

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
過往收購固定資產**

過往收購固定資產

茲提述本公司日期為2026年2月6日的公告，內容有關潛在收購若干固定資產。董事會已於2026年2月6日審議通過了關於收購方擬回購資產的議案。

董事會謹此宣佈，為儘快推進項目落地，收購方與出售方已於2026年2月9日訂立資產回購協議，據此，根據該協議的條款及條件，收購方同意收購及出售方同意出售若干固定資產。過往收購事項之代價為人民幣13,125,856元，乃由收購方與出售方經參考估值後公平磋商釐定。

上市規則項下之影響

由於過往收購事項之最高適用百分比率超過5%但低於25%，訂立資產回購協議及其項下擬進行之過往收購事項，構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易，且須遵守上市規則項下之通知及公告規定。

本公司於2026年2月6日就收購方擬收購若干固定資產事宜刊發公告。由於資產回購協議(於2026年2月9日訂立)所涉交易安排與此前公告事項在商業上密切相關，本公司當時認為，資產回購協議項下之過往收購事項已於2026年2月6日本公司公告中充分反映，並相信上市規則項下的相關合規責任已獲履行。基於上述理解，本公司未能及時識別資產回購協議須作為單獨披露事項按上市規則要求作出披露。因此，本公司未有按照上市規則規定及時披露資產回購協議。詳情請參閱本公告「延遲刊發公告之原因」一節。

補救措施

本公司就過往收購事項未有遵守上市規則第14章相關規定深表遺憾，並強調此次延遲刊發公告屬無意疏忽。為確保日後嚴格遵守上市規則及避免類似事件再次發生，本集團正積極實施補救措施。詳情請參閱本公告「補救措施」一節。

過往收購固定資產

茲提述本公司日期為2026年2月6日的公告，內容有關收購方(本公司全資附屬公司)向出售方潛在收購若干固定資產。董事會已於2026年2月6日審議通過了關於收購方擬回購資產的議案。

董事會謹此宣佈，為儘快推進項目落地，收購方與出售方已於2026年2月9日訂立資產回購協議。據此，根據該協議的條款及條件，收購方同意收購及出售方同意出售若干固定資產。過往收購事項之代價為人民幣13,125,856元，乃由收購方與出售方經參考估值後公平磋商釐定。

資產回購協議

日期

2026年2月9日

訂約方

- (1) 出售方，福建春天餐飲管理有限公司，一名獨立第三方；
- (2) 收購方，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。

將予收購的資產

收購方將向出售方收購之資產，包括印象天街(印象建州)之建築及安裝工程、裝飾工程，以及附屬及配套設施，該資產位於福建省武夷山市武夷山度假區大王峰南路96號茶博園大紅袍體驗中心。

代價

代價總額為人民幣13,125,856元，由訂約雙方在自願、公平及合理之基礎上，充分考慮標的資產狀況，並根據估值師進行之估值釐定。根據估值師採用成本法編製之估值報告，標的資產的估值為人民幣13,125,856元。

代價將分四期支付：

- (1) 第一期款項人民幣4,970,000元，由收購方於資產回購協議簽署後向出售方支付；
- (2) 第二期款項人民幣5,343,000元，以出售方應付收購方之款項抵償的方式支付；
- (3) 第三期款項人民幣1,000,000元，由收購方於資產回購協議生效日期起七個營業日內向出售方支付；及
- (4) 第四期款項人民幣1,812,856元，於出售方向收購方交付標的資產後，由收購方向出售方支付。

出售方之聲明、保證及承諾

出售方向收購方作出聲明及保證：(1)出售方擁有標的資產完整之法定及實益擁有權；(2)標的資產並無設定任何質押、押記、產權負擔及任何第三方權利；(3)除出售方已披露者外，並無任何人士就標的資產提起任何實質、潛在或或然之索償或訴訟程序；(4)除出售方已披露或明顯可見之瑕疵外，標的資產並無任何其他影響價值之瑕疵或質量問題；及(5)出售方已向收購方完整及真實披露所有與標的資產價值相關之重大資料，且出售方就標的資產所提供之一切文件及資料均屬真實及準確。

出售方進一步承諾，倘因出售方違反資產回購協議任何條款或條件(包括但不限於違反上述任何聲明及保證)而導致收購方蒙受任何損失或承擔任何責任，出售方須無條件全數向收購方作出彌償。

