

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，並明確表示概不對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)

(1) 主要及關連交易：
與贖回本公司子公司新華聯澳洲投資有限公司的可贖回優先股及提供財務援助有關的期限延長；及
(2) 對現有細則的擬議修正案以及通過經修訂和重述的細則

茲提述本公司日期為2017年9月29日的公告及有關（其中包括）2017年協議的2017通函。

2017年協議

誠如2017年9月29日2017通函所披露，本公司直接全資附屬公司Wealth Venture與新華聯澳洲訂立(i)認購協議，據此Wealth Venture有條件同意認購104股可贖回優先股（代表在交割時通過配發和發行可贖回優先股擴大的新華聯澳洲51%的投票權）；(ii)作為貸款人與作為借款人的新華聯澳洲就提供金額為74.41百萬澳元（使用當時匯率6.20，約等於461.33百萬港元）的貸款協議；(iii)與新華聯澳洲簽訂的總回報互換協議，該協議提供了一種替代安排，通過在項目完成後將協議的利息與項目總回報交換來支付貸款的利息。2017年協議項下擬進行的交易已於2017年12月20日召開的本公司特別股東大會上獲得獨立股東的批准。

訂立2017年協議是以使本集團能夠多元化在澳洲的房地產業務。認購股票的資金和貸款被新華聯澳洲用於為澳洲公司欠新華聯集團的債務再融資，以資助澳洲公司收購該物業和其他開發成本。此外，總回報互換協議使Wealth Venture有機會在項目完成後獲得項目總回報而不是貸款項下的固定利息。交割後，澳洲集團成為本公司的附屬公司。由於2017年協議項下擬進行的交易，本集團以其取得項目控制權，並可分享項目的經濟利益。

補充協議

自交割以來，該項目經歷了許多起起落落。過去五年，澳洲經濟增長從2017年到2018年加速，2019年減速，2020年轉負，2021年反彈。此外，2019年冠狀病毒大流行、中美貿易戰和俄烏戰爭也給全球整體經濟和市場情緒帶來了巨大壓力，無疑影響了澳洲的房地產市場和項目的表現，從而推遲了項目的初期開發建設計劃和後續的銷售和交付之所有重要里程碑的日期。

儘管環境困難，該項目仍能於2021年12月完成大部分住宅公寓的交付，其餘15套公寓中的11套也已於2022年10月31日前陸續交付。截至本公告日期，尚餘4套公寓和一個980平方米的精品商場仍未交付。由於該項目尚未完成，Wealth Venture和新華聯澳洲認為通過簽訂補充協議延長2017年協議的條款對雙方有利，原因請見在本公告中的「原因和利益補充協議」標題段落。

於2022年11月29日（交易時間後），Wealth Venture與新華聯澳洲訂立補充協議，條件是本公司已獲得獨立股東批准，除其他事項外，Wealth Venture與新華聯澳洲據此同意(i)將贖回日期延長至交割日起84個月屆滿之日即2024年12月19日，並將計算溢價的利率修改；(ii)將貸款的到期日延長至貸款協議日起83個月屆滿之日，即2024年8月28日，並將貸款利率修改；(iii)分別更改Wealth Venture和新華聯澳洲在總回報互換協議下的互換安排的時間和具體條款。

上市規則的涵義

由於補充協議項下擬進行的交易構成對2017年協議條款的重大變更，故須遵守上市規則。由於有關補充協議的一項適用百分比率超過25%但均低於100%，因此根據上市規則第十四章，該等交易共同構成本公司的主要交易。此外，由於新華聯國際置地（於本公告日期持有本公司已發行股本約54.79%的控股股東）為新華聯澳洲的主要股東，控制其49%的投票權，因此新華聯澳洲是上市規則所指的關連附屬公司，而根據補充協議擬進行的交易一起亦構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。因此，補充協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

對現有細則的擬議修正案

根據聯交所於2021年11月發布的《關於境外發行人上市製度的諮詢結論》，《上市規則》已修訂，自2022年1月1日起生效，其中要求上市發行人採用一套統一的14項「核心標準」上市規則附錄3所載的發行人的股東保障。因此，董事會建議通過採納經修訂的公司細則來修訂現有公司細則，以便（其中包括）使公司細則符合上市規則的相關規定以及百慕達的適用法律。建議修訂及採納經修訂公司細則須待股東於股東特別大會上以特別決議案審議及批准後方可作實。

