

關 連 交 易

我們已與若干實體訂立若干協議，而其於上市後將成為我們的關連人士(定義見上市規則第14A章)。上市後，根據該等協議擬進行的交易將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

關連人士

下表載列上市後將成為我們關連人士的人士以及彼等與本集團的關係性質：

關連人士	關連關係
Fidelidade	復星國際的附屬公司，故為復星國際的聯繫人
復星藝術中心	由一間實體(其由郭廣昌先生擁有總權益的64.45%)發起的非營利組織，故為郭廣昌先生的聯繫人
復星高科	復星國際的附屬公司，故為復星國際的聯繫人
復星國際	我們的控股股東之一
Hoshino Tomamu	豫園的全資附屬公司及復星國際的附屬公司，故為復星國際的聯繫人
上海星益健康管理有限公司	復星國際間接全資擁有的附屬公司，故為復星國際的聯繫人
豫園	復星國際的附屬公司，故為復星國際的聯繫人
証大外灘	由復星國際持有50%股權的公司，故為復星國際的聯繫人

關 連 交 易

有關我們持續關連交易的概要

	交易性質	適用上市規則	尋求的豁免
獲全面豁免的持續關連交易			
1.	商標許可框架協議	14A.76(1)(a)	不適用
2.	商業物業租賃協議	14A.76(1)(a)	不適用
3.	Fidelidade 提供保險服務	14A.76(1)(a)	不適用
4.	行政服務框架協議	14A.76(1)(a)	不適用
5.	股權託管協議	14A.76(1)(a)	不適用
6.	旅遊產品代理協議	14A.76(1)(a)	不適用
7.	海外體檢服務產品協議	14A.76(1)(a)	不適用
部分獲豁免的持續關連交易			
1.	辦公室物業租賃及管理服務框架協議	14A.76(2)(a)	公告規定
2.	向 Hoshino Tomamu 提供度假村管理服務	14A.76(2)(a)	公告規定

獲全面豁免的持續關連交易

1. 商標許可框架協議

本公司(為其本身及代表其附屬公司)與復星高科於2018年8月14日訂立商標許可框架協議(「商標許可框架協議」),據此復星高科許可本集團無償使用若干商標,而該等商標已經註冊或已由復星高科在中國或香港提交註冊申請(「許可商標」)。有關許可商標的詳情,請參閱「附錄六—法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」。

商標許可框架協議的初始年期自簽訂日期開始,並於2028年12月31日屆滿。在遵守上市規則及其他適用法律及法規的規限下,商標許可框架協議將於屆滿後自動續期十年。

關 連 交 易

根據上市規則第14A.52條的規定，有關持續關連交易的協議年期不得超過三年，除非交易的性質要求協議的期限超過三年。我們為復星國際的附屬公司，且我們的業務屬於復星國際經營的三個生態系統中的快樂生態。於往績記錄期，我們一直使用許可商標(例如「復星旅文」、「Fosun」及「復星」)進行業務推廣，因此，其本質上有利於我們保持推廣慣例的一致性。我們的董事認為，考慮到許可商標的性質及其對本集團業務及營運穩定性的生產戰略重要性，訂立年期超過三年的商標許可框架協議將可避免任何不必要的業務中斷及符合一般業務慣例，並符合我們股東的整體利益。聯席保薦人同意董事的意見，並同意超過三年的年期符合一般商業慣例。

由於我們已獲授無償使用許可商標，因此根據商標許可框架協議項下擬進行的交易將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

2. 商業物業租賃協議

上海泛遊與証大外灘於2017年12月7日訂立商業物業租賃協議，據此，証大外灘同意出租位於中國上海市黃浦區中山東二路588號3樓S319單元的若干商業物業，總建築面積為1,755平方米，並為上海泛遊提供相關的物業管理服務，以經營迷你營的兒童學習及遊戲俱樂部。於2018年4月16日，雙方與上海泛遊的附屬公司上海美托訂立商業物業租賃協議的補充協議，據此，上海泛遊將其於商業物業租賃協議項下的權利及責任轉讓予上海美托(商業物業租賃協議連同其補充協議，統稱為「**商業物業租賃協議**」)。

