情況輕易獲證明或確定，因此該方法並不認為屬合理。

由於預期出售集團於可見未來將維持其現有業務營運，並考慮到三種方法的特點，市場法被視為最佳方法。

董事會函件

於估值過程中，獨立估值師已與本公司管理層及／或其代表（「管理層」）討論並取得有關出售集團的相關資料及營運資料。其已審查管理層提供的出售集團財務資料的相關基礎及假設，並進行適當研究以獲取足夠的市場數據及統計數字，並根據公認的估值程序及慣例進行估值。於進行估值時，獨立估值師已考慮、審查並依賴出售集團的背景及公開或管理層提供的相關企業資料、出售集團截至2024年6月30日止期間的未經審核財務資料、S&P Capital IQ資料庫和其他可靠來源。然而，獨立估值師並無就所審閱的資料及文件進行獨立核實及進行現場查驗。

獨立估值師已根據以下標準（「標準」）識別出與出售集團盡可能具有可比性的公司（「可資比較公司」）：

- (i) 該公司收入主要（即至少50%）來自葡萄酒生產、銷售及相關業務；
- (ii) 該公司主要在中國境內經營；
- (iii) 該公司在聯交所上市；
- (iv) 該公司有足夠的經營歷史（即至少十年）；及
- (v) 該公司的財務資料可供公眾查閱。

以下為獨立估值師識別之三間可資比較公司（基於標準被視為適當市場可資比較公司）之詳盡列表：

公司名稱	股份代號	業務性質	主要業務地點
中國通天酒業集團有限公司	香港聯交所：389	該投資控股公司連同其附屬公司於中華人民共和國生產及銷售葡萄酒。彼等以「通天」、「通天紅」及「TONTINE」商標提供甜葡萄酒及乾葡萄酒，亦生產及銷售白蘭地、人參酒、冰酒及白酒，並加工葡萄汁。此外，彼等從事酒類產品的批發及零售、葡萄種植業務，並提供行政管理服務。中國通天酒業集團有限公司於2001年成立及總部位於中華人民共和國通化。葡萄酒業務應佔收益百分比為100%。	中國

董事會函件

公司名稱	股份代號	業務性質	主要業務地點
王朝酒業集團有限公司	香港聯交所：828	該投資控股公司連同其附屬公司於中國生產及銷售葡萄酒產品。彼等提供各類葡萄酒產品，包括紅葡萄酒、白葡萄酒、起泡葡萄酒、冰酒及王朝品牌名項下的白蘭地。彼等亦生產及銷售原酒，並銷售酒莊葡萄酒及外國品牌葡萄酒。彼等透過分銷商網絡及線上銷售葡萄酒產品。該公司成立於1980年，總部位於香港灣仔。葡萄酒業務應佔收益百分比為96.2%。	中國
怡園酒業控股有限公司	香港聯交所：8146	該投資控股公司連同其附屬公司於香港、中國內地及國外從事葡萄酒、烈酒及其他酒精產品的生產及分銷。彼等經營兩個分部，即葡萄酒生產及烈酒生產，提供紅葡萄酒、白葡萄酒及起泡葡萄酒。彼等亦種植葡萄樹及銷售釀酒葡萄。彼等主要以怡園酒莊品牌銷售葡萄酒。該公司成立於1997年，總部位於香港鰂魚涌。怡園酒業控股有限公司為Macmillan Equity Limited之附屬公司。葡萄酒業務應佔收益百分比為100%。	中國

上述可資比較公司連同出售集團同樣受限於(其中包括)經濟以及生產及銷售葡萄酒服務相關業務表現的波動。因此，獨立估值師認為，可資比較公司及出售集團面臨類似的行業風險及回報。並無獨立估值師於釐定可資比較公司的過程中已進行分類之離群值。

計算可資比較公司的估值倍數的詳情如下：

股份代號	貨幣	市值 (百萬) ¹	經調整 資產淨值 (百萬)	市淨率	經調整市 淨率倍數 ⁴
				(「市淨率 倍數」) ³	
香港聯交所：389	人民幣	151.55	403.92	0.38倍	0.38倍
香港聯交所：828	港元	422.52	285.12	1.48倍	1.48倍
香港聯交所：8146	人民幣	93.14	266.82	0.35倍	0.35倍
				平均	0.74倍

附註：

1. 數值已約整至最接近的萬。

董事會函件

2. 各可資比較公司之經調整資產淨值載列如下：

股份代號	資產淨值(a)	非控股權益 (「非控股權益」)(b)	經調整資產 淨值(a)-(b)
香港聯交所：389	497.39	93.47	403.92
香港聯交所：828	299.92	14.80	285.12
香港聯交所：8146	266.82	0.00	266.82

3. 市淨率倍數乃按於估值日期可資比較公司的市值除以可資比較公司各自截至估值日期的經調整資產淨值計算，分別根據各可資比較公司最新刊發的財務資料自S&P Capital IQ數據庫中摘錄。
4. 由於可資比較公司的規模可能與出售集團不同，故已採納規模溢價調整倍數。規模溢價差異反映投資者對相對較小型公司所需的額外風險溢價。較小型公司就業務營運及財務表現而言被視為具有更高風險，以致估值倍數較低。獨立估值師已考慮可資比較公司及出售集團之間市值差異之影響。
5. 各可資比較公司的所採用規模溢價的計算方法如下：

