
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，應諮詢閣下之持牌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承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌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 TAINTMENT 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；
- (II) 建議場外股份回購；
- (III) 申請清洗豁免；
- (IV) 暫停辦理股份過戶登記；及
- (V) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之

獨立財務顧問



Lego Corporate
Finance Limited

力高企業融資有限公司

董事會函件載於本通函第7至25頁。獨立董事委員會函件載於本通函第26至27頁，當中載有致獨立股東的推薦建議。獨立財務顧問函件載於本通函第28至46頁，當中載有致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於二零一九年七月三十一日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論閣下是否出席股東特別大會，務請依照隨附委任代表表格所列指示填妥表格，並盡快及無論如何於股東特別大會或其任何續會舉行指定時間之48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓(將於二零一九年七月十一日遷往香港皇后大道東183號合和中心54樓)。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

二零一九年七月五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	26
獨立財務顧問函件	28
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 餘下集團未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 溢利或虧損估計報告	III-1
附錄四 — 物業估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「一致行動」	指	具收購守則所賦予之涵義
「收購事項」	指	本集團根據該等買賣協議收購目標公司之控制權及全部經濟權益
「該公告」	指	本公司日期為二零一九年五月二日有關該等交易之公告
「聯繫人」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「回購價」	指	每股 1.30 港元，即該等買賣協議下每股代價股份之發行價
「回購守則」	指	香港股份回購守則
「該通函」	指	本公司日期為二零一八年六月二十九日之通函，內容有關(其中包括)收購事項
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法(經不時修訂)
「本公司」	指	新絲路文旅有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	該等交易之完成
「代價股份」	指	本公司按派生科技之指示向派生國際發行之 1,086,000,000 股股份，作為收購事項之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本集團以終止可變動權益實體合約的方式，出售目標公司之控制權及全部經濟權益予派生科技
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表

釋 義

「違約事件」	指	中國金融監管或通信主管部門拒絕目標公司的備案及許可申請，或因此而導致目標公司的業務根據中國法律及法規變成違法
「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
「該事件」	指	唐先生因其個人業務(與本集團並無關連)涉嫌非法取得公眾存款而被中國相關監管機構採取強制措施
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會下屬委員會，其成立目的就為該等交易及其表決向獨立股東提供意見及作出推薦建議
「獨立股東」	指	就股份回購及清洗豁免而言，指除(i)新華聯一致行動人士；(ii)派生國際及與其一致行動之人士；及(iii)參與該等交易或於該等交易中擁有權益者以外之股東；就出售事項而言，指除派生國際及於出售事項中擁有重大權益者以外之股東
「最後交易日」	指	二零一九年四月八日，即刊發公告前股份在聯交所之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一九年七月三日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後可行日期
「力高企業融資」或 「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就該等交易之獨立財務顧問
「許可」	指	根據中國通信主管部門之相關規定監管網上點對點借貸業務之電信增值業務經營許可
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「新華聯一致行動人士」	指	新華聯國際置地、新華聯國際投資、彼等各自之聯繫人及與彼等任何一方一致行動之人士
「新華聯國際投資」	指	新華聯國際投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，由新華聯實業投資有限公司全資擁有，並為新華聯國際置地之同系附屬公司，彼等均由新華聯控股有限公司所控制。新華聯控股有限公司由長石投資有限公司擁有93.40%、傅軍先生擁有2.83%、楊雲華先生擁有2.11%、吳向東先生擁有1.33%、張必書先生擁有0.15%、肖文慧女士擁有0.11%及馮建軍先生擁有0.07%；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(董事)擁有3.36%及劉靜女士擁有3.42%
「新華聯國際置地」	指	新華聯國際置地有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由新華聯文化旅遊發展股份有限公司(其已發行股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000620)，並由新華聯控股有限公司擁有61.17%)全資擁有，為本公司之控股股東(定義見上市規則)及清洗豁免之申請人
「唐先生」	指	唐軍先生，為派生科技之控股股東
「該通知」	指	本公司按該等買賣協議項下向派生科技發送終止可變動權益實體合約及註銷代價股份(即股份回購)之通知
「派生國際」	指	派生國際科技有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司；於最後可行日期，為派生科技之全資附屬公司，其為代價股份之登記持有人

釋 義

「派生科技」	指	派生科技集團有限公司(前稱派生科技集團股份有限公司)，根據中國法律成立之有限公司，於該等買賣協議完成前持有目標公司之所有股權；於最後可行日期，其全部股權由唐先生(83.24%)及五間主要從事股權投資的中國公司(包括民生資本投資管理有限公司(5.93%)、北京盈生創新科技有限責任公司(5.51%)、黃山海慧科技投資有限公司(2.54%)、寧夏巨人創業投資有限公司(1.51%)及北海宏泰投資有限公司(1.27%))所持有
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業估值報告」	指	本通函附錄四所載有關本集團擁有之物業的物業估值報告
「有關期間」	指	由二零一九年五月二日刊發該公告之日前六個月開始至最後可行日期(包括該日)的期間
「餘下集團」	指	緊隨完成後本公司及其附屬公司
「買賣協議」	指	本公司及派生科技就收購事項於二零一七年十月十三日訂立之買賣協議
「該等買賣協議」	指	買賣協議及補充買賣協議之統稱
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以待獨立股東審議並酌情批准該等交易

釋 義

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股份回購」	指	本公司根據該等買賣協議之隨後條件回購並註銷代價股份，根據回購守則規則2構成本公司之場外股份回購
「股東」	指	股份持有人
「購股權」	指	根據本公司於二零一二年八月二十三日採納之購股權計劃授出之購股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充買賣協議」	指	本公司及派生科技就補充買賣協議若干條款而於二零一七年十一月三日、二零一七年十二月二十八日、二零一八年一月三十一日、二零一八年三月二十八日及二零一八年六月二十七日訂立之補充買賣協議
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」或「你我金融」	指	深圳市你我金融信息服務有限公司(前稱深圳市你我金融信息服務股份有限公司)，根據中國法律成立之有限公司，於完成前為本公司之附屬公司
「該等交易」	指	出售事項、股份回購及清洗豁免之統稱
「可變動權益實體合約」	指	獨家服務協議、委託協議、獨家購股權協議、股權質押協議及不競爭承諾契約之統稱，所有相關條款及詳情界定並載於該通函內
「清洗豁免」	指	就新華聯國際置地因股份回購導致其可能就所有已發行股份(新華聯一致行動人士已擁有者除外)提出強制全面要約責任，而執行人員根據收購守則規則26的豁免註釋之註釋1可能授出之清洗豁免

釋 義

「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元
「加元」	指	加拿大法定貨幣加元
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「韓元」	指	韓國法定貨幣韓元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣



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：

蘇波先生(主席)

吳光曙先生

張建先生

杭冠宇先生

劉華明先生

獨立非執行董事：

丁良輝先生

謝廣漢先生

曹貽予先生

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

敬啟者：

- (I) 主要及關連交易；
- (II) 建議場外股份回購；
- (III) 申請清洗豁免；
- (IV) 暫停辦理股份過戶登記；及
- (V) 股東特別大會通告

緒言

茲提述該通函、本公司日期為二零一九年四月四日及二零一九年四月十五日之公告，以及該公告。

背景

於二零一七年十月十三日，本公司與派生科技訂立買賣協議(經補充)，據此，本公司有條件同意收購而派生科技有條件同意出售及促使出售目標公司之控制權及全部經濟權益，並以回購價配發及發行代價股份之方式償付1,411,800,000港元之代價。根據該等買賣協議之條款及條件，已於二零一八年八月一日完成，而所有可變動權益實體合約已於二零一八年七月二十五日訂立。透過新絲路互聯網投資諮詢(深圳)有限公司(「外商獨資企業」，本公司之全資附屬公司)與派生科技訂立可變動權益實體合約，外商獨資企業(作為本公司之代表)可對目標公司之營運行使控制權，並獲得其所產生之經濟權益。根據該等買賣協議之條款及條件，本公司與派生科技已共同委任一名託管代理(「託管代理」)託管代價股份。

出售事項

根據該等買賣協議之條款，派生科技向本公司承諾將盡最大努力促使目標公司盡快取得許可。誠如該通函第18頁所披露，該等買賣協議載有一項隨後條件，倘發生違約事件，則派生科技將需終止所有可變動權益實體合約，且本公司可全權選擇要求派生科技：(i)放棄代價股份(包括完成該等買賣協議後已宣派或將予宣派的所有股息及分派)，並交還本公司予以註銷；或(ii)於接到本公司通知的七天內以現金方式向本公司支付1,411,800,000港元(即收購事項之代價)的股份代價。

於二零一九年三月二十八日，本公司從廣東派生智能科技股份有限公司(「廣東派生」)(該公司於深圳證券交易所上市，股份代號：300176)刊發之公告得悉，唐先生因其個人業務(其業務與本集團並無關連)涉嫌非法取得公眾存款而被中國相關監管機構採取強制措施，現案件正在調查中。於最後可行日期，根據公開紀錄所得資料，派生科技最終持有廣東派生15.32%權益，唐先生為廣東派生之最終控制人。

董 事 會 函 件

鑒於派生科技為目標公司(該公司為本集團透過可變動權益實體合約所控制)之名義註冊擁有人，故董事會關注該事件對目標公司備案許可申請所構成之影響。於得悉該事件後，本公司即時委聘中國法律顧問調查該事件對目標公司備案許可申請之影響。誠如中國法律顧問所告知，目標公司已無法符合申請備案許可的資格，備案許可申請因而無法獲批並已構成違約事件，隨後亦由本公司及目標公司分別向相關監管機構查詢並證實。

本公司亦從東莞市公安局所發出日期為二零一九年四月三日之情況通報(六)(「**情況通報(六)**」)獲悉派生科技控股股東之所有銀行賬戶及資產(包括受其控制的實體所持有之銀行賬戶及資產)已被中國相關監管機關凍結。鑑於從情況通報(六)知悉的情況，本公司極為關注派生科技能否根據該等買賣協議下隨後條件其中一個選項，在規定期限內以現金1,411,800,000港元(即收購事項之代價)償付代價股份。此外，鑑於不能確定派生科技在中國處理其資產的合法性，本公司對從派生科技可收回的任何現金(如有)及其後之合法使用存疑。

為保障本公司及股東之整體利益，董事會認為，選擇隨後條件的另一選項，以交還代價股份予本公司註銷(即股份回購)之方式處置最為合適。

故此，於二零一九年四月八日，本公司便行使在該等買賣協議下之單方權利，向派生科技發送該通知以終止可變動權益實體合約及啟動股份回購程序。截至最後可行日期，本公司並無收到派生科技之任何回應。

代價股份(包括完成該等買賣協議後已宣派或將予宣派的所有股息及分派，惟本公司並無作出任何該等宣派或分派)現由託管代理以託管方式持有。根據託管協議，倘發生違約事件，本公司有權透過送達書面通知，單方面指示託管代理解除代價股份並交還本公司而毋須進一步批准。當下文「先決條件」一段所載之所有先決條件獲達成後，本公司於完成時將立即通知託管代理解除代價股份並予以註銷。當託管代理收到本公司發送該通知告知違約事件已發生並需解除代價股份時，託管代理應有義務解除代價股份之托管並交還本公司予以註銷，而無須獲任何確認。本公司將於完成時或完成後連同代價股份所附帶的所有權利(包括收取於完成時或完成後可能宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的權利)購回代價股份。

誠如本公司中國法律顧問所告知，根據中國刑事訴訟法(二零一八年修訂版)第144條之規定，人民檢察院及公安機關根據偵查犯罪的需要，可以依照規定查詢及凍結犯罪嫌疑人的存款、匯款、債券、股票、基金份額等財產，有關單位和個人應當配合。此外，根據《公安機關涉案財物管理若干規定》第2條之規定，涉案財物是指公安機關在辦理刑事案件和行政案件過程中，依法採取查封、扣押、凍結、扣留、調取、先行登記保存、抽樣取證、收繳等措施從其他單位和個人接收的與案件有關的物品、文件和款項，包括：(1)違法犯罪所得；(2)用於實施違法犯罪行為的工具；(3)非法持有的淫穢物品、毒品等違禁品；及(4)其他可以證明違法犯罪行為發生、違法犯罪行為情節輕重的物品和文件。

由於代價股份為該等買賣協議之代價，其絕對與派生科技控股股東被指牽涉之犯罪行為或目標公司之業務營運無關，故不屬於《公安機關涉案財物管理若干規定》項下刑事案件的涉案資產。誠如本公司中國法律顧問所告知，代價股份被中國監管機關凍結之可能性甚微。

由於該等買賣協議載有一項隨後條件，倘發生違約事件，則派生科技將需終止所有可變動權益實體合約，且本公司可單方面行使權利促使派生科技放棄代價股份，並交還本公司予以註銷。根據該等買賣協議之條款，當本公司發送該通知予派生科技後，派生國際應不再擁有代價股份之實際權益。

於最後可行日期，派生科技(透過其全資附屬公司，即派生國際)持有1,086,000,000股股份，相當於本公司已發行股本約25.29%，故為主要股東。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(1)出售事項、股份回購及清洗豁免的進一步詳情；(2)獨立董事委員會的推薦建議函件；(3)獨立財務顧問就出售事項、股份回購及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(4)物業估值報告；(5)股東特別大會通告；及(6)根據上市規則、回購守則及收購守則規定於本通函附錄載列的其他資料。

將予出售的資產

本集團透過可變動權益實體合約持有目標公司之控制權及全部經濟權益。

代價

出售事項之代價為 1,411,800,000 港元(即收購事項之代價)，於完成時由託管代理交還代價股份予本公司按回購價回購及註銷之方式償付。

回購價相當於該等買賣協議下每股代價股份之發行價。

回購價 1.30 港元較：

- (1) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股 0.450 港元溢價約 188.89%；
- (2) 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後十個交易日之平均收市價每股約 0.483 港元溢價約 169.15%；
- (3) 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後三十個交易日之平均收市價每股約 0.515 港元溢價約 152.43%；
- (4) 於二零一八年十二月三十一日之股東應佔每股經審核資產淨值約 0.776 港元溢價約 67.53%；
- (5) 於二零一八年十二月三十一日之股東應佔每股資產淨值(經調整本通函附錄四所載本集團持有物業之估值)約 1.055 港元溢價約 23.22%；及
- (6) 於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股 0.330 港元溢價約 293.94%。

先決條件

完成須待以下條件達成後，方可作實：

1. 執行人員批准且無撤回 (a) 根據回購守則規則 2 批准股份回購；及 (b) 清洗豁免，且該批准及／或豁免的所有條件(如有)已獲達成；
2. (a) 出席股東特別大會過半數之獨立股東根據上市規則以投票方式通過批准出售事項；及 (b) 出席股東特別大會最少四分之三之獨立股東根據回購守則、收購守則及其他適用法律及法規之適用規定以投票方式通過批准清洗豁免及股份回購；

3. 本公司股本及／或股份溢價之賬目有足夠儲備進行股份回購；及
4. 就出售事項及股份回購取得有關之一切其他所需同意、批准、許可及認可。

上述條件不可予以豁免。

除上文所述第(1)至(3)項的條件外，於最後可行日期，出售事項、清洗豁免或股份回購概無其他必需的監管同意或批准。

於最後可行日期，上述第(3)項條件已獲達成。

完成

完成緊隨於上文「先決條件」一段所載之所有條件達成後，方可作實。

有關目標公司的資料

背景

目標公司為一間於二零一四年在中國註冊成立之公司，通過流動應用程式擁有及經營以「你我金融」為品牌的互聯網借貸平台，於中國以「點對點」(P2P)方式配對小額借貸的借款人與貸款人，每筆貸款金額一般為人民幣10,000元以下。

本公司透過可變動權益實體合約以1,411,800,000港元的代價向派生科技收購目標公司之控制權及全部經濟權益。應派生科技之指示，於二零一八年八月一日，本公司以每股代價股份1.30港元之發行價向派生國際發行代價股份之方式悉數償付。於該等買賣協議完成時，派生科技成為主要股東。有關目標公司之進一步資料已披露於該通函內。

監管許可申請之發展

《網絡借貸信息中介機構業務活動管理暫行辦法》(「**暫行辦法**」)規定網絡借貸中介機構需向地方金融監管部門備案及申請許可。於暫行辦法實施前成立之網絡借貸中介機構(如目標公司)須於二零一八年六月底前作出整改並向地方金融監管部門完成所有必要備案。根據目標公司資料，其已於二零一八年四月完成所有相關整改。

自該等買賣協議於二零一八年八月一日完成後，監管許可之中國法規有進一步發展。於二零一九年一月，互聯網金融風險專項整治工作領導小組辦公室及P2P網貸風險專項整治工作領導小組辦公室發佈《關於做好網貸機構分類處置和風險防範工作的意見》(「**意見**」)，釐清並強調為配合彼等對P2P網絡借貸行業之監管及整治，除嚴格遵守所需標準之機構外，均以解散P2P網絡借貸金融機構之營運及退出市場為主要工作方向。意見載列中國監管機構就P2P網絡借貸行業採納之首要政策，惟當時並無對目標公司之營運有直接影響。

於二零一九年三月一日，深圳市互聯網金融協會發佈《深圳市網絡借貸信息中介機構良性退出指引(徵求意見稿)》(「**退出指引**」)，就自願退出、被引導退出或被金融監管機關責令退出網絡借貸業務之機構設定退出程序指引。

於二零一九年四月九日，本公司接獲目標公司通知被深圳市互聯網金融風險專項整治工作領導小組辦公室(「**深圳金融風險辦**」)要求簽署退出營運的承諾(「**退出承諾**」)。根據退出承諾，目標公司同意按照相關當局之監督及指導，自願退出營運網絡借貸業務。目標公司進一步承諾，倘未經深圳金融風險辦同意，不會向相關工商行政管理局辦理任何企業變更備案或開展任何新業務。誠如中國法律顧問所告知，深圳金融風險辦已確認目標公司屬於退出指引所適用之網絡借貸機構，並已不符合資格申請許可，目標公司應根據退出指引遵循有關程序退出網絡借貸行業，在業務營運解散後向深圳金融風險辦提供相關清算報告及經會計師事務所出具之審核報告，待獲深圳金融風險辦批准後，目標公司將可申請註

銷或採用其他退出策略(包括但不限於併購重組、轉型業務等)良性有序地退出網絡借貸行業。鑑於目標公司完成解散其業務營運需時，退出程序將在目標公司不再為本公司的附屬公司後進行。倘違反任何退出承諾，目標公司須根據相關法律、規則及法規承擔全部責任和義務。

為保障持份者(包括資金池的投資人(即通過目標公司所營運的網絡融資平台出借貸款予借款人的貸款人))之利益，目標公司現正積極配合深圳金融風險辦有序地遵循退出指引縮減營運規模，並處理任何可能因退出營運而產生的事宜。

目標公司之營運

誠如該通函所披露，於收購事項完成時及其後，目標公司可繼續經營業務，其業務記錄有效。自收購事項完成後，派生科技一直為目標公司之註冊擁有人，本集團僅透過可變動權益實體合約持有目標公司之控制權及全部經濟權益，並委派兩名人員擔任目標公司之監督職務。目標公司日常業務仍由派生科技之原管理人員所負責。

誠如本公司中國法律顧問所告知，目標公司一直全面遵循暫行辦法及其他適用指引及法規之所有必要規定(包括深圳市南山區互聯網金融風險專項治理工作領導小組辦公室於二零一七年十一月七日出具予目標公司之監管函)，亦未曾受到監管機關的警告、罰款或涉及責令停業整頓或其他行政處罰。

於退出指引發佈後，誠如中國法律顧問所告知，根據退出指引而退出的現有網絡借貸機構之權利及義務均不受影響。此外，概無相關條文訂明網絡借貸機構於退出前之業務營運紀錄之合法性受到影響。誠如中國法律顧問所告知，由於目標公司為有意根據退出指引退出網絡借貸業務之機構，目標公司目前營運之網絡借貸平台於最後可行日期仍然合法。

董事會函件

目標公司之財務資料

以下為根據香港公認會計準則所編製目標公司經審核財務資料概要：

	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元／ 千港元	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元／ 千港元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元／ 千港元
除稅前(虧損)／溢利	人民幣(10,704)元 (相當於約 (12,474)港元)	人民幣79,623元 (相當於約 91,694港元)	人民幣7,247元 (相當於約 8,568港元)
除稅後(虧損)／溢利	人民幣(10,704)元 (相當於約 (12,474)港元)	人民幣79,623元 (相當於約 91,694港元)	人民幣7,102元 (相當於約 8,397港元)

根據二零一八年十二月三十一日目標公司之經審核賬目，於二零一八年十二月三十一日，歸屬於本公司的目標公司資產淨值約863百萬港元(經計及合併調整，包括確認收購事項產生之無形資產)及總負債約81百萬港元。於最後可行日期，透過目標公司的互聯網借貸平台出借之未償還貸款額約人民幣120百萬元，該筆款項並非目標公司之負債。然而，倘貸款人透過目標公司平台所出借的款項無法從借款人悉數收回時，則本公司不排除目標公司會被中國監管機構責令賠償貸款人之任何損失。誠如中國法律顧問所告知，鑒於本集團通過可變動權益實體合約持有目標公司之控制權及經濟權益，該合約將於完成時予以終止，倘目標公司須賠償投資者之任何損失，本公司應無需承擔該債務(如有)。

誠如中國法律顧問所告知，由於本集團僅透過可變動權益實體合約獲得目標公司的控制權及經濟權益，派生科技於過去及現在所有時間均為目標公司的註冊擁有人；於完成後，目標公司與本集團因而不再有任何法律或合約關係、義務或責任。目標公司作為法人實體，具有獨立於其擁有人的自身權利及法律地位，且並無法律依據可能使中國監管機構要求本集團(於完成前僅透過可變動權益實體合約持有目標公司之控制權及經濟權益)賠償有關未償還貸款之任何損失，本公司因而無須就目標公司未償還貸款之任何潛在負債作出撥備。

出售事項之理由

誠如本公司日期為二零一九年四月四日之公告所披露，於二零一九年三月二十八日，本公司從廣東派生刊發之公告獲悉該事件。鑒於派生科技為目標公司之名義註冊擁有人，故董事會關注該事件對目標公司申請許可會否構成任何影響。本公司從情況通報(六)進一步獲悉派生科技控股股東之所有銀行賬戶及資產(包括受其控制的實體所持有之銀行賬戶及資產)已被中國監管機關凍結，且派生科技之業務營運並非處於正常狀態。於二零一九年四月八日，誠如中國法律顧問所告知，本公司獲悉目標公司之許可申請無法獲批，其時已發生違約事件。故此，於二零一九年四月八日，本公司便行使在該等買賣協議下之單方權利，向派生科技發送該通知以終止可變動權益實體合約並啟動股份回購。

