

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：472)

主要及關連交易 關於收購一間物業管理集團的控股公司

茲提述本公司日期為二零二二年十二月二十一日之公告，內容有關買方擬向賣方收購目標公司。

於二零二三年一月四日（交易時段後），買方（作為買方）與賣方（本公司之關連人士，作為賣方）訂立收購協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售權益，相當於目標公司之100%股權，總代價為人民幣430,000,000元（相當於約485,900,000港元），人民幣364,488,775.16元由買方以現金向賣方支付，而人民幣65,511,224.84元則以承擔賣方及其聯繫人結欠目標集團之債務之方式支付。完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績、資產及負債將綜合入賬至本集團財務報表。

上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易。此外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方由新華聯置地之唯一股東間接全資擁有，新華聯置地为本公司之控股股東，其於本公告日期持有本公司已發行股本約54.79%，並為本公司之關連人士（定義見上市規則）。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易，故須遵守上市規則第14及14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮收購協議之條款及其項下擬進行之交易，並就收購協議之條款及其項下擬進行之交易是否按正常或更佳商業條款進行、屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以尋求獨立股東批准以考慮及酌情批准（其中包括）收購協議及其項下擬進行之交易。新華聯置地及其聯繫人須就股東特別大會上提呈的普通決議案放棄投票。

由於需要額外時間編製通函的若干資料，一份載有（其中包括）(i)收購協議及其項下擬進行之交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會的建議；(iii)獨立財務顧問的意見書；(iv)上市規則規定須予披露的其他資料；及(v)股東特別大會通告及一份委任代表表格的通函預計將於二零二三年二月二十八日或之前寄發予股東。

本公司股東及潛在投資者應注意，完成須待收購協議項下之先決條件達成或獲豁免（視乎情況而定），方可作實。由於收購事項可能會或可能不會進行，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

茲提述本公司日期為二零二二年十二月二十一日之公告，內容有關買方擬向賣方收購目標公司。

緒言

於二零二二年十二月二十一日，買方及賣方就買方擬向賣方收購目標公司訂立一份不具律約束力之意向書，其詳情披露於本公司日期為二零二二年十二月二十一日的公告。

於二零二三年一月四日（交易時段後），買方（作為買方）與賣方（本公司之關連人士，作為賣方）訂立收購協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售權益，相當於目標公司之100%股權，總代價為人民幣430,000,000元（相當於約485,900,000港元）。

收購協議之主要條款載列如下：

收購協議

日期： 二零二三年一月四日

訂約方： (i) 賣方（作為賣方）

(ii) 買方（作為買方）

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方由北京新華聯置地有限公司全資擁有，而北京新華聯置地有限公司由新華聯文化旅遊發展股份有限公司（一間於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：SZ000620）全資擁有，其亦全資擁有新華聯置地（本公司之控股股東，於本公告日期持有本公司已發行股本約54.79%）。因此，新華聯置地為本公司之關連人士（定義見上市規則）。目標公司由賣方向本集團出售，而賣方之收購成本為人民幣430百萬元（相當於約486百萬港元）。

新華聯文化旅遊發展股份有限公司為一間房地產開發商。其為具備成功開發高端住宅、低密度生態小鎮、甲級辦公大樓、五星級酒店、商業街、大型商業綜合體及文化旅遊財產等經驗之大型房地產開發商。

將予收購之資產

根據收購協議之條款及條件，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買銷售權益，相當於目標公司於本公告日期之100%股權。

代價

收購事項總代價將為人民幣430,000,000元（相當於約485,900,000港元），買方須按以下方式向賣方償付：

- (i) 人民幣80,000,000元將由買方於簽署收購協議時以現金向賣方支付，作為可退還按金（「按金」），惟須扣除買方已以電匯或賣方與買方協定之有關方式向賣方支付以償付部分代價之誠意金人民幣12,000,000元；
- (ii) 人民幣65,511,224.84元將由買方於完成時以承擔賣方及其聯繫人結欠目標集團之債務（主要為結欠物業管理費）之方式償付；及

(iii) 人民幣284,488,775.16元將由買方於向中國相關政府機關完成登記轉讓銷售權益後以電匯或賣方與買方協定之有關方式以現金向賣方支付。

於二零二二年十二月二十一日，買方與賣方就買方擬收購目標公司訂立不具法律約束力之意向書，其詳情披露於本公司日期為二零二二年十二月二十一日的公告。根據該意向書，買方已向賣方支付誠意金人民幣12,000,000元（相當於約13,560,000港元）（「誠意金」），該誠意金將於簽署收購協議時用於償付部分代價總額。倘收購事項未能完成，按金（包括誠意金）將由賣方全數（不計利息）退還予買方。

