

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。



**SOHO CHINA LIMITED**

**SOHO中國有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：410)

**須予披露交易**

**收購上海東海廣場一期**

#### **購股協議**

董事會謹此公佈，於二零零九年八月十八日，本公司的全資附屬公司Meath訂立購股協議，以收購MSREF Anderson的全部已發行股本。MSREF Anderson為一家透過其全資附屬公司間接持有上海東海廣場一期一幢位於中國上海南京西路1486號的多層寫字樓及商業樓宇的整幢物業業權的公司。

#### **上市規則的影響**

由於適用百分比率超過5%但不足25%，根據上市規則第十四章，購股協議項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易。

#### **購股協議**

董事會謹此公佈，於二零零九年八月十八日，(1)本公司的全資附屬公司Meath(作為買方)、(2)本公司(作為買方擔保人)、(3) MSR Asia與(4) Anderson(作為賣方)，以及(5) MSREF Anderson訂立購股協議。據此(a) MSR Asia同意出售，而Meath則同意購買MSR Asia股份及股東貸款；以及(b) Anderson同意出售，而Meath則同意購買Anderson股份。

購股協議的主要條款載述如下：

日期： 二零零九年八月十八日

- 協議各方：
- (1) 本公司的全資附屬公司Meath，作為買方
  - (2) 本公司，作為買方擔保人
  - (3) MSR Asia作為MSR Asia股份及股東貸款的賣方
  - (4) Anderson，作為Anderson股份的賣方
  - (5) MSREF Anderson

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，MSR Asia與Anderson及彼等各自的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

主要事項： 根據購股協議條款，(a)MSR Asia同意出售，而Meath則同意購買MSR Asia股份及股東貸款；以及(b)Anderson同意出售，而Meath則同意購買Anderson股份。

對價及調整機制： 相等於人民幣2,450,000,000.00元加截至成交日期前滿三個營業日當日的營運資金款額(「成交時營運資金」)的美元等值金額。倘Meath及賣方未能於成交前協定成交時營運資金款額，則須使用(附於購股協議的)截至二零零九年七月三十一日的備考成交時營運資金報表所載款項進行成交，而購買價則須於根據購股協議協定或釐定成交時營運資金款額後，作出以下成交後調整：

- (1) Meath須向賣方支付(向MSR Asia支付90%及向Anderson支付10%)一筆相等於成交時營運資金較(附於購股協議的)備考成交時營運資金報表所載款項超出的金額(如有)的款項；或
- (2) Meath須向賣方收取(向MSR Asia收取90%及向Anderson收取10%)一筆相等於(附於購股協議的)備考成交時營運資金報表所載款項較成交時營運資金超出的金額(如有)的款項。

附於購股協議的備考成交時營運資金報表所載的成交時營運資金款額約為18,291,462.47美元。現預計對對價作出的任何調整將不會導致交易類別改變。然而，對價最終確立後，如交易類別出現升級改變，本公司將遵守上市規則的相關規定。

上述對價乃參考標的物業附近的可比較物業的近期市值，經Meath、MSR Asia及Anderson公平磋商後釐定。

本公司目前計劃以銀行借貸方式籌資以支付收購MSREF Anderson的對價。

先決條件：

Meath、MSR Asia及Anderson成交購股協議項下擬進行交易的責任，須待於成交日期或之前達致或書面豁免以下條件後始可作實：

- (1) 任何具司法管轄權的政府單位並未頒發強制令、命令、判令或判決，且並無生效的強制令、命令、判令或判決，以及任何政府單位並未制定或頒佈法規、規則或規例，且並無生效的法規、規則或規例，以致嚴重限制或禁止完成購股協議項下擬進行的交易；
- (2) 購股協議所載Meath、MSR Asia及Anderson各自的聲明及保證，於截至成交日期為真實正確，且於成交日期或之前，Meath、MSR Asia、Anderson及本公司各自己履行及遵守其於購股協議項下須履行或遵守的所有契諾及協議；及
- (3) Meath、MSR Asia及Anderson各自己作出購股協議規定其須於成交時向其他人士作出的交付事宜。

付款： Meath將於成交日期支付購買價。購買價將作如下用途：

- (1) 按MSREF Anderson指示的款額和收款人，償還貸款協議項下截至成交日期的未償還本金總額，以及在並無重計情況下，支付終止對沖協議應付的所有款項；
- (2) 114,796,013.38美元將支付予MSR Asia作為股東貸款的購買價；及
- (3) Meath將分別向MSR Asia及Anderson支付90%及10%的對價結餘。

