

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，應立即將本通函連同隨附之委任代表表格送交買方或其承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、證券經紀或其他代理商，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 CULTURALTAINTMENT LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：472)

(I) 主要及關連交易：

與贖回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；

(II) 對現有細則的擬議修正案以及通過經修訂和重述的細則；及

(III) 股東特別大會通知

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

本封面所用詞彙與本通函所界定者俱有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至33頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第36至65頁。獨立董事委員會向獨立股東提出的建議載於本通函第34至35頁。

本公司謹訂於2023年3月22日(星期三)下午3時正在中國北京市通州區台湖鎮政府大街新華聯集團大廈8層會議室召開，或其任何續會載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。無論 閣下能否出席股東特別大會，務請閱讀通知，並根據其所載指示填妥隨附的代表委任表格，並將其交回本公司之香港的股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司在香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，在指定舉行股東特別大會或其任何續會的時間前不少於48小時。如果 閣下願意，填寫並交回委託書不會妨礙 閣下親自出席股東特別大會並在會上投票。

本通函指定之所有日期及時間均指香港本地時間。

2023年2月27日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	34
獨立財務顧問函件	36
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
附錄三 — 細則的擬議修正案	III-1
股東特別大會通知	SGM-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：

「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」	指具有本通函「補充總回報互換協議」一段所載的涵義
「公告」	本公司日期為2022年11月29日的公告，其中包括補充協議和擬議修訂
「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
「英屬處女群島」	英屬處女群島
「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

釋 義

「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
「錦繡山莊」	指位於韓國濟州島濟州市翰林邑今岳里的若干地塊，總面積逾1,600畝，由本集團購入，旨在將其發展為及經營為大型綜合旅遊景點度假綜合體，包括酒店、房地產、娛樂、醫療保健、休閒遊樂場、高爾年夫球場等
「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

釋 義

「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
「最後可行日期」	2023年2月23日，為本通函印製前的最後可行日期，以確定某些資訊是否包含在本通函中
「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
「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(及於2017年11月22日補充)
「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全資擁有(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
「新華聯承諾」	Wealth Venture與新華聯國際置地於2023年2月22日就新華聯澳大利亞49%投票權與新華聯澳洲所擁有的新華聯澳洲股本中截至最後實際可行日期的新華聯國際置地擁有的100股普通股簽訂的承諾書

釋 義

「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」	泛指新華聯國際置地及新華聯國際投資及其各自聯繫人
「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臺灣
「溢價」	新華聯澳洲於贖回時應付Wealth Venture的可贖回優先股溢價，詳情載於本通函「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
「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
「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，由補充認購協議補充
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法例第571章)

釋 義

「股東特別大會」	本公司將於2023年3月22日下午3時正在中國北京市通州區台湖鎮政府大街新華聯集團大廈8層會議室召開的股東特別大會供獨立股東考慮並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批准對現有細則的建議修訂通過採用經修訂的細則
「股份」	本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「股份押記」	新華聯澳洲執行的股票押記是收益者為Wealth Venture，佔澳洲公司的全部股本的80%
「股東」	股份持有人
「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（及於2017年11月22日補充）的有條件認購協議
「認購價」	認購股份的總認購價約為222.53百萬港元
「認購股份」	Wealth Venture根據認購協議的條款認購104股之可贖回優先股
「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的統稱
「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

釋 義

「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」	具有2017年通函「(II)向新華聯澳洲提供貸款及TRS協議」一節中「TRS協議」一段所載的涵義
「總回報互換協議」	Wealth Venture與新華聯澳洲於2017年9月29日訂立的總回報互換協議（及於2017年11月22日補充），據此Wealth Venture與新華聯澳洲同意就總回報及貸款協議項下應付利息作出互換安排
「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
「加元」	加元，加拿大的法定貨幣
「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

本通函使用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。



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
張建先生
杭冠宇先生
劉華明先生

註冊辦事處：

Clarendon House 2
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

獨立非執行董事：

丁良輝先生
謝廣漢先生
曹貺予先生

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樓全層

致股東

敬啟者

(I) 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**

(II) 對現有細則的擬議修正案以及通過經修訂和重述的細則

緒言

請參照2017年9月29日的公司的公告，以及2017年的通函，還與其他事項有關為包括2017年協議及補充協議，以及對現有細則的擬議修正案以及通過經修訂和重述的細則的公告。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)補充協議的更多詳細資訊;(i)補充協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情;(ii)獨立董事會委員會給獨立股東的意見函件,列出了有關補充協議的建議;(iii)獨立財務顧問向獨立董事會委員會以及與補充協議有關的獨立股東的意見函件;(iv)擬議修正案的進一步詳細資訊以及擬議的修訂細則;(v)召開股東特別大會的通知。

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。倘若總回報低於貸款協議下的應計利息,本集團有權酌情終止TRS協議。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。實質上,本集團已收購其擁有51%控股權益的附屬公司,以促進其對項目的投資,該項目由本集團通過其於新華聯澳洲的控股權益控制,並由認購事項及貸款所得款項提供資金。通過根據2017年協議設計的交易結構,本集團能夠獲得新華聯澳洲的全部淨現金流量和經濟利益,即該項目可用項目現金流量的80%(受限於其條款),而其結果是新華聯澳洲的資產和負債可以併入公司賬簿內。如果項目的淨現金流回報(即總回報)少於貸款協議項下的總利息收入,公司可以酌情選擇收取利息收入而不是總回報。另一方面,倘項目項下的現金流量淨額高於貸款協議項下的利息收入總額,本集團將有權換取項目項下的現金流量淨額,而非貸款協議項下的利息收入。因此,該項目的表現越好,本集團通過新華聯澳洲投資該項目的回報就越高。

董事會函件

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。如2017年通函中的「獨立財務顧問函件」中所披露，這些不可預見的情況除了可能影響項目的可用項目現金流量的項目風險因素外，還會給項目帶來額外負擔，包括成本及開支的重大波動、項目的融資、項目的管理、澳大利亞房地產開發的監管制度、澳大利亞房地產市場的表現等因素均由當時的獨立股東披露和評估。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日前已陸續交付。

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（項目中的所有單位均已被開發和出售）訂立。交易結構設計為當項目完成並出售所有單位時，在本集團收到Macrolink Australia的所有利潤、資產和經濟利益和利益後，其將不再是Macrolink Australia的股東，方式為贖回可贖回優先股，與清盤項目公司（即新華聯澳洲之於項目完成後）的通常選擇相比，這更節省成本和時間。

於最後可行日期，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接下來的幾個月內以令集團滿意的條款全部售出及交付給客戶並不樂觀。此外，儘管截至最後可行日期，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。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。

(I) 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，詳列於以下本董事會函件中的「TRS協議」為題目之所載。

2017年協議(以補充協議為補充)的主要條款如下：

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成為本公司的附屬公司，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。

董事會函件

可贖回優先股被Macrolink Australia全數贖回後(屆時該項目已完成)，Australia Group將不再是本公司的附屬公司，Australia Group的財務業績將不再合併入財務報表公司的聲明。出售附屬公司(如有)的收益或虧損將在本公司的綜合損益表內確認。經諮詢公司審計師，TRS協議(由補充TRS協議補充)下不會產生任何衍生品。貸款本金或利息的任何赤字或按溢價贖回可贖回優先股將在本公司綜合財務狀況表中重新分類為應收關聯方款項。TRS協議(由補充TRS協議補充)下的機制將確保補充貸款協議下的利息將由剩餘未售出物業的總回報或貸款利息(以較高者為準)支付。預期本集團將繼續就其在澳洲、韓國及其他合適地區的房地產開發及管理業務物色合適的投資及／或撤資機會，包括但不限於與新華聯集團進一步合作的機會在中國或在澳大利亞的新房地產開發項目，主要目標是為公司及其股東整體創造更高且穩定的回報。於最後可行日期，執行董事一直在尋找更好的投資機會，以利用根據貸款協議償還貸款本金及利息所收取的資金，並探索潛在收購，但鑑於當前經濟環境仍然低迷，尚未實現。

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2.14百萬港元

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。

董事會函件

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；及
- (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。

董事會函件

溢價經訂約雙方參考現行市場利率及慣例公平磋商後釐定。特別是，在確定2022年12月20日至贖回日期間的年利率為5.50%（相當於59個月後的次日起該期間貸款的經修訂利率）從貸款協議日期到最終還款日），董事會已考慮到，(i)與2021年相比經濟強勁復甦以及上GDP強勁反彈，這可能對澳大利亞房地產市場；(ii)2020年6月以來悉尼住宅物業指數上漲，可能對項目價格產生積極影響；(iii)截至2022年6月，零售和辦公物業市場狀況疲軟，但在售的精品購物中心已出租，每年都有租金收入；(iv)貸款本金已悉數償還，本公司已收回大部分有關貸款的款項；(v)溢價率由每年6.16%降至5.50%，但仍與香港或澳洲行提供的定期存款利率相若或更優惠。董事認為該等利率（包括自2022年12月20日至贖回日期期間每年5.50%的溢價）按正常商業條款算，屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的利益所有的。

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： **Wealth Venture**無權收取新華聯澳洲任何應付股息。除上述「贖回」所載情況外，無權在新華聯澳洲清算或清盤時分配任何盈餘資產。

雖然Wealth Venture可贖回優先股並無享有新華聯澳洲任何應付股息及盈餘分派的權利，但作為可贖回優先股的持有人贖回後收取溢價的權利優先於任何股息及盈餘分派資產給新華聯澳洲的普通股東。關於可贖回優先股持有人優先權的條款是一般商業條款，符合市場慣例。

抵押： 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、應許、同意、授權、准許、請准、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檔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；及
- (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。

於最後可行日期，上述條件均未達成。

新華聯承諾

2023年2月22日，Wealth Venture和新華聯國際置地簽訂了《新華聯承諾書》，據此，新華聯國際置地向Wealth Venture承諾：(i)未經Wealth Venture同意下，在新華聯澳洲的股東大會上，新華聯國際置地不行使任何和其所有49%投票權的權利；(ii)如果Wealth Venture和新華聯國際置地都是新華聯澳洲股本的持有者，僅在Wealth Venture的指示下，新華聯國際置地才行使其所有49%投票權的權利。

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。

利率經訂約雙方參考現行市場利率及慣例公平磋商後釐定。特別是，在確定2022年12月20日至贖回日期間的年利率為5.50%（相當於59個月後的次日起該期間貸款的經修訂利率）從貸款協議日期到最終還款日，董事會已考慮到，(i)與2021年相比經濟強勁復甦以及GDP強勁反彈，這可能對澳大利亞房地產市場；(ii)2020年6月以來悉尼住宅物業指數上漲，可能對項目價格產生積極影響；(iii)截至2022年6月，零售和辦公物業市場狀況疲軟，但在售的精品購物中心已出租，每年都有租金收入；(iv)貸款本金已悉數償還，本公司已收回大部分有關貸款的款項；(v)利率由每年6.16%降至5.50%，但仍與香港或澳洲行提供的定期存款利率相若或更優惠。董事認為該等利率（包括自2022年12月20日至贖回日期期間每年5.50%的利率）按正常商業條款算，屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的利益所有的。

「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；及
- (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（經補充總回報互換協議補充），Wealth Venture與新華聯澳洲已同意就該權益訂立互換安排，據此Wealth Venture將收到而新華聯澳洲將支付經修訂的總回報，而不是貸款在最後還款日的利息。有關詳情，請參閱下文「總回報互換協議」一段。

董事會函件

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

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；及
- (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。

於最後可行日期，上述條件均未達成。

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34.48百萬澳元（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）。

根據TRS協議訂約方之間的理解及安排，倘總回報低於貸款協議項下的應計利息，本集團有權酌情終止TRS協議。

補充總回報互換協議的先決條件

總回報互換協議的修訂須待滿足以下條件後方可進行：

- (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總回報互換協議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**」）或公司與補充總回報互換協議各方已取得補充總回報互換協議項下義務的履行情況，以及簽署和實施補充總回報互換事項所需向任何主管部門及其他相關第三方提交的所有檔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；及
- (c) 新華聯澳洲在補充總回報互換協議中作出的保證在所有重大方面保持真實、準確和正確。

董事會函件

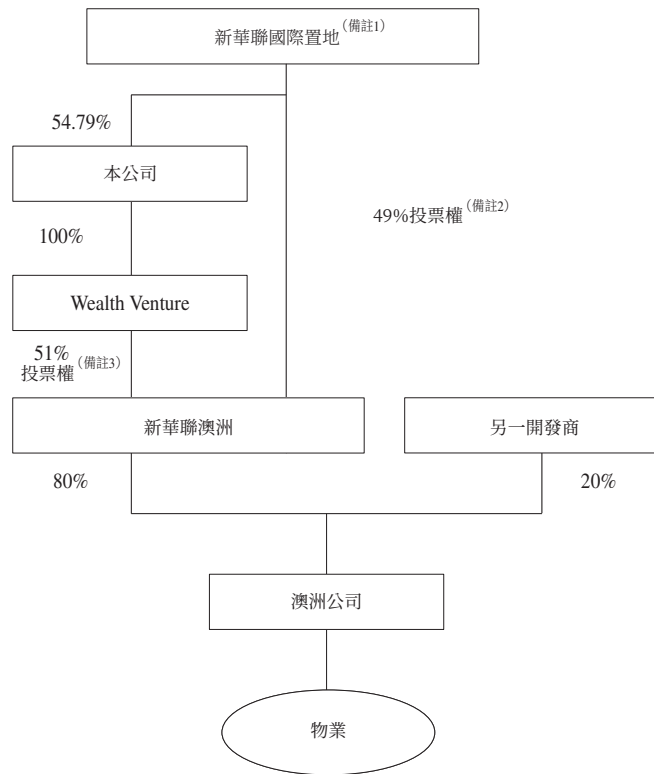
Wealth Venture可全權酌情隨時以書面形式豁免上述任何條件(條件(a)和(b)不可豁免除外)，此類豁免可根據以下條款和條件作出由Wealth Venture決定。

於最後可行日期，上述條件均未達成。

關於澳洲集團和物業的資訊

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)。

於最後可行日期，澳洲集團的股權結構如下：



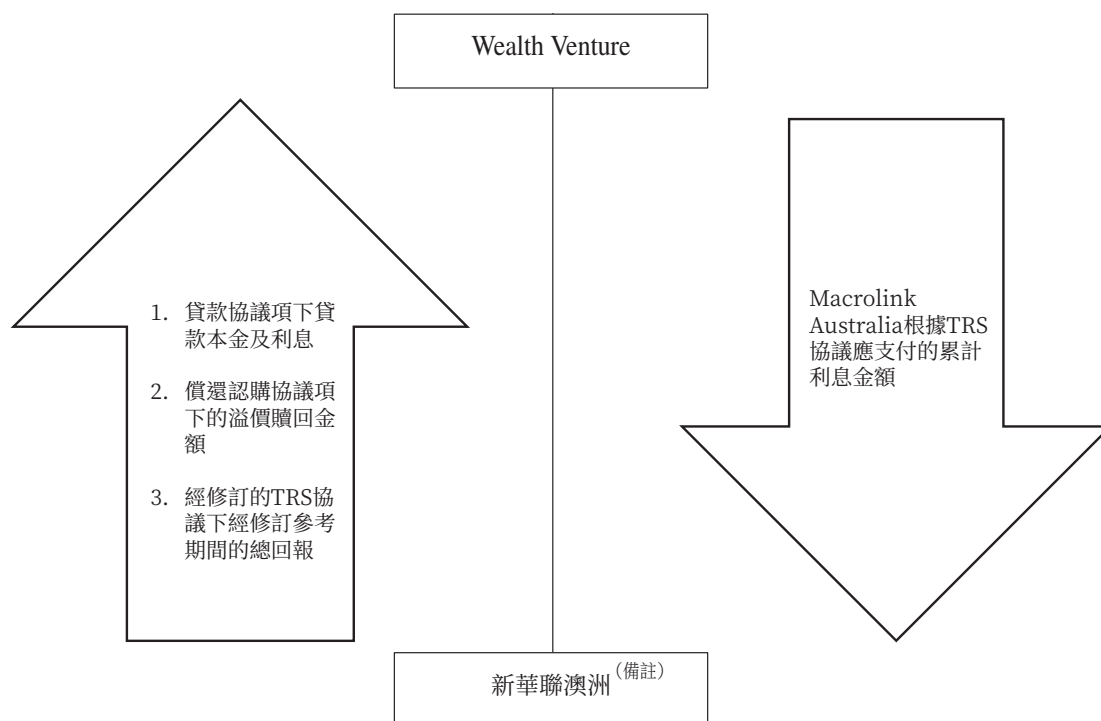
董事會函件

附註：

1. 截至最後可行日期，據董事及董事所知、所悉及所信並經作出一切合理查詢後，新華聯國際置地有限公司為一家於香港註冊成立的有限公司，為新華聯文化娛樂發展股份有限公司的全資附屬公司，其已發行股份於深圳證券交易所上市，股份代號為000620。根據於聯交所網站作出及刊登的權益申報披露，新華聯文化娛樂發展有限公司由新華聯控股有限公司擁有61.17%，而新華聯控股有限公司則由長石投資有限公司持有93.40%，傅群先生持有2.83%，其餘3.77%由五名人士持有。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%、張健先生擁有3.36%及一名個人擁有3.42%。
2. 新華聯澳洲股東大會的51%投票權附於新華聯澳洲，在認購事項完成時，向Wealth Venture配發及發行的104股可贖回優先股，連同TRS協議項下擬進行的安排，使公司將新華聯澳洲的業績、資產和負債作為100%的子公司併入公司賬簿，在公司損益表中沒有非控股權益。
3. 根據新華聯承諾，新華聯國際置地已向Wealth Venture承諾：(i)未經Wealth Venture同意下，在新華聯澳洲的股東大會上，新華聯國際置地不行使任何和其所有49%投票權的權利；(ii)如果Wealth Venture和新華聯澳洲都是新華聯澳洲股本的持有者，僅在Wealth Venture的指示下，新華聯國際置地才行使其所有49%投票權的權利。此外，於最後實際可行日期，新華聯澳洲的所有董事均由Wealth Venture提名。因此，Wealth Venture已完成在股東和董事會層面控制新華聯澳洲。

