

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

FOSUN 复星

復星國際有限公司

FOSUN INTERNATIONAL LIMITED

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00656)

須予披露交易 有關出售 葡萄牙里斯本 ENTRECAMPOS 項目中 A2 及 A3 幢大樓之部分未來單元

出售事項

於 2025 年 5 月 2 日（里斯本時間），本公司附屬公司 Fidelidade – Property Europe, S.A.、FPE (PT) Office A, S.A.、FPE (PT) 4 Ret, S.A. 及 FPE (PT) 5 Park, S.A.（作為賣方），與 Banco de Portugal（作為買方）訂立一項承諾買賣協議。據此，賣方承諾出售而買方承諾購入位於葡萄牙里斯本 Entrecampos 項目中除 M 單元外的 A2 及 A3 幢大樓之未來單元（包括作為其組成部分的所有地下停車位）。基礎代價為歐元 191,990,000.00 元（受限於調整）。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第 14.04(9)條）超過 5%但均低於 25%，出售事項構成上市規則第 14 章項下本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章項下之通知及公告規定。

出售事項

於 2025 年 5 月 2 日（里斯本時間），本公司附屬公司 Fidelidade – Property Europe, S.A.、FPE (PT) Office A, S.A.、FPE (PT) 4 Ret, S.A. 及 FPE (PT) 5 Park, S.A.（作為賣方），與 Banco de Portugal（作為買方）訂立協議。據此，賣方承諾出售而買方承諾購入位於葡萄牙里斯本 Entrecampos 項目中除 M

單元外的 A2 及 A3 幢大樓之未來單元（包括作為其組成部分的所有地下停車位）。基礎代價為歐元 191,990,000.00 元（受限於調整）。

承諾買賣協議

協議之主要條款如下：

日期 2025 年 5 月 2 日（里斯本時間）

訂約方 賣方：Fidelidade – Property Europe, S.A., FPE (PT) Office A, S.A., FPE (PT) 4 Ret, S.A. 及 FPE (PT) 5 Park, S.A.

買方：Banco de Portugal

（統稱為「訂約方」，單獨稱為「一方」）

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

出售事項 根據協議，賣方承諾出售而買方承諾購入位於葡萄牙里斯本 Entrecampos 項目中除 M 單元外的 A2 及 A3 幢大樓之未來單元（包括作為其組成部分的所有地下停車位）。

代價及付款安排 出售事項之基礎代價為歐元 191,990,000.00 元（受限於調整）。除買賣雙方另有約定外，買方須以歐元透過銀行轉賬方式向賣方支付代價，具體如下：

- 歐元 57,597,000.00 元，等值於基礎代價之 30%，須於賣方按照訂約方約定的條件交付保證保險時支付；
- 歐元 23,998,750.00 元，等值於基礎代價之 12.5%，須於里斯本市政府批准將 A2 及 A3 幢大樓 0 層及 -1 層之商業區域更改用途之日支付，且賣方須交付額外保證保險（或新的保證保險），該保險須覆蓋該金額且加上買方的融資成本（按訂約方約定）；
- 歐元 23,998,750.00 元，等值於基礎代價之 12.5%，須於 A2 及 A3 幢大樓之上部結構竣工之日支付，且賣方須交付額

外保證保險（或新的保證保險），該保險須覆蓋該金額且加上買方的融資成本（按訂約方約定）；

- 歐元 38,398,000.00 元，等值於基礎代價之 20%，須於 A2 及 A3 幢大樓建設工程及其相應開發項目之公共區域完工後支付，且賣方須交付額外保證保險（或新的保證保險），該保險須覆蓋該金額且加上買方的融資成本（按訂約方約定）；
- 餘下代價須於公證買賣契據（Public Deed of Purchase and Sale）簽署當日支付。

基礎代價調整

基礎代價可按以下規則調整：

於賣方向買方發出 A2 及 A3 幢大樓主體結構及外殼工程（core & shell）完工通知後，訂約方須共同委任一名獨立且合資格專家進行建築面積測量。該專家須於獲委任後 30 日內，按訂約方約定之標準測量總建築面積（「GCA」）。倘訂約方未能達成共識，則專家人選由葡萄牙工程師協會（Engineers Portuguese Association）指定。

倘測量所得 GCA 與最終設計方案所示 GCA 不符，則按以下規則處理：

(i) 若差異源於下文先決條件章節 a)至 d)段所述變更，代價根據本標準將不予調整，且訂約方不得就此主張任何其他權利；

(ii) 若最終設計方案所示 GCA 與專家測量所得 GCA 之增減差異等於或少於 1%，代價維持不變；

(iii) 若 GCA 出現超過 1%之增減差異，則須按以下標準以 GCA 差異比例調整代價：(a) 如差異涉及 A2 幢大樓 1 至 13 樓層或 A3 幢大樓 1 至 6 樓層，每平方米單價為歐元 5,576.00 元；(b) 如差異涉及 0 層及 0-層之空間，每平方米單價為歐元 7,070.00 元；及(c) 如差異涉及 168 個停車位數量的增減，則每個增加或減少之停車位單價為歐元 35,000.00 元；

