

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)

### (1) 主要及關連交易：

(I) 認購新華聯澳洲投資有限公司之可贖回優先股；

(II) 提供財政資助；

(III) 債務承擔；

及

### (2) 變更公開發售所得款項用途

#### 認購協議

董事會欣然宣佈，於二零一七年九月二十九日(交易時段後)，本公司之直接全資附屬公司 Wealth Venture 與新華聯澳洲已訂立認購協議，據此，Wealth Venture 有條件同意以約 222.53 百萬港元之認購價認購 104 股可贖回優先股(相當於每股可贖回優先股約 2.14 百萬港元)，佔新華聯澳洲於完成配發及發行可贖回優先股經擴大後 51% 之投票權。

#### 貸款協議及總回報互換協議

於訂立認購協議的同時，Wealth Venture 亦(作為貸款人)與新華聯澳洲(作為借款人)就提供為數 74.41 百萬澳元(相當於約 461.33 百萬港元)的貸款訂立貸款協

議。此外，Wealth Venture與新華聯澳洲同時訂立總回報互換協議，就支付貸款利息提供另一安排，允許將該利息與發展項目落成後取得之總回報進行互換。

### **債務承擔**

於完成後，目標集團將成為本集團之附屬公司。本集團將承擔目標集團結欠新華聯集團總數不超過約356.92百萬港元之負債。

### **上市規則之涵義**

由於合計認購事項、貸款及債務承擔之一項或多項適用百分比高於25%但均低於100%，故構成上市規則項下本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章有關申報、公告及股東批准之規定。

於本公告日，新華聯澳洲為新華聯國際置地之直接全資附屬公司，而新華聯國際置地為主要股東持有本公司已發行股本約54.79%。因此，新華聯澳洲為本公司之關連人士，故認購事項及貸款構成本公司之關連交易。鑒於新華聯國際置地於目標集團擁有權益，目標集團於完成後將成為本集團之關連附屬公司，故債務承擔亦將構成上市規則項下本公司之關連交易。認購協議、貸款協議、總回報互換協議及債務承擔項下擬進行之交易亦因而須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

### **一般事項**

本公司將召開及舉行股東特別大會，以待獨立股東審議及酌情批准(其中包括)認購協議、貸款協議、總回報互換協議、債務承擔及其項下擬進行之交易。

由於本公司需要更多時間編製一份須載有(其中包括)(i)認購協議、貸款協議、總回報互換協議、債務承擔及其項下擬進行交易之詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦建議；(iii)獨立財務顧問之意見函；(iv)上市規則規定須予披露的其他資料；及(v)股東特別大會通告之通函，故該通函及委任代表表格預期將於二零一七年十一月十三日或之前寄發予股東。

認購協議及貸款協議之完成須待有關協議所載先決條件達成或豁免(視情況而定)後方可作實，故未必會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一七年九月二十九日(交易時段後)，本公司之直接全資附屬公司 Wealth Venture 與新華聯澳洲已訂立認購協議。認購協議之主要條款載列如下：

### (I) 認購協議

日期： 二零一七年九月二十九日

訂約方： (i) Wealth Venture (作為認購人)

(ii) 新華聯澳洲(作為發行人)

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，新華聯澳洲由新華聯國際置地(彼為主要股東持有約 54.79% 已發行股份)全資擁有，因此，新華聯澳洲為本公司之關連人士。

### 認購可贖回優先股

根據認購協議，Wealth Venture 有條件同意以約 222.53 百萬港元之認購價認購 104 股可贖回優先股(相當於每股可贖回優先股約 2.14 百萬港元)，佔新華聯澳洲於完成配發及發行可贖回優先股經擴大後 51% 之投票權。