估值

本次估值包括：(一)建築及安裝工程估值；(二)裝飾工程估值；及(三)附屬及配套設施估值。標的資產之估值詳情載列如下：

(一) 建築及安裝工程估值

估值基準日

建築及安裝工程之估值基準日為2025年7月31日。

估值方法

資產估值之基本方法包括市場法、收益法及成本法。

市場法是利用市場上同樣或類似資產的近期交易價格，經過直接比較或類比分析以估測資產價值的評估方法，市場法適用的條件是在同一供求範圍內存在足夠多的類似被評估資產的交易案例。

收益法是將被評估資產的未來預期收益依一定折現率折成現值確定資產價值的評估方法，收益法適用的條件是與被評估資產相對應的收益和成本能夠比較準確的量化。

成本法是用現行條件下重新購置或建造一個全新狀態的被評估資產所需的全部成本，減去被評估資產已經發生的實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值，得到的差額作為被評估資產的評估值的一種資產評估方法。本法也可首先估算被評估資產與其全新狀態相比有幾成新，即求出成新率，然後用全部成本與成新率相乘，得到的積作為成本法的評估價值。採用成本法的前提條件有：可以調查取得購建評估對象的現行途徑及相應的社會平均成本資料。

根據本次特定經濟行為所確定的評估目的及所採用的價值類型，評估對象、評估時的市場條件，數據資料收集情況及主要技術經濟指標參數的取值依據，確定本次資產價值評估適宜採用的方法為：採用成本法。

估值過程

成本法是通過估算房屋建築物的重置成本和房屋建築物的實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值，將重置成本扣減各種貶值，或在綜合考慮各項貶值基礎上估算綜合成新率，最後計算得到房屋建築物的評估價值。

本次評估選用的具體的計算公式為：評估價值 = 重置成本 × 綜合成新率

重置成本為本公司聘任的獨立第三方工程造價諮詢公司福建升恒建設集團有限公司出具的結算審核意見書及預算審核意見書中的金額，為人民幣12,762,208元。綜合成新率約為86.06%。

本次估值對象無重大變化，均不受功能性貶值、經濟性貶值的影響，故該項確認為零。

估值假設

本評估報告的分析和結論僅在設定的以下假設條件下成立：

1. 以委託方提供的全部文件材料真實、有效、準確為假設條件。
2. 以國家宏觀財政、經濟政策和所在地區社會經濟環境沒有發生重大變化為假設條件。
3. 以沒有考慮遇有自然力及其他不可抗力因素的影響，也沒有考慮特殊交易方式可能對評估結論產生的影響為假設條件。
4. 除已知悉並披露的事項外，本次評估資產以不存在抵押或擔保事項、重大訴訟或期後事項，且產權持有者對列入評估範圍的資產擁有合法權利為假設條件。
5. 評估結論是以列入評估範圍的資產按現有規模、現行用途不變的條件下，在評估基準日 2025 年 7 月 31 日的價值的反映為假設條件。
6. 本公司在評估過程中，接受了部分由委託方、產權持有者提供的評估師認為是評估過程中不可缺少的資料(有關組織機構代碼證、資產評估申報明細表等)，這些資料的真實性、正確性及來源合法性由委託方、產權持有者負責，評估師均假定這些資料是真實、正確及來源合法，本次評估的結果在一定程度上依賴於這些資料的真實性、正確性及來源合法性。
7. 本次評估結論成立的評估假設和限制條件：除已知悉並披露的事項外，本次評估以不存在抵押或擔保事項、重大訴訟或期後事項，且產權持有者對列入評估範圍的資產擁有合法權利為假設條件。

估值結論

採用成本法進行估值，於估值基準日(即 2025 年 7 月 31 日)之建築及安裝工程市場價值釐定為人民幣 10,983,013 元。

(二) 裝飾工程估值

估值基準日

裝飾工程之估值基準日為 2025 年 7 月 31 日。

估值方法

資產估值之基本方法包括市場法、收益法及成本法。

市場法是利用市場上同樣或類似資產的近期交易價格，經過直接比較或類比分析以估測資產價值的評估方法，市場法適用的條件是在同一供求範圍內存在足夠多的類似被評估資產的交易案例。