建議修訂及採納經修訂公司細則須待股東於股東特別大會上以特別決議案審議及批准後方可作實。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會以尋求獨立股東批准以考慮及酌情批准（其中包括）補充協議及其以下擬進行的交易，並尋求股東批准，以考慮並酌情批准（其中包括）擬議修訂和採納經修訂的公司細則。就補充協議而言，新華聯國際置地及其聯繫人將就股東特別大會上提呈的普通決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）(i)各補充協議及其項下擬進行交易的進一步詳情的通函；(ii)獨立董事委員會的建議；(iii)獨立財務顧問的意見書；(iv)擬議修正案和擬議通過的修訂細則的進一步詳情；(v)上市規則要求披露的其他資料；(vi)股東特別大會通告及一份代理表格預計將於2022年12月20日或之前寄發予股東。

介紹

誠如2017年9月29日的2017通函所披露，本公司直接全資附屬公司Wealth Venture與新華聯澳洲訂立(i)認購協議，據此Wealth Venture有條件同意認購104股可贖回優先股（代表在交割時通過配發和發行可贖回優先股擴大的新華聯澳洲51%的投票權）；(ii)作為貸款人與作為借款人的新華聯澳洲就提供金額為74.41百萬澳元（使用當時匯率6.20，約等於461.33百萬港元）的貸款協議；(iii)與新華聯澳洲簽訂的總回報互換協議，該協議提供了一種替代安排，通過在項目完成後將協議的利息與總回報交換來支付貸款的利息。2017年協議項下擬進行的交易已於2017年12月20日召開的本公司特別股東大會上獲得獨立股東的批准。

訂立2017年協議是以使本集團能夠多元化其在澳洲的房地產業務。認購股票的資金和貸款被新華聯澳洲用於為澳洲公司欠新華聯集團的債務再融資，以資助澳洲公司收購該物業和其他開發成本。此外，總回報互換協議使Wealth Venture有機會在項目完成後獲得項目總回報而不是貸款項下的固定利息。交割後，澳洲集團成為本公司的附屬公司。由於2017年協議項下擬進行的交易，本集團以其取得項目控制權，並可分享項目的經濟利益。

自交割以來，該項目經歷了許多起起落落。過去五年，澳洲經濟增長從2017年到2018年加速，2019年減速，2020年轉負，2021年反彈。此外，2019年冠狀病毒大流行、中美貿易戰和俄烏戰爭也給全球整體經濟和市場情緒帶來了巨大壓力，無疑影響了澳洲的房地產市場和項目的表現，從而推遲了項目的初期開發建設計劃和後續的銷售和交付之所有重要里程碑的日期。儘管環境困難，該項目還是在2021年12月完成了大部分住宅公寓的交付，其餘公寓中的11套也於2022年10月31日前陸續交付。

根據2017年協議，該貸款連同其應計利息已於2022年8月28日到期應付，而通過將貸款利息與總回報互換支付貸款利息的替代安排為將在項目完成後計算和確定，以便可贖回優先股的贖回將在2022年12月19日進行。2017年協議項下擬進行的交易有不可或缺的部分，並預計了在貸款協議到期日之前項目的預計完成時間（項目中的所有單元均已開發和出售）訂立。

於本公告日期，尚餘4套公寓和一個面積約980平方米的精品商場仍未交付，項目尚未全部出售並交付與顧客。由於澳洲房地產市場的市況及氣氛不理想，項目下的住宅和租賃物業於年底前全部交付並不樂觀。此外，儘管截至本公告日期，貸款本金已全部償還，但其應計的部分利息仍未償還且未支付，且新華聯澳洲目前並無足夠資金全額贖回可贖回優先股或全額償還貸款協議項下的應計利息。也無法確定總回報，除非並直到項目未交付部分全部交付與顧客並收回款項，預計完成日期可能在2022年之後。鑑於上述情況以及請見下文標題為「補充協議的原因和收益」段落中詳細列出的原因，Wealth Venture和新華聯澳洲認為通過簽訂補充協議延長2017年協議的條款對雙方有利。

