

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。

Fosun Tourism Group

复星旅游文化集团

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：1992)

須予披露交易 出售物業

出售事項

於2024年9月29日，該等賣方(均為本公司的全資附屬公司)與該等買方訂立該等出售協議，據此，該等賣方已同意出售，而該等買方已同意購買目標物業，總代價為人民幣393,636,097.21元。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

緒言

於2024年9月29日，該等賣方(均為本公司的全資附屬公司)與該等買方訂立該等出售協議，據此，該等賣方已同意出售，而該等買方已同意購買目標物業，總代價為人民幣393,636,097.21元。

該等出售協議

出售協議的主要條款概述如下：

出售協議I

日期：2024年9月29日

- 訂約方** : (i) 賣方I；及
(ii) 買方I
據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方I及買方I之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。
- 標的事項** : 根據出售協議I，賣方I應將目標物業13出售予買方I。
- 代價及基準** : 目標物業13的總代價為人民幣203,192,550元，乃按單價乘以目標物業13的面積計算。
- 付款** : 買方I須於賣方I完成目標物業13的房地產所有權證變更手續後三個營業日內向賣方I支付人民幣101,596,275元，相當於總代價的50%。
剩餘總代價的50%，買方I須於賣方I明確繳稅需求後3個工作日內支付。
- 完成** : 賣方I收到第一期對價後10個工作日內完成交付。
- 出售協議II**
- 日期** : 2024年9月29日
- 訂約方** : (i) 賣方I；及
(ii) 買方II
據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方II及買方II之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

標的事項 : 根據出售協議II，賣方I應將目標物業21(不包括一塊5.17畝的專用土地)出售予買方II。

代價及基準 : 目標物業21的總代價為人民幣128,660,732.97元。

總代價乃按單價乘以目標物業21的面積計算。

付款 : 在完成目標物業21不動產權證變更手續後3個工作日內，買方II向賣方I支付總代價的約93%；剩餘款項在結算完成經雙方核定後5個工作日內由買方II支付。

完成 : 賣方I應於收到第一期對價後10個工作日內完成宗地交付。

出售協議III

日期 : 2024年9月29日

訂約方 : (i) 賣方II；及
(ii) 買方II

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方II及買方II之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

標的事項 : 根據出售協議III，賣方II應將目標物業27出售予買方II。

代價及基準 : 目標物業27的總代價為人民幣27,266,058.72元。

總代價乃按單價乘以目標物業27的面積計算。

付款 : 在完成目標物業27不動產權證變更手續後3個工作日內，買方II向賣方II支付總代價的約95%；剩餘款項在結算完成經雙方核定後5個工作日內由買方II支付。

完成 : 賣方II在收到第一期對價後10個工作日內完成交付。

出售協議IV

日期 : 2024年9月29日

訂約方 : (i) 賣方II；及
(ii) 買方II

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方II及買方II之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

標的事項 : 根據出售協議IV，賣方II應將目標物業28出售予買方II。

代價及基準 : 目標物業28的總代價為人民幣34,516,755.52元。
總代價乃按單價乘以目標物業28的面積計算。

付款 : 在完成目標物業28不動產權證變更手續後3個工作日內，買方II向賣方II支付總代價的約95%；剩餘款項在結算完成經雙方核定後5個工作日內由買方II支付。

完成 : 賣方II應於收到第一期對價後10個工作日內完成交付。

目標物業的總代價是參照本集團於2018年向地方政府購買目標物業購地時的原始購買價格(人民幣378,203,557.04元)來決定的。

進行交易的理由及裨益

出售事項符合本集團由重資產向輕資產模式轉型的戰略目標。該轉變有助於精簡營運，減輕維持實體資產的負擔及聚焦本集團的核心競爭力(如項目管理及旅遊相關服務)。出售事項將直接改善本公司的現金流量，加強本公司應對市場機遇與挑戰的靈活應變能力。

基於以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等出售協議的條款乃經公平磋商後釐定，而其項下擬進行的交易乃於本公司日常及一般業務中進行，按一般商務條款訂立，誠屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至本公告日期，概無董事在該等出售協議中擁有任何重大權益或須就相關決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本集團

