

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。



Impression Dahongpao Co., Ltd.

印象大紅袍股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2695)

**須予披露交易－訂立運營合作協議；及
終止委託管理協議**

訂立運營合作協議

茲提述招股章程及本公司日期為2026年2月6日及2026年5月15日之公告。2020年10月，印象大紅袍文化與福建春天簽訂了《印象天街(印象建州)項目合作協議》(「原合作協議」)。有關原合作協議詳情，請參閱招股章程第218頁至第220頁之披露。福建春天基於原合作協議及其投資，取得印象建州相關資產對應的權益及相關合作經營的權利。經考慮福建春天的運營結果，印象大紅袍文化已與福建春天終止原合作協議，並完成向福建春天進行的印象建州相關資產的回購。有關資產回購詳情，請參閱本公司日期為2026年2月6日及2026年5月15日之公告。

董事會謹此宣佈，本公司已通過招投標流程確定印象建州項目之新合作方，羿鵬軌道。羿鵬軌道將負責對印象建州項目進行重新提升改造，並與其關聯方上海碧澤共同設立項目公司負責印象建州項目之運營。於2026年6月16日，印象大紅袍文化已與武夷山宸境及武夷山春和景明訂立運營合作協議。據此，在協議有效期內，印象大紅袍文化將印象建州項目整體、排他性地委託給武夷山宸境進行運營管理。

上市規則項下之涵義

根據上市規則第14.74條，運營合作協議項下印象大紅袍文化之收購義務構成選擇權，有關選擇權的行使並非由本集團酌情決定。因此，印象大紅袍文化之收購義務被歸類為選擇權已被行使一樣。由於印象大紅袍文化之收購義務之最高可能收購價格的最高適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，運營合作協議項下印象大紅袍文化之收購義務構成本公司的一項須予披露交易。

因此，運營合作協議項下擬進行的交易(包括印象大紅袍文化之收購義務)須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定。倘印象大紅袍文化之收購義務經觸發而引致該項收購被界定為較高類別的須予公佈的交易，本公司將在合理切實可行範圍內，盡快刊登公告公佈此事，並遵守此等較高類別交易的附加規定。

由於印象建州項目之提升及改造乃供本集團於日常及一般業務過程中自用，根據上市規則第14.23A條，印象大紅袍文化投入約人民幣2500萬元進行印象建州項目之重新提升及改造通常無須合併計算。若日後簽署任何合約導致相關交易構成上市規則項下須予公佈的交易或關連交易，本公司將遵守上市規則第14章及／或第14A章的相關要求。

終止委託管理協議

本公司亦自願公佈下列事項。

茲提述招股章程。本集團之茶湯酒店由本公司之附屬公司武夷山茶湯度假村有限公司負責，其與獨立第三方福州泰自然健康管理集團有限公司(「泰自然」)簽訂了委託管理協議及多份訂立的補充協議(統稱為「茶湯管理安排」)。有關茶湯管理安排詳情，請參閱招股章程第227頁至第230頁之披露。

於合作期間，泰自然履行了茶湯管理安排項下之義務，且雙方並無任何違約情形。儘管如此，由於茶湯酒店之經營效益不及預期，且雙方在發展戰略、運營理念、經營策略、市場定位及成本控制等關鍵方面之分歧，雙方於2026年2月25日簽署終止協議，一致同意於2026年2月28日起終止茶湯管理安排，並於過渡期內完成各項交接安排。目前，茶湯酒店由本公司在武夷山禧居酒店管理有限公司(一家獨立第三方酒店管理公司)的協助下自主運營。本公司未來將通過合規流程擇優遴選具有專業資質及經驗的運營方開展茶湯酒店業務之合作，並適時發佈公告更新有關進展。

訂立運營合作協議

茲提述招股章程及本公司日期為2026年2月6日及2026年5月15日之公告。2020年10月，印象大紅袍文化與福建春天簽訂了《印象天街(印象建州)項目合作協議》(「原合作協議」)。有關原合作協議詳情，請參閱招股章程第218頁至第220頁之披露。福建春天基於原合作協議及其投資，取得印象建州相關資產對應的權益及相關合作經營的權利。經考慮福建春天的運營結果，印象大紅袍文化已與福建春天終止原合作協議，並完成印象建州相關資產的回購。有關資產回購詳情，請參閱本公司日期為2026年2月6日及2026年5月15日之公告。

