
此乃要件 請即處理

閣下如對該建議、該計劃、股份激勵建議、本計劃文件的任何方面或應採取的任何行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或以其他方式轉讓名下全部復星旅游文化集團股份，應立即將本計劃文件及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本計劃文件全部或任何部分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。

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)

(1)建議根據公司法第86條以協議安排方式回購

复星旅游文化集团股份

及

(2)建議撤銷复星旅游文化集团的上市地位

Deutsche Bank
德意志銀行



德意志銀行香港分行
本公司之牽頭財務顧問

复星国际资本

復星國際資本
本公司之聯席財務顧問

無利害關係股東及股份激勵持有人的獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

本文件所採用之詞彙與本計劃文件所定義者具有相同涵義。

董事會函件載於本計劃文件第四部分。獨立財務顧問函件(載有其有關該建議、該計劃及股份激勵建議之意見)載於本計劃文件第五部分。說明備忘錄載於本計劃文件第六部分。致股份激勵持有人函件的格式載於本計劃文件附錄十一。

股東應採取的行動載於本計劃文件第二部分。

本公司分別訂於2025年3月4日下午三時正及下午三時三十分(或於法院會議結束或休會後於切實可行的情況下盡快舉行)於中國上海市虹口區飛虹路118號T1座8樓舉行法院會議及股東特別大會，法院會議通告及股東特別大會通告分別載於本計劃文件附錄九及附錄十。無論閣下能否親身出席法院會議及/或股東特別大會或其任何續會，務請閣下按照有關表格上印列之指示，填妥及簽署隨附之法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格及隨附之股東特別大會適用之**白色**代表委任表格，並盡快將有關表格交回本公司之香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟無論如何不得遲於本計劃文件「第二部分——應採取的行動」一節所分別列明之時間及日期。倘**粉紅色**代表委任表格並未按上述方式交回，亦可選擇於法院會議上送交法院會議主席。倘**白色**代表委任表格於股東特別大會(或其任何續會)指定時間前至少48小時未按上述方式交回，該委任表格將屬無效。

本計劃文件由本公司刊發。

本計劃文件、致股份激勵持有人函件及接納表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

2025年2月10日

致美國投資者的通知

該建議及該計劃涉及一家根據開曼群島法律註冊成立的公司以公司法項下規定的協議安排的方式註銷證券。股份激勵建議涉及本公司就股份激勵持有人持有的股份激勵根據收購守則規則13而向其作出的適當要約。該建議、該計劃及股份激勵建議須遵守有別於美國的香港程序披露規定及慣例。

透過協議安排進行的交易毋須遵守1934年《美國證券交易法》的收購要約規則或委任代表招攬規則。因此，該建議、該計劃及股份激勵建議須遵守開曼群島及香港適用於協議安排及證券要約的程序及披露規定及慣例，而該等程序、規定及慣例與美國聯邦證券法律適用的披露及程序及慣例規定有所不同。

就美國聯邦所得稅而言，並根據適用的美國州份及地方以及外國及其他稅務法律，計劃股份或股份激勵的美國持有人根據該建議、該計劃或股份激勵建議收取現金可能屬應課稅交易。計劃股份持有人或股份激勵持有人各自務必立即就對其有關的該建議、該計劃及股份激勵建議的稅務影響諮詢其獨立專業顧問的意見。

由於本公司於美國以外的國家註冊成立，且其部分或全部高級管理人員及董事可能為美國以外國家的居民，故計劃股份或股份激勵的美國持有人可能難以強制執行其因美國聯邦證券法而產生的權利及申索。計劃股份或股份激勵的美國持有人不一定能夠就違反美國證券法在非美國法院起訴非美國公司或其高級管理人員或董事。此外，計劃股份或股份激勵的美國持有人亦可能難以迫使非美國公司及其聯屬人士遵從美國法院的判決。

美國證券交易委員會及任何美國州證券委員會概未批准或拒絕批准該建議、該計劃或股份激勵建議，亦並未確定本計劃文件是否準確或完整。作出任何相反的陳述在美國均屬刑事罪行。

本計劃文件及致股份激勵持有人函件不擬亦不構成或組成在美國購買或認購本公司任何證券的要約或邀請的一部分。

目 錄

前瞻性陳述：本計劃文件可能載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過使用前瞻性詞彙予以識別，包括「相信」、「假想」、「估計」、「預計」、「預期」、「擬」、「可能」、「將會」或「應該」等詞彙，或在各情況下，該等詞彙的反義詞或其他變化或同類詞彙。該等前瞻性陳述包括並非過往事實的所有事宜，並包括有關本公司或其聯屬人士的意向、信念或現時預期的陳述。因其性質使然，前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，原因為該等陳述與日後未必會發生的事件有關及取決於日後未必會發生的情況。讀者務請注意，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而實際業績或發展可能與本計劃文件所載前瞻性陳述所作出或建議者有重大差異，且未必反映其後期間的業績或發展。本計劃文件所載前瞻性陳述及資料乃於本計劃文件日期作出，而除非適用證券法律或收購守則有所規定，否則本公司並無責任因新資料、未來事件或其他原因而公開更新或修訂任何前瞻性陳述或資料。

就該建議、該計劃及股份激勵建議披露的財務資料已經或將會根據非美國會計準則編製，而該等會計準則未必可與美國公司或按美國公認會計原則編製其財務報表的公司的財務資料進行比較。

目 錄

		頁次
第一部分	釋義	1
第二部分	應採取的行動	12
第三部分	預期時間表	17
第四部分	董事會函件	21
第五部分	獨立財務顧問函件	30
第六部分	說明備忘錄	59
附錄一	本集團的財務資料	I-1
附錄二	本集團的未經審核備考財務資料	II-1
附錄三	一般資料	III-1
附錄四	物業估值報告	IV-1
附錄五	安永會計師事務所有關盈利估計的報告	V-1
附錄六	德意志銀行有關盈利估計的報告	VI-1
附錄七	該計劃	VII-1
附錄八	建議經修訂及重列組織章程細則	VIII-1
附錄九	法院會議通告	IX-1
附錄十	股東特別大會通告	X-1
附錄十一	致股份激勵持有人函件的格式	XI-1

於本計劃文件內，除非文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「2019年股份獎勵計劃」	指 獲董事會採納的股份獎勵計劃的規則，該等規則於2019年8月19日生效
「2019年股份期權計劃」	指 經本公司股東批准的股份期權計劃的規則，該等規則於2019年11月27日生效
「2019年股份期權」	指 本公司根據2019年股份期權計劃授出的股份期權
「2019年股份單位」	指 本公司根據2019年股份獎勵計劃授出的股份單位(已歸屬或未歸屬)
「2024年股份獎勵計劃」	指 經本公司股東批准的股份獎勵計劃的規則，該等規則於2024年5月14日生效
「2024年股份期權計劃」	指 經本公司股東批准的股份期權計劃的規則，該等規則於2024年5月14日生效
「2024年股份期權」	指 本公司根據2024年股份期權計劃授出的股份期權
「2024年股份單位」	指 本公司根據2024年股份獎勵計劃授出的股份單位(已歸屬或未歸屬)
「一致行動」	指 具有收購守則所賦予的涵義
「經調整資產淨值」	指 每股股東應佔經調整綜合資產淨值10.74港元，其由本公司提供並根據於2024年6月30日本集團應佔未經審核資產淨值計算並參考本集團物業權益於2024年11月30日之估值作出調整，其進一步詳情載於本計劃文件附錄四
「經修訂及重列組織章程細則」	指 建議於股東特別大會採納之本公司經修訂及重列組織章程細則，其形式載於本計劃文件附錄八
「該公告」	指 本公司就(其中包括)該建議、該計劃及股份激勵建議刊發之日期為2024年12月10日之公告

「適用法律」	指 任何機構的任何及所有法律、規則、條例、判決、決定、法令、命令、禁令、條約、指令、指引、標準、通知及／或其他法律、監管及／或行政規定
「批准」	指 根據任何適用法律屬所需或合宜之任何批文、授權、裁決、准許、豁免、同意、牌照、許可、批准、登記或備案，或本集團任何成員公司根據該建議的條款及條件就或有關該建議或實施該建議(包括撤銷股份於聯交所的上市地位)的任何牌照、許可或合約責任，在各情況下，概不包括向任何機構作出毋須取得該機構批文、確認、許可、同意或批准的任何備案或通知
「章程細則」	指 本公司的組織章程細則
「聯繫人」	指 具有收購守則所賦予的涵義
「機構」	指 任何超國家、國家、聯邦、州、地區、省級、市級、地方或其他政府、政府性質、準政府性質、法律、監管或行政機關、部門、分支機構、機關、委員會、局或組織(包括任何證券或股票交易所)或任何法院、法庭或司法或仲裁機構
「實益擁有人」	指 股份之任何實益擁有人，其股份以登記擁有人名義登記
「董事會」	指 董事會
「註銷價」	指 本公司根據該計劃就註銷每一股計劃股份而應以現金向計劃股東支付的註銷價7.80港元
「中央結算系統」	指 香港中央結算有限公司設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指 獲接納以參與者身份參與中央結算系統之人士(包括投資者戶口持有人)
「中國結算」	指 中國證券登記結算有限責任公司
「公司法」	指 《開曼群島公司法》(2023年修訂版)(經修訂)

「本公司」	指 复星旅游文化集团，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1992)
「本公司一致行動人士」	指 根據收購守則與本公司一致行動或被推定為與本公司一致行動的人士，包括(a)控股股東；(b)董事及復星國際董事(連同彼等的近親、有關連信託，及任何彼等、彼等的近親或有關連信託所控制的公司)；(c)股份獎勵受託人；及(d)德意志銀行集團及復星國際資本集團成員公司(惟身份為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理除外，在各情況下該等豁免情況就收購守則而言均獲執行人員予以認可)
「條件」	指 本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄「3.該建議及該計劃的條件」一節中載列實施該建議及該計劃的條件
「控制」	指 具有收購守則所賦予的涵義，而「控股」及「受控制」應據此詮釋
「控股股東」	指 復星國際、復星控股及復星國際控股
「控股股東存續安排」	指 本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄「5.與控股股東存續安排有關的特別交易」一節所述本公司與控股股東之間的安排
「法院聆訊」	指 大法院就認許該計劃而對呈請進行之聆訊
「法院會議」	指 按照大法院指示於2025年3月4日(星期二)下午三時正召開的計劃股東會議或該會議的任何續會，會上將就該計劃(不論有否修訂)進行投票
「中國證監會」	指 中國證券監督管理委員會
「德意志銀行」	指 德意志銀行香港分行，一家證券及期貨條例下的註冊機構，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，為本公司有關該建議的牽頭財務顧問

「董事」	指 本公司董事
「無利害關係股東」	指 無利害關係股份持有人，為免生疑問，包括就收購守則而言以獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的身份行事的德意志銀行集團任何成員公司
「無利害關係股份」	指 除(i)本公司或任何本公司一致行動人士(為免生疑問，不包括德意志銀行集團任何成員公司或復星國際證券有限公司(復星國際間接全資附屬公司)以非全權委託及非專有基準為及代表其不屬於本公司或本公司一致行動人士的客戶而持有的任何股份，及不包括就收購守則而言以獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理身份行事的德意志銀行集團任何成員公司)；(ii)於控股股東存續安排中擁有權益或參與其中的人士；及(iii)於該建議中擁有不同於其他股東之重大權益的人士實益擁有的任何股份外的股份
「歐元」	指 歐元，歐盟參與成員的單一貨幣
「生效日期」	指 該計劃根據公司法及條件生效的日期
「股東特別大會」	指 本公司將於2025年3月4日(星期二)下午三時三十分(或緊隨法院會議結束或續會後於切實可行的情況下盡快)舉行的股東特別大會，以(其中包括)批准因註銷計劃股份而削減本公司已發行股本及實施該計劃
「執行人員」	指 證監會企業融資部執行董事或該執行董事的任何授權代表
「獲豁免基金經理」	指 具有收購守則所賦予的涵義
「獲豁免自營買賣商」	指 具有收購守則所賦予的涵義
「復星控股」	指 復星控股有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，為控股股東之一

「復星國際控股」	指 復星國際控股有限公司，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為控股股東之一
「復星國際董事」	指 復星國際之董事，即執行董事郭廣昌先生、汪群斌先生、陳啟宇先生、徐曉亮先生、龔平先生、黃震先生及潘東輝先生；非執行董事余慶飛先生、李樹培先生及李富華先生；及獨立非執行董事章晟曼先生、張化橋先生、張彤先生、李開復博士及曾璟璇女士
「接納表格」	指 就股份激勵建議寄發予股份激勵持有人的接納表格
「復星國際」	指 復星國際有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0656)，為控股股東之一
「復星國際資本」	指 復星國際資本有限公司，本公司有關該建議的聯席財務顧問。復星國際資本為根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受證券及期貨條例規管活動的持牌法團，為復星國際有限公司(一間於聯交所上市的公司(股份代號：656))的間接全資附屬公司
「大法院」	指 開曼群島大法院
「大中華」	指 僅就本計劃文件而言，指中國大陸、香港、澳門及台灣
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 香港的法定貨幣港元
「香港結算代理人」	指 香港結算(代理人)有限公司，為香港中央結算有限公司的全資附屬公司
「香港」	指 中國香港特別行政區

「獨立財務顧問」	指 浩德融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團，為獨立財務顧問，以就：(i)該建議、該計劃、股份激勵建議及控股股東存續安排的條款是否屬公平合理；及(ii)(a)無利害關係股東是否於法院會議上投票贊成該計劃以及於股東特別大會上投票贊成與實施該建議有關的決議案；及(b)股份激勵持有人是否接納股份激勵建議，向無利害關係股東及股份激勵持有人提供建議
「投資者戶口持有人」	指 獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司
「最後交易日期」	指 2024年11月26日，即該公告刊發前股份最後於聯交所買賣的日期
「最後實際可行日期」	指 2025年2月7日，即為確定本計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期
「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）
「最後截止日期」	指 2025年6月10日，或本公司可能釐定的或（在適用的範圍內）大法院可能指示且在所有情況下獲執行人員允許並且經德意志銀行同意的較後日期
「澳門」	指 中國澳門特別行政區
「會議記錄日期」	指 2025年3月4日（星期二）或本公司已向股東公佈的其他日期，即就釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利，以及股東出席股東特別大會並於會上投票的權利之目的而設定的記錄日期
「國家發改委」	指 中華人民共和國國家發展和改革委員會
「要約期」	指 具有收購守則所賦予的涵義，該期間自2024年12月10日（即該公告日期）開始

「其他中央結算系統參與者」	指 身為中央結算系統參與者或將股份存放於中央結算系統參與者的經紀、託管商、代名人或其他相關人士
「中國」	指 中華人民共和國，僅就本計劃文件而言，不包括香港、澳門及台灣
「首次公開發售前股份期權計劃」	指 本公司於2017年12月29日採納並且經復星國際股東於2018年2月23日批准的首次公開發售前股份期權計劃的規則
「首次公開發售前股份期權」	指 本公司根據首次公開發售前股份期權計劃授出的股份期權
「盈利警告公告」	指 本公司所刊發日期為2025年1月28日的盈利警告公告
「物業估值師」	指 戴德梁行有限公司、深圳市世聯資產評估有限公司、Grupo Nacional de Avaluos y Servicios S.A. de C.V.、PPC International SDN BHD及KJPP Wiseso dan Rekan，為本集團物業權益進行估值的獨立物業估值師，進一步詳情載於本計劃文件附錄四
「該建議」	指 本公司根據本計劃文件載列之條款及條件，以該計劃方式進行私有化並且撤銷股份於聯交所的上市地位的建議
「記錄日期」	指 2025年3月17日(星期一)，或本公司已向股東公佈的有關其他日期，即為釐定計劃股東於該計劃項下權利的記錄日期
「登記擁有人」	指 以股份持有人身份名列本公司股東名冊的任何人士(包括但不限於代名人、受託人、存管人或任何其他認可託管商或第三方)
「有關期間」	指 於2024年6月10日開始的期間，即該公告日期前六個月當日起至最後實際可行日期止期間
「有關證券」	指 具有收購守則規則22註釋4所賦予的涵義
「人民幣」	指 中國的法定貨幣人民幣

「該計劃」	指	就實施該建議而根據公司法第86條的協議安排
「計劃文件」	指	本公司的本綜合計劃文件，載列(其中包括)有關該建議、股份激勵建議及該計劃的進一步詳情、董事會函件、獨立財務顧問之意見函件及召開法院會議及股東特別大會之通告連同相關代表委任表格
「計劃股份」	指	於記錄日期的已發行股份(惟控股股東所持有的股份除外)
「計劃股東」	指	於記錄日期的計劃股份登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「滬港通」	指	香港聯交所、上海證券交易所及中國結算就香港與上海證券市場互通而設立的證券交易及結算互聯互通系統
「股份獎勵受託人」	指	交通銀行信託有限公司，獲委任持有股份的受託人，以持有有待歸屬根據2019年股份獎勵計劃及2024年股份獎勵計劃授出的2019年股份單位及2024年股份單位所涉股份
「股份激勵持有人」	指	股份激勵的持有人
「股份激勵建議」	指	已歸屬期權建議及未歸屬股份激勵建議，其詳情載列於第六部分 — 說明備忘錄「4. 股份激勵建議」一節
「股份激勵」	指	任何首次公開發售前股份期權、2019年股份期權、2019年股份單位、2024年股份期權及／或2024年股份單位(視情況而定)
「股份期權」	指	任何首次公開發售前股份期權、2019年股份期權及／或2024年股份期權(視情況而定)
「股份單位」	指	任何2019年股份單位及／或2024年股份單位(視情況而定)

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001歐元的股份
「股東」	指	股份的登記持有人
「深港通」	指	香港聯交所、深圳證券交易所及中國結算就香港與深圳證券市場互通而設立的證券交易及結算互聯互通系統
「港股通投資者」	指	根據滬港通及深港通透過中國結算持有股份的投資者
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會在香港頒佈的《公司收購及合併守則》(經不時修訂)
「交易日」	指	聯交所開市進行證券買賣業務的日子
「受託人獲分配的計劃股份」	指	股份獎勵受託人以信託形式為本集團若干僱員持有的計劃股份，有關股份為因管理原因尚未由股份獎勵受託人轉讓予有關僱員的若干已歸屬股份激勵的相關股份，即於最後實際可行日期的合共15,000股股份，佔本公司已發行股本約0.0012%
「受託人計劃股份」	指	股份獎勵受託人所持有的計劃股份(包括受託人獲分配的計劃股份及受託人未獲分配的計劃股份)
「受託人未獲分配的計劃股份」	指	股份獎勵受託人以實現2019年股份單位及2024年股份單位的未來授出或歸屬為目的而持有的股份。於最後實際可行日期，股份獎勵受託人並無持有任何受託人未獲分配的計劃股份
「未歸屬2019年股份期權」	指	於最後實際可行日期尚未歸屬的2019年股份期權
「未歸屬2019年股份單位」	指	於最後實際可行日期尚未歸屬的2019年股份單位
「未歸屬2024年股份期權」	指	於最後實際可行日期尚未歸屬的2024年股份期權

「未歸屬2024年股份單位」	指	於最後實際可行日期尚未歸屬的2024年股份單位
「未歸屬首次公開發售前股份期權」	指	於最後實際可行日期尚未歸屬的首次公開發售前股份期權
「未歸屬股份激勵持有人」	指	未歸屬股份激勵的持有人
「未歸屬股份激勵建議」	指	本公司向各未歸屬股份激勵持有人作出的建議，其進一步詳情載列於本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄「未歸屬股份激勵建議」一節
「未歸屬股份激勵」	指	未歸屬首次公開發售前股份期權、未歸屬2019年股份期權、未歸屬2024年股份期權、未歸屬2019年股份單位及未歸屬2024年股份單位
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國證交會」	指	美國證券交易委員會
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「已歸屬2019年股份期權」	指	於最後實際可行日期已歸屬的2019年股份期權
「已歸屬期權持有人」	指	已歸屬期權的持有人
「已歸屬期權建議」	指	本公司向各已歸屬期權持有人作出的建議，其進一步詳情載列於本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄「已歸屬期權建議」一節
「已歸屬期權」	指	已歸屬首次公開發售前股份期權及已歸屬2019年股份期權
「已歸屬首次公開發售前股份期權」	指	於最後實際可行日期已歸屬的首次公開發售前股份期權
「%」	指	百分比

本計劃文件內提到的所有時間及日期均指香港日期及時間，惟已另有說明者除外；而每當提及法院聆訊的預計日期和生效日期，乃指開曼群島的有關日期。僅就參考而言，於本計劃文件日期，開曼群島時間較香港時間慢13小時。

除本計劃文件另有指明外，本計劃文件中的人民幣乃按人民幣0.9237元兌1.00港元的匯率換算成港元，惟僅供說明之用。概不表示任何人民幣或港元款額已按或可按上述匯率或任何其他匯率兌換，或根本可以進行兌換。

本計劃文件的英文版本與中文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

1. 股東應採取的行動

為釐定計劃股東是否有權出席法院會議並於會上投票，以及股東是否有權出席股東特別大會並於會上投票，本公司將於2025年2月27日(星期四)至2025年3月4日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，而於該期間不會進行股份轉讓。為符合資格在法院會議及股東特別大會上投票表決，所有過戶文件連同有關股票，須於2025年2月26日(星期三)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

隨本計劃文件附奉適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格和適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，如閣下為計劃股東，請務必將隨附的**粉紅色**法院會議代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署；如為股東，則務請將隨附的**白色**股東特別大會代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，並盡快但無論如何不遲於以下日期及時間交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓：

- 適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格應不遲於2025年3月2日(星期日)下午三時正(或法院會議續會前48小時)遞交，或選擇在法院會議上交給法院會議主席；及
- 適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格應不遲於2025年3月2日(星期日)下午三時三十分(或股東特別大會續會前48小時)遞交，方為有效。

填妥和交回法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格後，閣下仍可親自出席有關會議並在會上投票。於此情況下，交回代表委任表格將依法被視為已撤銷。

根據上市規則及收購守則之規定，法院會議及股東特別大會將以投票方式進行表決。

倘閣下並無委任代表，亦不出席法院會議及／或股東特別大會以及在會上投票，但倘(其中包括)決議案獲所需多數計劃股東、無利害關係股東或股東(視情況而定)通過，則閣下將仍須受法院會議和股東特別大會的結果所約束。因此，謹促請閣下親自或委派代表出席法院會議及／或股東特別大會並在會上投票。

本公司將不遲於2025年3月4日(星期二)下午七時正前刊發有關法院會議及股東特別大會之結果之公告。倘全部決議案於法院會議及／或股東特別大會上獲通過，則將根據收購守則及上市規則之規定刊發進一步公告，內容有關(其中包括)法院聆訊結果以及(倘該計劃獲認許)記錄日期、生效日期及股份在聯交所撤銷上市地位的日期。

2. 透過登記擁有人持有股份的實益擁有人應採取的行動

本公司將不會承認透過任何信託持有任何股份的任何人士。

倘閣下為股份登記在登記擁有人名下的實益擁有人(不包括香港結算代理人)，則應聯絡登記擁有人並就閣下實益擁有的股份應如何於法院會議及／或股東特別大會上表決作出指示及／或制定安排。

如閣下為實益擁有人且有意親身出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票：

- (a) 閣下應直接聯繫登記擁有人以與登記擁有人制定適當安排以使閣下可出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，且就此而言，登記擁有人可委任閣下擔任其受委代表；或
- (b) 如閣下有意於法院會議及／或股東特別大會上投票(親身或委任代表)，閣下應安排將閣下以登記擁有人名義登記的部分或所有股份轉至閣下自己的名下，並於會議記錄日期成為登記股東。

該等指示及／或安排應在遞交法院會議及／或股東特別大會代表委任表格的相關最後期限或(如適用)遞交股份過戶登記的最後期限前向登記擁有人作出或與之制定，讓登記擁有人有充裕時間準確填寫其代表委任表格或過戶文件並於相關截止日期前提交。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人在遞交法院會議及／或股東特別大會代表委任表格的相關最

後期限或(如適用)遞交股份過戶文件之最後期限前的特定日期或時間作出指示或與之制定安排，則任何有關實益擁有人應遵從有關登記擁有人的要求。

登記擁有人須根據章程細則之所有相關條文，於相關法院會議及／或股東特別大會上委任受委代表。

倘登記擁有人委任受委代表，則登記擁有人須填妥及簽署相關代表委任表格，並按本計劃文件詳述之遞交相關代表委任表格之方式及最後時間前送達。

填妥和交回法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格後，登記擁有人仍可依願親自出席有關會議或其任何續會並在會上投票。於此情況下，相關代表委任表格將依法被視為已撤銷。

3. 將股份存入中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

倘閣下為股份存入中央結算系統及登記在香港結算代理人名下之實益擁有人，則除非閣下為投資者戶口持有人，否則閣下必須：

- (a) 聯絡閣下之經紀、託管商、代名人或其他有關人士(為中央結算系統參與者，或已將該等股份存入中央結算系統參與者)，以向該等其他中央結算系統參與者發出表決指示(如閣下有意於法院會議及／或股東特別大會上投票)。閣下應在遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的最後期限前聯絡閣下之經紀、託管商、代名人或其他有關人士，讓有關人士有充裕時間向香港結算代理人就閣下實益擁有之股份在法院會議及／或股東特別大會上如何表決給予指示或與之制定安排；或
- (b) 於會議記錄日期成為登記股東，並據此有權通過從中央結算系統提取閣下全部或任何股份及成為該等股份的登記擁有人而出席法院會議及／或股東特別大會(如適用)並在會上投票表決。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計的提取費、按每張已發行股票計的登記費、按每份過戶文據計的印花稅及閣下的金融中介機構所收取的任何其他相關費用(如閣下的股份通過金融中介機構所持有)。為符合資格出席法院會議及／或股東特別大會並在會上表決，閣下應在遞交過戶文件將股份轉入閣下名下的最後期限前聯絡閣下的經紀、託管商、代名人或其他有關人士，以給予

有關經紀、託管商、代名人或其他有關人士足夠時間從中央結算系統提取股份及將該等股份登記在閣下名下。

倘閣下為港股通投資者，閣下應自本計劃文件之日期起至香港結算代理人規定的最後投票日之前的一個交易日，隨時通過中國結算的中國結算北京通信系統經結算參與者申報其投票指示。中國結算將收集港股通投資者對法院會議的投票指示，然後代表港股通投資者將該投票指示提交予香港結算代理人。

就以香港結算代理人名義登記之股份之投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者而言，彼等就該計劃作出投票之程序須根據不時生效之「投資者戶口持有人操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」進行。

4. 股份激勵持有人應採取的行動

現隨同致股份激勵持有人函件一併向各股份激勵持有人寄發本計劃文件和接納表格。如閣下是股份激勵持有人而且有意接納股份激勵建議，則須填寫接納表格，而且在填妥和簽妥該表格後不遲於2025年3月5日(星期三)下午四時三十分(或者本公司可能通知閣下的較後日期和時間)交回incentive@fosunholiday.com。閣下將不會就提供任何接納表格而獲發認收通知書。

本公司現根據收購守則規則13向股份激勵持有人作出適當要約。

進一步詳情載於本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄的「4. 股份激勵建議」一節。

現促請閣下閱覽致股份激勵持有人函件(其格式與本計劃文件附錄十一所載者大致相同)所載的股份激勵建議的指示和其他條款和條件以及隨附的接納表格。

5. 行使閣下的表決權

倘閣下為股東或實益擁有人，則敦請閣下在法院會議及／或股東特別大會上親自或委派代表行使閣下的表決權或向有關登記擁有人發出指示作出表決。

倘閣下為代表一名或多名實益擁有人持有股份的登記擁有人，敬請閣下告知有關實益擁有人行使其表決權的重要性。

倘閣下於股份借出計劃中持有任何股份，促請閣下收回任何借出的已發行股份，以免市場參與者利用借入股份表決。

倘閣下為股份存入中央結算系統的實益擁有人，敦請閣下就該等股份於法院會議及／或股東特別大會上的投票方式，立即向閣下之經紀、託管商、代名人或其他有關人士發出指示或與香港結算代理人制定安排及／或自中央結算系統中提取閣下的部分或所有股份，並於會議記錄日期成為該等股份的登記擁有人及於法院會議及／或股東特別大會上(親身或委任代表)行使閣下的投票權。

倘獲批准，該建議將對所有計劃股東具有約束力，而不論閣下是否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。

倘閣下對應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

在法院會議上投票的計劃股東(包括向託管人或結算所發出投票指示並隨後於法院會議上投票的任何實益擁有人)謹請留意，彼等有權出席或由律師出席預期於2025年3月14日(星期五)上午十時正(開曼群島時間)於開曼群島大法院就呈請舉行的法院聆訊並聽取意見，本公司將在該聆訊上尋求批准該計劃。

預期時間表僅屬指示性質，其可能有所變動。倘以下預期時間表有任何變動，則將會刊發進一步公告。除另有指明者外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

香港時間
(除另有指明者外)

寄發本計劃文件及致股份激勵持有人函件	2025年2月10日(星期一)
股份激勵持有人遞交股份期權行使通知書以 有權出席法院會議及股東特別大會並於會 上投票的最後時間	2025年2月21日(星期五) 下午四時三十分
遞交股份過戶文件以有權出席法院會議及股 東特別大會並於會上投票的最後時間	2025年2月26日(星期三) 下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記以確定計劃股 東出席法院會議並於會上投票的權利和股 東出席股東特別大會並於會上投票的權利 (附註1)	2025年2月27日(星期四)至 2025年3月4日(星期二) (包括首尾兩日)
遞交適用於法院會議的粉紅色代表委任表格 的最後時間(附註2)	2025年3月2日(星期日) 下午三時正
遞交適用於股東特別大會的白色代表委任表 格的最後時間(附註2)	2025年3月2日(星期日) 下午三時三十分
會議記錄日期	2025年3月4日(星期二)
法院會議(附註3)	2025年3月4日(星期二) 下午三時正
股東特別大會(附註3).	2025年3月4日(星期二) 下午三時三十分 (或緊隨法院會議結束或休會後 於切實可行情況下盡快)

香港時間
(除另有指明者外)

公佈法院會議及股東特別大會結果	不遲於2025年3月4日(星期二) 下午七時正
預期股份在聯交所買賣的最後時間	2025年3月5日(星期三) 下午四時十分
接納股份激勵建議的最後時間及日期(附註4)	2025年3月5日(星期三) 下午四時三十分
股份激勵持有人遞交股份期權行使通知書以 符合資格享有該計劃項下權利的最後時間	2025年3月5日(星期三) 下午四時三十分
遞交股份過戶文件以符合資格享有該計劃項 下權利的最後時間	2025年3月10日(星期一) 下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記以釐定享有該 計劃項下權利的資格(附註5)	自2025年3月11日(星期二) 之後
法院聆訊	2025年3月14日(星期五) (開曼群島時間)
公佈(1)法院聆訊的結果、(2)預計生效日期， 及(3)預計撤銷股份於聯交所的上市地位之 日期	不遲於2025年3月17日(星期一) 上午八時三十分
記錄日期	2025年3月17日(星期一)
生效日期及股份激勵建議的生效日期(附註6)	2025年3月17日(星期一) (開曼群島時間)

香港時間
(除另有指明者外)

公佈(1)生效日期、(2)股份激勵建議的結果

及(3)撤銷股份於聯交所的上市地位 不遲於2025年3月18日(星期二)
上午八時三十分

撤銷股份於聯交所的上市地位生效(附註7) 2025年3月19日(星期三)
下午四時正

(1)根據該計劃向計劃股東寄發註銷價的現金
付款支票及(2)向已接納股份激勵建議的股
份激勵持有人(不包括未歸屬2024年股份期
權、未歸屬2019年股份單位及未歸屬2024
年股份單位持有人)寄發現金付款支票或銀
行轉賬的最後時間(附註8及附註9). 2025年3月26日(星期三)或之前

附註：

1. 本公司將在該期間內暫停辦理過戶登記，以確定計劃股東出席法院會議並在會上投票和股東出席特別股東大會並在會上投票的權利。該停止過戶期間並不是為確定該計劃項下的權益。
2. 代表委任表格須盡快交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於上述相關時間及日期。適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格可選擇於法院會議上交予法院會議主席。**白色**代表委任表格須在股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間前48小時遞交方為有效。填妥及交回法院會議或股東特別大會的代表委任表格後，計劃股東或股東(視乎情況而定)仍可親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票。在此情況下，有關代表委任表格將依法撤銷。
3. 法院會議及股東特別大會將在上述列明的時間及日期於中國上海市虹口區飛虹路118號T1座8樓舉行。詳情請參閱本計劃文件附錄九所載的法院會議通告及本計劃文件附錄十所載的股東特別大會通告。
4. 接納表格根據其上指示填妥後須不遲於2025年3月5日(星期三)下午四時三十分(或者本公司可能通知閣下的較後日期和時間)交回incentive@fosunholiday.com。

5. 本公司將於該期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定符合資格享有該計劃項下的權益之計劃股東。
6. 該計劃將在本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄「3. 該建議及該計劃的條件」一節所載的所有該建議條件已達成或者獲豁免(如適用)時生效。
7. 倘該建議成為無條件且該計劃生效，預期將於2025年3月19日(星期三)下午四時正撤銷股份於聯交所的上市地位。
8. 向計劃股東支付註銷價的支票將於生效日期後七個營業日(定義見收購守則)內，以平郵方式以預付郵資的信封寄往有權收取人士於記錄日期在本公司股東名冊所示彼等各自的地址，或如屬聯名持有人，則寄往於記錄日期在本公司股東名冊所示就有關聯名持有當時在股東名冊排名首位的聯名持有人的地址。

根據股份激勵建議就於記錄日期已發行的股份激勵(不包括未歸屬2024年股份期權、未歸屬2019年股份單位及未歸屬2024年股份單位)接納付款(以支票或銀行轉賬方式)將於生效日期後七個營業日(定義見收購守則)內寄發或作出，且(倘以支票方式作出)應以平郵方式以預付郵資的信封寄往相關股份激勵持有人各自通知本集團的最後所知地址，或(倘以銀行轉賬方式作出)將支付至相關股份激勵持有人通常用於收取本集團其他補償(或相關股份激勵持有人另行通知本集團)的銀行賬戶。

9. 若於2025年3月26日(星期三)中午十二時正及／或其後發生任何惡劣天氣情況，(1)根據該計劃向計劃股東寄發註銷價的現金付款支票及(2)向已接納股份激勵建議的股份激勵持有人(不包括未歸屬2024年股份期權、未歸屬2019年股份單位及未歸屬2024年股份單位持有人)寄發現金付款支票或銀行轉賬的最後時間可能延至下一個營業日(該營業日中午十二時正或其後概無發生任何惡劣天氣情況)，即2025年3月27日(星期四)(或中午十二時正或其後概無發生任何惡劣天氣情況的較晚日期)。

就本文件而言，「惡劣天氣」指在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，或香港政府宣佈的「極端情況」或黑色暴雨警告。倘惡劣天氣導致預期時間表出現任何變更，本公司將另行刊發公告。

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)

執行董事：

徐曉亮先生

徐秉瓚先生

蔡賢安先生

非執行董事：

潘東輝先生

黃震先生

獨立非執行董事：

盛智文博士

郭永清先生

Katherine Rong Xin女士

何建民先生

註冊辦事處：

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited

4th Floor, Harbour Place

103, South Church Street

P.O. Box 10240

Grand Cayman KY1-1002

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

中環

花園道3號

中國工商銀行大廈

808及2101-06室

敬啟者：

(1) 建議根據公司法第86條以協議安排方式 回購复星旅游文化集团股份 及

(2) 建議撤銷复星旅游文化集团的上市地位

1. 緒言

於2024年12月9日，董事會決議就建議根據公司法第86條以協議安排方式回購本公司股份，向計劃股東提呈該建議，其中涉及註銷計劃股份，並且作為註銷該等股份的代價，就每股計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價，以及撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘該建議獲批准並實施，則根據該計劃，計劃股份將於生效日期予以註銷及剔除，而本公司之已發行股本將會減少。註銷計劃股份所產生的進賬將計入本公司的可分派儲備。

本計劃文件旨在向閣下提供有關該建議、該計劃及股份激勵建議的進一步資料，並向閣下發出法院會議及股東特別大會通告(連同有關代表委任表格)。亦請閣下垂注(i)本計劃文件第五部分所載之獨立財務顧問函件；(ii)本計劃文件第六部分所載之說明備忘錄；及(iii)本計劃文件附錄七所載之計劃條款。

2. 該建議的條款

該計劃

以該計劃生效為前提，全部計劃股份將予以註銷，以就每股計劃股份換取現金7.80港元。

請閣下注意本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄「2.該建議的條款 — 該計劃」一節。

任何計劃股東該根據該計劃有權收取的註銷價將根據該計劃的條款悉數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或本公司可能或聲稱擁有針對該計劃股東的其他類似權利。

最高及最低價格

請閣下注意本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄「2.該建議的條款 — 最高及最低價格」一節。

3. 該建議及該計劃的條件

該建議及該計劃將在本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄「3.該建議及該計劃的條件」一節所載的條件達成或獲豁免(如適用)後，方會生效並對本公司及全體計劃股東具有約束力。

當所有條件已達成或獲豁免(如適用)後，該計劃將會生效並對本公司及全體計劃股東具有約束力。

警告：股東、股份激勵持有人及潛在投資者務請注意，該建議、該計劃及股份激勵建議須待條件達成或(如適用)獲豁免後，方可作實。因此，該建議及股份激勵建議可能會亦可能不會實施，而該計劃可能會亦可能不會生效。故此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

4. 股份激勵建議

請閣下注意本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄「4. 股份激勵建議」一節。

5. 確認財務資源

本公司已就該建議及股份激勵建議委任德意志銀行作為其牽頭財務顧問及復星國際資本作為其聯席財務顧問。德意志銀行(作為本公司之牽頭財務顧問)信納，本公司可獲得充足的財務資源以履行其在該建議及股份激勵建議項下有關最高應付現金代價的支付義務。

請閣下注意本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄「6. 確認財務資源」一節。

6. 本公司的股權架構

請閣下注意本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄「7. 本公司的股權架構」一節。

7. 有關本集團的資料

請閣下注意本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄「8. 有關本集團的資料」一節。

8. 該建議及股份激勵建議的財務影響

請閣下注意本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄「11. 該建議及股份激勵建議的財務影響」一節。

本集團於該建議及股份激勵建議完成後之未經審核備考財務資料(說明該建議對本集團每股盈利、每股資產淨值、負債及營運資金(以流動資產淨值表示)之財務影響)載於本計劃文件附錄二。

9. 本公司對本集團的意向

本公司有意待該計劃生效後，註銷所有計劃股份，而本公司已根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，於2025年3月19日(星期三)下午四時正後立即生效。完成該建議不會導致收購守則所定義的本公司控制權變動。

於最後實際可行日期，本公司正考慮分拆三亞亞特蘭蒂斯，並於上海證券交易所進行獨立REIT上市(「建議分拆上市」)的可能性。三亞亞特蘭蒂斯為本集團之一個業務分部，涵蓋位於中國海南省三亞海棠灣國家海岸之一站式高端綜合度假聖地，其從事酒店營運服務及多項配套旅遊及娛樂服務(「三亞亞特蘭蒂斯」)。

股東及潛在投資者務請注意，建議分拆上市須待(其中包括)股東、聯交所及相關中國監管機構(包括國家發改委、中國證監會及上海證券交易所)批准後，方可作實。概不保證建議分拆上市將進行或完成。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時應審慎行事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司的意向是讓本集團繼續經營其現有業務，而本公司亦並無任何計劃對下述各方面作出任何重大變動：(a)本集團的業務(包括重新調配本集團的任何固定資產)；或(b)繼續聘用本集團的僱員(於日常業務中的聘用除外)。

由於該建議涉及建議根據公司法第86條以協議安排方式回購本公司股份，本公司無意倚賴公司條例(香港法例第622章)第705、711至716及718至721條或開曼群島任何可比較公司法條文有關強制收購少數股東所持股份之權利。

10. 盈利警告公告及盈利估計

誠如盈利警告公告所披露，根據對本集團於截至2024年12月31日止年度(「期內」)的未經審核綜合管理賬目的初步觀察，期內歸屬於本公司股東之淨利潤／虧損將介乎淨虧損人民幣50百萬元至淨利潤人民幣10百萬元，而截至2023年12月31日止財政年度歸屬於本公司股東之經審核淨利潤則為人民幣307.2百萬元。

董事會認為，本集團於期內的財務表現轉差乃主要由於中國房地產市場低迷導致2024年物業銷售下降所致。

盈利估計(定義見盈利警告公告)構成收購守則規則10項下的「盈利預測」,並須由財務顧問及本公司核數師根據收購守則規則10的規定作出報告。盈利估計已由本公司核數師安永會計師事務所及本公司牽頭財務顧問德意志銀行作出報告。安永會計師事務所已報告,就會計政策及計算而言,盈利估計乃根據董事採納的基準(誠如盈利警告公告所載)妥為編製,以及盈利估計的呈列基準在所有重大方面與本集團一般採納的會計政策(誠如本集團截至2023年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所載)一致。德意志銀行信納,盈利估計乃由董事經審慎周詳考慮後編製。

務請閣下垂注分別載於本計劃文件附錄五及附錄六之安永會計師事務所及德意志銀行就盈利估計發出的報告。

11. 獨立財務顧問

由於該建議及股份激勵建議乃由董事會發起,本公司無法成立獨立董事委員會,以就:(i)該建議、該計劃、股份激勵建議及控股股東存續安排的條款是否公平合理;及(ii)(a)無利害關係股東是否在法院會議上投票贊成該計劃以及於股東特別大會上投票贊成與實施該建議及該計劃有關的決議案;及(b)股份激勵持有人是否接納股份激勵建議,向無利害關係股東及股份激勵持有人提供推薦建議。

因此,根據收購守則規則2.8,董事會已委任浩德融資有限公司擔任獨立財務顧問以就該建議及股份激勵建議向無利害關係股東及股份激勵持有人提供建議。

獨立財務顧問已向無利害關係股東及股份激勵持有人提供意見,其認為該建議、該計劃、股份激勵建議及控股股東存續安排的條款就無利害關係股東及股份激勵持有人而言屬公平合理,因此,其建議(a)無利害關係股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈的相關決議案,以批准及實施該建議及該計劃;及(b)股份激勵持有人接納股份激勵建議。

獨立財務顧問的函件全文載於本計劃文件第五部分。

12. 提出該建議的理由及裨益

請閣下注意本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄「13. 提出該建議的理由及裨益」一節。

13. 應採取的行動

請閣下注意本計劃文件「第二部分 — 應採取的行動」。

14. 法院會議及股東特別大會

根據大法院指示，法院會議將於2025年3月4日(星期二)下午三時正於中國上海市虹口區飛虹路118號T1棟8樓舉行。股東特別大會將於2025年3月4日(星期二)下午三時三十分(或於法院會議結束或休會後在切實可行情況下盡快)於中國上海市虹口區飛虹路118號T1棟8樓舉行。

為行使閣下於法院會議及／或股東特別大會上的投票權，務請閣下細閱本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄「15. 法院會議及股東特別大會」一節、本計劃文件第二部分 — 應採取的行動、本計劃文件附錄九法院會議通告及本計劃文件附錄十股東特別大會通告。

只有於會議記錄日期為計劃股東的計劃股東才可出席法院會議並於會上投票批准該計劃。控股股東、於本公司持有股份之董事、於本公司持有股份之復星國際董事及股份獎勵受託人(作為本公司一致行動人士)已向大法院承諾不會出席法院會議亦不會於會上投票。該等本公司一致行動人士亦已向大法院承諾受該計劃所約束，從而確保其將遵守該計劃的條款及條件並受其規限。

於會議記錄日期所有股東將有權出席股東特別大會，並就批准及落實透過註銷計劃股份而於生效日期削減本公司已發行股本的特別決議案進行投票。

由於根據收購守則項下「一致行動」定義的第(3)類別，股份獎勵受託人就本公司而言被推定為與本公司一致行動，另外，根據上市規則第17.05A條與2019年股份獎勵計劃及2024年股份獎勵計劃各自的規則，股份獎勵受託人不得行使其持有的股份所附帶的投票權。因此，股份獎勵受託人於最後實際可行日期所持有的15,000股股份不屬於無利害關係股份，亦將不會於法院會議或股東特別大會上就該計劃進行投票。

15. 撤銷股份於聯交所的上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，計劃股份的股票其後將不再具有所有權文件或憑證的效力。本公司已根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，於該計劃生效後自2025年3月19日(星期三)下午四時正起立即生效。

股東將以公告方式獲通知股份最後於聯交所買賣之日的確切日期，以及該計劃及撤銷股份於聯交所上市地位的生效日期。

16. 建議採納經修訂及重列組織章程細則

本公司建議待撤銷股份於聯交所的上市地位後將採納經修訂及重列組織章程細則(載於本計劃文件附錄八)，以反映本公司作為非上市有限公司的地位。採納經修訂及重列組織章程細則的特別決議案將於股東特別大會上向股東提呈。

17. 倘該計劃不獲批准或該建議失效

倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因而失效，本公司將會刊發公告，且：

- (a) 概無計劃股份將被註銷或剔除，本公司的股權結構亦不會因該建議而發生變化，本公司將繼續維持上市規則所規定的足夠公眾持股量；
- (b) 股份於聯交所的上市地位將不會被撤回；
- (c) 由於股份激勵建議須待該計劃生效後方可作實，故股份激勵建議將告失效；及
- (d) 根據收購守則，提出後續要約須受到限制，即本公司及在該建議過程中與其一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)均不得於該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失效當日起計12個月內：(i)宣佈對本公司提出要約或可能提出要約，或(ii)收購本公司之任何投票權(倘與本公司一致行動人士因此將須遵照收購守則規則26承擔提出要約的責任)，惟在各情況下獲執行人員同意則除外。

18. 登記及付款

請閣下注意本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄「19.登記及付款」一節。

19. 海外計劃股東及海外股份激勵持有人

請閣下注意本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄「20.海外計劃股東及海外股份激勵持有人」一節。

20. 稅務意見

請閣下注意本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄「21.稅務意見」一節。

21. 一般事項

董事認為該建議、該計劃及股份激勵建議的條款就無利害關係股東及股份激勵持有人而言屬公平合理。

22. 推薦建議

謹請閣下注意本計劃文件第五部分所載獨立財務顧問有關該建議、該計劃及股份激勵建議的推薦建議。吾等建議閣下於就該建議、該計劃或股份激勵建議採取任何行動前，務請細閱本函件。

23. 其他資料

務請閣下細閱：

- (a) 本計劃文件第五部分所載的獨立財務顧問函件；
- (b) 本計劃文件第六部分所載的說明備忘錄；
- (c) 本計劃文件的附錄(包括本計劃文件附錄七所載的該計劃的條款)；
- (d) 本計劃文件附錄九所載的法院會議通告；及
- (e) 本計劃文件附錄十所載的股東特別大會通告。

此外，隨本計劃文件附奉適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格和適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格。

倘閣下為股份激勵持有人，亦請閣下細閱致股份激勵持有人函件(其格式與本計劃文件附錄十一所載者大致相同)及隨附的接納表格。

此致

列位股東及股份激勵持有人 台照

代表董事會
复星旅游文化集团
主席
徐曉亮
謹啟

2025年2月10日

下文所載為獨立財務顧問浩德融資有限公司致無利害關係股東及股份激勵持有人有關該建議、該計劃、股份激勵建議及控股股東存續安排之意見函件，乃為載入本計劃文件而編製。

ALTUS.

