

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。

# FORTE 復地

復地（集團）股份有限公司

SHANGHAI FORTE LAND CO., LTD.\*

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：02337)

## 公 告

### 收 購 目 標 公 司 之 50% 股 權 及 股 東 借 款 轉 讓

### 須 予 披 露 交 易

於二零一零年八月十九日，復地之附屬公司復地投資、重慶渝開發與目標公司訂立合作協議，據此，重慶渝開發以總代價人民幣663,000,000元（相等於約758,694,085港元）將所持目標公司50%的股權及股東借款人民幣200,000,000元（相等於約228,866,994港元）轉讓給復地投資。

合作協議完成後，重慶渝開發與復地投資各持有目標公司50%股權；以及目標公司股東借款為重慶渝開發與復地投資各佔50%。

按照合作協議，重慶渝開發將有權獲得優先股息，該優先股息分配後，重慶渝開發與復地投資將按彼此各自在目標公司的股權獲分配股息。為保證重慶渝開發獲得優先股息，復地投資須按本協議的約定向重慶渝開發支付保證金。

由於該交易的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第14.04(9)條）超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，該交易構成復地的須予披露交易，並須遵守上市規則項下的申報及公告規定，而獲豁免遵守股東批准規定。

#### 合作投資協議

日期：          二零一零年八月十九日

訂約方： (1) 復地投資；  
(2) 重慶渝開發；及  
(3) 目標公司

目標公司的  
註冊資本： 人民幣300,000,000元(相等於約343,300,491港元)，全為實收資本，並由重慶渝開發所持有

目標公司的  
總資產： 人民幣699,696,076元(相等於約800,686,688港元)

目標公司的  
淨利潤： 因項目未開工，目標公司並未有淨利潤

目標公司的  
業務： 主要從事在地塊進行的開發項目

#### 合作協議的條款

根據合作協議，重慶渝開發以總代價人民幣663,000,000元(相等於約758,694,085港元)將所持目標公司50%股權及股東借款人民幣200,000,000元(相等於約228,866,994港元)轉讓給復地投資。

按照合作協議，重慶渝開發將有權優先復地投資獲得股息人民幣466,000,000元(相等於約533,260,096港元)〔優先股息〕，該優先股息分配後，重慶渝開發與復地投資將按彼此各自在目標公司的股權獲分配股息。

根據合作協議，目標公司50%股權轉讓給復地投資後，復地投資將不會對目標公司進行財務報表合併的。

除上述披露外，據復地董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，重慶渝開發、目標公司及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方，與復地或其關連人士概無關連。

合作協議及基於各自獨立利益商議而釐定，並為一般商業條款。

#### 交易代價及付款方式

該交易的代價總數為人民幣663,000,000元(相等於約758,694,085港元)，將分三期來交收如下：

- (i) 第一筆的交易代價為人民幣265,200,000元(相等於約303,477,634港元)，在合作協議簽訂後10日內，由復地投資向重慶渝開發支付。在重慶渝開發收到第一筆的交易代價後10個工作日內，目標公司20%股權將轉讓給復地投資。

(ii) 第二筆的交易代價為人民幣198,900,000元(相等於約227,608,225港元)，在2010年12月25日前，由復地投資向重慶渝開發支付。在重慶渝開發收到第二筆的交易代價後10個工作日內，目標公司30%股權將轉讓給復地投資。此股權轉讓受登記後，復地投資將持有目標公司股權50%。

(iii) 第三筆的交易代價為人民幣198,900,000元(相等於約227,608,225港元)，在2011年12月25日前，由復地投資向重慶渝開發支付。

因重慶渝開發過錯，若20%股權轉讓未在合作協議中約定的時間內完成，則復地投資可相應順延支付第二筆交易代價。因重慶渝開發過錯，若剩餘30%股權轉讓未在合作協議中約定的時間內完成，則復地投資可相應順延支付第三筆交易代價。

### 斷定代價的基準

合作協議中的代價是依照以下基準來斷定：

- (i) 股權轉讓價款
- (ii) 債權轉讓價款；及
- (iii) 保證金。

一份有關地塊的評估報告正在由獨立之評估師準備。

### 優先股息

根據合作協議，重慶渝開發將有權獲得優先股息，除非復地投資未能根據合作協議約定獲得目標公司50%股權。如果重慶渝開發未能獲得優先股息，則復地投資對重慶渝開發剩餘未實現的優先股息50%給予補償。補償後復地投資不得就此向目標公司追償或要求目標公司賠償損失。

在復地投資持有目標公司50%股權後，復地投資以受讓的目標公司50%股權質押給重慶渝開發，作為對實現重慶渝開發優先股息的擔保。

重慶渝開發應將優先股息的50%用於償還復地投資的保證金。

### 合作協議的終止

目標公司將敦促國土部門如期向目標公司按淨地交付項目地塊。如國土部門延遲交付，直至2010年12月25日未能向目標公司交付的，則復地投資有權選擇終止執行本協議，重慶渝開發和目標公司在5個工作日內全額退還復地投資已經支付的全部金額，並按中國人民銀行同期一年期存款基準利率計算資金佔用成本。