此外，誠如上文「監管許可申請之發展」一節所述，中國監管部門已就P2P網絡借貸行業發佈進一步通知及指引，旨在協助金融機構退出市場。誠如中國法律顧問所告知，深圳金融風險辦已確認目標公司屬於退出指引所適用之網絡借貸機構，並已不符合資格申請許可。

鑒於上文所述連同目標公司之日常業務已因該事件及退出承諾而受到不利影響，董事會認為，根據該等買賣協議向派生科技發送該通知以終止可變動權益實體合約及註銷代價股份乃為公平合理，並符合本公司及其股東之最佳整體利益。

倘股份回購不獲執行人員批准或該等交易於股東特別大會上不獲批准，本公司將立即停止你我金融之營運。本公司將尋求向派生科技收回就代價股份應付的現金代價。然而，鑑於派生科技控股股東之所有銀行賬戶及資產(包括受其控制的實體所持有之銀行賬戶及資產)已被凍結，且派生科技之業務營運並非處於正常狀態，董事會認為可從派生科技收回任何款項之機會極微。此外，鑑於不能確定派生科技在中國處理其資產的合法性，本公司對從派生科技可收回的任何現金(如有)及其後之合法使用存疑。

股份回購

根據公司法，任何百慕達公司在進行股份贖回時須遵守公司法、公司的組織章程大綱及公司細則之規定。只有在(a)將予贖回或回購股份之面值由其繳足股本，或由可用作股息或分派之其他資金或就贖回或回購而發行新股份的所得款項中撥付；及(b)就贖回或回購支

付的任何溢價是由股份溢價賬，或由可用作股息或分派之其他資金中撥付的情況下，方可進行贖回或回購。根據公司法，若某公司回購其股份當日有合理理由相信該公司無法(或在進行該回購後將無法)償付到期的負債，則該公司不得進行該回購。

贖回或回購的股份將被視為註銷，而該公司已發行股本之金額須相應減去該等股份之面值；惟贖回或回購該公司股份不被當作減少該公司法定股本之金額。根據公司法，本公司將以股本及股份溢價賬撥資回購代價股份。換言之，本公司須於股本及／或股份溢價之賬目內擁有足夠儲備方可進行股份回購。於完成時，代價股份須交予本公司註銷，亦不會導致本公司有任何現金支出，同時目標公司於本公司賬目之賬面值將予以扣減，而本公司之股本及股份溢價賬亦將予以扣減。經本公司核數師確認，本公司擁有足夠儲備進行股份回購。董事確信本公司現時及於股份回購後均能於日常業務過程中償付到期債項。代價股份於完成時將予以註銷。

出售事項及股份回購之財務影響

盈利

於出售事項完成後，經計及代價股份於完成日之公平值減於完成日歸屬於本公司的目標公司資產淨值及出售事項之交易成本，預期本公司將錄得出售盈利或虧損(將於綜合損益表內反映)。作為說明之用，假設出售事項於二零一八年十二月三十一日已發生，基於二零一八年十二月三十一日歸屬於本公司的目標公司資產淨值約863.0百萬港元，本公司將確認約174.96百萬港元虧損(以當時收市價視為代價股份之公平值695.04百萬港元(於二零一八年十二月三十一日每股股份收市價0.64港元乘以1,086,000,000股代價股份所計算)減於二零一八年十二月三十一日歸屬於本公司的目標公司資產淨值約863.0百萬港元及估計約7.0百萬港元之交易成本)。誠如本通函附錄二餘下集團未經審核備考財務資料所載，餘下集團之儲備於綜合損益表確認出售虧損及交易成本時予以減少。根據本公司最近期之年度報告，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得約55.38百萬港元之溢利。倘上述說明之虧損反映於二零一八年，將導致本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得約119.58百萬港元之虧損。

應注意上述計算之出售虧損僅為假設出售事項於二零一八年十二月三十一日已完成而作說明用途。出售事項之實際盈虧將取決於完成出售事項當日代價股份之公平值及目標公司之資產淨值。

於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，且所有可變動權益實體合約將予以終止。

營運資金

根據本公司之估算，預期餘下集團之營運資金將由約2,071.85百萬港元略微減少至2,011.96百萬港元，主要由於扣除你我金融之營運資金。由於本公司毋須因股份回購支付現金，董事認為，股份回購於完成後將不會對餘下集團營運資金之充足性產生重大不利影響。

資產及負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團之資產及負債分別約5,340.41百萬港元及2,008.15百萬港元。於完成出售事項及股份回購後，餘下集團之資產及負債將分別減少20.34%至約4,254.08百萬港元及10.77%至約1,791.82百萬港元(經扣除你我金融之資產及負債後)。

資產淨值

假設完成於二零一八年十二月三十一日已發生，預期本公司擁有人應佔餘下集團資產淨值將由約2,704.24百萬港元減少至1,834.24百萬港元，而本公司擁有人應佔本集團每股資產淨值因而於二零一八年十二月三十一日將由約0.63港仙下降至約0.57港仙。根據本集團之經審核綜合賬目及董事所作之估算，預期餘下集團之負債比率將由37.14%上升至47.43%。

每股盈利

截至二零一八年十二月三十一日止年度，每股股份盈利為1.76港仙。根據完成後估計所確認約174.96百萬港元之虧損，每股股份將錄得3.02港仙之虧損。

基於上文所述，與本集團於二零一八年十二月三十一日之財務狀況相比，出售事項及股份回購雖不會對本集團之營運資金狀況及負債構成重大不利影響，惟對本集團之盈利及淨資產將構成重大不利影響。然而，餘下集團仍有足夠資產償還負債。此外，上述出售虧損不會產生任何現金流出，餘下集團的經營現金流因而不會受到不利影響。

董 事 會 函 件

有關餘下集團的未經審核備考財務資料的進一步詳情，請參閱本通函附錄二。

對本公司股權架構之影響

下表載列本公司於最後可行日期及緊隨完成(註銷代價股份)後之股權架構：

	於最後可行日期		緊隨註銷代價股份後	
	股份數目	(%)	股份數目	(%)
新華聯國際置地(附註1)	1,757,450,743	40.93	1,757,450,743	54.79
新華聯國際投資(附註2)	215,988,336	5.03	215,988,336	6.73
肖文慧女士(附註3)	3,010,000	0.07	3,010,000	0.09
馮建軍先生(附註3)	4,450,000	0.10	4,450,000	0.14
張必書先生(附註3)	4,580,000	0.11	4,580,000	0.14
楊雲峰先生(附註3)	10,000	0	10,000	0
蔣賽女士(附註3)	150,000	0	150,000	0
新華聯一致行動人士	1,985,639,079	46.24	1,985,639,079	61.89
吳光曙先生(董事)	3,000,000	0.07	3,000,000	0.09
派生國際(附註4)	1,086,000,000	25.29	0	0
小計	3,074,639,079	71.60	1,988,639,079	61.98
公眾股東	1,218,952,595	28.40	1,218,952,595	38.02
總計	4,293,591,674	100.00	3,207,591,674	100.00

附註：

1. 該等股份由新華聯國際置地持有，該公司為於香港註冊成立之有限責任公司，並為新華聯文化旅遊發展股份有限公司(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. 該等股份由新華聯國際投資持有，該公司於英屬處女群島註冊成立。新華聯國際投資(其由新華聯實業投資有限公司全資擁有)為新華聯國際置地(其由新華聯文化旅遊發展股份有限公司(股份代號：SZ000620)全資擁有)之同系附屬公司，此乃由於彼等均由新華聯控股有限公司(其為在中國註冊成立之公司)所控制。因此，新華聯國際置地及新華聯國際投資為一致行動人士。

董 事 會 函 件

3. 該等人士持有本公司之股權，並為新華聯國際置地之最終股東及／或新華聯一致行動人士之董事，故與新華聯一致行動人士相關或有聯繫，因而為一致行動人士。
4. 根據該等買賣協議之條款及條件，該等股份乃應派生科技之指示配發及發行予派生國際。除代價股份外，就本公司所知或所悉，概無與派生國際相關或有聯繫之任何人士於本公司擁有任何股權。
5. 假設已告完成，且由最後可行日期至完成當日期間，概無購股權獲行使及每名股東(派生國際除外)所持有股份數目均維持不變。

於完成後，代價股份將予以註銷，已發行股份數目於股份回購後將由4,293,591,674股(即於最後可行日期之已發行股份數目)減少至3,207,591,674股。派生科技(透過其全資附屬公司，即派生國際)將不再持有任何股份，而公眾持股量亦不少於已發行股份之25%。

於最後可行日期，根據本公司於二零一二年八月二十三日所採納之購股權計劃，已授出138,606,400份賦予購股權持有人權利認購合共138,606,400股股份的購股權尚未行使，當中新華聯一致行動人士的以下人員為尚未行使購股權的持有人：

新華聯一致行動人士持有人的姓名	尚未行使 購股權數目
蘇波先生	11,775,600
張建先生	7,850,400
杭冠宇先生	7,850,400
劉華明先生	7,850,400
傅軍先生	10,000,000
肖文慧女士	3,000,000
劉靜女士	4,906,500
丁偉先生	4,906,500
李建剛先生	4,906,500
馮建軍先生	4,906,500
楊雲峰先生	2,943,900
張必書先生	2,943,900
蔣賽女士	2,943,900
總計：	76,784,500

除上文所披露外，本集團並無尚未行使之可轉換為股份的權證、期權、可轉換證券或其他衍生工具，亦未曾對(或同意有條件或無條件對)本集團之股本或借貸資本附設期權，亦未曾發行或授出(或同意有條件或無條件發行或授出)任何正被提呈或附有投票權可影響股份之其他轉換權或關於證券之其他衍生工具。

有關餘下集團之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事(i)於南韓濟州經營博彩業務；(ii)於南韓開發及經營綜合度假村及文化旅遊業務；(iii)於南韓、加拿大及澳洲開發及經營房地產業務；及(iv)於中國生產及銷售葡萄酒及中國白酒業務。

本集團於出售事項後之策略

本集團於出售事項後將專注現有業務。預期於完成後，餘下集團將繼續符合上市規則第13.24條下足夠的業務運作，確保本公司可繼續於聯交所上市。除本集團之信安•橡樹灣項目(於本通函附錄一所載「6.餘下集團之財務及業務前景」一段論述)外，於最後可行日期，本集團概無訂立任何協議、安排或承諾，且並無意向(i)收購任何新業務；(ii)出售及／或縮減其現有業務及重大營運資產；(iii)對業務作出任何重大變動，包括重新配置本集團固定資產；或(iv)於本集團非日常業務過程中解聘本集團僱員。

鑒於上文「出售事項」及「出售事項之理由」各段所載之原因，董事認為該等交易乃符合本公司及股東之整體利益。

監管規定

回購守則

根據回購守則，股份回購構成本公司進行之場外股份回購。本公司已根據回購守則規則2向執行人員申請批准股份回購。倘執行人員給予批准，一般將待(其中包括)獨立股東親身或由受委代表出席就該等目的舉行之會議並投票，以股數投票方式最少獲四分三票數批准股份回購後，方可作實。

收購守則

申請清洗豁免

倘股東於本公司投票權比例因股份回購而增加，該增加將視為收購守則規則32項下所取得投票權。於最後可行日期，新華聯一致行動人士合共持有1,985,639,079股股份之權益，相當於本公司已發行股本約46.24%。假設於最後可行日期起至完成期間（註銷代價股份除外），新華聯一致行動人士之股權及本公司已發行股本並無變動，新華聯一致行動人士之持股比例將於緊隨完成後增至本公司因股份回購而削減已發行股本後約61.89%。就此，新華聯一致行動人士有責任就尚未由其擁有或同意收購之全部股份提出全面收購建議。新華聯國際置地已根據收購守則規則26的豁免註釋之註釋1向執行人員申請清洗豁免。執行人員表示清洗豁免將予授出，惟須待（其中包括）四分之三的獨立股東於股東特別大會上按股數投票方式批准後，方可作實。

收購守則附表VI第3段訂明，假如就清洗豁免發生任何導致失去資格的交易，則執行人員通常不會授予該豁免。導致失去資格的交易包括（其中包括）以下情況：尋求清洗豁免者或任何與其一致行動人士，在緊接建議公告發表之前六個月內，但在就該建議與某發行人董事進行商議、討論或達成諒解或協議之後，已取得該發行人的投票權。假如該等人士在未經執行人員事先同意之情況下，在建議公佈之後至完成認購的期間，有任何取得或處置投票權的行動，執行人員將不會給予有關寬免，或即使給予寬免，有關行動亦會被宣告無效。本公司已接獲新華聯國際置地之確認，新華聯一致行動人士於該公告日期前六個月起計直至最後可行日期（包括該日）期間內並無進行股份交易。

於最後可行日期，本公司認為，該等交易不會導致須遵守其他適用規則或法規（包括上市規則）之任何問題。倘於刊發本通函後出現有關問題，本公司將致力在可行情況下盡快惟無論如何於股東特別大會前按有關當局信納之方式解決有關事宜。本公司知悉，倘該等交易不符合其他適用規則及法規，執行人員將不會授出清洗豁免或同意股份回購。

於最後可行日期，(1)除本函件「對本公司股權架構之影響」一段所披露外，新華聯一致行動人士並無擁有任何尚未行使之期權、認股權證或可轉換為股份之任何證券或有關股份之任何衍生工具，且新華聯一致行動人士概無訂立有關本公司證券之尚未行使衍生工具；(2)概無就股份或就新華聯一致行動人士任何成員公司之股份作出（無論是否透過訂立購股

權、彌償保證或其他方式作出)任何對清洗豁免或股份回購而言可能屬重大之安排；(3)概無訂立協議或安排，據此，新華聯一致行動人士或新華聯一致行動人士任何成員公司以訂約方身份在該情況下可能會或可能不會援引或尋求援引其作為清洗豁免或股份回購之先決條件或條件；(4)概無本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)獲新華聯一致行動人士借入或借出；及(5)新華聯一致行動人士並無取得任何獨立股東發出之任何不可撤回承諾，就彼等將於股東特別大會所提呈批准該等交易之決議案投贊成或反對票。

於最後可行日期，(i)新華聯一致行動人士概無就出售事項及股份回購已支付或將支付予派生國際或任何與其一致行動人士之任何形式的代價、補償或利益；(ii)新華聯一致行動人士與派生國際及任何與其一致行動人士之間概無任何諒解、安排、協議或特別交易；及(iii)(1)任何股東；與(2)新華聯一致行動人士或本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無任何諒解、安排、協議或特別交易。

股東及有意投資者應注意，緊隨完成後，新華聯一致行動人士於本公司之股權將超過本公司投票權之50%，新華聯一致行動人士可以增加其股權，而不會招致收購守則規則26項下就本公司證券需提出全面要約之任何進一步責任。

上市規則

終止可變動權益實體合約將構成本集團出售你我金融之控制權及全部經濟權益。由於出售事項之一項或多項適用百分比率高於25%但低於75%，故構成上市規則項下本公司之主要交易。於最後可行日期，目標公司為本公司之全資附屬公司，派生科技則為本公司之主要股東(定義見上市規則)。故此，出售事項亦構成上市規則項下本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

有關本公司公眾持股量之意向

本公司有意於完成出售事項及股份回購後繼續維持上市規則第8.08條有關股份的公眾持股量規定。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年七月三十一日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁，以供考慮並酌情通過其中所載之決議案。

無論閣下是否出席股東特別大會，務請依照隨附委任代表表格所列指示填妥表格，並盡快及無論如何於股東特別大會或其任何續會舉行指定時間之48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓(將於二零一九年七月十一日遷往香港皇后大道東183號合和中心54樓)。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

投票

於最後可行日期，新華聯一致行動人士合共持有1,985,639,079股股份之權益，相當於本公司已發行股本約46.24%；而派生科技(透過其全資附屬公司，即派生國際)則持有1,086,000,000股股份之權益，相當於本公司已發行股本約25.29%。除上文所述的持股外，新華聯一致行動人士之成員或派生科技或與其一致行動之人士於最後可行日期概無持有任何股份。根據回購守則及收購守則之規定，新華聯一致行動人士及派生國際將於股東特別大會上放棄投票。根據上市規則之規定，派生國際將於股東特別大會上放棄投票。除上文所述的人士外，概無其他股東須就批准該等交易之決議案放棄投票。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東有權出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，本公司將於二零一九年七月二十六日(星期五)至二零一九年七月三十一日(星期三)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記，於該期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一九年七月二十五日(星期四)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓(將於二零一九年七月十一日遷往香港皇后大道東183號合和中心54樓)。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事(即丁良輝先生、謝廣漢先生及曹貽予先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以審議該等交易之條款的公平及合理性，並就此向獨立股東提供意見，以及就股東特別大會上將提呈相關決議案如何投票向獨立股東作出推薦建議。經獨立董事委員會批准，本公司已委任力高企業融資為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見。

推薦建議

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見後認為，該等交易之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東就將於股東特別大會提呈之有關該等交易之決議案投贊成票。

董事(包括全體獨立非執行董事)認為，該等交易之條款符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東就將於股東特別大會提呈之有關該等交易的決議案投贊成票。由於並無董事於出售事項中擁有重大權益，故概無董事須就批准出售事項之董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會之推薦建議函件載於本通函第26至27頁，獨立財務顧問之意見函件載於本通函第28頁至46頁。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
新絲路文旅有限公司
執行董事
吳光曙

二零一九年七月五日



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)

敬啟者：

(I) 主要及關連交易；

(II) 建議場外股份回購；及

(III) 申請清洗豁免

吾等謹此提述新絲路文旅有限公司(「本公司」)日期為二零一九年七月五日之通函(「**通函**」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，通函內所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，經考慮獨立財務顧問之推薦建議後就以下各項向獨立股東提供意見：(i) 該等交易條款是否公平合理；(ii) 該等交易是否按正常或較佳之商業條款於本集團日常及經常性業務過程中進行，以及符合本公司及股東之整體利益；及(iii) 如何投票。

力高企業融資已獲委聘為獨立財務顧問，就該等交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。力高企業融資函件載有其就以下各項之意見：(i) 該等交易是否公平合理；(ii) 該等交易是否按正常或較佳之商業條款於本集團日常及經常性業務過程中進行，以及符合本公司及獨立股東之整體利益；及(iii) 有關將於股東特別大會提呈以批准該等交易之相關決議案如何投票。彼等於達致推薦建議時所考慮之主要因素載於通函第28至46頁。

獨立董事委員會函件

獨立股東應細閱通函內有關力高企業融資函件、董事會函件，以及通函附錄所載的其他資料。

經考慮獨立財務顧問於其意見函件所載考慮之主要理由及因素以及其意見後，吾等認為，儘管該等交易並非本集團經常性業務，惟該等交易乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益，其條款就本公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東就將於股東特別大會提呈該等交易有關之決議案投贊成票。

此 致

列位獨立股東 台照

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

謹啟

獨立非執行董事

曹貺予先生

二零一九年七月五日

下文載列獨立財務顧問力高企業融資就該等交易致獨立董事會委員會及獨立股東之意見函全文，以供載入本通函。



敬啟者：

- (I) 主要及關連交易；
- (II) 建議場外股份回購；及
- (III) 申請清洗豁免

緒言

吾等謹此提述就該等交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零一九年七月五日之通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)。本函件構成通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

根據該等買賣協議之條款，派生科技向 貴公司承諾將盡最大努力促使目標公司盡快取得許可。誠如 貴公司日期為二零一八年六月二十九日有關(其中包括)收購事項之通函第18頁所披露，該等買賣協議載有一項隨後條件，倘發生違約事件，則派生科技將需終止所有可變動權益實體合約，且 貴公司可全權選擇要求派生科技：(i)放棄代價股份(包括完成該等買賣協議後已宣派或將予宣派的所有股息及分派)，並交還 貴公司予以註銷；或(ii)於接到 貴公司通知的七天內以現金方式向 貴公司支付1,411,800,000港元(即收購事項之代價)的股份代價。

於二零一九年四月八日， 貴公司行使在該等買賣協議下之單方權利，向派生科技發送通知以終止可變動權益實體合約及啟動股份回購程序。截至最後可行日期， 貴公司並無收到派生科技之任何回應。

代價股份(包括完成該等買賣協議後已宣派或將予宣派的所有股息及分派，惟 貴公司並無作出任何該等宣派或分派)現由託管代理以託管方式持有。根據託管協議，倘發生違約事件， 貴公司有權透過送達書面通知，單方面指示託管代理解除代價股份並交還 貴公司而毋須進一步批准。當有關完成的所有先決條件獲達成後， 貴公司於完成時將立即通知託管代理解除代價股份並予以註銷。 貴公司將於完成時或完成後連同代價股份所附帶的所有權利(包括收取完成時或完成後可能宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的權利)購回代價股份。

終止可變動權益實體合約將構成 貴集團出售你我金融之控制權及全部經濟權益。由於出售事項之一項或多項適用百分比率高於25%但低於75%，故構成上市規則項下 貴公司之主要交易。於最後可行日期，目標公司為 貴公司之全資附屬公司，派生科技則為 貴公司之主要股東(定義見上市規則)。故此，出售事項亦構成上市規則項下 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14章及14A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

根據回購守則，股份回購構成 貴公司進行之場外股份回購。 貴公司已根據回購守則規則2向執行人員申請批准股份回購。倘執行人員給予批准，一般將待(其中包括)獨立股東親身或由受委代表出席就該等目的舉行之會議並投票，以股數投票最少獲四分三票數批准股份回購後，方可作實。

於最後可行日期，新華聯一致行動人士合共持有1,985,639,079股股份之權益，相當於 貴公司已發行股本約46.24%。假設於最後可行日期起至完成期間(註銷代價股份除外)，新華聯一致行動人士之股權及 貴公司已發行股本並無變動，新華聯一致行動人士之持股比例將於緊隨完成後增至 貴公司因股份回購而削減已發行股本後約61.89%。就此，新華聯一致行動人士有責任就尚未由其擁有或同意收購之全部股份提出全面收購建議。新華聯國際置地已根據收購守則規則26的豁免註釋之註釋1向執行人員申請清洗豁免。執行人員表示清洗豁免將予授出，惟須待(其中包括)四分之三的獨立股東於股東特別大會上按股數投票方式批准後，方可作實。