收益法是將被評估資產的未來預期收益依一定折現率折成現值確定資產價值的評估方法，收益法適用的條件是與被評估資產相對應的收益和成本能夠比較準確的量化。

成本法是用現行條件下重新購置或建造一個全新狀態的被評估資產所需的全部成本，減去被評估資產已經發生的實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值，得到的差額作為被評估資產的評估價值的一種資產評估方法。本法也可首先估算被評估資產與其全新狀態相比有幾成新，即求出成新率，然後用全部成本與成新率相乘，得到的積作為成本法的評估價值。採用成本法的前提條件有：可以調查取得購建評估對象的現行途徑及相應的社會平均成本資料。

根據本次特定經濟行為所確定的評估目的及所採用的價值類型、評估對象、評估時的市場條件、數據資料收集情況及主要技術經濟指標參數的取值依據，確定本次資產價值評估適宜採用的方法為：採用成本法。

估值過程

成本法是用現時條件下，重新購置一個全新狀態下的被評估資產所需的全部成本，乘以成新率及經濟性貶值率，其乘積即作為評估價值。

計算公式：

評估價值 = 重置完全價值 × 成新率

重置成本為本公司聘任的獨立第三方工程造價諮詢公司福建升恒建設集團有限公司出具的結算審核意見書中的金額，為人民幣2,410,975元。成新率約為73.03%。

本次評估對象無重大變化，均不受功能性貶值、經濟性貶值的影響，故該項確認為零。

估值假設

本評估報告的分析和結論僅在設定的以下假設條件下成立：

1. 以委託方提供的全部文件材料真實、有效、準確為假設條件。
2. 以國家宏觀財政、經濟政策和資產所在地區社會經濟環境沒有發生重大變化為假設條件。
3. 以沒有考慮遇有自然力及其他不可抗力因素的影響，也沒有考慮特殊交易方式可能對評估結論產生的影響為假設條件。
4. 除已知悉並披露的事項外，本次評估資產以不存在抵押或擔保事項、重大訴訟或期後事項，且產權持有者對列入評估範圍的資產擁有合法權利為假設條件。
5. 評估結論是以列入評估範圍的資產按現有規模、現行用途不變的條件下，在評估基準日2025年7月31日的價值的反映為假設條件。
6. 本公司在評估過程中，接受了部分由委託方、產權持有者提供的評估師認為是評估過程中不可缺少的資料(有關組織機構代碼證、資產評估申報明細表等)，

這些資料的真實性、正確性及來源合法性由委託方、產權持有者負責，評估師均假定這些資料是真實、正確及來源合法，本次評估的結果在一定程度上依賴於這些資料的真實性、正確性及來源合法性。

7. 本次評估結論成立的評估假設和限制條件：除已知悉並披露的事項外，本次評估以不存在抵押或擔保事項、重大訴訟或期後事項，且產權持有者對列入評估範圍的資產擁有合法權利為假設條件。

估值結論

採用成本法估值，於估值基準日(即2025年7月31日)之裝飾工程市場價值釐定為人民幣1,760,815元。

(三) 附屬及配套設施估值

估值基準日

附屬及配套設施之估值基準日為2024年9月24日。

估值方法

資產估值之基本方法包括市場法、收益法及成本法。

市場法是利用市場上同樣或類似資產的近期交易價格，經過直接比較或類比分析以估測資產價值的評估方法，市場法適用的條件是在同一供求範圍內存在足夠多的類似被評估資產的交易案例。

收益法是將被評估資產的未來預期收益依一定折現率折成現值確定資產價值的評估方法，收益法適用的條件是與被評估資產相對應的收益和成本能夠比較準確的量化。

成本法是用現行條件下重新購置或建造一個全新狀態的被評估資產所需的全部成本，減去被評估資產已經發生的實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值，得到的差額作為被評估資產的評估值的一種資產評估方法。本法也可首先估算被評估資產與

其全新狀態相比有幾成新，即求出成新率，然後用全部成本與成新率相乘，得到的積作為成本法的評估價值。採用成本法的前提條件有：可以調查取得購建評估對象的現行途徑及相應的社會平均成本資料。

