

董事會函件

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部新絲路文旅有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之委任代表表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：472)

(I) 建議收購北京潮來潮往文化傳媒有限公司 全部股權完成後之 持續關連交易；及 (II) 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



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

本封面頁面所用之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至20頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第23至44頁，獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議載於本通函第21至22頁。

本公司謹訂於二零二三年五月十五日(星期一)上午十一時正假座中國北京市通州區台湖鎮政府大街新華聯集團總部大廈8層會議室舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下是否出席股東特別大會，務請細閱通告，並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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17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。

本通函指明之所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

二零二三年四月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	21
獨立財務顧問函件	23
附錄一 – 一般資料	I-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

本通函中，除文義另行界定者外，下列詞彙及詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據收購協議之條款及條件擬向賣方收購銷售權益，其詳情載於通函
「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
「該公告」	指	本公司日期為二零二三年三月二十二日的公告，內容有關總服務協議
「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之日(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之任何日子)
「通函」	指	本公司日期為二零二三年三月二十二日有關收購事項的通函
「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
「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
「經擴大集團」	指	緊隨完成後經收購事項擴大之本集團

釋 義

「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	董事會已成立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)組成之董事獨立委員會,旨在就物業管理服務之總服務協議之條款(包括建議物業管理年度上限)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司,一家根據證券及期貨條例(香港法例第571章)獲發牌進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的公司,即就物業管理服務之總服務協議之條款(包括建議物業管理年度上限)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(i)新華聯置地、新華聯國際投資及彼等各自之聯繫人;以及(ii)於總服務協議擁有權益或擁有重大權益,根據上市規則之規定須就批准有關物業管理服務(包括建議物業管理年度上限)的總服務協議條款之決議案放棄投票之股東以外之股東
「最後可行日期」	指	二零二三年四月二十五日,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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新華聯文旅」	指	新華聯文旅發展股份有限公司,一間於深圳證券交易所上市(股份代號:SZ000620),其全資擁有本公司控股股東新華聯國際置地

釋 義

「新華聯國際投資」	指	新華聯國際投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，擁有本公司已發行股本6.73%之權益
「新華聯國際置地」	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，由本公司控股股東新華聯文旅全資擁有
「總服務協議」	指	日期為二零二三年三月二十二日之總服務協議，由買方及新華聯文旅就(i)目標集團向新華聯文旅及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)提供物業管理服務；(ii)由新華聯文旅及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)向目標集團出租辦公場所；及(iii)新華聯文旅及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)向目標集團提供或採購保安及守衛服務及其他配套服務而訂立
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業管理年度上限」	指	總服務協議項下目標集團向新華聯文旅及其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)提供物業管理及其他配套服務的三年最高年度總值
「物業管理服務」	指	目標集團於中國向新華聯文旅及其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)提供或將提供的物業管理服務
「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

釋 義

「租金年度上限」	指	就新華聯文旅及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)根據總服務協議擬向目標集團租賃辦公場所所支付的租金的三年最高年度總價值
「保安服務年度上限」	指	新華聯文旅及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)根據總服務協議擬提供或採購保安及守衛服務及其他配套服務的三年最高年度總價值
「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	本公司謹訂於二零二三年五月十五日(星期一)上午十一時正假座中國北京市通州區台湖鎮政府大街新華聯集團總部大廈8層會議室召開及舉行之股東特別大會,以供獨立股東考慮並酌情批准有關物業管理服務之總服務協議之條款(包括建議物業管理年度上限)
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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並由賣方全資擁有之公司
「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旅發展股份有限公司(本公司控股股東之唯一股東)全資擁有

釋 義

「悅豪物業管理」 指 於中國經營物業管理業務之品牌

「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

本通函使用人民幣1.00元兌1.13港元之匯率僅作說明用途。概不表示任何港元或人民幣金額可按該等匯率或任何其他匯率兌換。



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：472)

執行董事：

馬晨山先生
張建先生
杭冠宇先生
劉華明先生

註冊辦事處：

Clarendon House 2
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

獨立非執行董事：

丁良輝先生
謝廣漢先生
曹貺予先生

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈15樓

敬啟者：

**建議收購北京潮來潮往文化傳媒有限公司
全部股權完成後之持續關連交易**

緒言

茲提述該公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關物業管理服務的總服務協議條款(包括建議物業管理年度上限)的其他資料;(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件,當中載有關於有關物業管理服務(包括建議物業管理年度上限)的總服務協議條

董事會函件

款的意見；(iii)獨立財務顧問就有關物業管理服務(包括建議物業管理年度上限)的總服務協議條款致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開股東特別大會之通告。

誠如通函所披露，目標集團與賣方訂立若干現有物業管理服務協議。根據該等物業管理服務協議，目標集團一直向新華聯文旅及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)提供物業管理服務。此外，新華聯文旅及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)一直向目標集團出租若干辦公場所，並提供或採購保安及守衛服務及其他配套服務。預期有關物業管理服務協議項下擬進行之交易將於完成後繼續生效。由於目標公司將於完成後成為本公司之間接全資附屬公司，目標集團與新華聯文旅及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)之間的有關交易將於完成後構成經擴大集團之持續關連交易，並須遵守上市規則項下申報、公告及／或獨立股東批准之規定。於最後可行日期，完成尚未進行。

緊隨完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，本公司控股股東新華聯國際置地持有1,757,450,743股股份(相當於於最後可行日期本公司已發行股本約54.79%)，其由新華聯文旅全資擁有，因此根據上市規則為本公司之關連人士。

於二零二三年三月二十二日，買方及新華聯文旅就(i)由目標集團向新華聯文旅及其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)提供物業管理服務；(ii)新華聯文旅及其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)向目標集團出租若干辦公場所；及(iii)新華聯文旅及其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)向目標集團提供或採購保安及守衛服務及其他配套服務而訂立總服務協議，年期直至二零二五年十二月三十一日。

董事會函件

總服務協議之主要條款載列如下：

總服務協議

日期： 二零二三年三月二十二日

訂約方： (i) 買方
(ii) 新華聯文旅

期限： 自完成日期起至二零二五年十二月三十一日

主體事項： (i) 目標集團將向新華聯文旅及其聯繫人提供物業管理服務。有關物業管理服務包括(a)選擇和管理現場工作人員，包括管家、行李員、前臺及維護人員；(b)提供全面的設施管理及維護；(c)提供全面的財務管理，包括預算預測、服務費收取及分配；(d)提供居民聯絡服務並作為居民查詢及申訴的主要聯絡點；及(e)提供續租及磋商服務以及許可證轉讓及變更服務；

(ii) 新華聯文旅及／或其聯繫人將向目標集團租賃若干辦公場所；及

(iii) 新華聯文旅及／或其聯繫人須向目標集團提供或採購保安及守衛服務及其他配套服務。有關配套服務包括評估安全設備、電子設備及消防安全相關事宜，以及對進入場所的人士進行登記及安全檢查。

付款及定價政策： (i) 物業管理服務

新華聯文旅及／或其聯繫人須於收到目標集團發出之相關發票後三個月內按月／季向目標集團支付每月／季物業管理服務費。

物業管理及其他配套服務費乃經有關各方公平磋商並考慮到(i)相關物業之面積；(ii)物業項目之類型；(iii)合約規定之服務範圍及標準；(iv)提供服務所需之員工人數；(v)人工成本，包括工資、加班費用及福利開支；(vi)其他員工成本、外包服務費、一次性材料投入費、清潔費及物業管理酬金；(vii)於可比較地區就可比較類型物業提供可比較質量及範圍之物業管理服務之現行市場費率及市場價格；及(viii)有關當地政府發佈之向類似物業項目提供有關服務之指導價（如適用，縣級以上地方人民政府價格主管部門、同級物業行政主管部門負責其行政區域內物業管理公司收費的監管工作。因此，不同行政區域對不同類型物業及服務標準之政府指導價格可能不同，且地方政府政策及定價指導適用於物業開發商與本集團於前期階段訂立的大部分初步物業管理服務協議。倘根據政府指導價收費，具體定價原則應由中央政府直屬各省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門及物業管理部門釐定。）

物業管理收取的費用可為政府指導價，亦可為市場價，視乎相關物業的性質及特點而定。主要指導價由北京市住房和城鄉建設委員會發佈，其每年或每兩年參考最新的市場交易透過其網站(<http://zjw.beijing.gov.cn/bjjs/fwgl/wyglxx/index.shtml>)發佈指導價。中國各主要城市均有其各自的城市委員會及網站可取得指導價。除該等指導價及最新市場資料外，本集團亦會參考現行市價，方式為在任何新項目開始時，透過對該地區新發展住宅項目的銷售中心進行實地考察、對公共項目(如政府、學校、會議中心)近期招標的每月結果進行網上調查以及在與業主的銷售／租賃代理的磋商中對商業項目的市場價格進行半年一次的審查，從至少兩個其他類似物業管理服務提供商取得可資比較物業的現行市價。透過上述研究及參考檢查編製的指示性價格範圍因不同類型的房地產項目而有所不同。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，目標集團向新華聯文旅及其聯繫人就管理住宅物業至商業大樓、店舖及辦公室收取之平均物業管理費介乎每月每平方米人民幣1.0元及人民幣28.0元之間，一般與目標集團就類型相似物業及服務標準向其他客戶收取之平均物業管理費一致，並會視乎上述因素略作調整。