股東特別大會將予召開，以供獨立股東考慮並酌情批准該等交易。

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告成立，以審議該等交易條款的公平及合理性，並就此向獨立股東提供意見，以及就以下各項向獨立股東提供推薦建議：(i)該等交易是否於 貴集團日常及經常性業務過程中進行；(ii)該等交易是否按正常商業條款進行、公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)如何於股東特別大會對相關決議案投票。吾等作為獨立財務顧問之角色為就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等獨立於 貴公司、派生科技、新華聯國際置地、新華聯國際投資、彼等各自之控股股東及與彼等任何一方一致行動或視為一致行動的人士或由彼等控制的任何公司。於最後可行日期，力高企業融資與 貴公司並無任何可合理視為與吾等的獨立性相關的關係，亦無於 貴公司擁有任何權益。於過去兩年間， 貴集團與力高企業融資並無任何委聘關係。除就委聘吾等為獨立財務顧問而已付或應付的一般專業費用外，概無任何安排使吾等已自或將自 貴公司、派生科技、新華聯國際置地、新華聯國際投資、彼等各自之控股股東及與彼等任何一方一致行動或視為一致行動的人士或由彼等控制的任何公司收取任何費用或利益。因此，吾等被視為合資格就該等交易提供獨立意見。

意見基準

在達成吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴(i)通函所載或提述之事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供資料；(iii)董事及 貴集團管理層所表達之意見及陳述；及(iv)吾等對相關公開資料的審閱。吾等假設獲提供或通函所載或所提述之所有資料、陳述及意見於所有重大方面於獲提供或載列或提述時均屬真實、準確及完整，並可作為依據。吾等亦假設通函中所作或所提述的聲明於作出時屬真實，並於股東特別大會當日仍為真實，且董事及 貴集團管理層所表述的所有信納、意見及意圖乃經詳盡審慎查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事、 貴集團管理層及／或 貴公司顧問向吾等提供資料及陳述的真實、準確及完整性。吾等亦向董事尋求並獲董事確認，通函內所提供及提述資料並無重大隱瞞或遺漏，董

獨立財務顧問函件

事及／或 貴集團管理層向吾等提供的資料或陳述於作出時直至股東特別大會當日在所有重大方面均屬真實、準確、完整，且並無誤導。倘相關資料有任何重大變動，貴公司應盡快於股東特別大會日期前（包括該日）根據上市規則及收購守則規則9.1告知獨立股東。

吾等認為已審閱現時可得的相關資料，以達致知情見解，並為吾等依賴通函所載資料的準確性提供依據，從而為吾等之推薦建議提供合理基準。然而，吾等並無就董事及 貴集團管理層所提供資料作出之陳述或表達之意見進行任何獨立核證，亦無對 貴公司或其任何附屬公司或聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景作出任何深入調查。

主要考慮因素及理由

於達致推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

貴集團主要(i)於中國經營互聯網點對點（「P2P」）融資平台；(ii)於南韓濟州經營博彩業務；(iii)於南韓、加拿大及澳洲開發及經營房地產業務；(iv)於南韓開發及經營綜合度假村及文化旅遊業務；及(v)於中國生產及分銷葡萄酒及中國白酒業務。下文表1載列 貴集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務資料，分別摘錄自 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度報告（「二零一七年年報」）及截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度報告（「二零一八年年報」）。

表1：貴集團的財務資料

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 (經審核) 千港元	二零一七年 (經審核) 千港元 (經重列) (附註1)	二零一六年 (經審核) 千港元 (經重列) (附註2)
收益			
— 貸款中介服務	153,087	—	—
— 博彩業務	103,621	92,594	73,046
— 房地產、綜合度假村及文化旅遊	—	—	—
— 葡萄酒	124,231	124,666	124,882
— 中國白酒	79,824	78,227	75,782
總計	460,763	295,487	273,710
貴公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)	64,413	(70,986)	(92,482)

獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日		
	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元	千港元
			(經重列)
			(附註2)
非流動資產	2,541,957	1,621,008	1,436,585
流動資產	2,798,449	2,632,265	3,076,483
流動負債	726,599	468,938	2,037,686
流動資產淨值	2,071,850	2,163,327	1,038,797
非流動負債	1,281,555	1,174,223	1,560,296
資產淨值	3,332,252	2,610,112	915,086

附註：

1. 貴集團採納自二零一八年一月一日起生效之新收益確認會計準則。採納該準則時，博彩收益於扣除博彩中介人佣金後呈列。因此，誠如二零一八年年報所示，貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的博彩業務收益已重列。
2. 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表以及綜合財務狀況表經重列以併入新華聯澳洲投資有限公司及其附屬公司的資產、負債及業績。有關詳情載於二零一七年年報。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團錄得約295.49百萬港元(根據二零一八年年報披露的經重列金額)之收益，較上年度約273.71百萬港元增加約7.96%。經參考二零一七年年報後，吾等注意收益增長乃主要來自貴集團博彩業務所貢獻，其收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度約73.05百萬港元增加約26.75%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約92.59百萬港元(根據二零一八年年報披露的經重列金額)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔年內約70.99百萬港元之虧損，較上年度貴公司擁有人應佔約92.48百萬港元之虧損減少約23.24%。經參考二零一七年年報後，吾等知悉該虧損減少主要由於(i)已將近於二零一六年完成預售澳洲房地產項目的物業，銷售及分銷開支因而於截至二零一七年十二月三十一日止年度大幅減少；及(ii)以股份為基礎支出開支於截至二零一七年十二月三十一日止年度大幅減少所致。

於二零一七年十二月三十一日，貴公司流動資產淨值約2,163.33百萬港元，較二零一六年十二月三十一日約1,038.8百萬港元增加約108.25%。經參考二零一七年年報，流動資產淨值增加主要因二零一七年一月發行發售股份後將暫時就二零一六年未發行發售股份而計入其他應付款項約1,466.3百萬港元的公開發售所得款項轉撥至權益賬，導致其他應付款項減少，而致使二零一七年流動負債大幅減少。於二零一七年十二月三十一日，貴公司資產淨值約2,610.11百萬港元，較二零一六年十二月三十一日約915.09百萬港元增加約185.23%。經參考二零一七年年報，該增加主要因二零一七年一月完成公開發售，貴公司於二零一七年一月發行發售股份所致。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團錄得約460.76百萬港元之收益，較上年度約295.49百萬港元增加約55.93%。根據二零一八年年報，吾等注意收益顯著增加乃主要由於二零一八年八月一日完成收購事項後，目標公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度貢獻約153.09百萬港元之收益所致。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔年內約64.41百萬港元之溢利，惟上年度則錄得貴公司擁有人應佔約70.99百萬港元之虧損。經參考二零一八年年報後，吾等知悉扭虧為盈乃主要由於貴集團之毛利由約97.15百萬港元增加至約268.97百萬港元，相當於增長176.86%，很大程度乃因目標公司的貸款中介服務及博彩貴賓業務增長所致。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團流動資產淨值約2,071.85百萬港元，較二零一七年十二月三十一日約2,163.33百萬港元減少約4.23%。經參考二零一八年年報，該減少主要由於將若干借款分類為短期借款所致。於二零一八年十二月三十一日，貴集團資產淨值約3,332.25百萬港元，較二零一七年十二月三十一日約2,610.11百萬港元增加約27.67%。經參考二零一八年年報，該增加主要因併入新收購互聯網P2P融資平台業務的淨資產所致。

2. 目標公司的背景資料

目標公司為於二零一四年在中國成立的公司。其通過流動應用程式擁有並經營以「你我金融」為品牌的互聯網融資平台，於中國以 P2P 方式透過其流動應用程式於在線借貸市場配對小額借貸的借款人與貸款人。每筆貸款金額一般為人民幣 10,000 元以下。

下文表 2 概述根據香港公認會計原則所編製目標公司經審核財務資料。

表 2：目標公司的財務資料

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	233,828	282,892	19,701
除稅前溢利／(虧損)	7,247	79,623	(10,704)
除稅後溢利／(虧損)	7,102	79,623	(10,704)
淨資產／(負債)	55,875	48,131	(31,492)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標公司錄得約人民幣 282.89 百萬元之收益，較上年度約人民幣 19.70 百萬元大幅增加約 1,335.99%。吾等獲 貴公司管理層告知，收益增加乃因極速借於市場日益普及，從而大幅推動借款人對小額貸款的需求。目標公司錄得除稅後約人民幣 79.62 百萬元之溢利，較上年度虧損約人民幣 10.70 百萬元已扭虧為盈。吾等知悉其財務表現之改善主要由於上述收益大幅增加所致。

於二零一六年十二月三十一日，目標公司錄得約人民幣 37.32 百萬元之流動負債淨值，惟於二零一七年十二月三十一日已轉為約人民幣 40.76 百萬元之流動資產淨值。於二零一六年十二月三十一日，目標公司錄得約人民幣 31.49 百萬元之負債淨值，惟於二零一七年十二月三十一日已轉為約人民幣 48.13 百萬元之資產淨值。根據目標公司之財務報表及 貴公司管理層所告知，吾等知悉目標公司流動資產淨值及資產淨值之轉變主要由於其經營業績於截至二零一七年十二月三十一日止年度轉虧為盈並開始錄得溢利而使現金及銀行結餘大幅上升所致。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標公司錄得約人民幣233.83百萬元之收益，較上年度約人民幣282.89百萬元減少約17.34%。吾等獲 貴公司告知，該減少主要由於《網絡借貸信息中介機構業務活動管理暫行辦法》（「**暫行辦法**」）於二零一六年八月出台監管網上借貸平台，制訂政策以符合規定之程序及要求，方可取得許可。暫行辦法亦規定，在暫行辦法出台前成立之所有網絡借貸中介機構須於二零一八年六月底前進行若干整改，並向地方金融監管部門完成所有必要備案登記。因此，暫行辦法對其營運施加若干監管要求，在一定程度上影響中小型P2P企業的營運表現。截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標公司錄得除稅後約人民幣7.10百萬元之溢利，較上年度除稅後約人民幣79.62百萬元之溢利大幅減少約91.08%。吾等知悉溢利大幅減少主要由於上文所述年內收益減少所致。

於二零一八年十二月三十一日，目標公司流動資產淨值約人民幣49.0百萬元，與於二零一七年十二月三十一日約人民幣40.76百萬元比較，增加約20.22%。於二零一八年十二月三十一日，目標公司資產淨值約人民幣55.88百萬元，與於二零一七年十二月三十一日約人民幣48.13百萬元比較，增加約16.10%。誠如 貴公司管理層所告知，該變動主要由於目標公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得溢利而導致流動資產增加所致。經計及合併調整（包括確認收購事項產生之無形資產），貴公司於二零一八年十二月三十一日應佔目標公司的資產淨值約為862,998,000港元。

3. 出售事項及股份回購之理由

於二零一九年三月二十八日，貴公司從廣東派生智能科技股份有限公司（「**廣東派生**」，於深圳證券交易所上市，股份代號300176）刊發之公告獲悉該事件。於最後可行日期，根據公開記錄所得資料，派生科技最終持有廣東派生15.32%權益，唐先生為廣東派生之最終控制人。鑒於派生科技為目標公司（為本集團透過可變動權益實體合約所控制）之名義註冊擁有人，故董事會關注該事件對目標公司備案許可申請所構成之影響。貴公司亦從東莞市公安局所發出日期為二零一九年四月三日之情況通報（六）獲悉派生科技控股股東之所有銀行賬戶及資產（包括受其控制的實體所持有之銀行賬戶及資產）已被中國相關監管機關凍結，且派生科技之營運並非處於正常狀態。於二零一九年四月八日，誠如中國法律

顧問所告知，貴公司獲悉目標公司之許可申請無法獲批，且違約事件已發生。故此，於二零一九年四月八日，貴公司便行使在該等買賣協議下之單方權利，向派生科技發送通知以終止可變動權益實體合約及啟動股份回購。

根據深圳證券交易所網站提供的公開資訊，吾等注意到，廣東派生就該事件於二零一九年三月二十八日刊發「關於公司相關人員被採取強制措施的公告」，並於二零一九年四月二日發佈「關於公司控股股東、實際控制人及其一致行動人所持股份被凍結及輪候凍結的公告」及「關於公司5%以上股東所持股份被凍結的公告」(統稱「該等事件公告」)。根據該等事件公告，廣東派生的最終控制人及派生科技的控股股東唐軍先生，因涉嫌於業務期間非法取得公眾存款而被中國相關監管機構採取強制措施，案件目前正由中國監管機構調查。另外，廣東派生控股股東、其一致行動人士及持有廣東派生5%以上股份的其他股東所持之股份亦已被凍結。此外，根據東莞市公安局的公開資訊，吾等注意到，東莞團貸網互聯網科技服務有限公司(在中國經營名為團貸網的P2P網上借貸平台，並於二零一二年正式啟動及於中國東莞設置總部)的最終控制人唐軍先生及團貸網的共同擁有人張林先生已於二零一九年三月二十七日向警方自首。唐軍先生及張林先生其後被警方拘留，案件目前正由中國相關監管機構就涉嫌於業務期間非法取得公眾存款進行調查。

另一方面，吾等已審閱貴公司中國法律顧問的法律意見(「法律意見」)，內容有關(其中包括)該事件可能對目標公司及其許可申請產生之影響以及目標公司無法取得許可之原因。吾等注意到，自收購事項完成後，有關監管許可之中國法規有進一步發展。《關於做好網貸機構分類處置和風險防範工作的意見》於二零一九年一月發佈，釐清並強調為配合對P2P網絡借貸行業之監管及整治，除嚴格遵守所需標準之機構外，均以解散P2P網絡借貸金融機構之營運及退出市場為主要工作方向。二零一九年三月一日，《深圳市網絡借貸信息中介機構良性退出指引(徵求意見稿)》(「退出指引」)予以發佈，就自願退出、被引導退出或被金融監管機關責令退出網絡借貸業務之機構設定退出程序指引。於二零一九年四月九日，貴公司接獲目標公司通知被深圳市互聯網金融風險專項整治工作領導小組辦公室(「深

圳金融風險辦」要求簽署退出營運的承諾(「退出承諾」)。深圳金融風險辦已確認目標公司屬於退出指引所適用之網絡借貸機構，已不符合資格申請許可，目標公司應根據退出指引遵循有關程序退出網絡借貸行業。

鑒於上文所述及基於法律意見，目標公司已不符合資格申請許可，許可申請因而無法獲批。為保障持份者(包括資金池的投資人(即通過目標公司所營運的P2P網絡借貸平台出借貸款予借款人的貸款人))之利益，目標公司現正積極配合深圳金融風險辦有序地遵循退出指引縮減營運規模，並處理任何可能因退出營運而產生的事宜。此外，誠如本公司中國法律顧問所告知，目標公司一直全面遵循暫行辦法及其他適用指引及法規之所有必要規定(包括深圳市南山區互聯網金融風險專項治理工作領導小組辦公室於二零一七年十一月七日出具予目標公司之監管函)，亦未曾受到監管機關的警告、罰款或涉及責令停業整頓或其他行政處罰。儘管無法獲得許可，目標公司互聯網融資平台的營運於最後可行日期仍然合法有效。此外，根據法律意見，買賣協議及代價股份於各方面均受香港法例規管，股份回購因而不受任何中國法律限制。

另一方面，吾等獲得目標公司互聯網借貸平台出借之未償還貸款的明細，並注意到未償還貸款總額於最後可行日期約人民幣120百萬元。然而，經參閱法律意見後，誠如董事會函件所披露，由於貴集團僅透過可變動權益實體合約獲得目標公司的控制權及經濟權益，而派生科技於過去及現在所有時間均為目標公司的註冊擁有人，故於完成後，目標公司與貴集團將不再有任何法律或合約關係、義務或責任。目標公司作為法人實體，具有獨立於其擁有人的自身權利及法律地位，且並無法律依據可能使中國監管機構要求貴集團(於完成前僅透過可變動權益實體合約持有目標公司之控制權及經濟權益)賠償有關未償還貸款之任何損失。因此，倘目標公司須向投資人賠償任何損失，貴公司亦無義務承擔任何責任(如有)。

經考慮(i)派生科技的控股股東已被中國相關監管機構採取強制措施；(ii)派生科技控股股東的銀行賬戶及資產(包括受其控制的實體所持有之銀行賬戶及資產)已被中國監管機構凍結；(iii)深圳金融風險辦要求目標公司簽署退出承諾，對其日常業務造成不利影響，因而可能對貴集團的表現帶來負面影響；(iv)根據法律意見，目標公司無法取得許可乃由於共同受到該事件及退出承諾(根據為協助金融機構退出P2P行業而自二零一九年起出台之相關中國指引及意見)的影響，儘管無法取得許可，目標公司自收購事項完成後之業務記錄仍為合法有效；(v)股份回購不受任何中國法律限制；(vi)概無法律依據可能使中國監管機構要求貴集團賠償目標公司未償還貸款之任何損失；及(vii)就目標公司營運的P2P融資平台而言，派生科技為目標公司(該公司為貴集團透過可變動權益實體合約所控制)的名

義註冊擁有人，吾等同意 貴公司透過終止可變動權益實體合約出售目標公司乃屬恰當。此外，根據該等買賣協議的隨後條件， 貴公司可全權選擇要求派生科技：(i) 放棄代價股份（包括完成該等買賣協議後已宣派或將予宣派的所有股息及分派），並交還 貴公司予以註銷；或(ii) 於接到 貴公司通知的七天內以現金方式向 貴公司支付1,411,800,000港元（即收購事項之代價）的股份代價。鑑於派生科技控股股東的銀行賬戶及資產已被凍結，包括受其控制的實體所持有之銀行賬戶及資產，派生科技是否擁有足夠財務資源存在重大不確定性，即使擁有足夠財務資源，其是否能夠處理該等財務資源並以現金方式支付股份代價亦存在重大不確定性。因此，根據收購事項隨後條件其中一個選項，派生科技可能無法在規定期限內支付現金1,411,800,000港元。此外，鑑於派生科技業務的合法性問題及其最終控制人被採取強制措施及被警方拘留，購回及註銷代價股份乃符合 貴公司的利益，以使派生科技將不再為主要股東及將不致對 貴集團的營運構成任何影響，該事件可能對 貴公司產生的任何相關風險亦可減至最低。因此，吾等認為 貴公司購回及註銷代價股份屬公平合理。鑑於以上所述，吾等認為就獨立股東而言，出售事項及股份回購屬公平合理。

4. 出售事項及股份回購之主要條款

根據託管協議，倘發生違約事件， 貴公司有權透過送達書面通知，單方面指示託管代理解除代價股份並交還 貴公司而毋須進一步批准。當完成的所有先決條件獲達成後， 貴公司於完成時將立即通知託管代理解除代價股份並予以註銷。當託管代理收到 貴公司發送該通知告知違約事件已發生並需解除代價股份時，託管代理應有義務解除代價股份之託管並交還 貴公司即時予以註銷，而無須獲任何確認。經考慮託管代理將根據 貴公司指示解除代價股份並交還 貴公司而毋須進一步批准，吾等認為託管安排屬公平合理。

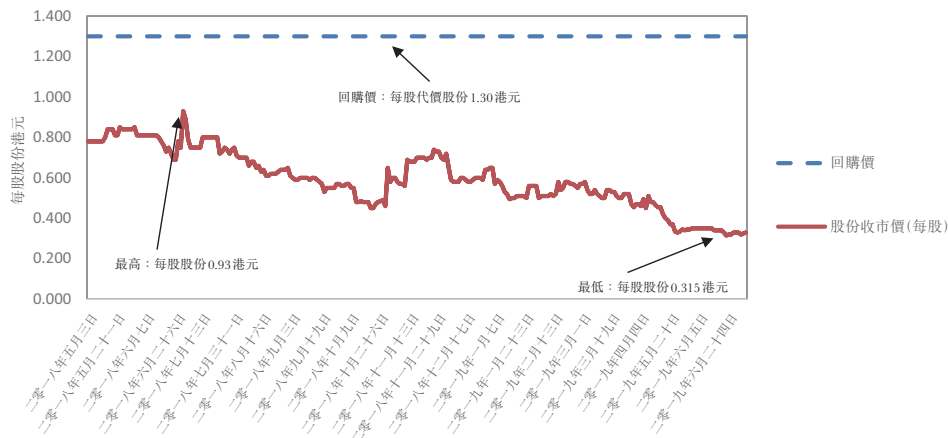
出售事項之代價為1,411,800,000港元（「**出售代價**」），於完成時由託管代理把代價股份交還 貴公司按回購價回購及註銷之方式償付。回購價為該等買賣協議下每股代價股份之發行價。吾等注意到，倘派生科技及／或目標公司未能按其條款履行（即違約事件），

則 貴公司有權作出股份回購或要求派生科技以現金方式收回代價款項。就股份回購而言，出售代價(即收購事項之代價)及回購價(即代價股份之發行價)均已於訂立該等買賣協議時釐定。儘管出售代價及回購價均已於訂立該等買賣協議時釐定，且回購價乃經考慮當時股份市價而釐定，惟吾等仍進行回購價相對股份近期收市價的交易價分析以作參照之用。

股價分析

吾等已回顧由二零一八年五月二日起(即該公告日期二零一九年五月二日約十二個月前)直至最後可行日期(包括當日)股份於聯交所的每日收市價(「股價回顧期」)。

圖一：於股價回顧期股價相對回購價的表現



資料來源：聯交所官方網站(<http://www.hkex.com.hk/>)

附註：股份交易於二零一九年四月九日起應 貴公司要求暫停，等待本公告發佈。

如圖一所示，股份收市價於股價回顧期整體呈下跌趨勢，範圍介乎最低收市價約每股股份0.315港元至最高收市價約每股股份0.93港元，平均約為每股股份0.63港元。每股代價股份的回購價為1.30港元，於股價回顧期，分別較股份最高及最低收市價溢價約39.78%及312.70%及較股份平均收市價溢價約119.55%。

股份收市價自二零一八年五月起整體呈下跌趨勢，由高位每股股份0.78港元下跌至二零一八年十月二十二日低位每股股份0.45港元，並分別於以下日期登頂：二零一八年六月

獨立財務顧問函件

二十九日每股股份0.93港元、二零一八年十月三十一日每股股份0.65港元及二零一八年十一月十二日每股股份0.69港元。吾等並無注意到於各股價頂峰的相關期間曾發佈任何價格敏感公告，且吾等已與貴公司管理層就股價上升的可能原因進行討論並獲告知彼等並不知悉可能對股份收市價造成影響的任何事宜。其後，股份收市價振蕩下行並於二零一九年四月八日低見每股股份0.45港元。於二零一九年五月三日恢復交易後，股份收市價繼續其下跌趨勢並於二零一九年六月二十日跌至每股股份0.315港元最低位。儘管於整個股價回顧期，回購價較股份價格均存在溢價，經計及(i)載於本節「3. 出售事項及股份回購之理由」之理由；及(ii)載列於下文之可資比較交易之分析，吾等認為回購價屬公平合理。

