

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依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**  
**建議收購上海外灘8-1地塊**

**建議收購**

董事會謹此宣佈，於二零一一年十二月二十九日，本公司全資附屬公司上海長燁(作為買方)與賣方訂立股權及債權轉讓框架協議，以收購証大五道口及綠城合升的全部股權及該等股東貸款的所有權利及擁有權，對價總額為人民幣40億元。

於本公告日期，証大五道口及綠城合升分別擁有海之門35%及10%股權。預計於完成之前，証大五道口將直接及間接擁有海之門40%股權。於完成後，上海長燁將透過証大五道口及綠城合升間接擁有海之門50%股權，另於完成項目公司轉讓協議後，海之門將成為項目公司的唯一股東，而項目公司擁有外灘8-1地塊的土地使用權，而上海長燁將間接擁有項目公司及外灘8-1地塊50%權益。

外灘8-1地塊位於上海黃浦區外灘的豫園與十六鋪世博水門之間，毗鄰外灘交通樞紐以及本公司於二零一零年六月收購的外灘204地塊。外灘8-1地塊處於黃浦江畔，可飽覽黃浦江景緻，並與浦東上海環球金融中心及金茂大廈隔江相望。外灘8-1地塊以其優越的地理位置、便利的交通以及完善的周邊配套基礎設施，具備成為上海最繁盛的金融及商業中心內核心地段的條件。

外灘8-1地塊佔地面積約45,472平方米，規劃用作綜合辦公、商業、金融及文化藝術用途。該項目規劃的總建築面積為422,825平方米，地上總建築面積約271,529平方米(其中可售建築面積為269,968平方米，包括商業面積40,590平方米、辦公面積190,000平方米、酒店面積30,000平方米及文化藝術中心面積9,378平方米)以及地下建築面積151,296平方米(包括地下零售面積51,002平方米)。30,000平方米酒店面積以及6,000平方米地下配套用房的權益已出售予一名第三方。

### 上市規則的涵義

由於適用百分比率超逾5%但少於25%，故根據上市規則第14章，據股權及債權轉讓框架協議擬進行交易構成本公司的須予披露交易。

### 股權及債權轉讓框架協議

董事會謹此宣佈，於二零一一年十二月二十九日，本公司全資附屬公司上海長燁(作為買方)與賣方訂立股權及債權轉讓框架協議，以收購証大五道口及綠城合升的全部股權，並出讓該等股東貸款的所有權利及擁有權。股權及債權轉讓框架協議的主要條款如下：

日期： 二零一一年十二月二十九日

訂約方： (1) 賣方  
(2) 上海長燁(作為買方)

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

對價及付款：本收購之對價總額為人民幣40億元，包括

- (a) 首期—人民幣9億元，作為收購綠城合升全部股權之全部對價及收購浙江嘉和股東貸款之部分對價以及人民幣1億元，作為收購証大五道口全部股權之部分對價。於達致以下事項後須付首期：(i)適當執行股權及債權轉讓框架協議；(ii)以上海長燁為受益人質押証大五道口及綠城合升的股本權益；及(iii)向上海長燁轉移証大五道口及綠城合升註冊證書及公司公章；

- (b) 第二期付款—人民幣7億元作為收購証大五道口全部股本權益之剩餘對價及收購上海証大置業股東貸款之部分對價，以及人民幣1億元作為收購浙江嘉和股東貸款之部分對價。第二期付款須於二零一二年一月十日或之前支付；
- (c) 第三期付款—人民幣40,000,000元，即收購浙江嘉和股東貸款之餘下對價。第三期付款須於二零一二年三月一日或達成以下事項後第五個營業日兩者較早者支付：(i)上海証大房地產股東於上海証大房地產股東大會已批准股權及債權轉讓框架協議及其項下擬進行之交易；(ii)以上海長燁為受益人質押証大五道口及綠城合升的股權之商業登記，或向上海長燁轉讓此等股權在第二期付款支付後五個工作日內完成，或第二期付款完成後五個營業日內已完成向上海長燁轉讓該等股權；(iii)上海長燁完成盡職審查；(iv)浙江嘉和向上海長燁轉讓綠城合升全部股權之交易完成商業登記；(v)浙江嘉和完成向上海長燁轉讓綠城合升全部股權；及(vi)賣方根據股權及債權轉讓框架協議所提供之陳述及保證仍然生效；
- (d) 第四期付款—人民幣978,440,000元，由上海長燁向新華信託(透過証大五道口)於二零一二年四月二十六日或之前及達致以下事項後支付：(i)股權及債權轉讓框架協議之所有先決條件已達成或以其他方式獲豁免；(ii)上海証大置業向上海長燁轉讓証大五道口全部股權之交易已完成商業登記；及(iii)賣方根據股權及債權轉讓框架協議所提供之陳述及保證仍然生效。第四期付款相當於信託受益權轉讓協議項下擬進行之交易之對價；