本次評估對象LED屏幕、電器、街區監控系統等，不能夠對該資產未來收益單獨進行合理預測，不宜使用收益法；市場比較法是通過比較類似的資產在自願交易下的價格來確定資產的價值。應用這種方法前提條件是，市場上必須有與評估對象類似的同類資產的市場價格可供參考。本次評估均為使用過的資產，無法收集到與評估對象相似的足夠數量的資產等及其準確的市場二手價格信息，不具備使用市場法評估的條件，故採用成本法進行評估。結合納入評估範圍的資產特點和收集資料情況，以資產的市場全新價格為依據，採用成本法進行評估。

根據本次特定經濟行為所確定的評估目的及所採用的價值類型、評估對象、評估時的市場條件、數據資料收集情況及主要技術經濟指標參數的取值依據，確定本次資產價值評估適宜採用的方法為：採用成本法。

估值過程

成本法是用現時條件下，重新購置一個全新狀態下的被評估資產所需的全部成本，乘以成新率及經濟性貶值率，其乘積即作為評估價值。

計算公式：

$$\text{評估價值} = \text{重置完全價值} \times \text{成新率}$$

其中，重置完全價值參考重置成本及合同價為人民幣693,485元，成新率約為55.09%，貶值率約為44.91%。

估值假設

本評估報告的分析和結論僅在設定的以下假設條件下成立：

1. 以委託方提供的全部文件材料真實、有效、準確為假設條件。
2. 以國家宏觀財政、經濟政策和資產所在地區社會經濟環境沒有發生重大變化為假設條件。
3. 以沒有考慮遇有自然力及其他不可抗力因素的影響，也沒有考慮特殊交易方式可能對評估結論產生的影響為假設條件。
4. 除已知悉並披露的事項外，本次評估資產以不存在抵押或擔保事項、重大訴訟或期後事項，且產權持有者對列入評估範圍的資產擁有合法權利為假設條件。
5. 評估結論是以列入評估範圍的資產按現有規模、現行用途不變的條件下，在評估基準日 2024 年 9 月 24 日的價值的反映為假設條件。
6. 本公司在評估過程中，接受了部分由委託方、產權持有者提供的評估師認為是評估過程中不可缺少的資料(有關組織機構代碼證、資產評估申報明細表等)，這些資料的真實性、正確性及來源合法性由委託方、產權持有者負責，評估師均假定這些資料是真實、正確及來源合法，本次評估的結果在一定程度上依賴於這些資料的真實性、正確性及來源合法性。
7. 本次評估結論成立的評估假設和限制條件：除已知悉並披露的事項外，本次評估以不存在抵押或擔保事項、重大訴訟或期後事項，且產權持有者對列入評估範圍的資產擁有合法權利為假設條件。

估值結論

採用成本法估值，附屬及配套設施於估值基準日(即 2024 年 9 月 24 日)的市值釐定為人民幣 382,028 元。

本次估值中，不同資產的評估基準日存在差異，主要原因為相關資產類型及評估難度不同。具體而言，涉及的裝飾物、附屬設施等資產數量較多、品類多樣複雜，且其中大部分資產缺乏公開活躍的市場價格可供參考，估值師需對各項明細資產逐一進行勘察、核實及估值分析，整體評估工作量較大、耗時較長。因此，不同類別資產的評估工作啟動及完成時間有所不同，導致評估基準日未能統一。

儘管評估基準日距資產回購協議日期較遠，本次估值的評估結論於簽署資產回購協議之日均在有效期內，仍可作為定價的參考依據。此外，自各評估基準日至簽署資產回購協議期間，相關資產所處市場環境、資產物理狀況及使用狀態未發生重大不利變化，評估結論仍能合理反映資產價值。因此，董事會認為採用本次估值作為資產回購協議之定價基準具有合理性，符合相關法律法規及評估準則的要求。

進行過往收購事項之理由及裨益

2020年10月，出售方與收購方簽訂《印象天街項目合作協議》（「**合作協議**」）。出售方基於合作協議及其投資，取得標的資產對應的權益及相關合作經營的權利。經考慮出售方的運營結果，收購方已與出售方終止合作協議。收購方將與新的合作方對印象天街（印象建州）項目進行重新提升改造，為保障新項目順利落地，確保其運營的獨立性與完整性，如期實現本公司投資收益目標，本公司決定由收購方依據獨立第三方專業評估結果，對標的資產進行回購。過往收購為事項基於長遠戰略發展考慮，符合公司發展規劃的需要，有利於公司優化資源配置，符合全體股東的利益。