可資比較分析

另一方面，吾等已審閱及作出收購及出售（「該等可資比較交易」）之分析，該等交易(i)於公告日期（即二零一九年五月二日）前三年內及直至並包括最後可行日期（「審閱期間」）（吾等認為可反映近期有關該等交易的市場慣例的充足期間）由聯交所上市公司公佈；(ii)將不會導致相關收購目標業務終止，如同出售事項不會導致目標公司業務終止；及(iii)倘目標公司未能取得其經營所需的許可，則買方有權購回及註銷已發行的代價股份及／或要求賣方以現金方式收回全部或部分代價款項。

吾等以最大努力原則識別一個詳盡清單，其中包括2項符合吾等篩選標準的可資比較交易。下文表3概述該等可資比較交易的詳情。

表3：可資比較交易的概要

公司名稱	股份 代號	公告日期	交易背景	觸發補償 所付代價的事件	補償方法	釐定補償的基準	未能完全 達到目標 情況下 補償金額 可覆蓋的 代價款項	將予退還及 註銷的 代價股份 回購價 是否等於 代價股份的 發行價
中國生物科技 服務控股 有限公司	8037	二零一九年 六月三日	發行代價股份收 購目標公司51% 已發行股份	無法根據《2015年 保險公司（修訂） 條例》取得所需牌 照或於交易期間 維持持有相關牌 照	現金及歸還 代價股份／ 在市場出售 代價股份	基於賣方所持代 價股份的數目	100% (附註1)	是

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份 代號	公告日期	交易背景	觸發補償 所付代價的事件	補償方法	釐定補償的基準	未能完全 達到目標 情況下 補償金額 可覆蓋的 代價款項	將予退還及 註銷的 代價股份 回購價 是否等於 代價股份的 發行價
新華通訊 頻媒控股 有限公司	309	二零一九年 三月十二日	發行代價股份收 購目標公司全部 已發行股份	未能獲發國產電 視劇發行許可證 及／或電影公 映許可證，在此 情況下協議應立 即終止	註銷代價股 份	基於終止時所持 託管代價股份的 數目	100%	是 (附註2)
貴公司	472	二零一九年 五月二日	收購目標公司控 制權及全部經濟 權益	未能獲得許可	現金或交還 代價股份予 以註銷	基於終止時持有 所託管代價股份 的數目	100%	是

* 僅供識別

附註：

1. 基於賣方向買方退還全部代價股份的假設。
2. 倘將予退還代價股份的數目相等於已發行代價股份的數目，則可資比較交易相關的代價股份回購價視為等於代價股份之發行價。

根據吾等對上文表3所載該等可資比較交易的評估，吾等注意到，根據觸發事件，在未能完全達到目標的情況下補償金額可覆蓋的代價款項達100%，與股份回購一致。此外，從已識別的可資比較交易中，於觸發事件發生後的補償完全覆蓋相應交易的代價款項，與因退還代價股份而悉數收回出售代價的股份回購一致，且有關條款對貴公司有利。此外，可資比較交易項下補償涉及購回代價股份，而有關股份將按相等於發行價的回購價退還並予以註銷。因此，鑒於(i)基於出售代價可悉數收回收購事項之代價(基於已發行代價股份數目及每股代價股份回購價之乘積)；及(ii)回購價(相等於代價股份的發行價)與可資比較交易一致，吾等認為，按回購價退還代價股份屬公平合理。

鑒於(i)出售代價(即收購事項之代價)及回購價(即代價股份之發行價)均已於訂立買賣協議時釐定，尤其股份回購(包括回購價)之條款乃根據買賣協議所協定之條款而定；及(ii)每股代價股份的回購價為1.30港元，相等於發行價，其釐定基準與同樣涉及回購代價股份的可資比較交易一致，吾等認為，上述分析足夠評估回購價及股份回購條款的公平及合理性。

因此，考慮到(i)退還代價股份可覆蓋100%的出售代價與可資比較交易一致，對貴公司有利；(ii)出售代價等於將退還予貴公司的代價股份價值，與可資比較交易一致；及(iii)同樣涉及回購代價股份作為補償方法之可資比較交易項下代價股份的回購價相等於代價股份之發行價，與股份回購一致，吾等認為，根據買賣協議條款，出售事項及股份回購(即根據出售代價款項註銷代價股份)乃按正常商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理。

5. 對股東股權的影響

誠如董事會函件「對本公司股權架構之影響」一節的股權表闡述，緊隨註銷代價股份後，假設於最後可行日期及註銷代價股份期間貴公司已發行股本並無其他變動，現有公眾股東的股權將由約28.40%增加至38.02%，而新華聯一致行動人士合共擁有的股權將由約46.24%增加至約61.89%。因此，就公眾持股百分比而言，出售事項及股份回購將導致貴公司的公眾持股量增加。

6. 出售事項及股份回購之潛在財務影響

下文所載出售事項及股份回購的潛在財務影響乃基於二零一八年十二月三十一日已完成的假設估計得出。

資產淨值

誠如二零一八年年報所載，於二零一八年十二月三十一日，貴集團的資產淨值約3,332.25百萬港元。於出售事項完成後，目標公司將不再為貴公司的附屬公司。誠如貴公司所告知，鑑於將扣除目標公司的資產及負債，並經考慮於二零一八年十二月三十一日歸屬於貴公司的目標公司資產淨值約862,998,000港元，預期出售事項及股份回購將導致貴集團的資產淨值減少。於二零一八年十二月三十一日，預期貴公司擁有人應佔貴集團每股資產淨值將由約0.63港仙減少至約0.57港仙。

盈利及每股盈利

目標公司不再為貴公司之附屬公司後，其業績將不包括在貴集團業績內。於出售事項完成後，經計及代價股份於完成日之公平值減於完成日歸屬於貴公司的目標公司資產淨值及出售事項之交易成本，預期貴公司將錄得出售盈利或虧損（將於綜合損益表內反映）。經考慮以當時收市價視為代價股份之公平值695.04百萬港元（於二零一八年十二月三十一日每股股份收市價0.64港元乘以1,086,000,000股代價股份所計算）與於二零一八年十二月三十一日歸屬於貴公司的目標公司資產淨值約863.0百萬港元及估計約7.0百萬港元之交易成本的差額，預期出售事項及股份回購將導致貴公司確認約174.96百萬港元之虧損且貴集團之盈利將相應減少。截至二零一八年十二月三十一日止年度，每股盈利為1.76港仙。根據完成後將予確認約174.96百萬港元之預期虧損，每股股份將錄得3.02港仙之虧損。上述出售虧損乃基於假設出售事項於二零一八年十二月三十一日已完成而計算得出。應注意出售事項之實際盈虧將取決於完成出售事項當日代價股份之公平值及目標公司之資產淨值。

營運資金

根據貴公司之估算，營運資金預期將由約2,071.85百萬港元略微減少至2,011.96百萬港元，主要由於扣除你我金融之營運資金所致。由於貴公司無須因股份回購支付現金，董事認為，股份回購於完成後將不會對餘下集團營運資金的充足性產生重大不利影響。

負債總額

於二零一八年十二月三十一日，貴集團的負債總額約2,008.15百萬港元。於出售事項及股份回購完成後，將扣除目標公司之總負債，從而導致餘下集團的負債總額減少。

負債比率

於二零一八年十二月三十一日，貴集團之負債比率(按借款總額除以總權益計算)約37.14%。假設於二零一八年十二月三十一日完成，則預期餘下集團之負債比率將於二零一八年十二月三十一日上升至47.43%。

因出售事項及股份回購後餘下集團之未經審核備考財務資料載於本通函附錄二。

鑑於上述潛在財務影響，尤其預期餘下集團之資產淨值、每股盈利及營運資金之減少，經考慮(i)導致貴公司根據該等買賣協議行使權利終止可變動權益實體合約及註銷代價股份的情況；(ii)派生科技控股股東之所有銀行賬戶及資產(包括受其控制的實體所持有之銀行賬戶及資產)已被中國相關監管機關凍結，導致派生科技可能無法以現金向貴公司支付代價；及(iii)目標公司不再符合資格申請許可，許可申請無法獲批，從而影響目標公司的未來表現及增長，吾等認為，出售事項及股份回購對貴集團的整體財務影響乃屬合理。股東務請注意，上述分析僅作闡述用途，並非意圖代表貴集團於出售事項及股份回購後的財務狀況，惟須取決(其中包括)目標公司於出售事項完成日之資產淨值。

7. 股份回購及清洗豁免

根據回購守則，股份回購構成貴公司進行之場外股份回購。貴公司已根據回購守則規則2向執行人員申請批准股份回購。倘執行人員給予批准，一般將待(其中包括)獨立股東親身或由受委代表出席就該等目的舉行之會議並投票，以股數投票方式最少獲四分之三票數批准股份回購後，方可作實。

倘股東於貴公司投票權比例因股份回購而增加，該增加將視為收購守則規則32項下所取得投票權。於最後可行日期，新華聯一致行動人士合共持有1,985,639,079股股份之權益，相當於貴公司已發行股本約46.24%。假設於最後可行日期起至完成期間(註銷代價

股份除外)，新華聯一致行動人士之股權及 貴公司已發行股本並無變動，新華聯一致行動人士之持股比例將於緊隨完成後增至 貴公司因股份回購而削減已發行股本後約 61.89%。就此，除非獲授予清洗豁免，否則新華聯一致行動人士有責任就尚未由其擁有或同意收購之全部股份提出全面收購建議。新華聯國際置地已根據收購守則規則 26 的豁免註釋之註釋 1 向執行人員申請清洗豁免。執行人員已表示將批准清洗豁免，並將待(其中包括)四分之三的獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後方可作實。

完成該等交易須待(其中包括)執行人員授予股份回購及清洗豁免以及獨立股東於股東特別大會上按股數投票方式批准有關決議案後，方可作實。倘執行人員未授予股份回購的批准或該等交易未於股東特別大會上獲批准， 貴公司將立即終止營運你我金融。 貴公司其後將以現金方式尋求收回派生科技就代價股份應付的代價。然而，鑑於派生科技控股股東的銀行賬戶及資產(包括受其控制的實體所持有之銀行賬戶及資產)已被凍結，且派生科技之業務營運並非處於正常狀態，董事會認為，可從派生科技收回任何款項之機會甚微。此外，鑑於派生科技在中國處理其資產的合法性存在不確定性， 貴公司對可從派生科技收回的任何現金(如有)及其後之合法使用存疑。

鑑於上述情況，尤其出售事項及股份回購之理由以及股份回購的潛在財務影響屬合理(誠如上文「6. 出售事項及股份回購之潛在財務影響」一節所詳述)，吾等認為股份回購及清洗豁免之批准(均為完成的先決條件)符合 貴公司及股東之整體最佳利益，且就出售事項及股份回購而言屬公平合理。

推薦建議

經考慮本函件所載主要因素及理由，尤其：

- (i) 發生該事件導致目標公司不符合資格申請許可，許可申請因而無法獲批；
- (ii) 深圳金融風險辦要求目標公司就其營運簽署退出承諾，連同該事件共同對其日常業務帶來不利影響，因而可能對 貴集團的業績造成負面影響；

獨立財務顧問函件

- (iii) 派生科技控股股東之銀行賬戶及資產(包括受其控制的實體所持有之銀行賬戶及資產)已被中國監管機關凍結，導致派生科技可能無法根據收購事項的隨後條件以現金向 貴公司支付出售代價；
- (iv) 股份回購乃由於買賣協議其中一項隨後條件所致，以於違約事件發生時保障 貴公司及股東權益；
- (v) 出售事項及股份回購完成後，派生科技將不再為主要股東，對 貴集團之營運不致產生影響，該事件對 貴公司造成的任何相關風險將降至最低；
- (vi) 股份回購條款(包括回購價等於代價股份的發行價)乃參考可資比較交易而定，與市場慣例一致；
- (vii) 可資比較交易(而非股份之交易價)被認為於評估回購價是否公平合理時屬更合適的參照，且股份於整個股價回顧期由二零一八年五月二日直至最後可行日期(包括當日)持續以低於回購價之價格交易(作為額外參照之用)；及
- (viii) 出售事項及股份回購的整體財務影響經與上述因素平衡乃屬合理，

吾等認為，儘管訂立該等交易並非 貴集團的日常及經常性業務，該等交易的條款為一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體最佳利益。因此，吾等推薦獨立股東並建議獨立董事委員會推薦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈相關決議案以批准該等交易。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
力高企業融資有限公司
董事總經理
鄧振輝
謹啟

鄧振輝先生為證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士及力高企業融資之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於機構融資諮詢擁有逾17年經驗。

二零一九年七月五日

1. 三年財務資料概要

以下載列本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年經審核綜合業績概要，摘錄自本公司已刊發之年度報告：

業績

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)	二零一六年 千港元 (經重列)
收益	460,763	295,487	273,710
來自經營業務之溢利／(虧損)*	63,705	(83,340)	(87,153)
財務成本	(2,881)	(2,885)	(10,778)
除稅前溢利／(虧損)	60,824	(86,225)	(97,931)
稅項	(5,441)	(3,087)	(1,211)
年內溢利／(虧損)	55,383	(89,312)	(99,142)
以下各項應佔：			
本公司擁有人	64,413	(70,986)	(92,482)
非控制性權益	(9,030)	(18,326)	(6,660)
年內全面(虧損)／收益總額	(51,875)	57,094	(195,784)
以下各項應佔：			
本公司擁有人	(7,957)	42,699	(168,822)
非控制性權益	(43,918)	14,395	(26,962)
股息	—	—	—
每股盈利／(虧損)			
— 基本及攤薄(港仙)	1.76	(2.23)	(3.95)
每股股息	不適用	不適用	不適用
*扣除以下項目後來自經營業務之溢利／(虧損)：			
貿易應收賬款減值虧損	3,288	—	187
應收短期貸款減值虧損	324	—	409
其他應收款項減值虧損	1,814	—	—
無形資產減值虧損	876	—	—
以股份為基礎支出開支	—	1,468	59,479

根據本公司已刊發之年度報告，本集團之核數師國衛會計師事務所有限公司認為，截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實而公平地反映本公司及本集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日之財務狀況，以及截至上述日期止年度本集團之綜合財務表現及現金流量，並根據香港公司條例妥為編製。國衛會計師事務所有限公司並無就本集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度之財務報表發出保留意見。經與國衛會計師事務所有限公司諮詢後，倘無不可預見狀況，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表(包括比較數字或其他方面)將不會因該等交易而作出任何審核修訂。

2. 本集團之進一步財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料連同其相關附註於下列文件內披露，該等文件已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.newsilkroad472.com)：

- (a) 於二零一七年四月二十一日刊載之本公司截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之年度報告(第69至155頁)，可於以下鏈接查閱：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0421/ltn20170421394_c.pdf；
- (b) 於二零一八年四月十八日刊載之本公司截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之年度報告(第84至178頁)，可於以下鏈接查閱：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0418/ltn20180418649_c.pdf；
及
- (c) 於二零一九年四月四日刊載之本公司截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之年度報告(「二零一八年年報」)(第77至180頁)，可於以下鏈接查閱：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0404/ltn20190404971_c.pdf；
- (i) 截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益表可參閱二零一八年年報第84頁；
- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表可參閱二零一八年年報第85頁；
- (iii) 二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表可參閱二零一八年年報第86至87頁；
- (iv) 截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合權益變動表可參閱二零一八年年報第88至89頁；
- (v) 截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表可參閱二零一八年年報第90至91頁；及

(vi) 截至二零一八年十二月三十一日止年度之重大會計政策及經審核綜合財務報表附註可參閱二零一八年年報第92至180頁。

3. 營運資金

經審慎周詳查詢並計及餘下集團可得之財務資源(包括其手頭現金及現金等價物、內部產生的資金及可得銀行融資)後，董事認為，倘無不可預見狀況，餘下集團之營運資金足以滿足其自本通函日期起計最少12個月之需求。

4. 債務

債務

於二零一九年五月三十一日，本集團之債務總額約為1,384.24百萬港元，包括(i)直接控股公司貸款約872.10百萬港元；(ii)附屬公司非控股股東貸款約102.06百萬港元；(iii)應付關聯方欠款約39.45百萬港元；(iv)抵押借款約360.73百萬港元；及(v)無抵押借款約9.90百萬港元。

租賃負債

於二零一九年五月三十一日，本集團根據香港財務報告準則第16號就租賃物業錄得約72.40百萬港元之租賃負債，該準則規定承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。

或然負債

於二零一九年五月三十一日，本集團向加拿大一間財務機構就有關CIM Mackenzie Creek Inc. (「**CIM Mackenzie Creek**」)(該公司為加拿大安大略省萬錦市土地(「**該土地**」)之信託人並為本公司之非全資附屬公司)約413.76百萬港元之按揭貸款(「**該債務**」)提供約206.88百萬港元之責任擔保。根據擔保安排之條款，倘CIM Mackenzie Creek拖欠債務還款，本集團須負責償還該債務之50%。按揭貸款由該土地抵押。

免責聲明

除上文所述、集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零一九年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款、已發行或未償還的債務證券、任何法定或以其它方式增設但未發行的定期貸款或其他借款、屬借貸性質的債務、承兌負債(貿易票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔(或屬有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其它未償還的重大或然負債。

董事確認，自二零一九年五月三十一日營業時間結束直至最後可行日期，本集團之債務及或然負債並無重大變動。

5. 重大變動

除下文所述外，董事確認，自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近刊發經審核綜合賬目之編製日期)起至最後可行日期(包括該日)，本集團之財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

於二零一九年四月八日，誠如本公司中國法律顧問所告知，本公司獲悉目標公司之許可申請無法獲批，其時已發生違約事件。故此，於二零一九年四月八日，本公司便行使在該等買賣協議之單方權利，向派生科技發送該通知以終止可變動權益實體合約及註銷代價股份(即股份回購)。於二零一九年四月九日，本公司進一步接獲目標公司通知被深圳金融風險辦要求簽署退出承諾。

根據本集團之經審核綜合賬目，於二零一八年八月一日(即完成收購事項之日)至二零一八年十二月三十一日期間，你我金融的收益約為153.10百萬港元及於二零一八年十二月三十一日的淨資產約為863.0百萬港元(經計及合併調整，包括確認收購事項產生之無形資產)。誠如本通函董事會函件「出售事項及股份回購之財務影響」一段所載，與本集團於二零一八年十二月三十一日之財務狀況相比，該退出承諾、其無法獲得許可、出售事項及股份回購雖不會對本集團之營運資金狀況及負債構成重大不利影響，惟對本集團之盈利及淨資產將構成重大不利影響。然而，餘下集團仍有足夠資產償還負債。此外，僅作說明用途之出售虧損不會產生任何現金流出，餘下集團的經營現金流因而不會受到不利影響。

6. 餘下集團之財務及業務前景

濟州島博彩業務－美高樂

本集團於南韓濟州島的「美高樂賭場」博彩業務，受惠於中韓關係日漸和緩。美高樂透過積極進行市場推廣及提升接待基礎，使貴賓客的博彩乃至整體的旅遊體驗得以提升，從而有效帶動到訪人數及博彩收益。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的博彩收益同比增加11.90%至約103.60百萬港元。按博彩收益作指標，美高樂在當地賭場中位列前茅。美高樂賭場受惠本集團持續之市場推廣，加上濟州島全新主要旅遊景點吸引大批旅客，預期於二零一九年上半年可為本集團之博彩業務帶來正面影響。於最後可行日期，本集團並無計劃進一步擴展博彩業務。鑑於中美貿易爭議之不確定性可能會對全球經濟環境造成負面影響，本集團對物色合適發展博彩業務之機遇將維持審慎態度，務求達致穩定之長期增長。

濟州島度假村業務－錦繡山莊項目

本集團已於二零一九年三月正式獲濟州特別自治道之道知事簽發錦繡山莊大型綜合度假村項目第一期的項目開發計劃許可。該項目(共分3期)設有五星級酒店、商住物業、精品購物中心、主題公園及高爾夫球場和學院等，將為本集團帶來可觀的旅遊及物業收益。第一期發展包括興建一座五星級酒店，設有逾580間客房，並配備各種娛樂設施、餐廳及高端商店。於取得第一期發展批文後，本集團已開始籌劃設計、採購及施工(「EPC」)承包商之標書，其後將按批准之發展計劃執行。投標程序及甄選EPC承包商預期需時約六個月。因應投標結果，預計錦繡山莊項目第一期發展將需涉及約1,000百萬港元的投資。本集團將於需要時就錦繡山莊項目第一期之發展尋求外部融資。於委聘EPC承包商後，錦繡山莊項目第一期發展預期約需三年時間完成。有見及濟州島旅遊業前景明朗，預期錦繡山莊項目將可把握旅遊業市場日益增加之需求。錦繡山莊土地性質的成功變更，令本集團於韓國資產的價值得以大幅提升。

房地產－歌劇院壹號及信安・橡樹灣項目

本集團位於澳洲悉尼的地標項目歌劇院壹號順利如期開展。該物業佔地面積約1,207平方米，總建築面積約26,308平方米，將發展為一幢20層高的綜合項目。歌劇院壹號銷售情況非常踴躍，屢次創下澳洲公寓房價格紀錄。目前已售出95%的住宅單位及所有商業單位，合同銷售總額達553.90百萬澳元(相當於約3,049.70百萬港元)，預計該項目銷售收益可於二零二一年交付後入賬，預期歌劇院壹號項目將可自籌資金。

加拿大信安・橡樹灣項目分兩期發展，第一期開發195套聯排別墅，第二期可發展為不少於500套住宅公寓及商業購物中心。鑑於加拿大多倫多房地產市場低迷所影響，第一期銷售進展未如預期，且信安・橡樹灣項目發展進度停滯不前，本集團一直與合作夥伴尋求調整策略應對市場之不景氣，以釋放其於項目之投資並保障股東之利益，包括但不限於以折讓市價出售餘下單位或向獨立第三方出售該項目。於最後可行日期，概無就任何有關方案訂立及／或達成正式協議及／或諒解，預期本集團及其夥伴將於二零一九年下半年制定調整策略。

