

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，並明確表示概不對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)

須予披露交易：  
出售信安·橡樹灣股權

### 出售事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年十月十日(多倫多時間)，本公司之間接全資附屬公司NSR Toronto訂立股權購買協議。根據股權購買協議，NSR Toronto及CIM賣方須(其中包括)出售信安·橡樹灣股權，總現金代價為41,700,000加元(相等於約246,864,000港元)。

### 上市規則之涵義

由於出售事項之一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故出售事項構成上市規則項下本公司之須予披露交易。根據上市規則第14章，出售事項因而須遵守申報及公告之規定。

股東及本公司有意投資者務請注意，NSR Toronto接獲CIM賣方於二零一九年十月三日就(其中包括)制止NSR Toronto訂立股權購買協議及向第三方轉讓信安•橡樹灣股權之臨時禁制令而發出之動議通知書。儘管該研訊為股權購買協議擬進行之交易帶來不確定性，NSR Toronto已取得加拿大法律顧問之意見，對此持謹慎樂觀態度，且認為該研訊並不會成功，理因：(i)NSR Toronto嚴格遵守認沽期權協議以取得權利及實施補救措施；及(ii)股權購買協議之條款乃經訂約方公平磋商後按市價協定，NSR Toronto因而堅決反對該研訊。惟完成須待研訊結果及股權購買協議所載條件達成及／或獲豁免後，方可作實，因此出售事項未必會進行。股東及本公司有意投資者於買賣本公司股份或其他證券(如有)時，務請審慎行事。本公司將就研訊之任何重大進展刊發進一步公告。

## 出售事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年十月十日(多倫多時間)，本公司之間接全資附屬公司NSR Toronto訂立股權購買協議。根據股權購買協議，NSR Toronto及CIM賣方須(其中包括)出售信安•橡樹灣股權，總現金代價為41,700,000加元(相等於約246,864,000港元)。股權購買協議之主要條款載列如下。

## 股權購買協議

日期：二零一九年十月十日

訂約方：(i) NSR Toronto(本公司之間接全資附屬公司)；  
(ii) CIM賣方(連同NSR Toronto作為賣方)；及  
(iii) 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：(i)買方為一家根據安大略省法律註冊成立之公司，於加拿大多倫多從事房地產開發業務，連同其最終實益擁有人均為獨立於本公司或其關連人士之第三方，且與本公司或其關連人士概無關連；及(ii)CIM賣方(即MC實體之其他股東)均為本公司附屬公司層面之關連人士。按照CIM賣方根據認沽期權協議給予NSR Toronto之授權，NSR Toronto已代表CIM賣方簽立股權購買協議。

## 將予出售之資產

信安•橡樹灣股權包括下列各項：

- (i) 住宅有限合夥所有已發行及發行在外之有限合夥單位；
- (ii) 商業有限合夥所有已發行及發行在外之有限合夥單位；
- (iii) 住宅普通合夥所有已發行及發行在外之股份；
- (iv) 商業普通合夥所有已發行及發行在外之股份；及
- (v) CIM Global所有已發行及發行在外之股份。

於本公告日，NSR Toronto為住宅有限合夥、商業有限合夥、住宅普通合夥及商業普通合夥之51%單位及／或股份，以及CIM Global之49%權益之實益擁有人。代持人乃由商業普通合夥全資擁有。

## 代價

NSR Toronto及CIM賣方將出售全部信安•橡樹灣股權之代價為41,700,000加元(相等於約246,864,000港元)，此乃由股權購買協議訂約方經公平磋商後按一般商業條款協定，並經參考(其中包括)(i)公開招標所得之投標價；(ii)獨立估值師就信安•橡樹灣項目進行之獨立估值；(iii)買方承擔MC實體不少於約46,600,000加元(相等於約275,872,000港元)之未償還債務及其他負債總額；及(iv)股權購買協議項下擬進行交易之整體結算條款釐定。