股份代號	市值 (百萬美元)	出售集團的 規模溢價 ⁶ (a)	規模溢價 ⁶ (b)	所採用規模 溢價 ⁷ (a)-(b)
香港聯交所：389	155.55	2.91%	2.91%	0.00%
香港聯交所：828	422.52	2.91%	2.91%	0.00%
香港聯交所：8146	93.14	2.91%	2.91%	0.00%

以下載列經考慮規模差異影響後就市淨率倍數作出之建議調整：

$$\text{經調整市淨率倍數} = \frac{1}{\frac{1}{\text{市淨率}} + \text{所採用規模溢價}}$$

6. 小型公司風險溢價指小型公司投資者為補償投資小型公司所承受較高風險而要求的額外回報。小型公司風險溢價參考2023年估值手冊—資本成本指南(「手冊」)。手冊為對美國資本市場歷史數據的研究，常被估值師、顧問及分析師用於分析資產類別表現，手冊載有CRSP十分位數規模溢價(CRSP Decile Size Premia)研究。手冊中的溢價乃使用以下數據來源計算：(i)標準普爾，(ii)芝加哥大學布斯商學院證券價格研究中心(CRSP)及(iii)晨星—手冊中的實際「SBBI」數據系列。

	最小型公司之市值 (百萬美元)	最大型公司之市值 (百萬美元)	規模溢價 (超出資本資產 定價模式的回報)
中型股	3,011.224	14,820.048	0.66%
小型股	555.880	3,010.806	1.24%
微型股	1.576	554.523	2.91%

董事會函件

7. 各可資比較公司採用的規模溢價使用如下公式得出：所採用規模溢價=出售公司之規模溢價-各可資比較公司之規模溢價。

在估值過程中，無法預見和反映估值中存在的不可抗力因素和任何不可預見的因素。因此，本次估值是基於一定的假設進行的，包括但不限於以下假設：

- (i) 出售集團應付本公司的款項將依協議予以抵銷；
- (ii) 出售集團現在及將來均合法且完全遵守所有相關法律及法規；
- (iii) 出售集團將在持續經營的基礎上經營；
- (iv) 通脹率、匯率及利率與估值日的現行利率相比不會有重大變動；
- (v) 現有政治、稅務、法律、技術、財政或經濟狀況不會發生可能對出售集團業務產生不利影響的重大變化；
- (vi) 出售集團的經營條件以及對出售集團業務的收入和成本有重大影響的條件將不會發生重大變化；
- (vii) 出售集團於估值日後所採用的會計政策與編製估值報告時所採用的會計政策在所有重大方面均一致；
- (viii) 將保留有能力的管理層、關鍵人員和技術人員以支援出售集團的持續營運和發展；
- (ix) 出售集團營運所需的所有執照及許可證(如有)均可取得，並可在到期時續期；
- (x) 被估值業務不存在可能對報告價值產生不利影響的隱藏或意外情況；及
- (xi) 不存在其他不可抗力因素及不可預見因素對出售集團造成重大不利影響。

董事會函件

出售集團估值乃經計及多項輸入資料達致，包括(i)出售集團的資產淨值及非控制權益；(ii)市淨率倍數為0.74倍(即葡萄酒生產和銷售等資本密集型業務最常用的估值倍數之一，該業務需要大量投資於固定資產(即物業、廠房及設備，包括在建工程、廠房及建築物、機器、辦公室設備、傢俱及固定裝置以及汽車)，倍數乃根據選定可資比較公司的市值及資產淨值得出，該等可資比較公司連同出售集團同樣受到經濟及葡萄酒服務相關業務生產及銷售表現波動等因素的影響並與類似行業風險及回報一致)；(iii)參考Stout限制性股票研究配套指南2023年版，缺乏市場流通性折讓(「DLOM」)為15.7%；及(iv)控制權溢價為22.3%，代表參考FactSet Mergerstat發佈的控制權溢價研究的9個可資比較案例的股權控制權溢價中位數。

於估值日期，出售公司100%股權之估值詳情如下：

	人民幣元
100%股權來自：	
出售公司的資產淨值	3,991,163
減：非控股權益	(6,461,532)
加：應付本公司款項	<u>172,601,418</u>
出售公司的經調整資產淨值	170,131,049
市淨率倍數	<u>0.74倍</u>
出售公司未計入DLOM及控制權溢價的隱含價值	125,113,018
減：DLOM(15.70%)	<u>(19,642,744)</u>
出售公司未計入控制權溢價的隱含價值	105,470,274
加：控制權溢價(22.30%)	<u>23,519,871</u>
出售公司100%股權的市值	<u>128,990,145</u>
	129,000,000
	(四捨五入)

董事已評估獨立估值師的資格、經驗及往績記錄，並認為獨立估值師在估值專業方面擁有豐富經驗，並曾擔任涵蓋有形及無形資產的廣泛服務的估值師，且過往對類似交易進行過評估，具有估值資格、經驗和能力。