浩德融資有限公司

香港

中環

永和街21號

敬啟者：

**(1)建議根據公司法第86條以協議安排方式回購
复星旅游文化集团股份
及
(2)建議撤銷复星旅游文化集团的上市地位**

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該建議、該計劃、股份激勵建議及控股股東存續安排向無利害關係股東及股份激勵持有人提供意見。該建議、該計劃、股份激勵建議及控股股東存續安排的詳情載於日期為2025年2月10日的計劃文件所載「第六部分 — 說明備忘錄」，而本函件為計劃文件的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

該建議

於2024年12月9日，董事會決議就建議根據公司法第86條以協議安排方式回購 貴公司股份，向計劃股東提呈該建議。以該計劃生效為前提，全部計劃股份將予以註銷，以就每股計劃股份換取現金7.80港元。

股份激勵建議

於最後實際可行日期，尚有56,879,819份未行使股份激勵，包括(a)48,177,874份股份期權；及(b)8,701,945份股份單位。 貴公司將根據收購守則規則13向股份激勵持有人作出適當要約。股份激勵建議將待該計劃生效後方會作實。

與控股股東存續安排有關的特別交易

根據該建議， 貴公司建議控股股東將保留其持股量，即控股股東於該計劃生效後仍為股東，致使在並未根據股份激勵建議註銷的股份激勵獲行使或歸屬的規限下， 貴公司將由控股股東全資擁有。因此，控股股東所持有的股份將不會構成計劃股份的一部分。

由於控股股東存續安排並非向全體股東提呈，故該安排構成一項特別交易，並須根據收購守則規則25取得執行人員的同意。 貴公司已於2024年12月30日向執行人員提出申請，以取得執行人員對控股股東存續安排的同意，惟(a)獨立財務顧問確認控股股東存續安排的條款屬公平合理；及(b)無利害關係股東於股東特別大會上通過普通決議案批准控股股東存續安排的條款。該建議須待執行人員就控股股東存續安排授予同意後方會作實。

獨立財務顧問

由於該建議及股份激勵建議乃由董事會發起， 貴公司無法成立獨立董事委員會，以向無利害關係股東及股份激勵持有人提供意見及推薦建議。

作為有關該建議、該計劃、股份激勵建議及控股股東存續安排的獨立財務顧問，吾等之職責為就：(i)該建議、該計劃、股份激勵建議及控股股東存續安排的條款是否公平合理；及(ii)(a)無利害關係股東是否在法院會議上投票贊成該計劃以及於股東特別大會上投票贊成

與實施該建議及該計劃有關的決議案；及(b)股份激勵持有人是否接納股份激勵建議，向無利害關係股東及股份激勵持有人提供意見。

曾璟璇女士(復星國際有限公司(貴公司控股股東之一)的一名獨立非執行董事)為香港匯德收購公司(「香港匯德收購」，股份代號：7841(已除牌))的執行董事。吾等曾就香港匯德收購的特殊目的收購公司併購交易擔任其獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於香港匯德收購日期為2024年10月3日之通函。除上述不會以任何方式影響吾等於收購守則規則2.6或其他規則項下規定的獨立性的事項外，吾等(i)與 貴公司、其控股股東或與彼等任何一方一致行動或被假定為與彼等任何一方一致行動之任何人士並無財務或其他方面的聯繫或關連；及(ii)於計劃文件日期前最近兩年內並無擔任 貴公司、其控股股東或與彼等任何一方一致行動之任何人士的任何交易的財務顧問或獨立財務顧問。

根據上市規則第13.84條及收購守則規則2，且鑑於(i)吾等受聘就該建議、該計劃、股份激勵建議及控股股東存續安排提供意見收取之報酬符合市場水平，且有關報酬並非以該建議、該計劃、股份激勵建議及控股股東存續安排的結果為前提；(ii)並無存在任何安排使吾等可向 貴公司(上述報酬除外)、其控股股東或與彼等任何一方一致行動之任何人士收取任何費用或利益；及(iii)吾等獲委聘事宜乃按正常商業條款進行，吾等獨立於 貴公司、其控股股東或與彼等任何一方一致行動之任何人士，可就該建議、該計劃、股份激勵建議及控股股東存續安排擔任無利害關係股東及股份激勵持有人之獨立財務顧問。

吾等之意見基準

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)該公告；(ii) 貴公司截至2024年6月30日止六個月之中期報告(「2024年中期報告」)；(iii) 貴公司截至2023年12月31日止年度之年報(「2023年年報」)；及(iv)計劃文件所載的其他資料。

吾等已依賴計劃文件所載或所述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(統稱「管理層」)向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設計劃文件所載或所述及／或提供予吾等的所有陳述、資料、意見及聲明於作出之時在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且於最後實際可行日期將繼續如是。倘計劃文件所載或所述資料出現任何重大變動， 貴公司將根據收購守則規則9.1於實際可行情況下盡快知會計劃股東及股份激勵持有人。倘於最後

實際可行日期後且直至股東特別大會日期，本函件所載或所述資料出現任何重大變動及吾等之意見有所變動(如有)，計劃股東及股份激勵持有人亦會於實際可行情況下盡快獲悉有關變動。

吾等並無理由相信在得出吾等之觀點之過程中所依賴之任何陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或具誤導性，吾等亦無發現任何重大事實因漏報而導致吾等獲提供之陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或具誤導性。吾等已假設就計劃文件所載或所述有關 貴公司之事項作出之所有陳述、資料、意見及聲明，及 貴公司及管理層向吾等提供之有關 貴公司之資料乃經審慎周詳問詢後合理地作出。吾等依賴該等陳述、資料、意見及聲明，並認為吾等已獲提供並已審閱足夠資料，以達致知情見解及為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無對 貴集團之業務、財政狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

吾等並無考慮接納或拒絕該建議、該計劃及股份激勵建議對計劃股東及股份激勵持有人所造成之稅務影響(如有)，因此不會就任何因該建議、該計劃及股份激勵建議而可能令計劃股東及股份激勵持有人承受之稅務影響或負債承擔責任。因買賣證券而須繳納香港或海外稅款之計劃股東及股份激勵持有人尤其應就稅務事宜諮詢彼等本身專業顧問之建議。

經考慮之主要因素及理由

於達致吾等就該建議、該計劃、股份激勵建議及控股股東存續安排之意見時，吾等已考慮(其中包括)以下各項：

1. 貴集團的業務及財務資料

1.1. 貴集團背景

貴公司已自2018年12月14日起於聯交所主板上市。 貴集團為全球領先的綜合性旅遊休閒度假集團之一，擁有四個業務板塊，即(i)「Club Med及其他」；(ii)「三亞亞特

蘭蒂斯」；(iii)「度假資產管理中心」；及(iv)「復遊會及相關業務」。貴集團的使命是「度假讓生活更美好」，貴集團希望引領度假生活，智造全球領先的家庭休閒度假生態系統。

- (i) Club Med及其他為家庭及情侶提供以體驗為導向的一價全包高端假期。截至2024年6月30日，Club Med在全球六大洲超過40個國家和地區開展銷售和營銷業務，並運營67家度假村，其中，貴公司於歐洲、中東及非洲（「歐非中東」）設有34家度假村（包括一艘遊輪），於美洲設有12家度假村，於亞太地區設有21家度假村（包括在中國的10家度假村）。其中，10家度假村為自有模式，41家度假村為租賃模式，16家度假村為管理合約模式。
- (ii) 三亞亞特蘭蒂斯位於中國海南省三亞海棠灣國家海岸。其包括1,314間全海景房客房及水底套房，天然海水水族館，20萬平方米的亞特蘭蒂斯水世界與海豚小島，高品質的餐飲服務，超過5,000平方米可用於會議、獎勵旅遊、大型企業會議及活動展覽（「MICE」）、購物中心以及C秀劇場等其他娛樂活動的空間。貴集團於2014年開始建造三亞亞特蘭蒂斯及其於2018年4月正式開業。
- (iii) 為優化知識產權運營及推動更多輕資產項目落地，貴集團於2023年將太倉阿爾卑斯國際度假區和麗江地中海國際度假區納入度假資產管理中心業務板塊。該等項目亦涉及住宅物業的開發和銷售。
- (iv) 復遊會（由Thomas Cook中國重塑品牌而成）是一個提供優質度假服務的全球會員平台。Thomas Cook英國於2024年9月出售，主要從事發展線上旅行社的業務。

1.2. 貴集團的過往財務表現

下表載列截至2022年及2023年12月31日止財政年度（「財年」，即「2022財年」及「2023財年」）及截至2023年及2024年6月30日止六個月（「2023年上半年」及「2024年上半年」）之貴集團若干主要財務資料概要，乃摘錄自2023年年報及2024年中期報告。

簡明合併損益表

綜合損益表

人民幣千元	2024年	2023年	2023財年	2022財年
	上半年 (未經審核)	上半年 (未經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	9,414,566	8,898,817	17,151,841	13,777,710
— Club Med及其他	8,193,194	7,506,818	14,176,378	11,606,385
— 三亞亞特蘭蒂斯	867,740	937,461	1,768,983	917,391
— 度假資產管理中心	294,242	389,914	1,062,806	1,122,437
— 復遊會及相關業務	134,432	104,542	220,074	201,042
— 板塊間抵銷	(75,042)	(39,918)	(76,400)	(69,545)
銷售成本	(6,208,065)	(5,822,195)	(11,556,647)	(9,787,360)
毛利	3,206,501	3,076,622	5,595,194	3,990,350
毛利率	34.1%	34.6%	32.6%	29.0%
其他收入及收益淨額	121,443	384,472	324,347	103,659
銷售及分銷成本	(1,316,740)	(1,201,982)	(2,348,205)	(2,005,914)
行政開支	(974,724)	(906,697)	(1,764,533)	(1,494,592)
經營利潤	1,036,480	1,352,415	1,806,803	593,503
— Club Med及其他	1,145,355	1,177,309	1,547,958	661,173
— 三亞亞特蘭蒂斯	177,418	346,769	510,388	63,857
— 度假資產管理中心	(106,456)	74,898	155,494	278,440
— 復遊會及相關業務	2,054	(34,893)	(98,622)	(232,922)
— 板塊間抵銷	(181,891)	(211,668)	(308,415)	(177,045)
財務費用	(646,433)	(660,282)	(1,305,483)	(995,591)
應佔聯營企業利潤及虧損	(2,231)	(13,583)	(12,145)	(1,062)
除稅前利潤／(虧損)	387,816	678,550	489,175	(403,150)
所得稅費用	(70,662)	(188,218)	(143,165)	(128,641)
年／期內利潤／(虧損)	317,154	490,332	346,010	(531,791)
貴公司股東應佔利潤／(虧損)	321,838	471,840	307,199	(544,900)

2023財年與2022財年的對比

由於國內及國際旅遊需求增加，貴集團的營運於後疫情時代持續復甦，因此，與2022財年相比，貴集團於2023財年錄得收入大幅增加24.5%。營運效率於2023財年亦有所改善。

受益於容納能力、入住率及平均每日床位價格（「平均每日床位價格」）的提升，Club Med及其他的收入增長22.1%。中國國內旅遊業的恢復帶動三亞亞特蘭蒂斯的收入增長，其收入於2023財年增長92.8%。由於房地產市場不景氣，物業銷售及建造服務收入減少，儘管度假村業務收入增加，惟度假資產管理中心的整體收入仍出現下降。

受益於業務復甦及營運效率改善，毛利率由2022財年的29.0%增加至2023財年的32.6%。貴集團所有業務板塊的毛利率均有所改善，加上收入增加，2023財年的毛利較2022財年增加40.2%。

受益於處置度假村以及售後回租Club Med度假村獲得的收益、處置Casa Cook及Cook's Club酒店業務收益以及淨匯兌收益，貴集團錄得其他收入及收益淨額人民幣220.7百萬元，增幅超過200%。

由於貴集團支付較高的銷售佣金，銷售及分銷成本於2023財年有所增加。同樣，由於貴集團向品牌許可方支付較高金額的管理費、產生較高的IT服務及度假村開發開支，以及雜項外包開支，因此行政開支增加。

然而，上述開支同比增長17.1%及18.1%低於2023財年24.5%的收入增長。加上毛利率改善、其他收入及收益淨額增加，2023財年的經營利潤較2022財年大幅增加逾200%。2023財年經營利潤乃主要受益於Club Med及其他及三亞亞特蘭蒂斯的表現有所改善。上述改善被由於物業銷售及交付量下降，度假資產管理中心的經營利潤減少所抵銷。

由於2022財年經營利潤相對較低為人民幣593.5百萬元，經考慮財務費用人民幣995.6百萬元（主要包括銀行及其他借款利息及租賃負債利息）後，貴集團錄得除稅前虧損人民幣403.2百萬元。於2023財年，儘管部分由於高利率環境導致財務成本大幅增加逾30%，貴集團錄得稅前利潤及股東應佔利潤分別為人民幣489.2百萬元及人民幣346.0百萬元。

2024年上半年與2023年上半年的對比

受惠於容納能力、入住率及平均每日床位價格的增長，Club Med及其他的收入增長9.1%，令2024年上半年的收入較2023年上半年增加5.8%。收入增加被由於海南省三亞市的其他酒店及度假村因市場整體疲弱而降價，而遊客及客戶對價格更為敏感，貴集團因應市場競爭而優化定價策略，導致三亞亞特蘭蒂斯的收入減少(平均每日床位價格下降15.1%)所抵銷。度假資產管理中心的收入亦因物業銷售及國內消費需求降低而減少。

隨著收入增加，毛利於2024年上半年增加4.2%。然而，毛利率有所輕微下降，主要由於上述原因導致三亞亞特蘭蒂斯及度假資產管理中心的利潤率下降。

於2024年上半年，貴集團錄得其他收入及收益淨額人民幣121.4百萬元，主要乃由於Club Med度假村的訴訟撥備轉回。相比之下，於2023年上半年，貴集團錄得其他收入及收益淨額人民幣384.5百萬元，主要來自處置Club Med度假村及Casa Cook及Cook's Club酒店業務的收益。

隨著收入增加，與2023年上半年相比，2024年上半年銷售及分銷成本(與度假村及旅遊業務的銷售佣金、廣告及推廣成本有關)增加9.5%。與2023年上半年相比，2024年上半年的行政開支增加7.5%，乃由於Club Med的僱員成本增加，但部分被較低的雜項外包開支(如諮詢及專業開支)所抵銷。

2024年上半年經營利潤較2023年上半年下降23.4%，乃主要由於(i)三亞亞特蘭蒂斯在並無一次性政府補貼人民幣78.4百萬元的情況下，期內經營利潤下降48.8%；及(ii)度假資產管理中心於2024年上半年錄得經營虧損，而於2023年上半年則錄得經營利潤。Club Med及其他於2024年上半年亦錄得較低的經營利潤，惟剔除於2023年上半年處置度假村的一次性收益，Club Med及其他於2024年上半年的經營利潤應較2023年上半年增加。與此同時，由於營運效率改善，復遊會及相關業務於2024年上半年錄得經營利潤，而於上一期間則為虧損。

由於2024年上半年的財務費用較2023年上半年保持相對穩定，貴集團的除稅前利率錄得42.8%的大幅下降，與收入及經營利潤下降一致。由於所得稅開支下降幅度較大，2024年上半年股東應佔利潤較2023年上半年較溫和下降31.8%。

總體而言，吾等觀察到，得益於後疫情時代全球旅遊業復甦，貴集團的收入於2022財年至2024年上半年有所增加。然而，Club Med及其他的收入增長出現正常化跡象，而三亞亞特蘭蒂斯的收入因市場競爭而有所下降。與此同時，度假資產管理中心的收入受到中國房地產市場低迷導致物業銷售下降的不利影響。加之並無如2023財年錄得一次性收益，貴集團的盈利能力在2024年上半年有所下降。

簡明合併財務狀況表

合併財務狀況表

	於		
	2024年 6月30日 (未經審核)	2023年 12月31日 (經審核)	2022年 12月31日 (經審核)
人民幣千元			
非流動資產			
物業、廠房及設備	10,303,244	10,674,269	9,786,743
使用權資產	11,803,309	12,535,362	12,508,667
無形資產及商譽	4,266,881	4,380,670	4,222,283
其他	2,352,679	2,470,205	1,954,715
非流動資產總額	28,726,113	30,060,506	28,472,408
流動資產			
現金及銀行結餘	3,540,925	2,979,236	2,909,166
完工待售物業及開發中物業	1,639,422	1,738,631	2,498,987
預付款項、其他應收款項及其他資產	1,770,021	1,895,642	1,825,974
應收貿易款項	511,833	704,961	899,069
其他	1,258,792	1,243,871	1,324,410
流動資產總額	8,720,993	8,562,341	9,457,606
流動負債			
應計負債及其他應付款項	(5,751,317)	(7,078,188)	(6,553,675)
計息銀行借款及其他借款	(3,379,379)	(3,558,428)	(2,474,450)
應付貿易款項	(1,993,625)	(2,140,863)	(2,643,415)
租賃負債	(994,426)	(944,415)	(866,218)
合同負債	(829,136)	(962,475)	(808,606)
其他	(1,151,451)	(1,429,044)	(1,274,485)
流動負債總額	(14,099,334)	(16,113,413)	(14,620,849)
流動負債淨額	(5,378,341)	(7,551,072)	(5,163,243)

	於		
	2024年 6月30日 (未經審核)	2023年 12月31日 (經審核)	2022年 12月31日 (經審核)
人民幣千元			
<u>非流動負債</u>			
租賃負債	(10,317,960)	(11,025,483)	(10,411,331)
計息銀行借款及其他借款	(9,483,374)	(8,126,896)	(9,487,485)
其他	(901,909)	(976,755)	(779,252)
非流動負債總額	(20,703,243)	(20,129,134)	(20,678,068)
淨資產	2,644,529	2,380,300	2,631,097

於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年6月30日，貴集團的非流動資產總體保持穩定。於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年6月30日，物業、廠房及設備以及使用權資產(包括貴集團擁有的自有或租賃度假村或酒店)穩定在人民幣220億元至人民幣240億元之間的水平。於該等日期，主要與Club Med商標及商譽(貴集團於過往收購時透過業務合併取得)有關的無形資產的價值亦無重大變動。

貴集團的流動資產由2022年12月31日的人民幣9,457.6百萬元減少至2024年6月30日的人民幣8,721.0百萬元，乃主要由於完工待售物業及開發中物業減少以及應收貿易款項減少所致。然而，其現金及銀行結餘由人民幣29億元增加至2024年6月30日的人民幣35億元，原因為整體而言，貴集團已產生經營現金流量並取得銀行借款淨額。

流動負債由2022年12月31日的人民幣14,620.8百萬元增加至2023年12月31日的人民幣16,113.4百萬元，原因為計息銀行及其他借款的短期部分以及應計負債及其他應付款項增加。流動負債於2024年6月30日減少至人民幣14,099.3百萬元，乃由於應付貿易款項、應計負債及其他應付款項減少所致。

相對於貴集團的流動資產(如現金及銀行結餘以及應收貿易款項)，其計息銀行及其他借款以及應計負債及其他應付款項水平相對較高。因此，貴集團於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年6月30日擁有流動負債淨額。

於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年6月30日，貴集團的非流動負債維持在人民幣200億元至人民幣210億元之間的穩定水平。基於上述資產負債狀況的組合，貴集團於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年6月30日的淨資產基本穩定在人民幣23億元至人民幣27億元之間的水平。

整體而言，貴集團的財務狀況維持穩定，其資產及負債並無出現重大波動。然而，吾等注意到，貴集團一直處於淨流動負債狀況，這意味著貴集團管理其短期流動資金的能力對其財務穩健至關重要。

就此而言，吾等認為這將主要取決於貴集團持續產生經營現金流量、於銀行及其他借款到期時為其再融資、維持充足現金及銀行結餘以及未動用銀行融資以維持其流動資金需求的能力。

計算經調整資產淨值

茲提述(i) 貴集團所委聘物業估值師對貴集團於2024年11月30日之物業權益進行之估值，有關詳情載於計劃文件附錄四(「物業估值報告」)；及(ii)計劃文件內「附錄一 — 本集團的財務資料」所載「4.物業權益及經調整資產淨值」一段。下文載列貴集團經調整資產淨值的計算(計及物業估值報告所載貴集團物業權益估值產生之重估盈餘影響)，以供說明。

人民幣千元

於2024年6月30日股東應佔未經審核資產淨值	2,578,851
調整：	
— 於2024年11月30日 貴集團應佔物業權益 估值產生之重估盈餘	13,123,875
— 貴集團應佔重估盈餘之估計遞延稅項	(3,277,388)
股東應佔經調整資產淨值	12,425,338
經調整資產淨值(人民幣)	9.99
經調整資產淨值(港元)	10.74
註銷價(港元)	7.80
註銷價較經調整資產淨值之折讓	27.41%

1.3. 股息

誠如2023年年報所述，貴公司已採納一項股息政策，據此，在確定是否宣派任何股息以及擬宣派的股息金額時，貴公司將考慮多種因素，包括但不限於：貴集團的運營、收入、財務狀況、現金需求和可用性、資本支出、未來的發展要求、業務情況和戰略、股東利益以及對股息支付的任何限制。

吾等注意到，自貴公司於2018年12月14日在聯交所主板上市以來，除截至2019年12月31日止財政年度的股息總額每股0.09港元外，貴公司並無向股東宣派或派付任何股息。誠如管理層所告知，有關保留其現金資源及不宣派股息的決定乃經考慮多項因素後作出，包括(i) 貴集團於新型冠狀病毒肺炎疫情爆發初期所面對的挑戰；及(ii)其於2020年至2022年期間的虧損狀況。基於上述情況及貴集團近期財務狀況（即其淨流動負債狀況），概不保證貴公司將於未來派付股息。

1.4. 行業及 貴集團的前景

貴集團於其2023年年報中表示，於2023財年，Club Med全球業績創歷史新高，其歐非中東、美洲、亞太三大區域市場均恢復至疫情前水平。隨著旅遊業進入新週期，貴集團預期全球旅遊市場於2024財年會延續良好復甦勢頭，並預測其於中國的二亞亞特蘭蒂斯業務將呈現類似趨勢。

吾等已進行獨立研究，並已參考世邦魏理仕研究分別於2024年3月及2024年10月發佈的兩份標題為「2024年全球酒店展望」（「世邦魏理仕3月份報告」）及「2024年全球酒店年中展望」（「世邦魏理仕10月份報告」）的研究報告。世邦魏理仕研究為於紐約證券交易所上市的世界邦魏理仕集團的一部分，根據其年報，世邦魏理仕集團為全球最大的商業房地產服務及投資公司。其擁有廣泛的研究及數據平台，近90%的財富100強公司及眾多全球最大的機構房地產投資者均為其客戶。吾等注意到世邦魏理仕研究定期發佈全球及區域市場的市場報告，涵蓋寫字樓、住宅、酒店、工業和物流以及零售等多種物業類型，其研究結果及預測被新聞媒體引用。

吾等觀察到，貴集團對2024財年前景的預期與世邦魏理仕3月份報告的研究結果及預測基本一致。世邦魏理仕研究預期，隨著亞洲的國際長途休閒旅遊有所增加，歐洲的國內及短途休閒旅遊將成為酒店需求的主要驅動力。然而，其預計每間可售房收入（「每間可售房收入」）將放緩至高個位數增長，恢復至更正常的水平。對於亞太市場，其預計隨著航空公司運力逐步恢復，到2024年底，國際遊客人數將達到2019年的水平。

隨著平均每日房價(「平均每日房價」)有望正常化，倘運營商能夠靈活利用這一上升趨勢，則管理良好資產的入住率增長將推動收入增長。對於墨西哥市場，海灘度假村的酒店入住率預計將高於平均水平，而對於加勒比海市場，2024年及之後的增長將受到美國遊客持續湧入及有限的新供應支持。

隨後的世邦魏理仕10月份報告更新稱，在美國需求疲軟的情況下，歐洲市場有望繼續擴張，儘管速度較近年來更為溫和。世邦魏理仕研究預計豪華酒店及度假勝地的表現將優於其他板塊。同時，其表示，除馬爾代夫外，亞太地區酒店市場的每間可售房收入在2024年上半年均錄得同比增長。墨西哥及加勒比海市場的表現總體上符合預期，其中墨西哥市場表現出色。

就吾等對中國旅遊市場的獨立研究而言，吾等已參考中國旅遊研究院發佈的報告，該研究院成立於2008年，為中華人民共和國國家旅遊局的直屬機構，其重點研究中國旅遊業。中國旅遊研究院於2024年11月報告稱，其對入境旅遊持樂觀態度，預計入境遊客數量將恢復至2019年新型冠狀病毒肺炎疫情前水平的90%以上。此乃由免簽入境、訪華的支付便利化政策以及社交媒體上日益豐富的赴華旅遊信息所推動。展望未來，該報告表明，入境旅遊的發展環境複雜且積極。該等因素包括全球經濟及地緣政治日益複雜、遊客及本地居民的共享生活空間不斷改善、中國進一步加大開放力度以及旅遊業生態系統的整合及重構。

總而言之，吾等的獨立研究顯示，歐洲、亞太地區及美洲的全球旅遊業總體上有望進一步增長，這將對 貴集團的Club Med全球業務有利。然而，新型冠狀病毒肺炎疫情後的顯著復甦增長正趨於正常化，且每間可售房收入及平均每日房價等關鍵參數的改善可能會放緩。與此同時，Club Med的中國業務及三亞亞特蘭蒂斯可能受益於強勁的國內旅遊業，但在面對競爭、本地消費疲弱及普遍謹慎的經濟環境時，可能不得不保持定價靈活性。 貴集團的中國業務亦可能因入境旅客人數持續上升而得以提振，儘管航空公司運力或會構成限制。總體而言，吾等認為全球旅遊業在不久的將來可能會延續穩定的趨勢，但同時存在揮之不去的地緣政治不確定性及經濟放緩的風險。

2. 貴公司對 貴集團的意向

誠如計劃文件「第六部分 — 說明備忘錄」所載「9.本公司對本集團的意向」一段所披露，於最後實際可行日期， 貴公司的意向是讓 貴集團繼續經營其現有業務，而 貴公司亦並無任何計劃對下述各方面作出任何重大變動：(a) 貴集團的業務(包括重新調配 貴集團的任何固定資產)；或(b)繼續聘用 貴集團的僱員(於日常業務中的聘用除外)。

3. 該建議的理由

吾等從無利害關係股東和 貴公司的角度考慮了該建議的理由如下。

3.1. 從無利害關係股東的角度而言

以高於現行市價的溢價變現於 貴公司的投資的機會

根據下文「4.1.股份的歷史價格表現」一節所作分析，註銷價較股份近期市場成交價大幅溢價。根據吾等對歷史價格趨勢的分析，值得注意的是，股價於整個回顧期間(定義見下文)並未達到註銷價的水平，且其較股份於回顧期間的平均收市價大幅溢價約70.7%。於刊發該公告後及直至最後實際可行日期，股份收市價保持於低於註銷價的水平。

事實上，儘管全行業復甦，且 貴集團已於2023財年及2024年上半年錄得正面財務表現，但股價表現仍然低迷。近期股價飆升僅發生於該公告刊發後，而吾等認為，當前股份的市場成交價受該建議的存在所支撐，而該建議不存在或失效可能導致股價回落至該公告刊發前的水平。因此，吾等與管理層一致認為，該建議為無利害關係股東提供以高於現行市價的價格出售其股份的合理機會。

變現於 貴公司投資(不論持股規模)的機會

貴公司指出，股份的交易流動性一直較低，計劃股東難以在不對股份價格造成不利影響的情況下在市場上進行大量出售。

根據下文「4.2.股份的交易流動性」一節所述吾等對股份的交易流動性的分析，吾等注意到，在回顧期間內，股份的交易活動普遍缺乏流動性，無利害關係股東在出售其股份時可能會遇到困難，於市場上出售大量股份或會對股份的市場價格造成下行壓力。

就此而言，吾等同意該建議為無利害關係股東提供機會，變現其於 貴公司的投資並獲得確定回報。吾等注意到，在該公告刊發前後幾日，交易流動性大幅增加。吾等認為，此相對較高的交易量同樣是由該建議的存在引發，在沒有該建議的情況下可能無法持續。

全球旅遊業復甦增長的正常化或會導致股價上漲動力不足

誠如上文「1.4.行業及 貴集團的前景」一節所述，全球旅遊業於新型冠狀病毒肺炎疫情後的強勁復甦正趨於正常化。在地緣政治不確定性及經濟放緩的風險揮之不去的情況下，這一穩定趨勢在不久的將來可能會持續。倘此種情況持續，整個行業及 貴集團可能缺乏推動股價上漲至超過註銷價的重大利好消息。

3.2. 從 貴公司的角度而言

靈活制定長期戰略決策及避免與維護上市平台相關的成本

管理層認為，股份價格低迷及交易活動較少，限制了 貴公司進行股權融資以支持其業務運營和發展的能力。事實上，吾等注意到 貴公司自其於2018年12月14日上市以來並無進行任何股本集資活動。

吾等同意，鑑於上市平台的主要目標之一是公開募集股本資金，倘該能力被削弱，與維持 貴公司上市地位相關的成本可能不再合理。於完成該建議後，預計 貴公司將可大幅減少為維持其上市地位及遵守監管規定而投入的行政成本及管理資源。

此外，吾等注意到， 貴集團的戰略方向為向輕資產運營轉型，並繼續投資及專注於其核心業務。作為一家私營公司而無需管理短期公眾投資者的預期， 貴公司將更靈活地以更具成本效益的方式實施該等長期戰略。

4. 註銷價

7.80港元的註銷價較：

- (a) 於2025年2月7日(即最後實際可行日期)於聯交所所報收市價每股股份7.44港元溢價約4.84%；
- (b) 於2024年11月26日(即最後交易日期)於聯交所所報收市價每股股份4.00港元溢價約95.00%；
- (c) 於2024年11月25日(即緊接最後交易日期前之交易日)於聯交所所報收市價每股股份3.70港元溢價約110.81%；
- (d) 股份於截至最後交易日期(包括該日)止五個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約3.68港元溢價約112.07%；
- (e) 股份於截至最後交易日期(包括該日)止30個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約3.69港元溢價約111.19%；
- (f) 股份於截至最後交易日期(包括該日)止60個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約3.71港元溢價約110.30%；
- (g) 股份於截至最後交易日期(包括該日)止90個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約3.67港元溢價約112.47%；
- (h) 股份於截至最後交易日期(包括該日)止180個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約3.77港元溢價約107.01%；
- (i) 截至2024年6月30日止每股股份的股東應佔未經審核綜合權益2.24港元溢價約247.63%(基於1.0港元兌人民幣0.9237元的匯率)；
- (j) 截至2023年12月31日止每股股份的股東應佔經審核綜合權益2.00港元溢價約290.38%(基於1.0港元兌人民幣0.9237元的匯率)；及
- (k) 經調整資產淨值10.74港元折讓約27.41%，基於 貴集團應佔未經審核經調整資產淨值人民幣12,425,338,000元(基於2024年6月30日自彭博摘錄1.0港元兌人民幣0.9294元的匯率)計算。

註銷價較最後交易日期收市價及上文(c)至(h)項各收市價平均值的溢價似乎相當大。儘管吾等認為對私有化先例的分析並無直接相關，原因在下文「5.私有化先例」一節有解釋，舉例僅作說明用途，吾等注意到，在2024年所刊發計劃文件內的14宗成功私有化交易中，其註銷價較其最後交易日期價格的溢價範圍介乎零至162.8%，平均值為52.6%，中位數為32.0%。在14宗交易中，僅3宗交易的相關溢價高於上文(b)項所記錄的95.0%。

吾等注意到，經計及 貴集團物業權益於2024年11月30日之估值，註銷價較經調整資產淨值折讓約27.4%。吾等獲悉，該等獲重估物業主要為 貴集團用作營運之度假村及酒店。誠如計劃文件所述，於最後實際可行日期， 貴公司無意對(其中包括) 貴集團的業務(包括重新調配 貴集團的任何固定資產)作出任何重大變動。因此，於考慮註銷價時，前述反映價值之估值(倘物業權益於估值日期於市場出售)並不完全及直接適用，吾等認為，前述較經調整資產淨值折讓27.4%屬可接受。

4.1. 股份的歷史價格表現

下圖載列自2023年11月24日起至最後交易日期止期間(「公告前期間」)及隨後直至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「公告後期間」)(統稱為「回顧期間」)，聯交所所報的股份歷史收市價。吾等認為大約一年之時間足以代表性地展示股份近期之價格變動，可反映(i)市場及投資者對 貴集團最新發展的反應，包括其財務表現及狀況、展望及前景；及(ii)當前的市場信心。吾等認為，這使吾等能夠對股份之收市價及註銷價作出有意義之比較。



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

於回顧期間，股份最高及最低收市價分別為於2025年2月7日錄得的每股7.44港元及於2024年9月16日錄得的每股3.13港元。回顧期間內平均每日每股收市價約為每股4.57港元。註銷價（即每股計劃股份7.80港元）較該平均收市價大幅溢價約70.7%。

如上圖所示，於整個回顧期間，註銷價高於股份收市價。於公告前期間，註銷價較股份收市價大幅溢價介乎約28.9%至149.2%。自2023年11月底至2024年4月中旬，儘管貴公司已於2024年2月1日公佈2023財年盈利預告並於2024年3月14日刊發其年度業績公告，但股份收市價總體呈下跌趨勢，並於2024年4月19日跌至每股3.16港元的低位。其後，股份收市價反彈並於2024年5月21日達到每股4.70港元。然而，這一情況並無持續太久，股份收市價隨後於2024年6月13日跌至每股3.60港元。於2024年6月14日至2024年9月25日期間，股份的收市價介乎每股3.13港元至每股4.01港元之間，並於2024年9月16日錄得最低每股3.13港元。於上述期間，貴公司於2024年7月22日公佈2024年上半年盈利預告，並於2024年8月22日刊發其中期業績公告。隨後，股份收市價於2024年10月7日飆升至每股5.05港元。吾等注意到，此價格上漲與恆生指數的整體市場表現一致，恆生指數由2024年9月25日的19,129點大幅上漲至2024年10月7日的23,100點。然而，股份收市價不久後於2024年10月17日下跌至每股3.47港元，並一直維持至最後交易日期，收市價為每股4.00港元。

於公告後期間，以及當有關該建議、該計劃及股份激勵建議的該公告刊發後股份於2024年12月11日上午九時正恢復買賣時，股份收市價大幅飆升至接近註銷價的水平。於最後實際可行日期，股價收於每股7.44港元。吾等認為，目前的股價受該建議的存在所支撐，而該建議不存在或失效可能導致股價回落至該公告前的水平。

整體而言，考慮到於整個回顧期間，註銷價高於股份收市價及其較回顧期間內的股份平均收市價大幅溢價約70.7%，吾等認為，從股份的歷史交易價格角度而言，註銷價屬公平合理。

4.2. 股份的交易流動性

下表載列於回顧期間股份的每月日均成交量以及股份日均成交量分別佔已發行股份總數及無利害關係股東所持股份總數之百分比。

月份	交易日數	日均成交量 (股份數目)	日均成交量 佔有關月末 已發行 股份總數的 概約百分比	日均成交量 佔無利害 關係股東 所持已發行 股份總數的 概約百分比
2023年				
11月(自11月24日起)	5	498,850	0.040%	0.195%
12月	19	710,202	0.057%	0.278%
2024年				
1月	22	799,398	0.064%	0.313%
2月	19	665,221	0.054%	0.261%
3月	20	1,756,061	0.141%	0.688%
4月	20	1,980,635	0.159%	0.776%
5月	21	2,963,017	0.238%	1.161%
6月	19	1,142,365	0.092%	0.448%

月份	交易日數	日均成交量 (股份數目)	日均成交量 佔有關月末 已發行 股份總數的 概約百分比	日均成交量 佔無利害 關係股東 所持已發行 股份總數的 概約百分比
7月	22	1,143,086	0.092%	0.448%
8月	22	815,003	0.066%	0.319%
9月	19	1,468,511	0.118%	0.575%
10月	21	2,098,383	0.169%	0.822%
11月				
(直至最後交易日期) (附註)	18	2,480,333	0.199%	0.972%
12月(自12月11日起) (附註)	13	7,722,948	0.621%	3.026%
2025年				
1月	19	1,408,773	0.113%	0.552%
2月				
(直至最後實際可行日期)	5	921,816	0.074%	0.361%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：股份於2024年11月27日上午九時正至2024年12月11日上午九時正期間暫停買賣。

如上表所示，日均成交量分別佔(i)已發行股份總數；及(ii)無利害關係股東所持股份總數的百分比介乎約0.040%至約0.621%及介乎約0.195%至約3.026%。股份於公告前期間的日均成交量約為1,475,984股，佔於最後交易日之已發行股份總數約0.119%及無利害關係股東所持股份總數約0.579%。

吾等注意到，股份成交量於刊發該公告後有所增加，而於該公告後期間，股份的日均成交量約為3,561,462股，佔於最後實際可行日期之已發行股份總數約0.286%及無

利害關係股東所持股份總數約1.395%。由此可得出結論，該建議的出現刺激了股份的交易活動，否則於該公告前期間，交易活動的流動性總體不足。

倘無該建議，無利害關係股東將僅能在市場上出售其股份以變現彼等於 貴公司的投資。考慮到該公告前期間股份成交量較低，無利害關係股東在出售其股份時可能會遇到困難，而在市場上出售大量股份可能會對股份市價造成下行壓力。

4.3. 可資比較分析

可資比較分析涉及將一間公司與於類似行業以及類似規模的其他公司進行比較，從而釐定該公司的相對價值。

為評估註銷價的公平性及合理性，吾等已對於聯交所上市且業務與 貴集團業務類似的公司（「可資比較公司」）的市盈率（「市盈率」）（即評估一間公司價值的常用參數）進行分析以供比較。此外，吾等亦已參考可資比較公司的市賬率（「市賬率」）（即另一個常用的估值分析標準）。

為識別可資比較公司，吾等已制定以下選擇標準：

- (i) 該公司的股份於聯交所主板上市，且於最後實際可行日期未被暫停交易；
- (ii) 其最近一個財政年度80%以上的收入來自度假村及／或酒店的國際業務運營；及
- (iii) 經營規模與 貴集團相當，最近一個財政年度的收入介乎人民幣50億元至人民幣350億元（ 貴集團於2023財年的收入為約人民幣172億元）。

根據上述標準，吾等僅識別一家可資比較公司，即香格里拉（亞洲）有限公司，基於上述選擇標準，吾等認為其詳盡而全面。

由於所識別可資比較公司的樣本規模較小，可能對吾等市場可資比較分析的一般性造成局限性，故下文所載資料乃僅供無利害關係股東參考，且吾等於達致有關該建議及該計劃的結論及推薦建議時並無強調此分析。

吾等之相關發現於下表概述：

股份代號	公司名稱	主要業務	市值 ⁽¹⁾ (百萬港元)	純利 ⁽²⁾ (百萬港元)	資產淨值 ⁽³⁾ (百萬港元)	市盈率 ⁽⁴⁾ (倍)	市賬率 ⁽⁵⁾ (倍)
69	香格里拉(亞洲)有限公司	香格里拉(亞洲)有限公司主要從事酒店經營業務。擁有酒店分部於香港、中國內地、新加坡及馬來西亞等地從事酒店經營業務。物業租賃分部從事寫字樓物業、商業物業及服務式公寓租賃。酒店管理分部從事提供酒店管理服務。物業銷售分部從事物業銷售。該公司亦從事其他業務，例如葡萄酒貿易及經營高爾夫球場。該公司旗下的酒店包括香格里拉酒店及Jin酒店等。	19,398	1,432	40,139	13.54	0.48
1992	貴公司 ⁽⁶⁾		9,709	332.6	2,792 13,452 ⁽⁷⁾	29.19	3.48 0.72 ⁽⁷⁾

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- (1) 市值根據於最後實際可行日期的股份收市價乘以已發行股份總數計算。如適用，僅供說明用途，(i)美元已換算成人民幣，匯率為1.0美元 = 人民幣7.185元；及(ii)人民幣已換算成港元，匯率為1.0港元 = 人民幣0.9237元(即與計劃文件「第一部分 — 釋義」所載匯率相同)。
- (2) 可資比較公司股東應佔純利摘錄自最後實際可行日期前最近期刊發的年度業績公告／報告。如適用，僅供說明用途，(i)美元已換算成人民幣，匯率為1.0美元 = 人民幣7.185元；及(ii)人民幣已換算成港元，匯率為1.0港元 = 人民幣0.9237元(即與計劃文件「第一部分 — 釋義」所載匯率相同)。
- (3) 可資比較公司股東應佔資產淨值摘錄自最後實際可行日期前最近期刊發的年度／中期業績公告／報告。如適用，僅供說明用途，(i)美元已換算成人民幣，匯率為1.0美元 = 人民幣7.185元；及(ii)人民幣已換算成港元，匯率為1.0港元 = 人民幣0.9237元(即與計劃文件「第一部分 — 釋義」所載匯率相同)。
- (4) 可資比較公司之市盈率乃根據上文附註1所述之市值除以上文附註2所述之純利計算。
- (5) 可資比較公司之市賬率乃根據附註1所述之市值除以上文附註3所述之資產淨值計算。

- (6) 貴公司之隱含市值乃根據註銷價及1,244,768,113股已發行股份計算。貴公司之隱含市盈率乃根據隱含市值除以貴公司權益持有人於2023財年應佔貴集團純利計算。貴公司之隱含市賬率乃根據隱含市值除以權益持有人於2024年6月30日應佔貴集團資產淨值計算。
- (7) 貴集團資產淨值指股東於2024年6月30日應佔其綜合資產淨值(經參考貴集團物業權益於2024年11月30日的估值作出調整)，進一步詳情載於計劃文件附錄四。此貴公司隱含市賬率乃基於上文附註6所述隱含市值除以上述貴集團經調整資產淨值計算(「經調整隱含市賬率」)。

誠如上表所示，從市盈率的角度來看，根據使用註銷價得出的隱含市值以及貴集團純利對貴公司進行估值所換算的隱含市盈率為約29.19倍。此乃遠高於可資比較公司約13.54倍的市盈率。

從市賬率的角度來看，根據使用註銷價得出的隱含市值以及貴集團資產淨值對貴公司進行估值所換算的隱含市賬率為約3.48倍。此亦遠高於可資比較公司約0.48倍的市賬率。吾等留意到，經考慮貴集團物業權益於2024年11月30日的估值，經調整隱含市賬率約0.72倍仍高於可資比較公司的市賬率。

5. 私有化先例

誠如計劃文件「第六部分 — 說明備忘錄」所載「2.該建議的條款」一節所披露，註銷價乃經參考(其中包括)近年香港的其他私有化交易後釐定。從吾等的角度來看，在此個案中，鑑於在聯交所上市的公司來自不同行業，因此與貴集團此刻面臨的情況相比，其市場基本因素及前景各異，該等公司過往的私有化交易對評估註銷價的公平性及合理性而言參考價值不大。此外，該等過往的私有化交易在不同的經濟、行業及金融市場週期內進行，且視乎當時前景而定，將會為彼等各自當時的股東帶來不同考量。此外，在業務規模、財務業績和狀況以及貿易前景方面也各不相同，因此市場可承受的風險溢價亦有差異。因此，吾等認為本函件其他章節的分析更適合無利害關係股東對註銷價的公平性及合理性作出知情評估。

6. 股份激勵建議

於最後實際可行日期，尚有56,879,819份未行使股份激勵，包括：

(a) 48,177,874份股份期權，包括：

(i) 25,169,374份首次公開發售前股份期權，包括

(A) 21,169,374份已歸屬首次公開發售前股份期權，每份期權給予持有人以每份首次公開發售前股份期權8.43港元或每份首次公開發售前股份期權15.60港元的行使價格就每份首次公開發售前股份期權認購一股新股份的權利；及

(B) 4,000,000份未歸屬首次公開發售前股份期權，每份期權給予持有人在歸屬時以每份首次公開發售前股份期權8.43港元的行使價格就每份首次公開發售前股份期權認購一股新股份的或有權利；

(ii) 13,402,000份2019年股份期權，包括

(A) 7,483,000份已歸屬2019年股份期權，每份期權給予持有人以介乎每份2019年股份期權8.37港元至11.70港元的相關行使價格就每份2019年股份期權認購一股新股份的權利；及

(B) 5,919,000份未歸屬2019年股份期權，每份期權給予持有人在歸屬時以介乎每份2019年股份期權8.37港元至11.70港元的行使價格就每份2019年股份期權認購一股新股份的或有權利；及

(iii) 9,606,500份2024年股份期權，每份期權均未歸屬且每份期權給予持有人在歸屬時以每份2024年股份期權4.30港元的行使價格就每份2024年股份期權認購一股新股份的或有權利；及

(b) 8,701,945份股份單位，包括

(i) 2,898,945份2019年股份單位，所有股份單位均未歸屬且每份股份單位給予持有人在歸屬時按每份2019年股份單位無償獲得一股新股份的或有權利；及

(ii) 5,803,000份2024年股份單位，所有股份單位均未歸屬且每份股份單位給予持有人在歸屬時按每份2024年股份單位無償獲得一股新股份的或有權利。

貴公司將依收購守則規則13向股份激勵持有人作出適當要約。註銷每份股份期權及股份單位之股份激勵建議之詳情載於下文。

	行使價	註銷價
已歸屬期權建議		
(i) 21,169,374份已歸屬首次公開發售前股份期權	8.43港元或 15.60港元	0.0001港元
(ii) 7,483,000份已歸屬2019年股份期權	8.37港元、 9.37港元、 10.69港元或 11.70港元	0.0001港元
未歸屬股份激勵建議		
(i) 4,000,000份未歸屬首次公開發售前股份期權	8.43港元	0.0001港元
(ii) 5,919,000份未歸屬2019年股份期權	8.37港元、 9.37港元、 10.69港元或 11.70港元	0.0001港元
(iii) 9,606,500份未歸屬2024年股份期權	4.30港元	3.50港元 (於有關2024年股份期權根據2024年股份期權計劃的現有授出時間表和條件成為已歸屬時)
(iv) 2,898,945份未歸屬2019年股份單位	零	7.80港元 (根據2019年股份獎勵計劃的現有授出時間表和條件)
(v) 5,803,000份未歸屬2024年股份單位	零	7.80港元 (根據2024年股份獎勵計劃的現有授出時間表和條件)

吾等注意到，股份激勵建議項下每份股份期權及股份單位之註銷價乃根據收購守則規則13計算，其中每份註銷價指「透視」價，即(i)每份股份期權之註銷價與行使價之差額；或(ii)股份單位之註銷價。

根據每股計劃股份7.80港元之註銷價，行使價為每股4.30港元之股份期權以每份股份期權3.50港元之透視價發售，即註銷價減上述行使價；而行使價超過註銷價之剩餘股份期權以

每份股份期權之名義金額0.0001港元發售。就股份單位而言，發售之註銷價為每份股份單位7.80港元。

由於每份股份期權及股份單位之註銷價乃根據向所有無利害關係股東提呈之註銷價每股計劃股份7.80港元計算，吾等認為透視基準屬公平合理。此外，誠如本函件其他章節所進一步闡述，由於吾等認為註銷價屬公平合理，就股份激勵持有人而言，每個透視價（基於註銷價）亦被認為屬公平合理。

7. 與控股股東存續安排有關的特別交易

於最後實際可行日期，控股股東持有987,339,132股股份，佔 貴公司已發行股本約79.32%。

根據該建議， 貴公司建議控股股東將保留其持股量，即控股股東於該計劃生效後仍為股東，致使在並未根據股份激勵建議註銷的股份激勵獲行使或歸屬的規限下， 貴公司將由控股股東全資擁有。因此，控股股東所持有的股份將不會構成計劃股份的一部分。

由於控股股東存續安排並非向全體股東提呈，故該安排構成一項特別交易，並須根據收購守則規則25取得執行人員的同意。 貴公司已於2024年12月30日向執行人員提出申請，以取得執行人員對控股股東存續安排的同意，惟(a)獨立財務顧問確認控股股東存續安排的條款屬公平合理；及(b)無利害關係股東於股東特別大會上通過普通決議案批准控股股東存續安排的條款。

誠如計劃文件「第六部份 — 說明備忘錄」所載「3.該建議及該計劃的條件」一段所詳述，就控股股東存續安排取得執行人員同意乃該建議之條件。

吾等知悉，自 貴公司註冊成立起，控股股東於建立及支持 貴集團的營運及業務方面一直發揮重要作用。因此，吾等認為控股股東於該計劃生效後仍為 貴公司之唯一股東乃屬合理，概因此乃該建議之基本基礎。因此，吾等認為有關控股股東存續安排之特別交易屬公平合理。

推薦建議

總而言之，就該建議及該計劃而言，吾等於達致結論及推薦建議時已考慮以下因素及理由。

- (a) 吾等於「**1.2. 貴集團的過往財務表現**」一節中的分析顯示，受全球旅遊業復甦的支持，貴集團的收入於2022財年至2024年上半年有所增長，但有關增長趨於正常。事實上，貴集團的盈利能力於2024年上半年有所下降。
- (b) 誠如「**1.2. 貴集團的過往財務表現**」一節所載，貴集團的財務狀況雖然穩定，但一直錄得流動負債淨額。因此，其財務穩健程度取決於其管理短期流動資金的能力。
- (c) 誠如「**1.4. 行業及 貴集團的前景**」一節所詳述，新型冠狀病毒肺炎疫情後全球旅遊業的強勁復甦勢頭正逐漸正常化。於地緣政治不確定性及經濟放緩的風險揮之不去的情況下，此種穩定的趨勢於不久的將來或會持續。倘該情況持續，則整個行業及貴集團可能缺乏重大利好消息推動股份價格升至超過註銷價。
- (d) 誠如「**3. 該建議的理由**」一節所詳述，該建議令無利害關係股東可於股份交易流通量低的情況下，以大幅高於現行市價的溢價即時收取現金所得款項；而從貴公司的角度而言，上市平台的效用已減弱，該建議使得貴公司可更靈活地調配及實施其作為私人公司的長期策略。
- (e) 誠如「**4.1. 股份的歷史價格表現**」一節中詳述，註銷價較回顧期間內股份收市價持續溢價，且較股份的資產淨值溢價。誠如「**4. 註銷價**」一節所詳述，儘管其與經調整資產淨值相比有所折讓（經考慮貴集團於2024年11月30日的物業權益估值後），於考慮註銷價時，前述反映價值之估值（倘物業權益於估值日期於市場出售）並不完全及直接適用，吾等認為較經調整資產淨值之有關折讓屬可接受。

- (f) 誠如「4.2. 股份的交易流動性」一節中詳述，於回顧期間內，股份的成交量普遍偏低，且該計劃為無利害關係股東提供機會按固定註銷價以現金變現其於 貴公司的投資，而不受彼等持有的股份數量影響，且不會對股份市價構成下行壓力。
- (g) 誠如「6. 股份激勵建議」一節所詳述，由於註銷價及透視基準被認為屬公平合理，就股份激勵持有人而言，股份激勵建議屬公平合理。
- (h) 與控股股東存續安排（詳情載於「7. 控股股東存續安排」一節）有關的特別交易（其令控股股東於該計劃生效後仍為 貴公司的唯一股東）乃該建議的基礎。