補充協議

於2022年11月29日（交易時間後），Wealth Venture與新華聯澳洲簽訂了補充認購協議、補充貸款協議和補充總回報互換協議，Wealth Venture和新華聯澳洲已同意根據這些協議，條件是公司擁有獲得獨立股東批准，除其他事項外，(i)將贖回日期延長至交割日起84個月屆滿當日，即2024年12月19日，並修改溢價的計算比率；(ii)將貸款的到期日延長至貸款協議日起83個月屆滿之日，即2024年8月28日，並將貸款利率修改；(iii)分別更改Wealth Venture和新華聯澳洲在總回報互換協議下的互換安排的時間和具體條款。

2017年協議（以補充協議為補充）的主要條款如下：

(I) 補充認購協議

日期： 2022年11月29日

參與方： (i) Wealth Venture作為認購人

(ii) 新華聯澳洲作為發行人

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，新華聯澳洲51%的投票權由Wealth Venture作為可贖回優先股持有人擁有，而新華聯澳洲49%的投票權由本公司控股股東新華聯國際置地持有，新華聯國際置地持有本公司約54.79%已發行股份權益。因此，新華聯澳洲為本公司的關連人士（定義見上市規則）。

認購可贖回優先股

根據認購協議，Wealth Venture以約222.53百萬港元的認購價認購104股可贖回優先股（佔新華聯澳洲經配發及發行可贖回優先股於交割時擴大的投票權的51%）（相等於每股可贖回優先股約2.14百萬港元），乃由認購協議訂約方參考澳洲集團於2017年6月30日未經審核綜合賬目經公平磋商後釐定，並按金額調整關於該物業的估值載於2017通函中。認購價於交割時由Wealth Venture以現金結算，此後，考慮到可贖回優先股所附權利，新華聯澳洲及澳洲公司各自成為本公司的關聯附屬公司，而澳洲集團已入賬作為本集團的非全資附屬公司，澳洲集團的財務業績已併入本集團的財務報表。

可贖回優先股條款

可贖回優先股（經補充認購協議補充）的主要條款概述如下：

- 發行股數： 104股可贖回優先股
- 認購價： 每股可贖回優先股約214萬港元
- 贖回日期： 截止日期為交割日後84個月（即2024年12月19日）或贖回日期可能推遲的較晚日期或新華聯澳洲和 Wealth Venture可能以書面形式共同商定的任何其他更早日期
- 贖回： 於贖回日期，新華聯澳洲須以相等於認購價加溢價的金額贖回所有認購股份，詳情如下。
- 收取上述任何金額的權利優先於新華聯澳洲普通股東的任何股息和資產盈餘分配。
- 溢價： 可贖回優先股持有人有權在贖回時收取溢價。
- 溢價應在贖回日確定，由交割日起每日計算至贖回日，年利率為(i)從交割日至2022年12月19日為6.16%（按一年365天計算）雙方可不時以書面形式更改；(ii)從2022年12月20日到贖回日期間，每年5.5%（按一年365天計算），雙方可不時以書面形式更改，基於：
- (a) 在從交割日起至緊接日曆季度最後一天止的第一個期間內，為認購價；

- (b) 在上文(a)所述的第一個期間結束次日起的第二個3個月期間內，為認購價加上上一期間確定的總溢價；和
- (c) 在上文(b)中提到的第二個期間結束後的次日開始的每個後續3個月（或其一部分）期間或在相應日曆的最後一天結束的後續3個月保費期間季度或贖回日、認購價加上就此類前期確定的所有溢價總額。

溢價乃經訂約方參考現行市場利率及慣例公平磋商後釐定。董事認為該利率乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。

表決：

可贖回優先股持有人有權在贖回前的任何股東大會上投票，其中一股可贖回優先股等於一票，但可贖回優先股持有人不得就可贖回優先股的權利、限制或條款的任何變更進行投票。

分紅及盈餘分配： 新華聯澳洲無權收取任何股息。新華聯澳洲清算或清盤時，除上述「贖回」所述的情況外，無權分配剩餘資產。

雖然新華聯澳洲無權就可贖回優先股附帶的任何應付股息和盈餘分配，但Wealth Venture作為可贖回優先股持有人在贖回時收取溢價的權利優先於任何股息和盈餘分配新華聯澳洲普通股股東的資產。本可贖回優先股持有人優先權條款為一般商業條款，符合市場通行慣例。

安全性： 新華聯澳洲在認購協議項下的責任以股份押記作為擔保，據此，新華聯澳洲持有的澳洲公司80%股權將以Wealth Venture為受益人作為其履行認購協議項下義務的擔保。