葡萄酒及中國白酒業務

受國內經濟增長放緩的影響，消費者對紅白酒的購買意欲下降，加上紅白酒市場日趨飽和及進口產品帶來的衝擊，令行內競爭愈趨激烈。儘管分部收益稍為微升，惟葡萄酒業務(自二零一七年起)及中國白酒業務(自二零一四年起)持續錄得虧損，本集團將繼續實行各種措施持續經營業務，包括但不限於(i)增加產品市場曝光率；(ii)推出新市場推廣計劃；(iii)調整產品組合；及(iv)重組現有管理團隊加入更多具有確切經驗之人員以應對瞬息萬變之業務環境所帶來之挑戰。受市況之影響，預期實行上述措施之成效將於二零一九年年底開始顯現。

縱使近期市場的不穩定因素頻生，未來或將面臨全球經濟下行及融資困難等風險，本集團將步步為營，小心應對。然而，面對充滿挑戰的經濟情況，本集團將更審慎及務實地調整投資策略，積極發掘合適的投資機遇，調整投資組合以取得更豐厚的回報，同時亦將致力優化財務實力以應對市況的波動。

誠如二零一八年年報所披露，本公司博彩業務分部之收益約 103.6 百萬港元，而葡萄酒及中國白酒分部合共之收益約 204.1 百萬港元。此外，於二零一八年十二月三十一日，本公司之房地產、綜合度假村及文化旅遊、博彩業務以及葡萄酒及中國白酒業務的分部資產分別約為 2,956.22 百萬港元、592.6 百萬港元及 648.7 百萬港元。

考慮到餘下集團將繼續專注從事南韓濟州島的博彩及度假村業務、澳洲及加拿大的房地產業務、中國葡萄酒及白酒業務，以及現有房地產項目之資本密集性質，董事認為，於完成後本公司將有充足之營運業務或資產。

以下為作說明用途於二零一八年十二月三十一日餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表(「未經審核備考財務資料」)，乃根據下文附註所載之基準編製，以說明出售深圳市你我金融信息服務有限公司之控制權及全部經濟權益(「出售事項」)之影響(猶如出售事項及股份回購(定義見下文)於二零一八年十二月三十一日已發生)。編製此備考財務資料僅供說明之用，且因其假設性質可能無法真實反映出售事項及股份回購於二零一八年十二月三十一日或任何未來日期已完成情況下餘下集團之綜合財務狀況表。餘下集團之未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度已刊發之年度報告所載本集團之歷史財務資料及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

A. 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

緒言

隨附出售事項後餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃由本公司董事(「董事」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製，以說明出售事項及本公司回購並註銷代價股份(「股份回購」)之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據於二零一八年十二月三十一日本集團之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度已刊發之年度報告)編製，並根據其中附註所述之備考調整作出調整，猶如出售事項及股份回購於二零一八年十二月三十一日已完成。

已在隨附附註內概述直接由交易產生及有事實依據之出售事項及股份回購之備考調整。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃基於若干假設、估計、不確定性、現時可得資料編製，僅供說明之用。因其假設性質未必旨在說明出售事項及股份回購於二零一八年十二月三十一日或任何未來日期已完成情況下餘下集團之財務狀況。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表應與本集團之財務資料、本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度已刊發之年度報告及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團				餘下集團	
	於二零一八年				於二零一八年	
	十二月				十二月	
	三十一日				三十一日	
	千港元		未經審核備考調整		千港元	
	(經審核)				(未經審核)	
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	
非流動資產						
土地使用權	30,491					30,491
物業、廠房及設備	975,688	(7,369)				968,319
無形資產	1,398,694	(931,656)				467,038
按公平值計入其他全面						
收益之金融資產	4,211					4,211
合同成本	45,106					45,106
應收或然代價	10,374	(10,374)				—
商譽	75,221					75,221
遞延稅項資產	2,172	(457)				1,715
	<u>2,541,957</u>					<u>1,592,101</u>
流動資產						
存貨	264,885					264,885
庫存物業	1,900,707					1,900,707
貿易應收賬款及應收票據	70,220	(46,378)				23,842
預付款項、已付按金及						
其他應收款項	312,876	(72,750)				240,126
應收短期貸款	2,593					2,593
現金及現金等額項目	247,168	(17,345)				229,823
	<u>2,798,449</u>					<u>2,661,976</u>
總資產	<u><u>5,340,406</u></u>					<u><u>4,254,077</u></u>

	本集團				餘下集團	
	於二零一八年				於二零一八年	
	十二月				十二月	
	三十一日				三十一日	
	未經審核備考調整					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)				(未經審核)	
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	
權益						
股本及儲備						
股本	42,936			(10,860)		32,076
儲備	2,661,306		(167,958)	(684,180)	(7,000)	1,802,168
本公司擁有人應佔權益	2,704,242					1,834,244
非控制性權益	628,010					628,010
總權益	3,332,252					2,462,254
非流動負債						
遞延稅項負債	308,356	(139,748)				168,608
直接控股公司貸款	717,222					717,222
附屬公司非控制股東貸款	104,376					104,376
定額福利負債淨額	6,911					6,911
銀行及其他借款－						
一年後到期	144,690					144,690
	1,281,555					1,141,807

	本集團		未經審核備考調整		餘下集團	
	於二零一八年				於二零一八年	
	十二月				十二月	
	三十一日				三十一日	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)				(未經審核)	
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	
流動負債						
貿易應付賬款	69,192	(24)				69,168
應計費用及其他應付款項	109,931	(14,150)			7,000	102,781
合同負債	219,716	(53)				219,663
應付關連方欠款	50,642					50,642
直接控股公司貸款	66,401	(66,401)				—
銀行及其他借款—						
一年內到期	204,876					204,876
遞延收益	1,372					1,372
應付稅項	4,469	(2,955)				1,514
	<u>726,599</u>					<u>650,016</u>
總負債	<u>2,008,154</u>					<u>1,791,823</u>
總權益及負債	<u>5,340,406</u>					<u>4,254,077</u>
流動資產淨值	<u>2,071,850</u>					<u>2,011,960</u>
總資產減流動負債	<u>4,613,807</u>					<u>3,604,061</u>

附註：

- 該等金額摘錄自本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度已刊發之年度報告所載於二零一八年十二月三十一日本集團經審核之綜合財務狀況表。
- 該調整指於二零一八年十二月三十一日扣除深圳市你我金融信息服務有限公司(「你我金融」)淨資產，猶如出售事項及股份回購於二零一八年十二月三十一日已完成。你我金融於二零一八年十二月三十一日之結餘乃摘錄自本集團未經審核會計記錄。

3. 該調整指確認約167,958,000港元之出售虧損(未計及交易成本)，猶如出售事項於二零一八年十二月三十一日已完成，計算方法如下：

	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元
代價股份公平值(附註)	695,040
減：於二零一八年十二月三十一日你我金融之淨資產	<u>(862,998)</u>
估計出售事項之虧損	<u><u>(167,958)</u></u>

附註：代價股份公平值乃以二零一八年十二月三十一日本公司股份收市報價每股0.64港元乘以1,086,000,000股代價股份釐定。

4. 該調整指股份回購產生以下影響：
- 股本以代價股份面值10,860,000港元予以減少；及
 - 股份溢價減少684,180,000港元(即代價股份公平值695,040,000港元扣除代價股份面值10,860,000港元)。
5. 該調整指確認直接與出售事項及股份回購有關約7,000,000港元之交易成本。
6. 於二零一八年十二月三十一日後並無作出調整以反映任何經營業績或本集團訂立之其他交易。

B. 申報會計師核證報告

以下為獨立申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)出具之報告全文，以供載入本通函。



敬啟者：

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告**致新絲路文旅有限公司列位董事**

吾等已完成核證工作，以就新絲路文旅有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零一九年七月五日之通函(「通函」)附錄二所載於二零一八年十二月三十一日未經審核備考綜合財務狀況(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用基準載於通函附錄二。

董事編製未經審核備考財務資料以說明出售事項及股份回購(定義見通函)對 貴集團於二零一八年十二月三十一日之財務狀況影響，猶如出售事項及股份回購於二零一八年十二月三十一日已發生。於編製過程中，董事已從 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(已刊發核數師報告)中摘錄有關 貴集團綜合財務狀況之資料。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒布之專業會計師道德守則之獨立性及其他道德要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的審慎、保密及專業行為之基本原則制定。

本所應用香港會計師公會頒布之香港質量控制準則第1號，並據此維持全面之質量控制制度，其中包括有關遵守道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定之政策及程序，記錄為書面文件。

申報會計師的責任

根據上市規則第4.29(7)段之規定，吾等之責任乃就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料發出之任何報告，除於該等報告發出日所指明之收件人外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據由香港會計師公會頒布的香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載的備考財務資料發出核證委聘報告」履行吾等獲委聘的工作。該準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段的規定及是否參照香港會計師公會頒布的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出編製未經審核備考財務資料所採用的任何過往財務資料的任何報告或意見，且於進行獲委聘工作過程中，吾等亦無對編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

通函載列未經審核備考財務資料僅為說明某項重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於就說明用途而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證於二零一八年十二月三十一日發生的事件或交易的實際結果與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製作出報告的合理核證委聘工作涉及若干程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用的適用標準有否為呈列該事件或交易直接造成的重大影響而提供合理依據，並就以下事項取得充分恰當的憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準；及
- 未經審核備考財務資料所反映對未經調整財務資料作出的調整是否恰當應用。

所選程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關委聘情況的了解。

本委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

郭梓俊

執業證書編號：P06901

謹啟

香港，二零一九年七月五日

以下為接獲自力高企業融資有限公司，就本集團出售事項及股份回購之溢利或虧損估計報告之全文，以供載入本通函。



敬啟者：

(I) 主要及關連交易；及
(II) 建議場外股份回購

茲提述新絲路文旅有限公司(「貴公司」)刊發日期為二零一九年七月五日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等提述通函所載董事會函件「出售事項及股份回購之財務影響」一段所披露因出售事項及股份回購之預期虧損(經扣減出售事項及股份回購有關之預計交易成本)約174.96百萬港元(「溢利或虧損估計」)。

溢利或虧損估計構成收購守則規則10項下之盈利預測，須由貴公司之財務顧問及核數師或顧問會計師作出報告。

吾等已就計算溢利或虧損估計之基準及假設與董事討論，並已檢討溢利或虧損估計之計算方法。吾等亦已審閱及考慮載於通函附錄二國衛會計師事務所有限公司出具之餘下集團未經審核備考財務資料。

基於上文所述，吾等認為董事全權負責的溢利或虧損估計乃經董事審慎考慮後作出。

惟股東應注意出售事項及股份回購之實際溢利或虧損將根據(其中包括)股份的收市價、目標公司的資產／負債淨值及有關出售事項及股份回購的實際交易成本而釐定，並可能與董事會函件所呈列之溢利或虧損估計有所不同。

此 致

香港
銅鑼灣
告士打道 262 號
中糧大廈 15 樓
新絲路文旅有限公司

董事會 台照

代表
力高企業融資有限公司
董事總經理
鄧振輝
謹啟

二零一九年七月五日

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就 貴集團所持物業權益於二零一九年四月三十日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中268號
21樓



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照 閣下指示，評估新絲路文旅有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）位於中華人民共和國（「中國」）、大韓民國（「南韓」）、加拿大及澳洲所持物業權益之市場估值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就該等物業權益於二零一九年四月三十日（「估值日期」）之市值向 閣下提供意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈於二零一七年十二月三十日生效之《香港測量師學會估值準則（二零一七年）》，並參考國際評估準則委員會頒佈於二零一七年七月一日生效之《國際估值準則（二零一七年）》；香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定；以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之《公司收購、合併及股份回購守則》第11條而編製。

估值基準

吾等之估值乃經考慮物業權益於估值日期的現行狀況按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響該等物業權益之價值的安排而受惠所作出。

概無就該等物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，吾等假定該等物業權益並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於中國物業權益乃按長期土地使用權持有，吾等假設土地使用權於未屆滿的年期內，擁有人有權自由且不受干擾使用該等於中國的物業權益。

潛在稅項責任

誠如 貴集團所告知，出售物業權益可能產生的潛在稅項責任包括：

(a) 貴集團於中國持有的物業權益：

- (i) 增值稅的稅率為代價的 5.5% 至 5.65%；
- (ii) 企業所得稅的稅率為出售物業所得溢利的 25%；及
- (iii) 土地增值稅的累進稅率如下：

土地增值	累進稅率
不超過 50%	30%
超過 50% 但不超過 100%	40%
超過 100% 但不超過 200%	50%
超過 200%	60%

(b) 貴集團於南韓持有的物業權益：

- (i) 增值稅的稅率為代價的 10%；
- (ii) 本地所得稅的稅率為企業所得稅的 1%；及

(iii) 企業所得稅的累進稅率為出售物業所得溢利(如下)：

稅基	累進稅率
不超過2億韓元	10%
超過2億韓元但不超過200億韓元	20%
超過200億韓元但不超過3,000億韓元	22%
超過3,000億韓元	25%

(c) 貴集團於加拿大持有的物業權益：

(i) 資本收益稅的稅率為淨資本收益50%的15%；

(ii) 統一銷售稅的稅率為代價的13%；及

(iii) 企業所得稅的稅率為出售物業所得溢利的26.5%。

(d) 貴集團於澳洲持有的物業權益：

(i) 資本收益稅的稅率為淨資本收益(抵銷資本虧損後)的30%；或

(ii) 企業所得稅的稅率為出售物業所得溢利的30%。

就 貴集團持有第1、2、3及6類的物業權益而言，其將繼續由 貴集團持有且無出售意向。因此，該等物業權益產生任何潛在稅項責任的可能性極低。

就 貴集團持有第4及5類的物業權益而言，其將於完工後出售。因此，該等物業權益可能產生潛在稅項責任。

估值方法

經參考物業權益於估值日期之現有狀況，吾等採用不同之估值方法。對 貴集團持有的第1類及第2類物業權益(包括空置的發展用地)及第6類內的物業10(包括已完工住宅單位)進行估值時，吾等採用市場法。對 貴集團持有的第3類業權益及第6類內的物業6至物業9(包括工業綜合體)進行估值時，吾等採用成本法。對 貴集團持有的第4類及第5類物業權益(包括開發中的發展用地)進行估值時，吾等採用市場法評估擬定發展的總發展價值，其後經考慮發展成本餘額、發展餘下年期及潛在毛利率而作出調整。

市場法公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法，以近期類似物業的市場憑證分析，以便與所估物業作比較。每個可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每個可資比較物業的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，通過就多項因素(例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等)對單位價格作出百分比調整，以達致對所估物業為恰當的單位價格。

成本法乃根據業務盈利潛力之假設(或實體使用資產之整體服務潛力)，並充分考慮所動用的全部資產。此方法乃基於現時使用土地之估計價值，加上裝修的現時總重置(再生)成本，減實質損耗撥備及所有相關形式之陳舊及優化。作出土地價值結論乃參考可得的區內土地出售交易。在缺乏已知市場的可資比較銷售下，其一般提供最為可靠的物業價值指標。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關於中國及南韓物業權益之業權文件副本。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權或核實呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等很大程度乃依賴 貴集團所提供的資料。

吾等已分別向安大略省土地註冊署及新南威爾斯土地註冊服務中心就於加拿大及澳洲物業權益的業權作出查詢及相關業權查冊。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權或核實呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。使用之所有文件僅作參考。

吾等依賴 貴集團之中國法律顧問北京市漢鼎聯合律師事務所(「**漢鼎聯合律師事務所**」)就中國物業權益的業權所提供的意見。由於中國法律顧問於其領域內所賦予的詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料的詮釋承擔責任。

本函所披露之所有法律文件、估值概要及估值證書僅供參考。吾等並不會就本函所載估值物業權益之合法性、估值概要及估值證書之任何法律事項承擔責任。

資料來源

吾等很大程度乃依賴 貴集團及中國法律顧問就中國物業權益的業權所提供的資料。吾等亦採納所獲取有關物業證明、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜的意見。估值的尺寸、量度及面積均以提供予吾等之文件所載資料為依據，故均為約數。

吾等獲 貴集團告知所提供予吾等的資料並無遺漏或保留重大因素或資料，且認為吾等已獲取足夠資料以達致知情見解。吾等相信用作編製估值之假設為合理，且並無理由懷疑所獲提供就估值而言屬重大資料的真實性及準確性。

視察及調查

吾等曾視察該等物業的外部及內部。儘管於視察時並非所有範圍均可內進視察，吾等已盡力視察物業的所有範圍。調查乃於必要時作出，吾等所作出的調查為獨立進行且並無以任何方式受到任何第三方所影響。

吾等並無測試任何物業設備，故未能報告其現況。吾等並無對該等物業進行任何結構性測量，故未能就結構狀況作出評論。吾等並無進行任何實地調查以確定地質情況作任何未來發展的合適性。吾等編製估值報告時，假設該等狀況均符合要求，且毋須特殊開支或延誤。

吾等並無進行任何實地測量以核實該等物業的面積是否正確，惟假設吾等獲提供的文件所載或根據平面圖推測的面積乃正確無誤。所有文件及平面圖僅作參考，故其尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有指明外，本報告的所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)、韓元(「韓元」)、加元(「加元」)及澳元(「澳元」)為單位。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
銅鑼灣
告士打道 262 號
中糧大廈 15 樓
新絲路文旅有限公司
董事會 台照

代表
泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理
張翹楚
BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP)
MCIREA MHKSI MISCM MHIREA
中國註冊房地產估價師及經紀人
謹啟

二零一九年七月五日

附註：

張翹楚為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港特別行政區(「香港」)測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員及中國註冊房地產估價師及經紀人。彼名列「有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作」的物業估值師名冊，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師之一。彼具備合適資格進行估值工作，並擁有逾21年有關地區屬該規模及性質的物業的估值經驗。

估值概要

第1類－貴集團持作未來發展的中國物業權益

編號	物業	於二零一九年 四月三十日 的市值 人民幣元	貴公司應佔權益	貴公司應佔 於二零一九年 四月三十日 的市值 人民幣元
1	位於中國山東省煙台市 蓬萊市劉家溝鎮墟里村 G206路以南的一幅土地	15,800,000	100%	15,800,000
總計：		<u>15,800,000</u>		<u>15,800,000</u>

第2類－貴集團持作未來發展的南韓物業權益

編號	物業	於二零一九年 四月三十日 的市值 韓元	貴公司應佔權益	貴公司應佔 於二零一九年 四月三十日 的市值 韓元
2	位於南韓濟州島濟州 市翰林邑金岳里A區的 151幅土地及一間酒店	129,564,000,000	55%	71,260,200,000
總計：		<u>129,564,000,000</u>		<u>71,260,200,000</u>

第3類－貴集團持作發展的中國物業權益

編號	物業	於二零一九年 四月三十日 的市值 人民幣元	貴公司應佔權益	貴公司應佔 於二零一九年 四月三十日 的市值 人民幣元
3	位於中國山東省煙台市蓬萊市劉家溝鎮解西村G206路以北的工業綜合體	85,500,000	100%	85,500,000
總計：		<u>85,500,000</u>		<u>85,500,000</u>

第4類－貴集團持作發展的加拿大物業權益

編號	物業	於二零一九年 四月三十日 的市值 加元	貴公司應佔權益	貴公司應佔 於二零一九年 四月三十日 的市值 加元
4	位於加拿大安大略省萬錦市Markham Road 9900號及Major Mackenzie Drive East 5899號的發展用地	169,000,000	51%	86,190,000
總計：		<u>169,000,000</u>		<u>86,190,000</u>

第5類－貴集團持作發展的澳洲物業權益

編號	物業	於二零一九年 四月三十日 的市值 澳元	貴公司應佔權益	貴公司應佔 於二零一九年 四月三十日 的市值 澳元
5	位於澳洲新南威爾斯州悉尼Macquarie Street 71-79號的發展用地	326,000,000	80%	260,800,000
總計：		<u>326,000,000</u>		<u>260,800,000</u>

第6類－貴集團持作佔用的中國物業權益

編號	物業	於二零一九年 四月三十日		貴公司應佔
		的市值 人民幣元	貴公司應佔權益	於二零一九年 四月三十日 的市值 人民幣元
6	位於中國黑龍江省哈爾濱市阿城區玉泉鎮酒廠大街1號的工業綜合體	33,500,000	66.5%	22,277,500
7	位於中國黑龍江省哈爾濱市阿城區玉泉鎮前進委的工業綜合體	3,000,000	66.5%	1,995,000
8	位於中國雲南省迪慶藏族自治州香格里拉市松園綠色產業園G214路以西的工業綜合體	57,600,000	95%	54,720,000
9	位於中國河北省秦皇島市盧龍縣倪家廟村以北的工業綜合體	69,400,000	96.25%	66,797,500
10	中國河北省秦皇島市盧龍縣龍城路與永安大街交界的迎賓花苑第102棟3至5樓301、302、401、402、501及502室	2,200,000	96.25%	2,117,500
總計：		<u>165,700,000</u>		<u>147,907,500</u>

估值證書

第1類－貴集團持作未來發展的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 四月三十日 的市值 人民幣元
1	位於中國山東省 煙台市蓬萊市劉 家溝鎮墟里村 G206路以南的一 幅土地	該物業包括一幅土地。 根據國有土地使用權證， 其佔地面積約66,667.00 平方米(「平方米」)。 該物業的土地使用權已出 讓作工業用途，期限於二 零五二年四月十五日屆 滿。	根據吾等的實地視 察及 貴集團提供 的資料，該物業現 為空置。	15,800,000 (壹仟伍佰捌拾萬) 貴公司應佔 100% 權益： 15,800,000 (壹仟伍佰捌拾萬)

附註：

1. 謝菁菁女士(MSISV新加坡內陸稅務局持牌估價師)已於二零一九年二月二十六日視察該物業。
2. 估值及本證書由張翹楚先生(FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人)編製。
3. 根據蓬萊市人民政府出具日期為二零一一年五月五日的國有土地使用權證蓬國用(2011)第0102號，該物業佔地面積約66,667.00平方米的土地使用權已出讓予煙台香格里拉瑪桑酒莊有限公司(「煙台香格里拉」)(貴公司之全資附屬公司)作工業用途，期限於二零五二年四月十五日屆滿。
4. 根據蓬萊市住房和規劃建設管理局出具日期為二零一一年五月二十日的建設用地規劃許可證地字第370684201100012號，該物業的擬定用途已獲批准。
5. 該物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置	： 該物業位於中國山東省煙台市蓬萊市劉家溝鎮墟里村 G206路以南。
交通	： 該物業距離煙台蓬萊國際機場及蓬萊市火車站分別約13.0公里及20.0公里。
周邊地區性質	： 該區主要為蓬萊市的工業及鄉村區。

