

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## **Fosun Tourism Group**

## **复星旅游文化集团**

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：1992)

### **持續關連交易**

### **銷售代理合同**

#### **銷售代理合同**

於2020年7月31日，太倉旅遊附屬公司(為本公司之附屬公司)與上海策源訂立銷售代理合同，據此，太倉旅遊附屬公司同意委託上海策源為太倉復遊城項目執行市場推廣計劃及擔任非獨家駐場銷售代理，由2020年1月1日至2022年12月31日，為期三年。

#### **上市規則之涵義**

截至本公告日期，復星國際為本公司的控股股東，持有本公司約80.97%的股權。由於上海策源為復星國際的聯繫人，故上海策源為本公司的關連人士，因此根據上市規則第14A章，銷售代理合同項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

鑒於銷售代理合同項下擬進行的交易之一個或多個適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故銷售代理合同須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

## 銷售代理合同

董事會謹此宣佈，於2020年7月31日，太倉旅遊附屬公司(為本公司之附屬公司)與上海策源訂立銷售代理合同，據此，太倉旅遊附屬公司同意委託上海策源為太倉復遊城項目執行市場推廣計劃及擔任非獨家駐場銷售代理，由2020年1月1日至2022年12月31日，為期三年。

銷售代理合同的主要條款列載如下：

### 日期

2020年7月31日

### 期限

由2020年1月1日至2022年12月31日

### 訂約方

太倉旅遊附屬公司；與

上海策源。

### 交易性質

於協議期間，太倉旅遊附屬公司將委託上海策源為太倉復遊城項目執行市場推廣計劃及擔任非獨家駐場銷售代理，提供客戶服務，以銷售住宅物業、服務公寓、停車位等(統稱「該等物業」)，提供協助以便合同簽訂、已簽訂合同的登記備案、按揭辦理、資料收集、回款催繳，為該等物業的交付提供協助，客戶滿意度維護，處理客戶投訴以及將客戶資料整理存檔等等。

### 定價政策

倘上海策源達成的年度銷售金額少於人民幣500,000,000元，總銷售代理佣金將為總銷售金額的0.4%；

倘上海策源達成的年度銷售金額不少於人民幣500,000,000元，但少於人民幣1,000,000,000元，總銷售代理佣金將為總銷售金額的0.8%；

倘上海策源達成的年度銷售金額不少於人民幣1,000,000,000元，但少於人民幣1,500,000,000元，總銷售代理佣金將為總銷售金額的1.0%；

倘上海策源達成的年度銷售金額不少於人民幣1,500,000,000元，給予上海策源的總銷售代理佣金將為總銷售金額的1.2%。

於相關年度，總銷售代理佣金初步按0.4%計算及支付，其後視乎該年度是否達成任何年度銷售金額目標，據此重新計算佣金及於下個年度開始後十個營業日內補足予上海策源。

基本佣金佔總銷售代理佣金的80%，而餘下20%將保留作為交房服務佣金。

前述定價政策乃由各訂約方經公平磋商後，根據一般商務條款或更佳條款釐定。參考太倉旅遊附屬公司收集的定價條款，於投標過程中，上海策源提供的佣金費率及定價政策不遜於其他獨立第三方投標人。

### **付款方法**

就基本佣金而言，上海策源應於每個月的第10日前，提交上個月的請佣資料予太倉旅遊附屬公司。太倉旅遊附屬公司應於十個營業日內將請佣資料審核完畢，倘未能審核完畢，則請佣資料將被視作已確認。在太倉旅遊附屬公司確認後三個營業日內，上海策源應提供相關合法有效增值稅發票及其他材料。太倉旅遊附屬公司應於收到增值稅發票後二十個營業日內付款。

就交房服務佣金而言，上海策源應於買方接受太倉旅遊附屬公司交付該等物業及根據太倉旅遊附屬公司的要求完成交房手續之後一個月申請。太倉旅遊附屬公司應於申請獲太倉旅遊附屬公司確認後二十個營業日內付款，並連同已簽立的書面確認及正式發票。