於釐定所收取物業管理費之合理性時，本集團將獲取並評估(其中包括)(a)透過市場調查及分析，參考其他規模相若的物業管理公司對類似物業項目的參考價格；(b)本集團就同一地區類似規模的其他項目所收取之費用水平；及(c)政府部門發佈供行業參考和指導的定價標準。根據所提供服務之市場價格，相關人員將為特定附屬服務協議進行規劃及編製預算，其後根據適用之定價政策提出收費建議以供批准。

誠如董事所確認，目標集團向新華聯文旅及／或其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)提供之條款不應優於就類似服務向其他客戶提供之條款。

(ii) 租賃辦公場所

目標集團須按月向新華聯文旅及／或其聯繫人支付租賃辦公場所租金。辦公場所的每月租金金額乃參考(a)租賃總面積、地理位置及周邊地區概況；及(b)周邊地區可比較物業的歷史租金及現行市場價格而釐定。

就截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年而言，目標集團向新華聯文旅及／或其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)支付租金的歷史數字分別為人民幣1.12百萬元、人民幣1.59百萬元及人民幣2.23百萬元(分別相當於約1.24百萬港元、1.79百萬港元及2.52百萬港元)。截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年的最高年度總額分別為人民幣2.90百萬元、人民幣3.00百萬元及人民幣3.00百萬元(分別相當於約3.28百萬港元、3.39百萬港元及3.39百萬港元)。

於釐定建議租金年度上限時，董事會已考慮目標集團根據現有租賃合約向新華聯文旅及／或其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)支付租金的歷史數字以及通貨膨脹及經濟社會發展導致的租金金額預期波動。

為釐定租金金額的合理性，本集團將取得及評估(其中包括)獨立第三方業主對周邊地區可比較物業的現行市場價格。經董事確認，新華聯文旅及／或其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)向目標集團提供的條款不遜於該等獨立第三方業主就周邊地區可比較物業提供的條款。

(iii) 保安及守衛服務

目標集團須按月向新華聯文旅及／或其聯繫人支付租賃辦公場所的保安及守衛服務及其他配套服務費。辦公場所的月租金額乃參考(a)合約的服務範圍及標準；及(b)獨立第三方服務供應商就可比較類型物業於可比較地區提供具有可比較質量及範圍的保安及守衛服務及其他配套服務的現行市場費率釐定。

就截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年而言，目標集團向新華聯文旅及／或其聯繫人(除本公司及其附屬公司外)支付保安及守衛服務及其他配套服務的歷史數字分別為人民幣3.68百萬元、人民幣3.49百萬元及人民幣3.40百萬元(分別相當於約4.16百萬港元、3.94百萬港元及3.84百萬港元)。截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年的最高年度總額分別為人民幣4.00百萬元、人民幣5.00百萬元及人民幣5.00百萬元(分別相當於約4.52百萬港元、5.65百萬港元及5.65百萬港元)。

於釐定建議保安服務年度上限時，董事會已考慮目標集團根據現有合約向新華聯文旅及／或其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)支付保安及守衛服務以及配套服務費用的歷史數字以及通貨膨脹及經濟社會發展導致有關費用的預期增幅。

為釐定保安及守衛服務及其他配套服務費的合理性，本集團將取得及評估(其中包括)獨立第三方服務供應商就可比較類型物業於可比較地區提供具有可比較質量及範圍的保安及守衛服務及其他配套服務的現行市場費率。經董事確認，新華聯文旅及／或其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)向目標集團提供的條款不遜於該等獨立第三方服務供應商就周邊地區可比較物業提供的條款。

董事會函件

截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，由目標集團向新華聯文旅及／或其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)提供物業管理服務之物業管理服務費之歷史數據如下：

交易性質	截至十二月三十一日止年度之歷史數據(百萬)		
	(未經審核)		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
由目標集團向新華聯文旅及其聯繫人 (本公司及其附屬公司除外)提供物業 管理服務	人民幣24.90元 (相當於 約28.13港元)	人民幣44.22元 (相當於 約49.97港元)	人民幣30.82元 (相當於 約34.82港元)

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年，由目標集團向新華聯文旅及／或其聯繫人提供物業管理服務之物業管理費之建議最高年度總額如下：

交易性質	物業管理年度上限(百萬)		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	由目標集團向新華聯文旅及其聯繫人 (本公司及其附屬公司除外)提供物業 管理服務	人民幣52.00元 (相當於 約58.76港元)	人民幣54.00元 (相當於 約61.02港元)

於最後可行日期，完成尚未進行。預期完成將於獲得獨立股東批准後於股東特別大會日期或之後進行，而(i)物業管理服務；(ii)新華聯文旅及其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)向目標集團租賃辦公場所；(iii)新華聯文文旅及其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)於完成後向目標集團提供或採購保安及守衛服務以及其他配套服務的金額預期將計入各自的建議年度上限。

董事會函件

於釐定物業管理年度上限(即唯一擬於股東特別大會上取得獨立股東批准的年度上限)時,董事會已考慮:(i)過去多年相同交易之歷史數據及趨勢;(ii)新華聯文旅及其聯繫人所擁有需要物業管理服務之不同類型物業之總建築面積以及辦公室的未來發展及規劃;(iii)目標集團就新華聯文旅及其聯繫人所擁有需要物業管理服務之各類物業按每平方米收取的費率;(iv)未來三年中國物業管理行業之預期增長,其將導致對目標集團目前開展的物業管理業務的需求增加;(v)目標集團物業管理組合之過往及預期增長;(vi)為應對任何臨時及意外之物業管理工作及匯率波動之合理緩衝;及(vii)獨立第三方業主或服務供應商為周邊地區可比較類型物業提供的現行市場價格。

建議物業管理年度上限高於歷史交易金額,原因為當中已考慮到目標集團將能夠就其他待建/竣工的新物業項目(包括另一個新的大型文旅項目,目前雙方正在進行磋商)訂立物業管理協議的假設。目標公司為其提供物業管理服務的現有文旅項目的年度交易金額約人民幣15.4百萬元已用作參考。

目前,新華聯文旅正與海南省三亞市崖州區政府及陝西省寶雞市渭濱區政府就(倘實現)將需要由目標集團提供物業管理服務的若干物業項目進行磋商。對現有文旅項目提供物業管理服務的定價為每平方米人民幣2.0至3.5元(視乎管理區域分區而定),任何透過有關磋商實現的額外文旅項目將為介乎人民幣14.4至33.6百萬元,即估計平均約人民幣20百萬元。

經考慮(其中包括)(i)即將於二零二三年或二零二四年開展的潛在文旅項目(包括上述新華聯文旅正在討論的項目),其中包括二零二三年至二零二五年每年不少於10個物業項目;(ii)該等項目中60%以上的相關合約(以交易金額計算)已分別在二零二三年、二零二四年及二零二五年簽訂,其中已就二零二三年交易金額不低於人民幣50百萬元的潛在文旅項目簽訂不少於13份合約;(iii)該等項目的收入通常介乎不少於人民幣20,000元至不超過人民幣16百萬元,視乎其大小及規模而定;(iv)提供物業管理服務的該等現有及潛在即將開展項目的總估計金額;(v)預期收入不低於人民幣15百萬元的潛在文旅項目;及(vi)需要靈活管理因市場對中國政府政策的反應而導致的潛在波動,超出本公司的控制範圍,董事會認為,與截至二零二二年十二月三十一日止年度的過往交易金額相比,建議物業管理年度上限屬公平合理。

董事會函件

此外，每年3.7%的增長率已計及近年中國消費者價格指數穩步上升，二零二三年一月消費者價格指數較上一年度上升2.1%，而二零二二年十二月則為1.8%增長。

先決條件

總服務協議須待(a)完成已進行；(b)已取得獨立股東於股東特別大會上之批准；及(c)已取得買方及新華聯文旅就總服務協議及其項下擬進行的交易所需的所有必要批准後，方告作實。

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，而其附屬公司於最後可行日期主要以「悅豪物業管理」之品牌於中國從事物業管理。於最後可行日期，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22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。於最後可行日期，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，其中涵蓋合共128個管理區域，並可進一步細分為不同管理區域內不同類型之物業，如大型住宅區、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。一個物業管理項目通常會涉及不同的管理區域，其取決於社區之不同性質及發展階段，以及需求及需要。