代價應由買方按以下方式結算：

- (i) 買方應在NSR Toronto簽立股權購買協議後之兩(2)個營業日內，向其擔任託管代理的律師(「託管代理」)提交應付之500,000加元(相等於約2,960,000港元)(「第一筆按金」)的支票；
- (ii) 買方應在其信納股權購買協議項下擬進行之盡職調查結果(「盡職調查條件」)或以其他方式獲豁免後之兩(2)個營業日內，向託管代理支付額外750,000加元(相等於約4,440,000港元)(「第二筆按金」)；及
- (iii) 代價結餘應由買方於完成後以現金支付予NSR Toronto，而託管代理應於完成後向NSR Toronto發放第一筆按金及第二筆按金，以支付部分代價。

根據股權購買協議，代價應於完成後根據以下方案作出調整：

- (i) 倘信安•橡樹灣項目之營運資金(即全部短期資產(包括MC實體所持銀行賬戶存款)減去60日內到期及應付之短期負債)於完成時：
  - (a) 比9,000,000加元(相等於約53,280,000港元)(「目標營運資金」)多50,000加元(相等於約296,000港元)以上，則代價將按差額等額增加；或
  - (b) 比目標營運資金少50,000加元(相等於約296,000港元)以上，則代價將按差額等額減少；
- (ii) 倘信安•橡樹灣項目之長期債務於完成時：
  - (a) 比27,500,000加元(相等於約162,800,000港元)(「目標長期債務」)多50,000加元(相等於約296,000港元)以上，則代價將按差額等額減少；或
  - (b) 比目標長期債務少50,000加元(相等於約296,000港元)以上，代價將按差額等額增加；及
- (iii) 代價將按NSR Toronto(或與NSR Toronto有關之實體)於完成日前為使MC實體能夠支付因取消預售合約產生之退款(連同與退款相關之任何費用)向MC實體提供之金額而增加。

買方編製信安•橡樹灣項目於完成日之綜合資產負債表(應於完成日後90日內編製)，並經NSR Toronto審閱(應有30日審核時間)後，上述調整連同按協定利率(即滿地可銀行之商業優惠利率另加3%之年利率)計算之利息應由買方(倘代價增加)或由賣方(倘代價減少)以現金結算。本公司預期於完成後代價不會重大向上調整。

誠如認沽期權協議所載，出售信安•橡樹灣股權之所得款項總額將按以下方式分配：

- (i) 首先按NSR Toronto於信安•橡樹灣股權之投資額，連同按0.15乘以自二零一七年五月三十日(多倫多時間)(即NSR Toronto成為信安•橡樹灣股權實益擁有人當日)起計直至完成日(包括該日)之日數除以360計算之利息(「利息」)支付予NSR Toronto；及
- (ii) 然後根據各CIM賣方所佔信安•橡樹灣股權所得款項之比例向彼等分配結餘。

### 盡職調查

於NSR Toronto簽署股權購買協議後，買方應就信安•橡樹灣項目進行為期30日之盡職調查或買方選擇可全權及酌情將該期限延長不超過十五(15)日。於30日期限或延長之期限結束後，倘買方信納盡職調查條件或以其他方式豁免任何相關條件，則買方應於兩(2)個營業日內向託管代理支付第二筆按金。倘買方不信納盡職調查條件，則股權購買協議將變為無效及失效，且第一筆按金連同其任何應計利息應退還予買方。然而，倘盡職調查條件已獲買方接納或豁免，除非交易因CIM賣方或NSR Toronto致使無法完成，否則第一筆按金及第二筆按金均不得退還。

### 完成條件

完成須待於完成日或之前達成下列條件後，方可作實：

- (a) 賣方於股權購買協議或根據股權購買協議所作之所有聲明及保證乃為真實及準確；
- (b) 賣方於完成時或之前已遵守並已促使MC實體遵守並充分履行彼等各自將履行或彼等促使履行股權購買協議內所載之所有契諾及協議；
- (c) 買方收到正式授權及完成買賣信安•橡樹灣股權之所有文件；
- (d) 撤銷對信安•橡樹灣項目提出之未決訴訟；
- (e) 沒有收到任何旨在延遲、限制或阻止之行動或禁制令或限制令，而任何人士亦不得以禁止或延遲、限制或阻止股權購買協議項下擬進行交易之完成為目的而針對任何一方提出未決或面臨威脅之索償，或司法或行政訴訟或調查，