代價乃由買方及賣方經公平磋商後釐定，並參考（包括但不限於）目標公司於二零二二年六月三十日的管理賬目中錄得之淨利潤，以及相關的市場調整，如市盈率等及本公告「收購事項之理由」一段所披露收購事項之理由。

先決條件

收購事項之完成須待下列條件獲達成（或獲豁免，視乎情況而定）後，方可作實：

- (i) 買方信納買方對目標集團進行之盡職調查結果；
- (ii) 獨立股東於股東特別大會上通過相關決議案，批准收購協議及其項下擬進行之交易；
- (iii) 買方收到有關目標集團及收購協議之公司及登記記錄；

- (iv) 賣方根據收購協議提供之保證於所有重大方面維持真實、準確及完整；
- (v) 賣方已取得有關收購協議及其項下擬進行之交易所需之所有必要同意、許可及批准，並維持十足效力及作用；
- (vi) 買方已取得有關收購協議及其項下擬進行之交易所需之所有必要同意、許可及批准，並維持十足效力及作用；
- (vii) 目標集團分派股息人民幣220百萬元，惟受限於適用法律及法規所允許的最高金額；及
- (viii) 自收購協議日期起至完成止，目標公司或其任何附屬公司或其整體業務營運、財務狀況、業績、資產或負債均無受到人民幣20,000,000元或以上之重大不利影響。

買方可隨時全權酌情以書面豁免上文(i)、(iii)、(iv)或(viii)所載之條件（以可獲豁免者為限），惟須根據買方可能釐定之該等條款及條件作出。上文(ii)、(v)及(vi)所載之條件乃不可豁免。倘上述任何條件於最後截止日期或之前，或買方與賣方可能書面協定之較後日期未達成或獲豁免，則收購協議將告停止及終結，而除任何先前違反者外，任何一方均不會對另一方承擔任何義務及責任。

完成

於上述所有先決條件獲遵守或達成（或獲豁免）後，完成將於完成日期落實。

完成後之潛在持續關連交易

目標集團與賣方及／或其聯繫人就目標集團向賣方及／或其聯繫人就賣方及／或其聯繫人擁有之物業提供物業管理服務訂立現有服務協議，預期該等協議於完成後將存續。有關現有服務協議項下擬進行之交易於完成後將構成本集團之持續關連交易，而本公司將遵守上市規則之適用規定，並適時就有關交易作出公告。

目標集團資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，目標公司為於一間根據中國法律成立之公司，主要從事投資控股，而其附屬公司於本公告日期主要以「悅豪物業管理」之品牌於中國從事物業管理。於本公告日期，目標公司有14間附屬公司，該等公司均為根據中國法律成立之全資公司。

「悅豪物業管理」品牌已有逾二十年歷史，而北京悅豪物業管理有限公司（為目標公司之主要營運附屬公司及其所有其他附屬公司之控股公司）擁有國家一級物業管理資質，並為中國物業管理協會會員及北京物業管理協會理事會員單位。於本公告日期，目標集團之物業管理業務橫跨中國不同城市及地區，合共49個物業管理項目涉及大型住宅區、高端公寓、別墅、工業園區、商業廣場及其他與文化旅遊及城市服務管理有關之物業。

目標公司財務資料

摘自目標公司於相關期間按中國公認會計原則編製之未經審核綜合財務報表之財務資料載列如下：

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (人民幣千元) (未經審核)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (未經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (未經審核)
收入	197,960	443,832	371,452
除稅前溢利／(虧損)	20,727	71,255	47,026
除稅後溢利／(虧損)	20,032	54,854	35,270
	於二零二二年 六月三十日 (人民幣千元) (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 (人民幣千元) (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 (人民幣千元) (未經審核)
資產淨值	221,999	201,967	147,113

收購事項之理由

本集團主要從事(i)在韓國開發及經營綜合度假村及文化旅遊；(ii)在澳洲開發和經營房地產；(iii)在中國生產和分銷葡萄酒；(iv)在韓國經營娛樂業務。物業開發、營運及管理一直為本集團主要業務之一部分，而本公司一直探索將其物業相關業務進一步擴展至中國物業管理。

誠如本公司日期為二零二二年十二月二十一日之公告所披露，董事會認為，趁本集團現時資金充裕並有可持續資金來源，以及中國於二零二二年十二月中開始的積極放寬COVID-19的防疫政策和中國國務院戰略規劃—於二零二二年十二月十五日印發《擴大內需戰略規劃綱要（2022-2035年）》，其中提及中國政府會「提高社區公共服務水平；構建公共服務、便民利民服務、志願互助服務相結合的社區服務體系，增強社區服務功能，引導社會力量參與社區服務供給，持續提升社區服務質量，提高社區服務智能化水平。支持家政、養老、托幼、物業等業態融合創新。提升社區疫情防控能力和水平。」