補充認購協議的先決條件

對補充認購協議的修訂須待以下條件達成後方可作實：

- (a) 本公司已根據上市規則的規定於股東特別大會上就補充認購協議擬進行的修訂取得獨立股東的相關批准；
- (b) 訂立協議所需的任何主管當局或任何其他人（如有）的所有許可、許可、同意、授權、許可、許可、授權、確認、證明或批准（統稱「授權」）或公司與補充認購協議各方已取得補充認購協議項下義務的履行情況，以及簽署和實施補充認購事項所需向任何主管部門及其他相關第三方提交的所有文件已訂立協議且該等授權（如有）仍然完全有效，且未記錄任何聲明、通知或暗示有意撤銷或不更新該授權；和
- (c) 新華聯澳洲在補充認購協議中作出的保證在所有重大方面保持真實、準確和正確。

Wealth Venture可在任何時候全權酌情以書面形式豁免上述任何條件（可能無法豁免的條件(a)和(b)除外），並且此類豁免可根據Wealth Venture確定的條款和條件作出。

(II) 補充貸款協議和補充總回報互換協議

在訂立補充認購協議的同時，Wealth Venture亦訂立補充貸款協議及補充總回報互換協議，因為2017年協議彼此不可分割。貸款協議和總回報互換協議（作為補充貸款協議和補充總回報互換協議的補充）的主要條款總結如下：

補充貸款協議

日期： 2022年11月29日

參與方： (i) Wealth Venture作為貸方

(ii) 新華聯澳洲作為借方

最終還款日期： 自貸款協議之日起83個月屆滿的日期，即2024年8月28日，或雙方可能同意的任何其他日期由新華聯澳洲和Wealth Venture以書面形式（「最終還款日期」）。

到期後，新華聯澳洲將全額償還貸款及利息。

貸款本金： 貸款原金額為74.41百萬澳元（使用當時匯率6.20，約等於461.33百萬港元），於本公告日期已悉數償還。

於補充貸款協議日期二零二二年八月二十九日，其應計未償還利息為19.31百萬澳元（相當於約96.55百萬港元）。

利率：

(i)從提取貸款日至自貸款協議之日起59個月屆滿之日起至最後還款日為6.16%（按一年365天計算）；(ii)自貸款協議之日起至59個月後屆滿之次日根據未償還金額以及年利率5.50%（每年365天計算）的利息，在每個利息支付日到期並應在最終還款日支付。

「利息支付日」是指每個參考期的最後一天（「參考期」），即從貸款提取之日起至2020年12月31日止，以及之後每個截至12月31日止的財政年度，以及從截至12月31日止的上一個財政年度止止日至最後還款日止的期間。董事認為此利率乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。

新華聯澳洲就每個參考期應付給Wealth Venture的利息將在每個利息支付日和最終還款日確定，從提款之日到參考期結束時按以下利率計算：

(a) 在從提款之日起至緊接日曆季度最後一天結束的第一個期間內，為貸款金額；

- (b) 在上文(a)所述的第一個期間結束次日起的第二個3個月期間內，為貸款金額加上為前一個利息期確定的總利息；和
- (c) 在上文(b)中提到的第二個期間結束後的次日開始的每個後續3個月期間（或其一部分）或在相應日曆季度的最後一天結束的後續利息期間或最終還款日期、貸款金額加上參考期內就以往期間確定的所有利息總額。

根據總回報互換協議（由總回報互換補充協議補充），WealthVenture和新華聯澳洲已同意就利息達成互換安排，據此WealthVenture將收到而新華聯澳洲將支付總回報於最後還款日的貸款利息。詳情請參閱下文「總回報互換協議」一段。

提前還款：

經Wealth Venture事先同意，新華聯澳洲可在提款日後預付全部或部分貸款連同利息。

補充貸款協議的先決條件

補充貸款協議的修訂須待滿足以下條件後方可進行：

- (i) 本公司已根據上市規則的規定於股東特別大會上就補充貸款協議所涉修訂取得獨立股東的相關批准；和
- (ii) 證明已獲得所有授權且已完成或將完成所有必要的備案、登記和其他手續的證據，以確保補充貸款協議有效和可執行。