認購價乃認購協議訂約各方經公平磋商，並參考獨立估值師對該物業之初步估值作出調整後，以目標集團於二零一七年六月三十日的未經審核綜合賬目為基礎而達成。

認購價將於完成時由 Wealth Venture 以現金支付，有關款項將由本公司內部資源償付。

### 可贖回優先股之條款

可贖回優先股之主要條款概述如下：

予以發行之  
股份數目： 104 股可贖回優先股

認購價： 每股可贖回優先股約 2.14 百萬港元

贖回日： 於完成日後 60 個月屆滿之日或新華聯澳洲及 Wealth Venture 以書面協議之任何其他較早之日期。

贖回： 於贖回日，新華聯澳洲應按認購價連同根據認購協議欠付之任何其他款項(包括以下詳載之票息)贖回所有認購股份。

收取上述任何款項的權利將優先於新華聯澳洲普通股股東獲分派任何股息及資產盈餘。

票息： 可贖回優先股之持有人應有權於贖回時收取票息(「票息」)。

票息應於贖回日釐定，並於完成日至贖回日根據以下各項基準按年利率 6.16% 以每年 365 日為基準(或認購協議訂約各方不時以書面修訂為準)每日計算：

(a) 於完成日起至緊接相關曆年季度的最後一日的第一個期間為認購價；

- (b) 於緊接上文(a)項所述第一個期間結束日之翌日起計的第二個3個月期間，則為認購價加上一個期間所釐定的票息總額；及
- (c) 於緊接上文(b)項所述第二個期間或其後每三個月的票息期間為上一個期間結束日之翌日起計至相應曆年季度的最後一日或贖回日結束的3個月期間(或其中一部分)，則為認購價加過往期間所釐定的所有票息總額。

投票： 可贖回優先股持有人有權於贖回前於新華聯澳洲股東大會上投票，一股可贖回優先股相等於一票，惟可贖回優先股持有人不得就變更可贖回優先股的權利、限制或條款投票。

股息： 概無獲得新華聯澳洲任何股息之權利。

盈餘分派： 除上文「贖回」所載外，概無權利於新華聯澳洲清盤或清算時獲資產盈餘分派。

抵押： 新華聯澳洲於認購協議項下之負債將以股份押記抵押，據此，新華聯澳洲所持有澳洲公司股權權益之80%將押記予Wealth Venture，作為履行認購協議項下責任之抵押。

#### 認購協議之先決條件

以下條件於完成日或之前達成後方可作實完成：

- (a) 本公司根據上市規則規定，於股東特別大會上就認購協議項下擬進行之認購事項取得獨立股東之相關批准；

- (b) 本公司及認購協議各方就訂立或履行認購協議項下之責任已取得所需的所有主管機關或任何其他人士(如有)所有執照、許可、同意、授權、准許、清關、保證、確認、證書或批准(統稱「授權」)，以及就訂立及執行認購協議向任何主管機關及其他相關第三方作出所需的存檔，且該等授權(如有)維持全面有效及生效，亦概無任何陳述、通知或暗示有意撤回或不再重續該等授權；
- (c) 概無任何主管機關於完成前發出或作出任何影響配發及發行認購股份令其不合法或禁止或限制其進行的頒令或裁決；
- (d) Wealth Venture 就包括但不限於認購協議、新華聯澳洲地位及認購股份之事宜，取得合資格英屬處女群島法律顧問發出日期為完成日或之前的英屬處女群島法律意見，形式及內容大致令 Wealth Venture 合理信納；
- (e) Wealth Venture 取得合資格澳洲法律顧問發出日期為完成日或之前的澳洲法律意見，形式及內容大致令 Wealth Venture 信納；
- (f) 新華聯澳洲於認購協議下之保證在各重大方面仍屬真實、準確及正確；
- (g) Wealth Venture 接獲新華聯澳洲已修訂其組織章程大綱及細則，證明其可發行可贖回優先股；
- (h) Wealth Venture 對目標集團進行及完成盡職審查，並信納其結果；
- (i) 新華聯澳洲已取得澳洲外商投資審核委員會就有關發行認購股份的「不反對函件」，並已向相關機關作出所有備案或登記；及
- (j) 新華聯澳洲妥為簽立之股份押記。

Wealth Venture 於任何時候可全權酌情以書面豁免上述任何條件(除條件(a)項不可豁免外)，有關豁免需按 Wealth Venture 釐定之條款及條件達成後，方可作實。