董事會函件

2017年協議(由補充協議補充)項下擬進行交易的資金流向如下:



備註：作為可贖回優先股的持有人，Wealth Venture在新華聯澳洲的股東大會上控制了51%的投票權，由於TRS協議項下擬進行的安排，新華聯澳洲的業績、資產和負債為於本公司損益表中併入本公司賬簿，作為100%的子公司，在公司損益表中沒有非控股權益。這與Wealth Venture在股東會和董事會層面對新華聯澳洲的控制是一致的。

新華聯澳洲是一家於2015年12月29日成立於英屬處女群島的特殊目的有限公司。2016年1月5日，它與澳大利亞房地產開發商(獨立第三方)成立了澳洲公司，新華聯澳洲擁有80%的股權，該澳大利亞房地產開發商擁有20%的股權。澳洲公司主要從事房地產開發和銷售。其主要資產為該物業，該物業佔地面積約1,207平方米，總建築面積約26,308平方米，並於其上發展該項目。項目建成後，總可售面積約為10,867平方米。

董事會函件

該項目大致分為四個階段：(i)預施工，如設計開發和獲得當局批准；(ii)拆除現有建築物；(iii)建築；(iv)向買家銷售和交付。於最後可行日期，該項目所有單位及物業的開發均已完成，104個單位中的96.15%已售出並交付給買家，其餘4個單位（約佔3.85%）104個單位）和一個980平方米的精品購物中心仍未售出。已售出及已交付部分的合約銷售總額約為47,980萬澳元（折合約2,399,000,000港元）。集團將繼續關注澳洲房地產市場，尋求機會於2年內以具吸引力的價格出售餘下4個單位及精品購物中心。

本集團有關澳大利亞集團的收入、開支、資產及負債均以澳元計值，而澳大利亞集團的功能貨幣為澳元。項目業務經營過程中存在自然對沖機制，外匯風險影響較低，因此不認為需要用於對沖目的的金融工具。為加強整體風險管理，本集團將不時檢討其財資管理職能，並密切監察其貨幣及利率風險，以適時實施合適的外匯對沖政策以防範相關風險。

澳大利亞集團的財務資訊

根據香港財務報告準則編製的澳大利亞集團截至2021年12月31日止年度和截至2022年6月30日止六個月的未經審核綜合管理賬目匯總如下：

	截至 六個月 2022年 6月30日 (千港元)	截至 年底 2021年 12月31日 (千港元)
收入	202,361	2,489,319
稅前利潤	42,961	398,542
稅後利潤	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

補充協議的原因和好處

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)境內房地產開發經營澳大利亞；(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，受過去五年澳大利亞經濟動盪以及2019年冠狀病毒大流行、中美貿易戰和俄烏戰爭的影響，該項目經歷了多次起伏，這也對全球整體經濟和市場情緒造成巨大壓力，導致該項目的實際表現與公司在投資該項目時的初步預測存在顯著差異。鑑於目前的市場狀況和房地產市場的情緒澳洲方面，該項目下的單位及租賃物業能否在接下來的幾個月內以令集團滿意的條款全部售出並交付給客戶並不樂觀。在上述情況下，項目單位和出租房屋的延遲出售、2019年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。

尤其是在2018年年中，在項目建設初期，悉尼市文物部門以嚴格保護悉尼港遺址為由出面干擾工程。由於該項目位於悉尼港的環形碼頭，為了更好地保護維多利亞女王時期建造並遺留水管或污水管，該項目在打樁階段悉尼市政府進行了多次施工現場檢查。據估計，這導致原定交付計劃推遲了6個月。隨後，自2019年底以來，COVID-19大流行的爆發以及澳大利亞政府對包括悉尼在內的澳大利亞城市的封鎖對2020年年中至2021年年中的項目核心建設週期產生了重大影響。2021年，環形碼頭步行區公共區域休息區、幕牆等向政府包建的混凝土鋼筋結構建築、精品商場及附近配套設施的大部分建設施工也由於上述期間城市封鎖的4個不同階段而延遲。綜上所述，因上述因素造成的施工進程中斷，導致該項目從原定於2020年年中交付到2021年年底交付給預售業主的時間超過一年。住宅單元，以及項目總融資成本增加約26.41百萬澳元。

董事會函件

此外，儘管貸款本金已於最後可行日期全數償還，但其若干應計利息仍未償還及未支付，而來自AusCo的股息估計約為30.62百萬澳元（相當於約港元153.10萬）尚未向地方稅務機關申報。由於貸款及其應計利息已於2022年8月28日到期，可贖回優先股的贖回於2022年底到期，但該項目尚未完成，只有4套公寓和一個980平方米的精品購物商場仍未售出，新華聯澳洲沒有足夠的資金來全額贖回可贖回優先股或全額償還貸款協議項下應計利息和修訂後的總回報也無法確定，除非並直到該項目下的公寓和精品購物商場被出售並交付給客戶，該日期預計很可能是2023年或之後。該項目的預期回報下降主要是由於施工過程中斷導致項目總融資成本意外增加所致。訂立補充協議是為了延長2017年協議的條款，使該項目得以完成，避免新華聯澳洲（該項目的控股公司兼本公司的子公司）的違約狀況，並使公司從其剩餘投資中獲得最大利益。根據本集團可獲得的最新資料，其餘4個單位及精品商場於2022年6月30日的估值為澳元52.24百萬元（相當於約港元261.2百萬元），根據近期市場交易，預計隨著澳大利亞房地產市場需求的複蘇，將繼續逐步上升。

基於澳洲公司目前的狀況和澳大利亞房地產市場的普遍狀況倘若現在能出售剩餘的4個單位和精品商場，新華聯澳洲有可能無法全額償還其在2017年協議（經補充協議補充）下的義務，包括貸款協議項下的還款責任及認購協議項下的贖回責任。新華聯澳洲作為本公司的附屬公司及項目的控股公司，因此將違反貸款協議項下的還款責任及認購協議項下的贖回責任，從而影響澳洲公司及項目的聲譽，以及項目的持續。延長2017年協議的主要目的是在更理想的時間和更令人滿意的價格出售該項目的剩餘單位和精品購物中心，從而使該集團能夠收回在該項目的更多投資成本並增加潛在收益，以履行2017年協議規定的義務。由於澳洲公司是一家投資公司，而新華聯澳洲除了其在澳洲公司的股權外沒有其他資產，因此對新華聯澳洲提起法律訴訟或強制執行擔保沒有實際價值，公司能夠從新華聯澳洲收回的款項將僅限於該項目產生的剩餘收益。此外，由於新華聯澳洲為本集團的附屬公司，鑑於新華聯澳洲未能履行2017年協議項下的付款及贖回責任，本集團於此時清盤新華聯澳洲並不實際或不經濟，因為法律訴訟或清盤程序成本高昂只會進一步減少本集團可能從其於該項目的投資中收取的剩餘所得款項。

董事會函件

股份押記由新華聯澳洲在訂立2017年協議時提供，作為擔保，以防止澳洲公司可能未能將其利潤分配給新華聯澳洲以償還給Wealth Venture，因為執行將使公司全面接管新華聯澳洲，並相應接管澳洲公司和項目的運營和管理。然而，自交割以來，本集團得以行使其於新華聯澳洲的控制權，而澳洲公司已按比例向其股東分配利潤，因此在新華聯澳洲可能發生違約的情況下強制執行該等股份押記擔保幾乎沒有實際意義價值。

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，以便新華聯有更多時間出售單位和出租物業。本公司通過可贖回優先股控制澳大利亞51%，本項目項下及本集團通過可贖回優先股以新華聯承諾以控制及變現其在該項目的投資權益及償還未償還貸款金額當該項目下的所有單位和出租物業已售出及交付，本集團會在更有利的時間收到回報。

董事會已就上述事項平衡全面地考慮2017年協議項下擬進行的交易，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推遲在對集團更合適和有利的時間實現其對該項目的投資，並收回其對該項目的更多投資，不幸的是，由於2019年冠狀病毒大流行的爆發，該項目的表現不如最初的預期令人滿意，建築期的延遲令到融資成本劇增，中美貿易戰和全球經濟不可預見的低迷，考慮到：

- (i) 由於過去三年在全球COVID-19疫情影響下澳大利亞房地產市場環境充滿挑戰，悉尼的封城措施使該項目暫停總計超過2020年至2021年8個月，該項目的開發及該物業的竣工延遲了1.5年，導致項目融資總成本增加約26.41百萬澳元（折合約132.05百萬港元）與2017年通函中披露的財務成本相比，減少了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，但由於項目表現欠佳，新華聯澳洲目前沒有足夠資金全數贖回可贖回優先股或全額償還貸款協議項下應計利息，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2017年通函所披露的回報；

董事會函件

- (iii) 儘管澳大利亞的房地產市場在經歷了經濟低迷和挫折後最近開始出現好轉前景和跡象，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，但基於隨著澳大利亞房價和收入水準的逐步恢復和上漲以及租金價值的增加，董事會希望澳大利亞的房地產市場將繼續逐步改善，而2017年協議條款的延長將使AusCo能夠出售剩餘的單位以更高的價格參與該項目並減輕其在該項目中的損失，並為本集團提供機會在對本集團更合適和有利的時間變現其對該項目的投資；
- (iv) 由於澳大利亞是本公司的子公司，集團因拖欠2017年協議下的付款和贖回義務而清盤澳大利亞並不現實或經濟，因為昂貴的清算程序（通常涉及以大量貼現率處置標的公司的資產）只會進一步減少集團從項目投資中可能獲得的剩餘收益，這對公司及其股東的利益極為有害；
- (v) 作為一個房地產項目公司，澳洲公司有義務完成項目和房地產開發和銷售的條款，澳洲公司提供了某些保證包括在項目交付數年後缺陷保修予單位的購買者，因此澳洲公司不能被清盤因為該等義務是現存的；
- (vi) 此外，由於項目尚未完全完成，任何潛在的違約，包括新華聯澳洲未能履行其2017年協議下的義務，或在2017年協議條款到期後未經補充協議的延長項目，可能會損害集團和持有澳大利20%股份的其他股東（均是項目公司的股東）的聲譽，鑑於若作為該項目控股公司的新華聯澳洲有違約情況，這將不可避免地影響潛在買家的信心，並可能對剩餘單位的適銷性和可變現價值產生重大不利影響；
- (vii) 由於本集團已收回貸款本金，而部分應計利息已由新華聯澳洲償還，故貸款餘下金額較低。此外，澳洲公司現由在建物業發展公司轉型為已開發物業銷售及租賃公司，如果未售出在售精品商場每年將有1.85百萬澳元（相等於約9.25百萬港元）的租金收入。它足以支付持續的利息開支，因此信用風險較低。雖然未償還貸款的年利率由6.16%下調至5.50%，但該利率仍較香港銀行提供的同類條款定期存款及延期貸款更為優惠，將繼續為集團提供可觀的利息收入。然而，利率的重要性並不完全相關，因為(i)如果利率高，澳大利亞可用現金流將減少，公司

董事會函件

可以通過利息支付獲得項目的投資；(ii)如果利率稍為降低，公司可以將減少的利息支付與項目下較高的淨現金流交換，從而確保公司能夠獲得項目下的最大回報；

(viii) 然而，倘若澳洲房地產市場出現強勁增長，而該項目可在投資回報大幅增加的情況下完成，TRS協議(由補充TRS協議補充條款)將繼續作為公司的利益保障措施，因為這將允許Wealth Venture在項目完成後收到經修訂的總回報，而不是貸款項下的固定利息，從而使公司能夠從剩餘項目中獲得最大回報；及

(ix) 由於新華聯澳洲是上市規則所指的關聯子公司，補充協議下預期條款的修改構成上市規則第14A章下的關聯交易，為了遵守上市規則下的監管要求，公司在修改補充協議條款時，有義務遵守上市規則第14A章下的報告、公告和獨立股東批准要求。無可置疑，公司遵守《上市規則》規定的持續義務符合公司及整體股東的利益。

鑑於在釐定經修訂利率及溢價率時考慮的「補充認購協議」及「補充貸款協議及補充TRS協議」前面各段所載的因素，以及考慮到執行董事一直在尋找更好的投資機會，以利用在2022年初償還貸款本金和部分利息(佔新華聯澳大利亞根據貸款協議應付的總額的大部分)所收到的資金，但未能鑑於COVID-19大流行的持續影響及全球低迷的全球經濟環境，為物色任何合適的目標，董事會認為在現行市況及情況下最佳可比投資回報為港元兌美元定期存款香港的利率和最優惠貸款利率目前為5.2%至5.375%。因此，董事會認為5.50%的經修訂利率屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。

董事會函件

倘補充協議並未訂立以延長2017年協議的期限，或補充協議未獲獨立股東於股東特別大會上批准，則新華聯澳洲（為本公司及控股公司的非全資附屬公司）將因無法全額贖回可贖回優先股或全額償還貸款協議項下應計利息而就2017年協議違約。因可贖回優先股並無贖回，新華聯澳洲仍為本公司之附屬公司。基於上述原因，公司不會向新華聯澳洲提出索賠或將其清盤，但仍會繼續出售剩餘的4個單位和精品購物商場。然而，鑑於作為該項目控股公司的新華聯澳洲的違約立場，這將不可避免地影響潛在買家的信心，從而對剩餘單位的適銷性和可變現價值產生負面影響，從而影響交給本集團的最終項目回報。本集團及該項目的其他合作方，即新華聯國際置地及持有澳洲公司20%股權的少數股東之聲譽均將受到不利影響，這將對其各自未來的業務、融資、發展等方面產生嚴重影響。

如上文所披露，鑒於新華聯澳洲是《上市規則》所指的關聯子公司，而根據《上市規則》第14A章對補充協議條款的修訂構成了本公司的關聯交易，因此，本公司必須遵守《上市規則》下的手續和要求，以便繼續對補充協議下的條款進行修訂。這是上述原因所必需的，特別是為了繼續進行專案，以便出售剩餘單位和精品商場，使公司能夠從其剩餘投資中得到最大獲益。鑒於對Macrolink Australia的清算對集團而言弊大於利，沒有其他更實際和合乎邏輯的替代方案，而在沒有補充協議下延期的情況下繼續該專案可能違反2017年協議，並給集團帶來聲譽和／或法律風險，作為該如澳洲公司般的合資企業的一方，董事會認為補充協議下計畫的交易。作為公司唯一可行的選擇，無論是從商業、法律和合規角度，還是從商業和聲譽角度，都是必要的，對公司和股東整體有利。

執行董事包括馬晨山先生、張建先生、杭冠宇先生及劉華明先生，彼等亦為新華聯澳洲及／或新華聯國際置地及／或新華聯文化旅遊發展的董事或聯繫人有限公司（新華聯國際置地的控股公司）已在批准補充協議及其項下擬進行的交易的董事會會議上放棄投票。

除上文所披露者外，概無董事於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，且概無董事須放棄或已放棄就批准補充協議的相關董事會決議案投票及其項下擬進行的交易。

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，因此需要遵守上市規則。由於補充協議項下擬進行交易的其中一項適用百分比率超過25%但均低於100%，根據上市規則第14章，該等交易共同構成本公司的一項主要交易。此外，由於本公司控股股東新華聯國際置地於最後可行日期持有本公司已發行股本約54.79%，為新華聯澳洲的主要股東，控制普通股股份及49%投票權，新華聯澳大利亞為上市規則所指的關連附屬公司，根據上市規則第14A章，補充協議項下擬進行的交易亦構成本公司的關連交易。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的規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即丁良輝先生、謝廣漢先生及曹貺予先生)組成的獨立董事委員會已成立，以就補充協議的條款是否向獨立股東提供意見及據此擬進行的交易屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及獨立股東的整體利益。

獨立財務顧問

紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以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，並就此次交易如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

(II) 細則的擬議修正案

根據聯交所於2021年11月發布的《境外發行人上市製度諮詢總結》，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檔進行必要的修訂，以使章程檔符合上市規則修訂後的附錄3。

董事會函件

現有細則自2012年以來未被修訂。因此，董事會提議通過採用經修訂的細則來替代和排除現有細則來修訂現有細則，以便(i)使公司細則的相關條文符合上市規則及百慕大適用法律的相關規定；(ii)允許公司股東大會以除現場會議、混合會議或電子會議的形式舉行，股東除親自出席外，還可以電子方式出席；(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。

經修訂公司細則的全文(建議修訂已與現有公司細則進行標記)，其中包含建議修訂，載於本通函附錄三。經修訂的細則以英文書寫。經修訂公司細則的中文譯本僅供參考，如中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

本公司有關香港法律的法律顧問已確認建議修訂符合上市規則的規定。本公司有關百慕大法律的法律顧問已確認建議修訂與百慕大的適用法律並無抵觸。本公司亦確認就聯交所上市公司而言，建議修訂並無異常。