- (e) 第五期付款—人民幣1,081,560,000元，即收購上海証大置業股東貸款之部分對價。第五期付款須於二零一二年五月一日或達成以下事項後第五個營業日兩者較早者支付：(i)磐石投資向証大五道口轉讓磐石之全部股權之交易完成商業登記，以及磐石轉讓協議已完成；(ii)上海証大置業向上海長燁完成轉讓証大五道口全部股權；及(iii)賣方根據股權及債權轉讓框架協議所提供之陳述及保證仍然生效；及
- (f) 第六期付款—人民幣1億元，即收購上海証大置業股東貸款之剩餘對價。第六期付款須於完成項目公司轉讓協議後第五個營業日支付；及(i)磐石完成向上海長燁指定之聯營公司轉讓海之門5%股本權益，及上海長燁已透過証大五道口完成向賣方指定之一家實體轉讓磐石之全部股權；或(ii)上海長燁已與磐石合作，透過証大五道口向賣方指定之一家實體轉讓磐石資產(海之門之5%股本權益除外)。

對價經上海長燁與賣方公平磋商後達致，並參考鄰近外灘8-1地塊的可比較地塊的近期市值後釐定。

先決條件： 完成須待下列條件達致或豁免(如按下文規定適用)後，方可作實：

- (a) 上海長燁已完成就証大五道口、綠城合升、磐石、海之門及項目公司的盡職審查，並確認與賣方所披露的並無重大差異；
- (b) 綠城合升已完成就綠城分拆的盡職審查，並確認綠城合升就有關綠城分拆的任何資產概不承擔任何義務及責任；

- (c) 証大五道口已完成就証大五道口分拆的盡職審查，並確認証大五道口就有關証大五道口分拆的任何資產概不承擔任何義務及責任；
- (d) 完成磐石轉讓協議已落實；
- (e) 完成信託受益權轉讓協議已落實；
- (f) 賣方及上海長燁就股權及債權轉讓框架協議以及據其擬進行交易獲得彼等各自股東及／或董事會的批准；
- (g) 上海証大房地產就股權及債權轉讓框架協議以及據其擬進行交易獲得上海証大房地產股東大會的批准；及
- (h) 根據項目公司轉讓協議載列的協定時間，完成項目公司轉讓協議項下的先決條件概無合理可預見的障礙。

上海長燁不得豁免條件(g)。上海長燁可全權酌情書面豁免所有其他條件。

完成： 完成須於上述先決條件達致或豁免(視情況而定)後15個營業日內落實。

## 有關本公司及上海長燁的資料

### 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、營運及銷售位於北京及上海市中心的商業物業。

### 上海長燁

上海長燁為一家於中國上海成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司。上海長燁的主要業務為投資管理。

## 有關賣方、証大五道口、綠城合升、海之門及項目公司的資料

董事獲告知，上海証大置業為一家於中國上海成立的有限公司，主要於中國從事物業發展，而浙江嘉和為一家於中國杭州成立的有限公司，主要從事房地產開發及投資管理。

於本公告日期，証大五道口為上海証大置業的全資附屬公司，而綠城合升為浙江嘉和的全資附屬公司。

証大五道口於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的經審核純利(除稅及非經常性項目前及後)分別約人民幣359.9百萬元及人民幣292.3百萬元；於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之經審核純利(除稅及非經常性項目前及後)分別約為人民幣777.6百萬元及人民幣672.5百萬元。