董事會函件

董事了解，市場法作為主要方法，已對照成本法及收益法進行評估，通常用於進行類似估值，且關鍵假設為市場普遍採用，被認為是適當及必要的。董事同意獨立估值師的意見，即基於市場法的估值是適當的，並認為估值報告中使用的方法及假設屬公平、合理及適當。董事亦已審閱獨立估值師所參考的標準及可資比較公司。

經計及獨立估值師所進行之估值，當中已考慮(i)出售集團之資產淨值及非控股權益；(ii)市淨率倍數0.74倍；(iii)缺乏市場流通性之折讓15.7%；及(iv)控制權溢價22.3%（該等數據乃參考市場參考數據及經考慮標準後謹慎選出之可資比較公司得出），出售公司的淨負債狀況且其無法償還欠付本公司之負債、本公司於充滿挑戰的經營環境下撤回其於出售集團之投資之機會渺茫及難以物色其他感興趣的買方以及「進行出售事項的理由及裨益」一段所載出售事項之理由，董事會認為代價屬公平、合理及適當。

儘管代價（即經公平磋商後買方願意提供且本公司願意接納的最佳收購價）乃按出售集團的經調整資產淨值折讓約23.6%釐定，當中已計及(i)出售集團無能力償還其債務，包括結欠本公司的債務人民幣172.6百萬元（其中包括其他負債）；(ii)由於葡萄酒產品的批發及零售銷售平台、種植及製造資產以及葡萄酒業務的前景持續走弱，出售集團的葡萄酒業務於過去兩年一直錄得虧損。誠如「進行出售事項的理由及裨益」一段所披露，自2010年以來，此業務的年度收入一直呈下降趨勢：由2010年及2011年的逾200百萬港元，下降至2022年及2023年的平均約85百萬港元；(iii)誠如「進行出售事項的理由及裨益」一段所披露，過往14年收入整體下降及於截至2024年6月30日止六個月，本集團葡萄酒業務收入較去年同期減少約18.9%至35.5百萬港元，由此可見市場情緒及消費模式呈現下滑趨勢，預期該市場將持續下滑，且董事會認為在不久的將來不會或不可能出現任何反彈趨勢；(iv)出售集團的持續營運將需要持續投入資源及資金，在權衡本集團未能從該項投資中獲得回報的情況下，該等資源及資金對本集團而言並非可行、可持續或有利的商業投入；(v)由於對葡萄酒業務投資的需求並不強勁且有興趣的買家很難尋得，出售事項是本公司剝離其於葡萄酒業務的投資的難得機會；及(vi)代價人民幣130百萬元可讓本公司收回其於出售集團的大部分投資並減少其虧損，符合本公司及股東的整體利益，故董事會認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

截至最後可行日期，本公司已收到買方支付的首期款項人民幣13百萬元（相當於約14.2百萬港元），上述金額佔出售事項總代價的10%。

條件

出售事項須待取得股東批准後，方告完成。於最後可行日期，有關條件已達成。

完成

完成將於買方支付第二期代價後十(10)個營業日內作實，屆時轉讓出售股份將會生效(預計將於本通函寄發後十(10)個營業日內作實)。

於完成後，本公司將不再於出售公司擁有任何權益。出售公司將不再為本公司的附屬公司，且出售集團的財務業績、資產及負債將不再於本集團的綜合財務報表綜合入賬。

此外，於全額收到第三期及最後一期代價後，本公司應或應促使豁免出售集團欠本公司的全部債務合共約人民幣172.6百萬元(相當於約189.1百萬港元)。

終止

倘買方未能根據協議的條款支付任何代價，則有關逾期款項將按日以0.05%的利率計息，直至實際付款日期為止。倘任何逾期款項未有於到期日後30日內支付，則本公司可單方面終止協議，就此買方須：(i)將出售股份轉回予本公司(如適用)；及(ii)向本公司支付，相當於買方已支付的代價總額的金額，但有上限為人民幣32.5百萬元(相當於約35.6百萬港元)的約定違約金，相當於出售事項總代價的25%，或倘本公司實際承擔的損失及損害超出該金額，則按較高金額支付。

倘本公司在收到出售事項第一期代價後三個月內，未能促使完成出售事項必要的合規或批准程序，或因監管原因未能履行其在協議項下的責任，則本公司須於十日內將第一期款項退還予買方，任何逾期款項將按日以0.05%的利率計息，直至實際付款日期為止。倘本公司在收到出售事項第二期代價後30日內，未能完成出售股份的轉讓，則本公司在十日內須向買方退還買方就出售事項代價支付予本公司的所有款項，任何逾期款項將按日以0.05%的利率計息，直至實際付款日期為止。倘任何逾期款項未有於到期日後30日內支付，則買方可單方面終止協議，就此賣方須向買方支付人民幣32.5百萬元(相當於約35.6百萬港元)的約定違約金，相當於出售事項總代價的25%，或倘買方實際承擔的損失及損害超出該金額，則按較高金額支付。