## 完成

完成應於達成及／或豁免(視情況而定)上述最後條件後不遲於七(7)個營業日進行，於任何情況下不遲於二零一七年十一月三十日，惟經認購協議訂約各方書面協定者除外。

## 認購事項之財務影響

於完成時及悉數贖回認購股份前，Wealth Venture 將持有新華聯澳洲 51% 之投票權。計及可贖回優先股附帶之權利，目標集團將成為本集團之非全資附屬公司，其財務業績將合併進本集團之財務報表。新華聯國際置地於完成時仍持有新華聯澳洲餘下 49% 之投票權，因此，新華聯澳洲及澳洲公司於完成時將成為本公司之關連附屬公司。

## 有關目標集團及該物業之資料

新華聯澳洲為於二零一五年十二月二十九日於英屬處女群島註冊成立之特殊項目有限公司。其於二零一六年一月五日與一間澳洲物業發展商(為獨立第三方)成立澳洲公司，分別由新華聯澳洲及該澳洲物業發展商擁有 80% 及 20% 權益。澳洲公司主要從事物業發展及銷售，其現時之主要資產為該物業。

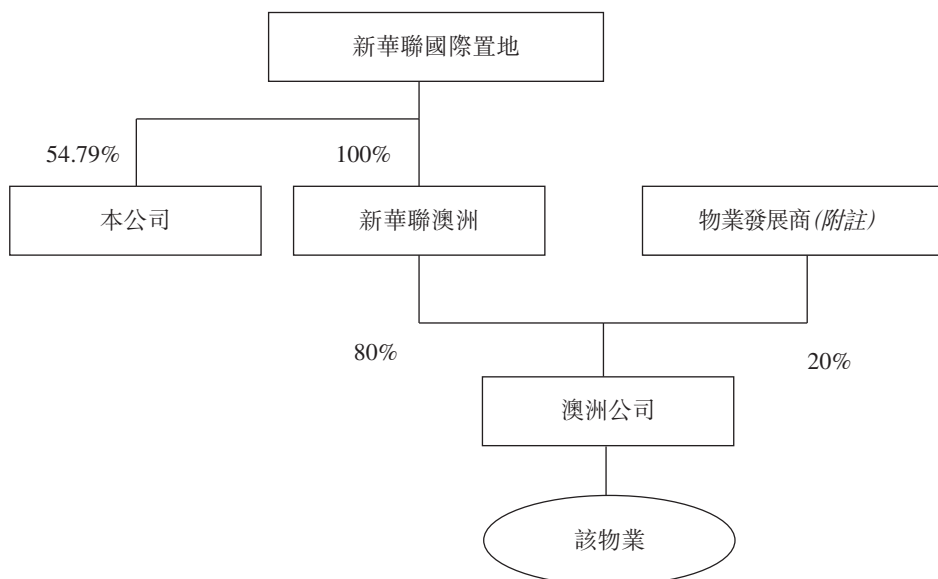
該物業前身為一幢 16 層高的商業大廈，原址為可口可樂舊澳洲總部，由澳洲公司以現金代價 158.5 百萬澳元(相當於約 982.7 百萬港元)投標所得，目前已取得相關批准將該物業重新發展為一幢 20 層高的豪華公寓及甲級零售商舖。該物業位於被譽為全世界最美麗的海港—澳洲悉尼環形碼頭，北靠悉尼歌劇院，東鄰皇家植物園和英國總督府，南臨麥考瑞大街及海德公園，西望悉尼大橋和環形碼頭，位處悉尼經濟、文化及旅遊中心，屬世界級國際大都市之核心地段。



該物業總佔地面積約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，名為Opera Residence，其中包括104個豪華住宅單位、總面積約980平方米的4層甲級零售商舖，及6層合共103個車位的地下停車庫。該發展項目完成後，項目總可售面積約9,823平方米。按獨立估值師採用市場法對該物業(作為發展選址)作出之初步估值，其於二零一七年六月三十日之價值約為230百萬澳元(相當於約1,426百萬港元)。