向無利害關係股東提出之推薦建議

鑑於以上所述，吾等(i)認為該建議、該計劃、股份激勵建議及控股股東存續安排屬公平合理；及(ii)建議無利害關係股東在法院會議上投票贊成該計劃以及於股東特別大會上投票贊成與實施該建議及該計劃有關的決議案。

向股份激勵持有人提出之推薦建議

吾等認為，就股份激勵持有人而言，股份激勵建議屬公平合理。因此，吾等建議股份激勵持有人接納股份激勵建議。

由於不同計劃股東及股份激勵持有人會有不同的投資標準、目標或風險偏好及概況，吾等建議任何可能需要就計劃文件的任何方面或將採取的行動提供意見的無利害關係股東及股份激勵持有人諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

謹請無利害關係股東及股份激勵持有人根據自身情況及投資目標作出處置或保留其投資之決定，並於要約期密切監控 貴公司之市價及流動性，以及在所得款項淨額(扣除所有交易成本後)超過將根據該建議及股份激勵建議收取之淨額時，彼等可能考慮在可能之情況下於公開市場出售其股份或行使其股份激勵及出售相關股份。

此 致

無利害關係股東及股份激勵持有人 台照

复星旅游文化集团
香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈
808及2101-06室

為及代表
浩德融資有限公司

梁綽然
負責人員

曾憲沛
負責人員

謹啟

2025年2月10日

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資負責人員，獲准從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並獲准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited負責人員，獲准從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華區的企業融資顧問及商業領域擁有逾30年經驗，具體而言，彼曾參與首次公開發售的保薦工作，並於多項企業融資顧問交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

曾憲沛先生(「曾先生」)為浩德融資有限公司的負責人員，獲准從事證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動，並獲准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited的負責人員，獲准從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動。曾先生於銀行、企業融資顧問及投資管理方面擁有逾25年經驗。具體而言，彼曾參與首次公開發售的保薦工作，並於多項企業融資顧問交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

本說明備忘錄構成2023年開曼群島大法院規則(經修訂)第102號命令第20(4)(e)條規定的說明。

協議安排 (公司法第86條)

1. 緒言

於2024年12月9日，董事會決議就建議根據公司法第86條以協議安排方式回購本公司股份，向計劃股東提呈該建議，其中涉及註銷計劃股份，並且作為註銷該等股份的代價，就每股計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價，以及撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘該建議獲批准並實施，則根據該計劃，計劃股份將於生效日期予以註銷及剔除及本公司已發行股本將減少。註銷計劃股份所產生的進賬將計入本公司的可分派儲備。

本說明備忘錄旨在說明該建議(尤其是該計劃)及股份激勵建議的條款及影響，並向計劃股東及股份激勵持有人提供有關該建議及股份激勵建議之其他資料。

亦請閣下垂注(i)本計劃文件第五部分所載之獨立財務顧問函件；(ii)本計劃文件第六部分所載之說明備忘錄；(iii)本計劃文件附錄七所載之該計劃條款；及(iv)致股份激勵持有人函件(其格式與本計劃文件附錄十一所載者大致相同)及隨附的接納表格。

2. 該建議的條款

該計劃

以該計劃生效為前提，全部計劃股份將予以註銷，以就每股計劃股份換取現金7.80港元。

倘於最後實際可行日期後公佈、宣派或派付股份的任何股息及／或其他分派及／或其他股本回報，則本公司保留權利，經諮詢執行人員後按上述股息、分派及／或(視情況而定)股本回報之全部或任何部分金額或價值下調註銷價，而在此情況下，於該公告、本計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價的任何提述，將被視為對經如此下調的註銷價的提述。於最後實際可行日期，本公司概無任何已宣派但尚未派付的股息，且本公司無意於生效日期前宣派任何股息。

控股股東擁有權益的股份將不會構成計劃股份的一部分，亦不會予以註銷。於該計劃生效後，復星國際及復星控股將分別擁有本公司約98.44%及1.56%的權益，而且股份於聯交所的上市地位將同時被撤銷。

7.80港元的註銷價較：

- (a) 於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股股份7.44港元溢價約4.84%；
- (b) 於2024年11月26日(即最後交易日期)於聯交所所報收市價每股股份4.00港元溢價約95.00%；
- (c) 於2024年11月25日(即緊接最後交易日期前之交易日)於聯交所所報收市價每股股份3.70港元溢價約110.81%；
- (d) 股份於截至最後交易日期(包括該日)止五個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約3.68港元溢價約112.07%；
- (e) 股份於截至最後交易日期(包括該日)止30個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約3.69港元溢價約111.19%；
- (f) 股份於截至最後交易日期(包括該日)止60個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約3.71港元溢價約110.30%；
- (g) 股份於截至最後交易日期(包括該日)止90個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約3.67港元溢價約112.47%；
- (h) 股份於截至最後完整交易日期(包括該日)止180個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約3.77港元溢價約107.01%；
- (i) 於2024年6月30日每股股份的股東應佔未經審核綜合權益2.24港元溢價約247.63%(基於1.0港元兌人民幣0.9237元的匯率)；
- (j) 於2023年12月31日每股股份的股東應佔經審核綜合權益2.00港元溢價約290.38%(基於1.0港元兌人民幣0.9237元的匯率)；及

- (k) 經調整資產淨值10.74港元折讓約27.41%，基於本集團應佔未經審核經調整資產淨值人民幣12,425,338,000元(基於2024年6月30日自彭博摘錄1.0港元兌人民幣0.9294元的匯率)計算。

該建議及該計劃的實施將以下文「3.該建議及該計劃的條件」一節所述的所有條件達成或獲豁免(如適用)為條件。所有條件必須於最後截止日期或之前達成或獲豁免(如適用)，否則該建議及該計劃將告失效。

註銷價乃經考慮股份於聯交所買賣的價格以及參考近年香港的其他私有化交易後，按公平商業基準釐定。

最高及最低價格

於有關期間，股份在聯交所所報的最高收市價為於2025年2月7日的7.44港元，而股份在聯交所所報的最低收市價為於2024年9月16日的3.13港元。

3. 該建議及該計劃的條件

該建議及該計劃將在下述條件達成或獲豁免(如適用)後，方會生效並且對本公司及全體計劃股東具有約束力：

- (a) 該計劃於法院會議上獲親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東(其有權於法院會議上投票)所持計劃股份價值不少於75%之計劃股東批准(以投票方式表決)(而於本公司持有股份之每一名本公司一致行動人士已向大法院承諾不出席法院會議，亦不於會上投票)，惟前提是：
- (i) 該計劃於法院會議上獲親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的無利害關係股東所投不少於無利害關係股份所附票數75%的批准(以投票方式表決)；及
- (ii) 親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的無利害關係股東於法院會議上就批准該計劃的決議案投反對票(以投票方式表決)的票數不得超過所有無利害關係股份所附投票權的10%；
- (b) 親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以不少於四分之三之大多數票通過特別決議案，以批准並落實透過註銷計劃股份而於生效日期削減本公司的已發行股本；

- (c) 大法院認許該計劃(不論有否修訂)及將大法院命令文本交付至開曼群島公司註冊處辦理登記；
- (d) 在必要的情況下，就因計劃股份的註銷而削減本公司的已發行股本以及就該計劃遵守公司法項下的適用程序規定及條件(如有)；
- (e) 就控股股東存續安排，執行人員根據收購守則規則25就控股股東存續安排授予同意，及親身或透過受委代表出席股東特別大會並於會上投票之無利害關係股東通過普通決議案批准控股股東存續安排為一項特別交易；
- (f) 所有批准均已取得、完成及／或作出，並維持十足效力及作用，且並無作出任何變更或更改；
- (g) 已就該建議或該計劃遵守所有適用法律；
- (h) 任何司法管轄區內的任何機構概無採取或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或制訂、作出或建議任何法規、規例、要求或命令，且並無任何尚待落實的法規、規例、要求或命令)，而在各情況下致使該建議或該計劃無效、不可強制執行、非法或不可行；及
- (i) 除與實施該建議有關者外，股份於聯交所的上市地位並未被撤銷，亦並未接獲執行人員及／或聯交所的指示，表明股份於聯交所的上市地位已經或可能被撤銷。

第(a)至(e)段(包括首尾兩段)中的條件不能獲豁免。本公司保留權利以全部或部分豁免上述第(f)至(i)段(包括首尾兩段)中的全部或任何條件。根據收購守則規則30.1註釋2，本公司僅可在產生援引有關條件的權利所涉情況就該建議而言對本公司極為重要的情況下，援引任何或所有條件作為不繼續進行該計劃的基礎。

所有條件必須於最後截止日期或之前達成或獲豁免(如適用)，倘該等條件未能達成或獲豁免，該建議及該計劃將告失效。

於最後實際可行日期及根據本公司可得的資料(惟具體載列為上述條件的,及於該計劃生效後申請撤銷股份於聯交所上市地位的資料除外),本公司並不知悉上述第(f)段條件所述須取得的任何批准,而且本公司亦並不知悉可能導致上述第(g)至(i)段(包括首尾兩段)的任何條件未能達成的任何其他情況。特別是,於最後實際可行日期,本公司並不知悉任何司法管轄區內任何機構已採取或提起第(h)段條件中載列的任何有關行動、法律程序、訴訟、調查或查詢。

由於控股股東存續安排並非向全體股東提呈,故該安排構成一項特別交易,並須根據收購守則規則25取得執行人員的同意。本公司已於2024年12月30日向執行人員提出申請,以取得執行人員對控股股東存續安排的同意,惟須待(a)獨立財務顧問確認控股股東存續安排的條款屬公平合理;及(b)無利害關係股東於股東特別大會上通過普通決議案批准控股股東存續安排的條款。

倘條件達成或(如適用)獲豁免,該計劃將對全體計劃股東具有約束力,而不論其是否出席法院會議或股東特別大會或者於會上投票。

警告:股東、股份激勵持有人及潛在投資者務請注意,該建議、該計劃及股份激勵建議須待條件達成或(如適用)獲豁免後,方可作實。因此,該建議及股份激勵建議可能會亦可能不會實施,而該計劃可能會亦可能不會生效。股東、股份激勵持有人及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問,應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

4. 股份激勵建議

於最後實際可行日期,尚有56,879,819份未行使股份激勵,包括:

(a) 48,177,874份股份期權,包括:

(i) 25,169,374份首次公開發售前股份期權,包括:

(A) 21,169,374份已歸屬首次公開發售前股份期權,每份期權給予持有人以每股股份8.43港元的行使價格(就於2018年2月23日授出的18,417,974份已歸屬首次公開發售前股份期權而言)或以每份首次公開發售前股份期權15.60港元的行使價格(就於2018年11月19日授出的2,751,400份已歸屬首次公開發售前股份期權而言)就每份首次公開發售前股份期權認購一股新股份的權利;及

- (B) 4,000,000份未歸屬首次公開發售前股份期權，每份期權給予持有人在歸屬時以每份首次公開發售前股份期權8.43港元的行使價格就每份首次公開發售前股份期權認購一股新股份的或有權利；
- (ii) 13,402,000份2019年股份期權，包括：
- (A) 7,483,000份已歸屬2019年股份期權，每份期權給予持有人以介乎每份2019年股份期權8.37港元至11.70港元的相關行使價格就每份2019年股份期權認購一股新股份的權利；及
- (B) 5,919,000份未歸屬2019年股份期權，每份期權給予持有人在歸屬時以介乎每份2019年股份期權8.37港元至11.70港元的行使價格就每份2019年股份期權認購一股新股份的或有權利；及
- (iii) 9,606,500份2024年股份期權，所有期權均未歸屬且每份期權給予持有人在歸屬時以4.30港元的行使價格就每份2024年股份期權認購一股新股份的或有權利；及
- (b) 8,701,945份股份單位，包括：
- (i) 2,898,945份2019年股份單位，所有股份單位均未歸屬且每份股份單位給予持有人在歸屬時按每份2019年股份單位無償獲得一股新股份的或有權利；及
- (ii) 5,803,000份2024年股份單位，所有股份單位均未歸屬且每份股份單位給予持有人在歸屬時按每份2024年股份單位無償獲得一股新股份的或有權利。

本公司正依下文所述的收購守則規則13向股份激勵持有人作出適當要約。

已歸屬期權建議

根據已歸屬期權建議，本公司將向已歸屬期權持有人提供下述價格：

- (a) 就行使價格為8.43港元或15.60港元的21,169,374份已歸屬首次公開發售前股份期權而言，由於每份已歸屬首次公開發售前股份期權的行使價格超過註銷價而且「透視」價為負數，因此為以供註銷每份已歸屬首次公開發售前股份期權所涉每份已歸屬首次公開發售前股份期權0.0001港元的名義價格；及
- (b) 就行使價格為8.37港元、9.37港元、10.69港元或11.70港元的7,483,000份已歸屬2019年股份期權而言，由於每份已歸屬2019年股份期權的行使價格超過註

銷價而且「透視」價為負數，因此為以供註銷每份已歸屬2019年股份期權所涉每份已歸屬2019年股份期權0.0001港元的名義價格。

已歸屬期權建議將以該計劃生效為條件。

未歸屬股份激勵建議

根據未歸屬股份激勵建議，本公司將向未歸屬股份激勵持有人提供下述價格：

- (a) 就行使價格為8.43港元的4,000,000份未歸屬首次公開發售前股份期權而言，由於每份未歸屬首次公開發售前股份期權的行使價格超過註銷價而且「透視」價為負數，因此為以換取註銷每份未歸屬首次公開發售前股份期權所涉每份未歸屬首次公開發售前股份期權0.0001港元的名義價格，該價格將儘快且在任何情況下不遲於生效日期後7個營業日結算；
- (b) 就行使價格為8.37港元、9.37港元、10.69港元或11.70港元的5,919,000份未歸屬2019年股份期權而言，由於每份未歸屬2019年股份期權的行使價格超過註銷價而且「透視」價為負數，因此為以換取註銷每份未歸屬首次公開發售前股份期權所涉每份未歸屬2019年股份期權0.0001港元的名義價格，該價格將儘快且在任何情況下不遲於生效日期後7個營業日結算；
- (c) 就9,606,500份未歸屬2024年股份期權而言，為以換取在有關2024年股份期權根據2024年股份期權計劃的現有授出時間表和條件歸屬時註銷每份2024年股份期權所涉每份2024年股份期權的「透視價」3.50港元(即註銷價減去每份2024年股份期權4.30港元的行使價格)；
- (d) 就2,898,945份未歸屬2019年股份單位而言，為以換取根據2019年股份獎勵計劃的現有授出時間表和條件註銷每份2019年股份單位所涉每份2019年股份單位7.80港元的註銷價；及
- (e) 就5,803,000份未歸屬2024年股份單位而言，為以換取根據2024年股份獎勵計劃的現有授出時間表和條件註銷每份2024年股份單位所涉每份2024年股份單位7.80港元的註銷價。

未歸屬股份激勵建議須待該計劃生效後，方可作實。

股份獎勵受託人

於最後實際可行日期，股份獎勵受託人持有15,000股股份（佔本公司已發行股本約0.0012%），該等股份為以信託形式為本集團若干僱員持有的所有受託人獲分配的計劃股份，有關股份為因管理原因尚未由股份獎勵受託人轉讓予有關僱員的若干已歸屬股份激勵的相關股份。於最後實際可行日期，股份獎勵受託人並無持有任何以實現2019年股份單位及2024年股份單位的未來授出或歸屬為目的而持有的受託人未獲分配的計劃股份。

股份獎勵受託人於記錄日期持有的所有受託人獲分配的計劃股份均應構成計劃股份的一部分，並應於該計劃生效時以註銷價註銷。以該計劃生效為條件，本公司應向股份獎勵受託人支付受託人獲分配的計劃股份總註銷價，股份獎勵受託人則應於收到總註銷價後，於切實可行的情況下儘快根據記錄日期本集團相關僱員所佔受託人獲分配的計劃股份數目向該等僱員支付該等金額。

於要約期內，本公司無意採納任何新的股份激勵計劃。於最後實際可行日期，本公司無意根據管轄該等股份激勵的相關規則授出任何新的股份激勵。

股份激勵建議須待該計劃生效後方會作實。倘任何條件在最後截止日期或之前並未達成或未獲豁免（如適用）而且該建議及該計劃均告失效，股份激勵建議亦將告失效。

為免生疑問，倘任何已歸屬期權持有人不接受已歸屬期權建議或任何未歸屬股份激勵持有人不接受未歸屬股份激勵建議，則該等已歸屬期權持有人或未歸屬股份激勵持有人（視情況而定）將於生效日期後繼續持有彼等之股份激勵，及任何有關已歸屬期權持有人或未歸屬股份激勵持有人（其後因行使或歸屬其股份激勵而獲發股份之人士）均須遵守將於股東特別大會採納之經修訂及重列組織章程細則，且彼等所持股份須受：(i)本公司之強制收購權，該權利要求該已歸屬期權持有人或未歸屬股份激勵持有人以每股註銷價向本公司出售所有有關股份及(ii)慣常領售權及隨售權條款所規限。進一步詳情請參閱本計劃文件附錄八。

有關股份激勵建議的進一步資料將載列於附錄十一致股份激勵持有人函件，該函件將於寄發計劃文件的同時或前後寄發。

5. 與控股股東存續安排有關的特別交易

於最後實際可行日期，控股股東持有987,339,132股股份，佔本公司已發行股本約79.32%。

根據該建議，本公司建議控股股東將保留其持股量，即控股股東於該計劃生效後仍為股東，致使在並未根據股份激勵建議註銷的股份激勵獲行使或歸屬的規限下，本公司將由控股股東全資擁有（「**控股股東存續安排**」）。因此，控股股東所持有的股份將不會構成計劃股份的一部分。

由於控股股東存續安排並非向全體股東提呈，故該安排構成一項特別交易，並須根據收購守則規則25取得執行人員的同意。本公司已於2024年12月30日向執行人員提出申請，以取得執行人員對控股股東存續安排的同意，惟須待(a)獨立財務顧問確認控股股東存續安排的條款屬公平合理；及(b)無利害關係股東於股東特別大會上通過普通決議案批准控股股東存續安排的條款。

因此，如條件(e)所述，該建議須待取得執行人員就控股股東存續安排授予同意後方會作實。

6. 確認財務資源

於最後實際可行日期，本公司擁有：

(a) 257,428,981股已發行計劃股份；

(b) 48,177,874份股份期權，包括：

(i) 25,169,374份首次公開發售前股份期權，包括：

A. 21,169,374份已歸屬首次公開發售前股份期權；及

B. 4,000,000份未歸屬首次公開發售前股份期權；

(ii) 13,402,000份2019年股份期權，包括：

A. 7,483,000份已歸屬2019年股份期權；及

B. 5,919,000份未歸屬2019年股份期權；及

(iii) 9,606,500份2024年股份期權；及

- (c) 8,701,945份股份單位，包括：
 - (i) 2,898,945份2019年股份單位；及
 - (ii) 5,803,000份2024年股份單位。

假設(i)股份激勵概不會於記錄日期或之前行使；(ii)所有股份激勵持有人均接納股份激勵建議及(iii)於記錄日期或之前不會發行任何新的股份，且不會授出任何新的股份激勵，該建議及股份激勵建議將涉及註銷：

- (a) 257,428,981股計劃股份，以換取每股計劃股份之現金註銷價；
- (b) 56,879,819股股份激勵，以換取每股股份激勵之註銷價、「透視」價或名義價格(如適用)(詳見上文「4.股份激勵建議」一節)，

相應地，應以現金支付的總額為2,109,447,829.94港元。

因此，假設於記錄日期或之前將不會發行任何新的股份或授出任何新的股份激勵，全面實施該建議及股份激勵建議所需支付的最高總額將為2,109,447,829.94港元。

假設(i)所有已歸屬股份期權(即已歸屬首次公開發售前股份期權及已歸屬2019年股份期權)將於記錄日期或之前獲行使；(ii)所有未歸屬股份激勵持有人接納未歸屬股份激勵建議及(iii)於記錄日期或之前將不會發行新股份及授出新股份激勵，則該建議及股份激勵建議將涉及註銷：

- (a) 於最後實際可行日期的257,428,981股計劃股份，以換取每股計劃股份之現金註銷價；
- (b) 本公司因21,169,374份已歸屬首次公開發售前股份期權及7,483,000份已歸屬2019年股份期權獲行使而發行的28,652,374股新計劃股份；及
- (c) 28,227,445股股份激勵，以換取每股股份激勵之註銷價、「透視」價或名義價格(如適用)(詳見上文「4.股份激勵建議」一節)，

相應地，應以現金支付的總額為2,332,933,481.90港元。

因此，假設於記錄日期或之前將不會發行任何其他新的股份或授出任何新的股份激勵，全面實施該建議及股份激勵建議所需支付的最高總額將為2,332,933,481.90港元。

本公司擬議透過自身的內部現金資源及／或由法國東方匯理銀行香港分行、法國外貿銀行香港分行及德意志銀行香港分行安排的對外債務融資，以撥付該建議及股份激勵建議項下的全數應付現金代價。

該建議及股份激勵建議的代價（倘該建議及股份激勵建議獲全面實施即約為2,332,933,481.90港元）將以現金支付並將由（其中包括）本公司（作為借款人）、法國東方匯理銀行香港分行、法國外貿銀行香港分行及德意志銀行新加坡分行（作為原貸款人）（「原貸款人」）及法國外貿銀行新加坡分行（作為代理）訂立之日期為2024年12月9日的融資協議（「融資協議」）之承諾性定期貸款融資撥付。

受限於融資協議的條款及條件，貸款人（包括任何原貸款人及／或成為融資協議訂約方的任何人士）同意向本公司（作為借款人）提供總金額足以為全面實施該建議及股份激勵建議應付的最高總金額提供資金的承諾性定期貸款融資（可以港元或歐元動用）。融資協議項下有關該建議及股份激勵建議的承諾性定期貸款融資的利率將為香港銀行同業拆息或歐洲銀行同業拆息（按適用者）另加協定的年度百分比率。

融資協議受限於就有關類別貸款融資而言屬慣常的聲明、保證及契諾。本公司所有權或控制權及本集團若干股東變動等慣常違約事件可能會觸發加速付款。

本公司已就該建議及股份激勵建議委任德意志銀行作為其牽頭財務顧問及復星國際資本作為其聯席財務顧問。德意志銀行（作為本公司之牽頭財務顧問）信納，本公司可獲得充足的財務資源以履行其在該建議及股份激勵建議項下有關最高應付現金代價的支付義務。

7. 本公司的股權架構

於最後實際可行日期：

(a) 本公司的已發行股本為1,244,768,113股股份；

- (b) 控股股東實益控制或支配超過987,339,132股股份，佔本公司已發行股本約79.32%；為免生疑問，由控股股東持有的股份概不構成計劃股份的一部分；
- (c) 董事及復星國際董事實益控制或支配超過2,176,394股股份，佔本公司已發行股本約0.17%；為免生疑問，該等股份概不構成計劃股份的一部分；
- (d) 股份獎勵受託人持有15,000股股份，佔本公司已發行股本約0.0012%，該等股份為以信託形式為本集團若干僱員持有的所有受託人獲分配的計劃股份，有關股份為因管理原因尚未由股份獎勵受託人轉讓予有關僱員的若干已歸屬股份激勵的相關股份；
- (e) 無利害關係股東法定及／或實益擁有、控制或支配總計超過255,237,587股股份，佔本公司已發行股本約20.50%；
- (f) 股份激勵持有人總計持有56,879,819份尚未行使股份激勵，包括25,169,374份首次公開發售前股份期權、13,402,000份2019年股份期權、2,898,945份2019年股份單位、9,606,500份2024年股份期權及5,803,000份2024年股份單位；

(g) 56,879,819份尚未行使股份激勵中有10,709,025份由以下董事持有：

董事	已歸屬	未歸屬	已歸屬	未歸屬	未歸屬	未歸屬	未行使 股份激勵 總數	估已發行 股份總數 之概約 百分比 ⁽¹⁾
	首次公開 發售前 股份期權 數目	2019年 股份期權 數目	2019年 股份期權 數目	2019年 股份單位 數目	2024年 股份期權 數目	2024年 股份單位 數目		
徐曉亮(本集團 董事會董事長、 執行董事兼Club Med Holding之董 事長)	—	627,500	702,500	210,800	1,500,000	750,000	3,790,800	0.30%
徐秉瓚(執行董事、 本集團之聯席 總裁及Club Med 之全球副首席 執行官兼Club Med China之 首席執行官)	1,517,625	460,000	820,000	125,800	750,000	375,000	4,048,425	0.33%
蔡賢安(執行董事、 高級副總裁兼 首席財務官、 Club Med之 首席財務官)	—	280,000	430,000	74,800	540,000	270,000	1,594,800	0.13%
潘東輝(非執行董事)	—	127,500	162,500	51,000	225,000	150,000	716,000	0.06%
黃震(非執行董事)	—	75,000	75,000	34,000	225,000	150,000	559,000	0.04%
總計	1,517,625	1,570,000	2,190,000	496,400	3,240,000	1,695,000	10,709,025	0.86%

附註(1)：按於該公告日期已發行股份總數計算。

(h) 除1,244,768,113股已發行股份以及上述第(f)段所述的股份激勵外，本公司概無任何已發行在外股份、期權、認股權證、可轉換證券或其他有關已發行證券。

股權架構

下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨該建議完成後的股權架構，其中假設：(a)於記錄日期或之前概無任何其他股份將予以發行且亦無任何其他股份激勵將予以授出；及(b)本公司的股權於生效日期前將不會發生任何其他變動：

股東	於最後實際可行日期		緊隨該建議完成後	
	股份數目	佔已發行股份 總數(%) ⁽⁷⁾	股份數目	佔已發行股份 總數(%) ⁽⁷⁾
(A) 控股股東⁽¹⁾				
復星國際	971,949,202	78.08	971,949,202	98.44
復星控股	15,389,930	1.24	15,389,930	1.56
小計	987,339,132	79.32	987,339,132	100.00
(B) 本公司董事				
(受該計劃規限)⁽²⁾				
徐曉亮 ⁽³⁾	511,528	0.04	—	—
徐秉瓚 ⁽³⁾	444,200	0.04	—	—
蔡賢安 ⁽³⁾	245,200	0.02	—	—
潘東輝 ⁽³⁾	149,000	0.01	—	—
黃震 ⁽³⁾	124,000	0.01	—	—
小計	1,473,928	0.12	—	—
(C) 復星國際董事				
(受該計劃規限)⁽⁴⁾				
陳啟宇	501,478	0.04	—	—
龔平	200,988	0.02	—	—
小計	702,466	0.06	—	—
(D) 股份獎勵受託人				
(受該計劃規限)⁽⁶⁾				
	15,000	0.0012	—	—
(E) 本公司一致行動人士				
(A) + (B) + (C) + (D)⁽⁵⁾				
	989,530,526	79.50	987,339,132	100.00
(F) 無利害關係股東				
	255,237,587	20.50	—	—
已發行股份總數(E) + (F)	1,244,768,113	100.00	987,339,132	100.00

附註：

- 復星國際為一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0656)。復星國際約72.76%的股權由復星控股擁有，而復星控股為一家於香港註冊成立的有限公司。復星控股乃由復星國際控股全資擁有，復星國際控股為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，郭廣昌持有其中85.29%的股權。復星國際及復星控股擁有權益的股份將不會構成計劃股份的一部份，亦不會予以註銷。

2. 徐曉亮、徐秉瓚及蔡賢安為本公司執行董事，而潘東輝及黃震為本公司非執行董事。
3. 本公司各董事擁有權益的股份數目不包括任何股份激勵。有關董事於最後實際可行日期持有的股份激勵的詳情，請參閱上文「7.本公司的股權架構」一節(g)段。
4. 陳啟宇及龔平為復星國際執行董事。
5. 德意志銀行為本公司有關該建議及股份激勵建議的牽頭財務顧問。因此，根據收購守則「一致行動」定義之第(5)類別，德意志銀行及以自有賬戶基準持有或按全權委託基準管理股份的德意志銀行集團相關成員公司被推定為就本公司而言與本公司一致行動(惟就屬於獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的德意志銀行集團成員公司所持有的股份而言則除外，在各情況下，均就收購守則的目的獲執行人員認為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)。僅因控制德意志銀行、被德意志銀行控制或與德意志銀行處於同一控制下之故而有關連且作為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的德意志銀行集團成員公司，概不被推定為與本公司一致行動。

截至最後實際可行日期，德意志銀行集團成員公司(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)並未合法或實益擁有、控制或指示本公司任何股份或任何其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

復星國際資本為本公司有關該建議及股份激勵建議的聯席財務顧問。截至最後實際可行日期，復星國際資本並無合法或實益擁有、控制或有權指示本公司任何股份或任何其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

6. 於最後實際可行日期，股份獎勵受託人持有15,000股股份(相當於本公司已發行股本約0.0012%)。進一步詳情載列於上文「4.股份激勵建議」一節。由於根據收購守則項下「一致行動」定義的第(3)類別，股份獎勵受託人就本公司而言被推定為與本公司一致行動，另外，根據上市規則第17.05A條及首次公開發售前股份期權計劃、2019年股份期權計劃及2019年股份獎勵計劃各自的規則，股份獎勵受託人不得行使其持有的股份所附帶的投票權。因此，上述15,000股股份不屬於無利害關係股份，亦將不會於法院會議或股東特別大會上就該計劃而以該等股份進行投票。
7. 上表中所有百分比均為近似值並四捨五入至最接近的小數點後兩位數，而且由於百分比四捨五入至小數點後兩位數，因此各百分比相加後可能不等於總數。

8. 有關本集團的資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份自2018年12月14日起於聯交所主板上市。本集團為領先的綜合性旅遊休閒度假集團之一，其主營業務為(i)Club Med及其他，主要包括Club Med度假村運營業務及其他相關業務，如交通運輸業務、度假村建造服務、青少年遊樂和學習服務；(ii)三亞亞特蘭蒂斯；(iii)度假資產管理中心；及(iv)復遊會及相關業務。

亦請閣下注意本計劃文件附錄一 — 「本集團的財務資料」及附錄三 — 「一般資料」。

9. 本公司對本集團的意向

本公司的意向是，於該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，而本公司已根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，於2025年3月19日(星期三)下午四時正後立即生效。完成該建議將不會導致本公司控制權發生變動(定義見收購守則)。

於最後實際可行日期，本公司正考慮分拆三亞亞特蘭蒂斯，並於上海證券交易所進行獨立REIT上市(「建議分拆上市」)的可能性。三亞亞特蘭蒂斯為本集團之一個業務分部，涵蓋位於中國海南省三亞海棠灣國家海岸之一站式高端綜合度假聖地，其從事酒店營運服務及多項配套旅遊及娛樂服務(「三亞亞特蘭蒂斯」)。

股東及潛在投資者務請注意，建議分拆上市須待(其中包括)股東、聯交所及相關中國監管機構(包括國家發改委、中國證監會及上海證券交易所)批准後，方可作實。概不保證建議分拆上市將進行或完成。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時應審慎行事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司的意向是讓本集團繼續經營其現有業務，而本公司亦並無任何計劃對下述各方面作出任何重大變動：(a)本集團的業務(包括重新調配本集團的任何固定資產)；或(b)繼續聘用本集團的僱員(於日常業務中的聘用除外)。

由於該建議涉及建議根據公司法第86條以協議安排方式回購本公司股份，本公司無意就強制收購少數股東所持有股份的權利依賴香港法例第622章公司條例第705條、第711條至第716條及第718條至第721條或開曼群島之任何相若公司法。

10. 盈利警告公告及盈利估計

誠如盈利警告公告所披露，根據對本集團於截至2024年12月31日止年度（「期內」）的未經審核綜合管理賬目的初步觀察，期內歸屬於本公司股東之淨利潤／虧損將介乎淨虧損人民幣50百萬元至淨利潤人民幣10百萬元，而截至2023年12月31日止財政年度歸屬於本公司股東之經審核淨利潤則為人民幣307.2百萬元。

董事會認為，本集團於期內的財務表現轉差乃主要由於中國房地產市場低迷導致2024年物業銷售下降所致。

盈利估計（定義見盈利警告公告）構成收購守則規則10項下的「盈利預測」，並須由財務顧問及本公司核數師根據收購守則規則10的規定作出報告。盈利估計已由本公司核數師安永會計師事務所及本公司牽頭財務顧問德意志銀行作出報告。安永會計師事務所已報告，就會計政策及計算而言，盈利估計乃根據董事採納的基準（誠如盈利警告公告所載）妥為編製，以及盈利估計的呈列基準在所有重大方面與本集團一般採納的會計政策（誠如本集團截至2023年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所載）一致。德意志銀行信納，盈利估計乃由董事經審慎周詳考慮後編製。

務請閣下垂注分別載於本計劃文件附錄五及附錄六之安永會計師事務所及德意志銀行就盈利估計發出的報告。

11. 該建議及股份激勵建議的財務影響

於完成該建議及股份激勵建議後本集團的未經審核備考財務資料（說明該建議對本集團每股收益、每股資產淨值、負債及營運資金的財務影響），載於本計劃文件附錄二。

每股收益

基於本計劃文件附錄二所載本集團之未經審核備考財務資料，並假設(i)該建議已於2024年1月1日完成及(ii)所有股份激勵持有人接納股份激勵建議且股份激勵建議已於2024年1月1日完成，則截至2024年6月30日止六個月之每股基本及攤薄收益將因而分別由每股約人民幣0.26元及人民幣0.26元減少約3.8%至每股約人民幣0.25元及人民幣0.25元。

每股資產淨值

基於本計劃文件附錄二所載本集團之未經審核備考財務資料，並假設(i)該建議已於2024年6月30日完成及(ii)所有股份激勵持有人接納股份激勵建議且股份激勵建議已於2024年6月30日完成，則2024年6月30日之每股資產淨值將因而由每股約人民幣2.07元減少約64.7%至每股約人民幣0.73元。

負債

該建議及股份激勵建議將以現金支付，並由本集團內部現金資源及／或由法國東方匯理銀行香港分行、法國外貿銀行香港分行及德意志銀行香港分行安排的外部債務融資提供資金。本集團於2024年6月30日的負債將由約人民幣34,802,577,000元增加5.5%至約人民幣36,704,581,000元。

營運資金

於2024年6月30日，流動負債淨值將由約人民幣5,378,341,000元增加約34.5%至約人民幣7,233,573,000元。

董事確認，本集團於該建議及股份激勵建議完成後將有充足的營運資金應對其正常營運需求。

基於上文所述，並經考慮該建議及股份激勵建議的代價資金來源方式，本公司認為於各情況下，自業務營運角度而言，完成該建議及股份激勵建議將不會對本集團的每股收益、每股資產淨值、負債或營運資金造成重大不利影響。

12. 獨立財務顧問

由於該建議及股份激勵建議乃由董事會發起，本公司無法成立獨立董事委員會，以就：(i)該建議、該計劃、股份激勵建議及控股股東存續安排的條款是否公平合理；及(ii)(a)無利害關係股東是否在法院會議上投票贊成該計劃以及於股東特別大會上投票贊成與實施該建議及該計劃有關的決議案；及(b)股份激勵持有人是否接納股份激勵建議向無利害關係股東及股份激勵持有人提供推薦建議。

因此，根據收購守則規則2.8，董事會將委任浩德融資有限公司擔任獨立財務顧問以就該建議及股份激勵建議向無利害關係股東及股份激勵持有人提供意見。

獨立財務顧問已告知無利害關係股東及股份激勵持有人，其認為該建議、該計劃、股份激勵建議及控股股東存續安排的條款就無利害關係股東及股份激勵持有人各自而言屬公平合理，因此，其建議(a)無利害關係股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃；及(b)股份激勵持有人接納股份激勵建議。

獨立財務顧問的函件全文載列於本計劃文件第五部分。

13. 提出該建議的理由及裨益

董事會認為，實施該建議及撤銷本司的上市地位乃符合本公司及股東的整體利益，理由如下：

(a) 對計劃股東而言具有顯著溢價的確定近期價值

該建議提供若干按較該公告刊發前聯交所所報每股股份的歷史收市價有顯著溢價的退出機會。誠如上文「2. 該建議的條款」一節所述，註銷價較以下價格有顯著溢價：

- 較本公司股份於最後交易日期於聯交所所報每股股份收市價溢價95.00%；及
- 較股份於截至最後交易日期(包括該日)止30個及60個交易日的平均收市價每股股份約3.69港元及約3.71港元分別溢價111.19%及110.30%。

(b) 為股東提供將流動性有限的投資完全變現的獨有機會

長期以來，股份的交易流動性極低。截至最後交易日期(包括該日)前6、12及24個月的股份日均交易量分別約為1,565,803股、1,479,991股及1,120,974股，僅佔本公司股份總數的0.13%、0.12%及0.09%。

考慮到本公司的低交易量，計劃股東難以在不對股份價格造成進一步不利影響的情況下在市場上進行大量出售。因此，該計劃為計劃股東提供一個立即將其投資變現的機會，並可將接受該計劃的所得款項重新配置到其他投資機會中。

(c) 釋放股東價值及在當前不確定市況下實現收益

該建議為計劃股東提供契機於不確定市況下變現彼等於本公司之投資。近年來，由於地緣政治因素以及全球及區域經濟復甦的不確定性，香港股市（尤其是休閒度假企業）面臨較大的下行壓力。從2021年2月17日的最高點至最後交易日期，恆生指數已下跌38.4%。此外，自2021年2月17日至最後交易日期，本公司股價已下跌65.6%，同期表現遜於恆生指數。

(d) 本公司可作為私人公司靈活作出長期戰略決策

為長期充分實現本集團的平台價值，本公司旨在成功轉型為輕資產運營模式，並繼續投資其核心業務以建立可持續增長引擎。作為上市公司實施及最終完成該等舉措仍需投入大量時間及精力，包括取得股東批准及因應上述活動導致的潛在短期盈利波動而管理公眾投資者不確定性及期望。

此外，倘落實撤銷股份的上市地位，將使本公司得以節省與股份上市合規相關的成本及開支。

14. 應採取的行動

股東應採取的行動概要載於本計劃文件第二部分 — 應採取的行動。

15. 法院會議及股東特別大會

按照大法院的指令，將舉行法院會議以審議和酌情通過一項批准該計劃（不論有否修訂）的決議案。

只有於會議記錄日期為計劃股東的計劃股東才可出席法院會議並於會上投票批准該計劃。控股股東、於本公司持有股份之董事、於本公司持有股份之復星國際董事及股份獎勵受託人（作為本公司一致行動人士）已向大法院承諾不會出席法院會議亦不會於會上投票。該

等本公司一致行動人士亦已向大法院承諾受該計劃所約束，從而確保其將遵守該計劃的條款及條件並受其規限。該等本公司一致行動人士亦已向大法院承諾受該計劃約束，以確保彼等將遵守該計劃之條款及條件並受其規限。

於會議記錄日期為股東的所有股東將有權出席股東特別大會，並就批准及落實透過註銷計劃股份而於生效日期削減本公司已發行股本的特別決議案進行投票。

由於根據收購守則項下「一致行動」定義的第(3)類別，股份獎勵受託人就本公司而言被推定為與本公司一致行動，另外，根據上市規則第17.05A條與2019年股份獎勵計劃及2024年股份獎勵計劃各自的規則，股份獎勵受託人不得行使其持有的股份所附帶的投票權。因此，股份獎勵受託人於最後實際可行日期所持有的15,000股股份不屬於無利害關係股份，亦將不會於法院會議或股東特別大會上就該計劃而以該等股份進行投票。

法院會議通告載於本計劃文件附錄九。法院會議將於2025年3月4日(星期二)下午三時正於中國上海市虹口區飛虹路118號T1座8樓舉行。

股東特別大會通告載於本計劃文件附錄十。股東特別大會將於2025年3月4日(星期二)下午三時三十分(或於實際可行情況下盡快於法院會議結束或其續會後)於中國上海市虹口區飛虹路118號T1座8樓舉行。

認許呈請的法院聆訊已排期於2025年3月14日(星期五)上午十時正(開曼群島時間)舉行。任何可於法院會議投票的計劃股東及任何對可於法院會議投票的託管商或結算所發出投票指示的實益擁有人，均有權出席或由律師出席，並在法院聆訊中獲聽證。

暫停辦理本公司股份過戶登記手續

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票以及股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於2025年2月27日(星期四)至2025年3月4日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格於法院會議及股東特別大會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於2025年2月26日(星期三)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

該計劃之約束力

當上文「3. 該建議及該計劃的條件」一節所載之所有條件獲達成或豁免(如適用)時，該計劃將生效並對本公司及所有計劃股東具有約束力。

16. 撤銷股份於聯交所的上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，計劃股份的股票其後將不再具有所有權文件或憑證的效力。本公司已根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，待該計劃生效後於2025年3月19日(星期三)下午四時正起立即生效。

股東將以公告方式獲通知股份於聯交所買賣的最後之日的確切日期，以及該計劃及撤銷股份於聯交所上市地位的生效日期。

17. 建議採納經修訂及重列組織章程細則

本公司建議待撤銷股份於聯交所的上市地位後採納經修訂及重列組織章程細則(載於本計劃文件附錄八)，以反映本公司作為非上市有限公司的地位。採納經修訂及重列組織章程細則的特別決議案將於股東特別大會上向股東提呈。

18. 倘該計劃不獲批准或該建議失效

倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因而失效，本公司將會刊發公告，且：

- (a) 概無計劃股份將被註銷或剔除，本公司的股權結構亦不會因該建議而發生變化，本公司將繼續維持上市規則所規定的足夠公眾持股量；
- (b) 股份於聯交所的上市地位將不會被撤回；
- (c) 由於股份激勵建議須待該計劃生效後方可作實，故股份激勵建議將告失效；及
- (d) 根據收購守則，提出後續要約須受到限制，即本公司及在該建議過程中與其一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)均不得於該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失效當日起計12個月內：(i)宣佈對本公司提出要約

或可能提出要約，或(ii)收購本公司之任何投票權（倘與其一致行動人士因此將須遵照收購守則規則26承擔提出要約的責任），惟在各情況下獲執行人員同意則除外。

19. 登記及付款

提交股份過戶文件的截止時間

為符合資格享有該計劃項下的權利，所有股份過戶文件連同相關股票及適當的過戶表格必須於2025年3月10日（星期一）下午四時三十分前將股份送交本公司香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，以將股份登記在其名下或其代名人名下。

向計劃股東支付註銷價

該計劃生效後，註銷價將盡快支付予於記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東，惟無論如何須於生效日期後七個營業日內（定義見收購守則）支付。倘該計劃於2025年3月17日（星期一）（開曼時間）生效，支付註銷價的支票預期將於2025年3月26日（星期三）或之前寄發。

支付註銷價的支票將置於預付郵資的信封內，以平郵寄發至本公司股東名冊內有權收取支票人士各自的登記地址，或（如屬聯名持有人）於本公司股東名冊內就聯名持有的股份排名首位的聯名持有人的登記地址。寄發該等全部支票的郵誤風險概由有權收取支票的人士承擔，本公司、德意志銀行、復星國際資本、獨立財務顧問及本公司股份過戶登記處及彼等各自的代名人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與該建議的人士將不會就郵件寄失或延誤負責。

於寄發該等支票後六個曆月當日或之後，本公司將有權註銷或取消任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票付款，並將該等支票所代表的全部款項存入本公司所選定持牌銀行內以本公司名義開立的存款賬戶內。

本公司將持有未兌現支票涉及的全部款項直至自生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令本公司信納其為有權收取該等款項的各人士支付根據該計劃應付的款項，惟在上文所述彼等為收款人的支票尚未獲兌現的情況除外。本公司支付的任何款項均不應包括有關人士根據該計劃有權收取的款項的任何應計利息，惟

須扣除(如適用)利息、稅項或任何預扣稅或法律規定的任何其他扣減項目。本公司可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而本公司證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)的憑證為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。

自生效日期起計六年屆滿時，本公司將獲解除在該計劃項下支付任何款項的任何進一步責任，而本公司將絕對可享有當時存款賬戶內的進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟須扣除法律規定之任何扣減項目及所產生的開支。

任何計劃股東根據該計劃有權獲得的註銷價將會根據該計劃的條款悉數支付，而毋須理會本公司可能會以其他方式有權或聲稱有權向任何該等計劃股東提出的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似的權利。

待該計劃生效後，本公司的股東名冊將相應更新，以反映註銷所有計劃股份，而計劃股份的股票隨後將自生效日期(預期將為2025年3月17日(星期一)(開曼時間))起不再具有所有權文件或憑證的效力。

根據股份激勵建議向股份激勵持有人的付款

該計劃生效後，股份激勵持有人根據：

- (a) (i)已歸屬期權建議或(ii)未歸屬股份激勵建議(有關任何未歸屬首次公開發售前股份期權或未歸屬2019年股份期權)享有的適用現金付款(透過支票或銀行轉賬)將盡快且無論如何須於生效日期後七(7)個營業日(定義見收購守則)內寄發或作出。待該計劃於2025年3月17日(開曼時間)生效後，股份激勵建議項下的面值付款預計將於2025年3月26日或之前作出(或預計以其他方式寄發支票)；及
- (b) 未歸屬股份激勵建議(就任何未歸屬2024年股份期權、未歸屬2019年股份單位或未歸屬2024年股份單位而言)享有的適用現金付款(透過支票或銀行轉賬)將於有關未歸屬股份激勵根據2024年股份期權計劃、2019年股份獎勵計劃及2024年股份獎勵計劃(如適用)的現行授出時間表及條件成為歸屬後七(7)個營業日內分期支付予閣下。

通過以下方式作出付款：(i)向股份激勵持有人常用於接收本集團其他補償的銀行賬戶(或股份激勵持有人另行通知本集團的賬戶)進行電子銀行轉賬；或(ii)以預付郵資平郵信件方式將支票寄至股份激勵持有人各自最後知會本集團的股份激勵持有人地址。

倘以支票作出付款，則寄發該等全部支票的郵誤風險概由有權收取支票的人士承擔，本公司、德意志銀行、復星國際資本、獨立財務顧問及本公司股份過戶登記處及彼等各自的代名人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與該建議及股份激勵建議的人士將不會就郵件寄失或延誤負責。

於寄發該等支票後六(6)個曆月當日或之後，本公司將有權註銷或取消任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票付款，並將該等支票所代表的全部款項存入本公司所選定持牌銀行內以本公司名義開立的存款賬戶內。

本公司將持有未兌現支票涉及的全部款項直至自生效日期起計六(6)年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令本公司信納其為有權收取該等款項的各人士支付根據股份激勵建議應付的款項，惟在上文所述彼等為收款人的支票尚未獲兌現的情況除外。本公司支付的任何款項均不應包括有關人士根據股份激勵建議有權收取的款項的任何應計利息，惟須扣除(如適用)利息、稅項或任何預扣稅或法律規定的任何其他扣減項目。本公司可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而本公司證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)的憑證為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。

自生效日期起計六(6)年屆滿時，本公司將獲解除在股份激勵建議項下支付任何款項的任何進一步責任，而本公司將絕對可享有當時存款賬戶內的進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟須扣除法律規定之任何扣減項目及所產生的開支。

在支付任何股份激勵持有人根據股份激勵建議有權獲得的現金款項時，將會根據股份激勵建議的條款悉數支付，而毋須理會本公司可能會以其他方式有權或聲稱有權向有關股份激勵持有人提出的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似的權利。

20. 海外計劃股東及海外股份激勵持有人

計劃文件乃為遵守香港及開曼群島法律、收購守則及上市規則而編製，所披露的資料或有別於若根據任何其他司法權區法律編製本計劃文件時所披露的資料。

本計劃文件不擬亦不構成或組成根據該建議、該計劃、股份激勵建議或其他方式於任何司法管轄區購買或出售或認購任何證券之要約或購買或認購任何證券之邀請或招攬任何投票、批准或接納。

向身為香港以外司法管轄區的公民、居民或國民的人士提呈該建議及股份激勵建議可能受該等人士所在或居住或其為公民的相關司法管轄區的法律影響。該等計劃股東及股份激勵持有人應自行了解及遵循其各自所屬司法管轄區的任何適用法律、法規或稅務規定，並於有需要時自行尋求法律意見。本公司並不表示本計劃文件可根據任何相關司法管轄區的任何適用登記或其他規定或根據其項下的豁免合法派發，或就促成任何有關派發或要約承擔任何責任。尤其是，本公司並無採取任何行動，以獲准在任何須就此採取行動的司法管轄區(香港除外)公開發售或派發本計劃文件。因此，計劃股東及股份激勵持有人被禁止(i)於任何司法管轄區(香港除外)複製、派發或刊發本計劃文件全部或部分或任何廣告或其他發售資料；或(ii)使用當中所載資料作評估建議該計劃、該建議及／或股份激勵建議以外的任何用途，除非有關資料可以其他形式從公開途徑取得。

海外計劃股東及股份激勵持有人如欲就該建議、該計劃及／或股份激勵建議採取任何行動，則有責任自行就任何上述行動全面遵守相關司法管轄區的法律及法規(包括取得任何可能需要的政府、外匯管制或其他同意、遵守任何其他必要手續及支付任何相關司法管轄區的任何發行、轉讓或其他稅項)。