建議修訂及建議採納經修訂細則須經股東於股東特別大會上通過特別決議案批准後方可生效。

股東特別大會

將召開及舉行股東特別大會，供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)補充協議及其項下擬進行的交易，以及供股東考慮及酌情批准以採納經修訂細則的方式批准擬議修訂。由於補充協議彼此相關，類似於2017年協議，本公司將僅在上述交易全部獲得獨立股東於股東特別大會上批准後方可進行。新華聯國際置地於各補充協議及其項下擬進行的交易中擁有權益。因此，新華聯控股有限公司共同擁有的新華聯國際置地及新華聯國際投資分別持有約54.79%及6.73%已發行股份，以及彼等各自的聯繫人將就批准該等建議的決議案放棄投票。各補充協議及其項下擬於股東特別大會上擬進行的交易。除上述者外，據董事作出所有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。

董事會函件

關於於2023年3月22日(星期三)下午3時正於中國北京市通州區台湖鎮政府大街新華聯集團大廈8層會議室召開股東特別大會的通知載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。不論閣下能否親身出席股東特別大會，閣下均須按照所載指示填妥隨附的代表委任表格，並交回香港股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，在切實可行範圍內盡快，但無論如何不得遲於指定舉行股東特別大會或續會(視情況而定)的時間前48小時。如果您願意，填寫並交回委託書不會妨礙您出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)或在會上投票。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)並無由其最終實益擁有人及其各自的聯繫人訂立或對其具有約束力的投票信託或其他協議或安排或諒解；(ii)於最後可行日期，其最終實益擁有人及其各自的聯繫人並無任何義務或權利，據此其暫時或可能暫時或永久控制其行使表決權一般或根據具體情況向第三方分享。

記錄日期

為決定是否有權出席上述股東特別大會並於會上投票，本公司將於2023年3月17日(星期五)至2023年3月22日(星期三)(包括首尾兩天)起停止辦理股份過戶手續，在此期間不得轉讓股份將被註冊。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有連同相關股票的轉讓檔必須提交本公司股份過戶登記處卓佳廣進有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓不遲於2023年3月16日下午4點30分登記。

投票表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會上所有決議案的表決將以投票方式進行。

建議

執行董事包括馬晨山先生、張建先生、杭冠宇先生及劉華明先生，彼等亦為新華聯澳洲及／或新華聯國際置地及／或新華聯文化旅遊發展的董事或聯繫人有限公司（新華聯國際置地的控股公司），因此可能存在利益衝突；但在於本通函「獨立董事委員會函件」包括了獨立非執行董事的意見，經考慮獨立財務顧問之意見後，相信補充協議之條款協議公平合理，符合公司及股東的整體利益，建議獨立股東對該議案投贊成票在股東特別大會上批准補充協議。

股東務請仔細閱讀獨立董事委員會就本通函第34至35頁的補充協議發出的函件。獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見（其正文載於本通函第36至65頁）認為，對獨立股東而言補充協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准補充協議的決議案。

董事會認為建議修訂及採納經修訂公司細則符合本公司及股東之整體利益。董事會亦認為，通過採納股東特別大會通告中提議的經修訂公司細則而就建議修訂作出的決議案符合本公司及股東的整體利益，因此建議閣下以採納經修訂公司細則的方式投票贊成將在股東特別大會上就建議修訂提呈的所有相關決議案。

更多資訊

請閣下留意本通函附錄所載的資料。

奉董事會之命
新絲路文旅有限公司
主席兼執行董事
馬晨山

2023年2月27日

以下是獨立董事委員會就補充協議向獨立股東提出建議的函件全文：



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)

致獨立股東

親愛的先生或女士：

(I) 主要及關連交易：
與贖回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
(II) 對現有細則的擬議修正案以及通過經修訂和重述的細則

我們指的是公司日期為2023年2月27日的通函（「**通函**」），本函件構成其中的一部分。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與通函所界定者俱有相同涵義。

我們已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮補充協議的條款是否公平合理，是否按正常商業條款或更佳條款訂立，是否在本集團的日常業務過程中，以及符合本公司及獨立股東的整體利益，並就如何投票向獨立股東提供建議，同時考慮獨立財務顧問的建議。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立董事委員會函件

吾等提請閣下注意載於通函第7至33頁的董事會函件，以及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，其中載有其意見就補充協議的條款是否公平合理、是否按正常商業條款或更佳條款以及在本集團日常業務過程中以及是否符合本公司及獨立股東的利益向我們提供整體，以及獨立股東如何投票。

經考慮獨立財務顧問在通函第36至65頁向閣下及吾等發出的建議函中所載的主要理由及因素及意見後，吾等認為補充協議乃按一般商業條款訂立，符合本公司及股東之整體利益，且其條款對本公司及獨立股東而言屬公平合理。儘管補充協議並非在本公司的一般及日常業務過程中進行，但澳大利亞集團進行的業務，即該項目，作為補充協議項下條款修訂的標的物，是在一般情況下及本集團的日常業務過程進行。因此，我們建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准補充協議及其項下擬進行的交易。

此 致
謹代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
丁良輝先生

獨立非執行董事
謝廣漢先生

獨立非執行董事
曹貺予先生

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載列其就主要及關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見，以供載入本通函。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
中環
德輔道中141號
中保集團大廈
3樓310室
電話：(852) 2857 9208
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

主要及關連交易： 與贖回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

I. 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就與贖回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的主要及關連交易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，有關詳情載於 貴公司於2023年2月27日向股東寄發通函（「該通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」）內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2017年9月29日的公告及2017通函，內容有關（其中包括）2017年協議及有關補充協議的公告。誠如2017通函所披露，訂立2017年協議使 貴集團能夠多元化在澳洲的房地產業務。認購事項所得款項及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，總回報掉期協議使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 貴公司的附屬公司。由於2017年協議項下擬進行的交易， 貴集團於認購及有關交易貸款期限內取得項目控制權，並可分享項目的經濟利益。實際上， 貴集團已收購一間附屬公司，當

獨立財務顧問函件

中擁有51%控股權益，以促成其對項目投資，項目由 貴集團透過其於新華聯澳洲的控股權益控制，並以認購事項及貸款的所得款項提供資金。通過2017年協議制訂的交易結構， 貴集團能夠獲得新華聯澳洲的全部淨現金流量及經濟利益，即項目可用項目現金流量的80%（須受其條款規限），而新華聯澳洲的業績、資產及負債可於 貴公司賬目綜合入賬。倘按現金流量淨額（即總回報）計，項目回報少於貸款協議項下的利息收入總額，則 貴公司可酌情選擇收取利息收入，而非總回報。另一方面，倘項目項下的現金流量淨額高於利息收入總額，則 貴集團將有權轉為收取項目項下的現金流量淨額，而非貸款協議項下的利息收入。因此，項目表現越理想，則 貴集團透過新華聯澳洲投資於項目的回報會越高。

自交割以來，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，並於2021年反彈。此外，COVID-19大流行、中美貿易戰和俄烏戰爭也為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單位的所有重要里程碑日期。誠如2017通函內的「獨立財務顧問函件」所披露，除項目的風險因素外，不可預期情況亦令項目承擔額外負擔，或潛在影響項目的可用項目現金流量，包括成本及開支的重大波動、項目融資、項目管理、澳洲物業發展的監管制度、澳洲物業市場的表現等，有關因素均已由當時的獨立股東披露及評估。儘管環境困難，項目還是在2021年12月完成了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。

於最後實際可行日期，尚餘4套公寓和一個面積980平方米的精品商場仍未交付，項目尚未全部出售並交付予顧客。由於項目尚未完成，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。於2022年11月29日，Wealth Venture與新華聯澳洲訂立補充協議，據此，Wealth Venture及新華聯澳洲已同意（條件是 貴公司已獲得獨立股東批准）（其中包括）(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

獨立財務顧問函件

到期日延長至貸款協議日期起83個月屆滿之日(即2024年8月28日)，並將貸款利率修改；及(iii)以董事會函件「總回報互換協議」一段所披露的方式更改Wealth Venture及新華聯澳洲於總回報掉期協議下的互換安排的時間和具體條款。

由於有關補充協議項下擬進行的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 貴公司的主要交易。此外，由於新華聯國際置地(於最後實際可行日期持有 貴公司已發行股本約54.79%的 貴公司控股股東)為新華聯澳洲的主要股東，持有擁有其49%投票權的普通股，因此新華聯澳洲為關連附屬公司(定義見上市規則)，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 貴公司的關連交易。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。

貴公司的所有執行董事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(新華聯國際置地的控股公司)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以及據此擬進行的交易的相關董事會決議案放棄或已放棄投票。

II. 獨立董事委員會

董事會目前由執行董事馬晨山先生、張建先生、杭冠宇先生及劉華明先生，以及獨立非執行董事丁良輝先生、謝廣漢先生及曹貺予先生組成。

貴公司已成立獨立董事委員會，以分別就補充協議的條款及其項下擬進行的交易是否公平合理、按正常商業條款或更好條款訂立以及是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等(紅日資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就補充協議的條款及其項下擬進行的交易是否屬公平合理及是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

III. 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、澳洲公司、澳洲集團及彼等各自的股東、董事或最高行政人員或彼等任何各自的聯繫人士，且與彼等並無關連，故吾等符合資格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獨立意見。

除就是次獲委任為獨立財務顧問及上述獲委聘為獨立財務顧問已付或應付吾等的一般專業費用外，概不存在吾等藉此向 貴公司或可能合理地被視為與評估吾等獨立性相關的任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

IV. 意見之基礎及假設

於達致吾等的意見時，吾等僅倚賴該通函所載有關 貴集團以及彼等各自股東及管理層事宜的陳述、資料、意見、信念及聲明，以及由 貴集團及／或其高級管理層（「**管理層**」）及／或董事向吾等提供的資料及陳述。吾等已假設該通函所載或提述由 貴公司、董事及管理層提供之一切資料、聲明及意見（彼等須獨自對此負全責）於彼等作出時屬真實及準確及直至最後實際可行日期仍然屬真實及準確。吾等已假設該通函（包括本函件）所載或所提述，或由 貴集團及／或管理層及／或董事另行提供或作出或給予的所有該等陳述、資料、意見、信念及聲明（彼等須就此負全責）於作出及給予時於所有重大方面均為真實、準確及有效且完備，且於該通函日期於所有重大方面仍屬真實、準確及有效且完備。吾等已假設該通函所載管理層及／或董事作出或提供的所有有關 貴集團事宜的意見、信念及聲明乃經作出審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求及取得 貴公司及／或管理層及／或董事確認，該通函所提供及提述的資料概無遺漏重大事實。

獨立財務顧問函件

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料及文件，以令吾等可達致知情見解，以及管理層已向吾等確保並無向吾等隱瞞任何重大資料，以令吾等可合理依賴所獲提供資料，藉以為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事以及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、信念及聲明之真實性、準確性及完整性，或相信吾等所獲提供或上述文件所提述的資料隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無進行任何獨立核證，吾等亦無對董事及管理層所提供的資料、 貴公司及其各自股東及附屬公司或聯屬公司的背景、業務或事務或未來前景及其各自歷史、經驗及往績記錄或其各自營運所在市場的前景進行任何獨立調查。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮補充協議及其項下擬進行的交易向彼等提供參考而發出，除為載入該通函外，倘並無吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

V. 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等對獨立董事委員會及獨立股東有關補充協議的條款及其項下擬進行的交易的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

誠如董事會函件所述，貴集團主要從事(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；及(iv)在韓國經營娛樂業務。

下文載列貴集團截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年6月30日止六個月的主要財務資料，乃分別摘錄及概述自截至2021年12月31日止年度的已刊發年報（「**2021年報**」）及截至2022年6月30日止六個月的中期報告（「**2022中期報告**」）：

表1：貴集團的綜合財務業績

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (經審核)	2020年 千港元 (經審核)
分部收益				
房地產、綜合度假村及 文化旅遊	202,361	-	2,489,318	-
葡萄酒	47,720	50,020	112,415	117,160
娛樂業務	-	-	-	391
總計	<u>250,081</u>	<u>50,020</u>	<u>2,601,733</u>	<u>117,551</u>
分部溢利／(虧損)				
房地產、綜合度假村及 文化旅遊	(91,350)	(9,615)	405,600	(26,034)
葡萄酒	(843)	6,771	9,365	(15,343)
娛樂業務	(7,747)	(5,257)	(283,660)	(64,830)
總計	<u>(99,940)</u>	<u>(8,101)</u>	<u>131,305</u>	<u>(106,207)</u>
除稅前(虧損)／溢利 年／期內(虧損)／溢利	<u>(105,572)</u>	<u>(14,683)</u>	<u>91,928</u>	<u>(122,095)</u>
	<u>(123,428)</u>	<u>(14,647)</u>	<u>57,558</u>	<u>(114,310)</u>

獨立財務顧問函件

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (經審核)	2020年 千港元 (經審核)
以下各項應佔：				
貴公司擁有人	(73,318)	(11,793)	61,864	(92,028)
非控制性權益	(50,110)	(2,854)	(4,306)	(22,282)

截至2021年6月30日止六個月（「2021年首六個月」）及截至2022年6月30日止六個月（「2022年首六個月」）的財務表現

誠如2022年中期報告所載，2021年首六個月的收益由約50.0百萬港元增加至2022年首六個月約250.1百萬港元，增加約200.1百萬港元或400.2%。增加乃主要由於項目交付了8套公寓並確認了202.4百萬港元之收入。

2022年首六個月的收益約202.4百萬港元乃於開發及經營房地產業務、綜合度假村及文化旅遊確認，主要由於項目於2021年12月如期完成大部分住宅的交付。葡萄酒的收益由2021年首六個月約50百萬港元減少約2.3百萬港元或4.6%至2022年首六個月約47.7百萬港元，其乃主要由於期間內受制於中國疫情防控。2021年首六個月及2022年首六個月概無確認娛樂業務的收益，乃主要由於為配合當地政府的防疫工作，娛樂處所停運所致。

於2022年首六個月，貴集團錄得虧損約123.4百萬港元（2021年首六個月：虧損約14.6百萬港元）。虧損增加乃主要由於(i) 韓國濟州之錦繡山莊度假村土地於2022年首六個月的減值虧損約103.6百萬港元（2021年首六個月：無）；及(ii) 由於項目計提了往年投備不足所得稅費用約18.1百萬港元（2021年首六個月：無）。

截至2020年12月31日止年度（「2020財年」）及截至2021年12月31日止年度（「2021財年」）的財務表現

誠如2021年報所載，貴集團的收益由2020財年約117.6百萬港元增加至2021財年約2,601.7百萬港元，增加約2,484.1百萬港元或2,112.3%。增加乃主要由於貴集團於澳洲悉尼的開發項目交付大部分住宅與業主並確認收益所致。

獨立財務顧問函件

項目的住宅於2021年12月交付業主，年內已交付予業主89套住宅（共104套），2021財年確認銷售收益約2,489.3百萬港元。紅酒業務的收益受中國國內經濟復甦帶動，由2020財年約117.2百萬港元減少約4.8百萬港元或4.1%至2021財年約112.4百萬港元。由於韓國新冠疫情仍然嚴重，濟州島繼續維持預防措施，娛樂業務仍然受到疫情影響，故2021財年概無確認娛樂業務的收益（2020財年：娛樂業務的收益約為0.4百萬港元）。

2021財年內，貴集團錄得溢利約57.6百萬港元（2020財年：虧損約114.3百萬港元）。增加乃主要由於項目的成功交付為貴集團年內扭虧為盈奠下基石。

表2：貴集團的綜合財務狀況

	於2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2021年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產	1,060,409	1,227,343
流動資產	1,206,981	1,539,497
總資產	2,267,390	2,766,840
非流動負債	(135,569)	(139,327)
流動負債	(201,158)	(485,911)
總負債	(336,727)	(625,238)
淨資產	1,930,663	2,141,602

於貴集團於2022年6月30日的總資產約2,267.4百萬港元中，主要包括(i)物業、廠房及設備約813.5百萬港元；(ii)現金及現金等額項目約541.1百萬港元；(iii)持有待售竣工物業約359.1百萬港元；(iv)存貨約214.5百萬港元；及(v)無形資產約143.4百萬港元。

於貴集團於2022年6月30日的總負債約336.7百萬港元中，主要包括(i)應計費用及其他應付款項約113.8百萬港元；(ii)銀行借款約58.8百萬港元；(iii)租賃負債約55.6百萬港元；(iv)遞延稅項負債約26.8百萬港元；及(v)貿易應付賬款約29.0百萬港元。

獨立財務顧問函件

於2022年6月30日，貴集團的淨資產約為1,930.7百萬港元。於2022年6月30日，負債比率為3.9%。

於貴集團於2021年12月31日的總資產約2,766.8百萬港元中，主要包括(i)物業、廠房及設備約973.8百萬港元；(ii)現金及現金等額項目約627.1百萬港元；(iii)持有待售竣工物業約545.4百萬港元；及(iv)存貨約224.4百萬港元。

於貴集團於2021年12月31日的總負債約625.2百萬港元中，主要包括(i)應計費用及其他應付款項約180.5百萬港元；(ii)附屬公司非控股股東貸款約107.9百萬港元；及(iii)應付稅項約101.5百萬港元。

於2021年12月31日，貴集團的淨資產約為2,141.6百萬港元。於2021年12月31日，負債比率為8.1%。

2. 澳洲集團及物業之背景資料

誠如董事會函件所載，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，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%的投票權由貴公司控股股東新華聯國際置地持有，新華聯國際置地持有貴公司約54.79%已發行股份權益。因此，新華聯澳洲為貴公司的關連人士(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。於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。

