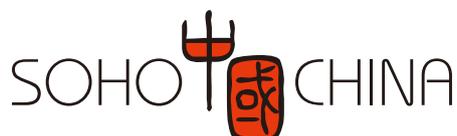


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**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**  
**建議收購上海天山路項目**

**建議收購**

董事會謹此宣佈，於二零一二年四月十七日，本公司及本公司之全資附屬公司搜候上海(作為買方)與綠城控股及賣方(作為賣方)訂立框架協議，以收購綠城廣場置業全部股權及貸款之所有權利及擁有權，總代價為人民幣2,137,720,000元(可予調整，如有)。

於本公告日期，綠城廣場置業之註冊資本為人民幣100,000,000元，綠城房地產及馬鞍山置業分別擁有70%及30%註冊資本。綠城廣場置業為開發天山路項目的項目公司。

天山路項目位於上海長寧區虹橋涉外貿易中心最核心地段，區域是上海市第一個涉外商務區，入駐內外資企業及機構4,400多家，外國企業雲集，50%以上之公司為外資企業及機構，包括英特爾、通用電氣、三星、殼牌等跨國企業。天山路項目緊鄰天山路商業街，毗鄰內環線和地鐵2號線婁山關站，周邊商業氛圍活躍，所在區域是長寧區的辦公、商業和高檔公寓聚集地。

天山路項目作辦公及商業用途，佔地總面積25,594平方米，總建築面積約172,208平方米，地上建築面積約106,441平方米(其中可售建築面積約101,673平方米，含辦公面積52,911平方米、酒店面積37,517平方米及商業面積11,245平方米)，地下建築面積約65,767平方米(含地下商業面積5,746平方米)。酒店日後將由凱悅管理。天山路項目建成後將大大提升區內辦公和商業設施的品質。

### 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，框架協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。

## 框架協議

董事會謹此宣佈，於二零一二年四月十七日，本公司及本公司之全資附屬公司搜候上海(作為買方)與綠城控股及賣方(作為賣方)訂立框架協議，以收購綠城廣場置業全部股權及貸款之所有權利及擁有權，總代價為人民幣2,137,720,000元(可予調整，如有)。框架協議之主要條款如下：

日期： 二零一二年四月十七日

訂約各方：

- (1) 綠城控股
- (2) 賣方(作為賣方)
- (3) 本公司
- (4) 搜候上海(作為買方)

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，綠城控股、賣方及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

代價及付款： 總代價為人民幣2,137,720,000元(可予調整，如有)，包括(a)人民幣1,300,638,200元作為綠城收購之代價；(b)人民幣521,871,800元作為馬鞍山收購之代價；及(c)人民幣315,210,000元作為貸款轉讓之代價。代價按下列方式支付：

- (a) **首期款項**—人民幣800,000,000元，其中人民幣560,000,000元作為綠城收購之部分代價，而人民幣240,000,000元則作為馬鞍山收購之部分代價。

搜候上海須於達致下列事項當日分別向綠城指定賬戶及馬鞍山指定賬戶支付人民幣560,000,000元及人民幣240,000,000元：(i) 框架協議已妥為簽立；(ii) 所有先決條件獲達成或(倘適用)獲搜候上海書面豁免；(iii) (其中包括)綠城廣場置業之公章、公司印章及證照由綠城房地產及搜候上海共同掌管；(iv) 綠城廣場置業全體股東通過有關注資及開立驗資賬戶之股東決議案；及(v) 賣方於框架協議下作出之聲明及保證仍然有效；

- (b) **第二期款項**—人民幣126,300,000元，作為貸款轉讓之部分代價。

搜候上海須於二零一二年五月十五日前及達致下列事項後兩個營業日內，向賣方指定銀行賬戶支付第二期款項：(i) 綠城廣場置業已支付土地出讓契稅及取得相應的房地產權證；(ii) 已完成所有注資手續，且從相關工商行政管理局取得綠城廣場置業的新營業執照，該執照顯示已繳足注資；(iii) 完成股權質押之註冊登記；及(iv) 賣方於框架協議下作出之聲明及保證仍然有效；及