補充總回報互換協議

日期： 2022年11月29日

參與方： (i) Wealth Venture

(ii) 新華聯澳洲

根據總回報互換協議（由總回報互換補充協議補充），在自總回報互換協議之日起83個月屆滿之日，以較晚的日期為準，或新華聯澳洲和Wealth Venture共同書面同意的任何其他較早日期（「總回報互換協議付款日」），新華聯澳洲應向Wealth Venture支付金額等於修訂參考期的修訂總回報，Wealth Venture應向新華聯澳洲支付一筆款項，金額相等於新華聯澳洲根據總回報互換協議應付的累計利息金額。每一方應向另一方支付的款項（如有）應相互抵銷並相應減少，以便一方應向另一方支付的款項（如有）應為第一方應在該等抵銷後應得的淨額。

「修改後的總回報」是指等於所有現金流入的總現金額的80%的總和，扣除經修訂參考期項目的所有現金流出和所有撥備和應計費用（包括但不限於認購價和溢價，以及貸款及其任何利息）於澳洲公司會計賬記中顯示有關（「可用項目現金流量」），減去3,448萬澳元（相當於約213.78百萬港元），即由新華聯澳洲持有澳洲公司股份的已約定市值（「新華聯保留金額」）；倘經修訂參考期間的可用項目現金流量的80%少於新華聯保留金額，則新華聯保留金額將永久被減少了經修訂參考期間可用項目現金流量的80%的金額，以確定修改後的總回報。但儘管有上述規定，在任何情況下，經修訂的參考期間的修改後的總回報應限於且不得超過等於新華聯澳洲在相關日期的已支付淨現金額的總和金額。

「修訂參考期」指從2018年01月31日開始至到總回報互換協議付款日（或者，如果更晚，項目完成並且項目中的所有單位被開發和出售的日期）。

關於澳洲集團和物業的信息

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，截至本公告日，新華聯澳洲51%的投票權由Wealth Venture作為可贖回優先股持有人擁有，而新華聯澳洲49%的投票權由由本公司控股股東新華聯國際置地持有，新華聯國際置地持有本公司約54.79%已發行股份權益。因此，新華聯澳洲為本公司的關連人士（定義見上市規則）。

新華聯澳洲是一家於2015年12月29日在英屬維爾京群島註冊成立的特殊目的有限責任公司。2016年1月5日，其與一家澳洲房地產開發商（獨立第三方）成立澳洲公司，該公司由新華聯澳洲擁有80%，由澳洲房地產開發商擁有20%。澳洲公司主要從事物業的開發及銷售。其主要資產為該物業，該物業的地盤面積約為1,207平方米，總樓面面積為26,308平方米，項目就在該物業上開發。項目完成後，總可售面積約為10,867平方米。

該項目大致分為四個階段：(i)前期建設，如設計開發和獲得當局批准；(ii)拆除現有建築物；(iii)建築；(iv)銷售和交付給買家。於本公告日期，前三期已完成，96.15%的單位已售出並交付予買家，4套公寓及一個980平方米精品商場仍未交付。已售及已交付部分的合約銷售總額約為479.80百萬澳元（相等於約2,399.00百萬港元）。

澳洲集團的財務信息

澳洲集團截至2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月的未經審核綜合管理賬目，根據香港財務報告準則編製，概述如下：

	期間 截止於 2022年 6月30日前的 六個月 (千港元)	年期間 截止於 年終 2021年 12月31日 (千港元)
收入	202,361	2,489,319
稅前利潤（虧損）	42,961	398,542
稅後利潤（虧損）	24,895	300,031
	在2022年 6月30日 (千港元)	在2021年 12月31日 (千港元)
總資產	444,974	1,127,799
總負債	257,709	935,829
淨資產	187,265	191,970

訂立補充協議的理由及裨益

本集團主要從事(i)在韓國開發及經營綜合度假村及文化旅遊；(ii)在澳洲開發和經營房地產；(iii)在中國生產和分銷葡萄酒；(iv)在韓國經營娛樂業務。

如上所述，自交割以來，由於過去五年澳洲經濟的動盪以及2019年冠狀病毒大流行、中美貿易戰和俄烏戰爭的影響，該項目面臨許多起伏，這也給全球整體經濟和市場情緒帶來了巨大壓力，導致該項目的實際表現與公司在投資該項目時最初的預測存在很大差異。鑑於目前澳洲房地產市場的市況及氣氛，項目下的住宅和租賃物業於年底前全部出售並交付與顧客並不樂觀。在上述情況下，項目下的住宅和租賃物業的延遲出售、2019年開始冠狀病毒大流行的長期影響以及全球經濟活動放緩也導致建設和開發成本以及財務成本增加就該項目而言，導致本集團從該項目獲得的整體回報低於最初預計。