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)銷售和交付予買家。於最後實際可行日期，項目項下所有公寓及物業的發展已經完成，合共104套公寓的96.15%已售出並交付予買家，剩餘4套公寓(佔104套公寓約3.85%)及一個980平方米的精品商場仍未售出。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)。貴集團將會繼續密切留意澳洲房地產市場，並尋求機會於2年內以具吸引力的價格出售剩餘的4套公寓及精品商場。

獨立財務顧問函件

貴集團有關澳洲集團的收入、開支、資產及負債均以澳元計值，而澳洲集團的功能貨幣為澳元。由於項目在業務運營過程中設有自然對沖機制，且外匯風險影響較低，因此被視為無需使用金融工具作對沖用途。為加強整體風險管理，貴集團將不時檢討其資金管理職能，並密切監察其貨幣及利率風險，以適時實施合適的外匯對沖政策以防範有關風險。

2.1 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：

	截至2022年 6月30日止 六個月 (千港元)	截至2021年 12月31日止 年度 (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
	於2022年 6月30日 (千港元)	於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

誠如上文澳洲集團的財務信息所載，澳洲集團截至2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月的收益分別約為2,489.3百萬港元及約202.4百萬港元。澳洲集團於2022年6月30日的總資產約為445.0百萬港元，與2021年12月31日相比減少約682.8百萬港元，其乃主要由於存貨以及現金及現金等額項目減少所致。澳洲集團於2022年6月30日的總負債約為257.7百萬港元，於2021年12月31日減少約678.1百萬港元，其乃主要由於應付稅款結算及應付公司間款項結算減少所致。

3. 補充協議

3.1 訂立補充協議的理由及裨益

誠如董事會函件所載，自交割以來，由於過去五年澳洲經濟的動盪以COVID-19大流行、中美貿易戰和俄烏戰爭的影響，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，導致項目的實際表現與 貴公司在投資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未來數月按貴集團信納的條款全部出售及交付予顧客並不樂觀。

尤其是2018年年中，在項目建設初期，悉尼市文物部門以嚴格保護悉尼港遺址為由介入。由於項目位於悉尼港環形碼頭，為更好地保護維多利亞女王時期悉尼市建造的遺留水管或污水管，項目在打樁階段已須進行多次施工現場檢查。估計其已導致原定交付時間表延遲6個月。其後，自2019年年底起，新冠疫情爆發及澳洲政府對澳洲城市(包括悉尼)封城，對項目在2020年年中至2021年年中的核心建設期產生重大影響。大部分政府包銷的混凝土鋼筋結構建築施工、精品購物中心及附近配套設施的建設工程(例如環形碼頭步行區公共區域休息區及幕牆)均因上述期間的4個不同封城階段而延遲。綜上所述，由於上述因素造成的施工進程中斷，導致項目從原定於2020年年中交付延遲至2021年年底交付予住宅單位的預售業主，導致項目融資總成本意外增加約26.41百萬澳元。

獨立財務顧問函件

此外，儘管截至最後實際可行日期，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153.10百萬港元），因當地稅務機關尚未申報。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，但項目尚未完成，僅有4套公寓及980平方米的精品商場仍未售出，新華聯澳洲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，經修訂總回報也無法確定，除非項目下的住宅和租賃物業全部出售並交付予顧客，預計完成日期可能在2023年或之後。項目的預期回報下跌主要由於建設進度中斷令項目財務成本總額意外增加所致。已訂立補充協議以延長2017年協議的期限，以允許完成項目，避免新華聯澳洲違約，新華聯澳洲為項目的控股公司以及 貴公司的附屬公司，並令 貴公司能夠從其剩餘投資中獲得最大利益。根據 貴集團可得的最新資料，於2022年6月30日，其餘4個單位及精品購物中心的估值為52,240,000澳元（相當於約261,200,000港元）（不計及任何清盤銷售中常用的折扣），根據近期市場交易情況，隨著澳洲樓市需求回暖，預期有關估值將繼續逐步回升。

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，並認為通過訂立補充協議延長2017年協議的條款將為 貴集團提供機會以在更合適及在有利的時間延遲變現其於項目的投資及收回更多其於項目的投資，惟由於COVID-19疫情爆發、建設進度延誤導致財務成本增加、中美貿易戰和不可預見的全球經濟低迷，不幸的是，項目的投資表現不如最初的預期令人滿意，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年至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 貴集團從項目中獲得的回報；

獨立財務顧問函件

- (ii) 貸款本金及部分應計利息已由新華聯澳洲償還，但由於項目表現不佳，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 貴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，基於澳洲住房價格和收入水平逐漸恢復和上漲以及租金價值的上升，董事會希望澳洲房地產市場將繼續逐漸改善，而延長2017年協議的期限將允許澳洲公司出售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 貴集團提供機會以在更合適及在有利的時間變現其於項目的投資；
- (iv) 由於新華聯澳洲為 貴公司的附屬公司，其因拖欠2017年協議下的付款和贖回義務，而 貴集團於此時清盤新華聯澳洲乃不切實際或不經濟，因為昂貴的清盤程序（通常涉及以大量貼現率處置標的公司的資產）只會進一步減少 貴集團從項目投資中可能獲得的剩餘收益，這對 貴公司及其股東的利益極為有害；
- (v) 作為房地產項目公司，澳洲公司有義務完成項目，根據房地產開發和銷售條款，澳洲公司已向項目下單位的買家提供若干保證，包括缺陷保證。出售後多年，因此，在此類義務存在的情況下，澳洲公司不能清盤；

- (vi) 此外，由於項目尚未完全完成，故潛在違反行為，包括新華聯澳洲未有履行其於2017年協議項下的義務，或項目於2017年協議期限屆滿後在並無根據補充協議擬定延期的情況下繼續，均可能會損害 貴集團、新華聯國際置地、新華聯澳洲及持有澳洲公司20%股權的其他股東的聲譽（原因為彼等均為合資項目的訂約方）。鑑於新華聯澳洲違約，而其為項目的控股公司，其將難免影響潛在買方的信心，且倘有關銷售在違反2017年協議的情況下進行，則可能對剩餘單位的適銷性及可變現價值產生重大不利影響；
- (vii) 由於 貴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。此外，澳洲公司現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，在銷售中的商場每年會有1.85百萬澳元（相當於約9.25百萬港元）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%，但該該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 貴集團提供可觀的利息收入。然而，利率的重要性並非完全相關，原因為(i)倘利率屬高水平，則新華聯澳洲的可用現金流量將會減少， 貴公司可透過利息付款收回其項目投資；(ii)倘利率以其他方式降低，則 貴公司可將減少的利息付款轉換為項目項下較高的淨現金流量，從而確保 貴公司能夠獲得項目項下的最大回報；
- (viii) 儘管如此，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，總回報掉期協議（由總回報掉期補充協議補充）持續作為一項保障 貴公司利益措施，因為其允許 Wealth Venture在項目完成後獲得經修訂總回報而不是貸款下的固定利息，使 貴公司能夠最大限度地從剩餘項目中獲得回報；及

獨立財務顧問函件

- (ix) 由於新華聯澳洲為關連附屬公司(定義見上市規則)，且根據上市規則第14A章，修訂補充協議項下的條款構成 貴公司的關連交易，為遵守上市規則項下的監管規定， 貴公司有義務遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定，以修訂補充協議項下的條款。毫無疑問， 貴公司遵守上市規則項下的持續義務符合 貴公司及其股東的整體利益。

誠如管理層所告知，倘澳洲房地產市場持續改善，補充協議將為 貴集團提供機會變現其於項目的投資，並收回其於項目的更多投資，其中項目的剩餘單位能夠按更高的價格出售。考慮到 貴集團已收回本金，且新華聯澳洲已償還部分應計利息，管理層認為，即使澳洲房地產市場不會改善， 貴集團仍可從貸款中獲得利息收入，故 貴集團訂立補充協議的風險相對較低。

倘並無訂立補充協議延長2017年協議的期限，或倘補充協議未獲獨立股東於股東特別大會上批准，則新華聯澳洲(即 貴公司的非全資附屬公司及項目的控股公司)將因未能悉數贖回可贖回優先股或悉數償還貸款協議項下的應計利息而違反2017年協議。並無進行贖回，且新華聯澳洲仍為 貴公司的附屬公司。鑑於上文所述原因及下文「3.5對補充協議條款之評估」一節項下所述的分析， 貴公司將不會尋求任何向新華聯澳洲索償或將其清盤，但仍將繼續出售餘下4個單位及精品購物中心。然而，鑑於新華聯澳洲違約，而其為項目的控股公司，其將難免影響潛在買方的信心，並因此對剩餘單位的適銷性及可變現價值產生重大不利影響。 貴集團及項目其他合資方(即新華聯國際置地及澳洲公司的20%少數股東)的聲譽亦將全部受到不利影響，並將對彼等各自的未來業務、財務及發展構成長遠影響。

3.2 補充認購協議之主要條款

以下資料乃摘錄自董事會函件：

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

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 貴公司的關聯附屬公司，而澳洲集團已入賬作為 貴集團的附屬公司，澳洲集團的財務業績已併入 貴集團的財務報表。

補充認購協議主要條款的進一步詳情載於董事會函件。

補充認購協議的先決條件

對認購協議的修訂須待以下條件達成後方可作實：

- (a) 貴公司已根據上市規則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) 貴公司與補充協議訂約方已取得訂立或履行補充認購協議項下義務所需的任何主管當局或任何其他人士(如有)的所有牌照、許可證、同意、授權、許可、准許、保證、確認、證書或批准(統稱「**授權**」)而訂立及執行補充認購協議所需向任何主管當局及其他相關第三方提交的所有文件均已提交,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。

新華聯承諾

2023年2月22日,Wealth Venture和新華聯國際置地簽訂了《新華聯承諾書》,據此,新華聯國際置地向Wealth Venture承諾:(i)未經Wealth Venture同意下,在新華聯澳洲的股東大會上,新華聯國際置地不行使任何和其所有49%投票權的權利;(ii)如果Wealth Venture和新華聯國際置業都是新華聯澳洲股本的持有者,僅在Wealth Venture的指示下,新華聯國際置業才行使其所有49%投票權的權利。

作為可贖回優先股的持有人,Wealth Venture於新華聯澳洲的股東大會上控制51%的投票權,且由於總回報互換協議項下擬進行的安排,新華聯澳洲的業績、資產及負債作為100%的附屬公司於 貴公司損益表綜合入賬於 貴公司賬簿,而不具有非控股權益。這與Wealth Venture在股東和董事會層面對新華聯澳洲的控制是一致的。有關澳洲集團及物業以及2017年協議項下擬進行交易的資金流向的進一步詳情,請參閱該通函內董事會函件「關於澳洲集團和物業的資訊」一節。

3.3 補充總回報互換協議之主要條款

以下資料乃摘錄自董事會函件：

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（經總回報互換補充協議補充），自總回報互換協議日期起83個月屆滿之日或新華聯澳洲和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。各方應付另一方款項（如有）應相互抵銷並相應減少，以便一方應付另一方款項（如有）應為第一方抵銷後應得淨額。

「修改後的總回報」是指等於澳洲公司賬簿及記錄中所示有關修訂參考期內有關項目的所有現金流入的總現金餘額的80%的總和，扣除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）（「可用項目現金流量」），減34.48百萬澳元（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協定市值（「新華聯保留金額」）；倘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減少修訂參考期間可用項目現金流量的80%，以釐定修改後的總回報。但儘管有上述規定，在任何情況下，修訂參考期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款項支付日期的淨現金餘額的金額。

「修訂參考期」指自2018年1月31日開始至總回報互換協議付款日（或（如較後者）項目完成且項目中的所有單位開發和出售的日期）。

根據總回報互換協議訂約方之間的理解及安排，倘總回報低於貸款協議項下的應計利息，貴集團有權酌情終止總回報互換協議。

補充總回報互換協議之先決條件

對補充總回報互換協議的修訂須待以下條件達成後方可作實：

- (a) 貴公司已根據上市規則規定於股東特別大會上就補充總回報互換協議擬進行的修訂取得獨立股東的相關批准；
- (b) 訂立協議所需的授權(如有)或公司與補充總回報互換協議各方已取得補充總回報互換協議項下義務的履行情況，以及簽署和實施補充總回報互換協議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) 新華聯澳洲及Wealth Venture在補充總回報互換協議中作出的保證在所有重大方面保持真實、準確和正確。

補充總回報互換協議主要條款的進一步詳情載於董事會函件。

3.4 補充貸款協議之主要條款

以下資料乃摘錄自董事會函件：

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)，或新華聯澳洲和Wealth Venture以書面形式可能共同協定的任何其他日期(「**最終還款日期**」)。

到期後，新華聯澳洲將全額償還貸款及利息。

獨立財務顧問函件

貸款本金： 貸款原金額為74.41百萬澳元（以當時匯率1.00
澳元兌6.20港元，相當於約461.33百萬港元），
於最後實際可行日期已悉數償還。

於二零二二年八月二十九日（即補充貸款協議
日期），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)自貸款提取日期起至貸款協議日期起59個月
屆滿之日期，年利率為6.16%（按一年365天計
算）；(ii)自貸款協議日期起59個月屆滿之日的
次日至最終還款日期，年利率為5.50%（按一年
365天計算），在每個利息支付日到期並應在最
終還款日支付。

根據總回報互換協議（經總回報互換補充協議
補充），Wealth Venture和新華聯澳洲已同意就
利息達成互換安排，據此，Wealth Venture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。詳情請參閱董事會函件所載之「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。

補充貸款協議主要條款的進一步詳情載於董事會函件。

補充貸款協議之先決條件

補充貸款協議的修訂須待滿足以下條件後方可進行：

- (a) 貴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
- (b) 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。

於最後實際可行日期，概無上述條件已獲達成。

3.5 對補充協議條款之評估

吾等注意到，貴集團於2022年6月30日擁有充足的現金及現金等價物約541.1百萬港元，足以支付其於2022年6月30日的總負債約336.7百萬港元。吾等進一步注意到，貴集團的負債比率（即總負債與總資產之比率）約為14.8%。據管理層進一步告知，截至2022年10月31日，貴集團的現金及現金等額項目超過590百萬港元。因此，吾等同意管理層的意見，認為貴集團的流動資金狀況穩健。

基於上文所述，吾等同意管理層的意見，認為倘澳洲房地產市場出現強勁增長，對剩餘項目有利，且風險有限，基於貴集團穩健的流動資金狀況，補充協議為貴集團提供減輕項目虧損的機會。

獨立財務顧問函件

吾等已與管理層討論並獲悉，於釐定補充協議的條款（包括利率）時，貴公司亦已考慮（其中包括）(i) 澳洲房地產市場的最新情況；(ii) 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；(iii) 貴集團已收回該貸款本金，且新華聯澳洲已償還部分應計利息；(iv) 於精品商場未售出時每年均有租金收入；及 (v) 總回報掉期補充協議將作為一項保障措施，允許貴公司於澳洲房地產市場出現強勁增長時最大限度地提高回報。吾等已審閱貴公司編製的計算方法，根據剩餘單位以與最初預計價格相若的價格出售的假設，新華聯澳洲的資金缺口仍將不超過20.00百萬澳元（相當於約100.00百萬港元）。因此，吾等與管理層進一步討論並考慮了以下兩種情景：

- (a) 並無訂立補充協議，因此並無延長總回報掉期協議、認購協議及貸款協議，清算項目及新華聯澳洲，並於財務報表中確認相關損失；及
- (b) 訂立補充協議，剩餘單位可按與兩年延長期限內於2022年6月30日的估值相若的價格出售，並於補充協議結束後於財務報表中確認相關損失。

為作說明之用，有關財務數據及對貴公司的估計財務影響載列如下：

	情景(a) 千澳元	情景(b) 千澳元
於2022年12月31日的現金結餘	11,560	11,560
未售物業價值（參考於2022年6月30日的估值）	36,568 (附註1)	52,240
租金收入	463	3,700
經營成本	(403)	(3,220)
清算費用	(800)	零
估計項目現金流	47,338	64,280
估計現金流入淨額（佔估計項目現金流的80%）	37,910	51,424

獨立財務顧問函件

	情景(a) 千澳元	情景(b) 千澳元
未償還該貸款利息	(19,320)	(21,550)
可贖回優先股的認購金額	(35,890)	(35,890)
可贖回優先股溢價	(12,840)	(18,480)
預期回報差距	(30,140)	(24,496)

附註：

1. 情景(a)中的未售物業價值乃參考在清算出售情況下被清算物業普遍採用的折讓率，並按於2022年6月30日的估值折讓30%計算。

吾等已與管理層就上述假設及情景進行討論，考慮到上述情景(a)中的清算會產生額外費用以及複雜漫長的法律程序，管理層進一步告知，據管理層的理解，鑒於(i)清算過程複雜且耗時；(ii)清算過程中產生的額外費用；及(iii)對剩餘財產價值的潛在負面影響，原因為清盤人必須提供在取消抵押品贖回權的情況下，將被出售的剩餘財產的公開估價。誠如上表所示，情景(a)中的預期回報差距將約為30.1百萬澳元，即未售物業的折讓及清算費用。就情景(b)而言，其將為 貴公司提供額外收入，惟亦會產生經營成本，因此預期回報差距將約為24.5百萬澳元，其主要由於與施工過程中斷有關的項目總融資成本意外增加約26.41百萬澳元所致。情景(a)與(b)之間的差額約為5.6百萬澳元。因此，吾等同意管理層的意見，即情景(a)並非對 貴公司有利的場景，情景(b)則對 貴公司更為有利。誠如上表所示，澳洲集團將具備充足現金以贖回可贖回優先股，惟並無充足現金以償還溢價總額及貸款協議項下的應計利息。