訂立總服務協議之理由

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；及(iv)在韓國經營娛樂業務。

誠如通函所述，收購事項將為本公司提供以「悅豪物業管理」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22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業務關係，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。

董事會函件

由於收購事項，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。目標集團已向新華聯文旅及／或其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)提供物業管理服務超過20年，而有關交易分別構成目標集團截至二零二二年十二月三十一日止三個年度之總營業額約7.76%、11.38%及8.33%。因此，總服務協議將使經擴大集團於中國提供物業管理服務業務方面擁有穩定的營業額。此外，目標集團一直自新華聯文旅及／或其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)租賃其現有辦公場所，並委聘彼等提供或採購保安及守衛服務及其他配套服務逾10年，且該等租賃安排及提供服務的條款不遜於周邊地區可比較物業的其他獨立第三方提供的條款。提供保安及守衛服務僅限於新華聯文旅及／或其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)擁有且目標集團已租用若干處所的總部大樓，而新華聯文旅及／或其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)出於安全及私隱原因，在過去幾年中一直為保安及守衛服務提供者，並且無法被第三方承辦商取代。

鑒於以上所述，董事認為，訂立總服務協議將於經擴大集團的日常業務過程中進行，而有關協議之條款乃按公平基準與訂約方釐定。因此，董事(不包括獨立非執行董事，彼等的意見於考慮獨立財務顧問的意見後，載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為，總服務協議之條款及條件(包括建議年度上限)屬公平合理、按正常商業條款訂立，並符合經擴大集團及股東之整體利益。

所有執行董事，即新華聯國際置地及／或新華聯文旅(新華聯國際置地之控股公司)之董事及／或高級職員，將於董事會會議上就批准總服務協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於總服務協議項下擬進行之交易及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)中擁有重大權益，且概無董事須就批准總服務協議及其項下擬進行之交易(包括建議年度上限)之相關董事會決議案放棄或已放棄投票。

內部監控

為確保總服務協議項下擬進行之交易乃按正常商業條款進行且本公司及股東之整體利益將不會因而受到損害，下列內部監控措施已獲實行：

- (1) 本集團已制定一系列措施，以確保總服務協議項下擬進行之交易將根據總服務協議之主要條款進行，比如由財務部指定員工通過比較價格及條款並核查彼等不優於本集團在同等或類似條件下向獨立第三方提供同等或類似服務之價格及條款，並會每六個月對定價及條款之公平性進行定期評估，而監管該等價格比較將作為參考及依據，以確定本集團向物業開發商及業主提供的價格（無論採購合約方式如何）與市場價格不存在重大偏差；而每項特定交易之相關獨立協議之實施必須按交易規模經業務部門、招採部門、法務部門、財務部門及／或管理層批准，以確保符合定價政策。
- (2) 此外，財務部門將妥善保存本集團與新華聯文旅及／或其聯繫人（本公司及其附屬公司除外）根據總服務協議訂立監管每項特定交易之協議文件，而合規部門將按半年度向審核委員會匯報有關總服務協議項下擬進行之交易之內部監控措施是否充分及有效。
- (3) 財務部門與合規部門須共同負責每季度監控持總服務協議項下之交易金額，以確保並無超出年度上限。
- (4) 獨立非執行董事將（至少每年一次）審閱總服務協議項下擬進行之交易，以確保（其中包括）該等交易乃於本集團之一般日常業務過程中，按照正常商業條款訂立，以及總服務協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。
- (5) 本公司之外部核數師將就總服務協議項下擬進行之交易進行年度審閱，包括年度上限及其實際使用量，並確認（其中包括）彼等是否注意到任何事宜，令彼等相信有關交易於所有重大方面並無按照規管交易之相關協議執行。

上市規則涵義

由於參考總服務協議項下的租金年度上限及保安服務年度上限各自計算的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據總服務協議項下擬進行的租賃辦公場所及提供保安及守衛服務的交易須遵守申報、年度審查及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函及獨立股東批准規定。

由於物業管理年度上限超過每年10,000,000港元，且參考其計算的其中一項適用百分比率超過5%，由目標集團於完成後根據總服務協議擬向新華聯文旅及其聯繫人(本公司及其附屬公司除外)提供物業管理服務將構成本公司之非豁免持續關連交易，須遵守上市規定項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

由所有獨立非執行董事(即丁良輝先生、謝廣漢先生及曹貺予先生)組成之獨立董事委員會已告成立，並就總服務協議項下之物業管理服務之條款(包括建議物業管理年度上限)是否按正常或更佳之商業條款訂立、是否屬公平合理以及符合本公司及股東之整體利益而向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任以就此事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就總服務協議項下的物業管理服務條款(包括建議物業管理年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，以及於股東特別大會上如何投票向獨立股東提供意見。

股東特別大會

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)有關物業管理服務的總服務協議條款(包括建議物業管理年度上限)。由於新華聯置地及新華聯國際投資(均由新華聯控股有限公司共同擁有)為分別持有1,757,450,743股股份(佔本公司於最後可行日期已發行股本約54.79%)及215,988,336股股份(佔本公司於最後可行日期已發行股本約6.73%)的股東，因此，新華聯置地及新華聯國際投資以及彼等各自之聯繫人須就擬於股東特別大會上就批准有關物業管理服務的總服務協議條款(包括建議物業管理年度上限)提呈的決議案放棄投票。除以上所述者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

本公司謹訂於二零二三年五月十五日(星期一)上午十一時正假座中國北京市通州區台湖鎮政府大街新華聯集團總部大廈8層會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下是否親身出席股東特別大會，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(視乎情況而定)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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17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(視乎情況而定)，並於會上投票。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人概無訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解，亦無受上述各項約束；及(ii)於最後可行日期，其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人概無任何責任或權利，而據此其已經或可能已經將行使其股份投票權之控制權暫時或永久(不論是全面或按逐次基準)轉讓予第三方。

記錄日期

為釐定股東有權出席股東特別大會並於會上投票，本公司將於二零二三年五月十五日(星期一)暫停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並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零二三年五月十二日(星期五)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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。

投票表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上須以投票方式表決。因此，於股東特別大會上提呈之全部決議案將以投票方式表決。

推薦意見

董事包括馬晨山先生、張建先生、杭冠宇先生及劉華明先生，彼等亦為賣方及／或新華聯國際置地及／或新華聯文化旅遊發展有限公司（新華聯國際置地的控股公司）的董事或聯繫人，並因此可能存在總服務協議之利益衝突；及本通函「獨立董事委員會函件」所載的獨立非執行董事意見，經考慮獨立財務顧問之意見後，相信有關物業管理服務的總服務協議條款（包括建議物業管理年度上限）屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，因此，建議獨立股東在股東特別大會上對該議案投贊成票，以批准有關物業管理服務的總服務協議條款（包括建議物業管理年度上限）。

股東務請仔細閱覽本通函第21至22頁所載關於有關物業管理服務的總服務協議條款（包括建議物業管理年度上限）之「獨立董事委員會函件」。獨立董事委員會在接獲獨立財務顧問所發表之意見（其內容載於本通函第23至44頁）後認為，有關物業管理服務的總服務協議條款（包括建議物業管理年度上限）對獨立股東而言屬公平合理，並且符合本公司及股東之整體利益。因此，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之決議案，藉以批准有關物業管理服務的總服務協議條款（包括建議物業管理年度上限）。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載列之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
新絲路文旅有限公司
主席兼執行董事
馬晨山

二零二三年四月二十八日

下文載列獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就收購協議向獨立股東提供的推薦建議：



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：

**建議收購北京潮來潮往文化傳媒有限公司
全部股權完成後之持續關連交易**

吾等謹此提述本公司日期為二零二三年四月二十八日之通函(「**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成員，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：有關物業管理服務的總服務協議條款(包括建議物業管理年度上限)是否公平合理；該等交易是否按正常或更有利之商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，以及符合本公司及股東之整體利益；及如何投票。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立董事委員會函件

吾等謹請閣下垂注本通函第6至20頁所載之董事會函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其中載有獨立財務顧問就有關物業管理服務的總服務協議條款（包括建議物業管理年度上限）是否公平合理、按一般或更有利之商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立、符合本公司及獨立股東之整體利益，以及就如何投票向吾等提供之意見。

經考慮本通函第23至44頁所載獨立財務顧問致閣下及吾等之意見函件所述其所考慮之主要理由、因素及意見後，吾等認為有關物業管理服務的總服務協議條款（包括建議物業管理年度上限）屬一般商業條款，且符合本公司及股東的整體利益；其條款對本公司及獨立股東而言屬公平合理。於完成後，總服務協議項下擬進行之交易將於經擴大集團的日常及一般業務過程中訂立，可補足本集團其他房地產相關業務。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，藉以批准有關物業管理服務的總服務協議條款（包括建議物業管理年度上限）。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