## 承諾

### 上海策源

上海策源承諾符合資格作為房地產代理進行線上資訊發佈及提供房地產代理服務。上海策源亦承諾派出具有房地產銷售經驗的銷售團隊為太倉旅遊附屬公司提供服務。

太倉旅遊附屬公司有權根據銷售表現、客戶回饋及其他準則的評估，建議替換上海策源的銷售團隊或銷售團隊的成員。上海策源應於接獲通知後五個營業日內，替換銷售團隊或銷售團隊的成員，以符合太倉旅遊附屬公司的要求。

於銷售代理合同期內，未經太倉旅遊附屬公司事先以書面同意，上海策源(包括負責太倉復遊城項目的銷售團隊成員及上海策源控制的其他銷售團隊)及其聯屬人士，不可直接或間接擔任3公里範圍內任何類別房地產項目的代理，包括但不限於提供房屋銷售、房款核收、合同簽訂登記備案、按揭辦理、回款催繳、房屋交付配合、客戶滿意度維護、處理客戶投訴以及客戶資料整理及存檔等各類客戶服務。

上海策源與任何其他第三方代理公司或太倉旅遊附屬公司之間關於客源競爭產生的糾紛，以太倉復遊城項目的客戶歸屬制度為準。倘相關各方無法根據前述制度達成一致，應以太倉旅遊附屬公司的確定為準。

上海策源不得以任何形式炒房，否則太倉旅遊附屬公司有權解除銷售代理合同。

倘在交付該等物業過程中，因上海策源的舉動(如不當承諾及表述)導致出現客戶投訴或糾紛，太倉旅遊附屬公司有權從交房服務佣金中扣起與糾紛金額相等的佣金，直至糾紛解決。倘糾紛最終導致太倉旅遊附屬公司產生損失，太倉旅遊附屬公司有權從應付予上海策源的交房服務佣金中扣除有關款項。倘因上海策源引起太倉旅遊附屬公司的重大聲譽及經濟損失，太倉旅遊附屬公司有權從交房服務佣金扣除涉及

金額。倘部分交房服務佣金已獲支付，太倉旅遊附屬公司有權要求上海策源歸還交房服務佣金或於其後應付的任何佣金中扣除有關金額。若交房服務佣金不足以彌補太倉旅遊附屬公司蒙受的損失，上海策源須負責補足餘額。

上海策源應派遣專門團隊協助太倉旅遊附屬公司處理上海策源銷售團隊出售的該等物業的交房程序。倘上海策源未有提供前述協助，太倉旅遊附屬公司有權扣除交房服務佣金，惟太倉旅遊附屬公司未有發出書面通知則作別論。

### **太倉旅遊附屬公司**

倘太倉旅遊附屬公司無正當理由延遲支付銷售佣金超過三個月，而上海策源已發出書面通知，上海策源有權終止銷售代理合同，而不須承擔合同違約責任。

### **年度上限及釐定年度上限的基礎**

於截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個財政年度，根據銷售代理合同進行的交易的建議年度上限列載如下：

	<b>截至12月31日止年度的銷售代理佣金</b>		
	<b>2020年</b> 人民幣	<b>2021年</b> 人民幣	<b>2022年</b> 人民幣
年度上限	25,000,000	26,700,000	26,500,000

於評估銷售代理合同的年度上限時，董事會已考慮多項因素，包括太倉復遊城項目的預期銷售金額，上海策源能夠承擔的預期銷售比例、中國房地產市場的市況變化等。

### **訂立銷售代理合同之理由及裨益**

董事會認為，上海策源於項目正式啟動前已投入了相當的資金、物力及人力，其有更強的意願著力於銷售該等物業。作為復星國際的附屬公司，上海策源相比其他第三方投標商對復星國際集團涉房業務的整體定位有更深入的理解及更佳經驗。此外，上海策源在項目前期的營銷建議、中期整盤營銷策劃及銷售風險監控、後期交房配合等方面，能夠提供更優質的服務。