收購事項將為本公司提供以既定品牌將其物業相關業務擴展至中國物業管理的機會。目標集團於中國的物業管理領域擁有逾二十年歷史及經驗，收購事項將使本公司能夠利用目標集團現有網絡及關係，及其經驗豐富及知識淵博之員工及管理層，以及相關牌照及批准，以無縫延續目標集團現有業務營運。該等業務於過去數年一直表現出色，預期於完成後將繼續透過穩定的管理費收入來源為本集團帶來可觀增長及業績。由於中國經濟預期將自疫情進一步恢復，預期目標集團業務將於不久將來維持穩定表現，使本集團能夠為本公司及其股東獲得整體回報。

本公司相信，本集團透過收購目標集團（即服務於中國的全國性物業管理公司）擴展其房地產業務，可以充分利用本集團在澳洲及韓國開發並經營房地產發展的豐富經驗，並進一步擴充本集團業務，透過開拓優質物業管理業務迎合中國擴大內需需求，讓本集團將其現有房地產業務進一步擴充至更大型的中國市場。本公司最終將能夠以其不斷增長及擴充的房地產業務為股東提供可觀及可持續的投資回報。

收購協議之條款由協議各方經公平磋商後釐定，而董事（獨立非執行董事除外，其意見將於考慮獨立財務顧問意見後載列於本公司公佈之通函）認為，收購協議之條款按正常商業條件進行、屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

全部執行董事已於批准收購協議及其項下擬進行之交易的董事會會議上放棄投票。除上述披露者外，概無任何董事於收購協議及其項下擬進行之交易中擁有重大利益，亦無任何董事於批准收購協議及其項下擬進行之交易之相關董事會會議上須放棄或已放棄投票。

上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易。此外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方由新華聯置地之唯一股東間接全資擁有，新華聯置地為本公司之控股股東，其於本公告日期持有本公司已發行股本約54.79%，並為本公司之關連人士（定義見上市規則）。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易，故須遵守上市規則第14及14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮收購協議之條款及其項下擬進行之交易，並就收購協議之條款及其項下擬進行之交易是否按正常或更佳商業條款進行、屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以尋求獨立股東批准以考慮及酌情批准（其中包括）收購協議及其項下擬進行之交易。新華聯置地及其聯繫人須就股東特別大會上提呈的普通決議案放棄投票。

由於需要額外時間編製通函的若干資料，一份載有（其中包括）(i)收購協議及其項下擬進行之交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會的建議；(iii)獨立財務顧問的意見書；(iv)上市規則規定須予披露的其他資料；及(v)股東特別大會通告及一份委任代表表格的通函預計將於二零二三年二月二十八日或之前寄發予股東。

本公司股東及潛在投資者應注意，完成須待收購協議項下之先決條件達成或獲豁免（視乎情況而定），方可作實。由於收購事項可能會或可能不會進行，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告中，除文義另行界定者外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據收購協議的條款及條件擬向賣方收購銷售權益
「收購協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為二零二三年一月四日之有條件買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	香港持牌銀行於彼等正常營業時間一般開門營業的日子（不包括星期六、星期日、公眾假期及上午九時正至下午五時正懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號且於下午五時正或之前仍未除下或於上午九時正至下午五時正懸掛或維持懸掛「黑色」暴雨警告訊號且於下午五時正或之前仍未除下的任何日子）
「本公司」	指	新絲路文旅有限公司，一間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	根據收購協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	於收購協議所載條件達成（或獲豁免）後五(5)個營業日內之日期（或買方及賣方可能書面協定之其他日期）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事獨立委員會，旨在就收購協議的條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例進行第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為有關收購協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除新華聯置地外之股東及其聯繫人
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員及主要股東且與彼等概無關連的人士或公司，或彼等各自的任何聯繫人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二三年六月二十一日（或收購協議各方可能不時協定之有關其他日期）
「新華聯置地」	指	新華聯國際置地有限公司，一間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）全資擁有，為本公司之控股股東

「中國」	指	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及台灣
「買方」	指	四川絲路數據科技有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司並為本公司之全資附屬公司
「銷售權益」	指	目標公司之100%股權
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮並批准收購協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	北京潮來潮往文化傳媒有限公司，一間根據中國法律成立之公司並由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	北京運河長基投資有限公司，一間根據中國法律成立之公司並由北京新華聯置地有限公司全資擁有，而北京新華聯置地有限公司由新華聯文化旅遊發展股份有限公司（本公司控股股東之唯一股東）全資擁有

「悦豪物業管理」 指 於中國經營物業管理業務的品牌

「港元」 指 港元，香港法定貨幣

「人民幣」 指 人民幣，中國法定貨幣

「%」 指 百分比

本公告使用人民幣1.00元兌1.13港元之匯率僅作說明用途。概不表示任何人民幣或港元金額可按該等匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
新絲路文旅有限公司
馬晨山
主席兼執行董事

香港，二零二三年一月四日

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