出售事項的財務影響

於完成後，出售集團將不再為本公司的附屬公司。因此，出售集團的業績、資產及負債將不再於本集團的綜合財務報表綜合入賬。基於(i)出售事項的代價為人民幣130.0百萬元(相當於約142.4百萬港元)；(ii)扣除出售集團於2024年6月30日應付本公司的貸款本金總額約人民幣172.6百萬元(相當於約189.1百萬港元)；(iii)加上歸屬於出售集團股東於2024年6月30日的負債淨值約人民幣2.5百萬元(相當於約2.7百萬港元)(包含出售集團欠本公司債務)；(iv)加上解除匯兌波動儲備人民幣22.1百萬元(相當於約24.2百萬港元)，乃由於出售集團為香港會計準則第21號「匯率變動的影響」所界定的本集團的海外業務，因此，於出售事項後，本集團綜合財務報表中換算出售集團產生的匯兌差額須於其他全面收入確認並由權益重新分類至出售損益。因此，預計本集團將就出售事項錄得虧損約19.8百萬港元。本集團因出售事項而將予錄得的實際收益或虧損金額將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，因為這將受(i)本公司於出售集團投資於完成日期的實際賬面價值；及(ii)實際發生的交易成本的影響。

出售事項對本集團盈利、資產及負債的財務影響預期如下：

盈利

截至2023年12月31日止年度，本集團的綜合虧損淨額約為122.9百萬港元。截至2023年12月31日止年度，出售集團的除稅後虧損約為3.5百萬港元。於完成後，出售集團之業績將不再於本公司賬目中綜合入賬。

資產及負債

於2023年12月31日，本集團的經審核資產淨值約為1,693.8百萬港元。於完成後，根據董事會估計，(i)資產價值將減少約446.1百萬港元；及(ii)負債將減少約436.2百萬港元。

除上文所披露者外，出售事項預期將不會對本集團的盈利、資產及負債造成任何重大不利影響。

所得款項用途

當前，本集團之現有物業管理業務主要涉及提供物業管理服務。於最後可行日期，本集團的物業管理業務覆蓋中國13個城市的127個物業管理區域（逾50%位於北京，約20%位於青海及湖南，其餘位於其他城市），物業管理建築面積總額逾10.71百萬平方米，涵蓋住宅物業(32%)、商業物業(25%)、政府及會展物業(22%)、銷售中心(8%)、辦公室(8%)及其他（例如學校以及住宅及商業物業）或產業園(5%)。此外，本集團目前有小部分業務涉及提供其他配套服務，有關服務於本集團於2023年5月收購物業管理業務時已存在，包括向業主推介物業代理或搬運公司（有無按任何成功交易金額之固定費率計算的推介費用取決於物業管理服務組合的條款）、協助業主或租戶收取快遞或提供取件點、協助業主完成停車場銷售、協助業主出租構築物之宣傳空間（如電梯內牆或公共空間）及額外的儲存空間，該等服務均涉及本集團提供物業管理服務的物業及業主。本集團亦擁有一個由物業管理集團自身於2023年5月被本集團收購前開發的現有線上平台，用於在COVID-19疫情封鎖期間為方便購買雜貨而提供呼叫保安及查看停車場狀態等有限功能。本集團認為提供配套服務的潛力巨大，並正探索利用出售事項之所得款項使用現有線上平台進一步提升及數字化有關配套服務。

出售事項的所得款項淨額將為約人民幣129.5百萬元（相當於約141.9百萬港元），將擬用於：

- (i) 人民幣100百萬元（相當於約109.6百萬港元）用於本集團物業管理業務的現有業務發展以及提升增值配套服務，其中約30%將用於提升現有集中式線上平台的軟件，例如開發集成企業資源計劃(ERP)系統、停車場智能管理及設立支付網關，而餘下70%將用於在127個物業管理區域（即每個物業管理區域約人民幣0.5至0.7百萬元）安裝及升級硬件及設施，例如升級或增設安防攝像頭、監控系統及快遞櫃；及
- (ii) 人民幣29.5百萬元（相當於約32.3百萬港元）用於本集團一般營運資金。

董事會函件

於董事會成員中，兩名執行董事馬晨山先生及杭冠宇先生於過往4年一直積極參與新華聯文旅（其於2023年5月被本集團收購前為物業管理集團之最終控股公司）之頂層戰略管理。杭冠宇先生亦於過往6年擔任上述物業管理集團之主要控股及營運附屬公司之董事及／或監事會主席。憑藉上述董事擁有之深厚及專業知識、經驗及專長，本集團之物業管理業務將於本集團管理層之有效控制及管理下持續增長。

買方資料

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。其由LSC Stable Income LPF全資擁有，LSC Stable Income LPF是一家根據有限合夥基金條例（香港法例第637章）註冊的有限合夥基金，投資於多元化和全面的投資產品組合。有限合夥基金擁有較為廣泛的投資者基礎，共有15名投資者，各投資者持有不超過30%的有限合夥權益。Infinitus Partners Group Limited為普通合夥人，負責其管理與控制。其主要從事商業基金管理業務及其實益擁有人乃名為盧蔭生的個人。SilkyWater Asset Management Limited（一間根據證券及期貨條例（香港法例第571章）獲授權從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的法團）為投資經理。其實益擁有人乃名為陳國輝、黃瑞、盧志威及路超華的四名個人。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。本公司與於COVID-19大流行後積極尋找投資機會的買方於2023年的一次商業交流活動中首次結識。誠如本公司截至2023年12月31日止年度之年報所披露，在得悉本公司有意可能分拆出售集團旗下部分或全部業務後，買方（透過投資經理的實益擁有人及主管之一）其後於2024年8月與三名執行董事接洽，探討向本集團收購出售公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(a)買方、其任何董事及法定代表及／或買方之任何最終實益擁有人；及(b)本公司及／或本公司層面之任何關連人士之間當前及於過去十二個月內並無任何重大貸款安排。