- (c) **第三期款項**—人民幣1,211,420,000元，其中人民幣740,638,200元作為綠城收購之餘下代價、人民幣281,871,800元作為馬鞍山收購之餘下代價，而人民幣188,910,000元作為貸款轉讓之餘下代價。

搜候上海須於達致下列事項後兩個營業日內，向賣方指定之銀行賬戶支付第三期款項：  
(i)就綠城收購及馬鞍山收購轉讓股權已向相關工商行政管理局完成商業登記；(ii)被認可作為綠城廣場置業所得稅稅前成本扣除的有效財務憑證或發票的總金額不得少於人民幣1,871,485,000元（「可扣減金額」）；(iii)訂約各方已促使綠城廣場置業按照框架協議之條款對現有合同完成工程報量；(iv)交易已完成，且搜候上海及綠城房地產已就交易完成簽立確認書；(v)搜候上海及綠城房地產已就調整代價簽立確認書；(vi)才智已向本公司發出證明文件確認保證金將於第三期款項支付日期退還本公司；及(vii)賣方於框架協議下作出之聲明及保證仍然有效。

為免生疑，倘搜候上海同意及豁免上文第(ii)項所載之付款條件，搜候上海有權從第三期款項扣除相當於由可扣減金額與實際可扣減金額間之差額產生之稅務影響之金額。

訂約各方同意，於支付第三期款項前，搜候上海與綠城房地產經計及框架協議所載因素(包括但不限於尚未償還的土地出讓契稅金額、綠城廣場置業於完成時之營運資金金額(就天山路項目扣除相關流動資產及流動負債後)及綠城廣場置業履行框架協議所載若干合約責任)後調整代價並就代價調整簽立確認書。

代價經搜候上海與賣方公平磋商後達致，並參考鄰近地塊之可資比較土地近期市值後釐定。

保證金：

於支付首期款項後兩個營業日內，(a)本公司須向由才智按綠城房地產指定開立之銀行賬戶支付保證金，作為第三期款項之保證金；及(b)綠城控股須就退還保證金向本公司簽立擔保函。

綠城控股及綠城房地產須促使才智於搜候上海支付第三期款項當日或框架協議終止後第五個營業日，向本公司退還保證金。

先決條件：

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 就框架協議及其項下擬進行之交易，(i)搜候上海及綠城房地產須取得彼等各自董事會之批准，而(ii)馬鞍山置業取得其股東之批准；
- (b) 綠城廣場置業全體股東通過有關(其中包括)批准綠城收購及馬鞍山收購及放棄就對方於綠城收購及馬鞍山收購之股權轉讓的優先購買權之股東決議案；
- (c) 完成第一份股權質押之註冊登記；及
- (d) 賣方於框架協議下作出之聲明及保證仍然有效。

注資：

訂約方同意，綠城廣場置業之註冊資本須分兩期由人民幣100,000,000元增至人民幣1,550,000,000元，包括：

- (a) **第一期注資**—人民幣800,000,000元，其中綠城房地產及馬鞍山置業分別注資70%及30%。自收取首期款項後五個營業日內，綠城房地產及馬鞍山置業須將自首期款項收取之部分款項用於第一期注資。賣方須促使綠城廣場置業於第一期注資中動用人民幣46,070,000元繳付土地出讓契稅。綠城廣場置業自第一期注資收取餘款人民幣753,930,000元將用作償還部分股東貸款。於收取股東貸款款項後，綠城房地產將動用不少於人民幣650,000,000元，作第二期注資用途；及
- (b) **第二期注資**—人民幣650,000,000元。第二期注資將於二零一二年五月十五日前完成，其後綠城廣場置業須償還部分股東貸款。