該發展項目將大致分為四階段：(i)前期設計發展及獲取機關的建設批准；(ii)清拆舊有的建築物；(iii)建築；及(iv)向買家銷售及交付。於本公告日，該物業仍在建設中，並已合約預售101個單位連103個車位，合同銷售總額約519.15百萬澳元(相當於約3,218.73百萬港元)，已收取銷售按金約47.89百萬澳元(相當於約296.92百萬港元)。澳洲公司負責該物業的發展及建築，將以借款作進一步融資。根據預售安排，該物業的建設預期將於二零二零年落成，並於二零二一年十二月三十一日前交付予買家。

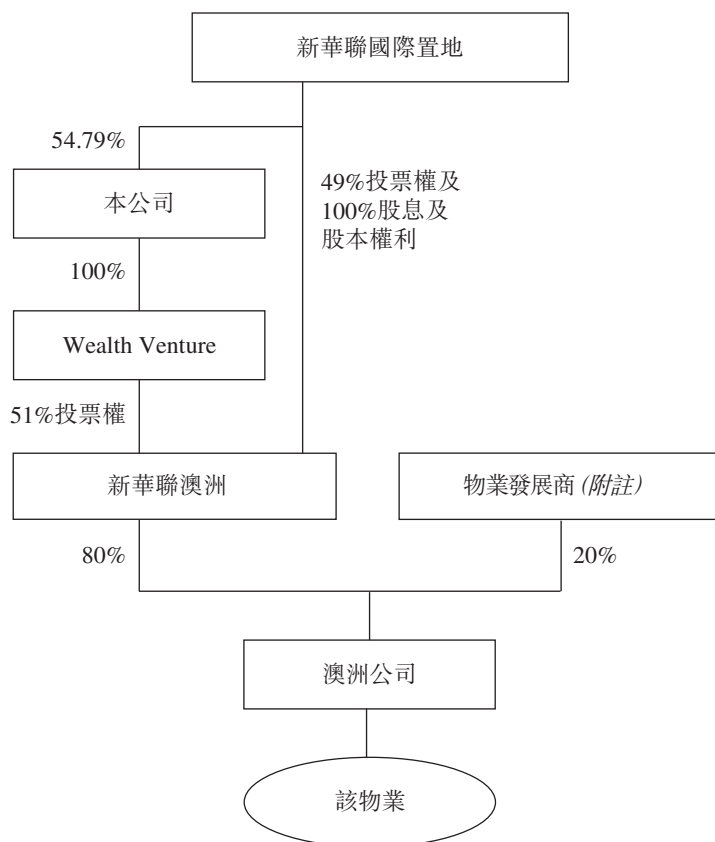
於本公告日及緊接完成前，目標集團之股權架構如下：



附註：於本公告日及完成前，該名少數股東為獨立第三方。

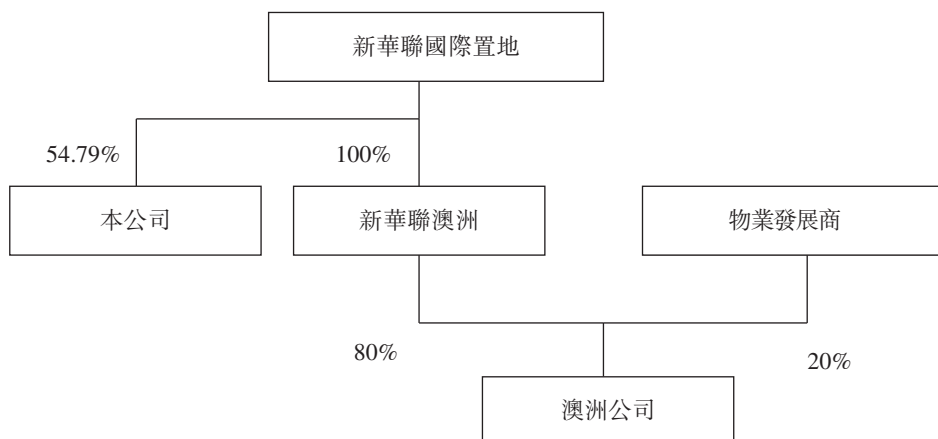


緊接完成後及悉數贖回認購股份前，目標集團之股權架構將如下：



附註：於完成時，該名澳洲公司少數股東於附屬公司層面將成為本公司之關連人士。

緊接悉數贖回認購股份後，該發展項目將已完成，目標集團之股權架構將如下：



## 有關目標集團的財務資料

目標集團於二零一五年十二月二十九日(新華聯澳洲註冊成立日)至二零一五年十二月三十一日期間內並無開展任何業務，故於二零一五年十二月三十一日並無營運業績，亦無主要資產。

目標集團截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月期間根據香港財務報告準則所編製之未經審核綜合管理賬目之概要載列如下：

	截至二零一七年 六月三十日止六個月 (千港元)	截至二零一六年 十二月三十一日止年度 (千港元)
收益	3,815	9,493
除稅前虧損	(2,835)	(15,521)
除稅後虧損	(2,835)	(15,521)

	於二零一七年 六月三十日 (千港元)	於二零一六年 十二月三十一日 (千港元)
總資產	1,475,914	1,390,264
總負債(附註1)	1,508,749	1,420,829
負債淨值(附註2)	(32,835)	(30,565)

附註：

- 於二零一七年六月三十日之負債中，約1,040.78百萬港元為欠付新華聯集團之款項，該款項作為支付該物業之收購價、清拆及重新發展申請等費用。