出售公司資料

出售公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。於最後可行日期及緊接完成前，出售公司由本公司全資實益擁有。其為投資控股公司，其附屬公司主要在中國從事葡萄酒生產及分銷。

以下載列出售集團於截至2023年12月31日止兩個年度的未經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	百萬港元	百萬港元
收益	86.6	83.6
除稅前虧損	(4.8)	(7.7)
除稅後虧損	(3.5)	(7.4)

於2024年6月30日，出售公司之未經審核負債淨額約為人民幣2.5百萬元（相當於約2.7百萬港元）。倘計及於完成後豁免出售集團結欠本公司的所有債務，出售集團於2024年6月30日的出售集團股東應佔未經審核資產淨值約為人民幣170.1百萬元（相當於約186.4百萬港元）。

進行出售事項的理由及裨益

本公司為投資控股公司，其附屬公司的主要業務為(i)於中國提供物業管理服務；(ii)於澳洲開發及經營房地產；(iii)於中國生產及分銷葡萄酒；及(iv)於南韓開發及經營綜合度假村及文化旅遊。

根據本公司近三個財政年度的年報披露，本集團於過往財政年度因新型冠狀病毒病爆發及全球經濟衰退而面臨重重挑戰。縱然營商環境艱鉅，但董事會時刻關注市場最新動態，並在本集團的業務營運及策略上作出必要調整以適應變化，同時考慮任何潛在的投資或撤資機會。

過去數年，董事會已廣泛檢討及評估本集團各分部的當前業務營運狀況，旨在因應瞬息萬變的營商環境，調整及／或制訂業務策略及方針，讓本集團在其經營業務的各個行業中保持競爭力。

董事會函件

誠如本公司截至2023年12月31日止年度的年報所披露，酒類業務分部的業績惡化一直是董事會特別關注的領域，因為自2010年以來，年度收入一直呈下降趨勢：由2010年及2011年的逾200百萬港元，下降至2016年至2018年的平均約124百萬港元，並於2022年及2023年進一步減少至平均約85.0百萬港元。於該14年期間，本公司僅在其中七年錄得酒類分部的分部溢利，其餘七年則錄得分部虧損。過去14年，酒類業務的整體分部表現仍然是虧損。該狀況於2024年內仍未改善。

管理層固然在制定拓展酒類業務的業務策略上傾注了巨大心力，包括但不限於擴大分銷渠道、採納新產品補貨模式、多元化策略及成本控制措施等，惟經營業績仍遠遠未如理想。2022年，本集團的酒類業務更進一步受到中國疫情防控措施的限制及嚴重影響，其中該分部的收益創下歷史新低，僅錄得約83.7百萬港元，而分部虧損則約為3.0百萬港元。儘管各類防疫措施已放寬及取消，惟COVID-19疫情的經濟後遺症仍然存在，地緣政治局勢緊張、利率急升及加徵關稅等新一輪挑戰亦阻礙中國經濟復甦，國內消費因而仍受到不利影響。上述所有不利因素均對本集團酒類業務及其未來前景構成持續負面影響。

經對上述情況進行審慎評估，並考慮出售集團不理想的財務表現及淨負債狀況以及當前市場狀況，董事會認為，出售事項乃本集團撤走其於出售公司的投資及收回本公司向出售集團墊付的資金的良機。出售事項將使本集團免受酒類業務可能產生的任何進一步虧損，並能夠將時間及資源部署及分配至其他具盈利能力的核心分部。本公司擬將出售事項的所得款項淨額用於加強本集團的現金流量及一般營運資金。董事會認為，出售事項將不會對本集團的其他核心業務產生重大不利影響，且本集團於完成後的財務狀況將會更加強勁穩健。

考慮到上文所述，董事認為出售事項的條款乃按一般商業條款訂立，誠屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於出售事項中擁有重大權益，因此概無董事須就批准協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

由於出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，倘本公司就批准出售事項召開股東大會，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已向新華聯置地（其於最後可行日期持有1,757,450,743股股份，相當於本公司全部已發行股本約54.79%，為本公司的控股股東）取得批准出售事項的股東書面批准，以代替舉行股東大會。因此，根據上市規則第14.44條，本公司無須並不會召開股東大會以批准出售事項。

推薦建議

董事會認為，協議及其項下擬進行交易之條款屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

其他資料

敬希閣下亦垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
新絲路文旅有限公司
主席兼執行董事
馬晨山

2024年10月21日

1. 本集團之財務資料

本集團於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年及截至2024年6月30日止六個月之財務資料已披露於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.newsilkroad472.com所刊發之以下文件：