或以其他方式聲稱股權購買協議或有關交易之完成屬不適當，或會根據任何法律引起訴訟；

- (f) MC實體之資產並無受到任何火災或其他危害之重大損害；
- (g) 自股權購買協議日起，MC實體之資產（有形或其他形式）、業務、財務狀況或前景並無重大不利變動；
- (h) MC實體現任所有董事或高級職員辭任；
- (i) 解除賣方對第三方之所有抵押責任；
- (j) 收到第三方就股權購買協議項下擬進行交易之必要同意；及
- (k) 買方履行其於股權購買協議下之責任，包括支付第一筆按金、第二筆按金及代價結餘。

## 完成

完成將不遲於二零一九年十月三十日（多倫多時間），即買方信納盡職調查條件當日後第十五(15)日後之第一個營業日，或買方與賣方可能書面協定之其他日期作實，除非上文完成條件(d)所述之未決訴訟或任何其他訴訟並無於完成前撤銷，而NSR Toronto據此有權將完成日延長最多六個月。

## 有關MC實體之資料

MC實體之成立乃僅為及旨在為開發及出租或出售信安•橡樹灣項目之住宅單位及商業項目。信安•橡樹灣項目分為兩期，第一期包括195套聯排別墅，而第二期包括不少於500套住宅公寓及一個商業購物中心。

本集團於二零一七年五月透過一系列協議（包括但不限於認沽期權協議）認購MC實體之單位以收購其於信安•橡樹灣項目中之股本權益（其詳情已披露於本公司日期為二零一七年五月三十一日之公告內）。

MC實體包括：(a)住宅有限合夥、(b)商業有限合夥、(c)住宅普通合夥、(d)商業普通合夥、(e)CIM Global及(f)代持人。

- (a) 住宅有限合夥為根據有限合夥法（安大略省）成立之有限合夥。緊接完成前，住宅有限合夥之單位由NSR Toronto及CIM有限合夥分別實益擁有51%及49%之權益。



- (b) 商業有限合夥為根據有限合夥法(安大略省)成立之有限合夥。緊接完成前，商業有限合夥之單位由NSR Toronto及CIM有限合夥分別實益擁有51%及49%之權益。

住宅有限合夥及商業有限合夥分別為加拿大安大略省萬錦市5899 Major Mackenzie Drive East(為住宅項目發展)及加拿大安大略省萬錦市9900 Markham Road(為商業及住宅之用)土地之實益擁有人。

- (c) 住宅普通合夥為根據加拿大安大略省法律註冊成立之公司，並為住宅有限合夥之普通合夥人，以管理住宅有限合夥之業務及事務，以及作出一切有關住宅有限合夥之營運決策。緊接完成前，住宅普通合夥由NSR Toronto及CIM普通合夥股東分別擁有51%及49%之權益。
- (d) 商業普通合夥為根據加拿大安大略省法律註冊成立之公司，並為商業有限合夥之普通合夥人，以管理商業有限合夥之業務及事務，以及作出一切有關商業有限合夥之營運決策。緊接完成前，商業普通合夥由NSR Toronto及CIM普通合夥股東分別擁有51%及49%之權益。
- (e) CIM Global為管理信安•橡樹灣項目發展及建設之項目管理人。緊接完成前，CIM Global由CIM Homes及NSR Toronto分別擁有51%及49%之權益。
- (f) 代持人為根據加拿大商業公司法(Canada Business Corporations Act)註冊成立之公司，為加拿大安大略省萬錦市5899 Major Mackenzie Drive East、9900 Markham Road土地之登記業主，並為住宅有限合夥及商業有限合夥之代持人及受託人。緊接完成前，代持人由商業普通合夥全資擁有。

根據香港公認會計原則所編製截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度MC實體之經審核綜合財務業績概述如下：

|       | 截至<br>二零一八年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至<br>二零一七年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 除稅前虧損 | (2,360)                              | (4,982)                              |
| 除稅後虧損 | (2,360)                              | (4,982)                              |

於二零一九年六月三十日，歸屬於本公司之MC實體未經審核綜合資產淨值約為184,320,000港元。

## 出售事項之理由

本公司為投資控股公司，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)於中國生產及分銷葡萄酒及中國白酒業務。