董事會謹此宣佈，本公司已通過招投標流程確定印象建州項目之新合作方，羿鵬軌道。羿鵬軌道將負責對印象建州項目進行重新提升改造，並與其關聯方上海碧澤共同設立項目公司負責印象建州項目之運營。於2026年6月16日，印象大紅袍文化已與武夷山宸境及武夷山春和景明訂立運營合作協議。據此，在協議有效期內，印象大紅袍文化將印象建州項目整體、排他性地委託給武夷山宸境進行運營管理。運營合作協議之詳情如下：

日期：2026年6月16日

訂約方：(1) 武夷山印象大紅袍文化旅遊有限公司，本公司一間全資附屬公司；

(2) 武夷山宸境文旅發展有限責任公司，一名獨立第三方，作為運營管理印象建州項目的項目公司；及

(3) 武夷山春和景明文旅發展合夥企業(有限合夥)，一名獨立第三方，為全資持有武夷山宸境文旅發展有限公司之股東。

合作期限：10年

運營投資及合作管理： 印象大紅袍文化預計投入人民幣2,500萬元，用於印象建州項目原有資產的重新提升改造(包括對外採購重新提升改造所需設備及材料，以及支付予羿鵬軌道就提供重新提升改造方案的服務費)。武夷山宸境預計投入人民幣1,500萬元至2,000萬元，用於商業設計，演出創編，服裝化妝及道具，以及運營籌開。

印象大紅袍文化在本協議的有效期內，將印象建州項目整體、排他性地委託給武夷山宸境進行運營管理。武夷山宸境獨立負責項目的全部運營管理工作，包括但不限於自主進行業態佈局、品牌引進(聯營方式)、營銷策劃、定價、人員招聘與管理等，印象大紅袍文化應充分尊重武夷山宸境的獨立運營權。經印象大紅袍文化書面同意，武夷山宸境有權將相關運營管理服務委託給武夷山宸境關聯公司。武夷山宸境可根據運營實際需求自主調整自營與聯營的面積比例，無需印象大紅袍文化同意。武夷山宸境統一管理的面積不低於項目總業態的70%。

武夷山宸境獨立運營期間，印象大紅袍文化可委派管理專員及財務核算人員各1名。

收入分成： 武夷山宸境獨立運營項目過程中產生的可分配收入按以下方式和順序進行分配：

- (1) 第一順序：支付項目當期運營所產生的全部成本及費用，即武夷山宸境根據本協議約定及實際運營需要承擔的全部成本及費用；
- (2) 第二順序：向印象大紅袍文化分配，直至印象大紅袍文化當年從武夷山宸境獲得的累計收益達到其年度保底收益目標；保底收益目標為每年度人民幣400萬元整，若年度運營期間不滿整年，該年度保底收益目標按實際運營天數佔全年天數的比例折算；
- (3) 第三順序：向武夷山春和景明分配追平收益，直至武夷山春和景明當年從武夷山宸境獲得的累計收益達到其年度追平收益目標(計算公式為：追平收益金額 = 保底收益(即，人民幣肆佰萬元整) × (武夷山春和景明實際投資金額 / 印象大紅袍文化投資金額(即，人民幣2,500萬元)))；
- (4) 第四順序：向武夷山宸境支付浮動運營報酬(如有，計算公式為：浮動運營報酬 = 武夷山宸境當年總營業收入的5% + 武夷山宸境當年營業利潤的5%)；

(5) 第五順序：剩餘超額稅後收益，按照印象大紅袍文化及武夷山宸境的現金投資比例進行分配，即印象大紅袍文化的分配比例為：人民幣2,500萬／(人民幣2,500萬+武夷山宸境實際投資金額)，武夷山宸境分配比例為：武夷山宸境實際投資額／(2,500萬+武夷山宸境實際投資金額)。如果印象大紅袍文化履行本協議約定的收購義務收購武夷山宸境51%股權，收購後按照武夷山宸境的實際股權比例進行分配。

差額補償：倘項目運營產生的收入於扣除武夷山宸境承擔的成本及費用後，不足以達致印象大紅袍文化的保底最低收益目標(即每年人民幣400萬元)，則武夷山春和景明須補償有關差額。

履約保證金：武夷山宸境須於簽署本協議後一個月內向印象大紅袍文化支付履約保證金人民幣500萬元，作為履行武夷山宸境及武夷山春和景明於本協議項下責任的保證。該履約保證金將於相關責任獲履行後分年度退還。