- 於2022年4月14日刊發本公司截至2021年12月31日止年度之年度報告(第76至164頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0414/2022041400979_c.pdf;
- 於2023年4月27日刊發本公司截至2022年12月31日止年度之年度報告(第116至229頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042703136_c.pdf;
- 於2024年4月26日刊發本公司截至2023年12月31日止年度之年度報告(第112至233頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042601727_c.pdf;
及
- 於2024年9月26日刊發本公司截至2024年6月30日止六個月之中期報告：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0926/2024092600536_c.pdf。

2. 債務聲明

借款

於2024年8月31日(即本通函付印前就確定本集團債務之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之未經審核借款如下：(i)應付關連方款項約3.3百萬港元，該款項為無抵押且無擔保；(ii)附屬公司非控股股東貸款約0.1百萬港元，該款項為無抵押且無擔保；及(iii)有抵押銀行借款約54.8百萬港元，由本集團位於中國之若干樓宇及土地使用權及本公司若干附屬公司董事黃飛先生及黃飛先生之配偶胡翹女士的個人擔保作抵押。

租賃負債

於2024年8月31日營業時間結束時，本集團的未經審核租賃負債總額約為39.5百萬港元，僅於整個租賃期內或租賃終止時支付，視乎與有關業主的磋商而定。

或然負債

於2024年8月31日營業時間結束時，本集團並無任何或然負債。

除本通函所披露者及集團間負債外，於2024年8月31日（即就編製本集團債務聲明之最後可行日期），本集團並無任何未償還之債務或任何已發行且尚未償還或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或類似債務、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信用證、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他或然負債。自2024年8月31日起及截至最後可行日期，本集團的債務及或然負債並無任何重大不利變動。

3. 營運資金充足

經審慎周詳考慮後，董事認為，經考慮本集團可供動用的財務資源（包括但不限於現有現金及銀行結餘、經營活動所得之現金流量、可動用融資及出售事項的影響），倘並無不可預見情況，本集團將有足夠營運資金應付自本通函日期起計至少12個月的需求。

4. 重大不利變動

除本公司日期為2024年7月25日的中期業績公告所披露截至2024年6月30日止六個月的虧損增加（主要原因是於2024年6月11日出售Megaluck Company Limited的72%權益產生的出售虧損（詳情載於本公司日期為2024年6月11日的公告），於該項娛樂業務的投資錄得大幅虧損，本公司出售該項投資以減少虧損，並將本集團的資源更有效地分配至其他盈利分部）外，董事確認，自2023年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來及直至最後可行日期（包括該日），本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及貿易前景

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司之主要業務為(i)於中國提供物業管理服務；(ii)於澳洲開發及經營房地產；(iii)於中國生產及銷售葡萄酒；及(iv)於南韓開發及經營綜合度假村及文化旅遊。

2024年上半年，持續全球貿易摩擦與地緣政治不確定性，包括俄烏戰爭、中東戰爭的影響，為全球經濟復甦帶來持續的不確定性。儘管有許多不確定因素，但本集團新增物業管理的業務仍能維持可觀成長。另一方面，本集團不時積極尋求新商機，以擴大收入來源、多元化業務，並提升本集團的長期成長潛力及其股東價值。

在難以預測的經濟環境下，本公司將繼續審慎管理財務狀況，並積極強化各業務分部。

於2023年1月4日，本集團作為買方訂立買賣協議，以收購「悅豪物業管理」品牌的物業管理集團。收購的詳情載於本公司日期分別為2023年1月4日及2023年3月22日的公告及通函內。其財務業績自2023年5月起已併入本集團業績。本集團物業管理業務表現理想。於截至2024年6月30日止六個月（「期內」）之物業管理分部收益達232.0百萬港元（截至2023年6月30日止兩個月：80.2百萬港元）。本集團對物業管理業務持樂觀態度且無意縮減其規模，反而擬加強有關核心業務並可能擴展至其他配套增值服務。有關進一步分配資源至該業務的潛在計劃詳情，載於「進行出售事項的理由及裨益」一段。

本集團之中國內地的酒類業務繼續受制於需求收縮，銷售形勢不容樂觀。期內收入同比下降18.9%至35.5百萬港元。除了收入下降外，本集團的酒類業務自2022年以來的最後幾個對應時期也持續錄得虧損。考慮到困難的經營環境和低迷的消費情緒，本公司對該業務分部的未來前景並不樂觀。本集團希望透過出售事項（本集團認為屬剝離於過去數年逐漸萎縮及轉差之酒類業務之難得機會）收回大部分預付及／或投資於出售集團之資金。

本集團於期內出售韓國項目之一。同時，本集團亦積極尋找韓國錦繡項目的土地出售機會。本集團無意進一步開發或投資錦繡項目，原因為重啟有關項目需要大量資金，鑑於艱難經營環境及監管限制，其並未顯現任何前景。目前正在就土地出售尋求市場買家的進一步聯繫及出價，且迄今尚未簽署任何協議。

澳洲悉尼歌劇院壹號項目（「澳洲項目」）於2021年12月如期完成大部分住宅公寓的交付，有關收入已於2021年財務報表內確認。期內成功交付了項目最後一套公寓，錄得收益（包括租金收入及其他收入）約15.2百萬港元（截至2023年6月30日止六個月：11.0百萬港元）。澳洲項目之所有住宅公寓及商業物業已出售，剩5間商舖將於今年下半年交付。交付此等5間商舖後，澳洲項目項下將無餘下物業。澳洲項目於交付最後一個單位後之餘下所得款項預期將於2024年12月按其持股比例分派予本公司作為最後股息。將不會對有關項目或其他海外物業開發項目作出進一步投資。