(iv) 倘差異幅度超過 5%，若為超出，則超出部分不計入代價；若為不足，買方可選擇：(a) 以書面通知賣方終止協議，在此情況下賣方須退還買方已支付之全數定金並加上買方的融資成本（按訂約方約定），或(b)按上述第(iii)段規定之金額按比例減少代價後繼續完成單元收購。

買方須承擔之所有額外成本須加入代價內。

若買方於最終設計階段要求對現行設計方案作出變更，且該等變更為對初步研究之實質修改（而非設計階段中為滿足下述所有先決條件而做出之單純細化或必要/便利調整），且此類變更導致(i) 額外成本增加或(ii) 成本減少（相較於未對初步研究作此類變更之原定成本），則該等額外增加或減少之成本須相對基礎代價進行調增或調減。

經參考上述代價調整機制、預計交割時間表、終止機制及訂約方之磋商，根據可向買方收取之最高總代價進行最大估算，出售事項將不會構成上市規則第 14 章項下本公司之主要交易。

基礎代價經訂約方按公平原則並參考下列市場商業條件磋商釐定：(i) 如本交易之潛在裨益（詳見「出售事項之理由及裨益」一節所述）；(ii) 已開發建築物之預估市場租金及收益率，以及 Entrecampos 項目商業計劃之預期回報；(iii) 付款條款；及 (iv) 買方之良好商譽將顯著提升整體項目在整體市場之認可度。

先決 條件

於協議項下之義務，除其他事項外，須取決於以下條件的滿足（買方及賣方可自行決定豁免全部或部分條件）：

- a) 將 A2 及 A3 幢大樓 0 層及 -1 層之商業區域用途更改為允許設置以下設施：餐飲及社交區域、多功能／演講廳空間、室內休閒運動區域及職業健康中心（僅供買方員工專用），以及財政庫及圖書館（供公眾使用）。
- b) 於 -1 層建立連接通道，確保人員可於 A2 及 A3 幢大樓之間通行；
- c) 以物理屏障分隔分配予 A2 及 A3 幢大樓之地下停車場區域（共用地下室），並確保：(i) A2 及 A3 幢大樓建築範圍之全

部垂直投影區域將劃歸買方獨家使用；及(ii) 按訂約方約定，買方獨立並獨家使用A2及A3幢大樓-2層及-3層區域，其中，至少有134個停車位將納入當前規劃為辦公用途（僅限該等用途）之未來單元；

- d) 根據訂約方約定，分離支持A2及A3幢大樓運作之技術基礎設施，並基於該等分離，部分確保A2及A3幢大樓於其各自開發範圍內可獨立運作；
- e) A2及A3幢大樓及其相應開發項目的未來單元及公共區域之主體結構及外殼工程（**core & shell**）按最終設計方案（及工程期間訂約方同意之任何變更）竣工，位於葡萄牙里斯本Avenida 5 de Outubro之地塊上將要建造的停車場的建設工程竣工（按訂約方約定），該地塊之虛權（**bare ownership**）由里斯本市政府持有，且FPE (PT) 5 Park, S.A.對該地塊擁有地上權（**surface right**）（按訂約方約定）；
- f) 就位於葡萄牙里斯本Avenida 5 de Outubro之地塊，完成以「Parcela A」為受益人之通行權登記，該地塊之虛權由里斯本市政府持有，且FPE (PT) 5 Park, S.A.對該地塊擁有地上權；
- g) 按訂約方約定簽訂產權證書（**title deed**）及批准物業管理規約（**condominium regulations**），並於土地登記處完成相關登記；
- h) 簽訂以分割「Parcela A」業主間之共有產權的公證契據，並於土地登記處完成相關登記；
- i) 發出未來單元之使用權證明；
- j) 發出未來單元之能源證書；及
- k) 賣方須提供證據證明里斯本市政府及其他對該未來單元買賣擁有法定優先購買權之公營機構已獲賣方合理通知以行使優先購買權，而該等機構未於法定期限內行使該權利，或已明示放棄行使該等優先購買權。

交割

訂約方應在所有先決條件獲滿足之日起 15 個工作日內協商確

定交割日期。若未能達成一致，任何一方至少提前 8 個工作日向另一方發出書面通知以確定交割日期。倘訂約方均就此發出通知，則以賣方發出之通知為準，且交割日為賣方通知中所載日期（「交割日」）。

賣方須於交割日將位於 Entrecampos 項目中除 M 單元外的 A2 及 A3 幢大樓之未來單元（包括作為其組成部分的所有地下停車位）轉讓予買方。買方須於交割日向賣方支付剩餘代價。