商業物業租賃協議乃經簽約各方經公平磋商後按一般商業條款協定，而租金及物業管理費乃根據周邊獨立第三方可取得規模及質量相若的物業通行市率釐定。仲量聯行(獨立物業估值師)已確認本集團根據商業物業租賃協議應付的租金為公平、合理且不遜於獨立第三方向本集團所提供之條款。

商業物業租賃協議的初始年期由2018年4月9日起至2026年4月8日止，為期八年。

根據上市規則第14A.52條的規定，有關持續關連交易的協議年期不得超過三年，除非交易的性質要求協議的期限超過三年。我們的董事認為，該較長的租期對我們迷你營的運營乃屬必要，因為其將使本集團有能力確保以公平的市價租賃其業務營運的地點，避免因

關 連 交 易

短期租約搬遷造成不必要的成本、時間及業務中斷。此外，我們需要投入大量資本、時間及管理的努力以運營我們的迷你營及建立穩定的客戶基礎，為符合經濟效益，本集團須有足夠長的期限使用租賃物業以獲得我們做出及將做出的努力所帶來的裨益。因此，訂立年期超過三年的商業物業租賃協議將可促進營運的穩定性及連續性，並符合我們股東的整體利益。聯席保薦人同意董事的意見，並同意超過三年的年期符合一般商業慣例。

由於上市規則項下有關根據商業物業租賃協議擬進行交易的適用百分比率(利潤率除外)各自按年度基準計預期低於0.1%及屬於一般或較佳商業條款，因此該等交易將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

3. Fidelidade 提供保險服務

Club Med 歷來一直從Fidelidade獲得保險服務。Fidelidade的保險涵蓋Club Med作為體育活動場所運營商的專業責任及民事責任。Club Med與Fidelidade已訂立為期一年的保險合同，除非訂約方另行協定，否則其將自動延長額外一年。現行有效的保險合同年期由2017年11月1日起至2018年10月31日止，且該合約按相同條款延長至2018年12月31日。保險合同項下的保險費乃經參考第三方保險經紀諮詢保險公司市場後提供的報價而釐定。

由於上市規則項下有關Fidelidade向Club Med提供保險服務的適用百分比率(利潤率除外)各自按年度基準計預期低於0.1%及屬於一般或較佳商業條款，因此該等交易將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

4. 行政服務框架協議

過往，本集團一直從餘下復星國際集團取得各種非必需行政服務。為預期上市，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與復星國際(為其本身及代表餘下復星國際集團其他成員公司)於2018年11月19日訂立行政服務框架協議(「行政服務框架協議」)，據此，餘下復星國際集團同意按現行市價向本集團提供若干非必需行政服務，如開支審查及稅務諮詢服務、信息技術服務及其他支持性服務。

關 連 交 易

行政服務框架協議的年期自上市日期起至2020年12月31日止，經雙方同意後可續期三年，並須遵守上市規則及其他適用法律及法規的規定。

由於上市規則項下有關根據行政服務框架協議擬進行交易的適用百分比率(利潤率除外)各自按年度基準計預期低於0.1%及屬於一般或較佳商業條款，因此該等交易將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

5. 股權託管協議

齊錦投資(我們的附屬公司及麗江德潤的唯一股東)於2017年11月20日與豫園訂立股權託管協議(「**股權託管協議**」)，據此，齊錦投資將託管豫園或其指定附屬公司管理麗江項目。關於訂立股權託管協議的理由，請參閱「與控股股東的關係－旅遊相關業務的現有權益」。

有關股權託管協議的詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－旅遊相關業務的現有權益」一節。

由於上市規則項下有關根據股權託管協議擬進行交易的適用百分比率(利潤率除外)各自按年度基準計預期低於0.1%及屬於一般或較佳商業條款，因此該等交易將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

6. 旅遊產品代理協議

於2018年8月1日，中商旅遊與復星藝術中心訂立旅遊產品代理協議(「**旅遊產品代理協議**」)，據此，中商旅遊同意通過我們的FOLIDAY平台銷售復星藝術中心的門票。復星藝術中心的門票將按面值銷售，而中商旅遊的結算價可享有基於面值約21%的折扣。