獨立財務顧問函件

因此，為進一步評估補充協議條款的公平性及合理性，吾等已就澳洲經濟、澳洲房地產市場、香港及澳洲的貸款利率及存款利率進行獨立研究：

- (i) 根據澳洲統計局於2022年9月發佈的最新數據，澳洲經濟於2021年至2022年期間增長3.9%，其為自2011年至2012年以來最強勁的同比增長，並從上一財政年度受Delta影響的1.6%增長中恢復¹；
- (ii) 澳洲的國內生產總值（「國內生產總值」）嚴重受到新冠疫情的L型菌株及Delta爆發影響，導致澳洲各地在限制措施最嚴格期間的國內生產總值出現兩次大幅下降²。隨著人口擺脫封鎖，增長出現強勁的反彈。繼2022年3季度上升0.7%後，2022年6月季度的國內生產總值上升0.9%³；
- (iii) 參考住宅物業價格指數⁴，於2021年9月至2021年12月，悉尼的指數上升約4.1%，除於2019年的下跌外，該指數自2020年6月以來一直由165.9上升至2021年12月的218.7；
- (iv) 根據澳洲儲備銀行於2022年10月發佈的金融穩定性審查報告，於2022年6月，零售及辦公物業市場環境依然疲軟，而零售購物中心的空置率仍然居高不下，尤其是疫情對經濟活動產生持續抑制作用的主要首都城市的中央商務區；
- (v) 參照 貴公司所提供香港匯豐銀行截至2022年11月的最優惠利率約為5.375%，而中國建設銀行（亞洲）截至2022年12月1日的定期存款利率約為5.35%；及
- (vi) 參照澳洲聯邦銀行、澳新銀行集團、澳洲國民銀行及麥格理銀行網站截至2022年11月的公開信息，存款利率為介乎3.75%至4.00%。

¹ <https://www.abs.gov.au/statistics/economy/national-accounts/australian-national-accounts-national-income-expenditure-and-product/jun-2022>

² <https://www.abs.gov.au/articles/economic-gains-and-losses-over-covid-19-pandemic>

³ <https://www.abs.gov.au/statistics/economy/national-accounts/australian-national-accounts-national-income-expenditure-and-product/jun-2022>

⁴ <https://www.abs.gov.au/statistics/economy/price-indexes-and-inflation/residential-property-price-indexes-eight-capital-cities/dec-2021>

獨立財務顧問函件

考慮到(i)與2021年相比，經濟強勁復甦；(ii)上述國內生產總值的強勁反彈，可能對澳洲的住房市場產生積極影響；(iii)自2020年6月以來，悉尼的住宅物業指數不斷上升，可能對項目的價格產生正面影響；(iv)於2022年6月，零售及辦公物業市場環境疲軟，惟在售的精品商場已被出租，每年均能獲得租金收入；(v)該貸款的本金已全部償還，因此貴公司已收回大部分有關貸款的款項；及(vi)該貸款年利率由6.16%下降至5.50%，惟仍與香港或澳洲的銀行所提供的定期存款利率相若或更優惠。吾等認為，補充協議的條款屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

為進一步評估補充認購協議項下溢價按年利率5.50%計算的公平性及合理性，考慮到可贖回優先股與該貸款的性質相似，吾等因此對溢價的利率連同補充貸款協議項下該貸款亦為5.50%的利率進行評估。因此，吾等已審閱於2022年6月1日直至該公告日期期間（「**審閱期間**」）（即補充貸款協議日期前約六個月期間）香港上市公司向關連人士提供固定利率貸款的類似交易，由於吾等認為該等交易可代表類似歷史交易，故吾等認為該等交易已足供進行分析。

按盡力基準且據吾等所知，吾等已按詳盡無遺基準發現13宗交易（「**市場可資比較公司**」）具代表性並符合上述準則。鑒於根據補充認購協議及補充貸款協議項下有關條款所載的準則以及六個月期限應足以反映類似交易的最新市場環境，吾等認為就進行可資比較分析以供參考而言，市場可資比較公司乃屬公平並具有代表性，且就與近期類似交易的一般市場慣例而言對獨立股東乃屬有意義的參考。以下載列市場可資比較公司的詳情：

獨立財務顧問函件

股東務請注意，貴公司的規模、業務性質、營運規模及前景與市場可資比較公司並不完全相同，且吾等並無對市場可資比較公司進行任何調整，亦無就市場可資比較公司的規模、業務性質、營運規模及前景展開任何深入調查。然而，鑒於該分析旨在就類似交易整體參考市場慣例，吾等認為，吾等對補充貸款協議條款的可資比較分析（不限於與貴集團具有類似規模、業務性質及營運規模的公司）屬公平合理，可供獨立股東參考。吾等於下表載列吾等的發現：

編號	公告日期	股份代號	公司名稱	貸款額	貸款利率	期限	抵押品／擔保
1.	2022年11月24日	606	中駿商管智慧服務控股有限公司	相當於約980.1百萬港元 (附註1)	7.00%	不適用 (附註2)	有
2.	2022年11月18日	1328	金涌投資有限公司	相當於約234百萬港元	15.00%	24個月	無
3.	2022年11月11日	8480	飛霓控股有限公司	相當於約8.3百萬港元	6.00%	24個月	不適用 (附註9)
4.	2022年9月29日	2600	中國鋁業股份有限公司	相當於約22億港元 (附註3)	5.35%	60個月	無
5.	2022年9月29日	6639	瑞爾集團有限公司	相當於約86.3百萬港元 (附註4)	4.50%	9個月	無
6.	2022年9月16日	1039	暢由聯盟集團有限公司	相當於約100百萬港元	6.50%	48個月	無
7.	2022年9月15日	667	中國東方教育控股有限公司	相當於約268.5百萬港元 (附註5)	7.00%	18個月	有
8.	2022年8月2日	308	香港中旅國際投資有限公司	相當於約244.1百萬港元 (附註6)	4.35%	12個月	無
9.	2022年7月26日	230	五礦地產有限公司	相當於約102.4百萬港元	無	48個月	無
10.	2022年7月26日	230	五礦地產有限公司	相當於約98.4百萬港元	無	48個月	無

獨立財務顧問函件

編號	公告日期	股份代號	公司名稱	貸款額	貸款利率	期限	抵押品／擔保
11.	2022年7月18日	2633	雅各臣科研製藥有限公司	相當於約11.8百萬港元 (附註7)	2.00%	60個月	無
12.	2022年7月15日	87001	匯賢產業信託	相當於約116.2百萬港元 (附註8)	5.30%	60個月	不適用 (附註9)
13.	2022年6月29日	2280	慧聰集團有限公司	相當於約29.3百萬港元 (附註10)	8.00%	12個月	無
			最高	約22億港元	15.00%	60個月	
			最低	約8.3百萬港元	無	9個月	
			中位數	約102.4百萬港元	5.46%	24個月	
			平均數	約344.6百萬港元	5.35%	35.3個月	
	2022年11月29日	472	貴公司	約96.55百萬港元 (附註11)	5.50%	36個月	無

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)及採納自相關公告。

附註：

1. 僅供說明之用，人民幣金額已按人民幣1元兌1.0890港元的匯率換算為港元。
2. 期限為固定期限，自提取日期起至2024年12月31日止。
3. 僅供說明之用，人民幣金額已按人民幣1元兌1.1065港元的匯率換算為港元。
4. 僅供說明之用，美元金額已按1美元兌7.8497港元的匯率換算為港元。
5. 僅供說明之用，人民幣金額已按人民幣1元兌1.1189港元的匯率換算為港元。
6. 僅供說明之用，人民幣金額已按人民幣1元兌1.1624港元的匯率換算為港元。
7. 誠如雅各臣科研製藥有限公司日期為2022年7月18日的公告所披露，待達成條件後，認購人將分期向奧視科創及其附屬公司提供本金總額不少於1,500,000美元但不多於7,000,000美元的股東貸款。僅供說明之用，1,500,000美元為貸款額及美元金額已按1美元兌7.8499港元的匯率換算為港元。
8. 僅供說明之用，人民幣金額已按人民幣1元兌1.1617港元的匯率換算為港元。
9. 公告中並無提及有關抵押品或擔保的資料。

獨立財務顧問函件

10. 僅供說明之用，人民幣金額已按人民幣1元兌1.172港元的匯率換算為港元。
11. 該貸款原金額於最後實際可行日期已悉數償還，其於補充貸款協議日期2022年8月29日的應計未償還利息為19.31百萬澳元（相當於約96.55百萬港元）。

利率

如上表所示，市場可資比較公司的年利率介乎零至15.00%，而平均數約5.35%及中位數約5.46%。吾等注意到，補充貸款協議下的利率5.50%高於平均數及中位數，介乎市場可資比較公司利率的範圍內。

期限

如上表所示，市場可資比較公司的期限界乎9個月至60個月，平均期限為35.3個月及中位數為24個月。補充貸款協議的年期符合上述市場可資比較公司的範圍。因此，吾等認為，補充貸款協議的期限屬公平合理。

抵押品／擔保

如上表所示，(i)13間市場可資比較公司中，9間並無抵押品或擔保；及(ii)就餘下三間市場可資比較公司而言，公告中並未提及有關抵押品或擔保的資料。因此，香港上市公司向無抵押品或擔保的關連人士提供貸款乃屬市場慣常的做法。

經考慮上述因素，尤其是(i)補充認購協議項下的溢價及補充貸款協議項下的利率屬於範圍內，高於審閱期間內市場可資比較公司的平均利率及中位數；(ii)到期期限屬於審閱期間內市場可資比較公司的到期期限範圍內；及(iii)香港上市公司向關連人士提供無抵押或擔保的貸款，在市場上並非罕見，吾等認為補充認購協議及補充貸款協議之條款就獨立股東而言屬公平合理。

3.6 潛在財務影響

於最後實際可行日期，未償還利息金額約為19.31百萬澳元（相當於約96.55百萬港元）。貸款本金已悉數歸還，且不會再提取貸款，因此不會對 貴集團資產淨值產生影響。因此，訂立補充貸款協議預計不會對 貴集團的財務狀況造成任何重大影響。誠如上文「3.5對補充協議條款之評估」一節所述，有關財務數據及對 貴公司的估計財務影響已與情景(a)及情景(b)一併列出，澳洲集團將具備充足現金以贖回可贖回優先股，惟並無充足現金以償還溢價總額及貸款協議項下的應計利息。值得注意的是，上述分析僅供說明之用，並不代表 貴集團於訂立補充貸款協議後的財務狀況。

鑒於上述財務影響，吾等認為補充貸款協議對 貴集團的整體財務影響為可接受。

VI. 推薦建議

考慮到本函件內所載的上述因素，特別是，

- (i) 貴集團的流動資金處於穩健狀況，倘澳洲房地產市場出現強勁增長，有利於風險有限的剩餘項目及基於 貴集團的穩健流動資金狀況，補充協議為 貴集團提供減輕其於項目中損失的機會；
- (ii) 未經補充協議的延長，可能會損害 貴集團的聲譽，新華聯澳洲的違約狀況將影響潛在買家的信心，並可能對剩餘單位的適銷性和可變現價值產生重大不利影響；
- (iii) 不同情景及假設的分析；
- (iv) 進一步研究評估補充協議條款的公平性及合理性，反映補充協議的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益；及
- (v) 補充協議對 貴集團的整體財務影響屬可接受。

獨立財務顧問函件

吾等認為，儘管補充協議並非於貴集團的日常及一般業務過程中進行，補充協議符合正常商業條款，並屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成相關普通決議案以批准補充協議及其項下擬進行的交易。

此 致

新絲路文旅有限公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
蕭永禧
謹啟

2023年2月27日

蕭永禧先生為香港證券及期貨事務監察委員會之註冊持牌人並為紅日資本有限公司之負責人，獲准從事證券及期貨條例下之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)之受規管活動。彼於機構融資行業積逾24年經驗。

I. 本集團財務資料

本集團截至2019年12月31日止各年度的財務資料，2020年及2021年以及截至2022年6月30日止六個月的業績披露於聯交所網站*www.hkexnews.hk*及本公司網站*www.newsilkroad472.com*刊登的下列檔：

- Annual report of the Company for the year ended 31 December 2019 published on 14 May 2020 (pages 73 to 186) at <http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0514/2020051400735.pdf>;
- Annual report of the Company for the year ended 31 December 2020 published on 15 April 2021 (pages 74 to 170) at <https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0415/2021041500299.pdf>;
- Annual report of the Company for the year ended 31 December 2021 published on 14 April 2022 (pages 76 to 164) at <https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0414/2022041400978.pdf>; and
- Interim report of the Company for the six months ended 30 June 2022 published on 27 September 2022 (pages 2 to 26) at <https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0927/2022092700914.pdf>.

II. 負債聲明

借款

截至2023年1月31日營業結束時，即的最後可行日期，目的是在通函印發前確定本集團的債務，本集團有以下借款：

於2023年1月31日，本集團的負債總額約為84.16百萬港元，包括(i)應付關聯方款項約0.22百萬港元；(ii)應付附屬公司非控股股東款項約25.20百萬港元；(iii)有抵押借款約58.31百萬港元；(iv)其他借款約0.43百萬港元。

或有負債

截至2023年1月31日業務結束時，本集團沒有任何或有負債。

除本通函所披露者外，除集團內負債外，本集團並無未償還債務或任何已發行及未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或類似債務、承兌負債（正常貿易除外票據）、承兌匯票、債券、抵押貸款、押記、融資租賃或分期付款承諾、擔保或其他或有負債截至2023年1月31日，即本集團債務報表的最後可行日期。自2023年1月31日至最後可行日期，本集團的債務及或有負債並無任何重大不利變動。

III. 營運資金報表

董事確認，經過審慎周密的查詢並考慮到本集團可用的財務資源，包括本集團可用的銀行融資和其他內部資源，本集團至少有足夠的營運資金用於下一個自本通函日期起計12個月。

IV. 重大不利變化

董事確認，於最後可行日期，除了(i)收入可能減少，因為根據該項目交付的公寓減少；(ii)博彩牌照可能出現減值虧損；及(iii)錦繡山莊項目土地減值導致虧損增加，自2021年12月31日以來，本集團的財務或貿易狀況並無重大不利變化，於本集團最新一期經審計的合併財務報表的編制日。

V. 本集團的財務及經營前景

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。

2021年，雖然COVID-19疫情繼續肆虐，但全球經濟開始從COVID-19疫情的巨大衝擊中逐步復甦。在中國中央政府的堅強領導下，中國不僅率先控制住了疫情蔓延，而且率先實現了經濟復甦，並在過去一年保持了經濟增長勢頭，實現了「雙贏」目標。經濟發展勢頭好，高增長、低通脹。

本集團的葡萄酒業務受益於中國有效控制疫情及中國國內經濟復甦。截至2021年12月31日止年度（「本年度」），葡萄酒業務的收益僅下跌4%至1.124億港元（2020年：1.172億港元）。但由於去年採用新品補銷模式，2022年葡萄酒業務的毛利大幅上升，實現淨利約9.4百萬港元。配合2021年香格里拉酒業品牌重塑，適時調整經營策略，以清理模式啟動後疫情報復性高端消費。葡萄酒業務預計仍將佔集團總收入的主要部分，為此我們將致力促進收入增長，並檢討重組現有業務架構的可行性，以應對市場變化。2022年上半年，集團於中國內地的酒業業務於截至2022年6月30日止六個月受中國疫情防控措施所限，但情況仍然穩定，收入環比下跌僅4.6%。我們預計下半年葡萄酒業務將在疫情中逐步恢復甚至增長。

集團於韓國濟州的兩項業務中，錦繡山莊發展項目因項目融資受阻未能開工，娛樂業務全年暫停，以配合當地政府防疫工作。由於預計來年全球疫情或將持續，本集團將審慎應對，適時調整本集團韓國業務的經營策略，包括但不限於考慮可能出售或剝離全部或韓國業務的一部分。

悉尼歌劇院住宅項目已基本完成，大部分住宅公寓已於2021年12月如期交付。相關收入約24.893億港元及相關毛利4.996億港元已計入財務業績年。於償還約17億港元的澳洲項目發展貸款後，集團擁有逾6.2億港元等值現金及逾5.4億港元等值可持續房地產及商業物業。預計這部分價值將繼續推動2022年更好的收入和投資回報表現。截至2022年6月30日止六個月，該項目餘下的8套公寓陸續交付，收益約為202.4百萬港元，相關毛利為35.1百萬港元。