出售事項之財務影響

交割時，受限於基礎代價調整，預期賣方將從買方收取約歐元 191,990,000.00 元。

由於目標資產仍在建設中，目標資產的賬面價值以及出售事項產生的損益僅能在交割時確定。

賣方擬將出售事項之所得款項用於其一般營運資金用途。

出售事項之理由及裨益

出售事項基於三項關鍵裨益：降低房地產風險敞口、通過引入信譽優良之首批進駐機構提升項目聲譽，以及減少可出租辦公空間以降低租賃風險。此舉有助於最小化與空置率相關的不確定性並符合風險緩釋目標。

董事（包括獨立非執行董事）認為出售事項是基於一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第 14.04(9) 條）超過 5%但均低於 25%，出售事項構成上市規則第 14 章項下本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章項下之通知及公告規定。

一般信息

本公司

本公司是一家創新驅動的全球家庭消費產業集團，深耕健康、快樂、富足、智造四大板塊，為全球家庭客戶提供高品質的產品和服務。

賣方

Fidelidade – Property Europe, S.A.為根據葡萄牙法律註冊成立之股份有限公司，主要業務為房地產買賣（包括購買及轉售）、租賃或在房地產上設立其他權利及房地產項目開發、推廣與管理。截至本公告日期，該公司由 **Fidelidade – Companhia de Seguros, S.A.** 全資擁有。而 **Fidelidade – Companhia de Seguros, S.A.** 為本公司持有 84.9892% 股權之附屬公司。

FPE (PT) Office A, S.A.、**FPE (PT) 4 Ret, S.A.** 及 **FPE (PT) 5 Park, S.A.** 均為根據葡萄牙法律註冊成立之股份有限公司，主要業務為房地產買賣（包括購買及轉售）、租賃或在房地產上設立其他權利及房地產項目開發、推廣與管理。截至本公告日期，該等公司由 **FPE (PT), SGPS, S.A.** 全資擁有，而 **FPE (PT), SGPS, S.A.** 則由 **Fidelidade – Property Europe, S.A.** 全資擁有。

買方

Banco de Portugal 為葡萄牙共和國之中央銀行，屬公法管轄之法人實體，享有行政及財政自主權並擁有獨立資產。

Banco de Portugal 同時隸屬於歐元體系、歐洲中央銀行體系，並參與單一監管機制及單一處置機制，其兩大核心職能為維持物價穩定及促進金融體系穩定。

出售標的

Entrecampos 項目為位於里斯本市中心 (**Entrecampos**) 的綜合用途開發項目，其地上總建築面積 (**GCA AG**) 預計超過 174,000 平方米，規劃用途為辦公、零售及住宅。在出售事項下，待售資產為 **Entrecampos** 項目中除 **M** 單元外的 **A2** 及 **A3** 幢大樓之未來單元（包括作為其組成部分的所有地下停車位），此兩幢大樓屬 **Entrecampos**（里斯本）規劃開發的六幢辦公樓中的兩幢；代售資產中的 **A2** 幢大樓之未來單元的地上總建築面積預計為 22,498 平方米，代售資產中的 **A3** 幢大樓之未來單元的地上總建築面積預計為 9,500 平方米，合計約佔 **Entrecampos** 項目預計地上總建築面積的 19%。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

「協議」	指	賣方與買方於 2025 年 5 月 2 日（里斯本時間）就出售事項訂立的承諾買賣協議
「基礎代價」	指	出售事項的基礎代價（受限於調整）
「董事會」	指	本公司之董事會
「本公司」	指	復星國際有限公司，根據香港法律註冊成立之公司，其股份於香港聯交所主板上市及買賣（股份代號為 00656）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	根據協議，賣方向買方出售位於葡萄牙里斯本 Entrecampos 項目中除 M 單元外的 A2 及 A3 幢大樓之未來單元（包括作為其組成部分的所有地下停車位）
「Entrecampos 項目」	指	如上述「出售標的」部分所述
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「買方」	指	Banco de Portugal
「賣方」	指	Fidelidade - Property Europe, S.A.、FPE (PT) Office A, S.A.、FPE (PT) 4 Ret, S.A.及 FPE (PT) 5 Park, S.A. 均為根據葡萄牙法律註冊成立之股份有限公司
「M 單元」	指	毗鄰 A3 幢大樓並位於該大樓 0-層之未來單元，標示為字母「M」
「%」	指	百分比

承董事會命
復星國際有限公司
董事長
郭廣昌

2025 年 5 月 6 日

於本公告日期，本公司之執行董事為郭廣昌先生、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；非執行董事為李樹培先生及李富華先生；而獨立非執行董事為章晟曼先生、張化橋先生、張彤先生、李開復博士及曾璟璇女士。