股權質押：

- (a) 於簽署框架協議後五個營業日內，賣方須向搜候上海質押綠城廣場置業於本公告日期全部已繳足註冊資本(「**第一份股權質押**」)，並就質押向相關工商行政管理局辦理註冊登記。
- (b) 於完成第一期注資後，賣方須根據第一期注資向搜候上海質押彼等各自於綠城廣場置業之注資金額，並就質押向相關工商行政管理局辦理註冊登記。
- (c) 於完成第二期注資後，賣方須根據第二期注資向搜候上海質押彼等各自於綠城廣場置業之注資金額，並就質押向相關工商行政管理局辦理註冊登記。

完成：待先決條件達成後，交易將於綠城收購及馬鞍山收購轉讓股權向相關工商行政管理局完成商業登記之日完成。

終止：任何一方可按照任何適用法律或框架協議之條款終止框架協議。

倘因任何與訂約方無關之理由而無法於二零一二年六月三十日前完成交易，所有訂約方須就其他可行替代方案進行磋商。未能達成一致意見時，任何訂約方均有權以書面通知終止框架協議。

終止後，賣方須於三個營業日內退還搜候上海支付作代價之全額款項(不計利息)(倘終止之理由與搜候上海有關，且搜候上海須就該等違反框架協議負責，則就框架協議作出之任何扣減後金額)。倘框架協議因賣方的過失根據其條款終止，賣方還需要支付相當於10%對價的違約金給搜候上海。

## 有關本公司及搜候上海的資料

### 本公司

本公司為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、經營及銷售位於北京及上海市中心之商業物業。

### 搜候上海

搜候上海為於上海成立的有限公司，於本公告日期為本公司全資附屬公司。搜候上海的主要業務為房地產開發及投資管理。

## 有關綠城控股、賣方及綠城廣場置業之資料

董事獲悉，綠城房地產為一家於中國成立之外商獨資企業，由綠城控股(一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市)間接全資擁有。綠城控股為投資控股公司，而綠城房地產則主要在中國從事房地產開發業務。

董事進一步獲悉，馬鞍山置業為一家於中國馬鞍山市成立之有限公司，主要在中國從事房地產開發業務。

綠城廣場置業為一家於中國成立之公司。於本公告日期，綠城廣場置業之註冊資本為人民幣100,000,000元，分別由綠城房地產及馬鞍山置業擁有70%及30%。綠城廣場置業為開發天山路項目的項目公司。

### 綠城廣場置業之財務資料

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，綠城廣場置業經審核除稅及非經常性項目前及之後的虧損淨額均約為人民幣890,889元。

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，綠城廣場置業經審核除稅及非經常性項目前及之後的虧損淨額均約為人民幣3,632,210元。

於二零一一年十二月三十一日，綠城廣場置業的資產淨值約為人民幣95,476,901元。

於完成後，綠城廣場置業將成為本公司之間接全資附屬公司。

### 有關天山路項目之資料

天山路項目位於上海長寧區虹橋涉外貿易中心最核心地段，區域是上海市第一個涉外商務區，入駐內外資企業及機構4,400多家，外國企業雲集，50%以上之公司為外資企業及機構，包括英特爾、通用電氣、三星、壳牌等跨國企業。天山路項目緊鄰天山路商業街，毗鄰內環線和地鐵2號線婁山關站，周邊商業氛圍活躍，所在區域是長寧區的辦公、商業和高檔公寓聚集地。

天山路項目作辦公及商業用途，佔地總面積約25,594平方米，總建築面積約172,208平方米，地上建築面積約106,441平方米(其中可售建築面積約101,673平方米，含辦公面積52,911平方米、酒店面積37,517平方米及商業面積11,245平方米)，地下建築面積約65,767平方米(含地下商業面積5,746平方米)。酒店日後將由凱悅管理。天山路項目建成後將大大提升區內辦公和商業設施的品質。

## 訂立框架協議之理由

天山路項目是本公司自二零零九年八月進入上海市場以來收購的第十一個項目，也是本公司在長寧區的第三個項目。天山路項目所在的長寧區虹橋涉外貿易中心，是上海第一個涉外商務區，長寧區的辦公、商業和高檔公寓聚集區域。天山路項目緊鄰天山路商業街，毗鄰內環線和地鐵2號線婁山關站，周邊商業氛圍活躍，符合本集團於北京及上海之黃金地段開發高端商業物業之核心策略的要求。完成收購後，本集團在上海的累計收購金額將達到人民幣約255億元。董事會相信，本收購將進一步提高本集團於上海主要商業區的地位，有助本集團於上海成功發展其獨特的商業模式。