如復地投資選擇繼續履行合作協議，則在2010年12月28日前向重慶渝開發支付目標公司股權轉讓價款人民幣138,000,000元(相等於約157,918,226港元)。重慶渝開發在收到該款項後5個工作日內，應將所持目標公司30%股權變更到復地投資。根據合作協議，第二筆交易代價中所包含的股東借款的支付時間順延至項目地塊實際交付之日。

## 訂約方的資料

### 復地

復地主要從事於中國發展及銷售優質商業及住宅物業。

### 復地投資

復地投資為一家根據中國法律註冊成立之有限責任公司，並為復地之全資附屬公司，主要從事投資管理及房地產投資。

### 重慶渝開發

重慶渝開發為一家根據中國法律註冊成立的股份有限公司，主要從事於房屋及土地開發、分佈、租賃，信息諮詢服務，以及相關建設業務和場地租賃服務。

### 目標公司

目標公司為一家根據中國法律註冊成立的股份有限責任公司，主要從事於在地塊進行開發項目。

## 合作投資目標公司的理由

復地認為，該交易將為一項可行的投資，並符合集團策略。該交易將加強與業內夥伴的合作，並為復地作好準備，把握未來增長機遇。

## 上市規則涵義

由於該交易的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，該交易構成復星的須予披露交易，並須遵守上市規則項下的申報及公告規定，而獲豁免遵守股東批准規定。

## 一般事項

### 復地

復地董事認為，合作投資協議的條款乃(i)基於各自獨立利益商議而作出；及(ii)為一般商業條款並屬公平合理且符合其股東整體利益。

就復地董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，復地集團任何成員公司、重慶渝開發、目標公司及彼等各自的最終實益擁有人於本公告日期前十二個月內並無訂立任何其他或相關交易，致使連同該交易被視為一連串交易而須根據上市規則第14.22條的規定視作一項交易處理。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，以下詞語具有下述涵義：

「重慶渝開發」	指	重慶渝開發股份有限公司，一家根據中國法律註冊成立的股份有限公司。
「合作協議」	指	復地投資、重慶渝開發及目標公司於二零一零年八月十九日訂立的合作協議
「優先股息」	指	重慶渝開發將優先復地投資獲分配的目標公司利潤人民幣466,000,000元（相等於約533,260,096港元）
「股權轉讓價款」	指	重慶渝開發將目標公司50%股權轉讓給復地投資的股權轉讓代價，為人民幣230,000,000元（相等於約263,197,043港元）
「復地」	指	復地（集團）股份有限公司，一家在中國註冊成立之中外合資股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市及買賣
「復地集團」	指	復地及其附屬公司
「復地投資」	指	上海復地投資管理有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司
「保證金」	指	為保證重慶渝開發獲得優先股息，復地投資向重慶渝開發所支付的人民幣233,000,000元（相等於約266,630,048港元）保證金
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「地塊」	指	位置於中國重慶南山黃桷樑，南坪城區茶園新區中間，總用地面積955.48畝的地塊
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國

「債權轉讓價款」	指	重慶渝開發將對目標公司股東借款人民幣200,000,000元(相等於約228,866,994港元)轉讓給復地投資的債權轉讓代價，為人民幣200,000,000元(相等於約228,866,994港元)
「項目」	指	目標公司在地塊上進行的房地產開發項目
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東借款」	指	於該交易日期重慶渝開發提供予目標公司總額人民幣400,021,260元(相等於約457,758,316港元)的借款
「目標公司」	指	重慶朗福置業有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司
「該交易」	指	復地投資和重慶渝開發根據合作協議，合作投資於目標公司，據此，重慶渝開發將所持目標公司50%的股權及股東借款人民幣200,000,000元(相等於約228,866,994港元)轉讓給復地投資
「該交易日期」	指	二零一零年八月十九日，則合作協議的簽署之日
「%」	指	百分比

承董事會命  
復地(集團)股份有限公司  
董事長  
范偉

中國上海，二零一零年八月十九日

於本公告日期，復地的執行董事為范偉先生、張華先生及王哲先生；非執行董事為郭廣昌先生、馮燮堃先生及陳啟宇先生；而獨立非執行董事為蒲祿祺先生(Mr. Charles Nicholas Brooke)、陳穎傑先生、張泓銘先生及王美娟女士。

除非另有指明外，人民幣金額已按1.00港元兌人民幣0.87387元的匯率折算為港元，僅供說明之用，並不表示人民幣或港元按照或可能按照上述匯率或任何其他匯率於上述相關日期進行兌換。

\* 僅供識別