- 倘目標集團之資產經調整該物業初步估值後，目標集團於二零一七年六月三十日應錄得未經審核綜合資產淨值約267,249,000港元。

## (II) 向新華聯澳洲提供貸款及總回報互換協議

於訂立認購協議的同時，Wealth Venture亦(作為貸款人)與新華聯澳洲(作為借款人)就提供貸款訂立貸款協議。此外，Wealth Venture與新華聯澳洲亦同時訂立總回報互換協議，就支付貸款利息提供另一安排，允許將該利息於該發展項目落成後與總回報進行互換，向Wealth Venture支付該發展項目的總回報以代替該利息。貸款協議之主要條款概述如下：

日期： 二零一七年九月二十九日

訂約方： (i) Wealth Venture (作為貸款人)

(ii) 新華聯澳洲(作為借款人)

年期： 貸款協議之日起計59個月

新華聯澳洲於到期時應悉數償付貸款及利息。

貸款本金額： 74.41百萬澳元(相當於461.33百萬港元)

息率： 年息6.16%按每年365日為基準，或貸款協議訂約各方不時以書面修訂為準(「**息率**」)，應計於各利息計提日並於最終償付日支付。「**利息計提日**」指於各參考期間(「**參考期間**」)，新華聯澳洲經審核財務報表出具後30日或相關曆年最後一日結束後90日(以較遲之日為準)，參考期間為提取貸款日至二零二零年十二月三十一日止期間，以及其後各截至十二月三十一日止財政年度，及於最終償付日之上一個截至十二月三十一日止之財政年度至最終償付日期間。

新華聯澳洲於各參考期間應付 Wealth Venture 之利息將於每個利息計提日及最終償付日釐定，並於提取日至參考期間結束日根據以下各項基準按息率每日計算：

- (a) 首個利息計提期間由提取日起至緊接相關曆年季度的最後一日為貸款金額；
- (b) 於緊接上文(a)項所述第一個期間結束日之翌日起計的第二個3個月期間，則為貸款金額加上一個利息計提期間所釐定的利息總額；及
- (c) 於緊接上文(b)項所述第二個或後續的利息計提期間為上一個期間結束日之翌日至相應曆年季度的最後一日或最終償付日結束的3個月期間(或其中一部分)，則為貸款金額加參考期間內過往期間所釐定的所有利息總額。

此外，根據總回報互換協議，Wealth Venture 及新華聯澳洲同意訂立有關利息的互換安排，據此，於各利息計提日，Wealth Venture 將收取而新華聯澳洲將支付總回報代替貸款利息。有關詳情，請參閱下文「總回報互換協議」一段。