由於澳洲項目的順利交付為集團於年內扭虧為盈奠定了基礎，集團年內整體收益大幅增長2,113.3%至2,601.7百萬港元（2020年：117.6百萬港元），錄得溢利57.6百萬港元（2020年：虧損1.143億港元）。本公司股東應佔溢利為61.9百萬港元（2020年：虧損92.0百萬港元）。每股基本溢利為1.93港仙（2020年：虧損2.87港仙）。於2021年12月31日，本集團總資產及淨資產分別為27.668億港元及21.416億港元。截至2022年6月30日止六個月，(i)酒廠業務收益減少4.60%至47.7百萬港元（截至2021年6月30日止六個月：50.0百萬港元），(ii)澳洲項目確認收益為約202.4百萬港元（截至2021年6月30日止六個月：無），截至2022年6月30日止六個月的總收入大幅增加400.0%至約250.1百萬港元。（截至2021年6月30日止六個月：50.0百萬港元）。然而，由於位於韓國濟州島的錦繡山莊度假村土地減值虧損約103.6百萬港元（截至2021年6月30日止六個月：無）及澳洲項目應計提的過往年度所得稅費用約為18.1百萬港元。（截至2021年6月30日止六個月：無），集團錄得虧損約123.4百萬港元（截至2021年6月30日止六個月：虧損14.6百萬港元）。本公司股東應佔虧損為73.3百萬港元（截至2021年6月30日止六個月：虧損11.8百萬港元）；每股基本虧損為2.29港仙（截至2021年6月30日止六個月：虧損0.37港仙）。於2022年6月30日，本集團的總資產及資產淨值分別為22.674億港元及19.307億港元。

儘管COVID-19疫情反彈和國內外經濟環境變化帶來巨大壓力，但中國疫情防控能力強、經濟韌性強、潛力充足、長期向好的基本面沒有改變，經濟將繼續平穩增長。相信集團的葡萄酒業務將繼續蓬勃發展。此外，無論是在國內外市場，固定資產投資仍將是經濟平穩運行的「壓艙石」，尤其是在各國政府需要提振當地經濟、加快超額貨幣回籠的情況下。疫情期間發放的流動性。穩健的資產投資作為GDP的支柱，仍將受到消費者青睞，海外地產、文旅有望恢復正常經營。集團將繼續以創新理念為優勢，以金融穩健為依託，以多元化發展為導向，回饋社會。將在變局中開闢新機遇，保持高質量發展，持續為客戶提供更優質的產品和服務，取得更優異的成績，為文旅發展和城市規劃創造更高價值。

展望未來，本集團將繼續致力業務增長，把握機遇，為股東帶來更大回報。於2023年1月4日，本集團訂立收購協議，收購北京潮來潮往文化傳媒有限公司的100%股權，該公司為旗下一物業管理集團的間接控股公司。品牌名稱「悅豪物業管理」。收購一旦完成，預期將為本公司提供機會，以成熟的品牌將本身物業相關業務擴展至中國的物業管理。收購詳情於本公司日期為2023年1月4日的公告中披露。

1. 責任聲明

本通函(由董事共同及個別承擔全部責任)包括根據上市規則提供的詳情,以提供有關本公司的資料。經董事作出一切合理查詢後,確認就彼等所知及所信,本通函所載資料在所有重大方面均準確及完整,並無誤導或欺騙,且並無其他遺漏事項這會使此處的任何陳述或本通函產生誤導。

2. 利益披露

於最後可行日期,本公司董事或最高行政人員及其聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見公司法第XV部)的股份、相關股份或債券中的權益及淡倉證券及期貨條例),鬚根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所(包括本公司董事或最高行政人員被視為或被視為擁有的權益及淡倉)證券及期貨條例的該等條文)或根據證券及期貨條例第352條須記錄於其中的登記冊,或鬚根據董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所上市規則附錄十(「標準守則」)所載的上市發行人如下:

(i) 本公司股份及相關股份的好倉:

董事姓名	利息性質	持股數	根據 購股權 持有的相關 股份數目	共計	佔本公司已 發行股本的 大約百分比
張建	受益擁有者	-	7,850,400	7,850,400	0.24%
杭冠宇	受益擁有者	-	7,850,400	7,850,400	0.24%
劉華明	受益擁有者	-	7,850,400	7,850,400	0.24%

(ii) 本公司相聯法團註冊資本的好倉

董事姓名	關聯名稱公司	利息性質	於相聯法團 持有的註冊 資本	註冊資本的 大約百分比
張建	長石投資有限公司	受益擁有者	人民幣6,715,000	3.36%

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司最高行政人員擁有或被視為擁有本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證的任何權益或淡倉 (i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的 (包括其取得或視為的權益或淡倉) 根據《證券及期貨條例》的該等條文擁有)；(ii)根據《證券及期貨條例》第352條，須記入其中所述的登記冊；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所。

3. 利益競爭

於最後實際可行日期，(i)馬晨山先生為本公司最終控股股東新華聯控股有限公司的董事兼執行副總裁，以及新華聯文化旅遊發展有限公司的主席兼董事，新華聯控股有限公司的非全資附屬公司，新華聯文化旅遊發展有限公司的全資附屬公司，本公司的控股股東新華聯國際置地的董事；(ii)張建先生、杭冠宇先生及劉華明先生各自為新華聯文化旅遊發展有限公司的董事及／或高級管理人員。新華聯控股有限公司、新華聯文化旅遊發展有限公司和新華聯國際均在中國從事住宅和商業地產以及文化旅遊業務的開發和運營。

上述競爭業務均由獨立經營管理的公司經營及管理。此外，本集團董事會獨立於上述從事競爭業務的公司的董事會。因此，本集團能夠獨立於上述競爭業務開展業務。

除上文所披露者外，概無董事或彼等各自的聯繫人在與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益，除非董事獲委任為董事的業務除外代表公司和／或集團的利益。

4. 服務合同

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不支付賠償 (法定賠償除外) 而終止的服務合約。

5. 合同或安排的權益

於最後可行日期，除2017年協議及補充協議外，概無任何董事擁有重大權益且與本集團任何業務相關的重大合約或安排存在。

6. 資產利息

於最後可行日期，概無董事於任何資產中擁有任何直接或間接權益自2021年12月31日（本集團最新刊發經審計財務報表的編製日期）起，已經或擬由本集團任何成員公司收購、出售或出租。

7. 訴訟

截至最後可行日期，本公司的間接全資附屬公司NSR Toronto Holdings Ltd.（「**NSR Toronto**」）涉及以下訴訟：

- (i) 本公司之全資附屬公司NSR Toronto於安大略省高等法院（「**安大略法院**」）發出日期為二零一九年五月三十日之訴訟通知，並向CIM Development (Markham) LP、CIM Mackenzie Creek Residential GP Inc.、CIM Commercial LP、CIM Mackenzie Creek Commercial GP Inc.、CIM Mackenzie Creek Inc.及CIM Global Development Inc.（統稱「**項目被告公司**」，彼等當時均為本公司之非全資附屬公司及／或聯營公司）、CIM Mackenzie Creek Limited Partnership、CIM Homes Inc.、10184861CanadaInc.及馮九斌先生（統稱「**CIM被告**」，連同項目被告公司統稱「**該等被告**」）遞交日期為二零一九年六月二十七日之申索陳述書（「**二零一九年申索**」）。根據二零一九年申索，NSR Toronto要求賠償因彼等違反合約及誠信義務造成之損失、違反受信責任及違背信託且未有或拒絕披露損害NSR Toronto利益之內部交易所獲取之利益，以及拒絕履行其於二零一七年五月三十日與本集團訂立協議項下之責任所獲取的具體利益（或造成的具體損失），涉及金額以訴訟過程中所具體釐定者為準（連同有關利息及成本）。

該等被告於安大略法院遞交日期為二零一九年八月十六日之抗辯及反訴陳述書（「**反訴**」），其(a)否認對NSR Toronto承擔任何及一切責任；(b)要求駁回訴訟；及(c)該等被告向NSR Toronto索償與發展項目相關的利潤損失，涉及金額將於審訊前釐定。

鑒於反訴因未經當時為NSR Toronto控制之項目被告公司授權下展開，NSR Toronto於二零一九年十月四日向安大略法院提交經修訂動議通知，要求(a)終止或駁回由項目被告公司提出反訴之命令；及(b)撤銷反訴之命令，理由是反訴是在未經當時由NSR Toronto控制的項目被告的授權下開始。

於二零二零年一月十七日，安大略法院裁決中止以項目被告公司的名義提出之反訴，並命令CIM被告支付NSR Toronto在審議中之費用。

於二零二零年二月二十五日，NSR Toronto提交經修訂申索，當中修訂唯一的被告方僅為CIM被告（「經修訂申索」）。經修訂申索反映自首次提出二零一九年申索後之若干發展。於二零二零年六月十六日，CIM被告提交新修訂抗辯及反訴陳述書（「經修訂反訴」），要求NSR Toronto就有關違約、違反受信責任、誠信及失實陳述之損失賠償50百萬加元（相等於約290百萬港元）。於二零二零年九月十一日，NSR Toronto就經修訂反訴作出回覆及抗辯。

於二零二一年年內，NSR Toronto在加拿大法律顧問的建議下，出於各種戰略原因，決定不繼續提出經修訂申索。於二零二二年六月二十八日，經由其律師，CIM被告和CIM International Group Inc.向NSR Toronto的律師遞交了一封信，其中附上了一項於二零二二年五月三十日開始的新索賠，對NSR Toronto、NSR Canada Development Limited、本公司及本公司若干現任及過往的管理人員。從表面上看，這一新訴訟似乎重複了上述現有反訴中已經提出的指控。

於二零二二年八月二日，CIM各方的代表律師表示，他們將提出動議，要求凍結二零一九年出售交易（定義於下文）的收益餘額因CIM各方聲稱該交易只為託管安排。同一天，CIM當事人還告知他們已與2728926 Ontario Inc解決了問題，該公司將不再是反訴中的被告。應CIM各方的要求，原定於2023年1月審理的凍結動議和交叉動議重新安排在2024年1月審理。

- (ii) 於二零二零年三月十三日(多倫多時間)，NSR Toronto及其一名高管在加拿大安大略省接獲由兩家安大略省公司(統稱「原告」)向安大略法院遞交日期為二零二零年二月二十一日之申索陳述書(「二零二零年申索」)。二零二零年申索提出對本公司、其於香港的直接全資附屬公司(「NSR被告I」)、NSR Toronto及NSR Toronto高管(「NSR被告II」，連同「NSR被告I」統稱「該等NSR被告」)以及若干與本集團無關連的實體(「其他被告」)之法律及事實指控。原告就該等NSR被告涉嫌違反合約、共謀等事項要求該等NSR被告賠償合共8百萬加元(相等於約47.7百萬港元)之懲罰性賠償，其中包括5百萬加元(相等於約29.8百萬港元)為有關本集團於二零一九年出售房地產投資項目(「出售事項」)的顧問費。原告亦對其他被告提出類似申索。

於二零二零年五月十一日，NSR被告II向安大略法院提交抗辯陳述書，否認二零二零年申索中所指控的不當行為，並要求撤回該訴訟。其後，於二零二一年二月十一日，其中一名原告提呈動議記錄，要求向安大略法院取得(其中包括)：(a)允許原告修訂其二零二零年申索之命令，其中包括出售事項土地之未決訴訟證(「經修訂二零二零年申索」)；(b)確認送達原告的動議記錄予共同原告之命令；(c)免除送達或允許以郵寄方式替代送達予未被送達二零二零年申索的NSR被告I之命令；及(d)NSR被告及其他被告各自向法院支付5百萬加元，以待確定原告就有關上述顧問費之權利(「原告動議」)。法院已於二零二一年六月十五日給與送達有關的確認，但項目(a)及(d)尚未作出判決(見下文)。

於二零二一年五月五日，NSR被告II根據民事訴訟規則提呈動議記錄，要求頒令撤銷於經修訂二零二零年申索中針對其提出的申索(「NSR被告II動議」)。動議已於二零二一年六月二十五日進行聆訊及於二零二一年八月三十日發出，而因NSR被告II勝訴而可獲得的訟費定為70,000加元。二零二二年五月十二日，原告試圖向上訴法院提出上訴，但未成功。於二零二一年六月十五日，同樣針對原告二零二一年二月十一日的動議，安大略省法院下令，向NSR被告I的送達視為有效。

於二零二二年三月七日，安大略省高等法院聽取了原告二零二一年二月十一日的動議理據(即關於簽發未決訴訟證和向法院預付關於訴訟的500萬加元諮詢費)。法院還聽取了NSR被告I的交叉動議，以質疑安大略法院對他們的管轄權。於二零二二年四月六日，法院作出判決，駁回原告對NSR被告I的動議和中止呈請。

於2022年12月22日公司之代表律師致法院的信中，要求根據貝諾託法官的命令取消上訴日期。2022年12月23日，法院通知雙方，上訴已被除名，2023年2月3日的聽證會日期被取消。NSR被告I已向上訴法院提出動議，要求原告為上訴費用提供擔保。該動議尚未得法院安排。

- (iii) 於二零二一年六月九日(多倫多時間)，NSR Toronto於安大略法院針對Global King Inc(「**Global King**」)遞交一份申索陳述書。根據該申索，NSR Toronto就Global King於二零一九年妨礙Mackenzie Creek項目的處置索賠7.2百萬加元，以及0.1百萬加元的懲罰性損害賠償。Global King Inc於二零二一年七月二十九日以抗辯陳述書回覆。原告及該等被告的法律顧問將協定其後審訊的時間。

NSR Toronto將敦促各方盡快完成法庭認證計劃，否則我們可能需要提出動議讓法院確定審理日期。認證計劃將使法院能夠安排本公司的認證檢查。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，亦無董事所知有待決或威脅的重大訴訟或申索。該集團的任何成員。

8. 專家資格及同意書

以下列出了本通函所含意見、函件或建議的專家資格：

姓名	資格
紅日資本有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團

截至最後可行日期，上述專家已提供且未撤回其書面同意刊發本通函，並在本通函中以其各自出現的形式和上下文包含其函件和對其名稱的引用。

於最後可行日期，上述專家並無持有本集團任何成員公司的股權或任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名人士認購本集團任何成員公司的證券。

截至最後可行日期，上述專家在本集團任何成員公司已收購或出售或租賃給本集團任何成員公司的任何資產中，或擬由或擬收購或出售的任何資產中，均無直接或間接權益。自2021年12月31日起出租給集團的任何成員，即公司最新公佈的經審計賬目的編製日期。

9. 重大合同

以下合同（不是在本集團業務的正常過程中訂立的合同）由本集團成員公司在緊接最後可行日期前兩年內訂立，並且是或可能是重大的：

- (a) 補充認購協議；
- (b) 補充貸款協議；
- (c) 補充TRS協議；及
- (d) 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日簽訂的關於收購北京潮來潮往文化傳媒有限公司100%股權的總代價為人民幣4.3億元的買賣協議。

10. 一般

- (a) 本公司秘書吳武振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。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司的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。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處在香港夏愨道16號遠東金融中心17樓卓佳廣進有限公司。
- (e) 倘若有任何不一致，通函及隨附的代表委任表格的英文本應優先與其各自的中文文本。

11. 展示檔

以下檔的副本將於本通函日期起計十四日內刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.newsilkroad472.com):

- (a) 董事會函件，其內容載於本通函第7至33頁；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第34至35頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第36至65頁；
- (d) 標題為「8.本附錄「專家資格及同意書」；及
- (e) 標題為「9」的段落中提到的重大合同。本附錄中的重大合同。

以下為採納新章程細則之建議修訂。除另有指明外，本文內提述之條款編號、段落編號及章程細則編號為現有章程細則之條款編號、段落編號及章程細則編號。

章程細則 編號	建議修訂 (標示對現有章程細則的變更)
封面頁	<p>此文件為經股東於股東特別大會上正式採納的新絲路文旅有限公司金六福投資有限公司章程細則之整合版本。此乃英文版本之中文翻譯，文義如有出入，當以英文版本為準。</p> <p style="text-align: center;"><u>NEW SILKROAD CULTURAL TAINMENT LIMITED</u> <u>JLF INVESTMENT COMPANY LIMITED</u> 新絲路文旅有限公司金六福投資有限公司* (於百慕達註冊成立之有限公司)</p> <p style="text-align: center;">之</p> <p style="text-align: center;">章程細則</p> <p>(於二零零四年二月十七日，公司名稱由「實力中國投資有限公司」變更為「新華聯國際控股有限公司」) (於二零零七年十二月三日，公司名稱變更為「金六福投資有限公司」) (於二零一五年七月十日，公司名稱更正為「<u>新絲路文旅有限公司</u>」)</p> <p>(於二零一三二三年五月二十五日召開之股東週年特別大會上採納)</p> <p>* 僅供識別</p>

1.	在本章程細則中(除非文意另有要求),下表第一欄所列詞語分別具有與其對應之第二欄內所載之涵義。
<u>詞語</u>	<u>涵義</u>
「 <u>緊密聯繫人</u> 」	就任何一位董事而言,具指定證券交易所不時修訂的規則(「 <u>上市規則</u> 」)所賦予之涵義,惟就公司細則第103條而言,倘將由董事會批准的交易或安排屬上市規則所指之關連交易,則「 <u>緊密聯繫人</u> 」將具上市規則下有關「 <u>緊密聯繫人</u> 」之定義。具有指定證券交易所規則所賦予之涵義。
「本公司」	新絲路文旅有限公司 <u>金六福投資有限公司</u> (前稱「 <u>金六福投資有限公司</u> 」、「 <u>新華聯國際控股有限公司</u> 」及「 <u>實力中國投資有限公司</u> 」)。
「 <u>上市規則</u> 」	<u>香港聯合交易所有限公司證券上市規則</u> 。
「 <u>主要股東</u> 」	有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上(或可能由 <u>上市規則</u> 指定證券交易所之規則不時訂明之其他百分比)投票權之人士。