本集團是全球領先的綜合性旅遊休閒度假集團之一。作為復星「快樂」業務板塊的核心組成，復星旅文以「度假讓生活更美好」為使命，致力於引領度假生活，智造全球領先的家庭休閒度假生態系統。復星旅文旗下品牌及產品包括在全球運營60餘座度假村的精緻「一價全包」度假的全球領導者Club Med地中海俱樂部，一站式海洋主題的高端綜合度假目的地三亞•亞特蘭蒂斯，一站式國際旅遊休閒度假目的地太倉阿爾卑斯國際度假區與麗江地中海國際度假區、復星旅文全球會員平台復遊會等。

賣方I及賣方II各自均為本公司的全資附屬公司。賣方I主要從事旅遊產業建設、開發及經營；水世界建設、開發及經營；酒店建設、開發及經營；文化產業建設、開發及經營；文化活動的組織策劃等業務。賣方II主要從事旅遊產業、酒店及文化產

業的建設、開發及運營、文化活動的組織策劃、會議及展覽服務、旅遊項目策劃等業務。

該等買方

買方I及買方II各自均為太倉市政府全資擁有的國有企業及主要從事房地產開發經營；建設工程施工；旅遊業務等業務。據董事作出合理查詢後所深知，該等買方及彼等之最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連。

目標物業

目標物業13的總面積為24,629.4平方米(相等於36.94畝)，登記作城市住宅用途。目標物業13的使用期限於2088年10月10日屆滿。

目標物業21的總面積為53,783.2平方米(相等於80.67畝)，登記作文化、體育及娛樂用途。目標物業21的使用期限於2058年10月10日屆滿。

目標物業27的總面積為7,952.5平方米(相等於11.93畝)，登記作商業用途。目標物業27的使用期限於2058年9月4日屆滿。

目標物業28的總面積為8,998.4平方米(相等於13.5畝)，登記作商業用途。目標物業28的使用期限於2058年9月4日屆滿。

於2024年8月31日，目標物業合計的未經審核賬面價值為359,176,864.55元(目標物業按均攤入賬)。

財務影響及所得款項用途

預期本集團將實現出售事項虧損約人民幣1500萬元，有關金額乃經參考總對價減去目標物業於2024年8月31日的未經審核賬面值及總稅金計算得出。

本集團目前擬將出售事項所得款項用於支付有關太倉阿爾卑斯國際度假區項目的資金。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載的涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	复星旅游文化集團，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1992)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	該等賣方根據該等出售協議出售目標物業；
「該等出售協議」	指	出售協議I、出售協議II、出售協議III及出售協議IV各份協議；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；

「地方政府」	指	太倉市自然資源和規劃局(前稱太倉市國土資源局)；
「主板」	指	由聯交所運作的股票交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與其並行運作；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣；
「該等買方」	指	買方I及買方II；
「買方I」	指	太倉恒築置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司；
「買方II」	指	太倉恒澤文化旅遊發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001歐元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「目標物業」	指	目標物業13、目標物業21、目標物業27及目標物業28；
「目標物業13」	指	13號宗地，位於江蘇省太倉市科教新城荊石路以南、江申西街以西、寶忠路以北及鹽鐵塘以東；
「目標物業21」	指	21號宗地，位於江蘇省太倉市寶忠路以南、江申大道以西、慎之街以北及鹽鐵塘以東；
「目標物業27」	指	27號宗地，位於江蘇省太倉市科教新城江申大道以東及正夫路以北；

「目標物業28」	指 28號宗地，位於江蘇省太倉市科教新城江申大道以東及正夫路以北；
「該等賣方」	指 賣方I及賣方II；
「賣方I」	指 悦浩(太倉)旅遊文化開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「賣方II」	指 悦歐(太倉)旅遊文化開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；及
「%」	指 百分比。

承董事會命
复星旅游文化集团
徐曉亮
 董事長

2024年9月29日

於本公告日期，本公司之執行董事為徐曉亮先生、徐秉瓚先生及蔡賢安先生；非執行董事為錢建農先生、潘東輝先生及黃震先生；獨立非執行董事為盛智文博士、郭永清先生、*Katherine Rong Xin*女士及何建民先生。