前述印象天街（印象建州）項目變更主要運營商並不影響本公司獲武夷山旅遊度假產業開發有限責任公司（本公司的控股股東之一）授予的15年的武夷山茶博園4A級景區的經營權。

董事會認為，過往收購事項的條款屬公平合理，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。

收購方

收購方主要從事旅遊業務。於本公告日期，本公司持有收購方 100% 股權。

出售方

出售方之主營業務為 (i) 餐飲管理服務、食品製作技術諮詢服務；(ii) 預包裝食品批發、零售、中餐制售；(iii) 場地租賃；及 (iv) 對餐飲業，酒店業的投資。出售方由范靖凱持有其 100% 股權。范靖凱為獨立第三方。

上市規則項下之影響

由於過往收購事項之最高適用百分比率超過 5% 但低於 25%，訂立資產回購協議及其項下擬進行之過往收購事項，構成上市規則第 14 章項下本公司之須予披露交易，且須遵守上市規則項下之通知及公告規定。

延遲刊發公告之原因

本公司已於 2026 年 2 月 6 日就收購方擬收購若干固定資產事宜刊發公告。由於資產回購協議（於 2026 年 2 月 9 日訂立）所涉交易安排與此前公告事項在商業上密切相關，本公司當時認為，資產回購協議項下之過往收購事項已於 2026 年 2 月 6 日本公司公告中充分反映，並相信上市規則項下的相關合規責任已獲履行。基於上述理解，本公司未能及時識別資產回購協議須作為單獨披露事項按上市規則要求作出披

露。本公司承認，上述過程中存在對披露範圍及上市規則要求的判斷偏差。本公司已即時檢討內部信息識別及上報機制，並將強化與外部專業顧問的溝通流程，以防類似情況再次發生。本次披露延遲純屬無心之失，非故意隱瞞，亦不涉及內幕交易、利益輸送或損害股東權益情形。

補救措施

本公司就過往收購事項未有遵守上市規則第14章相關規定深表遺憾，並強調此次延遲刊發公告屬無意疏忽。另一方面，為確保日後嚴格遵守上市規則及避免類似事件再次發生，本集團正實施下列補救措施：

- (i) 本公司合規部門將盡快全面檢討本公司有關監管須予公佈交易及關連交易之內控政策，並根據檢討結果向董事會提出優化相關內控政策之建議；
- (ii) 本公司將於年度內控審核中，加強對監管須予公佈交易及關連交易的內控政策之審核；
- (iii) 本公司審計委員會，將獲委託負責持續檢討及完善本公司內控體系(包括監管須予公佈交易及關連交易之內控政策)；
- (iv) 本公司將向本集團相關部門及僱員發佈相關指引及培訓資料，特別是有關如何識別上市規則項下之須予公佈交易及關連交易。本集團亦將安排須予公佈交易及關連交易合規要求之培訓，以提升本公司企業管治及營運管理水平；及
- (v) 本公司日後將在有需要時不時尋求法律意見及／或其他專業意見，確保本集團妥善遵守上市規則相關規定。

釋義

除非另有界定，否則本公告的下列詞彙將具有以下涵義：

「資產回購協議」	指	收購方與出售方於2026年2月9日訂立的資產回購協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	印象大紅袍股份有限公司，一間於2009年1月21日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
「過往收購事項」	指	收購方根據資產回購協議向出售方收購若干固定資產的過往收購事項
「獨立第三方」	指	根據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立於本公司及其任何關連人士或彼等各自任何的聯繫人，且並非與彼等一致行動或與彼等有關連的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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)
「收購方」	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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「估值」	指	估值師對資產回購協議項下的標的資產進行的估值
「估值師」	指	福建武夷資產評估房地產土地估價有限公司，本公司的一名獨立第三方
「出售方」	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
「%」	指	百分比

承董事會命
印象大紅袍股份有限公司
 主席兼非執行董事
袁柏夷先生

香港，2026年5月15日

於本公告日期，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、肖建紅女士、鄭豐先生及許周妹女士；及(iii)獨立非執行董事何書奇先生、劉用銓先生及陳子傑先生。