董事相信，框架協議及其項下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，框架協議項下擬進行的交易構成本公司之須予披露交易。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「收購」	指	綠城收購、馬鞍山收購及貸款轉讓之統稱
「貸款轉讓」	指	根據框架協議之條款及條件向搜候上海轉讓貸款之所有權利及擁有權
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國銀行一般開門營業之日子
「注資」	指	第一期注資及第二期注資之統稱
「驗資賬戶」	指	搜候上海與綠城廣場置業就驗證注資共同掌管之銀行賬戶

「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	收購完成
「先決條件」	指	框架協議所載之先決條件，詳情載於本公告「框架協議」一節
「代價」	指	搜候上海就收購應付賣方之代價總額，詳情載於本公告「框架協議」一節
「董事」	指	本公司董事
「股權質押」	指	綠城房地產及馬鞍山置業給予搜候上海第一期注資及第二期注資之股權質押之統稱
「第一次股權抵押」	指	綠城房地產與馬鞍山置業就綠城廣場置業於本公告日期之註冊資本給予搜候上海之股權質押，詳情載於本公告「框架協議」一節
「首期款項」	指	代價之首期款項
「第一期注資」	指	綠城房地產與馬鞍山置業按7：3之注資比例將綠城廣場置業註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣900,000,000元
「框架協議」	指	綠城控股、賣方、本公司及搜候上海就(其中包括)收購所訂立日期為二零一二年四月十七日之框架協議
「綠城收購」	指	搜候上海向綠城房地產收購綠城廣場置業之70%股權(包括第一階段注資及第二階段注資)

「綠城指定賬戶」	指	搜候上海與綠城房地產共同掌管之銀行賬戶
「綠城控股」	指	綠城中國控股有限公司*(股票代碼：3900)，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「綠城廣場置業」	指	上海綠城廣場置業有限公司，一家於中國成立之有限公司，於本公告日期分別由綠城房地產及馬鞍山置業擁有70%及30%
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，一家於一九九五年一月六日在中國成立之外商獨資企業，由綠城控股間接全資擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「保證金」	指	根據框架協議本公司須支付之保證金1,398,000,000港元
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「地塊」	指	一幅位於中國上海長寧區天山路，佔地面積為25,594平方米用作商業及辦公用途的地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	綠城廣場置業結欠綠城房地產(包括綠城房地產之關聯公司)總額人民幣315,210,000元之貸款
「平方米」	指	平方米
「馬鞍山收購」	指	搜候上海向馬鞍山置業收購綠城廣場置業之30%股權(包括第一期注資及第二期注資)

「馬鞍山指定賬戶」	指	搜候上海與馬鞍山置業共同掌管的銀行賬戶
「馬鞍山置業」	指	馬鞍山華龍置業發展有限公司，一家於中國馬鞍山市成立之有限公司
「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
「才智」	指	才智控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二期款項」	指	代價之第二期款項
「第二期注資」	指	綠城房地產與馬鞍山置業於二零一二年五月十五日前將綠城廣場置業之註冊資本由人民幣900,000,000元增至人民幣1,550,000,000元
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	綠城廣場置業結欠綠城房地產(包括綠城房地產之關聯公司)總額人民幣1,509,790,000元之計息股東貸款。於框架協議日期，未償還利息之總金額為人民幣179,190,000元
「搜候上海」	指	搜候(上海)投資有限公司，一家於上海成立之有限公司，於本公告日期為本公司全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予的涵義
「第三期款項」	指	代價之第三期款項
「天山路項目」	指	地塊之發展項目

「賣方」 指 綠城房地產及馬鞍山置業之統稱

「%」 指 百分比

承董事會命  
**SOHO中國有限公司**  
主席  
潘石屹

中國，北京，二零一二年四月十七日

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。

\* 僅供識別