彌償保證： 賣方及MSR Asia擔保人給予的彌償保證

賣方須個別(由MSR Asia作出90%及由Anderson作出10%)就Meath及其關聯方及彼等各自的代表(「買方受彌償人」)因以下各項而蒙受的任何及所有損害，向任何買方受彌償人作出彌償及令彼等免受損害：

- (1) 違反有關標的集團任何公司的任何聲明或保證；及
- (2) 違反購股協議所載MSREF Anderson的任何契諾。

以上賣方的責任總額不得超過人民幣245,000,000.00元，以及除賣方於稅務事宜下的責任外，賣方不得對任何少於人民幣1,000,000.00元的損害賠償負上法律責任。

成交時，MSR Asia將向Meath交付由MSR Asia擔保人發出的擔保書(按購股協議隨附的格式簽署)。據此，MSR Asia擔保人須就MSR Asia於購股協議下的彌償保證責任作出擔保。

## *Meath*及本公司給予的彌償保證

*Meath*及本公司共同及個別須就賣方、MSREF Anderson及彼等各自的關聯方及彼等各自的代表(「賣方受彌償人」)因以下各項而蒙受的任何及所有損害，向任何賣方受彌償人作出彌償及令彼等免受損害：

- (1) 違反*Meath*的任何聲明或保證；
- (2) 違反購股協議所載本公司或*Meath*的任何契諾；及
- (3) 成交後本公司、*Meath*、MSREF Anderson或各方任何聯屬公司未能履行購股協議下所承擔的任何責任。

終止：

購股協議可於成交前隨時按以下方式終止：

- (a) 由MSR Asia、Anderson及*Meath*書面同意終止；
- (b) 倘於成交日期當日或之前(或MSR Asia、Anderson及*Meath*可能書面協定的較後日期)並未進行成交，則由MSR Asia(為及代表賣方行事)或*Meath*終止，但因尋求終止購股協議的一方違反購股協議任何條文而終止則除外；或
- (c) 倘具司法管轄權的法院或其他政府單位已永久命令、限制或以其他方式禁止成交購股協議項下擬進行的交易，而有關強制令、限制或禁止已成為最終及不可上訴的強制令、限制或禁止，則由MSR Asia或*Meath*終止，但前提是尋求終止購股協議的一方須已盡其最大努力避免及撤銷有關強制令、限制或禁止。

## **有關本公司及MEATH的資料**

### **本公司**

本公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。

本公司的主要業務為投資控股。其主要附屬公司的主要業務為發展及銷售位於北京市中心的商業物業。

### **Meath**

Meath為一家於英屬維京群島註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司。Meath的主要業務為投資控股。

## **有關MSR ASIA、ANDERSON、MSR ASIA擔保人及標的集團的資料**

董事獲悉：

### **MSR Asia**

MSR Asia為一家於開曼群島註冊成立的有限公司。MSR Asia主要從事投資控股。

### **Anderson**

Anderson為一家於英屬維京群島註冊成立的有限公司。Anderson主要從事投資控股。

### **MSR Asia擔保人**

MSR Asia擔保人為一家於開曼群島註冊成立的有限公司。MSR Asia擔保人主要從事投資控股。

## **MSREF Anderson**

MSREF Anderson為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，於本公告日期分別由MSR Asia及Anderson擁有其90%及10%股份。MSREF Anderson主要從事投資控股。

根據美國公認會計原則，截至二零零七年十二月三十一日止財政年度，標的集團的除稅及非經常項目前及之後的經審計虧損淨額均約為7,700,000.00美元。根據美國公認會計原則，截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，標的集團的除稅及非經常項目前及之後的經審計純利分別約為17,000,000.00美元及16,800,000.00美元。

截至二零零八年十二月三十一日，標的集團的資產淨值約為13,500,000.00美元。

## **BVI項目公司**

各BVI項目公司為一家於英屬維京群島註冊成立的有限公司。各BVI項目公司主要從事投資控股。MSREF Anderson擁有各BVI項目公司的全部已發行股本。

## **香港項目公司**

各香港項目公司為一家於香港註冊成立的有限公司。各香港項目公司主要從事投資控股。各BVI項目公司擁有各香港項目公司的全部已發行股本。香港項目公司擁有整幢標的物業的物業業權。

## **有關標的物業的資料**

標的物業位於上海南京西路商業中心區的核心。南京西路商業中心區是發展優質商業項目獨一無二的地點，是五星級酒店、高端購物中心聚集之地，且建有兩條地鐵線，鄰近延安路高架，交通四通八達。標的物業毗鄰波特曼麗嘉飯店、恒隆廣場及上海嘉里中心。