於最後實際可行日期，概無按本公司股東名冊所示其地址位於香港境外的海外計劃股東。

於最後實際可行日期，共有113名按本公司記錄所示其地址位於香港境外的股份激勵持有人，而該等股份激勵持有人合共持有46,295,374份股份期權及8,106,145份股份單位。該等股份激勵持有人所在的司法管轄區包括：澳大利亞、巴西、加拿大、中國、法國、意大利、新加坡、烏克蘭及美國。

經作出一切合理查詢後，董事相信，該等司法管轄區的相關法律或法規並無對將該計劃自動擴大或向該等海外股份激勵持有人寄發本計劃文件及／或致股份激勵持有人的函件作出任何限制。

21. 稅務意見

由於該計劃不涉及香港股票的買賣，故在該計劃生效後毋須就註銷計劃股份根據印花稅條例(香港法例第117章)繳納香港印花稅。

計劃股東及股份激勵持有人如對該建議、該計劃或股份激勵建議的稅務影響有任何疑問，建議諮詢各自本身的專業顧問。謹此強調，本公司、控股股東、德意志銀行、復星國際資本、獨立財務顧問及彼等各自最終實益擁有人、董事、高級管理人員、僱員、代理、聯屬人士、顧問及聯繫人以及參與該建議、該計劃或股份激勵建議的任何其他人士，概不就任何人士因該建議、該計劃或股份激勵建議而產生的任何稅務後果或負債承擔任何責任。

22. 推薦建議

請閣下注意本計劃文件第五部分所載獨立獨立財務顧問有關該建議、該計劃及股份激勵建議之推薦建議。吾等亦建議閣下於就該建議、該計劃及股份激勵建議採取任何行動前，務請細閱本函件。

23. 其他資料

有關該建議及股份激勵建議的其他資料載於本計劃文件各附錄及其他章節，全部均為本說明備忘錄的一部分。

股東及計劃股東應僅依賴本計劃文件所載資料。本公司、德意志銀行、復星國際資本、獨立財務顧問及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與該建議及股份激勵建議的人士概無授權任何人士向閣下提供有別於本計劃文件所載內容的資料。

24. 語言

本計劃文件及隨附的代表委任表格備有英文及中文版本，如有歧義，概以英文版本為準。

1. 財務概要

下文為本集團截至2023年6月30日及2024年6月30日止六個月的未經審核綜合財務業績以及本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年的經審核綜合財務業績的概要。截至2023年6月30日及2024年6月30日止六個月的數據乃摘錄自本公司的中期報告，而截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年的數據乃摘錄自本公司的年報。

本公司核數師安永會計師事務所就本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止財政年度各年出具的核數師報告並無載有任何與持續經營有關的保留意見、強調事項或重大不明朗因素。

除下文所披露者外，截至2023年6月30日及2024年6月30日止六個月以及截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年，概無其他對本集團綜合財務業績而言屬重大的收入或開支項目。

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至2021年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2023年 6月30日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
收入	9,261,473	13,777,710	17,151,841	8,898,817	9,414,566
銷售成本	(6,694,512)	(9,787,360)	(11,556,647)	(5,822,195)	(6,208,065)
毛利	2,566,961	3,990,350	5,595,194	3,076,622	3,206,501
其他收入及收益／(開支)淨額	(952,968)	103,659	324,347	384,472	121,443
銷售及分銷成本	(1,454,853)	(2,005,914)	(2,348,205)	(1,201,982)	(1,316,740)
行政開支	(1,603,422)	(1,494,592)	(1,764,533)	(906,697)	(974,724)
經營利潤／(虧損)	(1,444,282)	593,503	1,806,803	1,352,415	1,036,480
財務費用	(960,442)	(995,591)	(1,305,483)	(660,282)	(646,433)
應佔聯營企業虧損	(1,341)	(1,062)	(12,145)	(13,583)	(2,231)
所得稅前利潤／(虧損)	(2,406,065)	(403,150)	489,175	678,550	387,816
所得稅費用	(381,389)	(128,641)	(143,165)	(188,218)	(70,662)
期內利潤／(虧損)	(2,787,454)	(531,791)	346,010	490,332	317,154
歸屬於：					
母公司股東	(2,718,643)	(544,900)	307,199	471,840	321,838
非控股權益	(68,811)	13,109	38,811	18,492	(4,684)
歸屬於母公司普通股股東的每股					
盈利／(虧損)：					
基本 — 年內利潤／(虧損)					
(人民幣元)	(2.20)	(0.44)	0.25	0.38	0.26
稀釋 — 年內利潤／(虧損)					
(人民幣元)	(2.20)	(0.44)	0.25	0.38	0.26
其他綜合收益／(虧損)					
將於以後期間重分類至損益的其他綜合收					
益／(虧損)：					
期內套期工具公允價值變動的有效部分	15,753	95,917	(47,112)	(14,328)	3,450
計入綜合損益表(虧損)／收益的					
重新分類調整	4,143	12,554	(23,387)	(22,878)	4,235
換算海外業務的匯兌差額	286,653	277,290	(92,911)	62,424	(83,465)
將於以後期間重分類至損益的其他綜合(虧					
損)／收益淨額	306,549	385,761	(163,410)	25,218	(75,780)
於以後期間不重分類至損益的其他綜合(虧					
損)／收益：					
與僱員福利相關的精算準備金	724	49,466	(15,653)	(2,321)	5,044
指定為以公允價值通過其他綜合					
收益／(虧損)計量的股權投資：					
公允價值變動	(8,874)	4,917	5,736	5,636	1,507

	截至2021年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2023年 6月30日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元
於以後期間不重分類至損益的其他綜合收 益／(虧損)淨額	(8,150)	54,383	(9,917)	3,315	6,551
年內稅後其他綜合收益／(虧損)	298,399	440,144	(173,327)	28,533	(69,229)
期內綜合收益／(虧損)總額	(2,489,055)	(91,647)	172,683	518,865	247,925
歸屬於：					
母公司股東	(2,406,422)	(129,614)	122,743	486,004	264,164
非控股權益	(82,633)	37,967	49,940	32,861	(16,239)

2. 綜合財務報表

本公司須於本計劃文件載列或提述本集團截至2023年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所示的綜合財務狀況表、現金流量表及任何其他主要報表，連同重大會計政策以及與理解上述財務資料有重大關係的相關已刊發財務報表附註之任何要點。

本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表載於本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告第51至60頁，有關中期報告已於2024年9月25日刊發並已登載於本公司網站(<https://www.fosunholiday.com/article/gsbg/>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)或通過以下直接鏈接查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0925/2024092501816_c.pdf。

本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司截至2023年12月31日止年度年報的第117至126頁，有關年報已於2024年4月18日刊發並已登載於本公司網站(<https://www.fosunholiday.com/article/gsbg/>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)或通過以下直接鏈接查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0418/2024041801050_c.pdf。

本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表載於本公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告第52至61頁，有關中期報告已於2023年9月14日刊發並已登載於本公司網站(<https://www.fosunholiday.com/article/gsbg/>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)或通過以下直接鏈接查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0914/2023091400330_c.pdf。

本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司截至2022年12月31日止年度年報的第122至131頁，有關年報已於2023年4月24日刊發並已登載於本公司網站(<https://www.fosunholiday.com/article/gsbg/>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)或通過以下直接鏈接查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042400728_c.pdf。

本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司截至2021年12月31日止年度年報的第109至118頁，有關年報已於2022年4月21日刊發並已登載於本公司網站(<https://www.fosunholiday.com/article/gsbg/>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)或通過以下直接鏈接查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042101127_c.pdf。

本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表以及本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個財政年度各年的經審核綜合財務報表以提述方式載入本計劃文件，並構成本計劃文件的一部分。

3. 債務聲明

於2024年11月30日(即在本計劃文件付印前確定本債務聲明所載資料的最近期實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有以下負債：

計息銀行借款及其他借款：

	附註	於2024年 11月30日 人民幣千元
計息銀行借款		
有抵押	(i)	3,532,098
無抵押		3,208,243
其他借款		
商業抵押貸款支持證券	(ii)	6,230,855
租賃負債	(iii)	<u>11,608,316</u>
		<u>24,579,512</u>

附註：

- (i) 於2024年11月30日，本集團銀行貸款以本集團資產(包括使用權資產、開發中物業、物業、廠房及設備、完工待售物業及抵押存款)作抵押。
- (ii) 2020年3月，本集團發行了由三亞亞特蘭蒂斯酒店、水上樂園作為抵押，及海南亞特蘭蒂斯100%的股權以及三亞亞特蘭蒂斯的營業收入作為質押的票面利率為5%的資產支持證券。優先級證券的本金和利息在24年內分48期，每半年償還一次。優先級證券的票面利率可由本集團進行調整，持有人有權選擇要求本集團在證券期限內每三年贖回一次。截至2024年11月30日，本集團從第三方投資者募集的資金計入其他借款。

於2024年11月30日，其他借款以使用權資產及物業、廠房及設備作抵押。

- (iii) 於2024年11月30日，本集團之尚未償還租賃負債為約人民幣11,608,316,000元，及租賃負債指租賃協議項下尚未支付租賃付款之現值。

或有負債或擔保

於2024年11月30日，或有負債或擔保如下：

	附註	於2024年 11月30日 人民幣千元
與下列各項相關的擔保		
合格買家的按揭貸款	(i)	36,036
關聯公司的計息貸款		<u>4,101</u>
		<u><u>40,137</u></u>

附註：

- (i) 本集團就銀行向客戶提供有關購買本集團所開發房地產的按揭貸款向客戶提供擔保，而基於中華人民共和國的行政程序，有關房地產證書僅可於較遲的時間方可向銀行提供。該等由本集團提供的擔保將於客戶將房地產證書抵押予銀行作為所獲銀行按揭貸款的擔保時解除。

董事認為，如果出現拖欠情況，則有關物業的可變現淨值仍足以償還未繳付的按揭本金以及應計利息和罰款，因此並無就擔保作出撥備。

除上述者或本通函其他部分所披露者以及於日常業務過程中的集團內公司間負債及正常貿易應付款項外，於2024年11月30日營業時間結束時，本集團並無任何未償還按揭、抵押、債券、銀行貸款及透支、債務證券或貸款票據或其他類似債務，亦無任何已發行或尚未償還或同意將予發行之借貸股本、融資租賃、承兌負債或承兌信貸或任何融資租賃承擔、或任何擔保或其他重大或然負債。

4. 物業權益及經調整資產淨值

本集團物業權益於2024年11月30日之估值乃由本集團委聘之獨立專業估值師進行。前述本集團應佔物業權益於2024年11月30日之總市值為約人民幣25,360百萬元。前述物業權益及獨立專業估值師編製之相應估值報告之進一步詳情載於本計劃文件附錄四。

經計及所有前述物業權益估值產生之重估盈餘影響，下文載列本集團經調整資產淨值之計算：

	附註	人民幣千元
於2024年6月30日本集團應佔未經審核資產淨值		2,578,851
調整：		
— 於2024年11月30日本集團應佔物業權益估值產生之		
重估盈餘	(i)	13,123,875
— 本集團應佔重估盈餘之估計遞延稅項	(ii)	(3,277,388)
經調整資產淨值		12,425,338
每股經調整資產淨值(人民幣)	(iii)	9.99
每股經調整資產淨值(港元)	(iv)	10.74
註銷價(港元)		7.80
註銷價較每股經調整資產淨值之折讓		27.41%

附註：

- (i) 指於2024年11月30日本集團應佔物業權益之市值超過於2024年6月30日本集團應佔相應賬面值之淨額產生之重估盈餘淨額。海外物業權益之市值及賬面值按於2024年11月30日之匯率(自彭博摘錄)換算為人民幣。
- (ii) 指物業權益之市值與計算應稅利潤使用之相應稅基之暫時差額之估計遞延稅項。估計遞延稅項乃根據不同國家或地區之物業適用之企業所得稅稅率計算。並無估計中國土地增值稅。
- (iii) 根據於最後實際可行日期已發行1,244,768,113股股份計算。
- (iv) 根據於2024年6月30日之匯率1港元兌人民幣0.9294元(自彭博摘錄)計算。

5. 重大變動

董事會確認，於最後實際可行日期，除盈利警告公告所披露者外，本集團自2023年12月31日(即編製本公司最近期已刊發的經審核綜合財務報表之日期)以來之財務或營業狀況或前景並無重大變動。亦請閣下注意本計劃文件附錄五及附錄六所載安永會計師事務所及德意志銀行有關盈利估計的報告。

1. 本集團的未經審核備考財務資料

為作說明，本文載列根據上市規則第4.29條編製之財務資料，以便提供有關假設該建議及股份激勵建議完成可能對本集團財務資料造成的影響的進一步資料，猶如該建議及股份激勵建議已於2024年6月30日或2024年1月1日或任何未來日期完成。

以下為根據下文所載附註編製的母公司股東應佔本集團未經審核備考經調整每股綜合資產淨值及經調整每股盈利報表說明（「未經審核備考財務資料」），以說明該建議及股份激勵建議的影響，猶如其已於2024年6月30日（就於該建議及股份激勵建議完成後母公司股東應佔未經審核備考經調整每股綜合資產淨值而言）或2024年1月1日（就於該建議及股份激勵建議完成後母公司股東應佔未經審核備考經調整每股盈利而言）進行。本未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且因其假設性質使然，未必能真實反映倘該建議及股份激勵建議已於2024年6月30日、2024年1月1日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況或財務業績。

未經審核備考經調整每股綜合資產淨值報表

	於2024年 6月30日 母公司股東 應佔未經 審核綜合資 產淨值 (附註1) 人民幣千元	備考調整			於2024年 6月30日 母公司股東 應佔未經審 核備考經調 整綜合資 產淨值 人民幣千元
		#1 (附註2) 人民幣千元	#2 (附註3) 人民幣千元	#3 (附註4) 人民幣千元	
非流動資產	28,726,113	—	—	—	28,726,113
流動資產	8,720,993	(25,374)	64,762	—	8,760,381
流動負債	14,099,334	—	1,884,366	10,254	15,993,954
流動負債淨額 (附註7)	5,378,341	25,374	1,819,604	10,254	7,233,573
非流動負債	20,703,243	—	—	7,384	20,710,627
淨資產	<u>2,644,529</u>	<u>(25,374)</u>	<u>(1,819,604)</u>	<u>(17,638)</u>	<u>781,913</u>
母公司股東應佔淨資產	<u>2,578,851</u>	<u>(25,374)</u>	<u>(1,819,604)</u>	<u>(17,638)</u>	<u>716,235</u>
母公司股東應佔每股淨資產 (人民幣元)	<u>2.07</u>				<u>0.73</u>
	(附註5)				(附註6)

未經審核備考經調整每股盈利報表

	截至2024年 6月30日 止六個月母 公司股東 應佔未經 審核利潤 (附註1) 人民幣千元	備考調整 (附註8) 人民幣千元	截至2024年 6月30日 止六個月母 公司股東 應佔未經 審核備考經 調整利潤 人民幣千元
母公司股東應佔利潤	<u>321,838</u>	(76,615)	<u>245,223</u>
每股盈利			
— 基本(人民幣元)	<u>0.26</u>		<u>0.25</u>
— 稀釋(人民幣元)	<u>0.26</u>		<u>0.25</u>
	(附註9)		(附註10)

附註：

- (1) 於2024年6月30日母公司股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值及截至2024年6月30日止六個月母公司股東應佔未經審核淨盈利乃摘錄自本集團截至2024年6月30日止六個月的已刊發中期業績公告。
- (2) 備考調整指估計交易費用之現金付款約人民幣25,374,000元，包括就該建議及股份激勵建議產生之法律、財務顧問及其他專業費用。由於交易費用乃由股本交易產生，其入賬為股本削減。

(3) 備考調整指：

- 總現金代價約人民幣1,819,604,000元用作按註銷價每股7.80港元回購257,428,981股計劃股份，以及按每股0.0001港元的名義價格結算38,571,374份未行使而已歸屬及未歸屬的股份激勵。此代價乃假設該建議及股份激勵建議已於2024年6月30日完成而支付。母公司股東應佔未經審核備考經調整綜合資產淨值相應減少約人民幣1,819,604,000元。總現金代價包括用於結算9,606,500份未歸屬股份期權及8,701,945份未歸屬股份單位的約人民幣91,978,000元，結算價分別為每份股份期權3.5港元及每份股份單位7.80港元（「結算價」），而該等股份激勵根據各股份激勵計劃的現有授出時間表及條件應已歸屬，並假設(i)計劃股份根據該建議註銷；(ii)股份激勵建議項下的未行使股份激勵並無獲行使；(iii)將不會發行新股份及授出新股份激勵，及(iv)所有股份激勵持有人於2024年6月30日接受股份激勵建議。
 - 該建議及股份激勵建議由本公司與法國東方匯理銀行香港分行、法國外貿銀行香港分行及德意志銀行香港分行於2024年12月9日訂立的融資協議之承諾性定期貸款融資撥付。扣除前期費用及安排費用約人民幣27,216,000元後，對外債務融資所得款項淨額為人民幣1,911,582,000元。
 - 因此，流動資產中的現金及銀行結餘增加約人民幣64,762,000元。
- (4) 本公司為18,308,445份未歸屬未行使股份激勵提供現金代價。現金代價的加入產生了以現金結算未行使股份激勵的義務。因此，於2024年6月30日，本公司根據結算價及已收取指定服務的程度確認負債約人民幣17,638,000元（已計入流動負債約人民幣10,254,000元及非流動負債約人民幣7,384,000元）。
- (5) 於2024年6月30日母公司股東應佔每股綜合資產淨值乃根據於2024年6月30日母公司股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值約人民幣2,578,851,000元及於2024年6月30日已發行普通股1,243,695,600股計算。
- (6) 於2024年6月30日的本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整資產淨值約為人民幣0.73元，乃根據於2024年6月30日的本公司擁有人應佔未經審核備考經調整資產淨值約人民幣716,235,000元及於2024年6月30日的已發行股份987,339,132股計算。於最後實際可行日期，已發行普通股為1,244,768,113股。987,339,132股股份乃假設於2024年6月30日已發行普通股為1,244,768,113股，並扣除同日根據該建議註銷的計劃股份257,428,981股而計算。
- (7) 倘該建議及股份激勵建議於2024年6月30日完成，於2024年6月30日的流動負債淨額將由約人民幣5,378,341,000元增至約人民幣7,233,573,000元。

- (8) 備考調整指倘該建議及股份激勵建議已於2024年1月1日完成而將產生的估計融資成本約人民幣50,657,000元，以及於截至2024年6月30日止六個月確認的開支約人民幣25,958,000元(包括本公司於2024年1月1日提前結算授出股本工具(以名義價格0.0001港元)時加速歸屬的開支約人民幣8,521,000元及截至2024年6月30日止六個月確認的未行使未歸屬股份獎勵的增量開支人民幣17,437,000元)，假設(i)根據該建議註銷計劃股份；(ii)股份激勵建議項下的未行使股份激勵均未行使；(iii)不會發行新股份，亦不會授出新的股份激勵；及(iv)所有股份激勵持有人於2024年1月1日接納股份激勵建議，包括假設於2024年1月1日授出的2024年股份期權及2024年股份單位。
- (9) 截至2024年6月30日止六個月母公司股東應佔未經審核每股基本盈利乃根據(i)截至2024年6月30日止六個月母公司股東應佔未經審核綜合純利約人民幣321,838,000元，及(ii)已發行普通股加權平均數1,243,191,887股計算。未經審核每股稀釋盈利金額的計算乃根據(i)截至2024年6月30日止六個月母公司股東應佔未經審核綜合純利約人民幣321,838,000元，及(ii)普通股加權平均數1,245,605,307股(即用於計算每股基本盈利的已發行普通股數目1,243,191,887股)以及假設將所有潛在稀釋普通股視作轉換為普通股而以零代價發行的普通股之加權平均數。
- (10) 母公司股東於該建議及股份激勵建議完成後應佔未經審核備考經調整每股基本及稀釋盈利乃根據(i)截至2024年6月30日止六個月母公司股東應佔的未經審核備考經調整綜合純利約人民幣245,223,000元，及(ii)未經審核備考經調整普通股加權平均數分別為987,339,132股(基本)*及991,533,289股(稀釋)**計算。
- 附註* — 此乃假設於最後實際可行日期的1,244,768,113股普通股於2024年1月1日已發行(扣除同日根據該建議註銷的257,428,981股計劃股份後)計算。
- 附註** — 此乃按計算截至2024年6月30日止六個月的未經審核備考經調整每股基本盈利時所使用的987,339,132股股份，以及假設將所有潛在稀釋普通股視作轉換為普通股而以零代價發行的普通股加權平均數計算。
- (11) 就編製本未經審核備考財務資料而言，以港元計值的金額已按中國人民銀行於2023年12月29日公佈的匯率1.00港元兌人民幣0.9062元換算為人民幣。概不表示港元金額已經、本應或可按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣。
- (12) 概無作出調整以反映本集團於2024年6月30日之後的任何經營業績或其他交易。

2. 有關本集團未經審核備考財務資料之報告

以下為本公司核數師安永會計師事務所就本集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本計劃文件。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

致复星旅游文化集團董事

吾等已完成對复星旅游文化集團（「貴公司」）的董事（「董事」）所編製 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料的核證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為2025年2月10日的內容有關建議有條件註銷257,428,981股計劃股份（「計劃股份」）以就每股計劃股份換取現金7.80港元（「該建議」）並根據計劃文件第63至66頁所載的安排按適用結算價註銷56,879,819股尚未行使的股份激勵（「股份激勵建議」）的計劃文件（「計劃文件」）第II-1至II-4頁所載於2024年6月30日 貴公司股東應佔每股經調整綜合資產淨值的未經審核備考報表，截至2024年6月30日止六個月 貴公司股東應佔每股經調整盈利的未經審核備考報表及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則於計劃文件第II-2至II-4頁載述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明該建議及股份激勵建議對 貴集團於2024年6月30日的財務狀況及 貴集團於截至2024年6月30日止六個月的財務表現（猶如該建議及股份激勵建議已分別於2024年6月30日及2024年1月1日完成）的影響。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況及 貴集團每股盈利的資料乃由 董事摘錄自 貴集團截至2024年6月30日止六個月的財務報表（已就此刊發審閱報告）。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該守則以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「執行財務報表審核或審閱或其他鑒證或相關服務業務的會計師事務所層面的質素管理」，該準則要求事務所設計、實施及運作一個質量管理系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規規定之政策或程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，以及向閣下匯報吾等之意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料發表之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中，不會對編製未經審核備考財務資料採用之財務資料進行審核或審閱。

未經審核備考財務資料載入計劃文件之目的，僅為說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如就說明用途而選定之較早日期而言該事件已發生或該交易已進行。因此，吾等概不保證該建議及股份激勵建議於2024年6月30日或2024年1月1日之實際結果將為所呈列的結果。

合理核證工作旨在報告未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，且涉及執行情序以評估董事於編製未經審核備考財務資料所採用之適用標準是否提供合理基準以呈列事件或交易直接導致之重大影響，並就下列各項取得充分適當之憑證：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮到申報會計師對 貴公司性質、編製未經審核備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他有關工作情況之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分且恰當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所示基準妥善編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及

- (c) 就按照上市規則第4.29(1)段而披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

謹啟

執業會計師

香港

2025年2月10日

1. 責任聲明

於最後實際可行日期，董事會包括三名執行董事（即徐曉亮先生、徐秉瓚先生及蔡賢安先生）、兩名非執行董事（即潘東輝先生及黃震先生）及四名獨立非執行董事（即盛智文博士、郭永清先生、Katherine Rong Xin女士及何建民先生）。董事願就本計劃文件所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本計劃文件所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本計劃文件概無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何聲明產生誤導。

2. 本公司股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司法定股本為1,000,000歐元，拆分為10,000,000,000股股份；
- (b) 本公司已發行股本為1,244,768,113股股份；
- (c) 所有已發行股份均繳足或入賬列為繳足並於各方面均享有同等地位，包括有關股息、表決及股本之權利；
- (d) 自2024年12月31日（即本公司上一個財政年度完結日）起直至最後實際可行日期（包括當日），本公司發行498,011股股份；
- (e) 股份激勵持有人總計持有56,879,819份尚未行使股份激勵，包括25,169,374份首次公開發售前股份期權、13,402,000份2019年股份期權、2,898,945份2019年股份單位、9,606,500份2024年股份期權及5,803,000份2024年股份單位；及
- (f) 除1,244,768,113股已發行股份以及上述第(e)段所述的股份激勵外，本公司概無任何已發行的在外股份、期權、認股權證、可轉換證券或其他相關證券。

於緊接要約期開始前兩個財政年度，本公司股本並無重組。

於緊接本計劃文件日期前12個月期間，本公司並無回購任何股份。

於要約期開始前兩個年度，受該建議規限之本公司已發行股份載列如下：

發行日期	股份數目	每股發行價 (港元)	所得款項 總額 (港元)
2022年12月14日	80,000	8.43	674,400
2022年12月28日	187,500	8.37	1,569,375
2022年12月28日	87,250	9.37	817,532.5
2022年12月28日	189,000	8.43	1,593,270
2023年1月5日	87,200	8.43	735,096
2023年1月9日	40,000	8.43	337,200
2023年1月9日	16,500	9.37	154,605
2023年1月9日	21,000	8.37	175,770
2023年1月20日	30,000	8.37	251,100
2023年1月20日	30,000	8.43	252,900
2023年1月20日	21,000	9.37	196,770
2023年3月30日	20,000	8.43	168,600
2023年3月31日	15,000	8.37	125,550
2023年4月11日	20,000	8.43	168,600
2023年4月11日	15,000	8.37	125,550
2023年4月28日	38,000	8.43	320,340
2023年4月28日	35,000	8.37	292,950
2023年5月2日	22,000	8.43	185,460
2023年8月8日	522,719	0	0
2023年10月24日	358,858	0	0
2024年2月22日	584,400	0	0
2024年6月7日	319,230	0	0
2024年7月17日	149,600	0	0
2024年10月23日	424,902	0	0

於緊接本計劃文件日期前兩年期間，本公司並無支付或宣派任何股息。於最後實際可行日期，董事並無任何宣派任何股息或變更本公司股息政策之計劃或意向。

3. 市價

下表載列股份於(i)有關期間內各曆月的最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報之收市價。

日期	每股收市價 港元
2024年6月28日	3.62
2024年7月31日	3.78
2024年8月30日	3.53
2024年9月30日	4.55
2024年10月31日	3.61
2024年11月26日	4.00
2024年11月29日	4.00
2024年12月31日	7.42
2025年1月28日	7.39
2025年2月7日	7.44

於有關期間，股份在聯交所所報的最高收市價為於2025年2月7日的7.44港元，而在聯交所所報的最低收市價為於2024年9月16日的3.13港元。

4. 權益披露

4.1 董事於股份及本公司相聯法團股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司的股份、相關股份及債權證或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被視為擁有的權益及淡倉)，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或根據收購守則須予披露的權益及淡倉如下：

於股份的權益

董事或 最高行政人員姓名	身份	股份數目	佔已發行股份總數 的概約百分比
董事			
徐曉亮	實益擁有人	4,302,328	0.35%
徐秉瓚	實益擁有人	4,792,625	0.39%
蔡賢安	實益擁有人	1,840,000	0.15%
潘東輝	實益擁有人	865,000	0.07%
黃震	實益擁有人	683,000	0.05%
最高行政人員			
鮑將軍	實益擁有人	1,725,000	0.14%

56,879,819份尚未行使股份激勵中，10,709,025份由以下董事持有：

董事	已歸屬首次	未歸屬	已歸屬	未歸屬	未歸屬	未歸屬	尚未行使	估已發行
	公開發售前	2019年股份	2019年股份	2019年股份	2024年股份	2024年股份		
	股份期權	期權數目	期權數目	單位數目	期權數目	單位數目	總數	概約
	數目							百分比 ⁽¹⁾
徐曉亮(本集團董事會董事長、執行董事兼Club Med Holding之董事長)	—	627,500	702,500	210,800	1,500,000	750,000	3,790,800	0.30%
徐乘瑣(執行董事、本集團之聯席總裁及Club Med之全球副首席執行官兼Club Med China之首席執行官)	1,517,625	460,000	820,000	125,800	750,000	375,000	4,048,425	0.33%
蔡賢安(執行董事、高級副總裁兼首席財務官、Club Med之首席財務官)	—	280,000	430,000	74,800	540,000	270,000	1,594,800	0.13%
潘東輝(非執行董事)	—	127,500	162,500	51,000	225,000	150,000	716,000	0.06%
黃震(非執行董事)	—	75,000	75,000	34,000	225,000	150,000	559,000	0.04%
總計	1,517,625	1,570,000	2,190,000	496,400	3,240,000	1,695,000	10,709,025	0.86%

於相聯法團的權益

董事或最高行政人員姓名	相聯法團的名稱	身份	股份數目	估已發行股份總數的概約百分比
董事				
徐曉亮	復星國際	實益擁有人	32,776,000	0.40% ⁽¹⁾
	豫園股份	實益擁有人	282,320	0.01% ⁽²⁾
徐乘瑣	復星國際	實益擁有人	418,663	0.01% ⁽¹⁾
潘東輝	復星國際	實益擁有人	17,314,484	0.21% ⁽¹⁾
黃震	復星國際	實益擁有人	6,598,200	0.08% ⁽¹⁾
	復星醫藥	實益擁有人	45,500	0.00% ⁽²⁾
	豫園股份	實益擁有人	1,013,600	0.03% ⁽²⁾
最高行政人員				
鮑將軍	復星國際	實益擁有人	200,000	0.00% ⁽¹⁾

附註：

1. 計算乃基於復星國際截至最後實際可行日期的已發行股份總數8,182,302,624股股份。

2. 黃震持有的上海復星醫藥股份有限公司(「復星醫藥」)及上海豫園旅遊商城(集團)股份有限公司(「豫園股份」)的股份類別均為A股(A股指在上交所上市之股本證券)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員概無於本公司的股份、相關股份及債權證或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份及債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被視為擁有的權益及淡倉)，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的任何權益及淡倉，或根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉，或根據收購守則須予披露的任何權益及淡倉。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無與本公司董事或最高行政人員一致行動之人士於本公司的股份或債權證中擁有權益。

4.2 主要股東於股份中的權益

於最後實際可行日期，本公司已知悉以下主要股東於本公司股份及相關股份中擁有並已登記於根據證券及期貨條例第XV部第336條由本公司保管的主要股東名冊內的權益及淡倉。該等權益不包括上文所披露有關本公司董事及最高行政人員的權益。

主要股東名稱 ／姓名	權益性質	所持股份 數目	佔本公司 已發行股本 總額概約 百分比
復星國際 ⁽¹⁾	實益擁有人	971,949,202	78.08%
復星控股 ⁽²⁾	實益擁有人	15,389,930	1.24%
	受控法團的權益	971,949,202	78.08%
復星國際控股	受控法團的權益	987,339,132	79.32%
郭廣昌 ⁽³⁾	受控法團的權益	987,339,132	79.32%

附註：

1. 復星控股持有復星國際約72.76%股權，故被視為於復星國際直接持有的股份中擁有權益。
2. 復星國際控股持有復星控股之100%股權，故被視為於復星控股被視為擁有權益的股份中擁有權益。
3. 郭廣昌持有復星國際控股85.29%之股權，故被視為於復星國際控股被視為擁有權益的股份中擁有權益。

以下主要股東被視為主要股東，原因為其持有股份作抵押：

主要股東名稱 ／姓名	權益性質	所持股份 數目	佔本公司 已發行股本 總額概約 百分比
Cho Jung-ho ⁽⁴⁾	受控法團的權益	81,542,487	6.55%
Meritz Financial Group Inc. ⁽⁴⁾	受控法團的權益	81,542,487	6.55%
Meritz Securities Co., Ltd. ⁽⁴⁾	實益擁有人	81,542,487	6.55%
中國華融國際控股有限 公司 ⁽⁵⁾	受控法團的權益	108,000,000	8.68%

4. 於2022年10月20日，Meritz Securities Co., Ltd.收購81,542,487股股份之抵押權益，截至最後實際可行日期，其由復星國際持有且並非計劃股份。Meritz Securities Co., Ltd.是一家在韓國註冊成立的公司。

其控股股東Meritz Financial Group Inc.擁有其49.77%的股權。Meritz Financial Group Inc.是一家在韓國註冊成立並且在韓國交易所上市的公司。Cho Jung-ho先生持有Meritz Securities Co., Ltd. 6.57%之股權，故被視為於Meritz Securities Co., Ltd.擁有權益的股份中擁有權益。

5. 於2023年6月26日，中國華融國際控股有限公司收購108,000,000股股份之抵押權益，截至最後實際可行日期，其由復星國際持有且並非計劃股份。

除上文披露者外，根據本公司按證券及期貨條例第336條所保管之登記冊，於最後實際可行日期，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有重大權益或淡倉。

4.3 本公司及本公司一致行動人士於股份中的權益

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司及本公司一致行動人士於任何股份或有關任何股份的可換股證券、認股權證、期權或衍生工具中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益：

股東	於最後實際可行日期	
	股份數目	佔已發行股份 總數(%) ⁽⁷⁾
(A) 控股股東⁽¹⁾		
復星國際	971,949,202	78.08
復星控股	15,389,930	1.24
小計	987,339,132	79.32
(B) 本公司董事(受該計劃規限)⁽²⁾		
徐曉亮 ⁽³⁾	511,528	0.04
徐秉瓚 ⁽³⁾	444,200	0.04
蔡賢安 ⁽³⁾	245,200	0.02
潘東輝 ⁽³⁾	149,000	0.01
黃震 ⁽³⁾	124,000	0.01
小計	1,473,928	0.12
(C) 復星國際董事(受該計劃規限)⁽⁴⁾		
陳啟宇	501,478	0.04
龔平	200,988	0.02
小計	702,466	0.06
(D) 股份獎勵受託人(受該計劃規限)⁽⁶⁾		
	15,000	0.0012
(E) 本公司一致行動人士		
(A) + (B) + (C) + (D)⁽⁵⁾	989,530,526	79.50

附註：

- 復星國際為一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0656)。復星國際約72.76%的股權由復星控股擁有，而復星控股為一家於香港註冊成立的有限公司。復星控股乃由復星國際控股全資擁有，復星國際控股為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，郭廣昌持有其中85.29%的股權。復星國際及復星控股擁有權益的股份將不會構成計劃股份的一部份，亦不會予以註銷。
- 徐曉亮、徐秉瓚及蔡賢安為本公司執行董事，而潘東輝及黃震為本公司非執行董事。

3. 本公司各董事擁有權益的股份數目不包括任何股份激勵。有關董事於最後實際可行日期持有的股份激勵的詳情，請參閱上文「8.本公司的股權架構」一節。
4. 陳啟宇及龔平為復星國際執行董事。
5. 德意志銀行為本公司有關該建議及股份激勵建議的牽頭財務顧問。因此，根據收購守則「一致行動」定義之第(5)類別，德意志銀行及以自有賬戶基準持有或按全權委託基準管理股份的德意志銀行集團相關成員公司被推定為就本公司而言與本公司一致行動(惟就屬於獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的德意志銀行集團成員公司所持有的股份而言則除外，在各情況下，均就收購守則的目的獲執行人員認為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)。僅因控制德意志銀行、被德意志銀行控制或與德意志銀行處於同一控制下之故而有關連且作為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的德意志銀行集團成員公司，概不被推定為與本公司一致行動。

截至最後實際可行日期，德意志銀行集團成員公司(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)並未合法或實益擁有、控制或指示本公司任何股份或任何其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

復星國際資本為本公司有關該建議及股份激勵建議的聯席財務顧問。截至最後實際可行日期，復星國際資本並無合法或實益擁有、控制或有權指示本公司任何股份或任何其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
6. 於最後實際可行日期，股份獎勵受託人持有15,000股股份(相當於本公司已發行股本約0.0012%)。進一步詳情載列於該公告「4.股份激勵建議」一節。由於根據收購守則項下「一致行動」定義的第(3)類別，股份獎勵受託人就本公司而言被推定為與本公司一致行動，另外，根據上市規則第17.05A條及首次公開發售前股份期權計劃、2019年股份期權計劃及2019年股份獎勵計劃各自的規則，股份獎勵受託人不得行使其持有的股份所附帶的投票權。因此，上述15,000股股份不屬於無利害關係股份，亦將不會於法院會議或股東特別大會上就該計劃而以該等股份進行投票。
7. 上表中所有百分比均為近似值並四捨五入至最接近的小數點後兩位數，而且由於百分比四捨五入至小數點後兩位數，因此各百分比相加後可能不等於總數。

4.4 買賣本公司證券

(a) 於有關期間：

- (i) 除下文所披露者外以及除德意志銀行集團任何成員公司及復星國際資本以非全權基準為及代表彼等各自之客戶進行的股份買賣外，本公司、其董事或本公司一致行動人士概無買賣任何股份、有關股份的可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，以換取價值：

姓名	交易日期	交易類型	聯交所場內／ 場外	涉及股份 數目	每股交易 價格 (港元)
股份獎勵受託人	2024年7月5日	購買	場內	27,000	3.94
股份獎勵受託人	2024年7月8日	購買	場內	214,400	3.97
股份獎勵受託人	2024年10月21日	購買	場內	106,266	3.71
股份獎勵受託人	2025年1月28日	購買	場內	47	7.40
股份獎勵受託人	2025年1月28日	購買	場內	183,600	7.39
股份獎勵受託人	2025年2月3日	購買	場內	116,600	7.39
股份獎勵受託人	2025年2月4日	購買	場內	100,000	7.39
股份獎勵受託人	2025年2月4日	購買	場內	236,200	7.40
股份獎勵受託人	2025年2月4日	購買	場內	68,600	7.41

- (ii) 概無董事買賣任何股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份之證券，以換取價值。

(b) 於要約期及直至最後實際可行日期：

- (i) 概無本公司的附屬公司、本集團任何成員公司的退休基金(如有)、根據收購守則「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司任何聯繫人的人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)擁有或控制或買賣任何股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份之證券；

- (ii) 本公司或任何根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)或(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的人士以及任何其他人士之間概無訂立收購守則規則22註釋8第三段所述類別之任何安排；
- (iii) 概無任何與(A)本公司或任何根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或任何根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的人士，或(B)本公司或本公司一致行動人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排的人士擁有或控制或買賣任何股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份之證券；及
- (iv) 與本公司有關聯並獲全權委託管理基金的基金經理(獲豁免基金經理除外)概無買賣任何股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份之證券。

4.5 其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的附屬公司、本集團任何成員公司的退休基金(如有)、根據收購守則「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人的任何人士(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)概無擁有或控制本公司已發行的股份或任何可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (b) 概無本公司的股份、可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具由任何與本公司有關聯的基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理；及
- (c) 本公司、董事或任何本公司一致行動人士概無借入或借出本公司的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

5. 有關該建議的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除該建議及股份激勵建議以外，本公司或任何本公司一致行動人士與任何其他人士之間概無就股份訂立可能對該建議而言屬重大的收購守則規則22註釋8所述類別之安排（無論以期權、彌償或其他方式）；
- (b) 本公司概無與任何其他人士就轉讓、押記或質押根據該建議將予收購的股份訂立任何協議、安排或諒解，且本公司無意將根據該建議收購的任何股份轉讓、押記或質押予任何其他人士；
- (c) 本公司或本公司一致行動人士（作為一方）與任何董事、近期董事、股東或近期股東（作為另一方）之間概無訂有任何與該建議有關或取決於該建議的協議、安排或諒解（包括任何補償安排）；
- (d) 本公司或任何本公司一致行動人士概無訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引該建議、該計劃或股份激勵建議條件的情況的協議或安排；
- (e) 董事、本公司或本公司一致行動人士概無接獲投票贊成或反對該計劃或接受或不接受股份激勵建議之不可撤回承諾或意向；
- (f) 除控股股東存續安排以外，概無(i)任何股東；及(ii)(a)本公司或本公司一致行動人士；或(b)本公司附屬公司或聯營公司之間存在任何諒解、安排或協議或特別交易（定義見收購守則規則25）；
- (g) 除註銷價及根據股份激勵建議提供的代價外，本公司或任何本公司一致行動人士概無就該建議、該計劃或股份激勵建議向計劃股東或股份激勵持有人支付或將予支付任何形式的其他代價、補償或利益。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，據董事會所深知，本集團涉及以下重大訴訟、索賠或或有負債：

- (a) 本公司的間接全資附屬公司Club Med SAS(「**CM SAS**」)涉及一起訴訟。原告Carducci Svilulppo Srl(「**Carducci**」)與CM SAS簽訂一份購買物業綜合體合約，物業綜合體內若干樓宇隨後成為拆除令的對象。Carducci隨後向CM SAS索賠減價及損失。佛羅倫撒上訴法院於2000年11月26日判決Carducci勝訴，並頒令CM SAS向Carducci支付1,129,009歐元(CM SAS已向Carducci支付該款項)。於2021年4月12日，Carducci向意大利最高法院提出上訴，要求獲得約22百萬歐元的更高臨時金額，另加財務費用及訴訟費用。意大利最高法院出具裁決的日期尚未確定。
- (b) 海南亞特蘭蒂斯商旅發展有限公司(「**海南亞特蘭蒂斯**」)涉及一起訴訟。原告上海中世建設諮詢有限公司(「**上海中世**」)就上海中世向海南亞特蘭蒂斯提供的建築估值服務向上海市黃浦區人民法院提出索償，索償金額為約人民幣14.5百萬元(即上海中世就其服務索要的獎金)，而海南亞特蘭蒂斯對此提出異議。第一次庭審於2024年12月16日舉行。
- (c) 本公司的間接全資附屬公司悅雪(太倉)旅遊文化開發有限公司(「**悅雪旅遊**」)為一起針對多名被告(包括上海良菱機電設備成套有限公司、中國海誠工程科技股份有限公司、上海機電技術諮詢管理有限公司、同方股份有限公司及劉東昇(「**被告**」))的訴訟的原告。悅雪旅遊向蘇州市中級人民法院提出索賠，要求被告賠償因雪場生產問題造成的損失約人民幣116.7百萬元。索賠已經立案及開庭日期待定。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何將對本公司營運造成重大或不利影響的訴訟或申索，且據董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的將對本公司營運造成重大或不利影響的訴訟或申索。

7. 重大合約

除下文所載者外，於緊接該公告日期前兩年及直至最後實際可行日期(包括當日)期間內，本集團成員公司概無訂立任何重大合約(並非於本集團任何成員公司進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約)。

- (a) 於2024年9月4日，本公司全資附屬公司復星旅遊文化集團(香港)有限公司(「**FTG HK**」)與ESK Y.PL S.A.(一家從事機票預訂及旅遊相關業務的波蘭公司)(「**ESY**」)訂立買賣協議，據此，FTG HK須向ESK出售Thomas Cook Tourism (UK) Company Limited之100%股權(「**Thomas Cook**買賣協議」)。Thomas Cook買賣協議項下的最高總代價為30,000,000英鎊。
- (b) 於2024年9月29日，悅浩(太倉)旅遊文化開發有限公司(「**悅浩**」)及悅歐(太倉)旅遊文化開發有限公司(「**悅歐**」)(兩家公司均為本公司全資附屬公司)各自與太倉恒築置業有限公司及太倉恒澤文化旅遊發展有限公司(統稱為「**該等買方**」)訂立協議，據此，悅浩及悅歐已同意向該等買方出售若干物業(「**該等物業出售協議**」)。該等物業出售協議項下的總代價約為人民幣393.64百萬元。

8. 有關董事的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除註銷價及根據股份激勵建議提供的代價以外，概無就應給予任何董事任何利益(適用法例規定的法定補償除外)作為失去職位或與該建議或股份激勵建議有關的補償而訂有任何安排；
- (b) 任何董事與任何其他人士之間概無訂有任何受限於或取決於該建議或股份激勵建議的結果或與該建議或股份激勵建議有其他關係的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；及
- (c) 本公司並無訂立任何董事在當中擁有重大個人利益的重大合約。

9. 董事服務合約

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，而有關服務合約(i)(包括連續性及固定期限合約)於要約期開始前六個月內已訂立或修訂；(ii)為通知期達12個月或以上的連續性合約；或(iii)為期限超過12個月(無論通知期長短)的固定期限合約。就要約期開始前六個月內已訂立或修訂的合約(包括連續性及固定期限合約)(即本公司與蔡賢安及潘東輝分別於2024年8月22日訂立的服務合約)而言，重續合約的條款與到期合約大致相同。

董事姓名	公司名稱	屆滿日期	根據合約應付	
			的固定酬金	根據合約應付的浮動酬金
徐秉瓚	复星旅游文化集团	2027年3月15日	零	參加本公司股份激勵計劃
徐曉亮	复星國際有限公司	2027年3月28日	零	花紅及參加復星國際股份 激勵計劃
潘東輝	复星國際有限公司	2027年3月28日	零	花紅及參加復星國際股份 激勵計劃
黃震	复星國際有限公司	2027年3月28日	零	花紅及參加復星國際股份 激勵計劃
蔡賢安	复星旅游文化集团	2027年8月22日	零	參加本公司股份激勵計劃
潘東輝	复星旅游文化集团	2027年8月22日	零	參加本公司股份激勵計劃
盛智文	复星旅游文化集团	2027年12月14日	每年 600,000港元	零
郭永清	复星旅游文化集团	2027年12月14日	每年 600,000港元	零
Katherine Rong Xin	复星旅游文化集团	2027年12月14日	每年 600,000港元	零

10. 專家的同意書及資格

以下為本計劃文件所列或提供載於本計劃文件之意見或建議之各專家資格：

名稱	資格
德意志銀行	證券及期貨條例下的註冊機構，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，為本公司有關該建議的牽頭財務顧問
浩德融資有限公司	可從事證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，為向無利害關係股東及股份激勵持有人提供建議的獨立財務顧問
戴德梁行有限公司	獨立專業物業估值師
深圳市世聯資產評估有限公司	獨立專業物業估值師
Grupo Nacional de Avaluos y Servicios S.A. de C.V.	獨立專業物業估值師
PPC International SDN BHD	獨立專業物業估值師
KJPP Wiseso dan Rekan	獨立專業物業估值師
安永會計師事務所	執業會計師

上述各專家已就刊發本計劃文件發出同意書，同意按本計劃文件所載形式及內容收錄其函件、報告或意見(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

復星國際資本已就刊發本計劃文件發出同意書，同意按本計劃文件所載形式及內容引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

11. 其他事項

- (a) 本公司為一家於開曼群島法律註冊成立的有限公司並於香港聯交所上市(股份代號：1992)。
- (b) 本公司一致行動人士的主要成員為復星國際、復星控股及復星國際控股。
- (c) 本公司註冊辦事處位於Harneys Fiduciary (Cayman) Limited，地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。
- (d) 本公司香港主要營業地點位於香港中環花園道3號中國工商銀行大廈808及2101-06室。
- (e) 德意志銀行為本公司有關該建議及股份激勵建議之牽頭財務顧問，其註冊地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場60樓。
- (f) 復星國際資本為本公司有關該建議及股份激勵建議之聯席財務顧問，其註冊地址為香港中環花園道3號冠君大廈21樓2101-2105室。
- (g) 獨立財務顧問浩德融資有限公司的註冊辦事處位於香港中環永和街21號。

12. 備查文件

下列文件之文本於本計劃文件刊發日期起直至(a)生效日期，及(b)該計劃撤銷或失效日期(以較早者為準)於本公司網站<https://www.fosunholiday.com/article/gghfb/>及證監會網站www.sfc.hk可供查閱：

- (a) 本公司的章程大綱及細則；
- (b) 載有本公司截至2024年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表的中期報告；
- (c) 載有本公司截至2022年12月31日及2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表的年報；
- (d) 董事會函件，其全文載於本計劃文件第四部分；
- (e) 獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第五部分；

- (f) 安永會計師事務所報告，載於本計劃文件附錄二；
- (g) 安永會計師事務所報告，載於本計劃文件附錄五；
- (h) 德意志銀行報告，載於本計劃文件附錄六；
- (i) 本附錄三「10.專家的同意書及資格」一節所述的同意書；
- (j) 本附錄三「9.董事服務合約」一節所述的服務合約；
- (k) 物業估值師的物業估值報告(包括估值證書)，其全文載於本計劃文件附錄四；
- (l) 於本附錄三「7.重大合約」一節中所提述的重大合約；及
- (m) 本計劃文件。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對該等物業於2024年11月30日之估值意見發出之函件全文、估值概要及估值報告，乃為載入本計劃文件而編製。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照复星旅游文化集团（「貴公司」）的指示，對 貴公司及／或其附屬公司（統稱為「貴集團」）擁有權益之位於中華人民共和國（「中國」）及泰國之若干物業（「該等物業」）進行估值（更多詳情載於隨附之估值報告），吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以就該等物業於2024年11月30日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

估值基準

吾等對每一項物業的估值均代表其市值，就香港測量師學會（「香港測量師學會」）出版的《香港測量師學會估值準則》（2024年版），市值指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易的交易估計金額，且雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

吾等對各項物業之估值乃按整項權益基準進行。

估值假設

吾等對各項物業的估值並不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別代價或優惠或任何特定擁有人或買方方可獲得之價值因素)所引致的估計價格上升或下跌。

吾等確認，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》(2024年版)及證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》規則11所載的規定。

於對該等物業進行估值時，吾等依賴 貴公司及 貴公司中國法律顧問(「法律顧問」)上海錦天城律師事務所提供有關該等物業業權及 貴公司於中國的該等物業之權益的資料及意見。業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴公司提供的資料列載於估值報告中的附註。根據 貴公司及法律顧問所提供的資料及建議，相關政府機關就該等物業授予的所有同意、批准及牌照(誠如所附估值報告的附註中所更加具體描述)以及該等物業的設計及施工乃符合當地規劃法規，並已獲相關機關批准。