提前償付： 在得到 Wealth Venture 的事先同意下，新華聯澳洲可於提取日後預先償付全部或部分的貸款及利息。

## 提取貸款之先決條件

除非 Wealth Venture 已取得以下各項，否則不會向新華聯澳洲作出貸款：

- (i) 根據上市規則規定，於股東特別大會上就貸款協議及總回報互換協議項下之貸款取得獨立股東之相關批准；
- (ii) 新華聯澳洲的公司證明文件之經核實副本；及
- (iii) 已獲得所有授權之憑證，且已或將完成一切所需之存檔、註冊及其他手續，以確保貸款協議為有效及可予強制執行。

## 新華聯澳洲之具體承諾

根據貸款協議，新華聯澳洲已向 Wealth Venture 不可撤回及無條件地承諾：

- (a) 於新華聯澳洲尚欠 Wealth Venture 之任何款項下，Wealth Venture 將有權委任 80% 之物業發展管理團隊；及
- (b) 於該貸款及應計利息獲悉數償付前，新華聯澳洲不得償付任何債項、負債或義務，亦不得贖回任何種類或性質的股份。

## 總回報互換協議

日期： 二零一七年九月二十九日

訂約方： (i) Wealth Venture

(ii) 新華聯澳洲

根據總回報互換協議，於各利息計提日，(i) 新華聯澳洲應向 Wealth Venture 支付相等於該利息計提日一個參考期間的總回報的款項；及(ii) Wealth Venture 應向新華聯澳洲支付相等於該利息計提日前根據總回報互換協議應付的累計利息的款項。各方應付另一方的金額(如有)將互相抵消並相應減低，以使一方應付另一方的金額(如有)將為有關抵消後前者應付的淨額。

「總回報」指相等於澳洲公司的會計賬目所示該發展項目於參考期間的所有現金流入扣除所有現金流出及在計提所有應付及撥備(包括但不限於認購價、票息、貸款及其任何利息)後的現金結餘淨額(「可動用項目現金流量」)之 80%，扣減 34.48 百萬澳元(相當於約 213.78 百萬港元)，即新華聯澳洲所持有的澳洲公司股份的協定市值(「新華聯保留金額」)；而倘某個參考期間內可動用項目現金流量之 80% 少於新華聯保留金額：

(i) 參考期間的總回報將被視為零；及

(ii) 新華聯保留金額於參考期間將被永久減去可動用項目現金流量之 80%，以釐定任何其後參考期間的總回報，

惟儘管上文所述，在任何情況下，任何參考期間的總回報應限於且不得超過相等於新華聯澳洲於支付相關款項之日的現金結餘淨額。

## (III) 債務承擔

於完成後，目標集團將成為本集團之附屬公司。本集團將承擔目標集團結欠新華聯集團最多約 356.92 百萬港元之負債。

## 認購事項、提供貸款及債務承擔之理由及裨益

本集團主要從事(i)開發及經營位於南韓及加拿大的房地產；(ii)開發及經營位於南韓的綜合度假村及文化旅遊業務；(iii)於南韓濟州經營博彩業務；及(iv)於中國生產及銷售葡萄酒及中國白酒。過去數月間，中國與南韓之政局形勢緊張，對南韓經濟造成不利影響，故董事會尋求物色南韓以外之投資機遇以達至多元化發展及擴展業務的目的。

董事認為，認購事項將為本集團發展多元化房地產業務至政局相對穩定的國家帶來機遇，並保障經濟回報。董事相信，認購事項將令本集團取得該發展項目的控制權，並為本集團提供穩定的中長期收益。

認購價及貸款之總額約683.86百萬港元將由新華聯澳洲用作再融資以償付澳洲公司欠新華聯集團之債務。新華聯集團向澳洲公司合共已借出約1,040.78百萬港元，以提供融資供其收購該物業及支付清拆開支等發展費用，部分相關融資乃新華聯集團從獨立財務機構獲得。於完成後，目標集團將成為本公司之附屬公司，本集團亦將承擔澳洲公司結欠新華聯集團最多約356.92百萬港元之負債。通過總回報互換協議，Wealth Venture有機會於該發展項目落成後收取總回報以代替貸款的固定利息。於認購事項、貸款及總回報互換協議項下，本集團將於認購事項及貸款的期限內取得該發展項目的控制權，並可分享該發展項目的經濟利益。