此外，儘管截至本公告日期，該貸款的本金已全部償還，但其應計的若干利息仍未償還，而來自澳洲公司的股息估計約為30.62百萬澳元（等值至約港幣153.10百萬元），因當地稅務行政而尚未分紅。由於貸款連同其應計利息已於2022年8月28日到期，可贖回優先股的贖回將於2022年底到期，但該項目尚未完成，僅有4套公寓980平方米的精品商場仍未售出，預期新華聯澳洲將沒有足夠資金全額贖回可贖回優先股或全額償還貸款協議項下的應計利息，總回報也無法確定，除非項目下的住宅和租賃物業全部出售並交付與顧客，預計完成日期可能在2022年之後。

鑑於上述情況，2017年協議的各方已藉此機會重新討論該項目的盈利能力，並考慮修改2017年協議的條款，以便有更多時間出售該項目下的住宅和租賃物業，本集團通過可贖回優先股實現其在該項目的投資權益，以及當項目所有住宅和租賃物業都已售出並交付時候，本集團能在更合適的時間償還收回的貸款餘額。

董事會已就上述事項對2017年協議項下擬進行的交易進行了平衡和全面的考慮，縱然由於2019年冠狀病毒大流行的爆發、中美貿易戰和不可預見的全球經濟低迷，已使該項目的投資表現不如最初的預期令人滿意，董事會認為通過訂立補充協議延長2017年協議的條款將為本集團提供機會在對本集團更合適和更有利的時間，收回其對該項目的投資並實現更多的投資收益，其中考慮到：

- (i) 由於三年以來在全球新冠疫情的影響下，澳洲房地產市場環境充滿挑戰，悉尼的城市封城措施於2020年-2021年之間令項目總共停工超過8個月，項目開發和物業建設的完成延遲了1.5年，對比於2017通函的總財務費用，這令到項目總財務費用增加約26.41百萬澳元（相等於約132.05百萬港元）因而減少了本集團從項目中獲得的回報；
- (ii) 貸款本金及部分應計利息已由新華聯澳洲償還，但由於該項目表現不佳，新華聯澳洲目前沒有足夠資金全額贖回可贖回優先股或全額償還貸款協議項下的應計利息，除非剩餘單位能夠以與初始預計價格相當的價格出售，否則預計公司將無法收到預計的全部金額，即2017通函所披露的回報；

- (iii) 儘管澳洲的房地產市場在經歷了經濟低迷和挫折後最近開始出現改善跡象和前景，但仍不確定剩餘單位能否在2022年剩餘時間內以更優惠的條件出售，但是，基於澳洲價和收入水平逐漸恢復和上漲以及租金價值的上升，董事會希望澳洲的房地產市場將繼續改善，而延長2017年協議的期限將允許澳洲公司以較高的價格出售項目中的剩餘單位並減輕其在項目中的損失，並為本集團提供機會以在更合適及在有利的時間變現其於該項目的投資；
- (iv) 由於本集團已收回貸款本金，且部分應計利息已由新華聯澳洲償還，因此該貸款的剩餘金額大大降低，而且澳洲公司現在已從建築中的物業開發公司轉至已開發物業的銷售及租賃公司，在銷售中的精品商場每年會有1.85百萬澳元（相當於約港幣9.25百萬元）未出售租金收入，足夠持續支付利息，相關信貸的風險也較低。儘管貸款的未償還金額的年利率將由6.16%下調至5.50%，但此年利率仍較香港銀行提供的類似期限定期存款優惠，而延期貸款將繼續為本集團提供可觀的利息收入；和
- (v) 誠如，如果澳洲房地產市場出現強勁增長並且項目能夠完成並大幅增加投資回報，總回報互換協議（由總回報互換補充協議補充）將持續作為一項保障本公司利益措施，因為其允許Wealth Venture在項目完成後獲得總回報而不是貸款下的固定利息，令公司能夠最大限度地從剩餘項目中獲得回報。