預計澳洲項目將會如期完成，Wealth Venture Asia Limited和Marcrolink Australia Investment Limited（作為澳洲項目之相關補充認購協議、補充貸款協議、補充總回報互換協議的訂約方）將以澳洲項目的可用所得款項進行項目結算安排及結清未償還款項（包括償還未償還貸款利息及贖回可贖回優先股），且該等協議不會續期。

綜合上述板塊的收入，並由於本集團於2024年6月11日出售Megaluck Company Limited的72%股權的處置損失約32.6百萬港元，本集團錄得約62.2百萬港元之虧損（截至2023年6月30日止六個月：虧損18.6百萬港元）。本公司股東應佔虧損為51.9百萬港元（截至2023年6月30日止六個月：虧損12.2百萬港元）。每股基本虧損1.62港仙（截至2023年6月30日止六個月：虧損0.38港仙）。於2024年6月30日，本集團總資產及淨資產分別為2,120.0百萬港元及1,637.4百萬港元。

展望2024下半年，本集團現正考慮撤出餘下長期虧損或停滯的項目，以籌集資金增強我們核心業務並提高集團的盈利能力。本集團將致力於提升獲利能力，並專注於有利可圖的業務板塊，以追求持續穩定的成長。除上文所披露者外，本公司目前並無任何意向、諒解、協商或安排（無論是否已簽訂）以縮減、終止或出售其任何現有業務及／或於未來十二個月內收購或向本公司注入任何新業務。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員及其聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有，已根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文本公司董事或主要行政人員被視為或當作持有之權益及淡倉），或已在本公司按證券及期貨條例第352條規定備存之登記冊所載，或根據上市規則附錄C3之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉：

董事姓名	權益性質	所持 股份數量	根據購股權		總計	佔本公司 已發行股本 概約百分比
			所持相關 股份數量			
張建先生	實益擁有人	-	7,850,400		7,850,400	0.24%
杭冠宇先生	實益擁有人	-	7,850,400		7,850,400	0.24%

(ii) 於本公司相聯法團註冊資本的好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持	佔註冊資本 概約百分比
			相聯法團 註冊資本	
張建先生	長石投資有限公司	實益擁有人	人民幣 6,715,000元	3.36%

除上述所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括按證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)須記入根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)須根據標準守則而知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於最後可行日期，就董事所知，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份擁有或視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉；或(ii)記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份的好倉

股東姓名／名稱	權益性質	所持 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比	附註
新華聯國際置地有限公司	實益擁有人	1,757,450,743	54.79%	1、2
新華聯文化旅遊發展股份有限公司	受控法團	1,757,450,743	54.79%	2
新華聯國際投資有限公司	實益擁有人	215,988,336	6.73%	3
新華聯實業投資有限公司	受控法團	215,988,336	6.73%	4
新華聯控股有限公司	受控法團	215,988,336	6.73%	2、4
傅軍先生	受控法團	215,988,336	6.73%	4
	實益擁有人	10,000,000	0.31%	5
長石投資有限公司	受控法團	215,988,336	6.73%	4、6
肖文慧女士	受控法團	215,988,336	6.73%	4、6
	實益擁有人	3,000,000	0.09%	7
	實益擁有人	3,010,000	0.09%	

附註：

- (1) 該等股份由新華聯置地持有，該公司為於香港註冊成立之有限公司，並為新華聯文旅(其已發行股份於深圳證券交易所上市，股份代號為000620)之全資附屬公司。
- (2) 新華聯文旅為一家已發行股份於深圳證券交易所上市之公司，股份代號為000620。
- (3) 該等股份由新華聯國際投資有限公司持有，該公司於英屬維爾京群島註冊成立並為新華聯實業投資有限公司之全資附屬公司。
- (4) 新華聯實業投資有限公司由新華聯控股有限公司全資擁有。新華聯控股有限公司由長石投資有限公司擁有93.40%權益、傅軍先生擁有2.83%權益及五名個別人士擁有餘下3.77%權益。
- (5) 該等股份指本公司根據本公司於2012年8月23日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)於2017年3月31日授予傅軍先生的購股權。
- (6) 長石投資有限公司由傅軍先生擁有59.76%、肖文慧女士擁有33.46%、張建先生擁有3.36%及一名個別人士擁有3.42%權益。
- (7) 該等股份指本公司根據購股權計劃於2017年3月31日授予肖文慧女士的購股權。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後可行日期，概無人士於本公司股份或相關股份擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉；或(ii)記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉，或為本公司主要股東。

3. 競爭權益

於最後可行日期，(i)馬晨山先生、王賡宇先生、張建先生各自為新華聯文旅(其已發行股份於深圳證券交易所上市，股份代號為000620)的董事；(ii)杭冠宇先生及趙斌先生各自為新華聯文旅的董事及／或高級管理層；及(iii)馬晨山先生、張建先生、杭冠宇先生及趙斌先生各自為新華聯置地(為新華聯文旅的全資附屬公司及本公司的控股股東)的董事。