6. 吾等已獲得漢鼎聯合律師事務所提供該物業的意見，其中包括以下各項：
- (a) 煙台香格里拉為該物業的國有土地使用權證的唯一合法的土地使用權持有人；
 - (b) 根據國有土地使用權證訂明的限制，煙台香格里拉可於該物業的土地使用權期限內佔有、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權；及
 - (c) 該物業的土地使用權不受任何抵押及／或其他權利負擔。

第2類－貴集團持作未來發展的南韓物業權益

				於二零一九年 四月三十日 的市值 韓元
編號	物業	概況及年期	估用詳情	
2	位於南韓濟州島濟州市翰林邑金岳里A區的151幅土地及一間酒店	該物業包括一間酒店、一個高爾夫球場及於151幅土地建成的多個附屬構築物。擬定於該物業發展名為錦繡山莊的綜合度假村。 根據貴集團提供的土地查冊記錄，該物業的總佔地面積約1,242,774.00平方米。根據貴集團提供的資料，酒店的建築面積（「建築面積」）約9,598.68平方米，已於二零零六年至二零一一年建成。根據發展批文，該物業擬定發展的總佔地面積約866,539.00平方米，總建築面積約226,746.49平方米。 該物業以永久業權方式持有。	根據吾等的實地視察及貴集團提供的資料，該物業目前空置。該物業的擬定發展工程預計約於二零一九年八月施工，並約於二零二一年十二月完工。	129,564,000,000 (壹仟貳佰玖拾伍億陸仟肆佰萬 貴公司應佔 55%權益： 71,260,200,000 (柒佰壹拾貳億陸仟零貳拾萬)

附註：

- 謝菁菁女士(MSISV新加坡內陸稅務局持牌估價師)已於二零一九年二月二十一日視察該物業。
- 估值及本證書由張翹楚先生(FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人)編製。
- 根據貴集團提供的業權查冊記錄，該物業120幅總佔地面積約1,102,806.00平方米的土地合法歸屬於新華聯錦繡山莊開發株式會社（「新華聯錦繡山莊」）（貴公司擁有55%權益之附屬公司）。

業權查冊記錄詳情概述如下：

擁有人	地段數目	地段號碼	佔地面積 (平方米)
新華聯 錦繡山莊	120	445、97、431、432、438、439、442、446、450、1400、1401、1402、449-3、82-4、83、84、89、94、95、81-2、82-3、82-5、85-2、96-1、San 54-3、San 56-15、San 56-16、85-1、San 67-10、458、499、531-4、530、531、531-2、531-5、531-6、531-7、1395、1398、1399、1407、501-3、459、478、1390-2、448、462、444、471、481-2、482-1、423、425、455、454、449、1406、452、453、470、500、1418、1417、104-5、104-15、1416、1419、1422、441、84-1、84-2、84-3、450-8、450-7、83-2、84-4、84-5、84-6、84-9、96-3、450-6、84-7、84-11、84-10、450-10、84-8、1434、1371、1405、1428、482、481、451、1409、1411、1412、1413、1414、1415、426、443、486、534、536、546-1、547、554、554-1、561-9、561-6、561-8、563-1、1369、1370、1372、1372-1、1372-2及1372-3	1,102,806.00

4. 根據7份買賣協議，該物業31幅總佔地面積約139,968.00平方米的土地已售予新華聯錦繡山莊，總代價為9,010,500,000韓元。

買賣協議詳情概述如下：

地段號碼	佔地面積 (平方米)	協議日期	賣方	代價 (韓元)
434、437、90、93及440	19,978.00	二零一四年 四月三日	金相簿	353,500,000
483	6,610.00	二零一四年 六月十二日	高繼兒	190,000,000
483-1及483-2	2,398.00	二零一四年 六月十二日	金東久	9,000,000
501-2	7,008.00	二零一四年 七月一日	姜漢宗	400,000,000
1423、1424、1425, 1430、 1431、1433, 1442及1439	11,179.00	二零一七年 九月一日	洪永信	466,000,000
424、484、487-1、487、 489-1、489-2、489及492	81,538.00	二零一五年 五月十一日	株式會社黑石度假村	7,000,000,000
535、555-1、555-2、561、 562、562-4	11,257.00	二零一七年 十二月十一日	鄭義東	511,000,000
總計	139,968.00			9,010,500,000

5. 該物業歸類為6個政府指定的規劃用途。

規劃用途詳情概述如下：

土地用途	地段數目	佔地面積 (平方米)
農地	23	58,750.00
林木地	69	427,170.00
牧場地	33	269,596.00
其他用途地	17	49,259.00
體育活動用地	7	437,832.00
道路	2	167.0
總計	151	1,242,774.00

6. 根據濟州特別自治道出具日期為二零一九年三月八日的發展批文，擬定建於該物業名為錦繡山莊的綜合度假村(總擬定佔地面積約866,539.00平方米及總擬定建築面積約226,746.49平方米)的發展計劃已獲批准。

擬定發展的詳情概述如下：

用途	擬定佔地面積 (平方米)	擬定建築面積 (平方米)
酒店	153,238.00	186,471.47
體育設施	130,298.00	114.32
康樂設施	57,534.00	18,355.02
商業設施	41,957.00	19,209.48
教育設施	13,637.00	2,596.20
公共設施	80,456.00	無
綠化區	389,419.00	無
總計	866,539.00	226,746.49

7. 該物業於估值日期的總發展價值(假設已完成且可自由轉讓)約908,000,000,000韓元。根據貴集團所提供的資料，該物業於估值日期的估計總發展成本約663,000,000,000韓元。

8. 該物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置：該物業位於南韓濟州島濟州市翰林邑金岳里A區。

交通：該物業距離濟州國際機場及濟州國際客運碼頭分別約32.0公里及35.0公里。

周邊地區性質：該區主要為翰林邑的度假區。

9. 據貴集團所告知，31幅總佔地面積約139,968.00平方米土地的合法業權尚未歸屬貴集團。於進行估值期間，吾等並無賦予該物業部分任何商業價值。該物業部分於估值日期的參考價值(假設該物業部分的相關合法業權已歸屬貴集團)約15,029,000,000韓元。

第3類－貴集團持作發展的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 四月三十日 的市值 人民幣元
3	位於中國山東省 煙台市蓬萊市劉 家溝鎮解西村 G206路以北的工 業綜合體	該物業包括於一幅土地興 建中的一座建築物及多個 附屬構築物。 根據國有土地使用權證， 其佔地面積約66,667.00 平方米。根據建設工程規 劃許可證，該物業的擬定 建築面積約13,026.46平 方米。 該物業的土地使用權已出 讓作工業用途，期限於二 零五二年十月九日屆滿。	根據吾等的實地視 察及貴集團提供 的資料，該物業的 建築工程正待開展 並預計約於二零 二一年上半年完 成。	85,500,000 (捌仟伍佰伍拾萬) 貴公司應佔 100% 權益： 85,500,000 (捌仟伍佰伍拾萬)

附註：

- 謝菁菁女士(MSISV新加坡內陸稅務局持牌估價師)已於二零一九年二月二十六日視察該物業。
- 估值及本證書由張翹楚先生(FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人)編製。
- 根據蓬萊市人民政府出具日期為二零一一年五月五日的國有土地使用權證蓬國用(2011)第0101號，該佔地面積約66,667.00平方米物業的土地使用權已出讓予煙台香格里拉作工業用途，期限於二零五二年十月九日屆滿。
- 根據蓬萊市住房和規劃建設管理局出具日期為二零一一年五月二十日的建設用地規劃許可證地字第370684201100013號，該物業的擬定土地用途已獲批准。
- 根據蓬萊市住房和規劃建設管理局出具日期為二零一一年七月四日的建設工程規劃許可證建字第370684201100028號，該物業建築面積約13,026.46平方米的擬定發展已獲批准。
- 根據蓬萊市住房和規劃建設管理局出具日期為二零一二年二月二十一日的建築工程施工許可證第2012-005號，該物業建築面積約13,026.46平方米的擬定發展工程已獲批准施工。

7. 該物業的一般說明及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於中國山東省煙台市蓬萊市劉家溝鎮解西村 G206 路以北。
- 交通：該物業距離煙台蓬萊國際機場及蓬萊市火車站分別約 18.0 公里及 17.0 公里。
- 周邊地區性質：該區主要為蓬萊市的工業及鄉村區。

8. 該物業於估值日期的總發展價值(假設已完成且可自由轉讓)約人民幣 93,400,000 元。根據 貴集團所提供的資料，該物業於估值日期的建造成本餘額及已產生的建造成本分別約人民幣 8,700,000 元及人民幣 67,700,000 元。

9. 吾等已獲得漢鼎聯合律師事務所提供該物業的法律意見，其中包括以下各項：

- (a) 煙台香格里拉為該物業的國有土地使用權證的唯一合法的土地使用權持有人；
- (b) 根據國有土地使用權證訂明的限制，煙台香格里拉可於該物業的土地使用權期限內佔有、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權；及
- (c) 該物業的土地使用權不受任何抵押及／或其他權利負擔。

第4類－貴集團持作發展的加拿大物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 四月三十日 的市值 加元
4	位於加拿大安 大略省萬錦市 Markham Road 9900號及Major Mackenzie Drive East 5899號的發 展用地	該物業包括擬定建於2幅土地名為信安•橡樹灣的綜合發展項目。第1期包括195套聯排別墅，第2期包括建於零售購物平台上設有613個住宅單位及934個停車位的3棟公寓，惟須待有關地方當局批准方可作實。該有關地段建有一座須保育及修復名為William Clarry House的文化遺產房屋。 根據土地分割圖則，該物業的總佔地面積約631,147.14平方呎（「平方呎」）。根據貴集團所提供的資料，該物業的總擬定建築面積約974,879.35平方呎。 該物業以永久業權形式持有。	根據吾等的實地視察及貴集團提供的資料，該物業現正進行建築工程，預計約於二零二二年十二月完工。	169,000,000 (壹億陸仟玖佰萬) 貴公司應佔 51%權益： 86,190,000 (捌仟陸佰壹拾玖萬)

附註：

- 謝菁菁女士(MSISV新加坡內陸稅務局持牌估價師)已於二零一九年二月二十視察該物業。
- 估值及本證書由張翹楚先生(FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人)編製。
- 日期為二零一九年二月二十五日或二零一九年三月五日有關該物業的土地註冊詳情概述如下：

項目	詳細資料
物業概況	： 萬錦市規劃區65M4615第1至2座
註冊擁有人	： CIM Mackenzie Creek Inc. (「CIM Mackenzie Creek」) (貴公司擁有51%權益之附屬公司)
土地權益	： 永久業權
重大產權負擔	： <u>所有地段</u> - 日期為一九七二年三月七日的法院命令，請見註冊備忘錄編號MA77162 - 日期為二零零四年二月十九日有關The Corporation of The Town of Markham的附例，請見註冊備忘錄編號YR430270 - 日期為二零零五年八月二十五日有關Her Majesty The Queen in Right of Canada (由交通部代表)的通知，請見註冊備忘錄編號YR689927 - 日期為二零一二年一月十三日有關SDLP 9900 Markham Limited致Wismer Markham (Commercial) Developments Inc.的地役權轉讓，請見註冊備忘錄編號YR1770942

項目

詳細資料

- 日期為二零一四年十月二十八日有關SDLP 9900 Markham Limited的附件限制性契諾申請，請見註冊備忘錄編號YR2207297
- 日期為二零一七年七月十日有關CIM Mackenzie Creek致Morrison Financial Mortgage Corporation的押記，請見註冊備忘錄編號YR2698910
- 日期為二零一七年七月十日有關CIM Mackenzie Creek致Morrison Financial Mortgage Corporation的租金轉讓通知一概況，請見註冊備忘錄編號YR2698911
- 日期為二零一七年八月二十三日有關CIM Mackenzie Creek致Rogers Communications Inc.的地役權轉讓，請見註冊備忘錄編號YR2721407
- 日期為二零一八年六月二十九日的細分圖則，請見註冊備忘錄編號65M4615
- 日期為二零一八年七月六日的圖則參考，請見註冊備忘錄編號65R37932
- 日期為二零一八年七月十二日有關The Corporation of The City of Markham致CIM Mackenzie Creek的補充協議通知，請見註冊備忘錄編號YR2849215
- 日期為二零一八年七月十二日有關Morrison Financial Mortgage Corporation致The Corporation of The City of Markham的延遲利息，請見註冊備忘錄編號YR2849216
- 日期為二零一八年七月十二日有關CIM Mackenzie Creek致The Corporation of The City of Markham的地役權轉讓，請見註冊備忘錄編號YR2849221
- 日期為二零一八年七月十二日有關Morrison Financial Mortgage Corporation致The Corporation of The City of Markham的延遲利息，請見註冊備忘錄編號YR2849222
- 日期為二零一八年七月十二日有關CIM Mackenzie Creek的附件限制性契諾申請，請見註冊備忘錄編號YR2849227
- 日期為二零一九年二月六日有關CIM Mackenzie Creek致Enbridge Gas Inc.的地役權轉讓，請見註冊備忘錄編號YR2927302

萬錦市規劃區65M4615第1座

- 日期為二零一零年七月十三日有關The Corporation of The Town of Markham致ECL 9900 Markham Limited的地役權協議通知，請見註冊備忘錄編號YR1516438
- 日期為二零一八年七月二十七日有關The Corporation of The City of Markham致CIM Mackenzie Creek的通知，請見註冊備忘錄編號YR2854876
- 日期為二零一八年七月二十七日有關Morrison Financial Mortgage Corporation致The Corporation of The City of Markham的延遲利息，請見註冊備忘錄編號YR2854877

萬錦市規劃區65M4615第2座

- 日期為二零一二年一月十三日有關SDLP 9900 Markham Limited致Wismer Markham (Commercial) Developments Inc.的地役權轉讓，請見註冊備忘錄編號YR1770943
- 日期為二零一八年七月十二日有關CIM Mackenzie Creek致The Corporation of The City of Markham的地役權轉讓，請見註冊備忘錄編號YR2849223
- 日期為二零一八年七月十二日有關Morrison Financial Mortgage Corporation致The Corporation of The City of Markham的延遲利息，請見註冊備忘錄編號YR2849224

項目

詳細資料

- 日期為二零一八年七月十二日有關CIM Mackenzie Creek致The Corporation of The City of Markham的地役權轉讓，請見註冊備忘錄編號YR2849225
- 日期為二零一八年七月十二日有關Morrison Financial Mortgage Corporation致The Corporation of The City of Markham的延遲利息，請見註冊備忘錄編號YR2849226

4. 根據CIM Mackenzie Creek與The Corporation of The City of Markham於二零一八年六月十三日訂立的用地規劃控制協議，該物業第一期建築面積約349,557.35平方呎的擬定發展已獲批准。根據貴集團提供的資料，該物業第二期建築面積約625,322.00平方呎的擬定發展有待有關地方當局批准。

該物業的擬定發展的詳情概述如下：

期數	發展項目	建築面積 (平方呎)	估計施工期
第1期	195套聯排別墅	349,557.35 (住宅)	二零一八年四月至 二零二一年二月
第2期(有待審批)	建於零售購物平台上設有 613個住宅單位及934個停 車位的3棟公寓	597,809.00 (住宅) 27,513.00 (零售)	二零二零年一月至 二零二二年十二月
總計		974,849.35	

5. 根據市議會於二零一三年十二月十日通過及約克地區於二零一四年六月十二日批准的萬錦市官方計劃，該物業被劃為「中層綜合用途」及「綠化」用途區。
6. 根據Morrison Financial Mortgage Corporation與CIM Mackenzie Creek所訂立日期為二零一七年五月二十五日的按揭協議，該物業已作抵押。

按揭的詳情概述如下：

承按人：Morrison Financial Mortgage Corporation
按揭人：CIM Mackenzie Creek
代價：71,130,883 加元

7. 該物業於估值日期的總發展價值(假設已完成且可自由轉讓)約521,000,000加元。根據貴集團提供的資料，該物業於估值日期的未付建築成本及已產生建築成本分別約為146,300,000加元及24,800,000加元。
8. 據貴集團告知，已預售第一期141套聯排別墅，合同銷售總額約109,098,200加元。

9. 該物業的一般說明及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於加拿大安大略省萬錦市 Markham Road 9900 號及 Major Mackenzie Drive East 5899 號。
- 交通：該物業距離多倫多皮爾遜國際機場及聯合火車站分別約 48.0 公里及 41.0 公里。
- 周邊地區性質：該區主要為萬錦市的住宅及商業區。

第5類－貴集團持作發展的澳洲物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 四月三十日 的市值 澳元
5	位於澳洲新南威爾斯州悉尼Macquarie Street 71-79號的發展用地	該物業包括擬建於4幅土地名為歌劇院壹號的綜合發展項目。該物業包括一幢建於6層合共103個車位的地下停車庫上的20層綜合用途樓宇，由地下至3樓的4層零售平台及建於4樓至19樓的103個公寓單位。 根據批准決定通知書，該物業的總佔地面積約1,207.00平方米。根據貴集團所提供的資料，該物業的總擬定建築面積約13,308.60平方米。 該物業以永久業權形式持有。	根據吾等的實地視察及貴集團提供的資料，該物業現正進行建築工程，預計約於二零二零年六月完工。	326,000,000 (叁億貳仟陸佰萬) 貴公司應佔 80% 權益： 260,800,000 (貳億陸仟零捌拾萬)

附註：

- 謝菁菁女士(MSISV新加坡內陸稅務局持牌估價師)已於二零一九年二月十九日視察該物業。
- 估值及本證書由張翹楚先生(FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人)編製。
- 日期為二零一九年二月二十日有關該物業的業權查冊記錄詳情概括如下：

項目	詳情
地段編號	： 存放圖則202431的第1號地段 存放圖則1191504的第2號地段 存放圖則1191504的第3號地段 存放圖則1193741的第12號地段
註冊擁有人	： Macrolink & Landream Australia Land Pty Limited (「MLAL」) (貴公司擁有80%權益之附屬公司)
重大產權負擔	： 所有地段 - 抵押予中國民生銀行香港分行，請見註冊備忘錄編號AK837283 - 正面契諾，請見註冊備忘錄編號AM935763 - 土地用除限制，請見註冊備忘錄編號AM935764 存放圖則202431的第1號地段 - 影響所示部分的地役權於DP202431製作的業權圖中甚為繁苛，有關懸垂部分請見H804494，註冊備忘錄編號AN277894

項目	詳情
	- 租賃 Ausgrid (請見 AJ71566) 變壓站 (編號：2119) 連同圖則 6447615 所示該土地其他部分的通道權及為電力目的地役權。於二零二六年五月二十一日到期，請見註冊備忘錄編號 6447615 - 根據一九七九年環境規劃及評估法的第 7.6 章的規劃協議，請見註冊備忘錄編號 AJ312773 - 影響整幅土地的噪音、振動及電解的地役權，請見註冊備忘錄編號 AN277894 - 正面契諾，請見註冊備忘錄編號 AN277895
	<u>存放圖則 1191504 的第 2 號及第 3 號地段</u>
	- 影響所示部分的 3 米闊及可變總煤氣管地役權於 DP1210068 甚為繁苛，請見註冊備忘錄編號 DP1210068 - 影響所示部分的電力及其他目的及行車道權利地役權於 DP1210024 甚為繁苛，請見註冊備忘錄編號 DP1210024 - 影響所示部分的現有管道排水地役權於 DP1210024 甚為繁苛，請見註冊備忘錄編號 DP1210024 - 根據一九七九年環境規劃及評估法的第 7.6 章的規劃協議，請見註冊備忘錄編號 AJ899894

4. 根據日期為二零一五年四月八日 (發展申請編號：D/2014/301) 及於二零一七年一月二十九日、二零一七年三月二十一日、二零一八年二月九日及二零一八年八月十五日作進一步修訂由悉尼市城市規劃、發展及交通部門發出的批准決定通知書，該物業的擬定發展已獲批准。

批准決定通知書的詳情概述如下：

項目	詳情
獲批發展項目	: 20 層高的綜合項目包括由東環形碼頭連接至 Macquarie Street 的互通工地及至東環形碼頭柱廊的大型挖掘及構築。該大樓包括 104 個住宅／服務式單位、公用地方及設施，零售租賃、6 層合共 103 個車位的地下停車庫以及公共領域改善工程。
佔地面積	: 1,207.00 平方米
最高樓面空間比率	: 11.05:1
最高建築面積	: 13,337.00 平方米
准許失效日期	: 二零二二年三月二十一日

5. 根據二零一二年悉尼地方環境規劃，該物業被劃為「都會中心 B8 區」。
6. 根據 McKenzie Group Consulting (NSW) Pty Ltd 出具日期為二零一八年三月二十八日的施工證第 18/123581-2 號，該物業的擬定發展的挖掘工程已獲批准。

7. 根據新華聯國際置地有限公司、MLAL與中國民生銀行香港分行所訂立日期為二零一六年十月十三日的融資協議(已根據日期為二零一七年九月十四日之修訂及重述契約所修訂及重述)，該物業已作抵押。

按揭的詳情概述如下：

借款人	：	新華聯國際置地有限公司
擔保人	：	MLAL
原貸款人	：	中國民生銀行香港分行
代理人	：	中國民生銀行香港分行
按揭代理人	：	中國民生銀行香港分行
代價	：	273,175,000 澳元

8. 據 貴集團告知，已預售 99 個單位連 99 個車位及 4 層零售平台。合同銷售總額約 553,862,000 澳元。
9. 該物業於估值日期的總發展價值(假設已完成且可自由轉讓)約 575,000,000 澳元。根據 貴集團提供的資料，該物業於估值日期的未付建築成本及已產生建築成本分別約 77,700,000 澳元及 63,000,000 澳元。
10. 該物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置	：	該物業位於澳洲新南威爾斯州悉尼 Macquarie Street 71-79 號。
交通	：	該物業距離悉尼機場及悉尼中央火車站分別約 14.0 公里及 3.0 公里。
周邊地區性質	：	該區主要為悉尼市的住宅及商業區。