蘇波先生、張建先生及劉華明先生為新華聯澳洲及／或新華聯國際置地及／或新華聯文化旅遊發展股份有限公司(彼為新華聯國際置地之控股公司)之董事，及杭冠宇先生為新華聯文化旅遊發展股份有限公司之董事會秘書，已於批准認購事項、提供貸款、總回報互換協議及債務承擔的董事會會議上放棄投票。除以上所披露外，概無董事於認購協議、貸款協議、總回報互換協議及債務承擔項下擬進行之交易中擁有重大權益，因而無須就批准認購協議、貸款協議、總回報互換協議、債務承擔及其項下擬進行交易之相關董事會決議案放棄投票。



## 上市規則之涵義

由於合計認購事項、貸款及債務承擔之一項或多項適用百分比高於25%但均低於100%，故構成上市規則項下本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章有關申報、公告及股東批准之規定。

於本公告日，新華聯澳洲為新華聯國際置地之直接全資附屬公司，而新華聯國際置地為主要股東持有本公司已發行股本約54.79%。因此，新華聯澳洲為本公司之關連人士，故認購事項及貸款構成本公司之關連交易。鑒於新華聯國際置地於目標集團擁有權益，目標集團於完成後將成為本集團之關連附屬公司，故債務承擔亦將構成上市規則項下本公司之關連交易。認購協議、貸款協議、總回報互換協議及債務承擔項下擬進行之交易亦因而須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會已告成立，以考慮認購協議、貸款協議、總回報互換協議、債務承擔之條款及對其項下擬進行之交易是否公平合理、按一般商業條款，以及符合本公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東就該等事宜提供意見。

## 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以待獨立股東審議及酌情批准(其中包括)認購協議、貸款協議、總回報互換協議、債務承擔及其項下擬進行之交易。新華聯國際置地於認購協議、貸款協議、總回報互換協議、債務承擔及其項下擬進行之交易擁有權益，因此，新華聯國際置地、新華聯國際投資(彼等均由新華聯控股有限公司所擁有且分別持有已發行股份約54.79%及6.73%)及彼等各自之聯繫人將須於股東

特別大會上就批准認購協議、貸款協議、總回報互換協議、債務承擔及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。除以上所述外，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。

由於本公司需要更多時間編製一份須載有(其中包括)(i)認購協議、貸款協議、總回報互換協議、債務承擔及其項下擬進行交易之詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦建議；(iii)獨立財務顧問之意見函；(iv)上市規則規定須予披露的其他資料；及(v)股東特別大會通告之通函，故該通函及委任代表表格預期將於二零一七年十一月十三日或之前寄發予股東。

認購協議及貸款協議之完成須待有關協議所載先決條件達成或豁免(視情況而定)後方可作實，故未必會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

### **(III) 變更公開發售所得款項用途**

誠如本公司就公開發售刊發日期為二零一六年十一月十八日之通函，及就(其中包括)變更公開發售所得款項用途刊發日期為二零一七年五月三十一日之公告所披露，公開發售所得款項淨額約為1,446百萬港元(經扣除有關公開發售的成本及開支後)，其中430百萬港元(或約30%)為用於購買土地儲備，而當中184百萬港元之用途已變更為用於認購CIM Commercial LP及CIM Development (Markham) LP之股本單位。於完成前，除約595百萬港元用於償還應付新華聯國際置地及其一致行動人士的債務以及認購上述股本單位外，餘下所得款項尚未動用。本公司將重新分配原應用作(i)購買土地儲備約246百萬港元；(ii)綜合旅遊度假村之初步土地開發約200百萬港元；及(iii)開發本集團博彩娛樂業務約100百萬港元用於認購事項及貸款。除以上所披露外，公開發售餘下所得款項約121百萬港元將按原定之用途。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則賦予之相同涵義
「澳洲公司」	指	Macrolink & Landream Australia Land Pty Ltd，於澳洲註冊成立之有限公司，由新華聯澳洲擁有80%，及一名獨立第三方擁有20%
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「完成」	指	完成認購協議項下擬進行之交易
「完成日」	指	完成進行之日
「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
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「關連附屬公司」	指	具上市規則所賦予之涵義
「債務承擔」	指	本集團於完成後承擔目標集團結欠新華聯集團之債務
「董事」	指	本公司董事
「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之董事會之獨立委員會，就認購協議、貸款協議、總回報互換協議及債務承擔之條款向獨立股東提供意見