旅遊產品代理協議的年期自2018年8月1日起至2019年7月30日止，經雙方同意後可續期一年，並須遵守上市規則及其他適用法律及法規的規定。

由於上市規則項下有關根據旅遊產品代理協議擬進行交易的適用百分比率(利潤率除外)各自按年度基準計預期低於0.1%及屬於一般或較佳商業條款，因此該等交易將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

7. 海外體檢服務產品協議

於2018年5月1日，中商旅遊與上海星益健康管理有限公司(「星益健康」)訂立海外體檢服務產品協議(「海外體檢服務產品協議」)，據此，星益健康同意於日本提供海外體檢服務套餐，而中商旅遊同意向顧客銷售該等套餐。

海外體驗服務產品協議自2018年5月1日起至2019年4月30日止，經雙方同意後可續期一年，並須遵守上市規則及其他適用法律及法規的規定。海外體檢服務產品協議可持續續期，直至一方根據協議中的相關條文撤銷協議。

由於上市規則項下有關根據海外體驗服務產品協議擬進行交易的適用百分比率(利潤率除外)各自按年度基準計預期低於0.1%及屬於一般或較佳商業條款，因此該等交易將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

部分獲豁免的持續關連交易

1. 辦公室物業租賃及管理服務框架協議

主要條款

本公司(為其本身及代表其附屬公司)與復星國際(為其本身及代表餘下復星國際集團其他成員公司)於2018年11月19日訂立辦公室物業租賃及管理服務框架協議(「辦公室物業租賃及管理服務框架協議」)，據此，餘下復星國際集團同意向本集團出租物業(包括但不限於餘下復星國際集團在北京及上海的物業)作辦公室用途及提供相關物業管理服務(如適用)。

辦公室物業租賃及管理服務框架協議的年期自上市日期起至2020年12月31日止，經雙方同意後可續期三年，並須遵守上市規則及其他適用法律及法規的規定。訂約方將就相關租賃物業按辦公室物業租賃及管理服務框架協議的原則及範圍訂立單獨協議，載列具體條款及條件(包括物業租金、付款方法及其他使用費)。

進行交易的原因

本集團成員公司過往從餘下復星國際集團租用物業作辦公室用途及與餘下復星國際集團共用辦公室。若干租賃物業亦由餘下復星國際集團管理。持續該等安排將能避免遷址可

關 連 交 易

能對我們業務引致的不必要中斷及產生不必要成本，並將確保我們業務營運的持續性。因此，我們的董事認為，就成本、時間及穩定性而言，訂立辦公室物業租賃及管理服務框架協議(而非物色及遷移至另一物業)符合本集團利益。

定價政策

辦公室物業租賃及管理服務框架協議項下的年度租金及物業管理費乃由訂約各方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並須符合或不超過周邊獨立第三方可取得規模及質量相若的物業通行市率。仲量聯行(獨立物業估值師)已確認根據辦公室物業租賃及管理服務框架協議本集團應付租金為公平、合理且不遜於獨立第三方向本集團所提供之條款。

關於根據辦公室物業租賃及管理服務框架協議新訂或續期的單獨協議，本集團將向餘下復星國際集團成員公司徵求報價。本集團亦將要求獨立第三方提供兩項或以上鄰近地區由獨立第三方擁有及管理的類似可資比較物業的報價。本集團將比較有關資料以釐定餘下復星國際集團所提供的報價對本集團而言是否不遜於由獨立第三方所提供者及條款以及是否公平合理。

歷史金額

於往績記錄期，餘下復星國際集團並無就與餘下復星國際集團共用部分辦公室收取我們任何費用。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年6月30日止六個月，我們就租賃辦公室而向餘下復星國際集團支付的租金及物業管理費總額分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣5.6百萬元及人民幣3.9百萬元。

年度上限

我們根據辦公室物業租賃及管理服務框架協議於截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年應付餘下復星國際集團的最高租金及物業管理費預期不得超過以下載列的上限：

	截至12月31日止年度的建議年度上限		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
租金及物業管理費總額	9.5	15.0	17.2