收購義務

： 在本協議有效期內，當項目於任意連續三年經印象大紅袍文化委派的審計機構年度審計的累計營業總收入達到人民幣9,000萬元整或武夷山宸境連續三年經年度審計的累計總淨利潤達到人民幣1,200萬元整時觸發印象大紅袍文化的收購義務，武夷山春和景明有權通過向印象大紅袍文化轉讓其持有的武夷山宸境51%的股權的方式實現退出。

若觸發上述印象大紅袍文化收購義務，印象大紅袍文化應按市盈率PE13.9倍的估值收購武夷山春和景明持有武夷山宸境合計51%的股權。具體收購價格以觸發條件所涉連續三年中最後一個會計年度的經審計淨利潤為基數乘以13.9倍再乘以51%計算。收購武夷山宸境51%股權的價格在任何情況下均不會超過人民幣5,000萬元。

PE13.9倍為基於(i)獨立第三方評估師出具的日期為2026年5月22日之行業市盈率分析意見書(根據其評估結論，旅遊行業市盈率為18.51)；及(ii)雙方友好協商釐定。

業績承諾

： 武夷山春和景明承諾，在印象大紅袍文化完成上述收購後的連續三年(下稱「**業績承諾期**」)內，武夷山宸境淨利潤年化增長率不低於5%，業績承諾期內各年度承諾淨利潤數以收購前最後一年的淨利潤為基數按每年5%的增長率計算得出。

三年業績承諾期內，如武夷山宸境每年實現淨利潤低於每年承諾淨利潤的，則武夷山春和景明應在審計機構出具專項審核報告後30日內向印象大紅袍文化以現金方式支付補償。補償金額按照如下方式計算：

應補償金額 = (業績承諾期內年承諾淨利潤 - 業績承諾期內年實現淨利潤) × 13.9 × 51%。

武夷山春和景明在與印象大紅袍文化簽訂武夷山宸境51%股權轉讓協議後，應將其持有的武夷山宸境剩餘49%的股權質押給印象大紅袍文化，作為武夷山春和景明履行上述業績承諾的擔保。

訂立運營合作協議之理由及裨益

如招股章程所披露，本公司計劃進一步發展印象建州項目(即招股章程中所指印象建州美食主題街區)，使其成為一個演藝特色區域，向旅客提供現有服務項目以外的演出藝術體驗。鑒於前合作方福建春天對其業務持有不同策略計劃且不擬向印象建州項目進一步投入大量資本，故與新合作方羿鵬軌道訂立運營合作協議符合本公司對印象建州項目的規劃，有利於本公司將上市募集資金精準落實。此外，新合作方羿鵬軌道擅長將交通設計與旅遊觀光相結合，打造適配交通旅遊融合全場景的立體產品體系，構建客流導入與消費轉化閉環，且具備大型文旅項目建設及運營經驗。本公司與新合作方羿鵬軌道之合作有助於將印象建州項目打造為武夷山度假區又一標誌性文旅打卡地，推進印象文旅小鎮的多元化建設，提升本公司的品牌影響力。運營合作協議項下交易通過本公司持有資產結合新合作方羿鵬軌道的專業運營能力，盤活改造後資產，提升項目盈利能力，進一步豐富印象文旅小鎮業務。

董事會認為，運營合作協議的條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，乃按一般商務條款進行且符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方之資料

本公司

本公司之主營業務為(i)演出及表演服務；(ii)印象文旅小鎮業務；及(iii)茶湯酒店業務。

印象大紅袍文化

印象大紅袍文化主要從事旅遊業務。於本公告日期，本公司持有印象大紅袍文化100%股權。

武夷山宸境

武夷山宸境由武夷山春和景明全資擁有，為運營合作協議項下印象建州項目的運營公司。除運營印象建州項目外，武夷山宸境並無從事其他業務。武夷山宸境為本公司的獨立第三方。

武夷山春和景明

武夷山春和景明為一家有限合夥企業，由羿鵬軌道持有99%合夥份額，上海碧澤持有1%合夥份額，上海碧澤為執行事務合夥人。武夷山春和景明主要從事文化旅遊投資及資產管理。羿鵬軌道主要從事為景區、商業園區及主題小鎮等旅遊綜合場景設計、建造及運營智慧休閒系統。上海碧澤主要從事投資管理業務。截至本公告日期，羿鵬軌道由上海羿鵬交通科技集團有限公司全資擁有，最終實際控制人為楊爽。上海碧澤則由楊爽及上海尚鯤企業管理合夥企業(有限合夥)分別持有61.66%及38.34%的權益。上海尚鯤企業管理合夥企業(有限合夥)的普通合夥人為中德現代(天津)軌道交通科技發展有限責任公司，該公司由施遠非全資擁有。上述實體及人士均為本公司的獨立第三方。