丁良輝先生
獨立非執行董事

謝廣漢先生
獨立非執行董事

曹貺予先生
獨立非執行董事

謹啟

二零二三年四月二十八日

獨立財務顧問函件

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



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

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

敬啟者：

建議收購北京潮來潮往文化傳媒有限公司 全部股權完成後之持續關連交易

I. 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就有關提供物業管理服務的總服務協議（「**持續關連交易**」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零二三年四月二十八日向股東寄發通函（「**該通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件構成該通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二三年三月二十二日的通函，內容有關買方可能向賣方收購目標公司。誠如通函所披露，目標集團與賣方訂立若干現有物業管理服務協議。根據該等物業管理服務協議，目標集團一直向新華聯文旅及其聯繫人（除 貴公司及其附屬公司外）提供物業管理服務。預期有關物業管理服務協議項下擬進行之交易將於完成後繼續生效。由於目標公司將於完成後成為 貴公司之間接全資附屬公司，該現有物業管理服務協議項下擬進行之交易將於完成後構成經擴大集團之持續關連交易，並須遵守上市規則項下申報、公告及／或獨立股東批准之規定。

獨立財務顧問函件

於二零二三年三月二十二日，買方及新華聯文旅就由目標集團向新華聯文旅及其聯繫人（貴公司及其附屬公司除外）提供物業管理服務，年期直至二零二五年十二月三十一日。

誠如董事會函件所載，由於建議物業管理年度上限（定義見下文）超過每年10,000,000港元，且一項或多項適用百分比率超過5%，由目標集團於完成後根據總服務協議就提供物業管理服務向新華聯文旅及其聯繫人（貴公司及其附屬公司除外）提供物業管理服務將構成貴公司之非豁免持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、申報、公告及獨立股東批准規定。

所有執行董事，即新華聯國際置地及／或新華聯文旅（新華聯國際置地之控股公司）之董事及／或高級職員，將於董事會會議上就批准有關提供物業管理服務（包括建議物業管理年度上限（「**建議物業管理年度上限**」））的總服務協議放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於總服務協議項下擬進行之交易及其項下擬進行之交易（包括建議物業管理年度上限）中擁有重大權益，且概無董事須就批准有關提供物業管理服務（包括建議物業管理年度上限）的總服務協議之相關董事會決議案放棄或已放棄投票。

II. 獨立董事委員會

獨立董事委員會由所有獨立非執行董事（即丁良輝先生、謝廣漢先生及曹貽予先生）組成，以就有關提供物業管理服務（包括建議物業管理年度上限）的總服務協議的條款是否公平合理、按正常或更佳商業條款訂立以及是否符合貴公司及獨立股東的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等（紅日資本有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就有關提供物業管理服務（包括建議物業管理年度上限）的總服務協議的條款是否屬公平合理、按正常商業條款訂立及是否符合貴公司及獨立股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

III. 吾等之獨立性

於最後可行日期，吾等獨立於 貴公司、目標集團及彼等各自的股東、董事或最高行政人員或彼等任何各自的聯繫人，且與彼等並無關連，故吾等符合資格就收購協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

除吾等獲委任為(i)有關贖回新華聯澳洲投資有限公司的可贖回優先股及提供財務援助的期限延長的主要及關連交易(其通函日期為二零二三年二月二十七日)；及(ii)有關收購物業管理集團控股公司的主要及關連交易(其通函日期為二零二三年三月二十二日)的獨立財務顧問外， 貴公司於過去兩年與紅日資本有限公司之間並無訂立任何合約。

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

IV. 意見之基礎及假設

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

獨立財務顧問函件

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料及文件，以令吾等可根據上市規則第13.80條規定達致知情見解，包括(其中包括)(i)有關提供物業管理服務的總服務協議並審閱其項下的條款；(ii) 貴公司截至二零二三年三月二十二日的公告(「該公告」)；(iii)審閱該通函所載內容，包括訂立總服務協議的理由；(iv)審閱二零二一年年報、二零二二年業績公告及二零二二年中期報告(定義見下文)所載資料，以分析 貴集團的背景及過往財務表現；及(v)對中國物業管理行業的背景資料進行市場研究。管理層已向吾等確保並無向吾等隱瞞任何重大資料，以令吾等可合理依賴所獲提供資料，藉以為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事以及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、信念及聲明之真實性、準確性及完整性，或相信吾等所獲提供或上述文件所提述的資料隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無進行任何獨立核證，吾等亦無對董事及管理層所提供的資料、 貴公司及其各自股東及附屬公司或聯屬公司的背景、業務或事務或未來前景及其各自歷史、經驗及往績記錄或其各自營運所在市場的前景進行任何獨立調查。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮有關提供物業管理服務(包括建議物業管理年度上限)的總服務協議向彼等提供參考而發出，除為載入該通函外，倘並無吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

V. 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等對獨立董事委員會及獨立股東有關提供物業管理服務的總服務協議的條款的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

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

獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月的的主要財務資料，乃分別摘錄及概述自截至二零二一年十二月三十一日止年度的已刊發年報（「二零二一年報」）、截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績公告（「二零二二年業績公告」）及截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二二中期報告」）：

表1： 貴集團的綜合財務業績

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
分部收益					
房地產、綜合度假村及文化旅遊	202,361	-	285,753	2,489,318	-
葡萄酒	47,720	50,020	83,699	112,415	117,160
娛樂業務	-	-	-	-	391
總計	<u>250,081</u>	<u>50,020</u>	<u>369,452</u>	<u>2,601,733</u>	<u>117,551</u>
分部業績					
房地產、綜合度假村及文化旅遊	(91,350)	(9,615)	(113,728)	405,600	(26,034)
葡萄酒	(843)	6,771	(3,015)	9,365	(15,343)
娛樂業務	(7,747)	(5,257)	(11,880)	(283,660)	(64,830)
總計	<u>(99,940)</u>	<u>(8,101)</u>	<u>(128,623)</u>	<u>131,305</u>	<u>(106,207)</u>
除稅前(虧損)/溢利	(105,572)	(14,683)	(141,079)	91,928	(122,095)
年/期內(虧損)/溢利	<u>(123,428)</u>	<u>(14,647)</u>	<u>(171,741)</u>	<u>57,558</u>	<u>(114,310)</u>
以下各項應佔：					
貴公司擁有人	<u>(73,318)</u>	<u>(11,793)</u>	<u>(112,474)</u>	<u>61,864</u>	<u>(92,028)</u>
非控制性權益	<u>(50,110)</u>	<u>(2,854)</u>	<u>(59,267)</u>	<u>(4,306)</u>	<u>(22,282)</u>

截至二零二一年六月三十日止六個月（「二零二一年首六個月」）及截至二零二二年六月三十日止六個月（「二零二二年首六個月」）的財務表現

誠如二零二二年中期報告所載，二零二一年首六個月的收益由約50.0百萬港元增加至二零二二年首六個月約250.1百萬港元，增加約200.1百萬港元或400.2%。增加乃主要由於本集團於澳洲悉尼的歌劇院壹號發展項目（「項目」）交付了8套公寓並確認了202.4百萬港元之收入。

獨立財務顧問函件

二零二二年首六個月的收益約202.4百萬港元乃於開發及經營房地產、綜合度假村及文化旅遊業務確認，主要由於項目於二零二一年十二月如期完成大部分住宅的交付。葡萄酒的收益由二零二一年首六個月約50百萬港元減少約2.3百萬港元或4.6%至二零二二年首六個月約47.7百萬港元，其乃主要由於期間內受制於中國疫情防控措施。二零二一年首六個月及二零二二年首六個月概無確認娛樂業務的收益，乃主要由於為配合當地政府的防疫工作而暫停營運所致。

於二零二二年首六個月，貴集團錄得虧損約123.4百萬港元(二零二一年首六個月：虧損約14.6百萬港元)。虧損增加乃主要由於(i)韓國濟州之錦繡山莊度假村土地於二零二二年首六個月的減值虧損約103.6百萬港元(二零二一年首六個月：無)，是由於土地的估計公允價值低於項目的賬面值，包括土地成本及已發生的開發支出；及(ii)由於項目計提了往年投備不足所得稅費用約18.1百萬港元(二零二一年首六個月：無)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財年」)及截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)的財務表現

誠如二零二二年業績公告所載，貴集團收益由二零二一財年約2,601.7百萬港元減少至二零二二財年約369.5百萬港元，減少約2,232.2百萬港元或85.8%。減少的主要原因是項目交付住宅與業主並確認收益的住宅公寓數目從二零二一財年的89套跌至二零二二財年的11套，因為項目正在其尾盤階段。

開發及經營房地產、綜合度假村及文化旅遊業務二零二二財年確認收益約285.8百萬港元，主要原因是項目交付住宅正在其尾盤階段。葡萄酒收益由二零二一財年的約112.4百萬港元減少約28.7百萬港元或25.5%至二零二二財年的約83.7百萬港元，主要由於受中國疫情影響所致。娛樂業務於二零二一財年及二零二二財年均並無確認收益，主要由於受疫情影響所致。

