

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就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之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)

**有關聯合收購位於北京麗澤金融商務區的  
商業地塊  
及  
建議成立合營公司的協議書的  
須予披露交易**

本公司欣然宣佈，於二零一三年九月二十六日，本集團與北京信託成功投得位於北京麗澤金融商務區的該地塊的土地使用權，對價為人民幣19.22億元（相當於約24.24億港元），平均土地成本每平方米人民幣15,500元。

該地塊為E04地塊，位於二環路與三環路之間的麗澤金融商務區核心地段，鄰近金融街，離西二環路不足一公里，座落於麗澤金融商務區地鐵站上蓋，該站為規劃中的地鐵14號線(在建)及16號線的交匯處。該地塊用作商業及金融用途，佔地面積約14,365.3平方米，地上建築面積為124,000平方米。

於成功投得該地塊的土地使用權後，上海長乾與北京信託於二零一三年九月二十六日訂立協議書，制定就收購、持有及發展該地塊將成立的合營公司的組織章程細則的主要條款。合營公司將分別由上海長乾及北京信託擁有80%及20%權益。

由於有關本集團向合營公司投入的投資總額人民幣15.376億元(相當於約19.39億港元)的一個或多個適用百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，交易構成本公司的須予披露交易。

## 收購事項

本公司欣然宣佈，於二零一三年九月二十六日，本公司間接全資附屬公司上海長乾接獲北京市國土資源局豐台分局發出的中標通知書，確認上海長乾與北京信託成功投得位於中國北京麗澤金融商務區的該地塊的土地使用權，對價為人民幣19.22億元(相當於約24.24億港元)，平均土地成本每平方米人民幣15,500元。

收購事項詳情如下：

### 訂約方

買方                                 :     (1) 上海長乾投資管理諮詢有限公司；及  
  (2) 北京國際信託有限公司

賣方                                 :     北京市國土資源局豐台分局

### 主要事項

該地塊為位於中國北京麗澤金融商務區核心地段的E04地塊，離西二環路不足一公里。該地塊座落於麗澤金融商務區地鐵站上蓋，連接規劃中的地鐵14號線(在建)及16號線，交通便利。

該地塊的佔地面積為14,365.3平方米，地上建築面積為124,000平方米。該地塊用作商業及金融用途。

### 土地出讓合同

上海長乾及北京信託與賣方將於中標通知書日期後10個營業日內訂立土地出讓合同。

### 對價及支付條款

對價為人民幣19.22億元(相當於約24.24億港元)，在賣方舉辦的競投程序後確定。對價將根據土地出讓合同的條款以現金支付。上海長乾與北京信託將分別支付對價的80%及20%。上海長乾已就競投支付保證金人民幣400,000,000元(相當於約505,000,000港元)，該保證金將用於支付部分對價。

## 協議書

於成功投得該地塊的土地使用權後，上海長乾與北京信託將就收購、持有及發展該地塊成立合營公司，並將分別持有合營公司80%及20%權益。就此，於二零一三年九月二十六日，上海長乾與北京信託訂立協議書，制定合營公司組織章程細則的主要條款如下：

**合營公司註冊資本：** 合營公司註冊資本將為人民幣100,000,000元，其中上海長乾及北京信託分別出資人民幣80,000,000元及人民幣20,000,000元。

**合營公司股權：** 上海長乾—80%  
北京信託—20%

**合營公司業務範圍：** 房地產開發、銷售商品房、自有物業的物業管理、自有房戶出租、房地產信息諮詢。

**合營公司期限：** 30年

**合營公司資金籌措：** 合營公司須透過合營公司董事會可能不時釐定的方式或合營方可能不時商定的其他方式取得收購及發展該地塊的資金。

**股息及分派政策：** 任何股息或分派須由合營公司董事會建議並經合營公司股東批准。溢利將按合營方各自於合營公司的股權百分比比例予以分派。

基於對價人民幣19.22億元(相當於約24.24億港元)及上海長乾於合營公司的股權百分比，預期本集團將向合營公司投入的投資總額為人民幣15.376億元(相當於約19.39億港元)，包括上海長乾已就競投支付的保證金人民幣400,000,000元(相當於約505,000,000港元)。本集團將以內部資源撥付上海長乾應付的對價及其於合營公司的投資。