關 連 交 易

預測年度上限時，董事已考慮以下關鍵因素：

- 過往交易金額；
- 現有辦公室物業租賃協議及物業管理服務協議(如適用)項下協定的交易金額。我們各種辦公室的現有租賃安排主要包括：(i)於2018年9月免費辦公室共享安排到期後，於2018年10月於上海總部的新的租約，(ii)自2018年1月起我們盧森堡分公司的租約，(iii)於2018年7月於香港辦公室的新租約，(iv)自2016年起Shanghai Club Med的租約，其租金於物業翻新及改造完成後於2017年第三季度大幅上漲及(v)於2017年1月海南亞特蘭蒂斯重續的租約；
- 考慮到我們的業務規模及人員增加以及租金及管理服務費增加，現有租賃辦公室物業面積的可能擴大及可能向餘下復星國際集團租賃額外辦公空間，2020年年度上限估計增加15%；及
- 未來三年內周邊相同或類似物業的通行市價可能出現波動。

上市規則的涵義

由於上市規則項下有關根據辦公室物業租賃及管理服務框架協議擬進行交易的最高適用百分比率(利潤率除外)按年度基準計預期超過0.1%但低於5%及屬於一般商業條款，因此該等交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。此外，出於審慎起見，儘管根據上市規則第14A.81條將根據商業物業租賃協議擬進行的交易合併計算，預期最高適用百分比率(利潤率除外)仍大幅低於5%。

2. 向 Hoshino Tomamu 提供度假村管理服務

根據Club Med的管理合同經營模式，Club Med進行Club Med Tomamu Resort的管理、營銷及分銷，而Club Med Tomamu Resort由餘下復星國際集團成員公司Hoshino Tomamu擁有。有關管理合同經營模式詳情，請參閱「業務－我們的主要業務活動－度假村－度假村經營模式－度假村的管理合約經營模式」。

主要條款

Club Med的附屬公司SCM Corporation與Hoshino Tomamu於2016年6月20日訂立涵蓋Club Med Tomamu Resort的管理協議(已於2017年12月8日修訂)(統稱為「**Tomamu 度假村管理協議**」)，據此，SCM Corporation(作為管理方)同意為Club Med Tomamu Resort提供管理服務。於2017年5月16日，Hoshino Tomamu、SCM Corporation與CMJ Management Corporation(Club Med的附屬公司)訂立轉讓協議，據此，SCM Corporation將其於Tomamu度假村管理協議項下的所有權利及責任以及合同地位轉讓予CMJ Management Corporation。於2016年6月20日，Club Med與Hoshino Tomamu訂立涵蓋同一度假村的銷售及營銷協議(已於2016年6月20日修訂)(統稱為「**Tomamu 度假村銷售及營銷協議**」)，據此，Club Med同意作為推廣、銷售及營銷Club Med Tomamu Resort的獨家唯一代理商，作為Club Med體系項下的Club Med產品。根據Tomamu度假村管理協議，Hoshino Tomamu獲授非獨家、不可指讓及不可轉讓許可使用Club Med的名稱以及度假村經營及推廣所需的商標，直至終止該協議為止。

Tomamu度假村管理協議及Tomamu度假村銷售及營銷協議各自均為期十年，自2017年12月1日(即Club Med Tomamu Resort的開始試業日期)開始。如上市規則第14A.52條所規定，有關持續關連交易的協議年期不得超過三年，除非交易的性質要求協議的期限超過三年。根據Club Med的管理合同經營模式，Club Med通常訂立長期管理與銷售及營銷協議，以確保業務穩定性及持續性，原因為經常更換度假村管理人或訂立短期管理協議可能導致運營中斷，不符合度假村擁有人及度假村管理人兩者的利益。找到適合在Club Med品牌下管理及營銷的新地點及物業亦須耗時。因此較長期限使得Club Med對其經營成本具有更長期的可見性及使得Club Med能夠分享度假村的未來增長及提高其收益。我們的董事認為，訂立年期超過三年的Tomamu度假村管理協議及Tomamu度假村銷售及營銷協議屬於一般商業慣例，符合本公司及股東的整體利益。聯席保薦人同意董事的意見，並同意超過三年的年期符合一般商業慣例。

進行交易的原因

我們主要從事(其中包括)高端休閒度假村的開發、管理及經營。就我們的度假村而言，彼等在三個營運模式下運作，其中之一為管理合同營運模式。我們根據Tomamu度假村管理協議及Tomamu度假村銷售及營銷協議提供的管理服務符合Club Med的業務慣例，原因為位於日本北海道Tomamu一幅土地上的Club Med Tomamu Resort地理環境優越，適