上市規則項下之涵義

根據上市規則第14.74條，運營合作協議項下印象大紅袍文化之收購義務構成選擇權，有關選擇權的行使並非由本集團酌情決定。因此，印象大紅袍文化之收購義務被歸類為選擇權已被行使一樣。由於印象大紅袍文化之收購義務之最高可能收購價格的最高適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，運營合作協議項下印象大紅袍文化之收購義務構成本公司的一項須予披露交易。

因此，運營合作協議項下擬進行的交易(包括印象大紅袍文化之收購義務)須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定。倘印象大紅袍文化之收購義務經觸發而引致該項收購被界定為較高類別的須予公佈的交易，本公司將在合理切實可行範圍內，盡快刊登公告公佈此事，並遵守此等較高類別交易的附加規定。

由於印象建州項目之重新提升及改造乃供本集團於日常及一般業務過程中自用，根據上市規則第14.23A條，印象大紅袍文化投入約人民幣2,500萬元進行印象建州項目之重新提升及改造通常無須合併計算。若日後簽署任何合約導致相關交易構成上市規則項下須予公佈的交易或關連交易，本公司將遵守上市規則第14章及／或第14A章的相關要求。

終止委託管理協議

本公司亦自願公佈下列事項。

茲提述招股章程。本集團之茶湯酒店由本公司之附屬公司武夷山茶湯度假村有限公司負責，其與獨立第三方福州泰自然健康管理集團有限公司(「泰自然」)簽訂了委託管理協議及多份訂立的補充協議(統稱為「茶湯管理安排」)。有關茶湯管理安排詳情，請參閱招股章程第227頁至第230頁之披露。

於合作期間，泰自然履行了茶湯管理安排項下之義務，且雙方並無任何違約情形。儘管如此，由於茶湯酒店之經營效益不及預期，且雙方在發展戰略、運營理念、經營策略、市場定位及成本控制等關鍵方面之分歧，雙方於2026年2月25日簽署終止協議，一致同意於2026年2月28日起終止茶湯管理安排，並於過渡期內完成各項交接安排。目前，茶湯酒店由本公司在武夷山禧居酒店管理有限公司(一家獨立第三方酒店管理公司)的協助下自主運營。本公司未來將通過合規流程擇優遴選具有專業資質及經驗的運營方開展茶湯酒店業務之合作，並適時發佈公告更新有關進展。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|----------|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 印象大紅袍股份有限公司(Impression Dahongpao Co., Ltd.)，一間於中國大陸註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：2695) |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「福建春天」 | 指 | 福建春天餐飲管理有限公司，一間於2015年8月18日根據中國法律成立的有限公司 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「印象建州項目」 | 指 | 印象建州美食主題街區，完成重新提升及改造後擬更名 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 「印象大紅袍文化」 | 指 | 武夷山印象大紅袍文化旅遊有限公司，一間於2019年8月13日根據中國法律成立的有限公司 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「運營合作協議」 | 指 | 印象大紅袍文化，武夷山宸境及武夷山春和景明於2026年6月16日簽訂的武夷山印象建州項目運營投資及管理合作協議 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣) |
| 「招股章程」 | 指 | 本公司日期為2025年12月12日的招股章程 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「上海碧澤」 | 指 | 上海碧澤投資管理有限公司，一間於2013年2月28日根據中國法律成立的有限公司 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有上市規則賦予之涵義 |
| 「武夷山宸境」 | 指 | 武夷山宸境文旅發展有限責任公司，一間於2026年5月19日根據中國法律成立的有限公司 |
| 「武夷山春和景明」 | 指 | 武夷山春和景明文旅發展合夥企業(有限合夥)，一間於2026年5月11日根據中國法律成立的有限合夥企業 |

「羿鵬軌道」 指 羿鵬軌道交通開發(上海)有限公司，一間於2018年12月21日根據中國法律成立的有限合夥企業

「%」 指 百分比

承董事會命
印象大紅袍股份有限公司
董事長兼非執行董事
袁柏夷先生

香港，2026年6月16日

於本公告日期，本公司董事會包括(i)執行董事鄭彬先生；(ii)非執行董事袁柏夷先生、陳實雄先生及馬慶南先生；及(iii)獨立非執行董事陳子傑先生、王曉民女士及郭睿崢女士。