於二零二二財年，貴集團錄得虧損約171.7百萬港元(二零二一財年：溢利約57.6百萬港元)。轉盈為虧的主要原因是二零二二財年韓國濟州的錦繡山莊度假村土地的減值虧損約91.4百萬港元(二零二一財年：無)，是由於土地的估計公允價值低於項目的賬面值，包括土地成本及已發生的開發支出。

獨立財務顧問函件

截至二零二零年十二月三十一日止年度（「二零二零財年」）及二零二一財年的財務表現

誠如二零二一年報所載，貴集團的收益由二零二零財年約117.6百萬港元增加至二零二一財年約2,601.7百萬港元，增加約2,484.1百萬港元或2,112.3%。增加乃主要由於項目交付大部分住宅與業主並確認收益所致。

項目的住宅於二零二一年十二月交付業主，年內已交付予業主89套住宅（共104套），二零二一財年確認銷售收益約2,489.3百萬港元。葡萄酒的收益受中國國內經濟復甦帶動，由二零二零財年約117.2百萬港元減少約4.8百萬港元或4.1%至二零二一財年約112.4百萬港元。由於韓國新冠疫情仍然嚴重，濟州島繼續維持預防措施，娛樂業務仍然受到疫情影響，故二零二一財年概無確認娛樂業務的收益（二零二零財年：娛樂業務的收益約為0.4百萬港元）。

二零二一財年內，貴集團錄得溢利約57.6百萬港元（二零二零財年：虧損約114.3百萬港元）。增加乃主要由於項目的成功交付為貴集團年內扭虧為盈奠下基石。

表2：貴集團的綜合財務狀況

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
非流動資產	1,011,525	1,227,343	1,060,409
流動資產	1,133,226	1,539,497	1,206,981
總資產	2,144,751	2,766,840	2,267,390
非流動負債	(76,736)	(139,327)	(135,569)
流動負債	(257,788)	(485,911)	(201,158)
總負債	(334,524)	(625,238)	(336,727)
淨資產	1,810,227	2,141,602	1,930,663

於二零二二年六月三十日的財務狀況

於 貴集團於二零二二年六月三十日的總資產約2,267.4百萬港元中，主要包括(i)物業、廠房及設備約813.5百萬港元；(ii)現金及現金等額項目約541.1百萬港元；(iii)持有待售竣工物業約359.1百萬港元；(iv)存貨約214.5百萬港元；及(v)無形資產約143.4百萬港元。

於 貴集團於二零二二年六月三十日的總負債約336.7百萬港元中，主要包括(i)應計費用及其他應付款項約113.8百萬港元；(ii)銀行借款約58.8百萬港元；(iii)租賃負債約55.6百萬港元；(iv)遞延稅項負債約26.8百萬港元；及(v)貿易應付賬款約29.0百萬港元。

於二零二二年六月三十日， 貴集團的淨資產約為1,930.7百萬港元。於二零二二年六月三十日，負債比率為3.9%。

於二零二二年十二月三十一日的財務狀況

貴集團於二零二二年十二月三十一日的資產總值約為2,144.8百萬港元，主要包括(i)約762.2百萬港元為物業、廠房及設備；(ii)約554.7百萬港元為現金及現金等額項目；(iii)約270.9百萬港元為持有待售竣工物業；(iv)約218.7百萬港元為存貨；及(v)約146.9百萬港元為無形資產。

貴集團於二零二二年十二月三十一日負債總額約為334.5百萬港元，主要包括(i)約149.4百萬港元為應計費用及其他應付款項；及(ii)約59.5百萬港元為租賃負債。

於二零二二年十二月三十一日， 貴集團的淨資產約為1,810.2百萬港元。

於二零二一年十二月三十一日的財務狀況

於 貴集團於二零二一年十二月三十一日的總資產約2,766.8百萬港元中，主要包括(i)物業、廠房及設備約973.8百萬港元；(ii)現金及現金等額項目約627.1百萬港元；(iii)持有待售竣工物業約545.4百萬港元；及(iv)存貨約224.4百萬港元。

獨立財務顧問函件

於 貴集團於二零二一年十二月三十一日的總負債約625.2百萬港元中，主要包括(i)應計費用及其他應付款項約180.5百萬港元；(ii)附屬公司非控股股東貸款約107.9百萬港元；及(iii)應付稅項約101.5百萬港元。

於二零二一年十二月三十一日， 貴集團的淨資產約為2,141.6百萬港元。於二零二一年十二月三十一日，負債比率為8.1%。

2. 目標集團之背景資料

誠如董事會函件所載，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，目標公司為一家根據中國法律成立的公司，主要從事投資控股，其附屬公司主要以「悅豪物業管理」品牌於中國從事物業管理。於最後可行日期，目標公司擁有14家附屬公司，全部均為根據中國法律成立的全資公司。

「悅豪物業管理」品牌已有逾22年歷史，而北京悅豪物業管理有限公司（為目標公司所有其他附屬公司的主要營運附屬公司及控股公司）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。於最後可行日期，目標集團之物業管理業務橫跨中國不同城市及地區，合共有49個物業管理項目，其中涵蓋合共128個管理區域，並可進一步細分為不同管理區域內不同類型之物業，如大型住宅小區、高端公寓、別墅、產業園區、商業廣場以及其他與文化旅遊及城市服務管理有關之物業。一個物業管理項目通常會涉及不同的管理區域，其取決於社區之不同性質及發展階段，以及需求及需要。

3. 中國物業管理行業的背景資料

經計及中華人民共和國國家統計局網站 (<http://www.stats.gov.cn>)以及二零二二年四季度國內生產總值初步核算結果¹，中國於二零二一年的國內生產總值(「國內生產總值」)同比增長約8.4%，根據截至二零二二年十二月三十一日止十二個月的初步公佈數據，與截至二零二一年十二月三十一日止十二個月相比，中國國內生產總值同比增長約2.9%。截至二零二二年十二月三十一日止十二個月的國內生產總值增長相對溫和，部分歸因於中國不同地區或城市不時重新出現的19項COVID-19病例。有鑑於此，中國政府實施各種法規及措施，以管理及遏制該等COVID-19病例再次出現，其中若干法規及措施可能暫時影響該地區的商業活動水平。

根據中國政府於二零二一年三月公佈的十四五規劃(「十四五規劃」)，二零二五年的常住人口城鎮化率目標為65.0%。有鑑於此，中國政府已實施促進中國城市化的政策，其中包括(i)實施三大戰略(深化戶籍制度改革、實施居住證制度及健全促進農業轉移人口市民化的機制)，以加快農業轉移人口市民化；及(ii)實施三大戰略(加快城市群建設發展、增強中心城市輻射帶動功能及加快發展中小城市和特色鎮)，以優化城鎮化佈局和形態。

此外，根據中國政府發佈的十四五規劃，中國政府將著力提高整體經濟的質量及效益，以實現可持續健康發展，其中包括(i)提升產業鏈供應鏈現代化水平；(ii)發展戰略性新興產業；(iii)加快發展現代服務業；(iv)統籌推進基礎設施建設；及(v)加快數位化發展²。

¹ 二零二二年四季度國內生產總值初步核算結果(http://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202302/t20230203_1901718.html)

² 中國國務院刊物「中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二零三五年遠景目標的建議」(資料來源：www.gov.cn/zhengce/2020-11/03/content_5556991.htm)

預期中國房地產市場的發展將繼續受到中國政府於國家及地區層面旨在促進可持續健康長期發展的政策變動、當時的市場環境以及中國整體經濟發展的影響。

4. 訂立總服務協議的理由及裨益

根據吾等與管理層的討論，吾等注意到總服務協議項下擬進行的持續關連交易為經擴大集團現有業務的進一步發展，並將受主體協議條款所約束，包括但不限於其項下所載的定價政策，以確保經擴大集團的交易條款按正常商業條款進行，而建議物業管理年度上限則旨在促進持續關連交易有效執行。

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

誠如該公告所述，收購事項將為貴公司提供機會，以「悅豪物業管理」的成熟品牌名稱將其物業相關業務擴展至中國的物業管理。目標集團於中國物業管理領域擁有超過22年的歷史及經驗，而收購事項將使貴公司能夠利用目標集團的現有網絡及關係，以及經驗豐富、知識淵博的員工及管理層以及相關許可及批准，以無縫延續目標集團的現有業務運營，該等業務於過往幾年表現出色，預計於完成後將繼續為貴集團產生可觀的增長及業績。由於中國經濟預期將自疫情進一步逐漸恢復，預期目標集團業務將於不久將來維持穩定表現，使貴集團能夠為貴公司及其股東獲得整體回報。