關 連 交 易

用於開發 Club Med 的滑雪及山地度假村。我們的董事認為，利用我們在管理高端休閒度假村的專業知識及經驗，並與 Hoshino Tomamu 合作擴展我們在日本的地理覆蓋範圍及提升我們於亞洲市場的滑雪及山地度假村的品牌知名度符合我們的利益並與 Club Med 的業務策略一致。

定價政策

根據 Tomamu 度假村管理協議及 Tomamu 度假村銷售及營銷協議，Hoshino Tomamu 須向我們支付 (i) 相當於 Club Med Tomamu Resort 收益約 33% 的費用總額，作為我們向其提供管理、銷售及營銷服務的代價；及 (ii) 相當於年度總經營利潤若干百分比 (介乎 0% 至 14%) 的年度獎勵費 (視乎度假村年度總經營利潤的水平而定)。

歷史金額

由於 Club Med Tomamu Resort 於 2017 年 12 月開始試業，故概無於截至 2016 年 12 月 31 日止兩個年度產生任何歷史金額。截至 2017 年 12 月 31 日止年度及截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，Hoshino Tomamu 根據 Tomamu 度假村管理協議及 Tomamu 度假村銷售及營銷協議向我們支付的代價分別約為人民幣 6.9 百萬元及人民幣 44.7 百萬元。

年度上限

Hoshino Tomamu 根據 Tomamu 度假村管理協議及 Tomamu 度假村銷售及營銷協議應付我們的費用的最高金額於截至 2018 年、2019 年及 2020 年 12 月 31 日止三個年度各年不得超過以下載列的上限：

	截至 12 月 31 日止年度的建議年度上限		
	2018 年	2019 年	2020 年
		(人民幣百萬元)	
根據 Tomamu 度假村			
管理協議應付的費用總額	16.3	23.9	29.3
根據 Tomamu 度假村			
銷售及營銷協議應付的費用總額	98.3	115.6	137.8

由於 Tomamu 度假村管理協議及 Tomamu 度假村銷售及營銷協議項下的應付金額乃根據 Club Med Tomamu Resort 的收益百分比計算，建議年度上限主要根據 Club Med Tomamu

關 連 交 易

Resort的預期收益增長決定，並計及介乎0%至14%的獎勵費。在估計Club Med Tomamu Resort的預期收益時，董事主要考慮在相關期間90%入住率的基礎上，估計的容納能力及每張床位的收入逐步增加。這一估計經參考歷史經營數據、預期客戶人數及其季節性影響。

上市規則的涵義

由於Tomamu度假村管理協議及Tomamu度假村銷售及營銷協議均由本集團與Hoshino Tomamu就管理Club Med Tomamu Resort而訂立，據此擬進行的持續關連交易已根據上市規則第14A.81條予以合併。由於上市規則項下有關該等交易的最高適用百分比率(利潤率除外)按年度基準計預期超過0.1%但低於5%及屬於一般或較佳商業條款，因此該等交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

就部分獲豁免的持續關連交易申請豁免

於「一部分獲豁免的持續關連交易」分節所述的交易將構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

就部分獲豁免的持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守根據辦公室物業租賃及管理服務框架協議擬進行交易及就向Hoshino Tomamu提供度假村管理服務規定的公告規定，惟條件是不得超過上述的年度上限。

倘上市規則的任何未來修訂對本招股章程所述持續關連交易施加較最後實際可行日期適用者更嚴格的規定，我們將立即採取措施確保在合理時間內能遵守該等新規定。

我們董事的確認

我們的董事(包括我們的獨立非執行董事)認為(i)上述持續關連交易已經並將於我們的日常及一般業務過程中按正常商業條款或較佳條款訂立，屬公平合理，且符合我們及股東的整體利益；及(ii)該等交易的建議年度上限(如有)屬公平合理，且符合我們及股東的整體利益。

聯席保薦人的確認

根據我們提供的文件及數據以及參與盡職調查及與我們進行的討論，聯席保薦人認為上述部分獲豁免持續關連交易已在本公司日常及一般業務過程中按正常或較佳的商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，而有關部分獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。