誠如本公司日期為二零一九年七月五日之通函及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告所披露，鑑於加拿大多倫多房地產市場不明朗，且信安•橡樹灣項目發展進度停滯不前，住宅物業銷售進展未如預期。董事會認為，出售事項將能釋放本公司於信安•橡樹灣項目之投資，並保障股東之整體利益。代價超過本公司於信安•橡樹灣項目之初始投資成本，為本公司帶來合理回報。董事認為，股權購買協議之條款乃經公平磋商及按一般商業條款訂立，且出售事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 財務影響

假設出售事項於二零一九年六月三十日已完成，本公司應得之款項(經計及利息後)預計為約41,791,000加元(相等於約247,403,000港元)(「應得款項」)。由於出售事項所得款項少於應得款項，出售事項所得款項將悉數分配予本公司，而所得款項淨額(經扣除交易成本及專業費用後)預計為約241,864,000港元。經參考代價、估計交易成本及本公司於二零一九年六月三十日應佔MC實體之綜合資產淨值，本公司預期將確認約57,540,000港元之收益。

於緊隨完成後，本公司將不再於任何MC實體擁有任何權益，而住宅有限合夥、商業有限合夥、住宅普通合夥、商業普通合夥及代持人之全部業績、資產及負債將不再併入本集團之財務報告。

## 出售事項所得款項用途

本集團擬將出售事項之所得款項淨額用於增強本集團之一般營運資金。

## 上市規則之涵義

由於出售事項之一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故出售事項構成上市規則項下本公司之須予披露交易。根據上市規則第14章，出售事項因而須遵守申報及公告之規定。



股東及本公司有意投資者務請注意，NSR Toronto接獲CIM賣方於二零一九年十月三日就(其中包括)制止NSR Toronto訂立股權購買協議及向第三方轉讓信安•橡樹灣股權之臨時禁制令而發出之動議通知書。儘管該研訊為股權購買協議擬進行之交易帶來不確定性，NSR Toronto已取得加拿大法律顧問之意見，對此持謹慎樂觀態度，且認為該研訊並不會成功，理因：(i)NSR Toronto嚴格遵守認沽期權協議以取得權利及實施補救措施；及(ii)股權購買協議之條款乃經訂約方公平磋商後按市價協定，NSR Toronto因而堅決反對該研訊。惟完成須待研訊結果及股權購買協議所載條件達成及／或獲豁免後，方可作實，因此出售事項未必會進行。股東及本公司有意投資者於買賣本公司股份或其他證券(如有)時，務請審慎行事。本公司將就研訊之任何重大進展刊發進一步公告。

## 釋義

除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| 「董事會」        | 指 | 董事會  |
| 「營業日」        | 指 | 加拿大安大略省除星期六、星期日或法定假期以外之任何日子  |
| 「加元」         | 指 | 加拿大法定貨幣加元  |
| 「CIM Global」 | 指 | CIM Global Development Inc.，根據加拿大安大略省法律註冊成立之公司，於緊接完成前由NSR Toronto及CIM Homes分別擁有49%及51%之權益，為管理信安•橡樹灣項目發展及建設之項目管理人 |
| 「CIM普通合夥股東」  | 指 | 10184861 Canada Inc.，根據加拿大商業公司法(Canada Business Corporations Act)註冊成立之公司，於緊接完成前，為分別擁有住宅普通合夥及商業普通合夥49%權益之股東       |
| 「CIM Homes」  | 指 | CIM Homes Inc.，根據加拿大商業公司法(Canada Business Corporations Act)註冊成立之公司，於緊接完成前，為擁有CIM Global 51%權益之股東                 |