本公司董事馬晨山先生、張建先生、杭冠宇先生及劉華明先生同時是新華聯澳洲及／或新華聯國際置地及／或新華聯文化旅遊發展股份有限公司的董事或關聯人士，已在董事會會議上就批准補充協議及其項下擬進行的交易迴避表決。

除上文所披露者外，概無董事在補充協議項下擬進行的交易及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，且概無董事須就批准補充協議的相關董事會決議案放棄或已放棄投票以及據此擬進行的交易。

上市規則的涵義

由於補充協議項下擬進行的交易構成對2017年協議條款的重大變更，故須遵守上市規則。由於補充協議項下擬進行交易的一項適用百分比率超過25%但均低於100%，因此根據上市規則第十四章，該等交易共同構成本公司的主要交易。此外，由於新華聯國際置地（為本公司於本公告日期持有本公司已發行股本約54.79%的控股股東）為新華聯澳洲的主要股東，控制其49%的投票權，新華聯澳洲為上市規則所指的關連附屬公司，根據補充協議擬進行的交易亦構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。因此，補充協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司已成立獨立董事委員會，以就補充協議的條款及其項下擬進行的交易分別是否公平合理、按正常商業條款或更好以及是否符合本公司及獨立股東的利益向獨立股東提供意見整個。本公司已委任獨立財務顧問就同一方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

對現有細則的擬議修正案

根據聯交所於2021年11月發布的《境外發行人上市制度諮詢總結》，聯交所修訂了《上市規則》附錄三的核心股東保障標準，自2022年1月1日起生效。上市發行人須作出在2022年1月1日之後的第二次年度股東大會上對其章程文件進行必要的修訂，以使章程文件符合上市規則修訂後的附錄3。

因此，董事會建議通過採納經修訂的公司細則來修訂現有公司細則，以便(i)使公司細則符合上市規則的相關規定以及百慕達的適用法律；(ii)允許公司股東大會以混合會議或電子會議的形式舉行，除股東親自出席的現場會議外，股東還可以通過電子方式出席；(iii)為公司提供有關召開股東大會的靈活性。還提議對細則進行其他內務處理和相應的修訂，包括就細則的上述修訂進行相應的修訂，並在認為可取的情況下與細則的其他規定保持清晰和一致，並更好地使措詞與上市規則和百慕大適用法律的措辭保持一致。建議修訂的全文將載於將寄發予股東的通函的附錄。

建議修訂及採納經修訂公司細則須待股東於股東特別大會上以特別決議案審議及批准後方可作實。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會以尋求獨立股東批准以考慮及酌情批准（其中包括）補充協議及其項下擬進行的交易，並尋求股東批准，以考慮並酌情批准（其中包括）擬議修訂和採納經修訂的公司細則。就補充協議而言，新華聯國際置地及其聯繫人將在股東特別大會上就批准補充協議的建議決議案放棄投票。除上述者外，就董事作出一切該等合理查詢後所深知、所知及所信，概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有（其中包括）(i)各補充協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情的通函；(ii)獨立董事委員會的建議；(iii)獨立財務顧問的意見書；(iv)擬議修正案和擬議通過的修訂細則的進一步詳情；(v)上市規則要求披露的其他資料；(vi)股東特別大會通告及一份代表代表表格預計將於2022年12月20日或之前寄發予股東。

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：

「2017協議」	認購協議、貸款協議和總回報互換協議統稱
「2017通函」	本公司於2017年11月30日就（其中包括）2017年協議的通函
「經修訂的細則」	經修訂及重述的公司細則，包括擬由股東於股東特別大會上以特別決議案方式採納的所有建議修訂
「經修訂總回報」	指具有本公告「補充總回報互換協議」一段所載的涵義
「聯繫人士」	具有上市規則所賦予的相同涵義
「澳洲公司」	Macrolink & Landream Australia Land Pty Ltd，一家於澳洲註冊成立的有限公司，由新華聯澳洲擁有80%及由獨立第三方擁有20%
「澳洲集團」	新華聯澳洲和澳洲公司
「董事會」	董事會
「細則」	經不時補充、修訂或取代的公司細則
「交割」	完成認購協議項下擬進行的交易