標的物業是一幢多層寫字樓及商業綜合樓宇，地面以上的總可售建築面積為71,671平方米，為商業用途；地面以下的總可售建築面積為8,838平方米，為車位與庫房用途。建築工程於二零零八年六月完成。

於本公告日期，標的物業已租出約30%。租戶包括跨國公司。

## 訂立購股協議的原因

收購標的物業將標誌著本公司銳意將業務拓展至上海市中心的策略。作為中國最大規模商業物業發展商之一，本集團將業務拓展至上海，是與其業務策略一致的行動。收購標的物業將是本集團的首個上海項目，符合本集團在北京及在上海最繁榮的黃金地段發展大規模商業物業的核心策略。董事首先認為，標的物業處於南京西路商業中心區核心獨一無二的地點，交通四通八達，成為是項收購的吸引條件。董事亦認為，於上海進行收購事項，是為本公司客戶擴闊投資項目組合的方式。

董事進一步認為，購股協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的影響

由於適用百分比率超過5%但不足25%，根據上市規則第十四章，購股協議項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

「Anderson」	指	Anderson Commercial Property Limited，一家於英屬維京群島註冊成立的有限公司
「Anderson Shares」	指	Anderson所持100股每股面值1.00美元的MSREF Anderson股份，佔MSREF Anderson全部已發行股本10%
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	星期六、星期日或香港銀行被規定或獲准暫停營業的任何日子以外的任何其他日子
「BVI項目公司」	指	10家公司，全部於英屬維京群島註冊成立。於本公告日期，每家公司的全部已發行股本均由MSREF Anderson全資擁有，各自稱為「各BVI項目公司」

「成交」	指	根據購股協議買賣MSR Asia股份、股東貸款及Anderson股份成交
「成交日期」	指	二零零九年九月一日或Meath、MSR Asia及Anderson相互協定的其他日期
「本公司」	指	SOHO中國有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「對沖協議」	指	就貸款協議而言，(a)MSREF Anderson與德意志銀行於二零零七年二月二日訂立的2002年ISDA總協議、(b)德意志銀行於二零零七年六月四日發出的確認函及(c)日期為二零零七年十一月二十一日的不可交收美元／人民幣貨幣互換交易，在各情況下，以不時經調整、修訂或補充者為準
「香港項目公司」	指	10家公司，全部於香港註冊成立。於本公告日期，每家公司的全部已發行股本由各BVI項目公司全資擁有，各自稱為「各香港項目公司」
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款協議」	指	由(其中包括)德意志銀行香港分行(作為貸款人)及MSREF Anderson(作為借款人)於二零零六年十二月十五日訂立的230,000,000.00美元定期貸款安排協議，以不時經調整、修訂或補充者為準

「Meath」	指	Meath International Limited，一家於英屬維京群島註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司全資擁有的附屬公司
「MSR Asia」	指	MSR Asia Acquisitions XVIII, Inc.，一家於開曼群島註冊成立的有限公司
「MSR Asia擔保人」	指	MSREF V Investments (China) Ltd.，一家於開曼群島註冊成立的有限公司
「MSR Asia股份」	指	MSR Asia所持900股每股面值1.00美元的MSREF Anderson股份，佔MSREF Anderson全部已發行股本90%
「MSREF Anderson」	指	MSREF Anderson Holdings Limited，一家於開曼群島註冊成立的公司，於本公告日期分別由MSR Asia及Anderson擁有90%及10%的股份
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「賣方」	指	MSR Asia及Anderson的統稱
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	MSR Asia給予MSREF Anderson的股東貸款，於二零零九年九月一日的未償還本金總額為114,796,013.38美元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「購股協議」	指	由Meath、本公司、MSR Asia、Anderson及MSREF Anderson於二零零九年八月十八日訂立的購股協議，關於(其中包括)建議由Meath向MSR Asia及Anderson收購MSREF Anderson的全部已發行股本
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「標的集團」	指	MSREF Anderson、BVI項目公司及香港項目公司的統稱

「標的物業」	指	整幢上海東海廣場一期，為一幢位於中國上海南京西路1486號的多層寫字樓及商業綜合樓宇，及相關土地使用權
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命  
**SOHO中國有限公司**  
主席  
潘石屹

中國北京，二零零九年八月十八日

於本公告刊發日期，董事會成員包括執行董事潘石屹先生、潘張欣女士、閻岩女士、蘇鑫先生及王少劍先生；以及獨立非執行董事Ramin Khadem博士、查懋誠先生及衣錫群先生。