吾等之估值並無就任何該等物業的任何押記、質押或所欠付之債項，或於出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有註明外，吾等的估價乃基於該等物業不附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

估值方法

吾等已按貼現現金流量(「貼現現金流量」)法對該等物業的酒店部分進行估值。貼現現金流量法是透過使用反映第三方投資者就此類投資所需回報率的適當貼現率，將物業的未來現金流量淨額(扣除營運相關及物業相關資本稅項後)(即經營收入淨額)貼現至其現值，直至各尚未屆滿土地使用年期結束為止。吾等已參考當前及預期市況編製現金流預測。

貼現現金流量法採用的貼現率反映第三方投資者就類似用途投資所需的回報率。於釐定反映與投資物業有關的固有風險的貼現率時，吾等會考慮未來現金流量固有風險的補償、

通脹、收益增長、吾等對投資者對類似物業預期回報的了解以及對類似物業進行估值所用的貼現率水平。經考慮相關分析後，所採納的貼現率屬合理，並符合市場慣例。

鑒於物業及市況，吾等已就零售部分採用投資法。於使用投資法時，吾等主要參考用途相若物業之其他相關可資比較租金憑證的出租情況（可予適當調整，包括但不限於地點、通達性、樓齡、質量、行業組合、面積、時間及其他相關因素）。

吾等估值時採用之資本化率乃基於吾等對用途相若物業的收益分析經作出適當調整後計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率而估計得出，其隱含反映物業的類型及質素、潛在未來租金增長預期、資本增值及相關風險因素。考慮到相關用途的交易經分析後所得的收益率，所採用的資本化率屬合理，並符合市場慣例。

吾等已使用市場比較法對住宅物業及待開發的土地進行估值，而市場比較法為，當有相關可資比較銷售憑證可作為參考以釐定市值時，就物業估值普遍採用的估值方法。此方法取決於市場廣泛接納市場憑證作為可推算至類似物業的最佳指標（惟須考慮不同因素可造成的影響）。吾等認為按市場比較法釐定的市值屬可靠。該方法符合市場慣例。

就第2項物業的冰雪樂園部分而言，由於物業的特定性質及缺乏鄰近地區相同特性物業的銷售交易，吾等主要採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法。折舊重置成本法乃根據現有土地用途的估計市值，另加物業裝修之當前重置成本減實質耗損及所有相關形式陳舊及優化之扣減計算。就土地部分，吾等通常參考相關市場可獲取的可資比較土地銷售憑證（可予適當調整，包括但不限於位置、時間、面積等）。折舊重置成本法受限於實體使用資產之整體服務潛力，並已充分考慮所動用的全部資產。採用折舊重置成本法計算得出的市值應用於作為單一權益的整個綜合建築物或發展項目，且假設綜合建築物或發展項目不會拆散交易。

可持續性與環境、社會及管治

可持續性與環境、社會及管治（「ESG」）因素為部分市場參與者於決策時可能會考慮的因素，並可能反映於定價。於估值過程中，吾等已（如適用）於當前市場參與者會考慮的範圍內考慮從檢查所得、貴公司所提供或知會吾等的資料中觀察到的該等物業的重大可持續發

展特徵。為免生疑問，吾等的估值並不構成ESG風險評估或評級，因為此等評估或評級不屬於吾等的專業範疇，需要估值師專業範疇以外的專家提供額外意見。

資料來源

於吾等進行估值時，吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並接納 貴集團就有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、地盤及建築面積、地盤及樓面圖則、客房及停車位數目、設施、 貴集團應佔權益及所有其他相關事項之意見。

估值報告所載之尺寸、量度資料及面積均以提供予吾等之資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供文件文本主要以中文或泰文編製，英文譯本為吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考該等文件的中文或泰文原文，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

業權核查

就於中國的物業而言，吾等已獲提供有關物業業權之文件摘要，但並未進行土地業權查冊。吾等已獲提供關於中國物業的法律意見。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供有關資料之真實性及準確性，且吾等獲 貴公司告知所提供的資料並無遺漏重大事實。

就位於泰國的物業而言，吾等已獲提供關於該物業權益的業權文件文本，並已於泰國的相關土地註冊處進行查冊。

實地視察

Amanda Liu (北京辦事處估值師) 及 Valerie Chan (香港辦事處高級聯席董事) 視察了中國物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。Tatchada Supakornpichan (泰國辦事處估值及諮詢主管)、Noppadon Srithiamthong (泰國辦事處董事)、Kattaliya Pitakvorarat (泰國辦事處高級經理)、Surapong Srikokcharoen (泰國辦事處經理) 及 Candice Li (香港辦事處高級經理) 視察了泰國物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。所有視察均於2024年12月

進行。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。

此外，吾等並無進行實地調查，以確定土壤狀況及設施等是否適合未來任何發展。吾等編製的估值乃假設此等方面符合要求，且在施工期間不會產生額外開支或出現延遲。除另有說明外，吾等未進行實地量度，以核實該等物業的地盤及樓面面積，吾等亦假設提交予吾等的文件文本所載面積均屬準確。

潛在稅項負債

誠如 貴公司告知，按吾等對 貴公司所持該等物業的估值金額，直接出售該等物業可能產生的潛在稅項負債主要包括以下各項：

中國物業

- 按稅率9%計算的增值稅。
- 按合約價格的0.05%計算的印花稅。
- 就增值額(即物業銷售所得款項減去可扣減開支(包括土地、開發及建造成本))按介乎30%至60%的累進稅率計算的土地增值稅。
- 就收益按稅率25%計算的企業所得稅。

泰國物業

- 就資本收益按20%計算的企業所得稅。
- 就處置不動產時向居民公司支付的款項按1%計算的預扣稅。
- 按物業的政府評估價值的2%計算的轉讓費。
- 按代價的0.5%計算的印花稅，惟賣方須繳納特定營業稅除外。如轉讓房地產需要在土地局辦理所有權變更登記，則須按轉讓價值繳納3.3%的特定營業稅(「**特定營業稅**」)。(特定營業稅稅率為3%，另須向地方機關繳納10%的市政稅)。

就 貴公司持有的該等物業而言，由於 貴集團暫無出售該等物業的計劃，故產生相關稅項負債的可能性極少。

其他披露

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及簽署人並無任何金錢利益或有與該等物業進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對吾等提供不偏不倚意見的能力造成影響的其他利益。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述獨立合資格估值師。

貨幣及匯率

除另有說明外，吾等的估值所述的所有貨幣金額以人民幣（「人民幣」）及泰銖（「泰銖」）列示，該等貨幣分別為中國及泰國物業的官方貨幣。吾等亦於報告以港元（「港元」）列示市場價值以供參考。於估值日期採納的匯率為1港元 = 人民幣0.9309元及1港元 = 4.4077泰銖。

報告的擬定用途

本估值報告僅供 貴公司用作監管披露用途。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

香港
中環花園道3號
中國工商銀行大廈
808及2101-06室
复星旅游文化集團
董事會 台照

為及代表
戴德梁行有限公司
林淑敏
MHKIS、MRICS、R.P.S. (GP)
大中華區估價及顧問服務部
高級總監
謹啟

2025年2月10日

附註：

- (1) 林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過30年經驗。林女士具備充足的當前全國市場知識，以及可適當地進行估值的技巧及理解。
- (2) 泰國第II類物業的估值由林淑敏女士與吾等泰國辦事處的估值及諮詢主管Tatchada Supakornpichan女士合作進行。Tatchada Supakornpichan女士為獲泰國證券交易委員會批准的合資格高級估價師，批准名單編號為๓๑078，彼亦為泰國估價協會及泰國估價師協會的成員，並於泰國的物業估價方面擁有逾20年經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有的物業權益

物業	於2024年 11月30日		貴集團於 2024年 11月30日應佔
	現況下的市值 (人民幣)	貴集團應佔權益 (%)	現況下的市值 (人民幣)
1. 中國 海南省三亞市海棠區海棠灣 亞特蘭蒂斯酒店渡假村項目	13,001,000,000	100	13,001,000,000
2. 中國 江蘇省蘇州市太倉市南郊鎮 地中海白日方舟太倉渡假村 項目	4,049,000,000	100	4,049,000,000
小計	<u>17,050,000,000</u>		<u>17,050,000,000</u>

附註：

於2024年11月30日，中國物業權益於現況下的總市值及 貴集團應佔現況下的總市值分別約為18,315,608,551港元及18,315,608,551港元。

第二類 — 貴集團於泰國持有的物業權益

物業	於2024年		貴集團於
	11月30日	貴集團應佔權益	2024年
	現況下的市值	(%)	11月30日應佔
	(泰銖)		現況下的市值
			(泰銖)
3. Club Med Phuket, No. 3 Kata Road, Karon Sub-district, Mueang Phuket District, Phuket Province, Thailand的租賃權益	3,270,000,000	49	1,602,000,000
小計	<u>3,270,000,000</u>		<u>1,602,000,000</u>

附註：

於2024年11月30日，泰國物業權益於現況下的市值及 貴集團應佔現況下的市值分別約為741,883,522港元及363,454,863港元。

估值報告

第一類 — 貴集團於中國持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年11月30日 於現況下的市值												
1. 中國海南省三亞市海棠區海棠灣亞特蘭蒂斯酒店渡假村項目	<p>該物業包括一座建於多幅地塊上的商業綜合體，總地盤面積約為63,667.68平方米。</p> <p>該商業綜合體乃於2018年分期開發的大型發展項目。其由多座建築物及構築物組成，已完工的總建築面積約為310,091.03平方米。</p> <p>建築面積(「建築面積」)詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店</td> <td>250,298.58</td> </tr> <tr> <td>水上樂園</td> <td>58,562.72</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>971.42</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td><u>258.31</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>310,091.03</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，其中商業用途(酒店、別墅及零售)為期40年，將於2054年2月18日屆滿，水上樂園用途為期50年，將於2064年2月18日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	酒店	250,298.58	水上樂園	58,562.72	別墅	971.42	零售	<u>258.31</u>	總計	<u>310,091.03</u>	<p>於估值日期，該物業的酒店部分及水上樂園以亞特蘭蒂斯品牌經營。</p> <p>該零售部分受多份租約規限，最後一份租約於2027年8月屆滿。月租總額約為人民幣1,510,000元(不包括增值稅(「增值稅」))。</p> <p>別墅為閒置。</p>	<p>人民幣13,001,000,000元</p> <p>(人民幣壹佰叁拾億零壹佰萬元整)</p>
用途	建築面積 (平方米)														
酒店	250,298.58														
水上樂園	58,562.72														
別墅	971.42														
零售	<u>258.31</u>														
總計	<u>310,091.03</u>														

附註：

- (1) 根據三亞市自然資源和規劃局(「出讓人」)發出的42份房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬於海南亞特蘭蒂斯商旅發展有限公司，詳情如下：

證書編號	土地使用期 屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
(2019) 0020874	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	20.29	13.74
(2019) 0021433	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	0.00	726.73
(2019) 0021432	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	370.03	363.29
(2019) 0020588	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	12,344.21	27,453.67
(2019) 0020742	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	89.26	62.60
(2019) 0020743	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	115.61	91.02
(2019) 0020872	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	1,636.31	3,054.71
(2019) 0001421	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	431.38	416.11
(2019) 0022259	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	3171.31	10,054.95
(2019) 0022258	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	317.37	654.47
(2019) 0020876	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	21.13	13.74
(2019) 0021426	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	660.17	1,749.55
(2019) 0021428	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	82.20	144.64
(2019) 0021435	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	57.48	36.96
(2019) 0021437	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	89.26	56.89
(2019) 0020877	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	19.69	13.74
(2019) 0020875	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	20.29	13.74
(2019) 0021430	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	582.97	562.11
(2019) 0021424	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	431.39	416.11
(2019) 0020869	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	146.40	135.25
(2019) 0021441	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	0.00	1,370.42
(2019) 0021422	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	431.38	416.11

證書編號	土地使用期 屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
(2019) 0021425	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	2,746.12	6,710.11
(2019) 0021442	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	0.00	338.43
(2019) 0021429	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	2,119.02	2,027.58
(2019) 0021420	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	1,612.74	1,449.49
(2019) 0020879	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	62.50	58.86
(2019) 0020878	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	21.10	13.74
(2019) 0020873	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	20.29	13.74
(2019) 0021434	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	30.66	10.32
(2019) 0021438	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	57.52	36.96
(2019) 0021439	2064/2/18	休閒娛樂用地／配套設施	0.00	82.94
(2019) 0028876	2054/2/18	酒店用地／配套設施	48.34	10.32
(2019) 0028621	2054/2/18	酒店用地／配套設施	237.94	228.16
(2019) 0028620	2054/2/18	酒店用地／配套設施	157.36	152.51
(2019) 0028619	2054/2/18	酒店用地／配套設施	157.81	107.46
(2019) 0028451	2054/2/18	酒店用地／配套設施	32,113.73	248,863.64
(2019) 0028626	2054/2/18	餐飲用地／商業	437.24	256.32
(2019) 0029579	2054/2/18	餐飲用地／商業	850.26	680.17
(2019) 0029785	2054/2/18	酒店用地／物業酒店	1,182.96	647.71
(2019) 0031521	2054/2/18	酒店用地／物業酒店	761.34	323.71
(2019) 0010022	2054/2/18	餐飲用地／商業	12.62	258.31
總計			<u>63,667.68</u>	<u>310,091.03</u>

- (2) 根據於2024年4月28日獲發的營業執照第914602000623459876號，海南亞特蘭蒂斯商旅發展有限公司於2013年5月15日成立為有限公司，註冊資本為人民幣801,500,000元，有效經營期限為2013年5月15日至2043年5月15日。
- (3) 據 貴公司告知，海南亞特蘭蒂斯商旅發展有限公司為 貴公司之全資附屬公司。

- (4) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 海南亞特蘭蒂斯商旅發展有限公司為一家依法成立的有限責任公司，持有有效的營業執照且正在有效運營；
 - (b) 海南亞特蘭蒂斯商旅發展有限公司已就取得該物業及土地使用的所有權利取得所有批准及許可；
 - (c) 該物業受一項由山東省國際信託股份有限公司(作為抵押權人)開始的定期貸款的法定押記所規限，對應的本金債務金額為人民幣70.01億元，到期日為2044年1月28日；及
 - (d) 海南亞特蘭蒂斯商旅發展有限公司已全額結清土地出讓金。
- (5) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問之意見，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：
- | | |
|-------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (6) 於估值過程中，吾等已就酒店及水上樂園部分採納7.75%的貼現率。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年11月30日 於現況下的市值																					
2. 中國 江蘇省蘇州市太倉市南郊鎮 地中海白日方舟太倉渡假村項目	<p>該物業包括一座建於多幅地塊上的商業綜合體，總地盤面積約為197,955.42平方米。</p> <p>該物業包括四個部分，其中酒店、室內滑雪中心、零售區及住宅區於2021年至2023年間完工。其包括多座建築物及構築物，已完工的總建築面積約為265,326.59平方米。此外，兩幅地塊尚未開發，亦無明確的計劃開工或完工日期。</p> <p>地盤面積及建築面積詳情如下：</p>	<p>於估值日期，酒店部分以Club Med品牌經營，而冰雪樂園則由Compagnie des Alpes團隊經營。</p> <p>總建築面積約為30,801.10平方米的零售空間部分受多份租約規限，最後一份租約於2039年10月屆滿。月租總額約為人民幣520,000元(不包括增值稅)。</p> <p>住宅部分為閒置。</p> <p>未開發的土地部分為閒置。</p>	<p>人民幣4,049,000,000元</p> <p>(人民幣肆拾億肆仟玖佰萬元整)</p>																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>地盤面積 (平方米)</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店</td> <td>12,275.30</td> <td>48,235.66</td> </tr> <tr> <td>冰雪樂園</td> <td>57,732.70</td> <td>90,910.68</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>45,709.80</td> <td>60,395.31</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>33,265.72</td> <td>65,784.94</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>48,971.90</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>197,955.42</td> <td>265,326.59</td> </tr> </tbody> </table>	用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	酒店	12,275.30	48,235.66	冰雪樂園	57,732.70	90,910.68	零售	45,709.80	60,395.31	住宅	33,265.72	65,784.94	土地	48,971.90	—	總計	197,955.42	265,326.59		
用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)																						
酒店	12,275.30	48,235.66																						
冰雪樂園	57,732.70	90,910.68																						
零售	45,709.80	60,395.31																						
住宅	33,265.72	65,784.94																						
土地	48,971.90	—																						
總計	197,955.42	265,326.59																						

附註：

- (1) 根據太倉市自然資源和規劃局(「出讓人」)發出的11份房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬於悅洲(太倉)旅遊文化開發有限公司(「悅洲」)、悅浩(太倉)旅遊文化開發有限公司(「悅浩」)、悅雪(太倉)旅遊文化開發有限公司(「悅雪」)及悅歐(太倉)旅遊文化開發有限公司(「悅歐」)，詳情如下：

用途	擁有人	證書編號	土地使用		用途	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
			期屆滿日期	用途			
酒店	悅洲	(2023) 1055109	2058/3/19	住宿及餐飲用地/酒店	12,275.30	48,235.66	
室內滑雪中心	悅雪	(2023) 1047894	2058/3/19	文化設施、體育、娛樂 用地/非住宅	57,732.70	90,910.68	
零售	悅歐	(2023) 1056400	2058/9/4	商業用地/商業	11,345.50	14,189.42	
零售	悅歐	(2023) 1056402	2058/9/4	商業用地/商業	8,546.20	13,929.54	
零售	悅歐	(2023) 1056401	2058/9/4	商業用地/商業	17,791.70	19,607.08	
零售	悅歐	(2023) 1056399	2058/9/4	商業用地/商業	8,026.40	12,669.27	
住宅	悅浩	(2019) 0004520	2088/10/10	住宅用地	7,313.92	15,673.87	
住宅	悅歐	(2018) 0027218	2088/9/4	住宅用地	3,077.34	5,795.57	
住宅	悅雪	(2019) 0003258	2088/3/19	住宅用地	22,874.47	44,315.50	
未開發土地	悅浩	(2019) 0004517	2058/10/10	業務及財務用地	22,648.40	—	
未開發土地	悅洲	(2019) 0000029	2088/3/19	住宅用地	26,323.50	—	
總計					<u>197,955.42</u>	<u>265,326.59</u>	

- (2) 根據於2023年3月16日獲發的營業執照第91320585MA1WT8CK83號，悅歐(太倉)旅遊文化開發有限公司於2018年6月29日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期限為2018年6月29日至2048年6月28日。

根據於2023年3月17日獲發的營業執照第91320585MA1WNLD2X0號，悅雪(太倉)旅遊文化開發有限公司於2018年6月7日成立為有限公司，註冊資本為人民幣510,000,000元，有效經營期限為2018年6月7日至2048年6月6日。

根據於2023年3月17日獲發的營業執照第91320585MA1WNL0M00號，悅洲(太倉)旅遊文化開發有限公司於2018年6月7日成立為有限公司，註冊資本為人民幣460,000,000元，有效經營期限為2018年6月7日至2048年6月6日。

根據於2023年3月17日獲發的營業執照第91320585MA1WW3430P號，悅浩(太倉)旅遊文化開發有限公司於2018年7月12日成立為有限公司，註冊資本為人民幣510,000,000元，有效經營期限為2018年7月12日至2048年7月11日。

(3) 據 貴公司告知，悅歐(太倉)旅遊文化開發有限公司、悅雪(太倉)旅遊文化開發有限公司、悅洲(太倉)旅遊文化開發有限公司及悅浩(太倉)旅遊文化開發有限公司為 貴公司全資附屬公司。

(4) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 悅歐(太倉)旅遊文化開發有限公司、悅雪(太倉)旅遊文化開發有限公司、悅洲(太倉)旅遊文化開發有限公司及悅浩(太倉)旅遊文化開發有限公司已依法取得該物業的土地使用權，且為該土地使用權的合法擁有人；

(b) 悅歐(太倉)旅遊文化開發有限公司、悅雪(太倉)旅遊文化開發有限公司、悅洲(太倉)旅遊文化開發有限公司及悅浩(太倉)旅遊文化開發有限公司已就取得該物業及土地使用的所有權利取得所有批准及許可；

(c) 悅歐(太倉)旅遊文化開發有限公司並無受任何抵押、扣押或凍結規限；

悅雪(太倉)旅遊文化開發有限公司受一項由中國銀行股份有限公司的太倉分行作為抵押權人提供的定期貸款的法定押記所規限，對應的本金債務金額為人民幣150億元，到期日為2036年2月2日；

悅洲(太倉)旅遊文化開發有限公司已設立一項抵押，抵押權人為盤谷銀行(中國)有限公司廈門分行。對應的本金申索期限為2022年7月1日至2030年12月31日，最高擔保債務餘額不超過人民幣420百萬元；及

悅浩(太倉)旅遊文化開發有限公司並無受任何抵押、扣押或凍結規限；及

(d) 悅歐(太倉)旅遊文化開發有限公司、悅雪(太倉)旅遊文化開發有限公司、悅洲(太倉)旅遊文化開發有限公司及悅浩(太倉)旅遊文化開發有限公司已全額結清土地出讓金。

(5) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問之意見，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

(6) 於估值過程中，吾等已就酒店部分採納7.75%的貼現率。

估值報告

第二類 — 貴集團於泰國持有的物業權益。

物業	概況及年期	估用詳情	於2024年11月30日 於現況下的市值																																																				
3. Club Med Phuket, No. 3 Kata Road, Karon Sub-district, Mueang Phuket District, Phuket Province, Thailand 的租賃權益	<p>該物業包括登記於五份業權契約項下的兩幅租賃土地，總面積為154,862平方米。此物業包括地塊1(由G.M.R. Company Limited擁有及出租)及地塊2(由普吉府行政機構擁有及出租)。</p> <p>該地盤上的開發項目包括一個全包式度假村及配套設施，名為「普吉島Club Med」，現有合共334間客房。另有32間客房正在建設中，計劃於2025年完工，同時對其餘客房進行翻新。完工後，將有366間客房供賓客使用。地盤內共有68幢樓宇及改善工程，總建築面積約為36,300平方米。</p>	<p>於估值日期，該物業以Club Med品牌經營。</p> <p>部分現有樓宇(包括度假村樓宇A、B、C及D、Brand New Family及Oasis Area，共計74間客房)於2024年進行翻新。度假村樓宇E至M的翻新計劃於2025年繼續進行。</p> <p>與此同時，地塊2上的其他樓宇及設施正在建設中。其中包括4幢度假村樓宇(每幢32間客房，每間可容納3-4名客人)、3幢員工宿舍、餐廳、一個泳池及一個配電房。</p> <p>截至2024年第四季度，建設及翻新正在進行中，整個度假村預計將於2026年全面投入服務，366間客房可容納783張床位。</p>	<p>3,270,000,000泰銖 (叁拾貳億柒仟萬泰銖)</p> <p>(貴集團 應佔49%權益： 1,602,000,000泰銖)</p>																																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓座</th> <th>樓宇</th> <th>樓座 數目</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">現有樓宇</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>E-U</td> <td>17</td> <td>13,292.50</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>配套</td> <td>37</td> <td>14,134.95</td> </tr> <tr> <td></td> <td>小計</td> <td><u>54</u></td> <td><u>27,427.45</u></td> </tr> <tr> <td colspan="4">在建樓宇</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>A1-D1</td> <td>4</td> <td>2,305.60</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>餐廳</td> <td>1</td> <td>385.70</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>泳池</td> <td>1</td> <td>1,304.90</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>員工宿舍</td> <td>3</td> <td>857.80</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>配電房</td> <td>1</td> <td>122.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>小計</td> <td><u>14</u></td> <td><u>8,864.00</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>合計</td> <td><u>68</u></td> <td><u>36,291.45</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓座	樓宇	樓座 數目	建築面積 (平方米)	現有樓宇				1	E-U	17	13,292.50	1	配套	37	14,134.95		小計	<u>54</u>	<u>27,427.45</u>	在建樓宇				2	A1-D1	4	2,305.60	2	餐廳	1	385.70	2	泳池	1	1,304.90	2	員工宿舍	3	857.80	2	配電房	1	122.00		小計	<u>14</u>	<u>8,864.00</u>		合計	<u>68</u>	<u>36,291.45</u>		
樓座	樓宇	樓座 數目	建築面積 (平方米)																																																				
現有樓宇																																																							
1	E-U	17	13,292.50																																																				
1	配套	37	14,134.95																																																				
	小計	<u>54</u>	<u>27,427.45</u>																																																				
在建樓宇																																																							
2	A1-D1	4	2,305.60																																																				
2	餐廳	1	385.70																																																				
2	泳池	1	1,304.90																																																				
2	員工宿舍	3	857.80																																																				
2	配電房	1	122.00																																																				
	小計	<u>14</u>	<u>8,864.00</u>																																																				
	合計	<u>68</u>	<u>36,291.45</u>																																																				

物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年11月30日 於現況下的市值
	<p>該物業位於普吉島南部的旅遊景點之一卡塔海灘。其提供全餐美食、迷人的泳池、健康水療、泰拳及兒童俱樂部。該地區有公共交通，通過租車、摩托車、當地車輛服務及前往其他旅遊目的地的快艇服務，可方便地前往其他地區。</p>		
	<p>該物業以租賃方式持有，有兩個不同的租期。第一個為根據與G.M.R. Co., Ltd.訂立的租賃協議持有的地塊1，租期為30年，於2045年12月24日結束。第二個為根據與普吉府行政機構訂立的樓宇租賃協議持有的地塊2，租期於2033年9月24日結束，並假設於本次估值到期後可續期。</p>		

附註：

- (1) 根據G.M.R. Company Limited (出租人) 及Holiday Village (Thailand) Limited (承租人) 於1985年10月25日訂立的租賃協議及於2005年訂立的租賃協議之修訂，所授出之租約年期為三十年。出租人及承租人各自有絕對權利其後將該租約再續期三十年。自開始日期起的第四年起，該租金不得低於每年20,000美元。

- (2) 吾等於普吉府土地局辦公室(Phuket Land Department Office Provincial)Mueang區分局進行的業權查詢顯示，所估值標的地塊的法律說明如下：

地塊1：自G.M.R. Company Limited租賃之土地

業權契約編號	地塊編號	調查編號	登記土地面積
14416, 17865, 110145, 110151*	289, 70, 348, 354	4, 7, 3745, 3751	97,430.40平方米

*該業權契約目前用於公共道路。

年期：永久業權

登記地點：Mueang Phuket區行政辦公室。

登記擁有人：G.M.R. Company Limited

產權負擔：受與Holiday Village (Thailand) Limited訂立之長期租賃規限

- (3) 根據Changwad Bhuket行政機構(出租人)及Holiday Villages (Thailand) Ltd.(承租人)於1985年9月24日訂立的Changwad Bhuket行政機構土地租賃協議，租賃之目的為改善並將該土地開發為一個備受歡迎之度假村，於1985年9月25日開始及於2015年9月24日屆滿，為期30年。

根據日期為1987年3月26日之租賃協議修訂，於租賃協議之30年年期屆滿後，訂約方同意根據租賃協議建於該土地之所有樓宇及建築(包括用於所述業務或與所述業務有關之輔助設施及組成部分以及不動產以及傢俱等)將立即成為出租人之財產，且不附帶任何責任及產權負擔。

於租賃屆滿後，倘承租人擬延長租賃，則必須於租賃期滿前30日內向出租人提出重續請求。於每次重續租賃時，出租人可允許承租人每次重續租賃之期間不超過30年。

根據普吉府行政機構(出租人)與Holiday Villages (Thailand) Limited(承租人)於2019年4月5日訂立的樓宇租賃協議，出租人同意向承租人租賃用於遊客及員工住宿之樓宇，包括樓宇內之其他結構及物品；及與樓宇相連之已使用土地供經營酒店業務，由2018年9月25日起至2033年9月24日止，為期15年。

附註：根據吾等與政府官員之面談及核實，就是次估值而言，吾等假設地塊1之租賃屆滿後，租賃將重續12年直至2045年為止。

- (4) 吾等於普吉府土地局辦公室的Mueang區分局進行的業權查詢顯示，所估值標的地塊的法律說明如下：

地塊2：自普吉府行政機構租賃之土地

登記土地面積：	57,431.60平方米
年期：	永久業權
登記地點：	Mueang Phuket區行政辦公室
登記擁有人：	普吉府行政機構
產權負擔：	受與Holiday Village (Thailand)訂立之長期租賃規限

- (5) 复星旅游文化集团(作為租戶)向G.M.R. Company Limited及普吉府行政機構(兩者均非 貴集團成員公司)租賃兩幅土地。

地塊1 & 2：就Club Med Phuket租賃之土地

地塊	登記土地面積
地塊1	97,430.40平方米
地塊2	<u>57,431.60平方米</u>
總計	<u>154,862.00平方米</u>

- (6) 根據客戶提供的資料，業權及獲授主要批文及許可證的狀況如下：

業權契約及土地證書	是，部分提供
土地租賃協議	是，部分提供
樓宇租賃協議	是
建築施工許可證	是，部分提供
建築證書	是，部分提供
營業執照(酒店執照)	是

- (7) 該物業被劃分為橙色區域(中等住宅區)。
- (8) 估值報告所載的尺寸、量度、面積及樓齡乃以吾等獲提供的資料及政府稅收收據為基準，故僅為約數。
- (9) 吾等依賴基於客戶所提供2024年實際租金之土地租賃付款，因此，預測僅為約數。
- (10) 於吾等進行估值時，吾等就酒店部分採納10.5%之貼現率。

以下為獨立物業估值師深圳市世聯資產評估有限公司就其對該等物業於2024年11月30日之估值意見發出之函件全文、估值概要及估值報告，乃為載入本計劃文件而編製。



世联资产

深圳市世聯資產評估有限公司

深圳市福田區卓越梅林中心廣場(南區)B座

B單元19層1905室

電話：0755-8273 6364

傳真：0755-8254 8116

報告編號：世聯資產估字SZ2025H(2)010001

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國雲南省麗江市玉龍縣白沙鎮的復遊城•麗江地中海國際度假區建設項目(該物業)的估值

吾等感謝閣下的委託。吾等遵照復星旅游文化集團的指示，對貴集團及其附屬公司麗江復星旅游文化發展有限公司(於下文統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(中國)持有的物業進行評估。吾等曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為屬必要的有關其他日期，以就該物業截至2024年11月30日(估值日期)的市值向貴集團提供吾等的意見。

估值基準

吾等對每一項物業的估值均代表其市值，就香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》(2020年版)，市值指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易的交易估計金額，且雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

此外，市值被理解為資產或負債的估計價值，其不包括買賣(或交易)成本，且並不抵銷任何相關或潛在稅項。

吾等估值乃基於香港測量師學會(「香港測量師學會」)出版的《香港測量師學會估值準則》(2020年版)(「國際估值準則」)以及香港測量師學會或司法管轄區的相關補充資料(倘適用)。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司所發佈《證券上市規則》第5章及第12項應用指引載列的規定。此外，吾等亦遵守證券及期貨事務監察委員會頒佈的收購守則。

估值假設

除非另有訂明，於對中國物業估值時，吾等依賴 貴集團所委聘中國法律顧問上海錦天城律師事務所提供的法律意見。吾等估值乃基於以下事實，即於支付土地出讓金及每年名義土地使用費後，吾等已獲得該物業於特定土地使用期間的可轉讓土地使用權，且已悉數支付任何應付溢價。 貴集團中國法律顧問亦認為， 貴集團的項目公司已取得房產證所涵蓋的土地使用權及物業所有權，且並無發現出售和出租該等部分存在任何限制。因此，除非另有訂明，吾等的估值基準亦基於業主對該物業的完整合法業權，其於所獲授的整個未屆滿年期內擁有自由且不受干擾地佔用、使用、轉讓、租賃或出讓該等物業的權利。

吾等之估值並無就任何該等物業的任何押記、質押或所欠付之債項，或於出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有註明外，吾等假設該等物業不附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

估值方法

於對 貴集團於中國持作未來發展的第一類物業及 貴集團於中國持作投資的第三類物業進行估值時，並無相關市場數據可用以透過市場憑證獲得物業的市值。吾等使用折舊重置成本法對物業進行估值，其需使用市場比較法評估現有用途土地的市值。吾等參考相關市場的可資比較銷售憑證，並根據(包括但不限於)位置、交通便利、規模及其他相關因素進行適當調整。

吾等可獲得該地區類似樓宇的建築成本及相關參數，並可就樓宇的樓齡、狀況及過時功能進行扣減。吾等使用折舊重置成本法釐定市值，其僅適用於整個物業作為單一權益，並無假設物業的碎片化交易。

於對 貴集團於中國持作銷售的第二類物業進行估值時，吾等使用市場比較法，假設按其現狀出售各項該等物業，參考相關市場的可資比較銷售憑證，並進行適當調整，包括但不限於位置、交通便利、規模及其他相關因素。該方法與市場慣例一致。

資料來源

於估值過程中，吾等於很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接受有關該等事宜的意見，如規劃批復、法定通知、房產證(房產證編號、業主、共同所有權、權利類型、權利性質、用途、使用期限、地塊面積、樓宇面積、其他權利狀態、附件等)、樓層數、裝修、建設成本、管理及營銷協議、入住詳情、開發計劃、總建築成本及未付建築成本、累計完工百分比、預計完工日期、佔地及建築面積以及所有其他相關材料。估價報告載列的尺寸、測量及面積乃基於吾等所獲文件載列的數據。吾等並無進行現場測量。估價報告所述尺寸、測量及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施對向吾等提供的資料進行核實並作出有關問詢。吾等並無理由懷疑 貴集團就估值所提供重大資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見。

業權核查

就中國物業而言，吾等獲得玉龍納西族自治縣不動產登記中心所出具相關物業的不動產權證文本及不動產登記查詢結果。然而，除吾等所獲文件文本所載者外，吾等並無核查原始文件以核實所有權或確定是否存在任何修訂。於估值過程中，吾等依賴 貴團提供的數據及建議，以及上海錦天城律師事務所出具复星旅游文化集團中國物業專項法律意見文本的意見。

實地視察

吾等已視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。於2024年12月，吾等的評估師秦熒女士(於中國擁有8年估值經驗)對該等物業進行實地視察，檢查外部可見部分，並在可能情況下檢查物業的內部裝修以及室內外污染情況。吾等並無檢查物業被遮蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等並無進行詳細實地測量，以核實物業面積的準確性。吾等假設提交予吾等的業權文件所示面積屬正確。所有文件及合約僅供參考，所述尺寸、測量及面積僅為約數。吾等編製的估值乃假設此等方面符合要求，且在施工期間不會產生額外開支或出現延遲。

於視察過程中，吾等並未發現任何嚴重損壞。然而，吾等並未進行結構性勘察，因此吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

貨幣

除另有說明外，吾等之估值所載之所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣(人民幣)列值。

匯率

為供參考，吾等於報告中亦以港元列示市值。於估值日期所採用的匯率為1港元兌人民幣0.9309元。

潛在稅項負債

據 貴集團所告知，按吾等所估值的金額直接出售 貴集團所持有中國物業的權益時將產生潛在稅項負債主要包括下列各項：

- 增值稅按9%的稅率徵收
- 印花稅按合約價格的0.05%徵收
- 土地增值稅按增值額(即出售物業所得款項減土地、開發及建築成本等可扣稅開支)的30%至60%的累進增值稅率徵收
- 企業所得稅按收益的25%徵收

就中國物業而言，根據 貴集團所提供的資料，由於 貴集團暫無出售有關物業的計劃，故產生相關稅項負債的可能性甚微。就持作出售的第II類物業而言，相關稅項負債很可能於出售時具體化。

根據吾等現行慣例，吾等於估值過程中不會核查，亦不會考慮有關稅務負債。精確的稅務影響將視乎出售時的現行規則及法規而定。

其他披露

吾等獨立於 貴集團及其附屬公司。據吾等所知，世聯資產評估有限公司及曹亞琨女士於是項工作中不存在可能導致潛在利益衝突的情況。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師，及世聯資產評估有限公司及曹亞琨女士可就該物業提供客觀公正的估值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

此致

中國上海市虹口區飛虹路118號T1大樓16樓

复星旅游文化集团

董事會 台照

曹亞琨，副總經理

為及代表

深圳市世聯資產評估有限公司

謹啟

2025年2月10日

附註： 曹亞琨女士為註冊專業測量師，亦為香港測量師學會專業會員，於中國及香港擁有超過24年的物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

第二類 — 貴集團於中國持作銷售的物業

第三類 — 貴集團於中國持作投資的物業

序號	物業	截至2024年 11月30日第一類 於現況下的市值 人民幣元	截至2024年 11月30日第二類 於現況下的市值 人民幣元	截至2024年 11月30日第三類 於現況下的市值 人民幣元	截至2024年 11月30日於現況 下之總市值 人民幣元
1	位於中國雲南省麗江市玉龍縣白沙鎮新山村與玉龍村交匯處的Club Med麗江度假村	880,974,738	不適用	不適用	880,974,738
2	位於中國雲南省麗江市玉龍縣白沙鎮新山村與玉龍村交匯處的298間可售度假屋	不適用	330,884,800	不適用	330,884,800
3	位於中國雲南省麗江市玉龍縣白沙鎮新山村與玉龍村交匯處的4幢樓宇及5幅地塊	不適用	不適用	588,256,438	588,256,438
	總計：	<u>880,974,738</u>	<u>330,884,800</u>	<u>588,256,438</u>	<u>1,800,115,976</u>

附註：

- 截至2024年11月30日於現況下之總市值等於1,933,737,218港元。

估值報告

第一類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

序號	物業	概覽及年期	佔用詳情	截至2024年
				11月30日 於現況下的市值
1	位於中國雲南省麗江市玉龍縣白沙鎮新山村與玉龍村交匯處的Club Med麗江度假村	<p>復遊城•麗江地中海國際度假區建設項目(本開發項目)的總地盤面積約為695,404.74平方米。</p> <p>Club Med麗江度假村位為本開發項目內的麗江地中海國際度假區，總樓宇面積約為56,785.45平方米。其建造於一幅地盤面積約為87,554.21平方米的地塊之上，由六幢樓宇組成(前稱地中海俱樂部)。竣工驗收及備案已於2021年9月1日完成。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作酒店用途。土地使用權將於2060年4月9日屆滿。該物業用作商業服務。</p>	<p>截至估值日期，該物業由客美德管理及運營，用作酒店度假村。</p> <p>業主於2024年6月30日與上海客美德假期旅行社有限公司(客美德)簽訂管理協議及推廣協議。根據協議，客美德為Club Med麗江度假村提供獨家管理、運營及推廣服務，並於協議中協定履約擔保。</p>	<p>人民幣 880,974,738元(捌億捌仟零玖拾柒萬肆仟柒佰叁拾捌元)</p> <p>(等於 946,368,824港元)</p>

附註：

- 根據不動產權證書 — 雲(2022)玉龍縣不動產權第0000482號，麗江復星旅游文化發展有限公司(復星旅游文化集團全資附屬公司)已獲授一幅地盤面積為87,554.21平方米的地塊的土地使用權，該地塊將於2060年4月9日屆滿並將用作酒店用地。該物業(樓宇面積為56,785.45平方米)的所有權屬於麗江復星旅游文化發展有限公司，用於商業服務用途。

2. 吾等已獲得 貴集團中國法律顧問出具有關該物業所有權的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：
 - i. 麗江复星旅游文化發展有限公司持有的雲(2022)玉龍縣不動產權第0000482號不動產權證書已抵押，承押人為東亞銀行(中國)有限公司昆明分行。相應債務本金為人民幣399,000,000元，債務本金期限為自獨立債務合同簽訂之日(2024年11月28日)／債務人(即麗江复星旅游文化發展有限公司)首次提取債務本金合同款項之日起計一年。
 - ii. 麗江复星旅游文化發展有限公司已合法取得上述不動產權證書中所述該物業的土地使用權及物業所有權。
 - iii. 不動產權證書中並無限制出售或出租該物業。
3. 吾等亦於2024年11月30日對該物業進行評估，截至2024年11月30日的市值為人民幣880,974,738元。

估值報告

第二類 — 貴集團於中國持作銷售的物業

序號	物業	概覽及年期	佔用詳情	截至2024年 11月30日於 現況下的市值
2	位於中國雲南省麗江市玉龍縣白沙鎮新山村與玉龍村交匯處的298間可售度假屋	<p data-bbox="539 491 855 625">復遊城•麗江地中海國際度假區建設項目(本開發項目)的總地盤面積約為695,404.74平方米。</p> <p data-bbox="539 676 855 963">298間可售度假屋為位於本開發項目內的度假屋，總樓宇面積約為16,544.24平方米。其建造於一幅地盤面積約為61,141.92平方米的地塊之上，由28幢樓宇組成(包括云上居及緣著閣度假屋群組)，及已於2020年12月完成。</p> <p data-bbox="539 1015 855 1149">該物業已獲授土地使用權，作酒店用途。土地使用權將於2060年4月9日屆滿。該物業用作商業服務。</p>	於估值日期，該物業部分出租及部分空置。	<p data-bbox="1193 491 1401 625">人民幣 330,884,800元 (叁億叁仟零捌拾捌萬肆仟捌佰元)</p> <p data-bbox="1193 676 1401 740">(等於 355,446,127港元)</p>

附註：

1. 根據不動產權證書 — 雲(2020)玉龍縣不動產權第0002780號，麗江复星旅游文化發展有限公司(复星旅游文化集团全資附屬公司)已獲授一幅地盤面積為61,141.92平方米的地塊的土地使用權，該地塊將於2060年4月9日屆滿並將用作酒店用地。該物業(樓宇面積為16,544.24平方米)的所有權屬於麗江复星旅游文化發展有限公司，用於商業服務用途。該物業已完成首次不動產登記。可根據不動產分割單位單獨出售或出租。
2. 吾等已獲得 貴集團中國法律顧問出具有關該物業所有權的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：
 - i. 麗江复星旅游文化發展有限公司已合法取得上述不動產權證書中所述該物業的土地使用權及物業所有權。
 - ii. 不動產權證書中並無限制出售或出租該物業。
 - iii. 根據 貴集團提供的相關資料，第二類 — 貴集團於中國持作出售的物業均以精裝修交付。
 - iv. 該物業並無任何抵押、凍結或任何形式的產權負擔。
3. 吾等亦於2024年11月30日對該物業進行評估，截至2024年11月30日的市值為人民幣330,884,800元。

估值報告

第三類 — 貴集團於中國持作投資的物業

序號	物業	概覽及年期	佔用詳情	截至2024年 11月30日 於現況下的市值
3	位於中國雲南省麗江市玉龍縣白沙鎮新山村與玉龍村交匯處的4幢樓宇及5幅地塊	<p data-bbox="539 491 855 625">復遊城•麗江地中海國際度假區建設項目(本開發項目)的總地盤面積約為695,404.74平方米。</p> <p data-bbox="539 676 855 1112">計入第三類的物業為開發項目的自用部分，總樓宇面積約8,302.80平方米。其建於5塊土地上，總面積約546,708.61平方米。目前已完工的樓宇共有三幢(包括遊客中心、GO宿舍、雪山巷商業街一期)，於2020年至2024年間完工。根據 貴集團所提供的「情況說明」，雪山巷商業街二期在建工程的累計完工率為60%。</p> <p data-bbox="539 1164 855 1295">該物業已獲授土地使用權，作酒店用途。土地使用權將於2060年4月9日屆滿。該物業用作商業服務。</p>	截至估值日期，該物業作個人用途及部分地塊為閒置且尚未開發或興建。	<p data-bbox="1203 491 1401 661">人民幣 588,256,438元 (伍億捌仟捌佰貳拾 伍萬陸仟肆佰叁拾 捌元)</p> <p data-bbox="1203 712 1401 778">等於 631,922,267港元)</p>

附註：

1. 根據不動產權證書 — 雲(2020)玉龍縣不動產權第0003036號、雲(2020)玉龍縣不動產權第0003999號、雲(2021)玉龍縣不動產權第0001356號、雲(2021)玉龍縣不動產權第0003946號及雲(2022)玉龍縣不動產權第0000201號，麗江復星旅游文化發展有限公司(復星旅游文化集團全資附屬公司)已獲授五幅地盤面積為546,708.61平方米的地塊的土地使用權，該等地塊將於2060年4月9日屆滿並將用作酒店用地。
2. 吾等已獲得 貴集團中國法律顧問出具有關該物業所有權的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：
 - i. 麗江復星旅游文化發展有限公司已合法取得上述不動產權證書中所述該物業的土地使用權。
 - ii. 目前已完工的樓宇共有三幢(包括遊客中心、GO宿舍、雪山巷商業街一期)，於2020年12月完工。根據 貴集團所提供的「情況說明」，雪山巷商業街二期在建工程的累計完工率為60%。
 - iii. 不動產權證書中並無限制出售或出租該物業。
 - iv. 該物業並無任何抵押、凍結或任何形式的產權負擔。
3. 根據 貴集團提供的資料，包括「不動產權證書」、「建設用地規劃許可證」、「企業投資項目備案證明」、「建設項目竣工驗收備案表」、「復遊城•麗江地中海國際度假區建設項目竣工測量報告」、「復遊城•麗江地中海國際度假區(二期 — 二區商業設施)2-9及11號樓測繪報告(預測)」、「情況說明」、「銷控表」及 貴集團中國法律顧問出具的有關該物業的物業所有權、地盤面積及建築面積詳情的法律意見如下：

物業	地盤面積 (平方米)	概覽	樓宇面積 (平方米)
屬於遊客中心的地塊	10,805.71	地面上有一幢樓宇，作為遊客中心，於2022年2月完工並註冊。	2,380.73
將於第二期 — 第二區開發的土地	100,086.93	閒置、未開發且未建設	—
將於第二期 — 第三區開發的土地	53,107.44	閒置、未開發且未建設	—

物業	地盤面積 (平方米)	概覽	樓宇面積 (平方米)
將於第二期 — 第四區 開發的土地	379,344.44	<p>地面上有兩幢已完工的樓宇，分別是GO宿舍及雪山巷商業街一期。GO宿舍於2022年6月完工並註冊。雪山巷商業街一期於2024年6月完工並註冊。</p> <p>地上有一幢在建樓宇，為雪山巷商業街項目二期在建工程。該工程已取得「建築工程施工許可證」及目前處於開發建設中。根據 貴集團所提供的「情況說明」，該工程的累計完工率為60%。</p>	<p>GO宿舍：2,698.72</p> <p>雪山巷商業街一期： 1,803.39</p> <p>雪山巷商業街項目二期 在建工程： 1,419.96</p>
將於第三期開發的周邊 土地	3,364.09	閒置、未開發且未建設	—
總計	<u>546,708.61</u>		<u>8,302.80</u>

4. 吾等亦於2024年11月30日對該物業進行評估，截至2024年11月30日的市值為人民幣588,256,438元。

以下為獨立物業估值師Grupo Nacional de Avalúos y Servicios S.A. de C.V.就其對該等物業於2024年11月30日之估值意見發出之函件全文、估值概要及估值報告，乃為載入本計劃文件而編製。



尤金尼奧·加爾薩·薩達2116號
墨西哥新萊昂州蒙特雷羅馬大道郵編64700號
電話：(81) 81282800 8358-6428

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，就**复星旅游文化集团**（「貴公司」）及其附屬公司（於下文統稱為「貴集團」）於巴哈馬、多米尼加共和國、墨西哥、巴西、瓜德羅普島、法國及意大利持有的物業權益進行估值，吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以就物業權益於2024年11月30日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

吾等的估值基於市值進行。市值指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易的交易估計金額，且雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

吾等已使用貼現現金流量（「貼現現金流量」）法對第1至6號物業進行估值。貼現現金流量法是透過使用反映第三方投資者就此類投資所需回報率的適當貼現率，將物業的未來現金流量淨額貼現至其現值。吾等於分析中假設持有期為5年，採用於第六年的復歸價值，且按適當貼現率貼現，以得出現值淨額。吾等所編製的貼現現金流量的預測乃用作估值用途，並非用作業務計劃預測。

吾等已採取比較法對第7至11號物業進行估值，該法假設該等物業權益於其現況下以即時交吉方式，並參照市場上的可資比較銷售交易進行銷售。該方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定市場上有關交易之證據可伸延至推斷同類物業之價值，惟須考慮當中涉及之變化因素。

吾等進行估值時乃假設賣方在市場上出售物業權益，且並無憑藉可能會影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。

吾等的報告並無就任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付之債項，或於出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除非另有註明，否則吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值，且性質為繁重的產權負擔、限制及開支。

吾等進行物業權益估值時，已遵循香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則規則11及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》。吾等亦遵循多項特定國家的標準，包括美國估價師協會的《專業估價實踐統一標準》(USPAP)、皇家特許測量師學會出版的《RICS估價 — 專業標準》以及NMX-R081-SCFI，以確保符合不同的地方標準。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團就有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情等事宜及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲出示有關於所有國家之物業權益之業權文件文本，並已作出相關查詢。在可能的情況下，吾等已查核文件正本，以核實 貴集團於所有國家之物業權益之現有業權，上述核實物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司巴哈馬法律顧問LENNOX PATON就巴哈馬物業權益之有效性、 貴公司巴西法律顧問Vella Pugliese Buosi Guidoni就巴西物業權益之有效性、 貴公司多米尼加共和國法律顧問ECIJA DVMS就多米尼加共和國物業權益之有效性以及 貴公司墨西哥法律顧問Dentons López Velarde, S.C.就墨西哥物業權益之有效性出具之法律意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料概無遺漏重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行仔細量度，以核實有關物業之面積是否準確，惟已假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合進行任何發展。吾等的估值乃假設該等方面情況理想。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

估值工作乃由Victor Martinez Puente、Juan Angel Gamez、Luís E. P. de Carvalho、Waldir A. Teixeira Jr.、Maurizio Negri及Patrick Colomer領導及執行，彼等為於物業所在地具有相關認證之專業物業估值師。於2024年12月及2025年1月，約7名技術人員對該等物業進行視察，包括土木工程師Eliseo Almaraz、Renato Mancilha及Anderson Bruno，建築師Carlos Diaz，皇家特許測量師學會成員Andrea Mele、Simone Panzenbeck及房地產估值師Romain USMER。該等估值師於南美洲及歐洲物業估值方面擁有豐富經驗。

除非另有說明，於估值日期所有物業的估值中所示貨幣均以港元（「港元」）為單位。吾等的估值所採用的匯率為1港元=0.12149歐元（「歐元」）。

據 貴集團所告知，出售物業權益時將產生潛在稅項負債。稅項負債主要包括下列各項：

巴哈馬物業：印花稅按就房地產所支付的代價之價值、購買價或評估值徵收。印花稅率已降至統一稅率2.5%，並對超過100,000巴哈馬元（「巴哈馬元」）的交易徵收10%的增值稅。不徵收所得稅、資本利得稅或淨財產稅。

巴西物業：對於巴西物業：企業所得稅按34%的資本收益（包括15%的法人所得稅、10%的法人所得稅附加稅、9%的淨利潤社會貢獻稅），外加社會整合計劃稅／社會保障融資稅按9.25%的綜合稅率徵收。倘若該房地產銷售分類為非經營性，則社會整合計劃稅及社會保障融資稅將獲豁免。增值稅適用於使用不足12個月的固定資產轉讓，並且不徵收國家增值

稅 (ICMS, Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços)。根據適用的市政法，就房地產轉讓向買方所徵收的市政稅 (imposto sobre transmissão intervivos de bens imóveis, 或 ITBI) 通常介乎 2% 至 4% 之間。

倘若巴西公司的運營活動與房地產轉售相關，則須繳納社會整合計劃稅及社會保障融資稅。

多米尼加共和國物業：資本收益的企業所得稅按 27% 的稅率徵收。房地產轉讓稅按房地產價格的 3% 徵收。

墨西哥物業：資本收益的企業所得稅按 30% 的稅率徵收。買方需為樓宇或建築繳納 16% 的增值稅。買方需繳納房地產轉讓稅，稅率介乎 2% 至 7% (包括公證費及其他相關成本)。房地產轉讓稅的計稅依據應為評估值 (即公允市值)、地籍價值或交易價值，以較高者為準。此外，所有擁有僱員的墨西哥實體應根據其經調整應課稅收入支付 10% 的利潤分成。

法國物業：資本收益的所得稅為 25.83% (包括 3.3% 的社會附加費，如適用)。新物業的增值稅為 20%，外加 0.715% 的土地登記稅 (taxe de publicité foncière)。竣工時間超過 5 年而未被視為新房的物業可免徵增值稅，惟須按物業交易價值的 5.09% (自 2014 年 3 月 1 日起上調至 5.80%) 及 0.1% 繳納登記稅及土地登記稅。此外，出售時將變現的資本收益可能會對出售公司的員工利潤分成 (如有) 產生影響。

意大利物業：出售房地產物業變現的資本收益需繳納企業稅項，包括 24% 的企業所得稅 (imposta sul reddito sulle società, IRES) 及 3.9% 的地區稅 (imposta regionale sulle attività produttive, IRAP) (IRAP 可能根據特定地區委員會的決議案最多增加 0.92%)。

轉讓工具性建築 (商業／工業大樓、辦公室、酒店、倉庫等) 及住宅物業通常免徵增值稅。然而，如果賣方於完成日期後 5 年內進行建築／重組工作並出售該物業，或者賣方選擇在銷售中應用增值稅，則須繳納 22% 的增值稅 (在特定情況下可適用較低稅率)。如果賣方選擇適用增值稅，而買方為增值稅納稅人，則增值稅將通過逆向徵收機制徵收。

轉讓工具性建築需繳納 200 歐元的登記稅，外加 3% 的抵押稅及 1% 的地籍稅。轉讓住宅物業如應繳納增值稅，則需繳納 200 歐元的登記稅、200 歐元的抵押稅及 200 歐元的地籍稅。轉讓住宅物業如免徵增值稅，則需繳納 9% 的登記稅、50 歐元的抵押稅及 50 歐元的地籍稅。

就 貴集團持作營運(於本報告內被歸類為第一類的物業)、佔用及未來發展(於本報告內被歸類為第二類及第三類的物業)的物業而言，誠如 貴集團所告知，由於 貴集團暫無出售該等物業的計劃，故產生相關稅項負債的可能性極少。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請 閣下注意。

此 致

复星旅游文化集团

香港中環

花園道3號

中國工商銀行大廈

808及2101-06室

董事會 台照

為及代表

Grupo Nacional de Avalúos y Servicios S.A. de C.V.