綠城合升於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核虧損淨額(除稅及非經常性項目前及後)分別約人民幣0.2百萬元及人民幣1百萬元。

証大五道口及綠城合升於二零一零年十二月三十一日的資產淨值分別約人民幣1,784百萬元及人民幣13.8百萬元。

於本公告日期，証大五道口、磐石、綠城合升、新華信託以及浙江復星分別擁有海之門35%、5%、10%、10%及50%權益。

預期完成磐石轉讓協議及完成信託受益權轉讓協議將於完成之前落實，而因此，於緊接完成前，証大五道口將直接及間接擁有海之門40%股權。

項目公司為一家於中國成立的有限公司，其擁有外灘8-1地塊的土地使用權，並且為上海証大置業的全資附屬公司。上海証大置業與海之門已訂立項目公司轉讓協議，據此，項目公司將於完成項目公司轉讓協議後成為海之門的全資附屬公司。

## 有關外灘8-1地塊的資料

外灘8-1地塊位於上海黃浦區外灘的豫園與十六鋪世博水門之間，毗鄰外灘交通樞紐以及本公司於二零一零年六月收購的外灘204地塊。外灘8-1地塊處於黃浦江畔，可飽覽黃浦江景緻，並與浦東上海環球金融中心及金茂大廈隔江相望。外灘8-1地塊以其優越的地理位置、便利的交通以及完善的周邊配套基礎設施，具備成為上海最繁盛的金融及商業中心內核心地段的條件。

外灘8-1地塊佔地面積約45,472平方米，規劃用作綜合辦公、商業、金融及文化藝術用途。該項目規劃的總建築面積為422,825平方米，地上總建築面積約271,529平方米(其中可售建築面積為269,968平方米，包括商業面積40,590平方米、辦公面積190,000平方米、酒店面積30,000平方米及文化藝術中心面積9,378平方米)以及地下建築面積151,296平方米(包括地下零售面積51,002平方米)。30,000平方米酒店面積以及6,000平方米地下配套用房的權益已出售予一名第三方。

## 訂立股權及債權轉讓框架協議的原因

本收購符合本集團收購北京及上海主要交通網絡沿線黃金地段的商業物業項目的核心戰略，為本集團於上海作出的第十個項目，亦為本集團繼二零一零年收購外灘204地塊之後就外灘項目所作出的另一項收購。董事會相信，本收購將以進一步鞏固本集團於上海的業務，有助本集團於上海的成功發展其獨特的商業模式。

董事相信，股權及債權轉讓框架協議以及據其擬進行交易的條款屬公平合理，且符合股東整體利益。

## 上市規則的涵義

由於適用百分比率超逾5%但少於25%，故根據上市規則第14章，據股權及債權轉讓框架協議擬進行交易構成本公司的須予披露交易。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「本收購」	指	收購証大五道口及綠城合升的全部股權，以及出讓該等股東貸款的所有權利及擁有權
「董事會」	指	董事會
「外灘204地塊」	指	位於中國上海黃浦區外灘第204號佔地面積約22,462平方米的地塊
「外灘8-1地塊」	指	外灘國際金融中心8-1地塊，位於中國上海黃浦區小東門街道574、578地塊，佔地面積45,472平方米，用作綜合辦公、商業、金融及文化藝術用途