2.	<p>(h) 由有權表決的股東親自或彼等各自的正式授權代表(若股東為法團)或委任代表(如允許委任代表)於根據章程細則第59條已發出通告的股東大會上以不少於四分之三之多數票通過之決議為特別決議；</p> <p>(j) 倘若本章程細則或成文法的任何條文就任何目的訂明需要普通決議或特別決議，則就該目的而言，特別決議同樣有效；</p>
3.	<p>(3) 在符合指定證券交易所及任何其他有關<u>主管</u>監管機構的規則及規例為前提下，本公司方可為或就購買或將購買本公司任何股份之任何人士提供財務資助。</p>
7.	<p>除發行條件或本章程細則另有規定外，發行新股所籌集的任何資本應被視作如同其構成本公司原始資本的一部分，而該等股份受限於本章程細則內關於催繳股款和分期繳付、轉讓和傳轉、沒收、留置權、註銷、退回、表決及其他方面的條文。</p>
9.	<p>在法例第42及43條、本章程細則以及賦予任何股份持有人或附帶於任何類別股份的任何特別權利的規限下，任何優先股可按本公司於發行或轉換前可透過股東普通決議釐定的條款及方式發行或轉換為於可確定日期或按本公司或持有人(若獲其組織章程大綱授權)的選擇須予贖回的股份。若本公司購買可贖回股份以進行贖回，凡未透過市場或招標進行之購買均不得超過本公司不時於股東大會(不論一般或就特定購買召開之會議)釐定之最高價格。若透過招標購買，則招標須向所有相類股東提供。</p>

10.	<p>受限於法例且在不損害章程細則第8條的情況下，當其時附帶於股份或任何類別股份的所有或任何特別權利（除非該類別股份的發行條款另有規定）可不時（不論本公司是否被清盤）由持有該類別持有股份股東的投票權已發行股份不少於四分之三的持有人書面同意或經該類別股份持有人另行召開股東大會通過的一項特別決議批准而被修改、更改或撤銷。就上述每一另行召開的股東大會而言，本章程細則中有關本公司股東大會的所有條文應在經過必要的變通後予以應用，但下述條文除外：</p> <p>(a) 所需法定人數（延會除外）為持有或代表持有該類別已發行股份面值最少三分之一的兩名人士（或如股東為法團，則為其正式授權之代表）且在該等持有人的任何延會上，親自出席或（如股東為法團，其正式授權之代表）委任代表代為出席的兩名持有人（不論其所持股份數目為何），即構成法定人數；及</p>
12.	<p>(1) 受限於法例、本章程細則、本公司於股東大會上作出之任何指示以及（如適用）任何指定證券交易所規則，且在不損害當時附加於任何股份或任何類別股份的任何特別權利或限制的情況下，董事會可處置本公司的未發行股份（不論是否構成原始或任何增資的一部分），而董事會可按其全權酌情決定之時間、代價與條款及條件，向其全權酌情決定之人士發售、分配或以其他方式處置該等股份，或授出該等股份的購股權，唯所有股份均不得以其面值的折讓價發行。本公司及董事會概無責任（在分配、發售或處置股份，或授出購股權時）向註冊地址位於任何特定地區的股東或其他人士作出或提供上述任何分配、發售或處置股份，或授出購股權發售、購股權或股份，而在此地區，如無登記陳述書或其他特別的正式手續，董事會可能認為上述行為屬非法或不可行。受前述影響之股東就任何目的而言均不得或不得被視作另一類別的股東。</p> <p>(2) 董事會可發行認股權證，賦予相關持有人權利以按董事會不時確定之條款認購本公司資本中的任何類別股份或證券的認股權證或可換股證券或類似性質的證券。</p>

16.	<p>每一股票之發行均須加蓋印章，或者帶有印章或其上印有該印章之傳真件，並應列明與之有關的股份數目、類別及鑒別號碼(如有)，以及已繳足之金額及董事不時確定之其他形式。<u>除非董事另作決定，否則印章僅可在董事授權情況下加蓋於股票或印在股票上，或加蓋於經獲法定授權的適當行政人員簽立的股票上。所發行之股票不能代表多於一個類別。董事會可議決(不論通常或任何特定情況下)在任何股票(或其他證券證明書)上的任何簽名毋須為親筆書寫，但可透過某些機械性方法附加於或列印於該等股票之上，或該等股票毋須任何人士簽署。</u></p>
44.	<p>登記冊及股東名冊分冊(視情況而定)於營業時間上午十時正至中午十二時正於辦事處或按照法例規定存放登記冊及／或股東名冊分冊之其他地點公開以供股東免費查閱。按照任何指定證券交易所之規定在指定報章及(如適用)任何其他報章以廣告形式或以該指定證券交易所可能接納的形式以達致相同效果的任何方式(電子或其他方式)發出通知後，登記冊(包括任何海外、本地或其他股東登記分冊)可由董事會於採納這些細則之日根據等同於《公司條例》(香港法例第622章)第632條的條款(或不時的同等條文)，釐定在每年不超過足三十(30)天的期間內暫停辦理全部股份或任何類別股份的登記手續。<u>任何於停止股份過戶時欲查閱登記冊或股東分冊的股東(視情況而定)，可要求本公司簽發一份由秘書簽名的證書，說明名冊或分冊停止股份過戶之期間及授權人士。</u></p>
45.	<p><u>在任何指定證券交易所的規則規限下，儘管章程細則中任何其他條文有所規限，本公司或董事可就以下事項將任何日期釐定為記錄日期：</u></p> <p>(a) <u>釐定有權收取任何股息、分派、配股或發行的股東之名單，且該記錄日期可以為宣派、派付或作出該股息、分派、配股或發行的任何日期或其前後不超過三十(30)天的任何時間；及</u></p>

46.	<p>在本章程細則的規限下，任何股東均可按照指定證券交易所之規則<u>上市規則</u>及許可之任何方式或採用慣常或普通格式或董事會批准的任何其他格式之轉讓文書，並可以親筆簽署或（倘出讓人或受讓人為結算所或其代理人）親筆或機印簽署或董事會不時批准之任何其他簽立方式，轉讓其全部或任何股份。</p>
51.	<p>於根據任何指定證券交易所規定的任何報章以刊登廣告方式發出通知，或按該指定證券交易所可能接納的形式以達致相同效果的任何方式（<u>電子或其他方式</u>）發出通知後，可於董事會釐定的時間及期間（於任何年度不超過足三十(30)天）暫停辦理全部股份或任何類別股份的轉讓登記。</p>
56.	<p>在法例規限下，除法定股東大會（即股東週年大會，與上一屆股東週年大會的日期相隔不得超過十五(15)個月，倘更長的期間不會違反指定證券交易所的規則（如有）除外）外，本公司須於每個財政年度按董事會釐定的時間及地點舉行一次股東週年大會，該股東週年大會須於本公司財政年度結束後六(6)個月內舉行，惟倘較長之期間並不違反上市規則（如有）則作別論，時間及地點可由董事會決定。</p>
57.	<p>股東週年大會以外的所有其他股東大會，均稱為股東特別大會。股東大會可在董事會釐定的全球任何地點舉行。股東大會或任何類別股東大會可透過容許所有參與大會的人士彼此互相同步及即時溝通的形式舉行，例如電話、電子或其他通訊設備，參與該大會即構成親身出席該大會。</p>
58.	<p>董事會可在其認為合適的任何時間召開股東特別大會，而在遞交請求書當日持有不少於十分之一附帶於本公司股東大會表決權的繳足股本的<u>任何一位或以上股東</u>，按<u>一股一票的基準計算</u>，可於任何時間有權向本公司董事會或秘書發出書面請求書，要求董事會就處理請求書中指定的任何事務或決議案召開股東特別大會及於該大會議程增加決議案；該會議須於遞交該請求書後兩(2)個月內召開。倘董事會於請求書遞交日期起計二十一(21)天內未能召開該大會，則該等請求者可按法例第74(3)條之規定自行召開大會。</p>

59.	<p>(1) 股東週年大會須由不少於二十一(21)個整日及不少於二十(20)個完整營業日的通知召開，而審議通過特別決議的任何股東特別大會須由不少於<u>二十一(21)個整日及不少於十(10)個完整營業日</u>的通知始可召開。所有其他股東特別大會(包括股東特別大會)應由不少於<u>十四(14)日</u>可由不少於<u>十四(14)個整日及不少於十(10)個完整營業日</u>的通知召開，但若指定證券交易所的上市規則規則允許，可在獲得以下同意的情況下，以較短的通知召開股東大會：</p> <p>(a) 如屬作為股東週年大會而召開的會議，須獲全體有權出席會議及表決的股東同意或其委任代表；及</p> <p>(b) 如屬任何其他會議，須獲大多數有權出席會議及表決的股東同意，<u>大會全體股東總投票權即合共持有賦予該等權利不少於已發行股份面值百分之九十五(95%)股份的大多數股東同意召開該大會。</u></p>
61.	<p>(2) 在任何股東大會上，概不處理委任會議主席以外的任何事務，除非在開始處理事務時法定人數已出席。就所有目的而言，兩(2)名有權表決及親自出席(倘股東為法團，則由其正式授權代表出席)或委任代表出席之股東，或(僅就法定人數而言)由結算所指定作為授權代表或委任代表的兩(2)名人士，<u>即達致法定人數。</u></p>
63.	<p>本公司的總裁<u>董事長或主席或(倘有多於一位已委任主席)彼等間協定的任何一位主席或(如無法達成協定)所有在場董事推選出的任何一位主席</u>須以主席的身份主持每次股東大會。倘於任何股東大會上本公司並無總裁<u>董事長或主席或倘總裁董事長或主席(視乎情況而定)</u>於股東大會指定舉行時間後十五(15)分鐘內尚未出席大會，或彼等均不願意擔任主席，<u>本公司副主席或(倘有多於一位副主席)彼等間協定的任何一位副主席或(如無法達成協定)所有在場董事推選出的任何一位副主席</u>應出任主席主持大會。若主席或副主席概無出席或概不願擔任大會主席，任何由董事會委任之人士(不論是否為董事)應作為股東大會主席，若未能作出此委任，則出席之董事須挑選彼等其中一名出任主席，或倘僅一名董事出席，則由彼(如願意)出任主席。倘無董事出席大會，或倘各出席董事均拒絕出任主席，或獲選之主席辭任主席之職，則親身或委任代表出席且有權表決之股東可於彼此之間選舉其中一人出任大會主席。</p>

66.	<p>(1) 遵循或按照本章程細則，或在任何股份當時所附帶有關表決的任何特別權利或限制規限下，在以投票方式表決的任何股東大會上，任何親自出席、(若股東為法團)由正式授權的代表出席或委任代表出席的股東，就其所持有的每股繳足股份均有一票表決權，而就上述目的而言，催繳款項或分期付款前就股份繳足或入賬列作繳足的金額不被視為繳足股份。在任何會議上交由會議表決的決議案，須以投票方式表決，惟會議主席可真誠地允許純粹關於程序或行政事項之決議案以舉手方式表決，而每位親自出席之股東(或若股東為法團，由正式授權的代表出席)或委任代表均有一票投票權，而倘為結算所的股東(或其代名人)委任超過一位代表，則每位代表將於舉手表決時擁有一票投票權。就本章程細則而言，程序及行政事項指(i)並非列於股東大會議程或本公司可能向其股東刊發之任何補充通函上；及(ii)與主席維持會議有秩序進行及／或讓會議商議事宜妥善及有效處理而同時可讓全體股東有合理機會發表意見之職責相關之事項。</p> <p>(2) (c) 由一位或以上股東親自出席、(若股東為法團)由其正式授權代表出席或委任代表出席，並持有賦有權在會上投票之本公司股份(根據<u>一股一票基準</u>即，已繳足股款總額佔本公司股本內總投票權所有賦有該權利之繳足股款總額不少於十分之一之股份)。</p>
67.	<p>倘決議案以舉手方式表決，則主席宣佈該決議案獲通過、一致通過、獲大多數通過、並非獲大多數通過或遭否決，並將有關結果載入本公司會議紀錄即為有關事實之最終證明，毋須提供贊成或反對該決議案之數目或比例記錄之證明。投票表決的結果須視為要求進行投票表決的會議的決議案。本公司僅按照<u>指定證券交易所的規則</u>上市規則要求就投票表決的數據作出披露。</p>

73.	所有提呈大會之問題須以簡單大多數決定， <u>細則或公司法規定以更多數票決定者除外</u> 。如票數均等，該會議的主席除其所有的任何其他票數外，可有權投第二票或決定票。
75.	(3) <u>在公司細則第76條及根據或依照公司細則的規定而於當時附於任何股份有關於投票權的特別權利或限制規限下，所有股東均有權(a)於股東大會上發言；及(b)於股東大會上投票(除非個別股東受指定證券交易所規則規定須就批准審議事項放棄投票權)</u> 。
76.	(2) 若根據 <u>上市規則指定證券交易所的規則</u> ，某股東須放棄對任何特定決議的表決權，或限制其僅可投票贊成或反對任何特定決議，則該股東或代表該股東作出的任何投票若違反上述規定或限制，均不得點算在內。
84.	<p>(1) 凡屬本公司股東的任何法團，可藉其董事或其他管治團體的決議，授權其認為合適的人士作為其代表，出席本公司任何會議或任何類別股東的任何會議<u>並於大會上投票</u>。如此獲授權的人士有權行使其所代表的法團可行使的相同權力，猶如該法團是本公司的個人股東，就本章程細則而言，若如此獲授權的人士出席任何會議，該法團應被視為親自出席。</p> <p>(2) 倘股東為結算所(或其代名人，在各情況下均為法團)，則可授權其認為合適的人士作為其代表，出席<u>及投票於本公司任何會議或任何類別股東的任何會議或債權人會議</u>，惟(若超過一名人士獲授權)該項授權須列明各名獲授權的人士所代表的股份數目及類別。根據本章程細則的條文獲授權的每名人士須有權行其所代表的結算所(或其代名人)可行使的相同權利及權力，<u>包括發言及投票權</u>猶如該名人士為結算所(或其代名人)持有按相關授權書內列明所代表的股份數目及類別的本公司股份的登記股東，包括有權以舉手方式個別投票(倘批准以舉手方式表決)。</p>

86.	<p>(2) <u>在並無損害本公司於股東大會上根據該等公司細則之任何條文委任任何人士出任董事之權力情況下，董事會董事有權不時或隨時委任任何人士為董事，以填補董事會空缺或在獲得股東於股東大會授權之情況下增加董事會席位，惟就此獲委任之董事人數不得超過股東於股東大會上不時決定之上限。任何就此獲委任之董事之任期僅至其委任後本公司舉行首個本公司下屆股東週年大會為止，並將合資格於該大會重選連任。但於計算在下屆股東週年大會上輪席退任之董事或董事人數時，彼等將不會被計算在內。</u></p> <p>(4) 除受本章程細則的任何相反規定規限外，股東可在根據本章程細則召集或舉行的任何股東大會上，以普通決議在任期屆滿前任何時間解除董事的職務(包括董事總經理或其他執行董事)，儘管本章程細則有任何規定或本公司與該董事之間的協議中有任何規定(但不影響任何該等協議項下的任何損失索償)，惟為解除某董事職務而召開的任何該等會議的會議通知中，須載有此項意向之陳述，並於會議日期前不少於十四(14)天向有關董事送達，而有關董事有權在該次會議上就解除其董事職務的動議發言。</p>
89.	<p>(6) 根據任何成文法條文而停任董事或根據本章程細則被免職。</p> <p><u>概無董事僅因已屆任何特定年齡而須離職或不合資格重選或續任為董事，亦無任何人士僅因已屆任何特定年齡而不合資格獲委任為董事。</u></p>

103. (1) 董事在批准任何與其或其之聯繫人~~緊密聯繫人~~擁有重大權益的合約或安排或任何其他建議的董事會決議時不得表決(亦不得計入法定人數內)，惟此項禁制不適用於下列事宜：
- (i) 在下列情況下提供任何抵押或賠償保證：
- (a) 向董事或其緊密聯繫人(應本公司或其任何附屬公司之要求或為本公司或其任何附屬公司之利益)借出款項或作出承擔；或
- (b) 就董事或其緊密聯繫人就本公司或其任何附屬公司之債項或承擔向第三方提供擔保或賠償保證或抵押而個別或共同承擔全部或部分責任；
- (ii) 涉及發售本公司或本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議合約或安排，而董事或其緊密聯繫人在發售建議的包銷或分包銷中以參與者身份擁有權益；
- (iii) 任何有關本公司或其附屬公司僱員利益之建議或安排，包括：
- (a) 採納、修訂或實施任何僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃，而董事或其緊密聯繫人可從中受惠；或
- (b) 採納、修訂或實施與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司之僱員有關之退休金或退休、身故或殘疾福利計劃，且並無賦予任何董事或其緊密聯繫人享有與參與該計劃或基金之人士通常不一致之特權或優惠；

- ~~(iv) 任何董事或其緊密聯繫人僅因其於本公司之股份或債券或其他證券擁有權益，而與本公司之股份或債券或其他證券之其他持有人以相同方式擁有權益之任何合約或安排。~~
- ~~(i) 就董事或其任何聯繫人因應本公司或其任何附屬公司的要求或利益而借出的款項或招致或承擔的責任，而向該董事或其聯繫人提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排；~~
- ~~(ii) 因董事本人或其聯繫人（不論單獨或共同）根據擔保或彌償保證或提供抵押品承擔全部或部分有關本公司或其任何附屬公司的債項或責任而向第三者提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排；~~
- ~~(iii) 有關本公司可能發起或有意認購或購買的本公司或任何其他公司發售的股份或債權證或其他證券，而董事或其聯繫人有意作為該發售的包銷或分包銷參與者的任何合約或安排；~~
- ~~(iv) 董事或其聯繫人純因其於本公司股份、債權證或其他證券中擁有權益而與本公司或其任何附屬公司之股份、債權證或其他證券的其他持有人同樣擁有其中利益的任何合約或安排；或~~
- ~~(v) 任何有關採納、修訂或營運同時涉及本公司或其任何附屬公司的董事、其聯繫人及僱員的購股權計劃、長俸基金或退休、死亡或傷殘福利計劃或其他安排的任何建議，而董事或其聯繫人並沒有獲提供任何與該計劃或基金有關而僱員所不獲得的任何特權或利益。~~

	<p>(2) 任何董事會會議上如有關於個別董事(會議主席除外)及／或其聯繫人緊密聯繫人之權益是否重大或關於任何董事(會議主席除外)是否有權表決之問題，而該問題並未因該董事自願放棄表決權而解決，則問題將提交會議主席，會議主席對有關董事的裁決將為最終及不可推翻，惟倘有關董事及／或其聯繫人緊密聯繫人之權益據該董事所知的性質及程度尚未向董事會作出公平披露，則不在此限。若前述任何問題涉及會議主席，則有關問題須交由董事會以決議案方式決定(就此目的而言，主席不得就此事表決)，而有關的決議案將為最終及不可推翻，惟倘主席及／或其緊密聯繫人之權益據該名主席及／或其緊密聯繫人所知的性質及程度尚未向董事會作出公平披露，則不在此限。</p>
109.	<p>(1) 董事會可建立或贊同或聯合其他公司(本公司的附屬公司或與本公司有聯營業務的公司)建立任何計劃或基金並以本公司資金作出供款，以便為本公司僱員(該詞在此段及下段中包括在本公司或其任何附屬公司擔任或曾任任何行政或賺取收益職位的任何現任董事或前任董事)和前僱員及其受養人或任何一類或多類該等人士提供退休金、疾病或恩恤津貼、人壽保險或其他福利。</p>
116.	<p>(2) 董事可透過電話會議、電子方式、電子或其他通訊設備參與董事會任何會議，所有參與會議的人士均可彼此同時及即時進行交流，就點算法定人數目的而言，此類參與將構成出席會議，猶如參予者親自到場一樣。</p>
118.	<p>董事會可選出一名或多名會議主席以及一名或多名會議副主席，並決定其各自的任職期限。若沒有選出主席或副主席，或在任何會議上，主席或任何副主席在指定舉行會議之時間後五(5)分鐘內仍未出席，則出席之董事可在與會之董事中選出一人擔任會議主席。</p>

148.