Ing. Juan Angel Gamez

CNBV執業評估師(全國銀行證券
委員會 (Banking and Stock
National Commission))

Ing. Victor Martinez Puente

執業評估師(公共教育部長
(Public Education Secretary))

謹啟

2025年2月10日

附註：

Ing. Juan Angel Gamez為墨西哥Comision Nacional Bancaria de Valores的註冊房地產評估師，彼於南美及歐洲物業行業多個界別的估值方面擁有逾40年經驗。

Ing. Victor Martinez Puente持有墨西哥公共教育部長(Secretaria de Educación Publica (Secretary of Public Education))頒發的房地產、房地產物業及商業估值專業認證，彼於南美及歐洲物業行業多個界別的估值方面擁有逾20年經驗。

估值概要

簡稱：

A部分：貴集團在巴哈馬持有的物業權益

B部分：貴集團在巴西持有的物業權益

C部分：貴集團在多米尼加共和國持有的物業權益

D部分：貴集團在墨西哥持有的物業權益

E部分：貴集團在法國持有的物業權益

F部分：貴集團在瓜德羅普島持有的物業權益

G部分：貴集團在意大利持有的物業權益

第一類：貴集團持作營運的物業權益

第二類：貴集團持作自用的物業權益

第三類：貴集團持作未來發展的物業權益

第四類：貴集團持作銷售的物業權益

「不適用」：無相關數據或不適用

部分	物業編號	於估值日期 現況下之市值	於估值日期 現況下之市值	於估值日期 現況下之市值	於估值日期 現況下之市值	於估值日期 現況下之總市值
		第一類(港元)：	第二類(港元)：	第三類(美元)：	第四類(港元)：	合計(港元)：
A部分	1	204,200,000	不適用	不適用	不適用	204,200,000
B部分	2至3	1,809,400,000	不適用	不適用	不適用	1,809,400,000
C部分	4	2,159,000,000	不適用	不適用	不適用	2,159,000,000
D部分	5至6	1,942,700,000	不適用	不適用	不適用	1,942,700,000
E部分	7至8	不適用	33,800,000	不適用	99,300,000	133,100,000
F部分	9至10	不適用	不適用	74,900,000	不適用	74,900,000
G部分	11	不適用	不適用	135,100,000	不適用	135,100,000
	合計	<u>6,115,300,000</u>	<u>33,800,000</u>	<u>210,000,000</u>	<u>99,300,000</u>	<u>6,458,400,000</u>

貴公司及其附屬公司

吾等已將所有相關公司及股本權益列示如下：

控股實體	貴公司擁有的股本權益
复星旅游文化集团	不適用
Holiday Villages (Columbus Isle) Limited	99.99%
Itaparica SA Empreendimentos Turísticos	51.59%
ClubMed Brasil S.A	99.98%
Holiday Village of Punta Cana, S.A.	99.99%
Ixtapa Property S. de R.L. de C.V.	99.99%
Villa Playa Blanca S.A. de L.V.	99.99%
Cancun Property S. de R.L. de C.V.	99.99%
Club Med SAS	99.99%
Societe Hoteliere du Chablais	99.99%
Club Med Property La Rosière	99.99%

估值證書

A部分 — 貴集團在巴哈馬持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
1.	Club Med Columbus, Queen's Hwy S/N, Bonfish Bay, Cockburn Town, Bahamas	該物業座落於一幅總地盤面積約為36.3003公頃的土地上，建於其上總建築面積約95,579平方米的度假村酒店於1992年落成。 該度假村酒店提供256間客房及配套設施，包括水療、零售商店、停車位、休息室、餐廳及會議室。 該物業所處位置為一個完善的休閒場所，公共設施齊全。 該物業屬完全產權權益。	於估值日期，該物業由 貴集團營運，作酒店及度假村用途。	204,200,000 (相等於24,808,000歐元)

附註：

- 根據巴哈馬國所簽發日期為1991年11月25日的第5714號註冊文本第28頁，該物業的登記擁有人為 貴公司擁有99.99%權益的附屬公司Holiday Villages (Columbus Isle) Limited。

該物業之經認證及經許可樓宇如下：

樓宇	建築面積 (平方米)	層數	竣工年份
酒店樓宇	95,579.00	2	1992年

- 該物業地塊劃分為作酒店用地。
- 吾等的估值乃基於以下基準及分析得出：

進行估值時，吾等將該物業估值為全面營運及持續經營的酒店。吾等的假設及預測乃主要基於 貴集團的實際運營數據及市場統計數據（吾等其後對其進行審閱及調整），假設並無可能影響當地經濟的政策變動或不可預見事件。

根據市況所採納的主要參數概述如下：

穩定增長率：1%。

最終資本化率：9.4%。

貼現率：10.4%。

貼現率反映與酒店投資相關的固有風險。考慮到無風險利率及預期穩定增長率，加上酒店所在國家固有的風險率，其包含預測現金流變現的風險溢價。

4. 吾等認為 貴集團提供的資料真實準確，並假設該物業並無狀況不明或不明顯的狀況，令其可銷性較高或較低。吾等亦認為，承包商為編製該報告所提供的文件屬完善及有效，因此有可能將該報告與所檢查的物業進行核對。
5. 吾等並無進行詳盡測量，以核實物業的面積是否準確，但假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所列的面積均屬正確。出於計算目的，吾等已採用承包商所提供文件中訂明的面積。
6. 吾等認為該物業的建築及運營許可證屬正規，符合市、州及聯邦法律。
7. 吾等已獲 貴公司巴哈馬法律顧問提供有關物業權益之法律盡職調查報告，其載有(其中包括)以下各項：
 - a. Holiday Villages (Columbus Isle) Limited (「HVCIL」) 具有於巴哈馬所擁有標的物業並開展業務活動的公司權力；及
 - b. 目前，HVCIL並無任何未決行動、訴訟、法律訴訟或其他程式，或HVCIL為其中一方並且對HVCIL的物業權利產生不利影響的行動、訴訟、法律訴訟或其他程序。
8. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類 — 貴集團持作營運」組別。

估值證書

B部分 — 貴集團在巴西持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
2.	Club Med Rio das Pedras, Road BR — 101, km 45,5, Conceição de Jacareí, Mangaratiba, Rio Das Pedras, Brazil	<p>該物業座落於一幅總地盤面積約為31公頃的土地上，建於其上總建築面積約30,850.82平方米的度假村酒店於1988年落成。</p> <p>該度假村酒店提供379間客房及配套設施，包括水療、零售商店、停車位、休息室、餐廳及會議室。</p> <p>該物業所處位置為一個完善的休閒場所，公共設施齊全。</p> <p>該物業屬完全產權權益。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團營運，作酒店及度假村用途。	1,002,300,000 (相等於121,765,000歐元)

附註：

- 根據日期為2023年10月10日的第23.926、23.967及25.495號註冊文本，該物業的登記擁有人為 貴公司擁有51.59%權益的附屬公司Itaparica SA Empreendimentos Turísticos。

該物業之經認證及經許可樓宇如下：

樓宇	建築面積 (平方米)	層數	竣工年份
酒店樓宇	30,850.82	3	1988年

- 該物業地塊劃分為作酒店用地。
- 吾等的估值乃基於以下基準及分析得出：

進行估值時，吾等將該物業估值為全面營運及持續經營的酒店。吾等的假設及預測乃主要基於 貴集團的實際運營數據及市場統計數據（吾等其後對其進行審閱及調整），假設並無可能影響當地經濟的政策變動或不可預見事件。

根據市況所採納的主要參數概述如下：

穩定增長率：1%。

最終資本化率：9.6%。

貼現率：10.6%。

貼現率反映與酒店投資相關的固有風險。考慮到無風險利率及預期穩定增長率，加上酒店所在國家固有的風險率，其包含預測現金流變現的風險溢價。

4. 吾等認為 貴集團提供的資料真實準確，並假設該物業並無狀況不明或不明顯的狀況，令其可銷性較高或較低。吾等亦認為，承包商為編製該報告所提供的文件屬完善及有效，因此有可能將該報告與所檢查的物業進行核對。
5. 吾等並無進行詳盡測量，以核實物業的面積是否準確，但假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所列的面積均屬正確。出於計算目的，吾等已採用承包商所提供文件中訂明的面積。
6. 吾等認為該物業的建築及運營許可證屬正規，符合市、州及聯邦法律。
7. 吾等已獲 貴公司巴西法律顧問提供有關物業權益之法律盡職調查報告，其載有(其中包括)以下各項：
 - a. 該物業的登記擁有人為Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos；及
 - b. 該物業附有產權負擔，且並無影響其所有權、使用權或可轉讓性的任何形式的抵押、留置權或司法限制。
8. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類 — 貴集團持作營運」組別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
3.	Club Med Trancoso, Road Municipal, Arraial d'Ajuda, Trancoso, Porto Seguro, Bahia, Brazil	<p>該物業座落於一幅總地盤面積約為27公頃的土地上，建於其上總建築面積約26,658.78平方米的度假村酒店於2002年落成。</p> <p>該度假村酒店提供280間客房及配套設施，包括水療、零售商店、停車位、休息室、餐廳及會議室。</p> <p>該物業所處位置為一個完善的休閒場所，公共設施齊全。</p> <p>該物業屬完全產權權益。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團營運，作酒店及度假村用途。	807,100,000 (相等於98,056,000歐元)

附註：

- 根據第20.694號註冊文本，該物業的登記擁有人為 貴公司擁有99.98%權益的附屬公司ClubMed Brasil S.A.。

該物業之經認證及經許可樓宇如下：

樓宇	建築面積 (平方米)	層數	竣工年份
酒店樓宇	26,658.78	3	2002年

- 該物業地塊劃分為作酒店用地。
- 吾等的估值乃基於以下基準及分析得出：

進行估值時，吾等將該物業估值為全面營運及持續經營的酒店。吾等的假設及預測乃主要基於 貴集團的實際運營數據及市場統計數據(吾等其後對其進行審閱及調整)，假設並無可能影響當地經濟的政策變動或不可預見事件。

根據市況所採納的主要參數概述如下：

穩定增長率：1%。

最終資本化率：9.6%。

貼現率：10.6%。

貼現率反映與酒店投資相關的固有風險。考慮到無風險利率及預期穩定增長率，加上酒店所在國家固有的風險率，其包含預測現金流變現的風險溢價。

4. 吾等認為 貴集團提供的資料真實準確，並假設該物業並無狀況不明或不明顯的狀況，令其可銷性較高或較低。吾等亦認為，承包商為編製該報告所提供的文件屬完善及有效，因此有可能將該報告與所檢查的物業進行核對。
5. 吾等並無進行詳盡測量，以核實物業的面積是否準確，但假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所列的面積均屬正確。出於計算目的，吾等已採用承包商所提供文件中訂明的面積。
6. 吾等認為該物業的建築及運營許可證屬正規，符合市、州及聯邦法律。
7. 吾等已獲 貴公司巴西法律顧問提供有關物業權益之法律盡職調查報告，其載有(其中包括)以下各項：
 - a. 該物業的登記擁有人為Club Med Brasil S.A.；及
 - b. 該物業無附有產權負擔，且並無影響其所有權、使用權或可轉讓性的任何形式的抵押、留置權或司法限制。
8. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類 — 貴集團持作營運」組別。

估值證書

C部分 — 貴集團在多米尼加共和國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
4.	Club Med Punta Cana, El Recorrido Road, 11/2da del municipio Higüey, Apt Postal 106, Punta Cana	<p>該物業座落於一幅總地盤面積約為30.00公頃的土地上，建於其上總建築面積約243,427.00平方米的度假村酒店於1981年落成。</p> <p>該度假村酒店提供652間客房及配套設施，包括水療、零售商店、停車位、休息室、餐廳及會議室。</p> <p>該物業所處位置為一個完善的休閒場所，公共設施齊全。</p> <p>該物業屬完全產權權益。</p>	於估值日期，該物業由貴集團營運，作酒店及度假村用途。	2,159,000,000 (相等於262,289,000歐元)

附註：

- 根據日期為2017年7月25日的第406號註冊文本第248頁，該物業的登記擁有人為貴公司擁有99.99%權益的附屬公司Holiday Village of Punta Cana, S.A.。

該物業之經認證及經許可樓宇如下：

樓宇	建築面積 (平方米)	層數	竣工年份
酒店樓宇	243,427.00	3	1981年

- 該物業地塊劃分為作酒店用地。
- 吾等的估值乃基於以下基準及分析得出：

進行估值時，吾等將該物業估值為全面營運及持續經營的酒店。吾等的假設及預測乃主要基於貴集團的實際運營數據及市場統計數據（吾等其後對其進行審閱及調整），假設並無可能影響當地經濟的政策變動或不可預見事件。

根據市況所採納的主要參數概述如下：

穩定增長率：1%。

最終資本化率：9.4%。

貼現率：10.4%。

貼現率反映與酒店投資相關的固有風險。考慮到無風險利率及預期穩定增長率，加上酒店所在國家固有的風險率，其包含預測現金流變現的風險溢價。

4. 吾等認為 貴集團提供的資料真實準確，並假設該物業並無狀況不明或不明顯的狀況，令其可銷性較高或較低。吾等亦認為，承包商為編製該報告所提供的文件屬完善及有效，因此有可能將該報告與所檢查的物業進行核對。
5. 吾等並無進行詳盡測量，以核實物業的面積是否準確，但假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所列的面積均屬正確。出於計算目的，吾等已採用承包商所提供文件中訂明的面積。
6. 吾等認為該物業的建築及運營許可證屬正規，符合市、州及聯邦法律。
7. 吾等已獲 貴公司多米尼加共和國法律顧問提供有關物業權益之法律盡職調查報告，其載有(其中包括)以下各項：
 - a. 該物業現時以實體Holiday Village of Punta Cana, S.A. (「**Holiday Village**」)的名義註冊；及
 - b. 該物業的法律地位的官方證書確認房產並無附有任何產權負擔、留置權、抵押、限制權或任何臨時措施或裁決。
8. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類 — 貴集團持作營運」組別。

估值證書

D部分 — 貴集團在墨西哥持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
5.	Club Med Ixtapa Pacific, Boulevard Ixtapa S/N km.3, Zona Hotelera II, Ixtapa Zihuatanejo, Guerrero, Mexico	<p>該物業座落於一幅總地盤面積約為126,147.16平方米的土地上，建於其上總建築面積約33,600平方米的度假村酒店於1981年落成。</p> <p>該度假村酒店提供292間客房及配套設施，包括水療、零售商店、停車位、休息室、餐廳及會議室。</p> <p>該物業所處位置為一個完善的休閒場所，公共設施齊全。</p> <p>該物業屬完全產權權益。</p>	於估值日期，該物業由貴集團營運，作酒店及度假村用途。	384,000,000 (相等於46,651,000歐元)

附註：

1. 根據日期為1996年10月9日的第50,053號註冊文本，該物業的登記擁有人為貴公司擁有99.99%權益的附屬公司Ixtapa Property S. de R.L. de C.V.。
2. 該物業地塊劃分為作酒店用地。
3. 吾等的估值乃基於以下基準及分析得出：

進行估值時，吾等將該物業估值為全面營運及持續經營的酒店。吾等的假設及預測乃主要基於貴集團的實際運營數據及市場統計數據（吾等其後對其進行審閱及調整），假設並無可能影響當地經濟的政策變動或不可預見事件。

根據市況所採納的主要參數概述如下：

穩定增長率：1%。

最終資本化率：9.2%。

貼現率：10.2%。

貼現率反映與酒店投資相關的固有風險。考慮到無風險利率及預期穩定增長率，加上酒店所在國家固有的風險率，其包含預測現金流變現的風險溢價。

4. 吾等認為 貴集團提供的資料真實準確，並假設該物業並無狀況不明或不明顯的狀況，令其可銷性較高或較低。吾等亦認為，承包商為編製該報告所提供的文件屬完善及有效，因此有可能將該報告與所檢查的物業進行核對。
5. 吾等並無進行詳盡測量，以核實物業的面積是否準確，但假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所列的面積均屬正確。出於計算目的，吾等已採用承包商所提供文件中訂明的面積。
6. 吾等認為該物業的建築及運營許可證屬正規，符合市、州及聯邦法律。
7. 吾等已獲 貴公司墨西哥法律顧問提供有關物業權益之法律盡職調查報告，其載有(其中包括)以下各項：
 - a. Ixtapa Property. S. de R.L. de C.V. (「IPSRL」) 為該物業的擁有人；及
 - b. 提供予吾等審查的文件並無反映該物業的擁有權附有任何產權負擔、留置權、抵押或限制。
8. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類 — 貴集團持作營運」組別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
6.	Club Med Cancun, Boulevard Kukulkan km.21, Zona Hotelera Punta Nizúc, Cancun, Quintana, Mexico	<p>該物業座落於一幅總地盤面積約為72,614.328平方米的土地上，建於其上總建築面積約91,767.01平方米的度假村酒店於1976年落成。</p> <p>該度假村酒店提供495間客房及配套設施，包括水療、零售商店、停車位、休息室、餐廳及會議室。</p> <p>該物業所處位置為一個完善的休閒場所，公共設施齊全。</p> <p>該物業屬完全產權權益。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團營運，作酒店及度假村用途。	1,558,700,000 (相等於189,364,000歐元)

附註：

- 根據日期為1994年8月11日的第240號註冊文本，該物業的登記擁有人為 貴公司擁有99.99%權益的附屬公司Villa Playa Blanca S.A. de L.V.及Cancun Property S. de R.L. de C.V.。

該物業之經認證及經許可樓宇如下：

樓宇	建築面積 (平方米)	層數	竣工年份
酒店樓宇	91,767.01	3	1976年

- 該物業地塊劃分為作酒店用地。
- 吾等的估值乃基於以下基準及分析得出：

進行估值時，吾等將該物業估值為全面營運及持續經營的酒店。吾等的假設及預測乃主要基於 貴集團的實際運營數據及市場統計數據（吾等其後對其進行審閱及調整），假設並無可能影響當地經濟的政策變動或不可預見事件。

根據市況所採納的主要參數概述如下：

穩定增長率：1%。

最終資本化率：9.2%。

貼現率：10.2%。

貼現率反映與酒店投資相關的固有風險。考慮到無風險利率及預期穩定增長率，加上酒店所在國家固有的風險率，其包含預測現金流變現的風險溢價。

4. 吾等認為 貴集團提供的資料真實準確，並假設該物業並無狀況不明或不明顯的狀況，令其可銷性較高或較低。吾等亦認為，承包商為編製該報告所提供的文件屬完善及有效，因此有可能將該報告與所檢查的物業進行核對。
5. 吾等並無進行詳盡測量，以核實物業的面積是否準確，但假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所列的面積均屬正確。出於計算目的，吾等已採用承包商所提供文件中訂明的面積。
6. 吾等認為該物業的建築及運營許可證屬正規，符合市、州及聯邦法律。
7. 吾等已獲 貴公司墨西哥法律顧問提供有關物業權益之法律盡職調查報告，其載有(其中包括)以下各項：
 - a. Villa Playa Blanca, S.A. de L.V. (「VPB」) 為該物業土地的擁有人而Cancun Property, S. de R.L. de C.V. (「CPSRL」) 為該物業地塊上的建築物的擁有人；及
 - b. 提供予吾等審查的文件並無反映該物業的擁有權附有任何產權負擔、留置權、抵押或限制。
8. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第一類 — 貴集團持作營運」組別。

估值證書

E部分 — 貴集團在法國持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
7.	Lieu dit Les Isles, Quartier du Sporting, 05240 La Salle Les Alpes, France	<p>該物業座落於一幅總地盤面積約為1,778平方米的土地上，建於其上總建築面積約1,068平方米的員工宿舍及配套設施於1998年落成。</p> <p>該樓宇由一層、二層及部分三層閣樓組成 — 帶朝南／朝西陽台的套房。</p> <p>該物業位於歐洲最大的滑雪區之一，公共交通四通八達，特別是距離約900米處的「La Salle les Alpes — Fréjus — Prélong」接駁站。</p> <p>該物業屬完全產權權益。</p>	於估值日期，該物業由貴集團自用，作員工宿舍用途。	33,800,000 (相等於4,110,000歐元)

附註：

1. 根據日期為2002年12月3日的第2228204號物業契據文本，該物業的登記擁有人為貴公司擁有99.99%權益的附屬公司Club Méditerranée (現稱為Club Med SAS)。
2. 該物業地塊劃分為作住宅用地。
3. 吾等認為貴集團提供的資料真實準確，並假設該物業並無狀況不明或不明顯的狀況，令其可銷性較高或較低。於審查貴公司提供的業權文件及資料後，吾等認為所檢查的物業並無抵押、扣押、用益權、留置權、環境責任或任何對其價值產生不利影響的產權負擔或問題。吾等亦認為，承包商為編製該報告所提供的文件屬完善及有效，因此有可能將該報告與所檢查的物業進行核對。

4. 吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價按建築面積計算，介乎每平方米3,325歐元至每平方米5,746歐元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，吾等作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方米4,182歐元。
5. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第二類 — 貴集團持作自用」組別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
8.	La Rosière.-route du Golf, 73700, Montvalezan — French Alps, France	該物業包括位於Club Med La Rosière度假村 — 法 國阿爾卑斯山的13個木屋 單位，總建築面積約 922.78平方米。	於估值日期，該物業 為空置。	99,300,000 (相等於12,060,000歐元)
		該物業位於La Rosière — Espace San Bernardo的 法意滑雪區內，享有出入 滑雪區的優先通道，公共 交通便利，尤其是是連接 Montvalezan至La Rosière的S80路公交。		
		該物業所處位置為一個完 善的休閒場所，公共設施 齊全。		
		該物業屬完全產權權益。		

附註：

1. 根據日期為2021年10月26日的物業契據文本，該物業的登記擁有人為 貴公司擁有99.99%權益的附屬公司Club Med Property La Rosière。
2. 該物業地塊劃分為作酒店用地。
3. 吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方米7,080歐元至每平方米16,942歐元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，吾等作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方米13,069歐元。
4. 吾等認為 貴集團提供的資料真實準確，並假設該物業並無狀況不明或不明顯的狀況，令其可銷性較高或較低。於審查 貴公司提供的業權文件及資料後，吾等認為所檢查的物業並無抵押、扣押、用益權、留置權、環境責任或任何對其價值產生不利影響的產權負擔或問題。吾等亦認為，承包商為編製該報告所提供的文件屬完善及有效，因此有可能將該報告與所檢查的物業進行核對。
5. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團持作銷售」組別。

估值證書

F部分 — 貴集團在瓜德羅普島持有的物業權益(法國的海外省及屬地)

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
9.	Santa Anne, Pointe-A-Pitre, Guadeloupe Island	該物業座落於一幅總地盤 面積約為43,296.91平方米 的土地上。	於估值日期，該物業 為空置。	68,500,000 (相等於8,316,000歐元)
		該物業位於Sainte Anne, Pointe-A-Pitre, Guadeloupe Island東側。 該物業所處位置公共設施 齊全。		
		該物業屬完全產權權益。		

附註：

1. 根據地籍文件ANF 2024-05315742文本，該物業的登記擁有人為 貴公司擁有99.99%權益的附屬公司 Societe Hoteliere du Chablais。
2. 該物業地塊劃分為作商業用地及酒店。
3. 吾等認為 貴集團提供的資料真實準確，並假設該物業並無狀況不明或不明顯的狀況，令其可銷性較高或較低。於審查 貴公司提供的業權文件及資料後，吾等認為所檢查的物業並無抵押、扣押、用益權、留置權、環境責任或任何對其價值產生不利影響的產權負擔或問題。吾等亦認為，承包商為編製該報告所提供的文件屬完善及有效，因此有可能將該報告與所檢查的物業進行核對。
4. 吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價按建築面積計算，介乎每平方米160歐元至每平方米220歐元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，吾等作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方米192歐元。
5. 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第三類 — 貴集團持作未來發展」組別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
10.	Commune Deshaies, Pointe-A-Pitre, Guadeloupe Island	該物業座落於一幅總地盤 面積約為4,545.27平方米 的土地上。 該物業位於Commune Deshaies, Pointe-A-Pitre, Guadeloupe Island一側。 該物業所處位置公共設施 齊全。 該物業屬完全產權權益。	於估值日期，該物業 為空置。	6,400,000 (相等於775,000歐元)

附註：

- 根據地籍文件ANF 2024-05315742文本，該物業的登記擁有人為 貴公司擁有99.99%權益的附屬公司 Societe Hoteliere du Chablais。
- 吾等認為 貴集團提供的資料真實準確，並假設該物業並無狀況不明或不明顯的狀況，令其可銷性較高或較低。於審查 貴公司提供的業權文件及資料後，吾等認為所檢查的物業並無抵押、扣押、用益權、留置權、環境責任或任何對其價值產生不利影響的產權負擔或問題。吾等亦認為，承包商為編製該報告所提供的文件屬完善及有效，因此有可能將該報告與所檢查的物業進行核對。
- 吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價按建築面積計算，介乎每平方米145歐元至每平方米195歐元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，吾等作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方米171歐元。
- 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第三類 — 貴集團持作未來發展」組別。

估值證書

G部分 — 貴集團在意大利持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
11.	Frazione San Sicario, Cesana Torinese (TO), Italy	<p>該物業包括55幅總地盤面積約為46,901平方米的士地。</p> <p>該物業位於Frazione S. Sicario Alta Street, Frazione San Sicario, Cesana Torinese (TO)東側。</p> <p>該物業所處位置為一個完善的休閒場所，公共設施齊全。</p> <p>該物業屬完全產權權益。</p>	於估值日期，該物業為空置。	135,100,000 (相等於16,415,000歐元)

附註：

- 根據公證人Lorenzo Bigiotto簽發的日期為2022年7月28日的Dichiarazione di Rogito文本，以及意大利稅務局(Agenzia delle Entrate)截至2022年8月2日的登記，該物業的登記擁有人為 貴公司擁有99.99%權益的附屬公司Club Med SAS。
- 該物業地塊劃分為作酒店／住宅用地。
- 吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方米110歐元至每平方米540歐元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間及物理特性等多個方面存在差異，吾等作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方米350歐元。
- 吾等認為 貴集團提供的資料真實準確，並假設該物業並無狀況不明或不明顯的狀況，令其可銷性較高或較低。於審查 貴公司提供的業權文件及資料後，吾等認為所檢查的物業並無抵押、扣押、用益權、留置權、環境責任或任何對其價值產生不利的產權負擔或問題。吾等亦認為，承包商為編製該報告所提供的文件屬完善及有效，因此有可能將該報告與所檢查的物業進行核對。
- 就本報告而言，該物業按其持有目的歸類為「第三類 — 貴集團持作未來發展」組別。

以下為獨立物業估值師PPC International Sdn Bhd就其對該等物業於2024年11月30日之估值意見發出之函件全文、估值概要及估值報告，乃為載入本計劃文件而編製。



香港中環
花園道3號
中國工商銀行大廈
808及2101-06室
复星旅游文化集团
董事會 台照

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，就复星旅游文化集团（「貴公司」）及其附屬公司（於下文統稱為「貴集團」）於馬來西亞持有的物業權益進行估值，吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以就物業權益於2024年11月30日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

吾等的估值基於市值進行。市值指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易的交易估計金額，且雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

吾等已按比較法對第2及3項物業進行估值，當中假設物業權益乃按現有狀況即時交吉的情況下出售，並參考市場可得的可資比較銷售交易。該方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定市場上有關交易之證據可伸延至推斷同類物業之價值，惟須考慮當中涉及之變化因素。

吾等已按貼現現金流量（「貼現現金流量」）法對第1項物業進行估值。貼現現金流量法是透過使用反映第三方投資者就此類投資所需回報率的適當貼現率，將物業的未來現金流量淨額貼現至其現值。吾等於分析中假設該物業的持有期為10年，採用該物業於第11年的復歸價值，且按適當貼現率貼現，以得出現值淨額。吾等所編製的貼現現金流量的預測乃用作估值用途，並非用作業務計劃預測。

吾等進行估值時乃假設賣方在市場上出售物業權益，且並無憑藉可能會影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。

吾等的報告並無就任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付之債項，或於出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除非另有註明，否則吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值，且性質為繁重的產權負擔、限制及開支。

吾等進行物業權益估值時，已遵循香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則規則11、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》、《馬來西亞估值準則》(馬來西亞估值準則)及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團就有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情等事宜及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲出示有關物業權益的業權文件、地稅、評稅及其他文件文本，並已作出相關查詢。在可能的情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實 貴集團於所有國家物業權益的現有業權，上述物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司之馬來西亞法律顧問LEE & POH PARTNERSHIP所發出有關馬來西亞物業權益有效性之法律意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料概無遺漏重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行仔細量度，以核實有關物業之面積是否準確，惟已假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該等物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合進行任何發展。吾等的估值乃假設該等方面情況理想。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法

呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

物業檢測乃由技術人員Nor Ainura binti Ahmed Azhar女士於2024年12月進行，彼擁有8年以上馬來西亞物業估值經驗。

於估值日期，除另有說明外，有關 貴集團所持物業的估值中所示貨幣均以港元（「港元」）為單位。吾等的估值所採用的匯率為1港元 = 0.5712馬來西亞令吉（「令吉」）。

據 貴集團所告知，出售物業權益時將產生潛在稅項負債。上述稅項負債主要包括下列各項：

1. 房地產收益稅（房地產收益稅），稅率為10%至30%（視所有權年限而定）。
2. 按物業的代價或市場價值（以較高者為準）繳納印花稅，累進稅率為1%至4%（視物業價值而定）。

就 貴集團持作佔用、營運及作未來發展的物業而言，由於 貴集團暫無出售該等物業的計劃，故產生相關稅項負債的可能性極少。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請 閣下垂注。

此 致

為及代表

PPC INTERNATIONAL SDN BHD

董事總經理

DATUK Sr SIDSAPESAN SITTAMPALAM

B. Sc. (Est. Mgt.) UK, MBA (Real Est.) Sydney

FRICS, FRISM, FPEPS, FMIPFM, ICVS

特許測量師(FRICS 0081654)、註冊估值師(V-292)

謹啟

2025年2月10日

附註：

Datuk Sr Sidsapesan Sittampalam為一位經驗豐富的特許測量師，於馬來西亞地產行業的各個領域擁有超過35年的估值經驗。

估值概要

第一類：貴集團於馬來西亞持作自用及營運的物業權益

序號	物業	於估值日期 現況下的市值 港元
1.	Club Med Cherating, HVOM 29th miles Jalan Kuantan-Kemaman Pahang Darul Makmur, Jalan Kuantan Sungai Lembing, 26080 Kuantan, Pahang, Malaysia	282,000,000
	小計：	<u><u>282,000,000</u></u>

第二類：貴集團於馬來西亞持作未來發展的物業權益

序號	物業	於估值日期 現況下的市值 港元
2.	PN 27236, Lot No. 109345, Locality and Mukim Sungai Karang, District of Kuantan, State of Pahang Darul Makmur, Country of Malaysia	67,200,000
3.	PN 7781, Lot No. 8893, Locality and Mukim Sungai Karang, District of Kuantan, State of Pahang Darul Makmur, Country of Malaysia	68,800,000
	小計：	<u><u>136,000,000</u></u>
	總計：	<u><u>418,000,000</u></u>

估值證書

第一類：貴集團持作經營的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
1.	Club Med Cherating, HVOM 29th miles Jalan Kuantan- Kemaman Pahang Darul Makmur, Jalan Kuantan Sungai Lembing, 26080 Kuantan, Pahang, Malaysia	<p>該物業座落於一幅地盤面積約為547,099.49平方米的土地上並已發展為四星級度假村。該物業於1979年落成並於2017年翻新。</p> <p>該物業包括297間客房，總建築面積約37,237平方米，配套設施包括餐飲區、精品店、劇院、活動中心及休閒設施，例如桑拿、泳池及兒童俱樂部。</p> <p>該物業所在地是一個開發成熟的休閒區，除可直接通往海濱外，亦享有對南中國海一覽無餘的景觀。</p> <p>該物業以租賃權益持有。該物業已獲授為期99年的土地使用權，有效期至2075年10月10日屆滿(剩餘未屆滿年期約為51年)。該物業須用作建築(商業用途)用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團經營，作度假村用途。	282,000,000 (相等於161,100,000令吉)

附註：

- 根據日期為2024年12月12日的業權登記文件文本，該物業的登記擁有人為Holiday Villages Of Malaysia Sdn Bhd，該公司為貴公司擁有99.99%權益的附屬公司。
- 該物業所在地劃為商業用地。

3. 根據Pahang土地業權註冊處頒發的日期為2024年12月12日的業權登記文件文本，本證書要點概述如下：

- 土地使用者(登記業主)：*Holiday Villages Of Malaysia Sdn Bhd*
- 地點：*PN 27235, Lot No. 109344, Township of Sungai Karang, District of Kuantan, State of Pahang Darul Makmur, Country of Malaysia*
- 土地總面積：*547,099.49*平方米
- 土地用途：*商業用地*
- 土地使用形式：*租賃土地*
- 土地年期：*於2075年10月10日屆滿*

4. 根據由關丹市議會簽發日期為2017年12月18日的適合入夥的證書(請參閱參考編號17/006)之文本。

該物業經認證及經許可的建築包括多個與自然環境無縫融合的低層結構，總建築面積約為37,237平方米，包括住宿設施及配套設施。

5. 吾等的估值乃基於以下基準及分析得出：

進行估值時，吾等已採用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法對該物業的度假村部分進行估值。吾等已參考現時業績及預期市場狀況編製一份10年期現金流預測。吾等的假設及預測乃主要基於實際運營數據及市場統計數據。更多詳情列示如下：

根據市況所採納的主要參數概述如下：

穩定增長率：2.00%。

最終資本化率：8.50%。

貼現率：10.50%。

貼現率反映與度假村投資相關的固有風險。該貼現率包含預測現金流變現的風險溢價，並考慮無風險利率及預期穩定增長率，另加度假村所在國家固有的風險率。

6. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益之法律盡職調查報告，其載有(其中包括)以下各項：

- a. *Holiday Villages of Malaysia Sdn. Bhd.*為該物業土地之登記擁有人。由於馬來西亞並無獨立房屋登記系統，並無建於該物業土地之上之任何物業詳情；及
- b. 該物業土地不受任何產權負擔規限，包括任何抵押、質押、租賃、信託及私人告誡。

7. 就本報告而言，該物業按其持有目的分類為「第一類 — 貴集團持作經營」組別。

估值證書

第二類：貴集團持作未來發展的物業權益

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
2.	PN 27236, Lot No. 109345, Locality and Mukim Sungai Karang, District of Kuantan, State of Pahang Darul Makmur, Country of Malaysia	<p>該物業位於Pahang Darul Makmur的Jalan Kuantan-Kemaman東側，處於Kuantan區的Sungai Karang巫金地區內。其位於一個開發成熟的休閒區，除可直接通往海濱外，亦享有對南中國海一覽無餘的景觀。</p> <p>該物業為一幅地塊，佔地面積約為103,599.90平方米。</p> <p>於視察期間，目前整個土地區域處於空置狀態，可供開發。</p> <p>該物業以租賃權益持有。該物業已獲授為期99年的土地使用權，有效期至2075年10月10日屆滿(剩餘未屆滿年期約為51年)。該物業須用作建築(商業用途)用途。</p> <p>吾等向Kuantan市政廳進行的口頭調查顯示，該物業被劃為商業用途，最大允許地積比率為4。</p>	於估值日期，該物業為空置。	67,200,000 (相等於38,400,000令吉)

附註：

1. 根據Pahang土地業權註冊處頒發的日期為2024年12月12日的業權登記文件文本，除非另有說明，該等證書要點概述如下：

- 土地使用者(登記業主)：Holiday Villages Of Malaysia Sdn Bhd
- 地點：PN 27236, Lot No. 109345, Locality and Mukim Sungai Karang, District of Kuantan, State of Pahang Darul Makmur, Country of Malaysia
- 土地面積：103,599.90平方米
- 土地用途：商業用地
- 土地使用形式：租賃土地
- 土地年期：於2075年10月10日屆滿

2. 吾等的估值乃基於以下基準及分析得出：

吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方米465港元至每平方米1,856港元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間、地點、物理特性(即地段配置／形狀、面積及海濱效益)、土地年期及開發密度／地積比率等多個方面存在差異，吾等作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，用於估算該物業市值的經調整平均單價約為每平方米649港元。

3. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益之法律盡職調查報告，其載有(其中包括)以下各項：

- a. Holiday Villages of Malaysia Sdn. Bhd.為該物業之登記擁有人；及
- b. 該物業不受任何產權負擔規限，包括任何抵押、質押、租賃、信託及私人告誡。

4. 就本報告而言，該等物業按其持有目的分類為「第二類 — 貴集團持作未來發展」組別。

估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
3.	PN 7781, Lot No. 8893, Locality and Mukim Sungai Karang, District of Kuantan, State of Pahang Darul Makmur, Country of Malaysia	<p>該物業位於Pahang Darul Makmur的Jalan Kuantan-Kemaman東側，處於Kuantan區的Sungai Karang巫金地區內。其位於一個開發成熟的休閒區。</p> <p>該物業為一幅地塊，佔地面積約為132,500.00平方米。</p> <p>於視察期間，目前整個土地區域處於空置狀態，可供開發。</p> <p>該物業以永久授予(通常稱為「永久業權權益」)方式持有，用於建築(休閒用途)。</p> <p>吾等向Kuantan市政廳進行的口頭調查顯示，該物業被劃為商業用途，最大允許地積比率為4。</p>	於估值日期，該物業為空置。	68,800,000 (相等於39,300,000令吉)

附註：

- 根據Pahang土地業權註冊處頒發的日期為2024年12月12日的業權登記文件文本，除非另有說明，該等證書要點概述如下：
 - 土地使用者(登記業主)：Holiday Villages Of Malaysia Sdn Bhd
 - 地點：PN 7781, Lot No. 8893, Locality and Mukim Sungai Karang, District of Kuantan, State of Pahang Darul Makmur, Country of Malaysia
 - 土地面積：132,500.00平方米

- 土地用途：商業用地
 - 土地使用形式：永久授予(通常稱為「永久業權」)
2. 吾等的估值乃基於以下基準及分析得出：
 3. 吾等確定並分析了近期類似物業的市場銷售數據，以與評估物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方米465港元至每平方米1,856港元之間。考慮到可資比較物業與該物業在時間、地點、物理特性(即地段配置／形狀、面積及海濱效益)、土地年期及開發密度／地積比率等多個方面存在差異，吾等作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，該物業市值的經調整平均單價約為每平方米519港元。
 4. 吾等已獲 貴公司馬來西亞法律顧問提供有關物業權益之法律盡職調查報告，其載有(其中包括)以下各項：
 - a. Holiday Villages of Malaysia Sdn. Bhd.為該物業之登記擁有人；及
 - b. 該物業不受任何產權負擔規限，包括任何抵押、質押、租賃、信託及私人告誡。
 5. 就本報告而言，該等物業按其持有目的分類為「第二類 — 貴集團持作未來發展」組別。

以下為獨立物業估值師KJPP Wiseso dan Rekan就其對該等物業於2024年11月30日之估值意見發出之函件全文、估值概要及估值報告，乃為載入本計劃文件而編製。

KJPP Wiseso dan Rekan

物業估值及諮詢服務

KJPP執業編號：2.24.0182(業務範圍遍佈印尼)

Jalan Bulungan No.12 (Unit D - Level 3), Jakarta 12160 - Indonesia



報告編號：00

香港中環
花園道3號
中國工商銀行大廈
808及2101-06室
复星旅游文化集团
董事會 台照

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，就复星旅游文化集团(「貴公司」)及其附屬公司(於下文統稱為「貴集團」)於印尼持有的物業租賃權益進行估值，吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以就物業租賃權益於2024年11月30日(「估值日期」)的市值向閣下提供意見。

吾等的估值基於市值進行。市值乃界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易的交易估計金額，且雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

吾等已使用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法對物業權益進行估值。貼現現金流量法是透過使用反映第三方投資者就此類投資所需回報率的適當貼現率，將物業的未來現金流量淨額貼現至其現值。吾等於分析中納入了10年的持有期，直至租賃權益屆滿。貼現現金流量的預測乃為估值用途而編製，並非用作商業計劃預測。

吾等進行估值時乃假設賣方在市場上出售物業租賃權益，且並無憑藉可能會影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。

吾等的報告並無就任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付之債項，或於出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除非另有註明，否則吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值，且性質為繁重的產權負擔、限制及開支。

對物業租賃權益進行估值時，吾等已遵循香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則規則11、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》、國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》及《印尼估值準則》(SPI)2018年第七版所載的所有規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團就有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情等事宜及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲出示有關物業租賃權益的日期為1984年3月15日的土地利用及開發協議(LUDA)、日期為1990年10月4日的LUDA修訂1、日期為2013年1月16日的LUDA修訂2、日期為2014年6月3日的LUDA修訂3及PT Bali Holiday Village所持*Hak Guna Bangunan/HGB* No. 7539/Benoa土地業權證書的文本，並已作出相關查詢。吾等在很大程度上依賴 貴公司之印尼法律顧問Al Hakim Hanafiah, S.H., LL.M.所發出有關印尼物業權益有效性之法律意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料概無遺漏重大因素。吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

吾等並無進行仔細量度，以核實有關物業之面積是否準確，惟已假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合進行任何發展。吾等的估值乃假設該等方面情況理想。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

物業檢測乃由Ahmad Zaky先生於2024年12月進行。Ahmad Zaky先生擁有逾8年印尼物業估值經驗。

於估值日期，除另有說明外，有關 貴集團所持物業的估值中所示貨幣均以港元（「港元」）為單位。吾等的估值所採用的匯率為1港元 = 2,036.13印尼盾（「印尼盾」）。

據 貴集團所告知，出售物業權益時將產生潛在稅項負債。稅項負債主要包括下列各項：

1. 自2022年4月1日起，增值稅按11%的稅率徵收，並將自2025年1月1日起增加至12%。
2. 屬分層地契類型的公寓、共有公寓、聯排式住宅，類似類型的物業，以及售價為300億印尼盾或以上的屬非分層地契類型的豪華住宅及聯排式住宅按20%的稅率徵收奢侈品銷售稅。
3. 轉讓稅按交易價值的2.5%徵收。購買人須支付最高按交易價值或政府釐定價值（以較高者為準）5%徵收的土地及建築物權利收購稅（Bea Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan或BPHTB）。
4. 就每份文件徵收的印花稅為10,000印尼盾。

就 貴集團持作運營的物業而言，由於 貴集團暫無出售有關物業的計劃，故產生相關稅項負債的可能性甚微。

以下隨附吾等的估值證書，敬請閣下垂注。

此致

為及代表

KJPP Wiseso dan Rekan

公司執業編號：2.24.0182

(由印尼財政部長頒發)

謹啟

Bayu Rachmad Wiseso, MAPPI (Cert.)