「營業日」	指	中國之銀行一般作營業之日期
「本公司」	指	SOHO中國有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	完成股權及債權轉讓框架協議
「完成磐石轉讓協議」	指	磐石投資與証大五道口訂立日期為二零一一年十二月二十九日之股權及債權轉讓框架協議項下擬進行的交易完成，該協議內容有關(其中包括)証大五道口從磐石投資收購磐石全部股權，以及磐石向証大五道口出讓由磐石結欠磐石投資的股東貸款
「完成項目公司轉讓協議」	指	項目公司轉讓協議項下擬進行的交易完成，據此，海之門將收購項目公司全部股權，並就上海証大置業向海之門轉讓項目公司權益的交易完成相關商業登記
「完成信託受益權轉讓協議」	指	信託受益權轉讓協議項下擬進行的交易完成
「對價」	指	上海長燁就本收購應付賣方的對價總額，詳情載於本公告「股權及債權轉讓框架協議」一節
「董事」	指	本公司董事
「股權及債權轉讓框架協議」	指	賣方與上海長燁就(其中包括)本收購所訂立日期為二零一一年十二月二十九日的股權及債權轉讓框架協議
「綠城控股」	指	綠城中國控股有限公司*(股份代號：3900)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市

「綠城合升」	指	杭州綠城合升投資公司，於中國杭州成立的有限公司，為浙江嘉和的全資附屬公司
「綠城分拆」	指	出售綠城合升所持有的所有資產，惟其於海之門10%股權及海之門結欠綠城合升金額為人民幣824.67百萬元的股東貸款除外
「本集團」	指	本公司及其附屬公司的統稱
「海之門」	指	上海海之門房地產投資管理有限公司，於中國成立的有限公司
「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
「平方米」	指	平方米
「新華信託」	指	新華信託股份有限公司，於中國成立的有限公司
「磐石」	指	上海磐石投資管理有限公司，於中國成立的有限公司
「磐石投資」	指	磐石投資有限公司，於中國成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	上海證大外灘國際金融服務中心置業有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期為上海証大置業的全資附屬公司，並將於完成項目公司轉讓協議後成為海之門的全資附屬公司。其於本公告日期擁有外灘8-1地塊的土地使用權

「項目公司轉讓協議」	指	海之門與上海証大置業就(其中包括)海之門向上海証大置業收購項目公司全部股權及上海証大置業向海之門出讓為數人民幣9,570百萬元的股東貸款所訂立日期為二零一一年十月二十八日的股權及債權轉讓框架協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海長燁」	指	上海長燁投資管理有限公司，於中國上海成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「上海証大置業」	指	上海証大置業有限公司，於中國上海成立的有限公司，為上海証大房地產的全資附屬公司
「上海証大房地產」	指	上海証大房地產有限公司(股份代號：755)，於百慕達註冊成立的獲豁免公司，其股份在聯交所上市
「上海証大置業股東貸款」	指	証大五道口結欠上海証大置業及／或其關連方為數人民幣128.013百萬元的股東貸款
「股東」	指	本公司股東
「該等股東貸款」	指	上海証大置業股東貸款及浙江嘉和股東貸款的統稱
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具根據上市規則賦予該詞的涵義
「信託受益權轉讓協議」	指	新華信託與証大五道口所訂立日期為二零一一年十二月二十八日的信託受益權轉讓協議，內容有關解除新華信託向証大五道口就海之門10%股權的質押
「賣方」	指	上海証大置業及浙江嘉和的統稱

「証大五道口」	指	上海証大五道口房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，為上海証大房地產的全資附屬公司
「証大五道口分拆」	指	証大五道口出售持有的所有資產(其於海之門的股權及由海之門結欠綠城合升為數人民幣824.67百萬元的股東貸款除外)
「浙江復星」	指	浙江復星商業發展有限公司，於中國成立的有限公司，為復星國際有限公司(於香港註冊成立的公司，其股份在聯交所上市(股份代號：656))的全資附屬公司
「浙江嘉和」	指	浙江嘉和實業有限公司，於中國杭州成立的有限公司，為綠城控股的全資附屬公司
「浙江嘉和股東貸款」	指	綠城合升結欠浙江嘉和為數人民幣909.67百萬元的股東貸款
「%」	指	百分比

承董事會命  
**SOHO中國有限公司**  
 主席  
 潘石屹

\* 僅供識別

中國，北京，二零一一年十二月二十九日

於本公告日期，董事會包括執行董事潘石屹先生、潘張欣女士、閻岩女士及唐正茂女士，及獨立非執行董事Ramin Khadem博士、查懋誠先生及衣錫群先生。