新華聯文旅及新華聯置地均於中國從事開發及經營住宅及商業房地產及文化旅游業務。上述構成競爭業務由獨立管理及行政公司營運及管理。此外，董事會乃獨立於上述構成競爭業務之公司之董事會。因此，本集團有能力獨立於上述競爭業務營運。

除上文披露者外，概無董事或彼等各自的聯繫人在任何與本集團業務構成或可能構成（不論直接或間接）競爭之業務（董事於當中獲委任為董事以代表本公司及／或本集團的利益的業務除外）中擁有任何權益。

4. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何本集團不可於一年內免付補償（法定補償除外）而予以終止的服務合約。

5. 於合約或安排中擁有的權益

於最後可行日期，除：

- (i) Wealth Venture Asia Limited（「**Wealth Venture**」，本公司直接全資附屬公司）與新華聯澳洲投資有限公司（「**新華聯澳洲**」，由本公司控股股東新華聯置地擁有，新華聯置地於最後可行日期持有約54.79%已發行股份權益，因此為關連人士）訂立日期為2017年9月29日的有條件認購協議（於2017年11月22日作出補充）（「**認購協議**」），內容有關認購新華聯澳洲股本中104股每股面值0.01美元的可贖回優先股（「**可贖回優先股**」）；
- (ii) Wealth Venture（作為貸款人）與新華聯澳洲（作為借款人）訂立日期為2017年9月29日的有條件貸款協議（於2017年11月22日補充）（「**貸款協議**」），內容有關提供本金金額為74.41百萬澳元的貸款；
- (iii) Wealth Venture與新華聯澳洲訂立日期為2017年9月29日的總回報互換協議（於2017年11月22日補充）（「**總回報互換協議**」），根據該協議，Wealth Venture與新華聯澳洲同意互換安排，內容有關(a)有關項目所有現金流入扣除所有現金流出及在計提所有撥備及所有應計費用後的現金結餘之80%，減去若干保留金額；及(b)貸款協議項下應付利息；
- (iv) Wealth Venture與新華聯澳洲訂立日期為2022年11月29日的貸款協議之補充協議（「**補充貸款協議**」），以將貸款協議項下貸款的到期日延長至2024年8月28日並將有關貸款利率修改；
- (v) Wealth Venture與新華聯澳洲訂立日期為2022年11月29日的認購協議之補充協議（「**補充認購協議**」），以將認購協議項下可贖回優先股的贖回日期延長至2024年12月19日，並修改贖回溢價的計算利率；

- (vi) Wealth Venture與新華聯澳洲訂立日期為2022年11月29日的總回報互換協議之補充協議(「補充總回報互換協議」)，以變更總回報互換協議項下的互換安排參考期及總回報的定義；及
- (vii) 四川絲路數據科技有限公司與新華聯文旅訂立日期為2023年3月22日的總服務協議(「總服務協議」)，內容有關(a)由本集團向新華聯文旅及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)提供物業管理服務，截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度之最高年度上限總額分別為人民幣52百萬元、人民幣54百萬元及人民幣56百萬元；(b)由新華聯文旅及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)向本集團出租辦公場所，截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度之最高年度上限總額分別為人民幣2.9百萬元、人民幣3百萬元及人民幣3百萬元；及(c)新華聯文旅及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)向本集團提供或採購保安及守衛服務及其他配套服務，截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度之最高年度上限總額分別為人民幣4百萬元、人民幣5百萬元及人民幣5百萬元，

概無任何董事於其中擁有重大利益及對本集團任何業務而言為重大的合約或安排。

6. 於資產中擁有的權益

於最後可行日期，概無董事於自2023年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表的編製日期)起由本集團任何成員公司已收購或擬收購或出售或租用的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

8. 重大合約

以下為緊接最後可行日期(包括該日)前兩年內，本集團成員公司已訂立屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 補充貸款協議；
- (ii) 補充認購協議；
- (iii) 補充總回報互換協議；

- (iv) 四川絲路數據科技有限公司作為買方與北京運河長基投資有限公司作為賣方於2023年1月4日簽訂的關於以總現金代價人民幣430,000,000元進行收購事項的買賣協議；
- (v) 總服務協議；
- (vi) 本公司(作為賣方)與獨立第三方于正國先生(作為買方)訂立日期為2024年6月11日的股份及經營權轉讓合同，內容有關出售Megaluck Company Limited(一家於韓國註冊成立的公司)的72%股份利益，總現金代價為50億韓元(按當時1.00韓元=0.00568港元的現行匯率計算，相當於約28.4百萬港元)；及
- (vii) 協議。

9. 一般事項

- (i) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (ii) 本公司主要營業地點位於香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈15樓。
- (iii) 本公司秘書吳武振先生為香港會計師公會資深會員及公會培訓會計師的授權主管，香港公司治理學會(前稱香港特許秘書公會)會員及英國特許管理會計師公會會員。
- (iv) 本公司的香港股份過戶登記分處在香港夏慤道16號遠東金融中心17樓卓佳廣進有限公司。
- (v) 倘若有任何不一致，本通函的英文文本應優先於其各自的中文文本。

10. 展示文件

協議的文本將自本通函日期起14天內在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.newsilkroad472.com)發佈。