執行合夥人

執業物業估值師執業編號：P-1.08.00015

(由印尼財政部長頒發)

物業估值師註冊編號：STTD.PP-30/PM.2/2018

(印尼金融服務管理局/OJK)

會員編號：00-S-01316

(印尼評估師協會(Indonesia Society of Appraisers)/MAPPI)

2025年2月10日

附註：

Bayu Rachmad Wiseso為一位經驗豐富的特許測量師，於印尼地產行業的各個領域擁有超過26年的估值經驗。

估值證書

貴集團於印尼持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 港元
Club Med Bali，位於 Lot 6 of Nusa Dua BTDC Tourism Complex, Raya Nusa Dua Selatan Road, Benoa Sub-District, Kuta Selatan District, Badung Regency, Bali Province Country of Indonesia	<p>該物業座落於總地盤面積約為146,329平方米的租賃土地上，建於其上總建築面積約42,064平方米的度假村於1986年開始營運。</p> <p>該物業提供393間客房及各種設施，包括度假村後台內部工作區、水療、零售商店、網球場、高爾夫球場、板式網球場、壁球場、酒吧及休息室、泳池、餐廳、會議室。</p> <p>根據日期為1984年3月15日的土地利用及開發協議(LUDA)、日期為1990年10月4日的LUDA修訂1、日期為2013年1月16日的LUDA修訂2、日期為2014年6月3日的LUDA修訂3及土地所有權證書<i>Hak Guna Bangunan/HGB No.</i> 7539/Benoa，租賃將於2034年3月14日屆滿。</p>	於估值日期，該物業由貴集團經營，作度假村用途。	239,700,000 (相等於488,000,000,000 印尼盾)

附註：

- 根據日期為2019年5月28日的第7539號/Benoa樓宇使用文件之文本，該物業的登記擁有人為PT Bali Holiday Village，該公司為貴公司擁有99.99%權益的附屬公司。
- 該物業所在地劃為酒店用地。
- 根據Badung區地政處(the District Land Office of Badung)頒發的日期為2019年5月28日的第7539號/Benoa樓宇使用文件之文本，本證書要點概述如下：
 - 土地使用者：PT Bali Holiday Resort

- 地點：登記圖號：50.1-24.042-01-1, Benoa Village, Kuta Selatan Sub-District, Badung District, Bali Province/
 - 土地總面積：146,320平方米
 - 土地用途：酒店及度假村
 - 土地使用形式：租賃土地
 - 土地年期：於2034年3月14日屆滿
4. 根據Badung Regency Investment and One-Stop Integrated Service Office (*Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Badung*) 負責人所簽發日期為2021年5月31日的第773/IMB/DPMPSTP/2021號建築施工許可證(當地稱為Izin Mendirikan Bangunan)文本。該物業之經認證及經許可樓宇如下：

編號	樓宇	建築面積 (平方米)	層數	竣工年份
1	樓宇面積	42,064.00	(文件並無說明)	(文件並無說明)
	總計	42,064.00		

5. 吾等的估值乃基於以下基準及分析得出：

進行估值時，吾等已採用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法對該物業的度假村部分進行估值。吾等已參考現時及預期市場狀況編製一份10年期現金流預測(直至租賃權益屆滿)。吾等的假設及預測乃主要基於實際運營數據及市場統計數據。更多詳情列示如下：

根據市況所採納的主要參數概述如下：

穩定增長率：2.5%。

最終資本化率：由於該物業之租賃將於2034年3月屆滿，因此，吾等於貼現現金流量並無應用最終資本化率。

貼現率：11.7%。

貼現率反映與度假村投資相關的固有風險。該貼現率包含預測現金流變現的風險溢價，並考慮無風險利率及預期穩定增長率，另加度假村所在國家固有的風險率。

6. 吾等已獲 貴公司印尼法律顧問提供有關物業權益之法律盡職調查報告，其載有(其中包括)以下各項：

- a. PT Bali Holiday Village為該物業土地業權之登記持有人；
- b. 土地業權類型為建築權(Hak Guna Bangunan — 「HGB」)，其繼續有效直至2034年3月14日為止；及
- c. 該物業土地並無土地抵押之業權負擔。

以下為香港執業會計師安永會計師事務所就本公司截至2024年12月31日止年度之盈利估計發出之函件全文，乃為載入本計劃文件而編製。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

敬啟者：

复星旅游文化集团(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)

截至2024年12月31日止年度之盈利估計

吾等提述 貴公司日期為2025年1月28日有關 貴集團截至2024年12月31日止年度之未經審核業績之公告(「該公告」)所載截至2024年12月31日止年度歸屬於 貴公司股東之淨利潤／虧損之估計(「盈利估計」)。盈利估計須根據證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則規則10作出呈報。

董事的責任

盈利估計乃由 貴公司董事根據 貴集團截至2024年12月31日止年度的管理賬目所示 貴集團截至2024年12月31日止年度的未經審核綜合業績而編製。

貴公司董事須對盈利估計全權負責。

吾等的獨立性及質量管理

吾等遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《專業會計師道德守則》中的獨立性及其他道德要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量管理準則第1號進行財務報表審核或審閱或其他核證或相關服務委聘的會計師行的質量管理，該準則要求本所設計、實施及運作質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業準則及適用的法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

吾等之責任是按照吾等的程序就盈利估計的會計政策及計算方法發表意見。

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第500號有關盈利預測、營運資金充足聲明及債務聲明的報告及經參考香港核證委聘準則第3000號(修訂本)審核或審閱過往財務資料以外的核證工作進行委聘工作。該等準則要求吾等規劃及進行委聘工作，以合理保證就有關會計政策及計算方法而言，貴公司董事是否已根據董事採納的基準妥善編製盈利估計，及盈利估計之呈列基準是否在所有重大方面與貴集團一般採納之會計政策一致。吾等之工作範圍遠較按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則所進行的審核範疇為小，因此，吾等不會發表審核意見。

意見

吾等認為，就有關會計政策及計算方法而言，盈利估計乃根據董事採納的基準(誠如該公告所載)妥為編製，以及盈利估計的呈列基準在所有重大方面與本集團一般採納的會計政策(誠如貴集團截至2023年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所載)一致。

此 致

复星旅游文化集团

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited, 4th Floor, Harbour Place

103 South Church Street, P.O. Box 10240

Grand Cayman KY1-1002

Cayman Islands

董事會 台照

執業會計師

香港

謹啟

以下為德意志銀行就其對本公司截至2024年12月31日止年度的盈利估計而編製的函件全文，以供載入本計劃文件。

德意志銀行



德意志銀行香港分行
香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
60樓

電話: +852 2203 8888
傳真: +852 2203 7300

敬啟者：

吾等提述(i) 貴公司日期為2025年2月10日的計劃文件(「計劃文件」)；及(ii)本公司日期為2025年1月28日的盈利警告公告，內容有關 貴集團截至2024年12月31日止年度的未經審核綜合財務業績(「盈利估計」)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

盈利估計乃被視為收購守則項下的盈利預測，故根據收購守則規則10須予以呈報。

盈利估計乃由董事根據 貴集團截至2024年12月31日止年度的未經審核綜合管理賬目編製，該賬目尚未經 貴公司核數師確認、審核或審閱，且可能與 貴公司截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表中的數字有所差異。

吾等已與 貴公司共同審閱盈利估計的編製基準並就此展開討論。吾等亦已考慮安永會計師事務所就盈利估計發出的日期為2025年2月10日的函件。根據安永會計師事務所發出之函件(其全文載於計劃文件附錄五)，其中指出就會計政策及計算方法而言，盈利估計乃根

據董事採納的基準(誠如盈利警告公告所載)妥為編製,以及盈利估計的呈列基準在所有重大方面與 貴集團一般採納的會計政策(誠如 貴集團截至2023年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所載)一致。

吾等並無獨立核實盈利估計或相關計算方法。吾等假設 貴公司向吾等提供之所有資料、材料及陳述於有關時間均屬真實、準確、完整且無誤導成分,且直至本函件日期仍為真實、準確、完整且無誤導成分。吾等亦假設向吾等提供之資料及材料並無遺漏或隱瞞任何重要信息。 貴公司對於該等資料、材料或陳述的真實性、準確性或完整性不做任何聲明或保證。

經考慮上述事項,並基於董事信納並無其他事項須敦請吾等垂注,吾等信納董事全權負責編製之盈利估計乃由董事經審慎周詳考慮後編製。

本函件僅為根據收購守則規則10向董事匯報而發出。

此 致

复星旅游文化集团(「貴公司」,及其附屬公司,統稱為「貴集團」)

香港

中環

花園道3號

中國工商銀行大廈

808及2101-06室

董事會 台照

為及代表

德意志銀行香港分行

Rohit Satsangi

董事總經理

David Xiong

董事總經理

謹啟

2025年2月10日

開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：2025年第FSD 0005號

有關公司法(2023年修訂版)(經修訂)第86條

及有關2023年大法院規則第102號命令(經修訂)

及有關复星旅游文化集团

复星旅游文化集团
與
計劃股東
(定義見下文)
之
協議安排

(A) 在本計劃中，除非與主題或文義不一致，否則下列詞語具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「註銷價」	指	本公司根據該計劃就註銷每一股計劃股份而應以現金向計劃股東支付的註銷價7.80港元
「公司法」	指	《開曼群島公司法》(2023年修訂版)(經修訂)
「本公司」	指	复星旅游文化集团，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1992)

「本公司一致行動人士」	指	根據收購守則與本公司一致行動或被推定為與本公司一致行動的人士，包括：(a)控股股東；(b)董事及復星國際董事(連同彼等的近親、有關連信託，及任何彼等、彼等的近親或有關連信託所控制的公司)；(c)股份獎勵受託人；及(d)德意志銀行集團及復星國際資本集團成員公司(惟身份為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理除外，在各情況下該等豁免情況就收購守則而言均獲執行人員予以認可)
「條件」	指	說明備忘錄「3. 該建議及該計劃的條件」一節中載列實施該建議及該計劃的條件
「控股股東」	指	復星國際、復星控股及復星國際控股
「法院會議」	指	按照大法院指示將於2025年3月4日(星期二)下午三時正召開的計劃股東會議或該會議的任何續會，會上將就計劃(不論有否修訂)進行投票
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	該計劃根據公司法及條件生效的日期
「股東特別大會」	指	本公司將於2025年3月4日(星期二)下午三時三十分(或在實際可行情況下於法院會議結束或續會後盡快)召開的股東特別大會，以批准(其中包括)因註銷計劃股份而削減本公司已發行股本；及實施該計劃
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或該執行董事的任何授權代表
「說明備忘錄」	指	載於計劃文件第六部分的說明備忘錄
「復星控股」	指	復星控股有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，為控股股東之一

「復星國際控股」	指	復星國際控股有限公司，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為控股股東之一
「復星國際董事」	指	復星國際之董事，即執行董事郭廣昌先生、汪群斌先生、陳啟宇先生、徐曉亮先生、龔平先生、黃震先生及潘東輝先生；非執行董事余慶飛先生、李樹培先生及李富華先生；及獨立非執行董事章晟曼先生、張化橋先生、張彤先生、李開復博士及曾璟璇女士
「復星國際」	指	復星國際有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0656)，為控股股東之一
「大法院」	指	開曼群島大法院
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，即就：(i)該建議、該計劃、股份激勵建議及控股股東存續安排的條款是否屬公平合理；及(ii)(a)無利害關係股東是否於法院會議上投票贊成該計劃以及於股東特別大會上投票贊成與實施該建議有關的決議案；及(b)股份激勵持有人是否接納股份激勵建議向無利害關係股東及股份激勵持有人提供建議的獨立財務顧問
「最後實際可行日期」	指	2025年2月7日，即為確定計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期

「最後截止日期」	指	2025年6月10日，或本公司可能釐定的或(在適用的範圍內)大法院可能指示且在所有情況下獲執行人員允許並且經德意志銀行同意的有關較後日期
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就計劃文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該建議」	指	本公司根據本計劃文件載列之條款及在其條件規限下，以該計劃方式進行私有化並且撤銷股份於聯交所的上市地位的建議
「記錄日期」	指	2025年3月17日或已向股東公佈的其他日期，即目的為釐定計劃股東於該計劃項下權利之記錄日期
「該計劃」	指	就實施該建議而根據公司法第86條進行的協議安排
「計劃文件」	指	本公司的綜合計劃文件，載列(其中包括)有關該建議、股份激勵建議及該計劃的進一步詳情
「計劃股份」	指	於記錄日期的已發行股份(惟控股股東所持有的股份除外)
「計劃股東」	指	於記錄日期的計劃股份登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份獎勵受託人」	指	交通銀行信託有限公司，獲委任持有股份的受託人，以持有有待歸屬根據2019年股份獎勵計劃及2024年股份獎勵計劃授出的2019年股份單位及2024年股份單位所涉股份
「股份激勵建議」	指	具有計劃文件所賦予的涵義，其詳情載列於說明備忘錄「4.股份激勵建議」一節

「股份激勵」	指	任何首次公開發售前股份期權、2019年股份期權、2019年股份單位、2024年股份期權及／或2024年股份單位(視情況而定)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001歐元的股份
「股東」	指	股份的登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會在香港頒佈的《公司收購及合併守則》(經不時修訂)
「受託人獲分配的計劃股份」	指	股份獎勵受託人以信託形式為本集團若干僱員持有的計劃股份，有關股份為因管理原因尚未由股份獎勵受託人轉讓予有關僱員的若干已歸屬股份激勵的相關股份，即於最後實際可行日期合共15,000股股份，佔本公司已發行股本約0.0012%
「受託人計劃股份」	指	股份獎勵受託人所持有的計劃股份(包括受託人獲分配的計劃股份及受託人未獲分配的計劃股份)
「受託人未獲分配的計劃股份」	指	股份獎勵受託人以實現2019年股份單位及2024年股份單位的未來授出或歸屬為目的而持有的股份。於最後實際可行日期，股份獎勵受託人並無持有任何受託人未獲分配的計劃股份

(B) 本文件所用但並無另行界定之詞彙具有與計劃文件所賦予者相同的涵義。

(C) 本公司於2016年9月30日於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司。

(D) 於最後實際可行日期，本公司的法定股本為1,000,000歐元，分為10,000,000,000股每股面值0.0001歐元的單一類別普通股。於最後實際可行日期，本公司的已發行股本為124,476.8113歐元，分為1,244,768,113股股份，餘下股份尚未發行。自2018年12月14日起，本公司的已發行股份已於聯交所主板上市及買賣。

(E) 董事會已建議以該計劃方式將本公司私有化。

(F) 該計劃的主要目的為以註銷價為代價，透過註銷所有計劃股份將本公司私有化，使本公司由復星國際及復星控股分別擁有約98.44%及1.56%。本公司將通過註銷計劃股份削減已發行股本及因註銷計劃股份產生的進賬將計入本公司的可分派儲備。

(G) 下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨該建議完成後的股權架構，其中假設：(a) 於記錄日期或之前概無任何其他股份將予以發行且亦無任何其他股份激勵將予以授出；及(b)本公司的股權於生效日期前將不會發生任何其他變動：

股東	於最後實際可行日期		緊隨該建議完成後	
	股份數目	佔已發行股份 總數(%) ⁽⁷⁾	股份數目	佔已發行股份 總數(%) ⁽⁷⁾
(A) 控股股東⁽¹⁾				
復星國際	971,949,202	78.08	971,949,202	98.44
復星控股	15,389,930	1.24	15,389,930	1.56
小計	987,339,132	79.32	987,339,132	100.00
(B) 本公司董事(受該計劃規限)⁽²⁾				
徐曉亮 ⁽³⁾	511,528	0.04	—	—
徐秉瓚 ⁽³⁾	444,200	0.04	—	—
蔡賢安 ⁽³⁾	245,200	0.02	—	—
潘東輝 ⁽³⁾	149,000	0.01	—	—
黃震 ⁽³⁾	124,000	0.01	—	—
小計	1,473,928	0.12	—	—
(C) 復星國際董事(受該計劃規限)⁽⁴⁾				
陳啟宇	501,478	0.04	—	—
龔平	200,988	0.02	—	—
小計	702,466	0.06	—	—
(D) 股份獎勵受託人(受該計劃規限)⁽⁶⁾				
	15,000	0.0012	—	—
(E) 本公司一致行動人士(A) + (B) + (C) + (D)⁽⁵⁾				
	989,530,526	79.50	987,339,132	100.00
(F) 無利害關係股東				
	255,237,587	20.50	—	—
已發行股份總數(E) + (F)	1,244,768,113	100.00	987,339,132	100.00

附註：

1. 復星國際為一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0656)。復星國際約72.76%的股權由復星控股擁有，而復星控股為一家於香港註冊成立的有限公司。復星控股乃由復星國際控股全資擁有，復星國際控股為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，郭廣昌持有其中85.29%的股權。復星國際及復星控股擁有權益的股份將不會構成計劃股份的一部份，亦不會予以註銷。
2. 徐曉亮、徐秉瓚及蔡賢安為本公司執行董事，而潘東輝及黃震為本公司非執行董事。
3. 本公司各董事擁有權益的股份數目不包括任何股份激勵。
4. 陳啟宇及龔平為復星國際執行董事。
5. 德意志銀行為本公司有關該建議及股份激勵建議的牽頭財務顧問。因此，根據收購守則「一致行動」定義之第(5)類別，德意志銀行及以自有賬戶基準持有或按全權委託基準管理股份的德意志銀行集團相關成員公司被推定為就本公司而言與本公司一致行動(惟就屬於獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的德意志銀行集團成員公司所持有的股份而言則除外，在各情況下，均就收購守則的目的獲執行人員認為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)。僅因控制德意志銀行、被德意志銀行控制或與德意志銀行處於同一控制下之故而有關連且作為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的德意志銀行集團成員公司，概不被推定為與本公司一致行動。

截至最後實際可行日期，德意志銀行集團成員公司(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)並無合法或實益擁有、控制或有權指示本公司任何股份或任何其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

復星國際資本為本公司有關該建議及股份激勵建議的聯席財務顧問。截至最後實際可行日期，復星國際資本並無合法或實益擁有、控制或有權指示本公司任何股份或任何其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

6. 於最後實際可行日期，股份獎勵受託人持有15,000股受託人計劃股份(相當於本公司已發行股本約0.0012%)。進一步詳情載列於說明備忘錄「4.股份激勵建議」一節。由於根據收購守則項下「一致行動」定義之第(3)類別，股份獎勵受託人就本公司而言被推定為與本公司一致行動，另外，根據上市規則第17.05A條及首次公開發售前股份期權計劃、2019年股份期權計劃及2019年股份獎勵計劃各自的規則，股份獎勵受託人不得行使其持有的股份所附帶的投票權。
7. 上表中所有百分比均為近似值並四捨五入至最接近的小數點後兩位數，而且由於百分比四捨五入至小數點後兩位數，因此各百分比相加後可能不等於總數。

- (H) 控股股東、於本公司持有股份之董事、於本公司持有股份之復星國際董事及股份獎勵受託人已各自作為本公司一致行動人士向大法院作出承諾不會參加及於法院會議上投票。該等本公司一致行動人士亦向大法院作出承諾受該計劃約束，以確保彼等將遵守該計劃的條款及條件並受其約束。

該計劃

第一部分

註銷及剔除計劃股份

1. 於生效日期：
 - (a) 所有計劃股份將被註銷及剔除以及本公司已發行股本將因註銷計劃股份而減少；及
 - (b) 由於註銷計劃股份而產生的信貸應入賬本公司的可分配儲備金賬戶。

第二部分

註銷及剔除計劃股份的代價

2. 作為註銷計劃股份之代價，本公司須向各計劃股東支付或促使支付註銷價。

第三部分

一般事項

3. (a) 本公司須盡快惟無論如何於生效日期後七個營業日(定義見收購守則)內向計劃股東寄發或促使寄發有關根據該計劃第2段應付其有權收取之該等計劃股東款項之支票。
- (b) 倘於2025年3月26日(星期三)中午十二時正及／或其後發生任何惡劣天氣情況，則根據該計劃向計劃股東寄發註銷價的現金付款支票的最後時限可押後至下一個營業日(於中午十二時正或其後並無發生任何惡劣天氣情況)，即2025年3月27日(星期四)(或於中午十二時正或其後並無發生任何惡劣天氣情況的較後日期)。

就本段落而言，「惡劣天氣」指懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，或香港政府公佈的「極端情況」或黑色暴雨警告信號於香港生效。所有該等支票將放入預付郵資

之信封內，以平郵方式按於記錄日期在本公司股東名冊所示該等計劃股東各自之登記地址寄發予彼等，或如屬聯名持有人，則郵寄至有關聯名持股當時於本公司股東名冊排名首位之聯名持有人於記錄日期在本公司股東名冊所示之登記地址。

- (c) 所有支票之抬頭人須為按照該計劃第3(b)段之條文於載有該支票之信封上所列之一名或多名人士，而任何有關支票一經兌現，即充分解除本公司就該等支票所代表之款項所負之責任。
- (d) 所有相關支票之郵誤風險概由收件人承擔，而本公司、德意志銀行、復星國際資本、獨立財務顧問及本公司之股份過戶登記處及彼等各自之代名人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及該建議所涉及之任何其他人士，均毋須就支票遺失或寄發延誤負責。
- (e) 於根據該計劃第3(c)段寄出支票後六個曆月屆滿當日或之後，本公司有權取消或撤回任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現之任何有關支票之付款，並將該等支票所代表之款項存入本公司所選定之持牌銀行以本公司名義之存款賬戶內。本公司須持有該等款項直至生效日期起計六年屆滿為止，並在此日期前須從中向令本公司信納為各自有權收取款項之人士支付根據該計劃第2段應付之款項，惟上句所指彼等為收款人之支票須為尚未兌現。本公司支付之任何款項毋須包括向各自有權根據該計劃有權收取款項之人士支付任何累計利息，並受限於(如適用)扣除利息、稅項或任何預扣稅或任何其他法例規定的扣減。本公司可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取有關款項，而本公司證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)之憑證須為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益之人士具有約束力。
- (f) 自生效日期起計六年屆滿時，本公司將獲解除該計劃項下支付任何款項之任何進一步責任，而本公司將對該計劃第3(e)段所指存款賬戶當時之進賬款項結餘(如有)(包括累計利息)享有絕對權利，惟須扣除法律規定之任何項目及所產生之開支。
- (g) 第3段之效力須受法律所規定之任何禁止或條件所約束。

4. 自生效日期(包括當日)起：
 - (a) 計劃股份之所有股票將不再具有作為該等計劃股份所有權文件或憑證之效力，而其每名持有人須應本公司之要求，向本公司或本公司委任收取該等股票之任何人士交付該等股票以作註銷；
 - (b) 代表轉讓任何數目計劃股份並於記錄日期仍然有效之所有轉讓文據，將失去其所有作為轉讓文據用途之效力；及
 - (c) 於記錄日期有效就任何計劃股份向本公司作出之所有授權或其他指示將不再為有效之授權或指示。
5. 待條件達成或獲豁免(如適用)後，該計劃將於大法院根據公司法第86條認許該計劃之頒令文本根據公司法第86(3)條提交開曼群島公司註冊處處長以作登記後即時生效。
6. 除非該計劃於最後截止日期或之前已經生效，否則該計劃將告失效。
7. 本公司可為及代表所有相關訂約方同意對該計劃作出任何修訂或增補或大法院可能認為適合批准或施加之任何條件。
8. 所有成本、費用及開支將由計劃文件中所述的方式承擔及支付。

复星旅游文化集团

之

經修訂及重列組織章程細則

Grand Cayman

Cayman Islands

目錄

解釋

1. 釋義	VIII-6
-----------------	--------

股份

2. 發行股份的權力	VIII-9
3. 贖回、購買、交出和庫存股份	VIII-9
4. 股份附屬權利	VIII-10
5. 股份催繳	VIII-11
6. 股份催繳的共同和個別責任	VIII-11
7. 股份沒收	VIII-11
8. 股票	VIII-12
9. 碎股	VIII-12

股份過戶登記

10. 股東名冊	VIII-13
11. 登記持有人為絕對擁有人	VIII-13
12. 登記股份轉讓	VIII-14
13. 登記股份轉移	VIII-15
14. 上市股份	VIII-17

強制收購、領售權及隨售權

15. 強制收購	VIII-17
16. 領售權	VIII-17
17. 隨售權	VIII-17
18. 授權書	VIII-18

股本變更

19. 變更股本權力	VIII-18
----------------------	---------

20. 股份附屬權利之變更	VIII-19
股息及資本化	
21. 股息	VIII-19
22. 提撥溢利的權力	VIII-20
23. 支付方式	VIII-20
24. 資本化	VIII-20
股東大會	
25. 股東周年大會	VIII-21
26. 股東特別大會	VIII-21
27. 應請求召開的股東大會	VIII-21
28. 通知	VIII-22
29. 發出通知及查閱方法	VIII-22
30. 延期舉行股東大會	VIII-23
31. 通過電子方式參與會議	VIII-23
32. 股東大會的法定人數	VIII-23
33. 主席主持股東大會	VIII-24
34. 對決議進行表決	VIII-24
35. 要求投票表決權力	VIII-24
36. 股份聯名持有人投票	VIII-25
37. 委任代表文據	VIII-26
38. 公司股東代表	VIII-26
39. 股東大會續會	VIII-27
40. 書面決議	VIII-27
41. 董事出席股東大會	VIII-27

董事及高級職員

42. 董事選舉	VIII-27
43. 董事人數	VIII-28
44. 董事任期	VIII-28
45. 替任董事	VIII-28
46. 罷免董事	VIII-29
47. 董事職位空缺	VIII-29
48. 董事薪酬	VIII-30
49. 委任欠妥	VIII-30
50. 董事管理業務	VIII-30
51. 董事會權力	VIII-30
52. 董事及高級職員名冊	VIII-31
53. 高級職員	VIII-31
54. 委任高級職員	VIII-32
55. 高級職員的職責	VIII-32
56. 高級職員薪酬	VIII-32
57. 利益衝突	VIII-32
58. 董事及高級職員之彌償保證與免責	VIII-32

董事會會議

59. 董事會會議	VIII-33
60. 董事會會議通知	VIII-33
61. 通過電子方式參與會議	VIII-34
62. 董事代表	VIII-34
63. 董事會會議的法定人數	VIII-34
64. 董事會在人數空缺時可存續	VIII-34

65. 主席主持會議	VIII-34
66. 書面決議	VIII-35
67. 董事會先前所作行為的有效性	VIII-35
公司記錄	
68. 會議記錄	VIII-35
69. 按揭及抵押登記冊	VIII-35
70. 鋼印形式與用途	VIII-36
賬冊	
71. 賬簿	VIII-36
72. 財務年度結算日	VIII-37
審計	
73. 審計	VIII-37
74. 聘請審計師	VIII-37
75. 審計師薪酬	VIII-37
76. 審計師責任	VIII-37
77. 取閱記錄	VIII-38
自願清盤與解散	
78. 清盤	VIII-38
更改章程文件	
79. 更改章程細則	VIII-38
80. 更改章程大綱	VIII-38
81. 中止	VIII-39

公司法(經修訂)

复星旅游文化集团

之

經修訂及重列

組織章程細則

(於2025年3月4日通過特別決議採納)

表A

公司法(定義見下文)附錄一表A的各項規定不適用於公司。

解釋

1. 釋義

1.1. 在本章程細則中，除與文義不符外，下列詞匯及表述分別具有以下涵義：

公司法	《開曼群島公司法》；
替任董事	根據本章程細則委任的替任董事；
章程細則	本章程細則(經不時變更)；
審計師	目前委任為公司審計師的個人或公司，包括個人或合夥企業；
董事會	根據本章程細則委任或選出並於達到法定人數的董事會議上行事或按照本章程細則以書面決議行事的董事會(為免生疑問，包括唯一董事)；

該計劃項下之註銷價	根據於2025年3月17日生效之公司法第86條公司協議安排項下之註銷價，即每股7.8港元；
公司	本章程細則批准並確認的公司；
董事	公司當時的董事(包括唯一董事)，應包括一名替任董事；
股東	股東名冊中登記為持有公司股份的人士及(倘兩位或以上人士登記為股份的聯名持有人)股東名冊中名列首位的人士或所有相關人士(視文義要求而定)；
月	歷月；
通知	除另行特別說明外，本章程細則進一步訂明的書面通知；
高級職員	由董事會委任於公司擔任職務的任何人士；
普通決議	在公司股東大會或(若具體指明)持有某類別股份之股東的會議以簡單多數投票通過的決議或所有有權投票之股東一致同意的書面決議；
繳足	繳足或入賬列作繳足；
董事及高級職員名冊	本章程細則中提及的董事及高級職員名冊；
股東名冊	公司根據公司法存置的股東名冊；
鋼印	公司的法團印章或任何公章或副章；
秘書	獲委任履行公司秘書之任何或全部職責的人士，包括任何副秘書或助理秘書及董事會委任的履行任何秘書職責的人士；
股份	包括碎股；

- 該計劃前股份激勵計劃** 以下任何一項：
- (i) 公司於2017年11月29日採納的首次公開發售前股份期權計劃的規則；
 - (ii) 獲董事會採納的股份獎勵計劃的規則，該等規則於2019年8月19日生效；
 - (iii) 經公司股東批准的股份期權計劃的規則，該等規則於2019年11月27日生效；
 - (iv) 經公司股東批准的股份獎勵計劃的規則，該等規則於2024年5月14日生效；及
 - (v) 經公司股東批准的股份期權計劃的規則，該等規則於2024年5月14日生效；
- 該計劃前股份激勵** 公司根據任何該計劃前股份激勵計劃授出的任何股份期權或股份單位；
- 特別決議**
- (i) 由有權投票之股東在股東大會（已就大會正式發出通知，指明有意將決議提呈為特別決議）上親自或由代理人以不少於三分之二的多數投票通過的決議（為免生疑問，一致同意屬於多數同意）；或
 - (ii) 所有有權投票之股東一致同意通過的書面決議；
- 書面決議** 根據章程細則第40條或第66條通過的決議；及
- 年** 歷年。

1.2. 在本章程細則中，倘與文義並非不符：

- (a) 表示複數的詞匯兼指單數，反之亦然；
- (b) 表示陽性的詞匯兼指陰性及中性；
- (c) 表示人士的詞匯兼指公司、協會或團體，不論是否為法人；

- (d) 詞匯：
 - (i) 「可」須解釋為許可；及
 - (ii) 「應」須解釋為必須；
 - (e) 對法定條文的提述應視為包括其任何修訂或重訂；
 - (f) 「法團」一詞指不論是否屬公司法所界定之公司的法團；及
 - (g) 除本章程細則另行規定外，公司法中定義的詞匯或表述在本章程細則中應具有相同含義。
- 1.3. 除非出現相反的意圖，否則本章程細則中表示「書面」的表述或其同義詞應包括傳真、打印、印刷、攝影、電郵及其他以可視形式表現文字的模式。
- 1.4. 本章程細則中的標題僅為方便閱覽，不得用作或倚賴作為本章程細則的組成部分。

股份

2. 發行股份的權力

除本章程細則及股東決議另行規定者外，在無損先前賦予任何現有股份或類別股份持有人任何特定權利的情況下，董事會有權按其釐定的條款及條件發行公司的任何未發行股份，而發行任何股份或類別股份(包括就放棄或以其他方式處理股份發行或授出期權、認股權證及其他權利)可隨附優先、遞延或其他特別權利或限制，無論是否關於股息、投票權、資本回報率或其他事務，惟除按公司法規定作出者外，概不得按折讓價發行股份。

3. 贖回、購買、交出和庫存股份

- 3.1. 在公司法的規限下，公司有權發行按公司或股東的選擇將贖回或須予贖回的股份，並可就該等贖回根據公司法支付款項。
- 3.2. 公司獲授權通過與持股人達成協議的方式購買公司的任何股份(包括可贖回股份)，並可根據公司法就購買該等股份支付款項。
- 3.3. 公司授權董事會決定任何贖回或購買的方式或任何條款。

- 3.4. 延遲支付贖回價不應影響贖回，但若延遲超過三十日，應支付自到期日起至實際支付日止期間的利息，按照董事會經過合理徵詢後預估的可代表開曼群島A級銀行為同一種貨幣提供的三十日的存款利率計算。
- 3.5. 公司授權董事會根據公司法第37(5)條以除公司利潤、股份溢價賬或新發行股份的收益以外的方式支付贖回或購買股份的款項。
- 3.6. 除非股份已繳足，否則概不可贖回或購買。
- 3.7. 除非在交回後，除庫存股以外公司將無任何已發行股份，則公司可接受無償交回的任何已繳足股份(包括可贖回股份)。
- 3.8. 公司根據公司法獲授權持有庫存股。
- 3.9. 董事會根據公司法可將其購買或贖回或向其交回的任何股份指定為庫存股。
- 3.10. 公司作為庫存股持有的股份應繼續列作庫存股，直至該等股份根據公司法被註銷或轉讓為止。

4. 股份附屬權利

在章程細則第2條、章程大綱及任何相反的股東決議的規限下，並在不損害任何其他股份或任何類別股份授予持有人的任何特權的情況下，公司股本應被分為單一類別的股份，股份持有人根據本章程細則：

- (a) 應享有每股一票的投票權；
- (b) 應有權享有董事會不時宣派的任何股息；
- (c) 倘公司清盤或解散(無論自願或非自願)或就重組或其他目的而言或於任何資本分派時，有權獲得公司的剩餘資產；及
- (d) 一般而言，有權享有股份隨附的一切權利。

5. 股份催繳

- 5.1. 董事會可在其認為適當的時候就股東獲配發或持有的股份中尚未支付的任何款項(無論是股份的票面價值還是溢價)對股東進行催繳，且如果催繳款額在指定付款日或之前仍未支付，董事會可酌情決定股東有責任向公司支付催繳款項自應付催繳款項日期起至實際付款日止期間的利息，利率由董事會確定。董事會可就不同股東訂定不同的應付催繳股款金額及催繳股款支付時間。
- 5.2. 公司可接受任何股東就其所持任何股份仍未繳付的全部或部分股款，儘管該等款項未被催繳。
- 5.3. 任何股份發行條款可能就不同的股東訂定不同的催繳股款金額及催繳股款支付時間。

6. 股份催繳的共同和個別責任

股份的聯名持有人須對支付所有催繳股款承擔共同和個別責任。

7. 股份沒收

- 7.1. 倘任何股東未能在指定付款日期支付就其獲分配或持有的股份所須繳納的任何催繳股款，董事會可在該指定付款日期後隨時指派秘書向股東發出如下形式(或情況允許下的類似形式)的書面通知：

沒收未繳催繳股款之股份的責任通知

复星旅游文化集团(下稱「公司」)

閣下未能於指定付款日期[日期]繳付就公司股東名冊內以閣下名義所持有的[數量][以數字顯示]股股份而於[日期]催繳的股款[催繳股款金額]。特此通知，倘閣下未於公司的註冊辦事處繳付催繳股款連同自[日期]起按年利率[•]計算的利息，則該等股份將被沒收。

日期：[日期]

[秘書簽署]承董事會命

- 7.2. 若未能遵守上述通知的規定，則隨後在支付催繳股款及應付利息之前，任何該等股份均可隨時以董事會決議的方式被沒收，沒收的股份將成為公司的資產並可由董事會決定如何處置。在不限制前述一般性的原則下，可以通過出售、回購、贖回或本章程細則及公司法允許並符合章程細則和公司法的其他方式進行處置。
- 7.3. 股份按上述方式沒收的股東，即使股份已被沒收，仍須向公司繳付股份沒收時欠結的全部催繳股款和應計利息，連同公司就此產生的一切費用和開支。
- 7.4. 董事會可按協定的條款及條件接受交回的任何沒收股份。根據該等條款及條件，交回的股份應視作已被沒收。

8. 股票

- 8.1. 各股東均有權獲發經加蓋公司法團印章(如有)或印章摹本或顯示一名董事或秘書或明確獲授權簽署人士的簽名(或簽名摹本)的股票，列明該股東持有的股份數目及(如適用)股份類別，以及股份是否繳足股款及(倘未繳足)已繳股款金額。董事會可通過決議(無論按一般事項或特殊事項)決定股票以印刷方式列印簽署或以機械方式簽署。
- 8.2. 倘股票經董事會確信已磨損、丟失、遺失或銷毀，董事會可促使發出新股票，並在適當情況下要求就遺失股票作出賠償。
- 8.3. 股票不得以不記名方式發行。

9. 碎股

公司可發行碎股，並以整股相同的方式處置碎股。碎股可按比例具備整股隨附的所有權利，包括(在不限制前述一般性的原則下)投票、收取股息及分派以及參加清盤的權利。

股份過戶登記

10. 股東名冊

- 10.1. 董事會須促使在開曼群島境內或境外由董事會指定地點存置的一本或以上簿冊中保存股東名冊，當中尤須登錄以下事宜：
- (a) 股東姓名及地址，該股東持有的股份數目及(倘適當)股份類別，以及就股份已繳付或同意視為繳付的股款；
 - (b) 根據本章程細則，股東持有的股份是否附有投票權，如是，該投票權是否附帶條件；
 - (c) 任何人士記入股東名冊的日期；及
 - (d) 任何人士不再作為股東的日期。
- 10.2. 董事會須促使在任何國家或地區存置一本或多本董事會不時釐定的任何類別股東名冊的分冊，且任何股東名冊分冊均須被視為公司股東名冊的一部分。
- 10.3. 公司就上市股份存置的任何股東名冊可以並非清晰的方式記錄章程細則第10.1條所規定的詳情，但有關記錄須符合適用的法律及相關獲批准證券交易所的規則及規定。

11. 登記持有人為絕對擁有人

- 11.1. 公司有權將任何股份的登記持有人視作其絕對擁有人，故毋須向任何其他人士確認有關股份的任何衡平索賠或其他索賠，或於有關股份的權益。
- 11.2. 無人有權要求公司確認其持有任何信託，而公司毋須或以任何方式受迫確認(即使在接獲有關通知後)任何股份的任何衡平、或然、未來或部分權利或任何其他權利，惟該人士所持全部股份的絕對權利除外。即使本章程細則有條文規定，倘信託通知應持有人要求記入股東名冊或相關股份的股票內，則除上述者外：
- (a) 該通知應被視為僅為方便該持有人之用；
 - (b) 公司毋須以任何方式確認信託的受益人於有關股份中持有權益；

- (c) 在受託人的身份或權限，信託的有效性、宗旨或條款，以及有關就股份所作行為是否違反信託或其他事宜的問題等方面，公司不得與信託有任何方式的關連；及
- (d) 持有人應就公司因將信託通知記入股東名冊或相關股份的股票內及持續確認持有人持有全部相關股份的絕對權利而直接或間接招致或承擔的任何責任或費用作出全額彌償。

12. 登記股份轉讓

- 12.1. 轉讓文據應以如下書面形式(或情況允許下的類似形式)或董事會可能接受的其他形式發出：

轉讓股份

复星旅游文化集团(下稱「公司」)

經收訖款項 [金額]，本人[轉讓人姓名]謹此將[股份數目]股公司股份出售、出讓及轉讓予[受讓人]，地址為[具體地址]。

日期：[日期]

簽署者：

在場者：

轉讓人

見證人

受讓人

見證人

- 12.2. 有關轉讓文據須由轉讓人及受讓人(或倘一方為法團，則由轉讓人及受讓人之代表)簽署，惟倘為繳足股份，董事會可接受僅由或代表轉讓人簽署的文據。有關股份於股東名冊內轉讓至受讓人名下前，轉讓人仍應視為有關股份的持有人。

- 12.3. 董事會可拒絕確認任何轉讓文據，惟其隨附相關股份的股票及董事會可合理要求用以顯示轉讓人有權進行轉讓的其他憑證則作別論。
- 12.4. 股份的聯名持有人可將股份轉讓予一名或多名聯合持有人，而尚存持有人或先前與已故股東聯名持有股份的持有人可將有關股份轉讓予該已故股東的遺囑執行人或遺產管理人。
- 12.5. 董事會可全權酌情釐定且毋須出具任何理由拒絕登記股份轉讓。倘董事會拒絕登記任何股份轉讓，秘書應在股份轉讓提交予公司當日後的三個月內，向轉讓人及受讓人發出拒絕通知。

13. 登記股份轉移

- 13.1. 如某股東亡故，則唯一獲公司承認為對已故股東的股份具所有權的人須是(倘已故股東是一名聯名持有人)尚存持有人及(倘已故股東是單獨持有人)已故股東的合法遺產代理人；但本條所載的任何規定，並不解除已故聯名持有人的遺產就已故股東與其他人聯名持有的任何股份所涉的任何法律責任。在公司法第39條的規限下，就本章程細則而言，合法遺產代理人指已故股東的遺囑執行人或遺產管理人或董事會全權酌情釐定獲適當授權處理已故股東股份的任何其他人士。

- 13.2. 任何人士由於某股東亡故或破產而成為有權享有任何股份，於出示董事會認為屬充份的所有權憑證時，可將自己登記為該股份的持有人，或推選他人登記為該股份的受讓人，惟屆時有權享有股份的人士應以如下書面形式(或情況允許下的類似形式)向該獲提名人士發出轉讓文據：

於股東亡故或破產而成為有權享有股份的人士轉讓股份

复星旅游文化集团(下稱「公司」)

本人／吾等於[已故股東姓名及地址][亡故／破產]後有權享有公司股東名冊內以[亡故／破產股東姓名]名義所持有的[股份數目]股份，不擬將自己登記為該股份的持有人，而是推選[受讓人姓名]([受讓人])登記為該股份的受讓人。故此，本人／吾等謹此將上述股份轉讓予受讓人，由受讓人、其遺囑執行人、遺產管理人及承讓人按簽立本轉讓文據時的相同條件持有該等股份；受讓人謹此同意按相同條件接受該等股份。

日期：[日期]

簽署者：

在場者：

轉讓人

見證人

受讓人

見證人

- 13.3. 在上述材料提交董事會並隨附董事會要求可證明轉讓人所有權的憑證後，受讓人可登記為股東。儘管有上述規定，董事會有權拒絕或暫緩登記股東在其亡故或破產(視情況而定)前進行的股份轉讓，在任何其他情況下，董事會亦有同樣權力拒絕或暫緩登記。
- 13.4. 倘兩名或以上人士登記為股份的聯名持有人，則當任何聯名持有人亡故時，其餘聯名持有人對有關股份擁有絕對所有權，而公司不會承認任何聯名持有人遺產方面的索賠，惟有關最後尚存的一名聯名持有人者除外。

14. 上市股份

- 14.1. 即使本章程細則中有任何相反規定，上市股份或獲准於獲認可的證券交易所進行交易的股份可根據該交易所的規則及規例予以證明及轉讓。

強制收購、領售權及隨售權

15. 強制收購

- 15.1. 根據任何該計劃前股份激勵建議授出之任何該計劃前股份激勵獲歸屬或行使而發行予任何人士之任何股份(該計劃後股份)，應受公司根據本章程細則第15條(強制收購權)之強制收購權規限。
- 15.2. 公司應有權向任何該計劃後股份之任何持有人發出至少3日之事先通知，要求該持有人即刻將其所有該計劃後股份轉讓予公司，代價及條件為公司或代表公司就每股該計劃後股份向該持有人支付相等於該計劃項下註銷價代價之現金金額。

16. 領售權

- 16.1. 若一位或多位股份持有人(轉讓人)擬向真誠第三方承讓人(承讓人)進行股份轉讓(一項或一系列相關交易)，其將導致承讓人持有公司已發行股份總數的至少50%(控制權變更出售)，則轉讓人有權透過發出至少3日的事先書面通知，要求公司任何其他股份持有人(其他持有人)以每股相同價格及按於任何重大方面不遜於轉讓人所享有的條款向承讓人出售其所有股份，該出售應在完成控制權變更出售的同時完成(領售權)。

17. 隨售權

- 17.1. 倘轉讓人擬向承讓人進行控制權變更出售，而轉讓人選擇不就其他持有人持有的所有股份行使領售權，則轉讓人不得完成該控制權變更出售，除非其首先確保承讓人另行向所有其他持有人提出具約束力及不可撤回的要約，以每股相同價格及按於任何重大方面不遜於轉讓人所享有的條款購買其所有剩餘股份，而該要約須公開至少3日供其他持有人接納。其他持有人在接納該要約後向承讓人進行的任何股份轉讓，應在完成控制權變更出售的同時完成。

18. 授權書

- 18.1. 公司各股份持有人不可撤回及無條件地委任公司為彼等之受權人，並以彼等之名義或其他方式代彼等簽立、交付及進行公司全權酌情認為必要或適宜的所有轉讓或文件、行為及事宜，以實施因公司根據上文章程細則第15條行使強制收購權或轉讓人根據上文章程細則第16條行使領售權而導致的任何股份持有人有責任但未能根據該等章程細則實行的任何轉讓。尤其是，公司應根據適用法律在公司股份登記冊及其賬簿及記錄中進行相關註冊。
- 18.2. 倘公司根據上文章程細則第16條以任何其他持有人的受權人身份向承讓人進行股份轉讓，公司須代表該等其他持有人以信託方式持有承讓人收取的任何代價，並須於收到該等其他持有人的指示後，在切實合理可行的情況下儘快按該等其他持有人要求的方式向其他持有人支付有關代價。

股本變更

19. 變更股本權力

- 19.1. 根據公司法，公司可不時地通過普通決議變更組織章程大綱的條款以：
- (a) 按決議規定的新增股本金額及拆分股份的數目增加其股本，或倘公司有股份並無面值，則透過增設與無面值股份數目相當的股份增加股本；或增加適當發行的股份的總代價；
 - (b) 將其全部或任何部分股本合併或拆細為面值高於其現有股份的股份；
 - (c) 將其全部或任何繳足股份轉換為證券，再將有關證券轉換為任何面值的繳足股份；
 - (d) 將其股份或任何部分股份拆細為面值低於組織章程大綱所規定者的股份；或
 - (e) 註銷於通過決議之日尚未被任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份面值的數額削減其股本，或倘屬無面值的股份，則削減其股本所劃分的股份數目。

- 19.2. 為免生疑問，現宣佈在公司股份並無面值的情況下，上文第19.1(b)、(c)和(d)項將不適用。
- 19.3. 根據公司法，公司可不時通過特別決議削減股本。

20. 股份附屬權利之變更

倘在任何時間，股本拆分為不同類別的股份，則任何類別股份隨附的權利(除非該類別股份的發行條款另有規定)，不論公司是否被清盤，經該類別已發行股份四分之三的持有人書面同意，或該類別股份持有人另行舉行的股東大會(法定人數至少為持有或由委任代表代為持有三分之一該類別已發行股份的兩名人士)上以多數票投票通過的決議批准後，可予修訂。連同優先或其他權利一併發行的任何類別或系列股份賦予其持有人的權利(除非該類別或系列股份的發行條款另行明確規定)，不得因增設或發行其他享有同地位的股份而被視作予以修訂。

股息及資本化

21. 股息

- 21.1. 董事會可根據本章程細則及公司法，宣佈依據股東所持股份數目按比例向股東派付股息。該等股息可以現金支付，或全部或部分以分派特定資產(可能包括其他公司的股份或證券)的方式支付。
- 21.2. 倘董事會決定以分派特定資產的方式來支付全部或部分股息，董事會應解決有關該等分派的所有問題。在不限制前述一般性的原則下，董事會可釐定特定資產的價值，並按董事會認為合理的條款將特定資產歸屬受託人。
- 21.3. 股息可以公司已變現或未變現的溢利，或撇除溢利後董事確定不再需要的任何儲備，或不同的金額宣派及支付。股息亦可以股份溢價賬或按照公司法就此而言獲授權之任何其他賬戶或資金宣派及支付。
- 21.4. 公司不會就未派付的股息計算利息。
- 21.5. 公司可按每股繳足金額的比例支付股息，其中某些股份的繳足金額高於其他股份。

- 21.6. 董事會可宣派併合法動用公司的資產向股東作出其他分派(以現金或實物方式)。公司不會就未派付的分派計算利息。
- 21.7. 董事會可將任何日期設定為釐定股東有權收取任何股息或其他分派的記錄日期，惟除非記錄日期已設定，否則記錄日期應為宣佈董事決議的同一日期。

22. 提撥溢利的權力

- 22.1. 董事會於宣派股息前，可提撥公司適當數額的盈餘或溢利，以用作應付突發事件或抵銷股息或任何其他目的的儲備。待申請後，此等款項可用於公司的業務或投資，且毋須與公司的其他資產分開存置。董事會亦可將彼等決定不予分派的任何溢利結轉，而非將其存入儲備內。
- 22.2. 經公司於股東大會上指派，董事會可代表公司行使根據公司法就公司的股份溢價賬賦予公司的所有權力及選擇權。

23. 支付方式

- 23.1. 應就股份支付的任何股息、利息或其他現金款項，可以股東可能書面指示的方式(包括但不限於支票、匯票、電子轉賬等)支付予有關人士。
- 23.2. 倘屬股份的聯名持有人，應就股份支付的任何股息、利息或其他現金款項，可以聯名持有人可能書面指示的方式(包括但不限於支票、匯票、電子轉賬等)支付予有關人士。倘兩名或以上人士登記為任何股份的聯名持有人，任何一名聯名持有人均可就該等股份的已付股息發出有效收據。
- 23.3. 董事會可自應付任何股東的股息或分派中扣除該股東因催繳股款或其他事項結欠公司的所有金額。

24. 資本化

- 24.1. 董事會可將當時為公司任何股份溢價賬或其他儲備賬的進賬金額，或損益賬的進賬金額，或其他可供分派以用於繳足將按比例以繳足紅股形式配發予股東的未發行股份股款的金額撥充資本。

- 24.2. 董事會可將當時為公司儲備賬的進賬金額，或其他可供派息或分派以用於繳足倘以派息或分派方式分派則有權收款的股東的部分繳足或未繳股款之股份股款的金額撥充資本。

股東大會

25. 股東周年大會

公司可每年舉行一次股東大會作為其股東周年大會。公司股東周年大會的舉行時間及地點由公司主席(如有，下稱「主席」)或任何兩名董事或任何一名董事與秘書或董事會指定。

26. 股東特別大會

- 26.1. 除股東周年大會以外的股東大會，可稱為股東特別大會。
- 26.2. 主席或任何兩名董事或任何一名董事與秘書或董事會可在其判斷有必要時召開公司的股東特別大會。

27. 應請求召開的股東大會

- 27.1. 於遞呈要求日期持有不少於公司繳足股本(賦有於公司股東大會上投票權)十分之一的股東發出要求後，董事會須立即著手召開公司的股東特別大會。要求須訂明會議主題，由呈請股東以書面簽署後遞呈註冊辦事處，方為有效。要求可能由數份相同格式的文件(均由一位或以上呈請股東簽署)組成。
- 27.2. 倘董事會於要求日期起計二十一日內未妥善著手召開股東特別大會，呈請股東或其中任何持有半數以上總投票權的股東，可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開的任何會議不得於要求日期起計超過九十日後舉行。由呈請股東召開的股東特別大會須以董事會召開股東大會盡可能相似的方式召開。