- (1) 本公司可隨時及不時在董事會提出建議時通過一項普通決議，表明其適合對當時記在任何儲備或資金（包括損益賬戶）上的貸項的全部或任何部份結餘，化為資本，不論該等款額是否用於分派，因此，如該等款額以股息方式並按相同比例進行分派，則該等款額可於有權獲得該等款額的股東或任何類別股東之間進行自由分派，基礎是該等款額不會以現金支付而用於繳付該等股東各自於本公司所持任何股份當時的未繳付款項，或用於悉數繳付將配發及分派予該等股東並入賬列作繳足的本公司未發行股份、債權證或其他債項，或部分用於一種用途而部分用於另一種用途；董事會須執行該等決議，惟就本條章程細則及法例第40(2A)條而言，股份溢價賬及代表未變現利潤的任何儲備或資金僅可用於悉數繳付將配發予該等股東並入賬列作繳足的本公司未發行股份。在結轉數額至儲備及應用儲備時，董事會須遵守法例的條文規定。
- (2) 儘管有細則所載任何規定，董事會可決議將當時任何儲備或資金（包括損益賬）之全部或任何部分進賬款項（不論其是否可供分派）撥充資本，在下列情況下將有關款項用於繳足下列人士將獲配發之未發行股份：(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而授出之任何認股權或獎勵獲行使或權利獲歸屬之時，本公司僱員（包括董事）及／或其聯屬人士（指直接或透過一家或多家中介公司間接控制本公司或受本公司控制或與本公司受相同控制之任何個人、法團、合夥、團體、合股公司、信託、非法團團體或其他實體（本公司除外））；或(ii)任何信託之任何受託人（本公司就行使已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而將向其配發及發行股份）。

153A.	在所有適用成文法、規則及規例（包括但不限於指定證券交易所之規則 <u>上市規則</u> ）准許的範圍內及妥善遵守所有適用成文法、規則及規例的情況下，以及根據該等規定取得所有必需之同意（如有）後，就任何人士而言，倘已向該名人士以成文法不禁止的方式，送交按適用法律及規例所規定形式載有所規定資料而摘錄自本公司年度賬目及董事會報告之財務報表摘要，即視為已達成章程細則第153條之規定，惟以其他方式有權獲取本公司年度財務報表及有關之董事會報告之人士，如有需要，可向本公司送達書面通知，要求本公司除向其寄發財務報表概要外，另行寄發一份完整的本公司年度財務報表及有關的董事會報告印刷本。
153B.	倘本公司根據所有適用成文法、規則及規例，包括但不限於 <u>上市規則</u> 指定證券交易所之規則，在本公司之電腦網絡或以任何其他容許之形式（包括以任何電子通訊形式）刊載章程細則第153條所述之文件及（如適用）符合章程細則第153A條之財務報告概要，而章程細則第153條所述之人士已同意或被視為同意以該形式刊發或收取該等文件，作為本公司履行向其寄發有關文件之責任，則向該名人士寄發章程細則第153條所述文件或章程細則第153A條所述財務報告概要之規定，將被視為已獲達成。
154.	<p>(1) 在法例第88條規限下，每年於股東週年大會或隨後的股東特別大會，股東須<u>通過普通決議案</u>委任核數師審計本公司賬目，而該等核數師將任職至下一股東週年大會為止。該等核數師可以為股東，但本公司之董事、高級人員或僱員於其持續任職期間，概無資格擔任本公司之核數師。</p> <p>(3) 於根據本章程細則召開及舉行之股東大會上，股東可通過<u>特殊特別決議</u>於核數師任期屆滿之前隨時解聘該核數師，並且須於該大會上通過普通決議委任另一名核數師，以取代原核數師完成餘下任期。</p>

156.	核數師之薪酬須由本公司於股東週年大會或其後的股東特別大會上通過普通決議案釐定或按股東決定之其他方式釐定。
157.	<u>董事可填補核數師職位的任何臨時空缺，但是即使存在該等空缺，尚存或時任核數師(如有)仍可行事。董事根據公司細則所委任任何核數師的薪酬均由董事會決定。在公司細則第154(3)條的規限下，根據公司細則委任之核數師將任職至本公司下屆股東週年大會為止，屆時須由股東根據公司細則第154(1)條予以委任，有關薪酬由股東根據公司細則第156條釐定。如核數師之職位因其辭職或身故而空缺，或於需要其服務時因其患病或其他殘疾而喪失行為能力出現空缺，則董事會須填補空缺並釐定在此情況下獲委任的核數師薪酬。</u>
160.	無論是否按照本章程細則由本公司向股東作出或發出之任何通知或文件(包括任何「公司通訊」)(按指定證券交易所規則上市規則賦予之涵義)，必須以書面或以電纜、電報或傳真傳送訊息或其他電子傳送或通訊方式發出或作出。本公司可以下列方式向任何股東送達或交付任何該等通知及文件：由專人遞送；或以預付郵資信封郵寄至登記冊所示該名股東之登記地址；或其向本公司提供作為遞送文件用途之任何其他地址；或視個別情況而定，傳送至股東向本公司提供作為向其發送通知的任何該等地址或電報或傳真傳送號碼或電子號碼或電郵地址或網站，或傳送通知之人士於有關時間內合理並真誠相信將導至股東妥為收取通知之方式；亦可於指定報章(定義見法例)或在有關地區每日刊發及普遍發行之多份報章按指定證券交易所之規定刊登廣告藉以送達；或在適用法律允許的範圍內，將通知刊載於本公司網站或指定證券交易所之網站並向股東發出通知(「可供查閱通知」)，載明有關通知或其他文件可於網站上查閱。可供查閱通知可以上述任何途徑向股東發出，惟該等途徑須為獲指定證券交易所之規則所准許。如為股份的聯名持有人，所有通知均需向在登記冊內排名首位的聯名持有人發出，而按此方式發出的通知，須視為已向全體聯名持有人充分送達及交付該通知。

161.	<p>任何通知或其他文件：</p> <p>(a) 如以郵寄方式送達或交付(在適當情況下會以空郵寄出)，會視作已於載有通知或文件之信封(已預付正確郵資及填上正確地址)寄出後之翌日送達或交付；如可證實載有通知或文件之信封或包裝物已填上正確地址及妥為寄出，則可作為送達之充分證明，而由本公司秘書或其他高級人員或董事會委任之其他人士簽署之證明書，聲明載有通知或其他文件之信封或包裝物已按上述方式填上地址及寄出，則可作為送達之不可推翻證據；</p> <p>(b) 如以電子通訊方式遞送，則在本公司或其代理伺服器傳送當日已被視為發出。在本公司之網站或指定證券交易所之網站刊登通知，則已視為向股東送達於翌之日可供查閱的通知視為由本公司向股東發出；</p>
163.	<p>就本章程細則而言，任何據稱由股份持有人或(視乎情況而定)董事或候補董事，或(如股份持有人為法團)由相關董事或秘書、或獲正式授權之受權人或正式授權代表，代表該法團以電傳或電報或傳真或電子傳送形式發出訊息，於有關時間就依賴該等文件或文書之人士而言，如無明顯相反之證據，將視為按收取時的條款已由該等持有人或董事或候補董事書面簽署的有關文件或文書。<u>本公司發出的任何通告或文件可以書寫、機印或電子方式簽署。</u></p>
164.	<p>(1) <u>在公司細則第164(2)條的規限下，在公司細則第164(2)條的規限下，</u>董事會將有權以本公司之名義及代表本公司就本公司之清盤向法院提出呈請。</p>

- | | |
|------|--|
| 166. | <p>(1) 本公司任何時候的董事、秘書及其他高級人員及本公司當時的<u>每位核數師(不論現任或離任)</u>及現時或曾經在當其時就本公司之任何事務行事之清盤人或受託人(如有)及其中任何人士及其各自的繼承人、遺囑執行人及遺產管理人的任何一方，須就或針對其本人或其中任何人、其繼承人或其任何繼承人、遺囑執行人或遺產管理人將獲以本公司資產及利潤作為彌償保證及擔保，使彼等不會因彼等本身或彼等任何一方、彼等的繼承人或彼等的任何繼承人、遺囑執行人或遺產管理人於各自之職位或信託中履行職責或其假定職責之時作出、同意作出或遺漏作出任何行為而將會或可能招致或蒙受之任何訴訟、費用、收費、損失、損害賠償及開支而蒙受損害；彼等毋須對下列事項負責：彼等其他任何一方之行為、認收、疏忽或失責；或為遵守規則而參與任何認收；或本公司就保管目的，須將或可將任何款項或財物遞交或存放於任何與之往來的銀行或其他人士；或本公司將予放貸或投資之任何款項之任何抵押不足或存在缺失；或任何於執行其各自之職務或信託或有關方面可能發生之任何其他損失、不幸或損害；惟該等彌償不得引伸而適用於與任何所述人士之任何欺詐或不誠實行為有關的任何事宜。</p> |
|------|--|



新絲路文旅有限公司
NEW SILKROAD CULTURALTAINTMENT LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：472)

特別股東大會通知

特此通知新絲路文旅有限公司(「公司」)的股東特別大會(「股東特別大會」)將於2023年3月22日(星期三)下午3時正在中國北京市通州區台湖鎮政府大街新華聯集團大廈8樓會議室舉辦，作為特殊業務，考慮並在認為合適的情況下通過或不通過修改公司下列決議：

普通決議

審議並酌情通過以下決議案(經修訂或未經修訂)作為本公司的普通決議案：

一、「動議：

- (a) 日期為2022年11月29日的補充認購協議(「補充認購協議」)(其副本已在股東特別大會上製作並標明「A」並由股東特別大會主席草簽以供識別)Wealth Venture Asia Limited(「Wealth Venture」)(本公司的直接全資附屬公司)與Macrolink Australia Investment Limited(「Macrolink Australia」)就認購協議條款的建議修訂達成協議2017年9月29日(於2017年11月22日補充)關於(其中包括)認購Macrolink Australia向Wealth Venture發行的104股每股面值0.01美元的可贖回優先股，總代價為222.53百萬港元，其形式和實質以及據此擬進行的交易特此批准、確認和申准；

股東特別大會通知

- (b) 日期為2022年11月29日的補充貸款協議(「**補充貸款協議**」)(其副本已在股東特別大會上製作並標記為「B」,並由股東特別大會主席草簽以供識別)Wealth Venture與Macrolink Australia就日期為2017年9月29日的貸款協議(於2017年11月22日補充)(「**貸款協議**」)條款的擬議修訂就(其中包括)貸款在Wealth Venture向Macrolink Australia墊付本金7,441萬澳元(約合46,133萬港元),其形式和實質及其項下擬進行的交易獲批准、確認和申准;
- (c) 日期為2022年11月29日的補充總回報掉期協議(「**補充TRS協議**」)(其副本已在股東特別大會上製作並標有「C」,並由股東特別大會主席草簽,目的是Wealth Venture和Macrolink Australia之間就2017年9月29日總回報掉期協議條款的擬議修訂(於2017年11月22日補充)涉及(除其他事項外)80%的掉期安排澳大利亞悉尼麥格理街71-79號開發場地上的房地產開發項目的總現金淨餘額和貸款協議項下的應付利息、其形式和實質以及據此擬進行的交易特此批准、確認和申准;及
- (d) 公司的任何董事在此普遍且無條件地被授權進行所有此類行為和事情,簽署和簽署(包括在需要時加蓋公司公章)代表公司的所有此類檔他們可全權酌情考慮必要、適當、可取或權宜之計,以使補充認購協議、補充貸款協議、補充TRS協議及其項下擬進行的交易生效或與之相關,並作出並同意作出補充認購協議、補充貸款協議和補充TRS協議的條款的變更,他們可能酌情認為是適當的、必要的或可取的,並且符合公司及其股東的整體利益。」

股東特別大會通知

特別決議

審議並酌情通過以下決議案(經修改或未經修改)作為本公司的特別決議案：

二、「動議：

- (a) 本公司現有細則的擬議修訂(「**擬議修訂**」)，其詳情載於本公司日期為2023年2月3日的通函附錄三，特此批准；
- (b) 經修訂和重述的公司細則(「**經修訂的細則**」)，其中包含所有擬議修訂(其副本已在股東特別大會上製作並標有「D」並由股東特別大會主席(以識別為目的)，特此批准和採納為公司的細則，以取代和排除公司現有的細則，並立即生效；及
- (c) 公司的任何董事在此普遍且無條件地被授權進行所有此類行為和事情，簽署和簽署(包括在需要時加蓋公司公章)代表公司的所有此類檔他們可以自行決定認為必要、適當、可取或權宜之計，以實施和實施擬議修正案以及通過經修訂的細則，包括但不限於參加代表公司進行必要的註冊和／或備案。」

奉董事會之命
新絲路文旅有限公司
主席兼執行董事
馬晨山

香港，2023年2月27日

註冊辦事處：
Clarendon House 2
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：
香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈15樓全層

股東特別大會通知

附註：

- (1) 有權出席根據上述通知召開的股東特別大會並於會上投票的本公司股東（「股東」）有權委任一名或多名代理人（倘該股東持有超過一股股份）出席及投票代替他。代理人不必是股東。
- (2) 為釐定是否有權出席上述股東特別大會並於會上投票，本公司將於2023年3月17日至2023年3月22（包括首尾兩日）期間暫停辦理股東過戶登記手續，在此期間，無股份轉讓將進行登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有轉讓檔均附有相關股票必須向公司的股份過戶登記處提交，地址為卓佳廣進有限公司在香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，在2023年3月16日下午4時30分前報名。
- (3) 為使委託書有效，必須按照委託書上印刷的說明正式填寫和簽署委託書，並連同簽署委託書的授權書或其他授權書（如有）或其經核證的副本一起存放盡快並在任何情況下不得遲於指定舉行股東特別大會的時間前48小時，於本公司股份過戶登記處卓佳廣進有限公司（位於香港夏愨道16號遠東金融中心17樓）的權力或授權或其任何休會。
- (4) 就本公司股份的聯名持有人而言，任何一名該等持有人均可於股東特別大會上親自或委派代理人就該等股份投票，猶如他／她／它單獨有權就此而言，但如超過一名該等聯名持有人親自或委派代理人出席股東特別大會，則該等出席人士之一（其姓名就該等股份名列本公司股東名冊之首）須單獨有權就其投票。
- (5) 委任代理人的文書應由委任人或其正式書面授權的代理人親筆書寫，或者，如果委任人是一家公司，則應加蓋其印章或由高級職員、代理人或其他授權人員親筆簽署簽一樣。
- (6) 填妥及交付代表委任表格將不會妨礙股東親身出席股東特別大會並於會上投票（倘股東如此願意），在此情況下，委任代表的文書被視為已撤銷。

於本通告日期，董事會由四名執行董事組成，即：馬晨山先生、張建先生、杭冠宇先生和劉華明先生，以及三名獨立非執行董事，即丁良輝先生、謝廣漢先生和曹貺予先生。