「交割截止日期」	2017年12月20日，交割之日，即Wealth Venture成為可贖回優先股持有人之日
「公司」	新絲路文旅有限公司，一間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
「關連人士」	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	本公司董事
「現有細則」	在2012年5月15日舉行的公司年度股東大會上通過的現有公司細則
「集團」	本公司及其子公司
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，旨在就補充協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	紅日資本有限公司，一家獲准根據《證券及期貨條例》（香港法例第571章）進行第1類（證券交易）和第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的法團，是獨立財務就補充協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的顧問

「獨立股東」	(i)新華聯國際置地、新華聯國際投資及其各自聯繫人以外的股東;及(ii)在補充協議中擁有權益或擁有重大權益的任何股東，根據上市規則，該等股東須於股東特別大會上就批准補充協議的決議案放棄投票
「獨立第三方」	與本公司及其關連人士無關的獨立第三方
「上市規則」	香港聯合交易所的證券上市規則
「貸款」	Wealth Venture根據貸款協議向新華聯澳洲墊付本金額為7,441萬澳元（使用當時匯率6.20，約等於461.33百萬港元）的貸款
「貸款協議」	Wealth Venture與新華聯澳洲就提供貸款訂立日期為2017年9月29日的有條件貸款協議（於2017年11月22日補充）
「新華聯集團」	泛指新華聯國際置地及新華聯國際投資及其各自聯繫人
「新華聯國際投資」	新華聯國際投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，擁有本公司已發行股份6.73%的權益
「新華聯國際置地」	新華聯國際置地有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，由新華聯文化娛樂發展有限公司（其已發行股份於深圳證券交易所上市，股票代碼：000620）全資擁有），作為本公司的控股股東

「新華聯澳洲」	新華聯澳洲投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為認購協議項下認購股份的發行人
「新華聯集團」	泛指新華聯國際置業及新華聯國際投資及其聯繫人
「未償還利息」	貸款協議項下應計的未償還利息，即約19.31百萬澳元（相當於約96.55百萬港元）
「中國」	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區和台灣
「溢價」	新華聯澳洲於贖回時應付Wealth Venture的可贖回優先股溢價，詳情載於本公告「可贖回優先股條款」一節
「項目」	將該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
「物業」	位於澳洲悉尼麥覺理街71號的房地產開發項目
「擬議修正案」	對現有細則的擬議修訂將納入經修訂的細則

「贖回日期」	新華聯澳洲贖回可贖回優先股的日期，即自交割日起84個月屆滿之日或新華聯澳洲和Wealth Venture可能以書面形式共同商定的任何其他更早日期
「可贖回優先股」	新華聯澳洲將根據認購協議向Wealth Venture發行每股面值0.01美元的可贖回優先股
「特別股東大會」	為獨立股東審議酌情批准補充協議及其項下擬進行的交易，以及供股東考慮並酌情通過採納經修訂的公司細則批准對現有公司細則的建議修訂而召開的本公司臨時股東大會
「股東」	股份持有人
「股份」	本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「認購」	根據認購協議的條款及條件認購104股可贖回優先股
「認購協議」	Wealth Venture與新華聯澳洲就認購事項訂立日期為2017年9月29日的有條件認購協議
「認購價」	認購股份的總認購價約為222,530,000港元

「認購股份」	Wealth Venture根據認購協議的條款及條件有條件地認購104股可贖回優先股
「補充協議」	補充認購協議、補充貸款協議和補充總回報互換協議統稱為
「補充貸款協議」	Wealth Venture與新華聯澳洲於2022年11月29日簽署的補充協議，以修改貸款協議的某些條款
「補充認購協議」	Wealth Venture與新華聯澳洲於2022年11月29日簽署的補充協議，以修改可贖回優先股的某些條款
「補充總回報互換協議」	Wealth Venture與新華聯澳洲於2022年11月29日簽署的補充協議，以修改總回報互換協議的某些條款
「總回報互換協議」	Wealth Venture與新華聯澳洲於2017年9月29日簽訂總回報互換協議
「總回報」	具有本公告「總回報互換協議」一段所載涵義
「Wealth Venture」	Wealth Venture Asia Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「澳元」	澳元，澳大利亞的法定貨幣
「港元」	港元，香港的法定貨幣

「美元」 美元，美利堅合眾國的法定貨幣

「%」 百分比

本公告使用1.00澳元兌港元5.0的匯率僅作說明用途。不表示任何港元或澳元金額可按該匯率或任何其他匯率兌換。

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，二零二二年十一月二十九日

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、謝廣漢先生和曹貺予先生。