28. 通知

- 28.1. 召開股東周年大會須向有權出席大會並於會上投票的各股東至少提前五日發出通知，當中訂明大會舉行日期、地點及時間，及(如有不同)釐定股東有權出席股東大會並於大會上投票的記錄日期，及(如實際可行)將於大會上處理的其他事務。
- 28.2. 召開股東特別大會須向有權出席大會並於會上投票的各股東至少提前五日發出通知，當中訂明大會舉行日期、地點及時間，及將於大會上處理的事務的一般性質。
- 28.3. 董事會可將任何日期設定為釐定股東有權收取公司股東大會通知及於會上投票的記錄日期，惟除非記錄日期已設定，否則就收取大會通知或任何其他事務通知的權利而言，記錄日期應為通知寄發日期；就於會上或其任何續會上投票的權利而言，記錄日期應為大會原定日期。
- 28.4. 在下列人士同意下，召開公司股東大會的通知期即使較本章程細則所規定者為短，仍視為已妥善召開：(i)如為股東周年大會，則為有權出席大會及投票的全體股東；及(ii)如為股東特別大會，則為有權出席大會及投票的百分之七十五股東。
- 28.5. 意外遺漏發出股東大會通告，或並無收到股東大會通告，則有權收取該通告的任何人士不得令該大會的議程失效。

29. 發出通知及查閱方法

- 29.1. 公司可通過以下方式向股東發出通知：
- (a) 由專人交付股東，在此情況下，通知在交付後即視為已經送達；或
 - (b) 郵寄至股東名冊中顯示的股東地址，在此情況下，通知應視為在投遞(郵資已付)後七日送達；或
 - (c) 快遞至股東名冊中顯示的股東地址，在此情況下，通知應視為在送交快遞公司(快遞費已付)後兩日送達；或

- (d) 根據股東就此目的向公司作出的指示，通過電子方式(包括傳真及電子郵件，但不包括電話)傳送，在此情況下，通知視為在正常情況下已傳送時送達；或
- (e) 在網站公佈其電子記錄並透過(a)至(d)段所述任何方式通告該公佈(應包括網址、網站存放文件的位置及在網站查閱文件的方法)，在此情況下，通知應視為在完成查閱指示及網站公佈時送達。
- 29.2. 就由兩名或以上人士聯名持有的股份而言，須向股東發出的任何通知應寄發予股東名冊內排名首位的股東，而按此方式發出的通知即視為充份送達所有該等股份持有人。
- 29.3. 為證明第29.1(b)、(c)及(d)項所述的通知已送達，則須證明通知已註明適當的地址、(如為郵寄或快遞)已預付郵資以及郵寄、投遞或通過電子方式傳送的時間。

30. 延期舉行股東大會

根據本章程細則條文，董事會可延期舉行任何股東大會，惟須於大會舉行時間前向各股東發出延期通知。根據本章程細則的規定，須重新向各股東發出通知，訂明延期舉行股東大會的日期、時間及地點。

31. 通過電子方式參與會議

股東可藉電話會議方式、電子方式或所有參與會議人士能夠同時及即時互通訊息的其他通訊設備參與任何股東大會，以上述方式參與應構成出席大會，猶如該等參與人親身出席大會一樣。

32. 股東大會的法定人數

- 32.1. 於公司的任何股東大會上，親身出席或由他人或委派代表出席且整個大會期間持有超過50%公司已發行附有投票權的股份總數的兩名或以上人士，構成處理事務的法定人數，惟倘公司在任何時間僅有一名股東，則親身出席或委派代表出席的一名股東，構成於當時舉行的公司股東大會上處理事務的法定人數。

32.2. 倘於大會指定舉行時間後三十分鐘內，並無法定人數出席，若會議乃應請求召開，則會議應視為取消，而在任何其他情況下，會議則須押後至下一星期同日同一時間及地點或董事會可能釐定的其他日期、時間及地點舉行。除非召開續會的日期、時間及地點已於被延期會議上宣佈，否則須根據本章程細則向有權出席會議並於會上投票的各位股東發出新的續會通知。

33. 主席主持股東大會

除出席大會並有權於會上投票的大多數股東另行協定者外，主席(如有)須擔任其出席的所有股東大會的主席。在其缺席的情況下，應由出席大會並有權於會上投票的股東任命或挑選一名大會主席。

34. 對決議進行表決

34.1. 在公司法及本章程細則的規限下，於任何股東大會上提呈以供股東考慮的任何問題，根據本章程細則的規定須以大多數贊成票決定。倘票數相等，該決議視為未獲通過。

34.2. 如股東未繳清全部所持股份的所有催繳股款，則該股東無權於股東大會上投票。

34.3. 於任何股東大會上提呈表決的決議，首先應以舉手方式表決，且在當時任何類別股份隨附的任何合法權利或限制以及本章程細則的規限下，每名親身出席的股東及每位持有大會有效委任代表表格的人士均有權投一票，並須以舉手方式表決。

34.4. 倘於任何股東大會上建議對考慮中的任何決議作出修訂，惟遭大會主席裁定為不合程序，則該實質決議的議程不應因該裁定有任何錯誤而失效。

34.5. 於任何股東大會上，大會主席宣佈提呈考慮的問題以舉手表決的方式獲通過或一致通過或以特定大多數通過或未獲通過，並將結果記錄在載有公司會議議事程序的記錄簿冊中，則根據本章程細則，有關結果即為決定性的事實證據。

35. 要求投票表決權力

35.1. 儘管有上述規定，大會主席或至少一名股東可要求投票表決。

- 35.2. 倘要求投票表決，在當時任何類別股份隨附的任何合法權利或限制的規限下，每位親身出席的人士均有權就其作為持有人或作為代理人的每一股股份投一票，而該票於抽籤(詳見下文)時可點算在內；或倘為一名或以上股東通過電話、電子或其他通訊設備或方式出席的股東大會，則按大會主席指定的方式點算，而投票結果應視為要求投票表決的大會的決議，並取代先前就同一事項以舉手方式表決的決議。有權投一票以上的人士毋須盡投其票數，亦毋須以同一方式投票。
- 35.3. 有關推選大會主席或續會問題而要求的投票表決須即時進行。有關任何其他事項的投票表決要求須按大會主席指定的時間和方式在指定的會議進行。除此以外要求投票表決的任何事項須待投票表決後處理。
- 35.4. 投票表決時，凡親身出席大會並有權投票的每位人士須獲發一張選票，該人士須於選票上按大會釐定的方式記錄其就待表決問題所屬性質的投票，每張選票應予簽署或草簽或以其他方式標識，以便確定投票人及(倘為受委代表)登記持有人的身份。通過電話、電子方式或其他通訊設備或其他方式出席的每位人士須按會議主席指定的方式投票。投票表決結束後，選票和根據相關指示進行的投票應由會議主席為此委任的不少於兩名股東或代理持有人組成的委員會檢查及點算，投票結果由會議主席宣佈。

36. 股份聯名持有人投票

倘為聯名持有人，則優先者投票(無論親身或委任代表)後，其他聯名持有人不得投票，就此而言，優先權按其於股東名冊的排名而定。

37. 委任代表文據

- 37.1. 委任代表文據應按以下形式或大會主席可接受的其他形式以書面或通過電子郵件傳送：

委任代表

复星旅游文化集团(下稱「公司」)

本人／吾等[姓名]，為擁有[股份數目]股份的公司股東，茲委任[姓名][地址]或倘其未能出席，則[姓名][地址]為本人／吾等的受委代表代表本人／吾等於[日期]舉行的股東大會及其任何續會上投票。[在此說明有關投票的任何限制。]

簽署日期：[日期]

股東

- 37.2. 委任代表文據須由委任人或其正式書面授權人親筆簽署，或倘通過電子郵件傳送，則按主席接受的方式以電子簽署，或(倘委任人為法團)則須蓋上公司印章或簽署，或倘通過電子郵件傳送，則由正式授權主管人員或受權人按大會主席接受的方式以電子簽署。
- 37.3. 持有兩股或以上股份的股東可指定一名以上的代理人，代其就不同的股份投票。
- 37.4. 任何股東大會主席有關委任代表的有效性的決定須為最終決定。

38. 公司股東代表

- 38.1. 身為股東的公司可透過書面指示授權其認為適合的人士擔任其於任何股東大會的代表。獲授權人士有權代表公司行使倘公司為個人股東可行使的同等權力，且倘獲授權人士出席任何有關大會，則須視為該公司親身出席。
- 38.2. 儘管有上述規定，大會主席可接受保證(倘其認為適宜)代表身為股東的公司出席股東大會並於會上投票的任何人士的權利。

39. 股東大會續會

在有法定人數出席的任何股東大會上取得同意後，股東大會主席可（及倘股東大會作出如此指示則須）押後大會舉行時間。根據本章程細則的規定，除非在被延期的會議上宣佈了續會的具體日期、地點和時間，否則須就續會重新向有權出席大會並於會上投票的各股東發出通知，其中指明續會舉行的日期、時間及地點。

40. 書面決議

- 40.1. 根據本章程細則，任何可由公司股東大會上的決議或任何類別股東大會上的決議處理的事務，可在毋須舉行大會的情況下，根據本條細則通過書面決議進行。
- 40.2. 書面決議經有權就此投票的全體股東或全體相關類別股東（倘股東為公司，經其代表）簽署後視為通過。該等書面決議可按需要分為多份簽署。
- 40.3. 根據本條細則作出的書面決議其效力猶如該決議乃由公司於股東大會上或相關類別股東大會上（視情況而定）通過一般，而於任何細則中引述通過該決議的大會或投票贊成該決議的股東亦應據此解釋。
- 40.4. 就公司法而言，根據本條細則作出的書面決議應構成會議記錄。
- 40.5. 就本條細則而言，決議日期指決議由最後一名股東簽署，或倘股東為公司，則代表最後一名股東簽署的日期，於任何細則中引述通過決議的日期亦即（就根據本條細則作出的決議而言）引述該日。

41. 董事出席股東大會

董事有權收取任何股東大會的通知、出席大會並於會上發言。

董事及高級職員

42. 董事選舉

- 42.1. 董事首次由組織章程大綱內簽署的股份認購人或其大多數獲選出或委任。除非特別決議規定，否則董事並無持股資格限定。

42.2. 董事可不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或出任現時董事會新增的董事席位，惟董事人數須受本章程細則訂明的上限所限制。

42.3. 公司可不時透過普通決議委任任何人士為董事。

43. 董事人數

董事會的董事人數應不少於一名或董事會釐定的其他較高數目。

44. 董事任期

董事的委任應設定任期，董事須於下屆或隨後的股東周年大會上或於出現任何特定事件時或於任何特定時期後自動退任（除非已提早辭任），惟若無明文規定則該任期並不適用。

45. 替任董事

45.1. 股東可於任何股東大會上推選一名或多名人士作為任何一位或多位董事的替任董事，或股東可授權董事會委任相關替任董事。

45.2. 除非股東另行決議，否則任何董事均可通過向秘書遞交通知來委任一名或多名人士作為其替任董事。

45.3. 根據本條細則選出或委任的任何人士應享有其所替任之董事的所有權利及權力，惟該名人士在確定會議是否達至法定人數時不得按多於一位計算。

45.4. 替任董事有權接收董事會會議的通知，並有權出席其所替任之董事未有親身出席的任何上述會議並在會議上投票，以及一般地在上述會議上履行其所替任之董事的所有職能。

45.5. 在下列情況下，應終止替任董事的任期：

(a) 若替任董事由股東選出：

(i) 若其獲推選所替任之董事發生任何事件會導致該董事任期遭終止，則在替任董事發生該事件時；或

- (ii) 其獲推選所替任之董事因任何原因不再擔任董事時，但在此情況下罷免的替任董事可由董事會重選為獲委任填補該董事職位空缺人士的替任董事；及
- (b) 若替任董事由董事委任：
 - (i) 若其任命人發生任何事件會導致其董事職務遭終止，則在替任董事發生該事件時；或
 - (ii) 替任董事的任命人通過向公司發出書面通知撤回委任時(其中註明終止委任的時間)；或
 - (iii) 替任董事的任命人因任何原因不再擔任董事時。
- 45.6. 倘替任董事本身為董事或替任一位以上董事出席董事會會議，其表決權可累積計算。
- 45.7. 除非董事會另行釐定，替任董事亦可代表其委任人出席其委任人供職的任何董事會委員會的會議；本條細則應同等適用於此類委員會會議及董事會會議。
- 45.8. 除非本章程細則規定，替任董事不得擔任董事或代表其委任人，且就本章程細則而言，亦不得被視為董事。

46. 罷免董事

公司可不時通過普通決議罷免任何董事，不論會否委任另一董事代替其職位。

47. 董事職位空缺

在下列情況下董事職位會出現空缺：

- (a) 根據本章程細則遭罷免；
- (b) 身故或破產或與債權人達成還款安排協定；
- (c) 現為或將為神智失常，或根據開曼群島心理健康法或開曼群島境外任何司法管轄區類似法律裁決監禁，或身故；或
- (d) 向公司送呈辭任通知。

48. 董事薪酬

董事的薪酬(如有)，經公司在股東大會上作出指示後，須由董事會不時釐定，並應視為按日累計。董事亦可報銷其往返董事會會議、董事會委員會會議或公司股東大會或因處理公司相關事務或因執行董事職務而合理產生的所有旅費、酒店費及其他開支。

49. 委任欠妥

董事會、任何董事、董事會委任之委員會成員、獲董事會授予任何權利的人士或任何代董事行事的人士真誠作出的所有行為，儘管其後發現任何董事或上述代為行事之人士的委任有欠妥之處，或董事或任何該等人士不合乎資格，有關行為仍須被視為有效，猶如該等人士經妥當委任，並有資格擔任董事或以相關身份行事。

50. 董事管理業務

公司業務應由董事會管理和開展。管理公司業務時，董事會可在股東大會上行使公司法或本章程細則並無要求公司行使的所有公司權力，惟行使該等權力時須遵守本章程細則和公司法的規定。

51. 董事會權力

董事會可：

- (a) 委任、暫停或罷免公司的任何經理、秘書、職員、代理或僱員，釐定彼等之薪酬和確定其職責；
- (b) 可行使公司一切權力借貸款項及將公司的全部或部分業務、物業及未催繳股本按揭或抵押或以其他形式設置擔保權益，併發行債權證、債券及其他證券，作為公司或任何第三方之債項、負債或責任之十足或附屬抵押；
- (c) 委任一名或以上董事擔任公司董事總經理或行政總裁，在董事會的監控下，監督及管理公司的所有整體業務及事務；

- (d) 委任一名經理管理公司的日常事務，並委託及賦予該經理就處理事務及業務屬適當的權力及職責；
- (e) 就其認為合適的目的藉授權委託書委任任何公司、商號、人士或一組人士（不論由董事會直接或間接提名）在其認為合適的期間內及在其認為合適的條件規限下作為公司的受託代表人，具備其認為合適的權力、授權及酌情權（不超過董事會獲賦予或可行使者）。任何上述委託授權書中可載有董事會認為合適的規定以用作保障及方便與任何上述受託代表人有事務往來的人士，並可授權任何上述受託代表人再轉授其獲賦予的所有或任何權力、授權及酌情權；
- (f) 促使公司支付推進及成立公司時產生的所有費用；
- (g) 轉授其權力（包括再轉授的權力）予由董事會委任的一名或以上人士組成的委員會，該委員會須遵從董事會向其發出的指示。在董事會就此作出的指示或規定的規限下，該委員會的會議及會議程序須受本章程細則中規管董事會會議及會議程序的條文（包括關於書面決議的條文）規管；
- (h) 將任何權力（包括再轉授的權力）按董事會認為合適的條款及方式授予任何人士；
- (i) 就公司清盤或重組提出呈請及作出申請；
- (j) 就發行任何股份支付法例許可的佣金及經紀佣金；及
- (k) 授權任何公司、商號、人士或一組人士就任何特定目的代表公司行事，並就此代表公司簽立任何契據、協議、文件或文據。

52. 董事及高級職員名冊

董事會須根據公司法存置一份董事及高級職員名冊。

53. 高級職員

高級職員應包括秘書及董事會釐定的額外高級職員，就本章程細則而言，彼等均應視為高級職員。

54. 委任高級職員

秘書及額外高級職員(如有)應由董事會不時委任。

55. 高級職員的職責

高級職員可擁有董事會不時轉授的管理公司業務及事務的權力，並須執行該等職責。

56. 高級職員薪酬

高級職員應收取的薪酬由董事會釐定。

57. 利益衝突

57.1. 任何董事或任何董事的商號、合夥人或與任何董事有關聯的任何公司，可於公司擔任任何職務，或受公司聘用或向公司提供服務，但須遵守各當事人就薪酬可能協定的任何條款。本條款不得授權董事或董事的商號、合夥人或公司擔任公司的審計師。

57.2. 直接或間接與公司已訂合約或擬訂合約中擁有權益的董事(下稱「有利害關係的董事」)須宣佈有關權益的性質。

57.3. 符合上一條細則規定的有利害關係的董事可：

(a) 就相關合同或擬訂立的合同投票；及／或

(b) 於對相關合同或擬訂立的合同進行投票的會議上計入法定人數，

且相關合同或擬訂立的合同概不會僅因有利害關係的董事對其投票或被計入相關會議的法定人數而無效或無法執行，有利害關係的董事毋須向公司說明因此獲得的任何利潤。

58. 董事及高級職員之彌償保證與免責

58.1. 公司的董事、秘書和就公司及其任何附屬公司之任何事務行事的其他高級職員(該等詞匯包括獲董事會委任加入任何委員會的任何人士)以及就公司及其任何附屬公司之任何事務行事的清盤人或受託人(如有)以及彼等中每一位(不論是當時或曾經)以及彼等的繼承人、遺囑執行人、遺產管理人及私人代表(各自稱為「被彌償方」)均可從公司的資產及利潤獲得彌償，該等人士或任何該等人士就各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、

收費、損失、損害及開支，可獲確保免就此受任何損害。被彌償方均無須就其他人士的行為、收入、疏忽或過失而負責，亦無須為符合規定以致參與任何收入或為公司向其寄存或存入任何款項或財產作保管用途的任何銀行或其他人士或為公司賴以投放或投資任何款項的抵押不充份或不足或為該等人士執行各自的職務或信託時發生的任何其他損失、不幸事故或損害而負責，惟本彌償保證不延伸至任何涉及任何被彌償方的對公司的欺詐或不忠誠行為的相關事宜。每位股東同意放棄其原可因董事或高級職員在履行公司或其任何附屬公司的職責時採取的任何行動或未有採取任何行動而針對董事或高級職員提起的申索或起訴權利（不論個別或根據或憑藉公司的權利），惟該權利的放棄不延伸至涉及任何董事或高級職員的對公司的欺詐或不忠誠行為的相關事宜。

- 58.2. 公司可為任何董事或高級職員利益購買及維持保險，保障彼以公司董事或高級職員身份招致的任何責任，或彌償該董事或高級職員因在公司或其任何附屬公司任何疏忽、失責、違反職責或信託的任何法律規定而承擔的損失或責任。

董事會會議

59. 董事會會議

董事會如認為適合，可舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在董事會會議上提呈投票的決議，取得過半數贊成票方獲通過。如票數均等，該決議不獲通過。

60. 董事會會議通知

董事會會議可隨時由任何董事召開及應董事要求由秘書召開。若董事會會議通知以口頭方式（包括當面告知或電話通知）或其他方式向董事傳達或以郵件、電子方式或以可見形式呈列文字的其他模式寄送至董事最後確知的地址或根據該董事就此目的向公司作出的任何其他指示發出，則視為妥為發出董事會會議通知。

61. 通過電子方式參與會議

董事可通過令所有參與會議人士能夠同時及即時彼此互通訊息的電話、電子或其他通訊設備或途徑參與任何會議，以上述方式參與應構成親身出席會議。

62. 董事代表

62.1. 若董事為公司，則可以通過書面文據授權其認為合適的一位或多位人士作為其代表出席任何會議，以此方式獲授權的人士有權代表相關公司行使該公司如為個人董事可行使的相同權力，由一位或多位授權代表出席任何該等會議應視為董事親身出席。

62.2. 儘管有上述規定，會議主席可在其認為合適時接受對任何人士有權代表擔任董事之公司出席董事會會議並於會上投票所作的保證。

62.3. 若董事本身及其替任董事(如有)均未出席董事會會議，則可由正式任命的代理人代表出席會議，在該等情況下代理人出席與投票應被視為該董事出席與投票。本章程細則中有關股東任命代理人的規定同等適用於董事任命代理人。

63. 董事會會議的法定人數

在董事會會議處理事務的必要法定人數為兩名董事，惟倘當其時僅有一名董事在任，則法定人數為一名。

64. 董事會在人數空缺時可存續

董事會在人數空缺時仍可行事。

65. 主席主持會議

除出席會議的大多數董事另行協定者外，主席(如有)須擔任其出席的所有董事會會議的主席。在其缺席的情況下，應由出席會議的董事任命或挑選一名出席。

66. 書面決議

- 66.1. 任何可由董事決議處理的事務，可在毋須舉行會議及事先發出通知的情況下，根據本條細則以書面決議處理。
- 66.2. 書面決議可由全體董事(或若董事為公司，則代表全體董事)簽署，可按需要決定簽署多份文本。
- 66.3. 根據本條細則作出的書面決議其效力猶如該決議乃由董事於董事會議上通過一般，而於任何細則中引述通過該決議的會議或投票贊成該決議的董事亦應據此解釋。
- 66.4. 就公司法而言，根據本條細則作出的書面決議應構成會議記錄。
- 66.5. 就本條細則而言，決議日期是指由最後一位董事(或若董事為公司，由其代表)簽署的日期，於任何細則中引述通過決議的日期亦即(就根據本條細則作出的決議而言)引述該日。

67. 董事會先前所作行為的有效性

公司在股東大會上對本章程細則作出的調整或修訂，不會令在未作出有關調整或修訂的情況下本為有效的董事會先前行為失效。

公司記錄**68. 會議記錄**

董事會須促使將會議記錄妥為載入為下列各項而準備的簿冊內：

- (a) 高級職員的所有選任和任命；
- (b) 出席每次董事會會議及董事委員會會議之董事姓名；及
- (c) 股東大會、董事會會議、經理會議、董事委員會會議的所有決議與議程。

69. 按揭及抵押登記冊

- 69.1. 董事會應根據公司法要求促使存置按揭及抵押登記冊。

69.2. 根據公司法，按揭及抵押登記冊須於開曼群島的每個營業日在公司的註冊辦事處可供查閱，在董事會可能設定的合理限制下，每個營業日應有不少於兩個小時可供查閱。

70. 鋼印形式與用途

70.1. 公司可採用鋼印，鋼印上須以清晰文字印有公司名稱，且董事會可酌情決定以董事會決定的形式在名稱之前或之後印上公司的外國名稱或翻譯名稱(如有)。董事會可設有一枚或多枚複製鋼印供在開曼群島內外使用；且若董事會認為合適，複製鋼印上可刻有該鋼印使用地所在的國家、屬地、地區或地點。

70.2. 鋼印(如有)經董事會或董事會授權的董事委員會授權後，方可動用。除非董事會另行釐定，加蓋鋼印必須有一名董事或秘書或一名助理秘書或經董事會或董事委員會為此授權的其他人士在場。

70.3. 儘管有前述規定，在認證須呈交開曼群島公司註冊處處長備案的任何文件時，加蓋鋼印(如有)毋須另獲授權，並可由公司的任何董事、秘書或助理秘書或經授權可呈交上述備案文件的任何其他人士或機構加蓋鋼印。

賬冊

71. 賬簿

71.1. 董事會須安排存置適當的賬簿，包括(如適用)重要的相關文件(包括合同及發票)及有關下列各項的文件：

(a) 公司所有的收支款項及有關收支事項；

(b) 公司所有的商品買賣；及

(c) 公司所有的資產與負債。

71.2. 有關賬簿須予保存。倘未於董事會認為適宜的地點存置需真實而公平地反映公司事務狀況並闡明其事務處理方式的賬簿，則應視為未妥善保存有關上述各項的賬簿。

71.3. 相關賬簿應自其編製日期起至少保留五年。

71.4. 董事以外的股東無權查閱公司的任何賬戶或賬簿或文件。

72. 財務年度結算日

公司財務年度結算日應為每年的12月31日，惟須受公司在股東大會上作出的指示規限。董事會可不時規定其他時期為財政年度，惟董事會不得在未獲普通決議批准的情況下規定或允許任何財政年度時長超過十八個月。

審計

73. 審計

本章程細則中的任何內容不得解釋為必須聘請審計師。

74. 聘請審計師

74.1. 公司可在股東大會上聘請審計師在股東決定的期限內擔任該職務。

74.2. 若沒有按上文所述委任審計師，董事會可聘請審計師在董事會決定的期限內擔任該職務或由公司在股東大會上提前解除其職務。

74.3. 審計師可以是股東，但公司的董事、高級職員或僱員在其任職期間內均無資格擔任公司的審計師。

75. 審計師薪酬

75.1. 由股東委任的審計師的薪酬由公司於股東大會確定。

75.2. 董事會根據本章程細則委任的審計師的薪酬由董事會確定。

76. 審計師責任

根據本條細則的規定，審計師於其任期內須就其審查的賬目及在股東大會上呈報給公司的每份財務報表向股東作出匯報或供股東傳閱。

77. 取閱記錄

- 77.1. 審計師可於所有合理時間取閱公司的賬簿、賬目及憑證，且有權向公司董事及高級職員索要審計師認為對其履行職責屬必要的資料及解釋。如未能獲得就其所知及所信對其審計工作屬必要的所有資料及解釋，審計師應在提交股東的報告中指出該事實。
- 77.2. 審計師有權出席會上向公司提交由其審查或報告的任何財務報表的任何股東大會，並就財務報表作出聲明或解釋。

自願清盤與解散**78. 清盤**

- 78.1. 公司可通過特別決議進行自願清盤。
- 78.2. 若公司清盤，清盤人可在獲得特別決議批准的情況下，將公司的全部或任何部分資產以金錢或實物分發予股東（不論該等資產為一類或多類不同的財產），而清盤人就此可為前述分配的財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分配方式。清盤人可以在取得同樣授權的情況下，將全部或任何部分資產交予其認為適當並為股東利益而設立的信託的受託人，但不得強迫股東接受任何負有債務的任何股份或其他證券或資產。

更改章程文件**79. 更改章程細則**

在符合公司法及其章程大綱所載條件的情況下，公司可以通過特別決議更改或增補章程細則。

80. 更改章程大綱

在符合公司法及本章程細則的情況下，公司可不時通過特別決議更改章程大綱所載的任何宗旨、權力或其他事宜。

81. 中止

根據公司法，董事會可行使公司的所有權力以存續的形式將公司轉移至開曼群島以外的國家或司法管轄區。

開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：2025年第FSD 0005號

有關公司法(2023年修訂版)第86條(經修訂)

及有關2023年大法院規則第102號命令(經修訂)

及有關复星旅游文化集團

法院會議通告

茲通告就上述事項所發出日期為2025年1月30日的命令(「命令」)，開曼群島大法院(「大法院」)已指示召開及舉行計劃股東會議(「法院會議」)，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)复星旅游文化集團(「本公司」)與計劃股東之間擬達成的協議安排(「該計劃」)，而法院會議將於2025年3月4日(星期二)下午三時正於中國上海市虹口區飛虹路118號T1棟8樓舉行，敬請所有計劃股東屆時於上述地點及時間獲邀出席是次會議。

計劃股東可親身於法院會議上投票，或委任另一人士(必須為個人，不論是否為本公司的股東)作為彼等代表，代其出席及投票。適用於法院會議的粉紅色代表委任表格已隨附於計劃文件內。填妥及交回粉紅色代表委任表格後，計劃股東仍可依願親身出席法院會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，先前交回的粉紅色代表委任表格將按法律撤銷。

就計劃股份的聯名登記持有人而言，排名首位者方有權投票(無論親自或委派受委任代表投票)，而其他聯名持有人之投票將不予計算；就此而言，排名先後以聯名持有人在本公司股東名冊內就有關聯名持有登記之次序為準。就法團計劃股東(經認可的結算所除外)而言，計劃股東可藉其董事或其他監管團體的決議，授權其認為適合的人士作為其法團代表出席法院會議，並且代表法團計劃股東行使權力，猶如法團計劃股東為本公司的個人計劃股東時行使權力一樣。

法院會議上適用之粉紅色代表委任表格連同經簽署授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經核證的該等授權書或授權文件文本，應盡快惟不遲於法院會議或其任何續會指定舉

行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。粉紅色代表委任表格亦可於法院會議上提交予法院會議主席。

按照命令，法院已委任執行董事蔡賢安先生，或倘其未能出席，則任何其他董事於法院會議召開時，擔任法院會議主席，並已指示法院會議主席向法院匯報法院會議的結果。

該計劃須待其後經大法院認許後，方可作實。

日期：2025年2月10日

註冊辦事處：

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103, South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈
808 & 2101-06室

承董事會命
复星旅游文化集團
執行董事
蔡賢安

附註：

1. 批准該計劃的決議案將以投票方式進行表決。
2. 任何有權出席法院會議並於會上投票的計劃股東均有權委任一名委任代表代其出席會議並投票。委任代表毋須為本公司股東。倘一名以上委任代表獲委任，則必須於相關委任代表表格中註明各相關委任代表所涉及的計劃股份數目。
3. 為釐定計劃股東出席法院會議及於會上投票的權利，本公司的股份過戶登記手續將從2025年2月27日(星期四)至2025年3月4日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理，於此期間，本公司股份將不予辦理過戶。為符合資格在法院會議上投票，所有過戶文件連同有關股票須於2025年2月26日(星期三)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。
4. 本通告內所有時間及日期均指香港時間及日期。
5. 除另有界定者外，本通告所用詞彙與計劃文件(本通告構成其中一部分)所界定者具有相同涵義。

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)

股東特別大會通告

茲通告复星旅游文化集团(「本公司」)將於2025年3月4日(星期二)下午三時三十分(或於法院會議(定義見下文所界定的計劃文件)結束或休會後於切實可行的情況下盡快)於中國上海市虹口區飛虹路118號T1棟8樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以審議及酌情通過下列決議案。除非另有定義，否則本通告所用詞彙應與本公司日期為2025年2月10日的綜合計劃文件(「計劃文件」)所定義者具有相同的涵義，且本通告構成計劃文件的一部分。

普通決議案

1. 「動議謹此批准控股股東存續安排。」

特別決議案

1. 「動議：
 - (i) 為使本公司與計劃股東訂立的協議安排(「該計劃」)(載於計劃文件)生效，待計劃股東於法院會議上批准該計劃後，批准於生效日期由於註銷計劃股份而削減本公司已發行股本，而因註銷計劃股份而產生之進賬將計入本公司之可供分派儲備賬；
 - (ii) 待該計劃生效後，謹此批准以計劃文件附錄八所載之形式之經修訂及重列組織章程細則(定義見計劃文件)作為本公司之新組織章程細則，以取代及剔除本公司之現有組織章程細則，自本公司股份撤銷於聯交所上市地位當日起生效；及
 - (iii) 就實施該建議授權本公司董事作出其認為必要或適宜的所有有關行動及事項，包括(但不限於)(i)在該計劃生效的情況下，向聯交所申請撤銷股份於聯

交所的上市地位；(ii)釐定回購該計劃項下與該計劃並不一致之計劃股份之方式或條款(包括以本公司股本、溢利或股份溢價賬或開曼群島公司法(2023年修訂本)(經修訂)所規定之任何方式支付購回款項)；(iii)代表本公司同意開曼群島大法院可能認為適合對該計劃施加的任何修改或補充，並作出其認為就實施該建議以及通過該計劃建議將本公司私有化整體而言屬必要或適宜的一切其他行動及事宜及／或簽署有關文件。」

承董事會命
复星旅游文化集團
執行董事
蔡賢安

香港，2025年2月10日

註冊辦事處：

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103, South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈
808 & 2101-06室

附註：

1. 根據上市規則、收購守則及本公司的章程細則，大會上的所有決議案將以投票方式表決(主席決定容許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決則除外)。
2. 本公司任何有權出席上述會議並在會上投票的股東均有權委任受委代表代為出席會議並投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委任一名以上受委代表，則必須在相關代表委任表格中指定每名如此委任之受委代表所涉及的股份數目。每一位親身出席或由受委代表代為出席的股東，對其持有的每股股份享有一票表決權。
3. 股東特別大會所用的白色代表委任表格連同任何經簽署的授權書(如有)或其他授權文件(如有)或其經核證的文本，須盡快且無論如何於不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前(即2025年3月4日(星期二)下午三時三十分)或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)辦理登記，方為有效。填妥及送交代委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上進行投票，在此情況下，委任代表的文書應被視為已撤回。

4. 為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，本公司將於2025年2月27日(星期四)至2025年3月4日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間，將不予辦理股份過戶。為符合資格於股東特別大會上投票，務請於2025年2月26日(星期三)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
5. 本通告內所有時間及日期均指香港時間及日期。

於本通告日期，董事會包括三名執行董事，即徐曉亮先生、徐秉瓚先生及蔡賢安先生；兩名非執行董事，即潘東輝先生及黃震先生；以及四名獨立非執行董事，即盛智文博士、郭永清先生、Katherine Rong Xin女士及何建民先生。

就股份激勵建議而向股份激勵持有人發出的函件格式如下。

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)

敬啟者：

**有關建議
(根據開曼群島公司法第86條)
以協議安排方式將
复星旅游文化集团
私有化之
股份激勵建議**

謹向閣下提供隨同本函件附奉由本公司刊發日期與本函件相同之綜合計劃文件(「**計劃文件**」)及接納表格(「**接納表格**」)。本函件所用但未界定的詞彙應與計劃文件所界定者具有相同涵義。本函件應與計劃文件一併閱讀。

於2024年12月9日，董事會決議向計劃股東提呈該建議，以建議根據公司法第86條以協議安排方式將本公司股份回購，當中涉及以現金方式向計劃股東支付每股計劃股份的註銷價以換取註銷計劃股份，以及撤回股份於聯交所的上市地位。

誠如計劃文件所述，本公司現正根據收購守則規則13向任何首次公開發售前股份期權、2019年股份期權、2019年股份單位、2024年股份期權及／或2024年股份單位(統稱「**股份激勵**」)的持有人作出適當要約，惟須待該計劃生效方可作實。

本函件解釋股份激勵建議的條款及閣下就閣下持有的任何股份激勵可能採取之行動。務請閣下在考慮有關行動之時參閱計劃文件。

亦請閣下留意閣下據此獲授每份股份激勵之文件的條款及條件(包括任何首次公開發售前股份期權、2019年股份期權、2019年股份單位、2024年股份期權及／或2024年股份單位(如適用)之條款)。

股份激勵建議之條款

已歸屬期權建議

根據已歸屬期權建議，我們將為閣下於記錄日期可能持有的每份已歸屬期權支付以下款項：

- (a) 就行使價格為8.43港元或15.60港元的21,169,374份已歸屬首次公開發售前股份期權而言，由於每份已歸屬首次公開發售前股份期權的行使價格超過註銷價而且「透視」價為負數，因此為以供註銷每份已歸屬首次公開發售前股份期權所涉每份已歸屬首次公開發售前股份期權0.0001港元的名義價格；及
- (b) 就行使價格為8.37港元、9.37港元、10.69港元或11.70港元的7,483,000份已歸屬2019年股份期權而言，由於每份已歸屬2019年股份期權的行使價格超過註銷價而且「透視」價為負數，因此為以供註銷每份已歸屬2019年股份期權所涉每份已歸屬2019年股份期權0.0001港元的名義價格。

鑑於我們同意就閣下持有的任何已歸屬期權向閣下支付上文所載的現金代價，倘閣下接納已歸屬期權建議，則閣下根據2019年股份期權計劃及首次公開發售前股份期權計劃就該等已歸屬期權涉及的所有權利及權益將於生效日期自動註銷，而生效日期預計為2025年3月17日(開曼時間)(或本公司公佈的其他日期)。

未歸屬股份激勵建議

根據未歸屬股份激勵建議，我們將為閣下於記錄日期可能持有的每份未歸屬股份激勵支付以下款項：

- (a) 就行使價格為8.43港元的4,000,000份未歸屬首次公開發售前股份期權而言，由於每份未歸屬首次公開發售前股份期權的行使價格超過註銷價而且「透視」價為負數，因此為以換取註銷每份未歸屬首次公開發售前股份期權所涉每份未歸屬首次公開發售前股份期權0.0001港元的名義價格，該價格將儘快且在任何情況下不遲於生效日期後7個營業日結算；

- (b) 就行使價格為8.37港元、9.37港元、10.69港元或11.70港元的5,919,000份未歸屬2019年股份期權而言，由於每份未歸屬2019年股份期權的行使價格超過註銷價而且「透視」價為負數，因此為以換取註銷每份未歸屬首次公開發售前股份期權所涉每份未歸屬2019年股份期權0.0001港元的名義價格，該價格將儘快且在任何情況下不遲於生效日期後7個營業日結算；
- (c) 就9,606,500份未歸屬2024年股份期權而言，為以換取註銷每份2024年股份期權所涉每份2024年股份期權的「透視價」3.50港元（即註銷價減去每份2024年股份期權4.30港元的行使價格），有關2024年股份期權根據2024年股份期權計劃的現有授出時間表和條件歸屬；
- (d) 就2,898,945份未歸屬2019年股份單位而言，為以換取註銷每份2019年股份單位所涉每份2019年股份單位7.80港元的註銷價，有關2019年股份單位根據2019年股份獎勵計劃的現有授出時間表和條件歸屬；及
- (e) 就5,803,000份未歸屬2024年股份單位而言，為以換取註銷每份2024年股份單位所涉每份2024年股份單位7.80港元的註銷價，該價格將在有關2024年股份單位根據2024年股份獎勵計劃的現有授出時間表和條件歸屬時結算。

鑑於我們同意就閣下持有的任何未歸屬股份激勵向閣下支付上文所載的現金代價，倘閣下接納未歸屬股份激勵建議，則閣下根據首次公開發售前股份期權計劃、2019年股份期權計劃、2024年股份期權計劃及2024年股份獎勵計劃就該等未歸屬股份激勵涉及的所有權利及權益將於生效日期自動註銷，而生效日期預計為2025年3月17日（開曼時間）（或本公司公佈的其他日期）。

股份激勵建議的條件

股份激勵建議將須待該計劃生效後方會作實。股份激勵建議將於緊隨該計劃生效後（即撤回股份於聯交所的上市地位之前）成為無條件。

該建議及該計劃的條件載於本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄「3. 該建議及該計劃的條件」一節。務請閣下進一步參閱本計劃文件第六部分 — 說明備忘錄「19. 登記及付款 — 根據股份激勵建議向股份激勵持有人的付款」及「20. 海外計劃股東及海外股份激勵持有人」等節。

根據股份激勵建議付款

待該計劃生效後，閣下根據以下建議可能有權享有的任何現金代價的付款(以支票或銀行轉賬的方式)：

- (a) (i)已歸屬期權建議或(ii)未歸屬股份激勵建議(有關任何未歸屬首次公開發售前股份期權或未歸屬2019年股份期權)將盡快且無論如何須於生效日期後七(7)個營業日(定義見收購守則)內寄發或作出。待該計劃於2025年3月17日(開曼時間)生效後，股份激勵建議項下的面值付款預計將於2025年3月26日或之前作出(或預計以其他方式寄發支票)；及
- (b) 未歸屬股份激勵建議(就任何未歸屬2024年股份期權、未歸屬2019年股份單位或未歸屬2024年股份單位而言)將於有關未歸屬股份激勵根據2024年股份期權計劃、2019年股份獎勵計劃及2024年股份獎勵計劃(如適用)的現行授出時間表及條件成為歸屬後七(7)個營業日內分期支付予閣下。

付款將通過以下一種方式進行：(i)以電子銀行轉賬方式轉至閣下通常用於收取本集團其他報酬的銀行賬戶(或閣下向本集團另行通知的賬戶)，或(ii)以預付郵資的平郵方式將支票寄至閣下向本集團通知的最近已知地址。

倘以支票方式付款，則所有有關支票的郵寄風險將由閣下自行承擔，本公司、德意志銀行、復星國際資本、獨立財務顧問及本公司股份過戶登記處及其各自的代名人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及參與股份激勵建議的任何其他人士概不會對寄發中的任何損失或延遲負責。

於有關支票寄出後滿六(6)個曆月當日或之後，本公司有權註銷或撤銷支付任何尚未兌現或已退回未兌現的支票，並將有關支票所對應的所有款項存入以本公司名義在本公司選擇的持牌銀行開立的存款賬戶內。

本公司應持有與未兌現支票有關的所有款項，直至自生效日期起計六(6)年屆滿時或(倘於其後)寄出有關支票的日期，並應在該日期之前，向令本公司信納其各自有權享有根據股份激勵建議應付款項的人士支付有關款項，前提是上句所述其為收款人的支票尚未兌現。本公司支付的任何款項不應包括各名人士根據股份激勵建議有權享有之款項的任何應計利息，並應扣除利息、稅款或任何預扣稅或法律要求的任何其他扣除額(如適用)。在確定是否信納任何人士有權享有有關權利時，本公司擁有全權酌情權，而關於任何特定人士是否有權

或無權(視情況而定)享有有關權利的本公司證書應為最終憑證，並對所有聲稱擁有相關款項權益的人士具有決定性及約束力。

於生效日期起計六(6)年屆滿時或(倘於其後)寄出有關支票的日期，本公司將不再承擔根據股份激勵建議支付任何款項的任何進一步義務，且本公司完全有權獲得屆時存入存款賬戶的餘額(如有)，包括應計利息，但須按法律規定扣除任何扣減額以及已產生的任何費用。

閣下根據股份激勵建議可能有權獲得的現金付款將根據股份激勵建議的條款足額結算，而不考慮任何留置權、抵銷權、反訴或本公司針對閣下可能有權或聲稱有權的其他類似權利。

股份激勵持有人可採取的行動

閣下就閣下的股份激勵可作出的選擇如下。

(A) 就任何股份激勵接受股份激勵建議

股份激勵建議應適用於於記錄日期閣下持有的每份未歸屬股份激勵。

閣下可選擇按照本函件和隨附接納表格中規定的條款(包括所有聲明和承諾)，在接納表格上勾選「接受」框，並按照以下說明返回該表，以此就閣下之所有股份激勵接受股份激勵建議。如此接受股份激勵建議將涉及閣下於記錄日期持有的所有股份激勵。

(B) 拒絕股份激勵建議

倘閣下選擇拒絕股份激勵建議，則請在接納表格上勾選「拒絕」框，並按照以下說明返回該表。如此拒絕股份激勵建議應適用於閣下於記錄日期持有的所有股份激勵。

倘閣下拒絕股份激勵建議，則閣下將無權獲得本公司就閣下於記錄日期持有的任何股份激勵提供的現金代價。

收到本函件後，如閣下(i)選擇不採取任何行動(包括不交回接納表格)或(ii)未在交回的接納表格上勾選「接納」或「拒絕」框，則計劃生效，閣下將被視為已交回簽妥的接納表格而且已就閣下於記錄日期持有的全部股份激勵於表格上勾選「拒絕」框。

為免生疑問，倘閣下不接納股份激勵建議，則閣下將於生效日期後繼續持有閣下的股份激勵，而倘閣下其後因行使或歸屬股份激勵而獲發行股份，則閣下將須遵守將於股東特別大會採納之經修訂及重列組織章程細則，且彼等所持股份須受：(i)本公司之強制收購權，該權利要求該已歸屬期權持有人或未歸屬股份激勵持有人以每股註銷價向本公司出售所有有關股份及(ii)慣常領售權及隨售權條款所規限。進一步詳情請參閱本計劃文件附錄八。

(C) 成為計劃股東

倘閣下持有的任何未行使股份期權於記錄日期當天或之前按照適用的股份期權條款以相關行使價行使，且相應股份於記錄日期之前轉讓或發行予閣下，則任何有關股份均為計劃股份，且將於該計劃生效後予以註銷。因此，閣下將有權收到閣下於記錄日期持有的計劃股份的註銷價。

就閣下持有的任何股份期權而言，由於每份股份期權的行使價超過註銷價，且「透視」價為負值，因此採取這一行動並無任何貨幣利益。儘管如此，於會議記錄日期的計劃股東將有權根據香港收購守則出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，而股份激勵持有人將並無有關權利出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票。

如何返回接納表格

閣下應在不遲於2025年3月5日下午四時三十分(或本公司可能通知閣下的較後日期及時間)填寫並交回正式填妥及簽立的接納表格至incentive@fosunholiday.com。

在接納表格返回至本公司之前，請確保閣下已填寫並簽署接納表格，且閣下的簽名已經核證。

概不會發出收到接納表格或任何其他文件的確認。

未行使股份激勵

有關閣下所持有的股份激勵的資料，請通過incentive@fosunholiday.com聯絡本公司。

已失效股份激勵

請注意，根據適用計劃或授出條款失效、將失效或已失效的股份激勵的有效期限不會因本函件或計劃文件中的任何內容而延長。閣下不得就已失效或將於記錄日期失效的股份激勵接受股份激勵建議。

獨立財務意見

本函件所提供之資料旨在向閣下提供事實詳情，以為閣下決定採取所希望的行動提供依據。

閣下如對本函件、計劃文件任何方面或將採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

聲明

簽署並返回接納表格，即表示閣下：

- (a) 確認閣下已閱讀、理解及同意股份激勵建議的條款及條件(包括但不限於計劃文件、本函件及接納表格所載者)，以及確認閣下已收到計劃文件、本函件及接納表格；
- (b) 確認閣下持有涉及閣下接納股份激勵建議的所有尚未行使股份激勵均為有效及存續，且不附帶一切留置權、押記、抵押及任何性質的第三方權益；
- (c) 確認已遵守適用於閣下接納股份激勵建議的所有當地法律及規定；
- (d) 確認閣下根據首次公開發售前股份期權計劃、2019年股份期權計劃、2024年股份期權計劃、2019年股份獎勵計劃及2024年股份獎勵計劃分別享有的股份激勵的所有權利及權益將於生效日期自動註銷；
- (e) 同意(就股份激勵建議而言)解除及放棄因股份激勵及／或股份激勵建議而產生或與之相關的針對任何人士(包括本公司及其高級職員)的所有未來及現有申索、要求、行動及／或訴訟(不論是否以合約、法定或其他形式，亦不論於簽署接納表格時是否已知悉或可能知悉或在閣下預期之內，並以法律並無禁止的最大範圍為限)；

- (f) 確認股份激勵建議的任何接納不得被撤銷或更改；
- (g) 授權本公司或本公司任何董事或高級人員或該人士的任何代理人作出一切行動及事宜，以及簽立為使閣下接納股份激勵建議有效而可能必要或適當的任何文件；而閣下謹此承諾簽立就該項接納而可能需要簽署的任何其他保證書(包括但不限於同意本公司或董事會(如適用)行使其權利修訂閣下股份激勵的條款，以使該等尚未行使的股份激勵被註銷，以換取本公司就股份激勵建議支付的現金代價)；及
- (h) 承諾確認及追認根據或依據本函件或接納表格所委任的任何受權人或代理人代表閣下適當地或合法地採取的任何行動。

一般事項

股份激勵持有人所交付或者獲發或者發出的一切通訊、通告、接納表格、支票、證書和任何性質的其他文件將由彼等自行或者其指定的代理人交付或者接收或者發出，有關風險由彼等承擔，本公司、本公司一致行動人士以及彼等各自最終實益擁有人、董事、高級職員、代理人及聯繫人以及該建議或股份激勵建議涉及的任何其他人士概不就因此可能招致的任何損失或者任何其他責任負責。本函件將被視為閣下已在其寄發起計兩(2)個營業日內收到。

接納表格所載的條文屬於股份激勵建議條款的一部分。

股份激勵建議及所有接納將受香港法例管轄而且按其詮釋。

就股份激勵建議妥為簽立接納表格，即表示授權本公司、本公司任何董事或者其各自的代理人代表接納股份激勵持有人填寫和簽立任何文件，與作出為註銷涉及該項接納的所有未行使股份激勵而可能必要或者恰當的任何其他行為。

如本公司認為合適，則交付已簽妥的接納表格可如同其已填妥和接獲般有效，而不論其是否嚴格依照接納表格和本函件所載的指示(包括指定接獲日期或接納表格須得到見證的要求)填寫或者接獲。

就股份激勵接納股份激勵建議，即表示閣下不可撤銷地選擇授權本公司自行或者促使他人向閣下發送閣下有權收取的任何現金，有關風險概由閣下自行承擔。

股份激勵建議的任何接納及收取現金代價可能引發須由本公司履行預扣責任的稅項。現建議所有股份激勵持有人如對股份激勵建議的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

責任聲明

本函件經由董事批准發出，而其共同及個別地就本函件所載資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本函件所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本函件概無遺漏任何其他事實，致使本函件所載任何聲明產生誤導。

此 致

列位股份激勵持有人 台照

為及代表

复星旅游文化集团

主席

徐曉亮

謹啟

2025年2月10日