由於收購事項，目標公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司。目標集團已向新華聯文旅及／或其聯繫人（ 貴公司及其附屬公司除外）提供物業管理服務超過20年，而有關交易分別構成目標集團截至二零二二年十二月三十一日止三個年度之總營業額約7.76%、11.38%及8.33%。因此，總服務協議將使經擴大集團於中國提供物業管理服務業務方面擁有穩定的營業額。此外，目標集團一直自新華聯文旅及／或其聯繫人（ 貴公司及其附屬公司除外）租賃其現有辦公場所，並委聘彼等提供或採購保安及守衛服務及其他配套服務逾10年，且該等租賃安排及提供服務的條款不遜於周邊地區可比較物業的其他獨立第三方提供的條款。提供保安及守衛服務僅限於新華聯文旅及／或其聯繫人（ 貴公司及其附屬公司除外）擁有且目標集團已租用若干處所的總部大樓，而新華聯文旅及／或其聯繫人（ 貴公司及其附屬公司除外）出於安全及私隱原因，在過去幾年中一直為保安及守衛服務提供者，並且無法被第三方承辦商取代。

經考慮以下因素（其中包括）：(i)訂立總服務協議將在經擴大集團的日常業務過程中進行；(ii)持續關連交易為經擴大集團業務的進一步發展；(iii)總服務協議及建議物業管理年度上限一經批准，將有利於持續關連交易以有效及高效的方式進行，而無需 貴公司就每筆交易尋求股東批准；及(iv)經擴大集團有權但無義務根據相關定價政策釐定的條款向新華聯文旅尋求或提供相關服務，吾等同意董事的意見，認為持續關連交易符合 貴公司的整體利益。

5. 總服務協議之主要條款

以下資料摘自董事會函件：

日期： 二零二三年三月二十二日

訂約方： (i) 買方
(ii) 新華聯文旅

期限： 自完成日期起至二零二五年十二月三十一日

獨立財務顧問函件

主體事項：

- (i) 目標集團須向新華聯文旅及其聯繫人提供物業管理服務。有關物業管理服務包括(a)選擇和管理現場工作人員，包括管家、行李員、前臺及維護人員；(b)提供全面的設施管理及維護；(c)提供全面的財務管理，包括預算預測、服務費收取及分配；(d)提供居民聯絡服務並作為居民查詢及申訴的主要聯絡點；及(e)提供續租及磋商服務以及許可證轉讓及變更服務；
- (ii) 新華聯文旅及／或其聯繫人將向目標集團租賃若干辦公場所；及
- (iii) 新華聯文旅及／或其聯繫人須向目標集團提供或採購保安及守衛服務及其他配套服務。有關配套服務包括評估安全設備、電子設備及消防安全相關事宜，以及對進入場所的人士進行登記及安全檢查。

付款及定價政策：

新華聯文旅及／或其聯繫人須於收到目標集團發出之相關發票後三個月內按月／季向目標集團支付每月／季物業管理服務費。

物業管理及其他配套服務費乃經有關各方公平磋商並考慮到(i)相關物業之面積；(ii)物業項目之類型；(iii)合約規定之服務範圍及標準；(iv)提供服務所需之員工人數；(v)人工成本，包括工資、加班費用及福利開支；(vi)其他員工成本、外包服務費、一次性材料投入費、清潔費及物業管理酬金；(vii)於可比較地區就可比較類型物業提供可比較質量及範圍之物業管理服務之現行市場費率及市場價格；及(viii)有關當地政府發佈之向類似物業項目提供有關服務之指導價（如適用，縣級以上地方人民政府價格主管部門、同級物業行政主管部門負責其行政區域內物業管理公司收費的監管工作。因此，不同行政區域對不同類型物業及服務標準之政府指導價格可能不同，且地方政府政策及定價指導適用於物業開發商與貴集團於前期階段訂立的大部分初步物業管理服務協議。倘根據政府指導價收費，具體定價原則應由中央政府直屬各省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門及物業管理部門釐定。）。

物業管理收取的費用可為政府指導價，亦可為市場價，視乎相關物業的性質及特點而定。主要指導價由北京市住房和城鄉建設委員會發佈，其每年或每兩年參考最新的市場交易透過其網站 (<http://zjw.beijing.gov.cn/bjjs/fwgl/wyglxx/index.shtml>) 發佈指導價。中國各主要城市均有其各自的城市委員會及網站可取得指導價。除該等指導價及最新市場資料外，貴集團亦會參考現行市價，方式為在任何新項目開始時，透過對該地區新發展住宅項目的銷售中心進行實地考察、對公共項目（如政府、學校、會議中心等）近期招標的每月結果進行網上調查以及在與業主的銷售／租賃代理的磋商中對商業項目的市場價格進行半年一次的審查，從至少兩個其他類似物業管理服務提供商取得可資比較物業的現行市價。透過上述研究及參考檢查編製的指示性價格範圍因不同類型的房地產項目而有所不同。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，目標集團向新華聯文旅及其聯繫人就管理住宅物業至商業大樓、店舖及辦公室收取之平均物業管理費介乎每月每平方米人民幣1.0元及人民幣28.0元之間，一般與目標集團就類型相似物業及服務標準向其他客戶收取之平均物業管理費一致，並會視乎上述因素略作調整。

於釐定所收取物業管理費之合理性時，貴集團將獲取並評估(其中包括)(a)透過市場調查及分析所得規模相若的其他物業管理公司有關類似物業項目的參考價格；及(b) 貴集團就同一地區類似規模的其他項目所收取之費用水平；及(c)政府主管部門發出供行業參考及指導的定價標準。根據所提供服務之市場價格，相關人員將為特定附屬服務協議進行規劃及編製預算，其後根據適用之定價政策提出收費建議以供批准。

誠如董事所確認，目標集團向新華聯文旅及／或其聯繫人(貴公司及其附屬公司除外)提供之條款不應優於就類似服務向其他客戶提供之條款。

總服務協議主要條款的進一步詳情載於董事會函件。

6. 總服務協議的主要條款分析及就內部控制程序進行的工作

為評估總服務協議條款的合理性，吾等已取得並審閱二零零七年至二零二二年期間進行合共不少於25項歷史交易的樣本，即目標集團向新華聯文旅及／或其聯繫人(貴公司及其附屬公司除外)提供物業管理服務的期間，包括目標集團向以下各項物業管理服務的交易：(i)獨立第三方，包括不少於十五項交易；及(ii)新華聯文旅及其聯繫人，包括不少於十項交易(統稱為「服務樣本」)。為評估公平性及合理性，新華聯文旅及其聯繫人的服務樣本乃隨機選取，並與獨立第三方進行的類似交易進行比較。鑑於服務樣本涵蓋(i)二零零七年至二零二二年期間的各個年份；及(ii)目標集團為中國各種不同物業提供的物業管理服務，吾等認為服務樣本對吾等就此進行的分析而言屬適當及具代表性。吾等注意到，向新華聯文旅及其聯繫人收取的物業管理費介乎每月每平方米人民幣1.0元至人民幣28.0元(「價格範圍」)。根據所審閱的服務樣本，價格範圍適用於與獨立第三方以及新華聯文旅及其聯繫人的交易。

獨立財務顧問函件

此外，吾等自管理層獲悉，價格範圍乃根據多項因素釐定，包括目標集團可獲得的最新市場資料。管理層表示，目標集團向獨立第三方或新華聯文旅及其聯繫人提供物業管理服務的交易亦須參考價格範圍（除非以下各項出現任何變動(i)就可比較類型的物業提供物業管理服務的現行市場費率及市場價格；或(ii)地方政府發佈的類似類型物業項目的有關服務指導價格）。管理層告知，物業管理費由目標集團業務部門的員工根據一系列標準建議，其中包括：(i)相關物業之面積；(ii)物業項目之類型；(iii)服務範圍及標準；(iv)相關費用；(v)現行市場費率；及在可比較地區就可比較類型的物業提供可比較質量及範圍之物業管理服務的市場價格；(vi)由地方政府（如適用）發佈並經業務部門、法律部門、財務部門及／或管理層批准的指導價格。目標集團亦將每半年檢討一次價格範圍。此外，吾等亦已取得目標集團業務部門編製的市場資料審閱範本，其中包括(i)來自不同省份的數據；(ii)不同規模的各種住宅物業及商業物業，並將得出獨立第三方收取的上述住宅／商業樓宇的平均價格範圍會否在價格範圍內。經考慮(i)市場數據集的範本；(ii)市場數據集將覆蓋多個省份；(iii)市場數據集將涵蓋不同類型及規模的物業項目，確保市場數據集代表相關市場，故吾等認為價格範圍的定價基礎屬公平合理。