董事會相信，上海策源的報價誠屬公平恰當，而上海策源提供的付款條款亦與市場慣例相符。

基於上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為，銷售代理合同之條款(包括建議年度上限)乃經公平磋商後釐定，而其項下擬進行的交易乃於本公司日常及一般業務中按一般商務條款或更佳條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確認，截至本公告日期，概無董事於銷售代理合同及其項下擬進行的交易中擁有重大權益或須放棄就相關決議案投票。

### **上市規則之涵義**

截至本公告日期，復星國際為本公司的控股股東，持有本公司約80.97%的股權。由於上海策源為復星國際的聯繫人，故上海策源為本公司的關連人士，因此根據上市規則第14A章，銷售代理合同項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

鑒於銷售代理合同項下擬進行的交易之一個或多個適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故銷售代理合同須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

### **訂約方之資料**

根據弗若斯特沙利文的報告，按2019年收入計，本集團是聚焦休閒旅遊的全球領先綜合性旅遊集團之一，以及全球最大的休閒旅遊度假村集團。本集團提供廣泛的旅遊及休閒相關服務，組成其三大主營業務板塊：(i)運營度假村，旗下品牌包括Club Med、Club Med Joyview及於2019年收購的Casa Cook和Cook's Club；(ii)開發、運營及管理旅遊目的地，包括三亞亞特蘭蒂斯，以自有品牌「復遊城」開發和運營的麗江復遊城、太倉復遊城等；及(iii)基於不同度假場景的服務及解決方案。

上海策源在上海、杭州、蘇州、寧波、無錫、合肥、南京、武漢、長沙、成都、濟南和鄭州等中國一二線重點城市提供交易服務、資產管理及投資服務。上海策源聚焦產業生態的構建，疊加地產服務的支撐，為企業及政府提供全鏈條產業解決方案，創造產業綜合服務的核心價值，開闢產業服務新賽道。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，太倉旅遊附屬公司及上海策源由復星國際間接控制，而復星國際由郭廣昌先生間接持有71.08%的股權。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「基本服務佣金」	指	佔總銷售代理佣金的80%；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	復星旅遊文化集團，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1992)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「交房服務佣金」	指	佔總銷售代理佣金的20%；
「董事」	指	本公司董事；
「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：656)；
「復星國際集團」	指	復星國際及其不時的附屬公司；

「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「主板」	指	由聯交所運作的股票市場(不包括期權市場)，該市場獨立於聯交所GEM，其與聯交所GEM一併由聯交所運作；
「一般商務條款或更佳條款」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「銷售代理合同」	指	太倉旅遊附屬公司與上海策源訂立日期為2020年7月31日之銷售代理合同；
「銷售金額」	指	買方與太倉旅遊附屬公司簽定的商品房合同約定的價格；
「上海策源」	指	上海策源房地產經紀有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由復星國際間接控制其全部股份之75%；
「股份」	指	本公司股本中每股面值歐元0.0001元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「太倉復遊城項目」	指	位於江蘇省太倉市的房地產項目，佔地面積約483,000平方米；



- 「太倉旅遊附屬公司」 指 悅歐(太倉)旅遊文化開發有限公司、悅浩(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、悅雪(太倉)旅遊文化開發有限公司，各自為本公司之間接全資附屬公司，統稱為太倉旅遊附屬公司；
- 「總銷售代理佣金」 指 根據總銷售額計算的銷售代理費總額；
- 「%」 指 百分比

承董事會命  
复星旅游文化集团  
董事長  
錢建農

2020年7月31日

於本公告日期，本公司執行董事為錢建農先生、*Henri Giscard d'Estaing*先生及王文平先生；而獨立非執行董事為盛智文博士、郭永清先生及*Katherine Rong Xin*女士。