第6類－貴集團持作佔用的中國物業權益

				於二零一九年 四月三十日 的市值 人民幣元
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
6	位於中國黑龍江省哈爾濱市阿城區玉泉鎮酒廠大街1號的工業綜合體	該物業包括建於3幅土地的31幢樓宇及多項配套構築物。 根據3份國有土地使用權證，該物業的總佔地面積約130,374.48平方米。根據20份房屋所有權證及貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約61,471.42平方米，已於一九六二年至二零一三年落成。 該物業的土地使用權已出讓作工業用途，期限分別於二零五二年十一月二十七日、二零五六年十二月四日或二零六二年七月三十日屆滿。	根據吾等的實地視察及貴集團提供的資料，該物業目前由貴集團佔用。	33,500,000 (叁仟叁佰伍拾萬) 貴公司應佔 66.5% 權益： 22,277,500 (貳仟貳佰貳拾柒萬柒仟伍佰)

附註：

- 謝菁菁女士(MSISV新加坡內陸稅務局持牌估價師)已於二零一九年二月二十七日視察該物業。
- 估值及本證書由張翹楚先生(FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人)編製。
- 根據3份國有土地使用權證，該物業總佔地面積約130,374.48平方米的土地使用權已出讓予黑龍江省玉泉酒業有限責任公司(「玉泉酒業」)(貴公司擁有66.5%權益之附屬公司)作工業用途，期限分別於二零五二年十一月二十七日、二零五六年十二月四日及二零六二年七月三十日屆滿。

證書的詳情概述如下：

國有土地 使用權證編號	發出日期	發出機構	土地用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
阿國用(2002)字 第20020154號	二零零二年十 一月二十八日	阿城市國土資源局	工業	二零五二年 十一月二十七日	98,892.48
阿國用(2007) 第100000006號	二零零七年 四月十七日	哈爾濱市阿城區 人民政府	工業	二零五六年 十二月四日	14,355.00
阿國用(2013) 第000169號	二零一三年 三月五日	哈爾濱市阿城區 人民政府	工業	二零六二年 七月三十日	17,127.00
總計					<u>130,374.48</u>

4. 根據20份阿城市房地產事務管理局出具的房屋所有權證，該物業總建築面積約19,606.82平方米的房屋所有權合法歸屬於玉泉酒業。

證書的詳情概述如下：

房屋所有權證編號	出具日期	建築面積 (平方米)
阿城市房權證玉泉鎮字第2004 050306號	二零零四年五月十五日	979.20
阿城市房權證玉泉鎮字第050309號	二零零四年六月二十九日	462.50
阿城市房權證玉泉鎮字第2004 50200122號	二零零四年七月一日	403.30
阿城市房權證玉泉鎮字第2004 50200118號	二零零四年七月一日	873.20
阿城市房權證玉泉鎮字第2004 050297號	二零零四年六月二十九日	470.40
阿城市房權證玉泉鎮字第2004 050295號	二零零四年五月十五日	1,868.50
阿城市房權證玉泉鎮字第050290號	二零零四年六月二十九日	487.50
阿城市房權證玉泉鎮字第050315號	二零零四年六月二十九日	279.00
阿城市房權證玉泉鎮字第2004 50200109號	二零零四年七月一日	294.00
阿城市房權證玉泉鎮字第2004 50200110號	二零零四年七月一日	387.50
阿城市房權證玉泉鎮字第2004 050302號	二零零四年五月十五日	787.20
阿城市房權證玉泉鎮字第050286號	二零零四年六月二十九日	64.00
阿城市房權證玉泉鎮字第050289號	二零零四年六月二十九日	225.00
阿城市房權證玉泉鎮字第2004 050299號	二零零四年五月十五日	1,460.20
阿城市房權證玉泉鎮字第2004 050291號	二零零四年五月十五日	661.50
阿城市房權證玉泉鎮字第2004 50200116號	二零零四年七月一日	1,284.00
阿城市房權證玉泉鎮字第2004 050300號	二零零四年五月十五日	650.70
阿城市房權證玉泉鎮字第050313號	二零零四年六月二十九日	140.10
阿城區房權證玉泉鎮字第2008 50200188號	二零零八年三月十九日	6,083.02
阿城區房權證玉泉鎮字第2008 50200189號	二零零八年三月十九日	1,746.00
總計		<u>19,606.82</u>

5. 該物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國黑龍江省哈爾濱市阿城區玉泉鎮酒廠大街1號。

交通：該物業距離哈爾濱太平國際機場及哈爾濱西火車站分別約94.0公里及68.0公里。

周邊地區性質：該區主要為阿城區的工業及鄉村區。

6. 據貴集團告知，該物業的11幢樓宇(總建築面積約41,864.60平方米)尚未獲授房屋所有權的適當業權證書。於進行估值期間，吾等並無賦予該部分物業的任何商業價值。該物業有關部分於估值日期的參考價值(假設其已獲得房屋所有權的適當業權證書且可自由轉讓)約人民幣45,700,000元。

7. 吾等已獲得漢鼎聯合律師事務所提供該物業的法律意見，其中包括以下各項：

- (a) 玉泉酒業為該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證的唯一合法的土地使用權及房屋所有權持有人；
- (b) 根據國有土地使用權證及房屋所有權證訂明的限制，玉泉酒業可於該物業的土地使用權期限內佔有、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (c) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受任何抵押及／或其他權利負擔。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 四月三十日 的市值 人民幣元
7	位於中國黑龍江省哈爾濱市阿城區玉泉鎮前進委的工業綜合體	該物業包括建於一幅土地的3幢樓宇及多項配套構築物。 根據國有土地使用權證，該物業的總佔地面積約16,007.80平方米。根據3份房屋所有權證，該物業的總建築面積約847.60平方米，已於約一九七一年落成。 該物業的土地使用權已出讓作工業用途，期限於二零五二年十一月二十七日屆滿。	根據吾等的實地視察及貴集團提供的資料，該物業目前空置。	3,000,000 (叁佰萬) 貴公司應佔 66.5% 權益： 1,995,000 (壹佰玖拾玖萬伍仟)

附註：

- 謝菁菁女士(MSISV新加坡內陸稅務局持牌估價師)已於二零一九年二月二十七日視察該物業。
- 估值及本證書由張翹楚先生(FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人)編製。
- 根據哈爾濱市阿城區人民政府出具日期為二零零八年五月二十四日的國有土地使用權證阿國用(2008)第100000041號，該物業總佔地面積約16,007.80平方米的土地使用權已出讓予玉泉酒業作工業用途，期限於二零五二年十一月二十七日屆滿。
- 根據3份阿城市房地產事業管理局出具的房屋所有權證，該物業總建築面積約847.60平方米的房屋所有權合法歸屬於玉泉酒業。

證書的詳情概述如下：

房屋所有權證編號	出具日期	建築面積 (平方米)
阿城市房權證玉泉鎮字第050318號	二零零四年六月二十九日	314.90
阿城市房權證玉泉鎮字第050317號	二零零四年六月二十九日	368.70
阿城市房權證玉泉鎮字第2004 50200115號	二零零四年七月一日	164.00
總計		847.60

5. 該物業的一般說明及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於中國黑龍江省哈爾濱市阿城區玉泉鎮前進委。
交通：該物業距離哈爾濱太平國際機場及哈爾濱西火車站分別約96.0公里及68.0公里。
周邊地區性質：該區主要為阿城區的工業及鄉村區。

6. 吾等已獲得漢鼎聯合律師事務所提供該物業的法律意見，其中包括以下各項：

- (a) 玉泉酒業為該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證的唯一合法的土地使用權及房屋所有權持有人；
- (b) 根據國有土地使用權證及房屋所有權證訂明的限制，玉泉酒業可於該物業的土地使用權期限內佔有、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (c) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受任何抵押及／或其他權利負擔。

				於二零一九年 四月三十日 的市值 人民幣元
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
8	位於中國雲南省迪慶藏族自治州香格里拉市松園綠色產業園G214路以西的工業綜合體	該物業包括建於2幅土地的25幢樓宇及多項配套構築物。 根據國有土地使用權證及2份不動產權證，該物業的總佔地面積約47,681.47平方米。根據房屋所有權證及2份不動產權證，該物業的總建築面積約21,451.61平方米，已約於一九九二年至二零一七年落成。 該物業的土地使用權已出讓作工業用途，期限於二零三三年九月二日或二零三五年三月六日屆滿。	根據吾等的實地視察及貴集團提供的資料，該物業目前由貴集團佔用。	57,600,000 (伍仟柒佰陸拾萬) 貴公司應佔 95% 權益： 54,720,000 (伍仟肆佰柒拾貳萬)

附註：

- 張翹楚先生(FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人)已於二零一九年三月五日視察該物業。
- 估值及本證書由張翹楚先生(FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人)編製。
- 根據迪慶州人民政府出具日期為二零零八年七月二十三日的國有土地使用權證迪區國用(2005)第8號，該物業一部分佔地面積約2,433.30平方米的土地使用權已出讓予香格里拉酒業股份有限公司(「香格里拉酒業」)(貴公司擁有95%權益之附屬公司)作工業用途，期限於二零三五年三月六日屆滿。
- 根據2份香格里拉市國土資源局出具的不動產權證，該物業一部分分攤佔地面積約45,248.17平方米的土地使用權及一部分總建築面積約21,147.14平方米的房屋所有權合法歸屬於香格里拉酒業。該物業其中該部分的土地使用權已出讓作工業用途，期限於二零三三年九月二日屆滿。

證書的詳情概述如下：

不動產權證編號	出具日期	分攤佔地面積 (平方米)	土地用途	土地使用權 屆滿日期	建築面積 (平方米)
雲2018香格里拉市 不動產權 第0003659號	二零一八年 十月二十六日	45,248.17	工業	二零三三年 九月二日	16,861.55
雲2018香格里拉市 不動產權 第0003715號	二零一八年 十一月五日	45,248.17	工業	二零三三年 九月二日	4,285.59
總計					<u>21,147.14</u>

5. 根據香格里拉縣人民政府出具日期為二零零八年二月一日的房屋所有權證迪區房權證(2008)字第玖號，該物業一部分建築面積約304.47平方米的房屋所有權合法歸屬於香格里拉酒業。
6. 根據中國農業發展銀行迪慶藏族自治州分行營業部與香格里拉酒業所訂立日期為二零一九年一月二十一日的按揭協議53349001-2017年迪營(抵)字0007號，該物業一部分佔地面積約45,248.17平方米及建築面積約16,861.55平方米已作抵押。

按揭的詳情概述如下：

承按人	：	中國農業發展銀行迪慶藏族自治州分行營業部
按揭人	：	香格里拉酒業
代價	：	人民幣50,000,000元
期限	：	二零一九年一月二十一日至二零一九年十二月十三日

7. 該物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置	：	該物業位於中國雲南省迪慶藏族自治州香格里拉市松園綠色產業園G214路以西
交通	：	該物業距離麗江三義國際機場及麗江火車站分別約83.0公里及63.0公里。
周邊地區性質	：	該區主要為香格里拉市的工業及鄉村區。

8. 吾等已獲得漢鼎聯合律師事務所提供該物業的法律意見，其中包括以下各項：

- (a) 香格里拉酒業為該物業的國有土地使用權證、不動產權證及房屋所有權證的唯一合法的土地使用權及房屋所有權持有人；
- (b) 除非由香格里拉酒業簽署的抵押協議及其他抵押文件另有約定，根據國有土地使用權證、不動產權證及房屋所有權證訂明的限制，香格里拉酒業可於該物業的土地使用權期限內佔有、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (c) 該物業一部分的土地使用權及房屋所有權已抵押予中國農業發展銀行迪慶藏族自治州分行營業部。

				於二零一九年 四月三十日 的市值 人民幣元
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
9	位於中國河北省秦皇島市盧龍縣倪家廟村以北的工業綜合體	該物業包括建於2幅土地的9幢樓宇及多項配套構築物。 根據國有土地使用權證及不動產權證，該物業的總佔地面積約133,326.05平方米。根據不動產權證及貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約30,733.86平方米，已於約二零零五年至二零一七年落成。 該物業的土地使用權已出讓作農業及工業用途，期限於二零五四年一月十二日屆滿。	根據吾等的實地視察及貴集團提供的資料，該物業目前由貴集團佔用。	69,400,000 (陸仟玖佰肆拾萬) 貴公司應佔 96.25% 權益： 66,797,500 (陸仟陸佰柒拾玖萬柒仟伍佰)

附註：

- 謝菁菁女士(MSISV新加坡內陸稅務局持牌估價師)已於二零一九年三月一日視察該物業。
- 估值及本證書由張翹楚先生(FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人)編製。
- 根據盧龍縣人民政府出具日期為二零零四年一月十三日的國有土地使用權證盧國用(2004)第009號，該物業一部分佔地面積約80,668.90平方米的土地使用權已出讓香格里拉(秦皇島)葡萄酒有限公司(「秦皇島葡萄酒業」)(貴公司擁有96.25%權益之附屬公司)作農業用途，期限於二零五四年一月十二日屆滿。
- 根據盧龍縣不動產登記局出具日期為二零一七年十二月十四日的不動產權證冀(2017)盧龍縣不動產權第0007439號，該物業一部分佔地面積約52,665.15平方米的土地使用權及建築面積約26,752.86平方米的房屋所有權合法歸屬於秦皇島葡萄酒業。該物業其中該部分的土地使用權已出讓作工業用途，期限於二零五四年一月十二日屆滿。
- 根據盧龍縣建設局出具日期為二零一零年十一月十二日的建設工程規劃許可證建字第130324201003025號，該物業一部分建築面積約3,981.00平方米的擬定發展已獲批准。
- 根據盧龍縣建設局出具日期為二零一零年十二月三十日的建築工程施工許可證第130324x10-046-46-01號，該物業一部分建築面積約3,981.00平方米的擬定發展工程已獲批准施工。

7. 根據盧龍縣不動產登記局出具日期為二零一七年十二月十四日的不動產權證冀(2017)盧龍縣不動產權第0007439號，該物業的土地使用權及房屋所有權已作抵押。

按揭的詳情概述如下：

承按人 ： 中國農業發展銀行迪慶藏族自治州分行營業部
期限 ： 二零一七年十二月十四日至二零一九年十二月十三日
不動產登記證編號 ： 冀(2017)盧龍縣不動產證明第0000432號

8. 該物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置 ： 該物業位於中國河北省秦皇島市盧龍縣倪家廟村以北。
交通 ： 該物業距離秦皇島北戴河機場及灤河火車站分別約47.0公里及25.0公里。
周邊地區性質 ： 該區主要為盧龍縣的工業及鄉村區。

9. 據 貴集團告知，該物業的2幢樓宇(總建築面積約3,981.00平方米)尚未獲授房屋所有權的適當業權證書。於進行估值期間，吾等並無賦予該部分物業的任何商業價值。該物業有關部分於估值日期的參考價值(假設已獲得房屋所有權的適當業權證書且可自由轉讓)約人民幣5,600,000元。

10. 吾等已獲得漢鼎聯合律師事務所提供該物業的法律意見，其中包括以下各項：

- (a) 秦皇島葡萄酒業為該物業的國有土地使用權證及不動產權證的唯一合法土地使用權及房屋所有權持有人；
- (b) 除非由秦皇島葡萄酒業簽署的抵押協議及其他抵押文件另有約定，根據國有土地使用權證及不動產權證訂明的限制，秦皇島葡萄酒業可於該物業的土地使用權期限內佔有、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (c) 該物業一部分的土地使用權及房屋所有權已抵押予中國農業發展銀行迪慶藏族自治州分行營業部。

				於二零一九年 四月三十日 的市值 人民幣元
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
10	中國河北省秦皇 島市盧龍縣龍城 路與永安大街交 界的迎賓花苑第 102棟3至5樓 301、302、401、 402、501及502 室	該物業包括6層高住宅 樓宇(即迎賓花苑)中的6 個單位。 根據6份國有土地使用 權證，該物業的總佔地 面積約96.66平方米。根 據6份房屋所有權證， 該物業的總建築面積約 575.22平方米，已於約 二零零四年落成。 該物業的土地使用權已 出讓作住宅用途，期 限於二零七二年八月 二十六日屆滿。	根據吾等的實地視 察及貴集團提供 的資料，該物業目前 由貴集團佔用。	2,200,000 (貳佰貳拾萬) 貴公司應佔 96.25%權益： 2,117,500 (貳佰壹拾壹萬 柒仟伍佰)

附註：

- 謝菁菁女士(MSISV新加坡內陸稅務局持牌估價師)已於二零一九年三月一日視察該物業。
- 估值及本證書由張翹楚先生(FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人)編製。
- 根據6份盧龍縣人民政府出具日期為二零一二年九月二十六日的國有土地使用權證，該物業總分攤佔地面積約96.66平方米用地的土地使用權已出讓予秦皇島葡萄酒業作住宅用途，期限於二零七二年八月二十六日屆滿。

證書的詳情概述如下：

單位	國有土地使用權證編號	土地用途	土地使用權屆滿日期	分攤佔地面積 (平方米)
301	盧國用(2012)第745號	住宅	二零七二年八月二十六日	16.11
302	盧國用(2012)第746號	住宅	二零七二年八月二十六日	16.11
401	盧國用(2012)第748號	住宅	二零七二年八月二十六日	16.11
402	盧國用(2012)第747號	住宅	二零七二年八月二十六日	16.11
501	盧國用(2012)第744號	住宅	二零七二年八月二十六日	16.11
502	盧國用(2012)第743號	住宅	二零七二年八月二十六日	16.11
總計				<u>96.66</u>

4. 根據6份盧龍縣人民政府出具日期為二零零六年十二月十五日的房屋所有權證，該物業總建築面積約575.22平方米的房屋所有權合法歸屬於秦皇島葡萄酒業。

證書的詳情概述如下：

單位	房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)
301	秦皇島市房權證秦盧私房字第3002821號	95.87
302	秦皇島市房權證秦盧私房字第3002122號	95.87
401	秦皇島市房權證秦盧私房字第3002825號	95.87
402	秦皇島市房權證秦盧私房字第3002823號	95.87
501	秦皇島市房權證秦盧私房字第3002824號	95.87
502	秦皇島市房權證秦盧私房字第3002820號	95.87
總計		575.22

5. 該物業的一般說明及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國河北省秦皇島市盧龍縣龍城路與永安大街交界。

交通：該物業距離秦皇島北戴河機場及灤河火車站分別約45.0公里及21.0公里。

周邊地區性質：該區主要為盧龍縣的住宅及商業區。

6. 吾等已獲得漢鼎聯合律師事務所提供該物業的法律意見，其中包括以下各項：

- (a) 秦皇島葡萄酒業為該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證的唯一合法的土地使用權及房屋所有權的持有人；
- (b) 根據國有土地使用權證及房屋所有權證訂明的限制，秦皇島葡萄酒業可於該物業的土地使用權期限內佔有、使用、轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權及房屋所有權；及
- (c) 該物業的土地使用權及房屋所有權不受任何抵押及／或其他權利負擔。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則、收購守則及回購守則所提供有關本集團之資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。據董事作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺騙成分，且並無遺漏其他事宜，致使本通函或其所載之任何陳述(有關新華聯一致行動人士的資料除外)有所誤導。

全體董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任(與新華聯一致行動人士相關者除外)，經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函內發表之意見(新華聯一致行動人士表達者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函之任何陳述有所誤導。

新華聯國際置地之董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任(與本集團相關者除外)，經作出一切合理查詢後確認，就彼等其所深知，本通函內發表之意見(本集團表達者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函之任何陳述有所誤導。

2. 股本

本公司於最後可行日期及於股份回購後之法定及已發行股本載列如下：

法定股本：	港元
<u>16,000,000,000</u> 於最後可行日期之股份	<u>160,000,000</u>
已發行及繳足或入賬列作繳足股本：	
4,293,591,674 於最後可行日期之股份	42,935,916.74
<u>(1,086,000,000)</u> 於完成後註銷之代價股份	<u>(10,860,000.00)</u>
<u>3,207,591,674</u> 於完成後之股份	<u>32,075,916.74</u>

股份及代價股份每股面值為0.01港元。所有現有已發行股份在各方面均享有同等地位，包括股息、投票及股本之權利。

自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近已刊發經審核財務報表之日期)起及直至最後可行日期(包括該日)，本公司並無發行或購回任何股份。此外，本公司於緊接本通函日期前12個月期間並無購回任何股份。

於最後可行日期，除138,606,400份尚未行使之購股權(合共賦予其持有人認購138,606,400股股份)外，本公司並無尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份之證券。

於該公告日期前兩個財政年度期間，本公司並無進行股本重組。

於緊接本通函日期前兩年期間，本公司並無向股東擬派或派付任何股息。

本公司向股東派付股息之能力取決於多項因素，包括本集團之財務狀況，本集團可獲得之投資機會及整體市況。本公司將致力在為本集團保留現金供其營運及投資需要與向股東派發股息兩者之間取得平衡。本公司並無任何計劃或意向改變其現時之股息政策。

3. 市場價格

下表列示股份於(i)有關期間各曆月在聯交所之最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後可行日期在聯交所的收市價：

日期	每股收市價 港元
二零一八年十一月三十日	0.700
二零一八年十二月三十一日	0.640
二零一九年一月三十一日	0.510
二零一九年二月二十八日	0.570
二零一九年三月二十九日	0.455
二零一九年四月八日(即最後交易日)	0.450
二零一九年四月三十日	不適用*
二零一九年五月三十一日	0.350
二零一九年六月二十八日	0.320
二零一九年七月三日(即最後可行日期)	0.330

* 股份短暫停止買賣

股份於有關期間在聯交所之最高及最低收市價分別為二零一八年十一月二十七日的0.740港元及二零一九年六月二十日的0.315港元。

4. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

於最後可行日期，董事或本公司主要行政人員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、相關股份或債券中擁有或視為擁有(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及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊之任何權益及淡倉；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份中的好倉

董事姓名	所持已發行 股份數目	佔本公司已 發行股本百分比
吳光曙先生	3,000,000	0.07%

(ii) 相關股份的權益

董事姓名	所持購股權		每股行使價	行使期
	數量	授出日期		
蘇波先生	11,775,600	二零一六年七月四日	2.038 港元	二零一六年七月四日至 二零二六年七月三日
吳光曙先生	7,850,400	二零一六年七月四日	2.038 港元	二零一六年七月四日至 二零二六年七月三日
張建先生	7,850,400	二零一六年七月四日	2.038 港元	二零一六年七月四日至 二零二六年七月三日
杭冠宇先生	7,850,400	二零一六年七月四日	2.038 港元	二零一六年七月四日至 二零二六年七月三日
劉華明先生	7,850,400	二零一六年七月四日	2.038 港元	二零一六年七月四日至 二零二六年七月三日

(iii) 於本公司相聯法團註冊資本的好倉

董事姓名	相關 法團名稱	身份	所持相聯 法團註冊資本	佔註冊資本 百分比
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%