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「CIM有限合夥」 | 指 | CIM Mackenzie Creek Limited Partnership，根據有限合夥法(安大略省)成立之有限合夥，於緊接完成前，為分別擁有住宅有限合夥及商業有限合夥49%權益之股東  |
| 「CIM賣方」   | 指 | CIM普通合夥股東、CIM有限合夥及CIM Homes之統稱  |
| 「完成」      | 指 | 完成股權購買協議項下擬進行之交易  |
| 「完成日」     | 指 | 不遲於二零一九年十月三十日(多倫多時間)，即買方信納盡職調查條件當日後第十五(15)日後之第一個營業日，或買方與賣方可能書面協定之其他日期   |
| 「商業普通合夥」  | 指 | CIM Mackenzie Creek Commercial GP Inc.，根據加拿大安大略省法律註冊成立之公司，於緊接完成前由NSR Toronto及CIM普通合夥股東分別擁有51%及49%之權益，並為商業有限合夥之普通合夥人，以管理商業有限合夥之業務及事務，以及作出一切有關商業有限合夥之營運決策 |
| 「商業有限合夥」  | 指 | CIM Commercial LP，根據有限合夥法(安大略省)成立之有限合夥，於緊接完成前由NSR Toronto及CIM有限合夥分別擁有51%及49%之權益   |
| 「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   |
| 「代價」      | 指 | 41,700,000加元(相等於約246,864,000港元)   |
| 「董事」      | 指 | 本公司董事   |
| 「出售事項」    | 指 | 根據股權購買協議出售信安•橡樹灣股權  |
| 「本集團」     | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「港元」      | 指 | 香港法定貨幣港元  |
| 「香港」      | 指 | 中國香港特別行政區   |

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| 「上市規則」        | 指 | 聯交所證券上市規則  |
| 「信安•橡樹灣項目」    | 指 | 位於加拿大安大略省萬錦市Major Mackenzie Drive East之住宅及商業開發項目   |
| 「信安•橡樹灣股權」    | 指 | (i)住宅有限合夥及商業有限合夥所有已發行及發行在外之有限合夥單位及(ii)住宅普通合夥、商業普通合夥及CIM Global所有已發行及發行在外之股份的統稱   |
| 「MC實體」        | 指 | 商業有限合夥、商業普通合夥、住宅有限合夥、住宅普通合夥、CIM Global及代持人之統稱  |
| 「代持人」         | 指 | CIM Mackenzie Creek Inc.，根據加拿大商業公司法(Canada Business Corporations Act)註冊成立之公司，於緊接完成前，由商業普通合夥全資擁有，為加拿大安大略省萬錦市Major Mackenzie Drive East土地之登記業主，並為住宅有限合夥及商業有限合夥之代持人及受託人 |
| 「NSR Toronto」 | 指 | NSR Toronto Holdings Ltd.，根據商業公司法(Business Corporations Act)註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司  |
| 「中國」          | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區  |
| 「買方」          | 指 | Sunny Development Holdings Inc.，根據安大略省法律註冊成立之公司，為獨立第三方及於股權購買協議項下信安•橡樹灣股權之買方  |
| 「認沽期權協議」      | 指 | 由CIM普通合夥股東、CIM有限合夥、CIM Homes、馮九斌先生及NSR Toronto於二零一七年五月三十日(多倫多時間)訂立之認沽期權協議，即NSR Toronto認購MC實體而於二零一七年五月三十日所訂立其中之一的協議   |
| 「住宅普通合夥」      | 指 | CIM Mackenzie Creek Residential GP Inc.，根據加拿大安大略省法律註冊成立之公司，於緊接完成前由NSR Toronto及CIM普通合夥股東分別擁有51%及49%之權益，為住宅有限合夥之普通合夥人，以管理住宅有限合夥之業務及事務，以及作出一切有關住宅有限合夥之營運決策              |

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「住宅有限合夥」 | 指 | CIM Development (Markham) LP，根據有限合夥法(安大略省)成立之有限合夥，於緊接完成前由NSR Toronto及CIM有限合夥分別擁有51%及49%之權益 |
| 「股權購買協議」 | 指 | CIM賣方、NSR Toronto及買方就買賣信安•橡樹灣股權於二零一九年十月十日(多倫多時間)訂立之股權購買協議                                  |
| 「股東」     | 指 | 本公司股東  |
| 「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  |
| 「單位」     | 指 | 住宅有限合夥及商業有限合夥分別於其資本中的單位  |
| 「賣方」     | 指 | NSR Toronto及CIM賣方之統稱   |
| 「%」      | 指 | 百分比  |

就本公告而言，加元與港元乃按1.00加元兌5.92港元的匯率換算。所用匯率僅供參考，並不表示任何加元實際可按該匯率兌換為港元。

承董事會命  
新絲路文旅有限公司  
執行董事  
吳光曙

香港，二零一九年十月十一日

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。