由於合營公司將分別由上海長乾及北京信託擁有80%及20%權益，故合營公司將視為本公司間接擁有80%權益的附屬公司，並將因此計入本公司綜合財務報表。

## 進行交易的原因及裨益

該地塊位於麗澤金融商務區核心地段，鄰近金融街，座落於麗澤金融商務區地鐵站上蓋。該站為規劃中的地鐵14號線(在建)及16號線的交匯處。該地塊用作商業及金融用途。

麗澤金融商務區位處北京市西二環路與西三環路之間，是北京市重點發展的新興金融功能區，將成為金融街的延伸。麗澤金融商務區總佔地面積為8.09平方公里，總規劃建築面積介乎8,000,000平方米至9,500,000平方米，為北京市三環路內最後一塊成規模的待開發區域。該區域將開發建設優質辦公樓、公寓、展覽中心、商業及休閒設施，將為北京的新興金融機構及金融企業總部提供新的發展空間。麗澤金融商務區核心地段內全部12幅地塊及其150,000平方米的地下零售區將由一條三公里長的環廊連接，環繞整個地下區。

董事會深信麗澤金融商務區發展前景廣闊，增值潛力巨大，並相信收購事項將進一步擴闊本集團於北京市主要商業區的策略佈局，有利本集團於北京成功發展其業務模式。合營公司的成立使本集團有機會與本土金融機構建立戰略合作。

因此，董事相信，交易條款屬公平合理，且交易符合本公司及其股東整體利益。

## 有關上海長乾、北京信託、賣方及本公司的資料

### 上海長乾

上海長乾為根據中國法律註冊成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司。上海長乾主要從事提供投資顧問服務及企業管理顧問服務。

## 北京信託

北京信託為根據中國法律註冊成立的有限公司。北京信託從事信託業務、投資基金業務、金融服務、證券包銷、融資租賃及投資、同業拆借、提供經紀、顧問及信貸評估服務、提供資產保全及保管代理服務以及提供擔保服務。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，北京信託及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 賣方

北京市國土資源局豐台分局為中國北京市豐台區政府機關，負責(其中包括)管理北京市豐台區國有土地使用權的出讓。

就董事於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均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 本公司

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市。

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在北京及上海的中心地段開發、銷售及經營商業物業。

## 上市規則的涵義

由於有關本集團向合營公司投入的投資總額人民幣15.376億元(相當於約19.39億港元)的一個或多個適用百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，交易構成本公司的須予披露交易。

## 釋義

於本公告內，除文意另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	上海長乾與北京信託透過賣方舉辦的競投收購該地塊的土地使用權
「協議書」	指	合營方所訂立日期為二零一三年九月二十六日的協議書，當中載有合營公司組織章程細則主要條款
「中標通知書」	指	賣方向上海長乾及北京信託發出日期為二零一三年九月二十六日的中標通知書，確認彼等成功投得該地塊的土地使用權
「北京信託」	指	北京國際信託有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「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(股份代號：410)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「對價」	指	收購事項總對價人民幣19.22億元(相當於約24.24億港元)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營方」	指	上海長乾與北京信託的統稱
「合營公司」	指	合營方就收購、持有及發展該地塊根據中國法律將予成立的有限公司，當中上海長乾與北京信託分別擁有80%及20%權益

「合營公司組織章程細則」	指	將由合營方訂立的合營公司組織章程細則
「該地塊」	指	位於中國北京麗澤金融商務區的E04地塊的一幅地塊，其東至駱駝灣東路，南至駱駝灣南路，西至麗澤中二路，北至豐台北路與豐台北路西延，佔地面積為14,365.3平方米及地上建築面積為124,000平方米
「土地出讓合同」	指	由賣方(作為賣方)與上海長乾及北京信託(作為買方)就收購事項訂立的土地使用權出讓合同
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條所賦予該詞的涵義
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海長乾」	指	上海長乾投資管理諮詢有限公司，於中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	收購事項及由合營方訂立協議書以及據此擬進行交易，包括但不限於由合營方就收購、持有及發展該地塊成立合營公司
「賣方」	指	北京市國土資源局豐台分局，中國北京市豐台區政府機關
「%」	指	百分比

於本公告中，以人民幣計值的金額乃根據人民幣1元兌1.26126港元的基準兌換為港元。此兌換率僅供說明用途，不應被視為人民幣可實際按該匯率兌換為港元的聲明。

承董事會命  
SOHO中國有限公司  
主席  
潘石屹

中華人民共和國•北京  
二零一三年九月二十七日

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、唐正茂女士及陰傑先生；及獨立非執行董事Ramin Khadem博士、查懋誠先生及衣錫群先生。