除上文所披露外，於最後可行日期，董事及本公司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、相關股份或債券中擁有或視為擁有(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及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊之任何權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份之權益

於最後可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

(i) 於股份及相關股份的好倉

股東姓名／名稱	身份	所持 已發行股份／ 相關股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
新華聯國際置地(附註1及2)	實益擁有人	1,757,450,743	40.93%
新華聯文化旅遊發展股份 有限公司(附註2)	受控法團	1,757,450,743	40.93%
新華聯國際投資(附註3)	實益擁有人	215,988,336	5.03%

股東姓名／名稱	身份	所持	
		已發行股份／ 相關股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
新華聯實業投資有限公司 (附註4)	受控法團	215,988,336	5.03%
新華聯控股有限公司 (附註2及4)	受控法團	1,973,439,079	45.96%
傅軍先生(附註4及5)	受控法團	1,973,439,079	45.96%
	實益擁有人	10,000,000	0.23%
長石投資有限公司 (附註2及5)	受控法團	1,973,439,079	45.96%
肖文慧女士(附註5)	受控法團	1,973,439,079	45.96%
	實益擁有人	6,010,000	0.14%
派生國際(附註6)	實益擁有人	1,086,000,000	25.29%
派生科技(附註6及7)	受控法團	1,086,000,000	25.29%
唐先生(附註7)	受控法團	1,086,000,000	25.29%

附註：

1. 該等股份由新華聯國際置地持有，該公司為於香港註冊成立之有限責任公司，並為新華聯文化旅遊發展股份有限公司(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. 新華聯文化旅遊發展股份有限公司由新華聯控股有限公司擁有61.17%。
3. 該等股份由新華聯國際投資持有，該公司於英屬處女群島註冊成立，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，而新華聯控股有限公司由長石投資有限公司擁有93.40%、傅軍先生擁有2.83%，楊雲華先生擁有2.11%，吳向東先生擁有1.33%，張必書先生擁有0.15%，肖文慧女士擁有0.11%及馮建軍先生擁有0.07%。

5. 長石投資有限公司由傅軍先生擁有59.76%（傅軍先生獲授予10,000,000份購股權）、肖文慧女士擁有33.46%（肖文慧女士另於3,010,000股股份中擁有個人權益，並獲授予3,000,000份購股權）、張建先生（董事）擁有3.36%及劉靜女士擁有3.42%。
6. 根據該等買賣協議之條款及條件，該等股份已配發及發行予於英屬處女群島註冊成立之公司派生國際，該公司為派生科技之全資附屬公司。
7. 派生科技由唐先生擁有83.24%。

(ii) 本集團成員公司之主要股東：

股東姓名／名稱	本集團成員公司名稱	於本集團成員公司 持有之股份／股本 單位數目／註冊資本	佔相關 股本／資本 百分比
新華聯國際置地	新華聯澳洲投資有限公司	100股股份	49%
Landream Sydney Pty Ltd	Macrolink & Landream Australia Land Pty Ltd	20股股份	20%
梁順愛女士	株式會社美高樂	80,000股股份	20%
新華聯國際置地	新華聯錦繡山莊開發株式會社	1,723,176股股份	35%
株式會社黑石度假村	新華聯錦繡山莊開發株式會社	492,336股股份	10%
CIM Mackenzie Creek Limited Partnership	CIM Development (Markham) LP	49個股本單位	49%
CIM Mackenzie Creek Limited Partnership	CIM Commercial LP	49個股本單位	49%
10184861 Canada Inc.	CIM Mackenzie Creek Residential GP Inc.	49股股份	49%
10184861 Canada Inc.	CIM Mackenzie Creek Commercial GP Inc.	49股股份	49%
迪慶啟動貿易 有限公司	雲南迪慶香格里拉玉泉 投資有限公司	人民幣3,000,000元	30%

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何其他人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

5. 根據收購守則及回購守則額外披露之股權及交易資料

於最後可行日期，

- (a) 新華聯一致行動人士於本公司之股權載列於本通函董事會函件「對本公司股權架構之影響」一節；
- (b) 於有關期間，新華聯一致行動人士概無進行任何交易，以換取本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。此外，於有關期間，本公司於新華聯國際置地並無股權或任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，且本公司亦無進行任何交易，以換取任何新華聯國際置地之股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (c) 除董事會函件「對本公司股權架構之影響」一節及本附錄「4. 權益披露」一段所載列者外，於有關期間，新華聯國際置地之董事概無持有本公司之證券，且亦無進行任何交易，以換取本公司任何股份或其他證券；
- (d) 除董事會函件「對本公司股權架構之影響」一節及本附錄「4. 權益披露」一段所載列者外，新華聯一致行動人士概無擁有或控制本公司任何股份或其他證券；
- (e) 新華聯一致行動人士與任何人士概無訂立收購守則22註釋8所述形式之任何安排；
- (f) 新華聯一致行動人士與本公司任何董事、近期董事、股東或近期股東概無訂立任何與股份回購或清洗豁免有關連，或取決於股份回購或清洗豁免之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；

- (g) 除本附錄「4. 權益披露」一段所披露者外，概無董事或任何與彼等一致行動人士擁有本公司任何股份或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之權益，或新華聯國際置地任何股份或其他證券之權益。於有關期間，概無董事或任何與彼等一致行動人士進行任何交易，以換取本公司任何股份或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)及買賣本公司或新華聯國際置地任何股份或其他證券；
- (h) 本公司之附屬公司、本集團任何成員公司之退休基金或根據收購守則中「一致行動」之定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動或根據收購守則中「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司之聯繫人(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無擁有或控制本公司之任何股份；
- (i) 概無人士與本公司或根據收購守則中「一致行動」之定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動或根據收購守則中「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬為本公司聯繫人之任何人士訂立任何收購守則規則22註釋8所述形式之任何安排；
- (j) 概無與本公司有關連之基金經理曾以全權委託方式管理本公司之任何股權；
- (k) 概無董事因離任本集團任何成員公司或與股份回購或清洗豁免有關而將獲得任何利益作為賠償；
- (l) 任何董事概無與任何其他人士作出協議或安排，是以股份回購、清洗豁免的結果作為先決條件或取決於股份回購、清洗豁免的結果或關乎其中任何一者結果的其他事宜；
- (m) 新華聯一致行動人士概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約；
- (n) 本公司及新華聯一致行動人士依據該等交易取得之股份將概不轉讓、抵押或質押予任何其他人士；
- (o) 於有關期間，新華聯一致行動人士或任何董事或任何與彼等一致行動人士概無借入或借出本公司的持股量；
- (p) 於有關期間，本公司或董事概無借入或借出本公司的持股量；

- (q) 除有意投票贊成股份回購及清洗豁免之吳光曙先生(實益擁有3,000,000股股份權益之執行董事)外，概無董事於本公司持有任何令其有權投票贊成股份回購及清洗豁免之實益股權；及
- (r) 派生國際、新華聯國際置地、新華聯國際投資及其聯繫人及其任何一致行動人士，以及任何其他涉及或於該等交易擁有權益之其他股東，須於股東特別大會上就批准該等交易之決議案放棄投票。

6. 董事服務合約

- i. 蘇波先生、杭冠宇先生及劉華明先生各自與本公司訂立委任函，彼等同意於二零一八年六月八日起擔任執行董事，為期三年。任期可於屆滿前由任何一方以不少於三個月之書面通知終止。蘇波先生、杭冠宇先生及劉華明先生各自將獲得120,000港元之年度酬金。
- ii. 張建先生與本公司訂立委任函，彼同意於二零一八年六月二十六日起擔任執行董事，為期三年。任期可於屆滿前由任何一方以不少於三個月之書面通知終止。張建先生將獲得120,000港元之年度酬金。
- iii. 丁良輝先生及曹貺予先生各自與本公司訂立委任函，彼等同意於二零一八年六月二十六日起擔任獨立非執行董事，為期三年，惟可以不少於三個月之書面通知終止。丁良輝先生及曹貺予先生將分別收取360,000港元及180,000港元之年度董事袍金。
- iv. 謝廣漢先生與本公司訂立委任函，彼同意於二零一八年十一月二十四日起擔任獨立非執行董事，為期三年，惟可以不少於三個月之書面通知終止。謝廣漢先生將獲得180,000港元之年度董事袍金。

除上文所披露者外，

- (a) 概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司已訂立或擬訂立不能於一年內由本公司免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約；
- (b) 概無董事於該公告日期前六個月內與本公司或其任何附屬公司或其任何聯營公司訂立或修訂任何服務合約(包括持續及固定年期合約)；

- (c) 概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何通知期為12個月或以上之持續服務合約；及
- (d) 概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何不計及通知期餘下期間超過12個月之定期服務合約。

7. 競爭權益

於最後可行日期，蘇波先生、張建先生、杭冠宇先生及劉華明先生均為於深圳證券交易所上市之新華聯文化旅遊發展股份有限公司(股份代號：000620)(該公司透過其附屬公司於中國從事開發及經營住宅及商業房地產及文化旅遊業務)之董事及／或高級管理人員。

上述競爭業務乃由具有獨立管理及行政之公司經營管理。此外，董事會獨立於上述從事競爭業務之公司的董事會。因此，本集團之業務營運能夠獨立於上述競爭業務。

除上文所披露外，概無董事或彼等各自之聯繫人在直接或間接與本集團業務(董事獲委任以代表本公司及／或本集團權益之業務除外)構成或可能構成競爭之業務中持有任何權益。

8. 本集團資產或合約或就本集團而言屬重大之安排中之權益

於最後可行日期，除(i) **Wealth Venture Asia Limited**(本公司之直接全資附屬公司)(「**Wealth Venture**」)與新華聯澳洲投資有限公司(本公司之間接非全資附屬公司)(「**新華聯澳洲**」)訂立日期為二零一七年九月二十九日之有條件認購協議(經二零一七年十一月二十二日所補充)；(ii) **Wealth Venture**與新華聯澳洲訂立日期為二零一七年九月二十九日之有條件貸款協議(經二零一七年十一月二十二日所補充)；(iii) **Wealth Venture**與新華聯澳洲訂立日期為二零一七年九月二十九日之總回報互換協議(經二零一七年十一月二十二日所補充)；及(iv)本集團承擔新華聯澳洲及**Macrolink & Landream Australia Land Pty Ltd**結欠新華聯國際置地之債務，概無訂立任何董事於其中擁有重大權益而對本集團之任何業務而言屬重大之合約或安排。

於最後可行日期，除上文所披露者外，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來購買或出售或租賃或擬購買或出售或租賃的資產中擁有任何權益。

9. 訴訟

株式會社美高樂(「**美高樂**」)(本公司於南韓註冊成立之非全資附屬公司)接獲濟州地方法院的傳票，就其涉嫌於二零一三年三月十日與Global Game Co., Ltd.(「**Global Game**」)所簽訂的老虎機租賃協議外判老虎機之管理業務因而觸犯韓國旅遊促進法而受到濟州地方檢察廳提案起訴(「**第一案件**」)。Global Game於二零一六年亦向美高樂提出民事訴訟，索償最高3,000百萬韓元(相等於約20百萬港元)(「**第二案件**」)。本公司已委聘韓國法律代表就該兩宗案件進行抗辯。第一案件的法院聆訊已展開，但因檢控方證人缺席聆訊而屢被推遲。於最後可行日期，第一案件仍待決。根據本公司之韓國律師所告知，美高樂之最高刑罰為最多20百萬韓元(相當於約140,000港元)之罰款，及暫停業務營運三個月。第二案件的判決裁定美高樂須向Global Game支付約89百萬韓元(相等於約630,000港元)作為賠償。然而，Global Game已向濟州地方法院提出上訴，要求美高樂支付約522百萬韓元(相等於約3.65百萬港元)作為賠償。於最後可行日期，第二案件仍待決。

NSR Toronto Holdings Ltd.(「**NSR Toronto**」)(本公司之間接全資附屬公司)發出日期為二零一九年五月三十日之訴訟通知，並於安大略省遞交日期為二零一九年六月二十七日的申索陳述書，向CIM Development (Markham) LP(「**住宅有限合夥**」)、CIM Mackenzie Creek Residential GP Inc.(「**住宅普通合夥**」)、CIM Commercial LP(「**商業有限合夥**」)、CIM Mackenzie Creek Commercial GP Inc.(「**商業普通合夥**」)、CIM Mackenzie Creek(彼等均為本公司之非全資附屬公司)、CIM Mackenzie Creek Limited Partnership(「**CIM有限合夥**」)、CIM Homes Inc.(「**CIM Homes**」)、CIM Global Development Inc.(「**CIM Global**」)、10184861 Canada Inc.(「**10184861 Canada**」)及馮九斌先生(「**馮先生**」)索償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利益，以及拒絕兌現其於二零一七年五月三十日與本集團訂立之協議項下之責任獲取的具體利益(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)。於最後可行日期，訴訟通知及申索陳述書均已送達，而本集團尚未收到被告人之任何回覆。

除上文所披露外，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，且據董事所知，本集團之任何成員公司亦概無任何待決或面臨任何重大之訴訟或索償。

10. 重大合約

以下為緊接該公告日期至最後可行日期(包括當日)前兩年內，本集團任何成員公司已訂立的重大合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) NSR Toronto、住宅有限合夥(根據有限合夥法(安大略省)成立之有限合夥企業)、CIM有限合夥與馮先生(彼等為獨立於本公司或其關連人士且與彼等概無關連之第三方)訂立日期為二零一七年五月三十日之認購協議，內容有關NSR Toronto以23,790,000加元認購住宅有限合夥51個股本單位；
- (b) NSR Toronto、商業有限合夥(根據有限合夥法(安大略省)成立之有限合夥企業)、CIM有限合夥與馮先生訂立日期為二零一七年五月三十日之認購協議，內容有關NSR Toronto以7,930,000加元認購商業有限合夥51個股本單位；
- (c) 10184861 Canada、CIM有限合夥、CIM Homes(統稱「CIM訂約方」，彼等為獨立於本公司或其關連人士且與彼等概無關連之第三方)、NSR Toronto與馮先生訂立日期為二零一七年五月三十日之認沽期權協議，內容有關CIM訂約方須向NSR Toronto授予期權，要求一旦出現當中所載之觸發事件，CIM訂約方須向NSR Toronto收購住宅有限合夥及商業有限合夥之51個股本單位、住宅普通合夥及商業普通合夥(彼等根據加拿大安大略省法律註冊成立)之51股股份，以及CIM Global(根據加拿大安大略省法律註冊成立之公司，NSR Toronto持有49%權益)之49股股份；
- (d) Wealth Venture(作為認購人)就以約222.53百萬港元認購104股新華聯澳洲可贖回優先股與新華聯澳洲(作為發行人)訂立日期為二零一七年九月二十九日之有條件認購協議(經二零一七年十一月二十二日所補充)；
- (e) Wealth Venture(作為貸款人)就有關提供本金額約461.33百萬港元貸款與新華聯澳洲(作為借款人)訂立日期為二零一七年九月二十九日之有條件貸款協議(經二零一七年十一月二十二日所補充)；
- (f) Wealth Venture與新華聯澳洲就有關上述(e)項之貸款協議下應付利息之互換安排訂立日期為二零一七年九月二十九日之總回報互換協議(經二零一七年十一月二十二日所補充)；
- (g) 買賣協議；及
- (h) 補充買賣協議。

11. 專家及同意書

以下為本通函載有其意見及建議之專家名稱及其資格：

名稱	資格
國衛會計師事務所有限公司	執業會計師
力高企業融資	獨立財務顧問，可從事證券及期貨條例下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
泓亮諮詢及評估有限公司	物業估值師

上述專家並無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（無論是否可依法強制執行）。

上述各專家已就刊發本通函發出書面同意，同意按本通函所載之形式及涵義載入其函件及引述其名稱及／或意見，且迄今並無撤回其同意書。

上述專家概無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來購入、出售或向其租賃或擬購入、出售或向其租賃之任何資產中直接或間接擁有權益。

12. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司於香港之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。
- (c) 本公司之秘書為吳光曙先生，彼為香港會計師公會、澳洲會計師公會及香港投資者關係協會之會員，以及香港董事學會資深會員。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓（將於二零一九年七月十一日遷往香港皇后大道東183號合和中心54樓）。

(e) 以下為新華聯一致行動人士各主要成員之名稱、地址、控股股東及董事：

名稱	地址	控股股東	董事
新華聯國際置地	香港銅鑼灣告士打道262號 中糧大廈15樓1501室	新華聯文化旅遊發展 股份有限公司(100%)	傅軍先生 蘇波先生 杭冠宇先生 劉華明先生 劉靜女士
新華聯國際投資	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola, British Virgin Islands VG1110	新華聯實業投資 有限公司(100%) (由新華聯控股 有限公司全資擁有)	傅軍先生 張必書先生 劉靜女士 陳躍先生 曾憲光先生
新華聯文化旅遊 發展股份 有限公司	中國北京市通州區外郎 營村北2號院2號樓10層	新華聯控股有限公司 (61.17%)	傅軍先生 蘇波先生 馮建軍先生 楊雲峰先生 李建剛先生 張建先生 趙仲傑先生 何東翰先生 楊金國先生
新華聯控股 有限公司	中國北京市通州區外郎 營村北2號院2號樓10層	長石投資有限公司 (93.40%)	傅軍先生 馮建軍先生 劉靜女士 肖文慧女士 張必書先生 傅爽爽女士 馬晨山先生
長石投資 有限公司	中國拉薩經濟技術開發區 博達路以南、紮西路以西 西藏西海冷鏈物流 有限公司辦公樓1層117室	傅軍先生(59.76%) 肖文慧女士(33.46%)	馮建軍先生 劉靜女士 張建先生 肖文慧女士 馬晨山先生

(f) 力高企業融資之註冊地址位於香港皇后大道中29號華人行16樓1601室。

(g) 本通函及隨附之委任代表表格乃以英文及中文編製。如有歧義，概以英文本為準。

13. 備查文件

以下文件由本通函日起直至股東特別大會(包括該日)期間可於(i)任何工作日(星期六、星期日及公眾假期除外)的一般營業時間上午九時三十分至下午十二時三十分及由下午二時三十分至下午五時三十分在本公司的香港主要營業地點(地址為香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈15樓)；(ii)在證監會網站(www.sfc.hk)；以及(iii)在本公司網站(www.newsilkroad472.com)可供查閱：

- (a) 本公司的公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 新華聯國際置地的組織章程細則；
- (c) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年的年度報告；
- (d) 本通函所載列的董事會函件；
- (e) 獨立董事委員會函件載有其向獨立股東提供的意見，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (f) 力高企業融資函件載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (g) 本通函附錄二所載國衛會計師事務所有限公司編製餘下集團未經審核備考財務資料的報告；
- (h) 本通函附錄三所載力高企業融資編製因出售事項及股份回購對本集團產生之預期溢利或虧損的報告；
- (i) 泓亮諮詢及評估有限公司出具有關本集團於二零一九年四月三十日的物業權益估值的物業估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (j) 本附錄「11. 專家及同意書」一段所述的同意書；

- (k) 本附錄「6.董事服務合約」一段所述的委任函；
- (l) 本附錄「10.重大合約」一段所述的重大合約；及
- (m) 本通函。



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)

股東特別大會通告

茲通告新絲路文旅有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年七月三十一日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過本公司以下決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 追認、確認及批准日期為二零一九年四月八日本公司向派生科技集團有限公司(「派生」)發出之通知，內容有關：(i)以終止可變動權益實體合約(定義見本公司日期為二零一八年六月二十九日之通函(「通函」))之方式建議出售深圳市你我金融信息服務有限公司之控制權及全部經濟權益(「出售事項」)；及(ii)根據本公司與派生訂立日期為二零一七年十月十三日之買賣協議(經日期為二零一七年十一月三日、二零一七年十二月二十八日、二零一八年一月三十一日、二零一八年三月二十八日及二零一八年六月二十七日之補充買賣協議補充)之條款及條件，依照百慕達一九八四年公司法(經不時修訂)、本公司組織章程大綱及公司細則，建議回購並註銷由派生國際科技有限公司持有1,086,000,000股本公司股本中每股0.01港元的普通股(「股份」)，每股股份之回購價為1.30港元(「股份回購」)，其根據香港股份回購守則規則2構成本公司之場外股份回購，以及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准出售事項及其項下擬進行之交易，並授權本公司任何一名董事(「董事」)簽署及簽立出售事項所附帶或其認為對落實出售事項及其項下擬進行之交易或使其生效而言屬必要、恰當或權宜之相關文件(不論是否加蓋印鑒)，及作出一切相關行動及事宜；及

股東特別大會通告

- (c) 待證監會企業融資部執行董事或其任何代表(「**執行人員**」)授出批准後，批准股份回購及其項下擬進行之交易，並授權任何一名董事簽署及簽立股份回購所附帶或其認為對落實股份回購及其項下擬進行之交易或使其生效而言屬必要、恰當或權宜之相關文件(不論是否加蓋印鑒)，及作出一切相關行動及事宜。」
2. 「**動議**待上述第1項決議案通過後，批准執行人員根據香港公司收購及合併守則規則26的豁免註釋1向新華聯國際置地有限公司授出或將授出申請豁免的條件，豁免其因股份回購而就所有尚未由其擁有之股份提出強制全面要約之責任。」

承董事會命
新絲路文旅有限公司
執行董事
吳光曙

香港，二零一九年七月五日

股東特別大會通告

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

附註：

1. 根據本公司細則，凡有權出席上述通告召開之股東特別大會及於會上投票之本公司股東均有權委任一名或多名受委代表出席及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該授權之核證副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會舉行指定時間之48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓(將於二零一九年七月十一日遷往香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。填妥及交回委任代表表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。
3. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一位該等持有人均可親身或委派受委代表於股東特別大會上就相關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一位該等聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則上述人士中僅在本公司股東名冊中就有關股份排名首位者方有權投票。
4. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將由二零一九年七月二十六日(星期五)至二零一九年七月三十一日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，本公司股東須於二零一九年七月二十五日(星期四)下午四時三十分之前將所有股份過戶文件連同有關股票交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓(將於二零一九年七月十一日遷往香港皇后大道東183號合和中心54樓)。
5. 股東特別大會上所有決議案之表決將以按股數投票方式進行。根據香港公司收購、合併及股份回購守則，第1項及第2項決議案均須由親身或委派委任代表出席股東特別大會最少四分之三之獨立股東以按股數投票方式表決批准。
6. 於本通告日，董事會包括五名執行董事，分別為蘇波先生、吳光曙先生、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，分別為丁良輝先生、謝廣漢先生及曹貽予先生。