「獨立財務顧問」	指	高銀金融有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，向獨立董事委員會及獨立股東就認購協議、貸款協議、總回報互換協議、債務承擔及其項下擬進行之交易提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	新華聯國際置地、新華聯國際投資及彼等各自之聯繫人以外之股東
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士概無關連之獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	根據貸款協議，Wealth Venture將向新華聯澳洲提供本金額74.41百萬澳元(相當於約461.33百萬港元)之貸款
「貸款協議」	指	Wealth Venture與新華聯澳洲就提供貸款於二零一七年九月二十九日訂立之有條件貸款協議
「新華聯集團」	指	新華聯國際置地及新華聯國際投資
「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有限公司，持有6.73%之已發行股份
「新華聯國際置地」	指	新華聯國際置地有限公司，為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，並為控股股東

「新華聯澳洲」	指	新華聯澳洲投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為認購協議項下認購股份之發行人
「公開發售」	指	本公司按每持有五(5)股股份可認購兩(2)股發售股份之基準向股東提呈之公開發售，已於二零一七年一月十一日完成
「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
「票息」	指	於贖回時，新華聯澳洲向 Wealth Venture 支付之可贖回優先股之票息，詳情於本公告「可贖回優先股之條款」一節所披露
「發展項目」	指	發展該物業為 20 層高由豪華住宅單位及甲級零售商舖所組成的綜合大樓，以及其銷售
「該物業」	指	位於澳洲悉尼 Macquarie Street 71 號之物業發展
「贖回日」	指	完成日後 60 個月屆滿之日或新華聯澳洲及 Wealth Venture 以書面議訂之任何其他較早之日
「可贖回優先股」	指	新華聯澳洲根據認購協議將向 Wealth Venture 發行每股面值 0.01 美元之可贖回優先股
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以待獨立股東審議及批准認購協議、貸款協議、總回報互換協議、債務承擔及其項下擬進行之交易

「股份押記」	指	新華聯澳洲將向 Wealth Venture 抵押澳洲公司全部已發行股本之 80% 之股份押記契據
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本每股 0.01 港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	根據認購協議之條款及條件認購 104 股可贖回優先股
「認購協議」	指	Wealth Venture 與新華聯澳洲就認購事項訂立日期為二零一七年九月二十九日之有條件認購協議
「認購價」	指	認購股份之總認購價約 222.53 百萬港元
「認購股份」	指	根據認購協議之條款及條件，Wealth Venture 將有條件認購之 104 股可贖回優先股
「目標集團」	指	新華聯澳洲及澳洲公司
「總回報」	指	具有本公告「(II) 向新華聯澳洲提供貸款及總回報互換協議」一節所載有關「總回報互換協議」一段之涵義
「總回報互換協議」	指	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，據此，Wealth Venture 及新華聯澳洲同意總回報及貸款協議項下應付利息之互換安排
「Wealth Venture」	指	Wealth Venture Asia Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司

「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

於本公告內，美元與港元乃按1.00美元兌7.80港元，及澳元與港元乃按1.00澳元兌6.2港元的匯率換算，僅供說明之用，並不表示任何以美元或港元或澳元列值的金額可按該等匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命  
**新絲路文旅有限公司**  
 執行董事  
**吳光曙**

香港，二零一七年九月二十九日

於本公告日，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、謝廣漢先生及曹貺予先生。