根據吾等所進行的工作及分析，如上文所載，所取得及審閱的樣本交易乃根據目標集團的適用定價政策進行。吾等亦已取得經更新範本，證明會進行相關內部審批程序，例如主體交易連同其項下的相關條款會由業務部門、法律部門及財務部門各派一名代表審閱及批准。此外，吾等已與管理層討論，並得悉 貴公司的外聘核數師亦會對總服務協議項下的定價條款、年度上限及其實際動用情況進行年度審閱。吾等自管理層進一步了解到， 貴集團的財務部門及合規部門會每季度共同監管總服務協議項下擬進行的實際交易金額，並在年度上限下的交易總額接近限額時向管理層報告。吾等亦已取得及審閱目標集團實施的現行內部控制政策及 貴集團將於收購事項完成後實施的經更新內部控制政策，並注意到該政策已根據總服務協議及即將進行的關連交易進一步更新。

獨立財務顧問函件

鑒於上述情況，尤其是吾等就 貴集團實施的定價政策及內部控制程序進行的分析及工作，如就物業管理服務收取的服務費基準，乃根據上述因素以及獨立第三方及新華聯文旅及其聯繫人的價格範圍而釐定，吾等認為，有效實施定價政策及內部控制程序將確保總服務協議項下擬進行的物業管理服務交易公平合理。

7. 就總服務協議釐定年度上限的理由

由目標集團向新華聯文旅及／或其聯繫人（ 貴公司及其附屬公司除外）提供物業管理服務之歷史交易金額載列如下：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
由目標集團向新華聯文旅及其 聯繫人（ 貴公司及其附屬 公司除外）提供物業管理服務	24.90 (相當於約 28.13港元)	44.22 (相當於約 49.97港元)	30.82 (相當於約 34.82港元)

下表載列總服務協議項下的建議物業管理年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年 人民幣百萬元	二零二四年 人民幣百萬元	二零二五年 人民幣百萬元
建議物業管理年度上限	52.00 (相當於約 58.76港元) (「二零二三年 建議年度上限」)	54.00 (相當於約 61.02港元) (「二零二四年 建議年度上限」)	56.00 (相當於約 63.28港元) (「二零二五年 建議年度上限」)

獨立財務顧問函件

於最後可行日期，完成尚未發生。預計完成將於獲得獨立股東批准後，於股東特別大會當日或之後進行，而(i)物業管理服務的金額；(ii)新華聯文旅及其聯繫人（貴公司及其附屬公司除外）向目標集團租賃辦公場所；及(iii)新華聯文旅及其聯繫人（除貴公司及其附屬公司外）於完成後向目標集團提供或採購保安及守衛服務及其他配套服務，預期分別涵蓋於各建議年度上限內。

誠如董事會函件所載及上文所披露，二零二二年的歷史交易金額下降約30.3%，主要由於物業項目數量因COVID-19的持續影響（特別是其社會流動性限制）而於二零二二年下降，以及中國房地產行業普遍負增長所致。近年來遏制COVID-19爆發的政策直接減緩新物業的建設，並直接影響物業管理服務。因此，董事會於制定截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的年度上限時採取審慎態度。截至二零二五年十二月三十一日止年度的建議物業管理年度上限乃經考慮以下各項而釐定：(i)過去數年相同交易之歷史數字及趨勢；(ii)新華聯文旅及其聯繫人所擁有需要物業管理服務之不同類型物業之總建築面積以及辦公室的未來發展及規劃；(iii)目標集團就新華聯文旅及其聯繫人所擁有需要物業管理服務之各類物業按每平方米收取的費率；(iv)未來三年中國物業管理行業之預期增長，其將導致對目標集團目前開展的物業管理業務的需求增加；(v)目標集團物業管理組合之過往及預期增長；及(vi)為應對任何臨時及意外之物業管理工作及匯率波動之合理緩衝。

建議物業管理年度上限高於歷史交易金額，原因為當中已考慮到目標集團將能夠就其他待建／竣工的新物業項目（包括另一個新的大型文旅項目，目前雙方正在進行磋商）訂立物業管理協議的假設。目標公司為其提供物業管理服務的現有文旅項目的年度交易金額約人民幣15.4百萬元已用作參考。目前，新華聯文旅正與海南省三亞市崖州區政府及陝西省寶雞市渭濱區政府就（倘實現）將需要由目標集團提供物業管理服務的若干物業項目進行磋商。對現有文旅項目提供物業管理服務的定價為每平方米2.0至3.5元，視管理區域分區而定，任何通過談判實現的額外文旅項目將介於人民幣14.4至33.6百萬元，即估計平均約人民幣20百萬元。

此外，每年3.7%的增長率已計及近年中國消費者價格指數（「消費者價格指數」）穩步上升，二零二三年一月消費者價格指數較上一年度上升2.1%，而二零二二年十二月則為1.8%增長。吾等注意到(i)中國國家統計局公佈的消費者價格指數；及(ii)世界銀行公佈中國於二零一九年、二零二零年及二零二一年的通脹率分別約為2.9%、2.4%及1%。鑑於上述消費者價格指數增長及通脹率，吾等認為每年3.7%的增長率屬合理。

吾等注意到，中國房地產開發行業於近期面臨挑戰，原因為中國政府為促進中國房地產開發行業的長期可持續發展而推行各種政策，包括（其中包括）(i)自二零二零年下半年³前後起嚴格執行三條紅線*，即(a)房企剔除預收款後的資產負債率不得大於70%；(b)房企的淨負債率不得大於100%；及(c)房企的「現金短債比」小於1，其成為中國政府於相關時期發佈的有關房地產開發行業的核心政策指令之一；以及最近(ii)中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會聯合發佈日期為二零二二年十一月二十三日的關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知⁴，內容有關(a)保持房地產融資平穩有序；(b)積極做好「保交樓」金融服務；(c)積極配合做好受困房地產企業風險處置；(d)依法保障住房金融消費者合法權益；(e)階段性調整部分金融管理政策；及(f)加大住房租賃金融支持力度。鑒於上述情況，預計中國房地產市場可能會出現短期波動，中國房地產市場的未來發展將繼續受到中國政府於國家及地區層面上旨在

³ 中國政府於二零二一年三月一日發佈有關金融及土地相關政策的文章（來源：http://www.gov.cn/xinwen/2021-03/01/content_5589400.htm）

⁴ 中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會聯合發佈日期為二零二二年十一月二十三日《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》（來源：<https://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/ItemDetail.html?docId=1082913&itemId=915&generaltype=0>）

獨立財務顧問函件

促進可持續及健康長期發展的政策變動、現行市場環境以及中國整體經濟發展的影響。就此而言，吾等認為，管理層有必要於釐定建議物業管理年度上限時允許充分的靈活性，以考慮到上述潛在波動。

然而，於評估與總服務協議有關的建議物業管理年度上限的合理性時，吾等從管理層獲得一份時間表，其中列出將於二零二三年至二零二五年期間繼續進行的現有項目及即將進行的潛在文旅項目（「**項目時間表**」），預期開始日期將為二零二三年至二零二四年。

經考慮（其中包括）(i)項目時間表所載的資料，包括(a)二零二三年至二零二五年每年不少於10個物業項目；(b)該等項目中超過60%的相關合約（就交易金額而言）已分別於二零二三年、二零二四年及二零二五年訂立，其中於二零二三年不少於13份已與潛在文旅項目訂立的合約交易金額不少於人民幣50百萬元。上述不少於5份合約的合約期限一般為1年至3年，且不少於8份合約屬重複性質（貴公司一般每年與相關方審閱一次條款）；(c)項目分佈於10多個省份；及(d)該等項目的預期收入通常介乎於不少於人民幣20,000元至不超過人民幣16百萬元，視乎其大小及規模而定；(ii)管理層對該等現有及潛在即將開展的項目的總估計金額以及物業管理服務的價格範圍；(iii)預期收入不低於人民幣15百萬元之潛在文旅項目；及(iv)為管理因市場對中國政府政策的反應而產生超出貴公司的控制範圍的潛在波動，吾等認為，管理層於釐定建議物業管理年度上限時有必要加入足夠的靈活性，基於潛在文旅項目，二零二三年建議年度上限與截至二零二二年十二月三十一日止年度的歷史交易金額相比有所增加乃屬合理，因此，吾等認為，二零二三年建議年度上限（包括其釐定基準）應被視為公平合理。

就二零二四年及二零二五年建議物業管理年度上限而言，吾等注意到與二零二三年的建議年度上限相比增加少於5%。鑑於(i)與截至二零二二年十二月三十一日止年度的歷史交易金額相比，二零二三年年度上限已增加不少於50%，而二零二四年及二零二五年各年的建議物業管理年度上限較二零二三年建議年度上限增加少於5%；(ii)管理層認為有必要在釐定建議物業管理年度上限時盡量考慮潛在市場波動，以確保持續關連交易可有效及不受中斷地進行；(iii)管理層預期，房地產市場暫時受到中國政府出臺多項政策（包括實施三條紅線*）的市場反應影響；(iv)預期中國房地產市場可能會出現短期波動，中國房地產市場的未來發展將繼續受到中國政府在國家和地區層面政策更改的影響，該等政策旨在促進可持續及穩健的長期發展、當時的市場環境以及中國的整體經濟發展，就此而言，吾等認為管理層有必要在釐定建議物業管理年度上限時給予足夠的靈活性，以考慮該等不確定性和潛在波動；及(v)管理層持樂觀

獨立財務顧問函件

態度，認為中國政府的政策將促進長期可持續發展，並隨時間為中國房地產開發行業的持續發展營造健康的環境，故吾等認為二零二四年及二零二五年建議物業管理年度上限(包括釐定基準)屬公平合理。

VI. 推薦建議

經考慮本函件上文所載因素，尤其是：

- (i) 訂立總服務協議的理由及裨益；
- (ii) 根據總服務協議提供服務為 貴集團現有主要業務的進一步發展；
- (iii) 根據吾等進行的工作，總服務協議項下的樣本交易乃按照其定價政策及內部控制程序進行；及
- (iv) 如本函件上文所討論，建議物業管理年度上限的價值及釐定基準均屬合理，

吾等認為，總服務協議項下的持續關連交易乃於 貴集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，符合 貴公司和股東的整體利益，而其條款(包括建議物業管理年度上限)對股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦(吾等自身亦建議)獨立股東於股東特別大會上投票贊成普通決議案，批准有關提供物業管理服務(包括建議物業管理年度上限)的總服務協議。

此 致

新絲路文旅有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
蕭永禧
謹啟

二零二三年四月二十八日

蕭永禧先生為香港證券及期貨事務監察委員會之註冊持牌人並為紅日資本有限公司之負責人，獲准從事證券及期貨條例下之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)之受規管活動，且於機構融資行業積逾25年經驗。

* 僅供識別

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

於最後可行日期，本公司董事或最高行政人員及其聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有，已根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文本公司董事及最高行政人員被視為或當作持有之權益及淡倉），或已在本公司按證券及期貨條例第352條規定備存之登記冊所載，或根據聯交所證券上市規則附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉：

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

(ii) 於本公司相聯法團註冊資本的好倉：

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

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

3. 競爭權益

於最後可行日期，(i)馬晨山先生為本公司最終控股股東新華聯控股有限公司之董事及執行副總裁，並為新華聯控股有限公司非全資附屬公司新華聯文化旅遊發展股份有限公司之董事長及董事，亦為新華聯文化旅遊發展股份有限公司全資附屬公司以及本公司控股股東新華聯國際置地有限公司之董事；(ii)張建先生、杭冠宇先生及劉華明先生各自為新華聯文化旅遊發展股份有限公司之董事及／或高級管理層。

新華聯控股有限公司、新華聯文化旅遊發展股份有限公司及新華聯國際置地有限公司均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。上述構成競爭業務由獨立管理及行政公司營運及管理。此外，董事會乃獨立於上述構成競爭業務之公司之董事會。因此，本集團有能力獨立於上述競爭業務營運。此外，根據收購協議條款，於完成後賣方承諾其及其聯營公司（包括上述公司）倘未經本集團同意，將不會從事物業管理業務的經營或投資。

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

4. 服務合約

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

5. 於合約或安排中擁有的權益

於最後可行日期，除(i)Wealth Venture Asia Limited (「**Wealth Venture**」) 與新華聯澳洲投資有限公司(「**新華聯澳洲**」)訂立日期為二零一七年九月二十九日的有條件認購協議(於二零一七年十一月二十二日作出補充)，內容有關認購新華聯澳洲股本中104股每股面值0.01美元的可贖回優先股(「**可贖回優先股**」)；(ii)Wealth Venture與新華聯澳洲訂立日期為二零一七年九月二十九日的有條件貸款協議(於二零一七年十一月二十二日補充)(「**貸款協議**」)，內容有關提供本金金額為74.41百萬澳元；(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的總回報互換協議(於二零一七年十一月二十二日補充)(「**總回報互換協議**」)，根據該協議，Wealth Venture與新華聯澳洲同意互換安排；(iv)Wealth Venture與新華聯澳洲訂立日期為二零二二年十一月二十九日的補充協議，以修訂貸款協議的若干條款。(v)Wealth Venture與新華聯澳洲股本訂立日期為二零二二年十一月二十九日的補充協議，以修訂可贖回優先股的若干條款。(vi)Wealth Venture與新華聯澳洲訂立日期為二零二二年十一月二十九日的補充協議，以修訂總回報互換協議的若干條款；及(vii)收購協議，概無任何董事於其中擁有重大利益及對本集團任何業務而言為重大的合約或安排。

6. 於資產中擁有的權益

於最後可行日期，(i)馬晨山先生為本公司最終控股股東新華聯控股有限公司之董事及執行副總裁，並為新華聯控股有限公司非全資附屬公司新華聯文化旅遊發展股份有限公司之董事長及董事，亦為新華聯文化旅遊發展股份有限公司全資附屬公司以及本公司控股股東新華聯國際置地有限公司之董事；(ii)張建先生、杭冠宇先生及劉華明先生各自為新華聯文化旅遊發展股份有限公司之董事及／或高級管理層，因此，馬晨山先生、張建先生、杭冠宇先生及劉華明先生均於目標集團(擬由本集團收購)中擁有間接權益。

除披露者外，於最後可行日期，概無董事於自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表的編製日期)起由本集團任何成員公司已收購或擬收購或出售或租用的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

7. 重大不利變動

董事並不知悉任何情況或事件可能會導致本集團自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期經審核財務報表的編製日期）起的財務或貿易狀況發生重大不利變動。

8. 專家資格及同意書

下文載列出具本通函所載意見、函件或建議的專家的資格：

名稱	資格
紅日資本有限公司	一家根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團

於最後可行日期，上述專家已各自就本通函的刊發出具書面同意，同意以本通函所示的形式及內容載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論在法律上可否強制執行）。

於最後可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目的編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般事項

本通函及隨附之代表委任表格的中英文版本如有歧義，概以各自的英文版本為準。

10. 展示文件

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

股東特別大會通告



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：472)

股東特別大會通告

茲通告新絲路文旅有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年五月十五日(星期一)上午十一時正假座中國北京市通州區台湖鎮政府大街新華聯集團總部大廈8層會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，作為特別事項，以考慮並酌情通過本公司以下決議案(不論有否修訂)：

一般決議案

考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認四川絲路數據科技有限公司與新華聯文化旅遊發展股份有限公司(「新華聯文旅」)訂立日期為二零二三年三月二十二日的有條件總服務協議(「總服務協議」)(註有「A」字樣之副本已提交股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽，以資識別)，內容有關(其中包括)北京潮來潮往文化傳媒有限公司及其聯繫人(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則)(本公司及其附屬公司除外)提供物業管理服務及其項下擬進行之交易(包括截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度物業管理服務的年度上限分別為人民幣52百萬元、人民幣54百萬元及人民幣56百萬元)；及

股東特別大會通告

- (b) 一般及無條件授權本公司任何董事在其全權酌情認為就落實總服務協議及其項下擬進行之交易屬必須、適宜、合宜或權宜之情況下，代表本公司作出一切行動及事宜、簽訂及執行（包括於需要時加蓋本公司印鑒）所有有關文件，並在彼等酌情認為適宜、必須或合宜且符合本公司及其股東整體利益之情況下對總服務協議之條款作出及同意作出修訂。」

承董事會命
新絲路文旅有限公司
主席及執行董事
馬晨山

香港，二零二三年四月二十八日

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

香港主要營業地點：
香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈15樓

附註：

- (1) 本公司股東（「股東」）有權出席以上通告召開之股東特別大會及於會上投票，並有權委任一名或（倘有關股東為超過一股股份之持有人）多名受委代表代其出席並於會上投票。受委代表毋須為股東。
- (2) 為釐定股東出席上述股東特別大會及於會上投票之權利，本公司將於二零二三年五月十五日（星期一）暫停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及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零二三年五月十二日（星期五）下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳廣進有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，辦理股份過戶登記手續。
- (3) 代表委任表格必須根據其上列印之指示填妥及簽署，連同授權書及其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須盡快惟無論如何須於不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時，交回本公司之股份過戶登記處卓佳廣進有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
- (4) 倘屬本公司股份的聯名持有人，則任何一位該等持有人均可就有關股份親身或委任受委代表於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘有多於一名該等聯名持有人親身或委任代表出席股東特別大會，則上述與會者中僅就有關股份於本公司股東名冊名列首位者可就有關股份投票。
- (5) 委任代表之文據須以書面作出，並經委任人或其正式書面授權人士親筆簽署，如委任人為公司，則須蓋上公司印鑑，或由高級人員、授權人士或其經授權之其他人士親筆簽署。
- (6) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票，在此情況下，委任代表之文據將被視為撤回論。

於本通告日，董事會包括四名執行董事，分別為馬晨山先生、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，分別為丁良輝先生、謝廣漢先生及曹賜予先生。