

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之有限公司)

(股份代號：410)

有關以人民幣52.3億元出售
SOHO海倫廣場及
SOHO靜安廣場的
須予披露交易

以人民幣52.3億元出售SOHO海倫廣場及SOHO靜安廣場予金融街控股

董事會欣然宣佈，於二零一四年二月二十七日，本集團與金融街控股股份有限公司訂立協議，據此，本集團同意以總對價約人民幣52.3億元(相當於約66.3億港元)向金融街出售(a)其於SOHO海倫廣場的全部股權及有關貸款；及(b)其於SOHO靜安廣場的全部權益。

本次出售事項將使本集團所持現金增加約人民幣52.3億元(相當於約66.3億港元)，有利於本集團持續關注市場狀況，以發掘在北京和上海的黃金地段收購優質資產的機遇。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超出5%但少於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易。

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零一四年二月二十七日：

- (a) 上海長殷、北京搜候及上海搜候(三者均為本公司的附屬公司)與金融街訂立SOHO海倫股權及債權轉讓協議，據此，上海長殷同意出售SOHO海倫項目公司全部股權，而北京搜候及上海搜候同意轉讓其各自向SOHO海倫項目公司提供的貸款予金融街，總對價為人民幣3,054,741,522元(相當於約38.7億港元)，可予調整；及
- (b) 紅石新城及上海長邁(兩者均為本公司的附屬公司)與金融街訂立SOHO靜安股權及債權轉讓協議，據此，訂約方同意一旦SOHO靜安項目公司(上海長邁就開發SOHO靜安廣場已告成立的項目公司)取得曹家渡地塊國有土地使用權及SOHO靜安廣場在建工程，上海長邁須出售SOHO靜安項目公司全部股權，而紅石新城須將其向SOHO靜安項目公司提供的貸款轉讓予金融街，總對價為人民幣2,177,351,959元(相當於約27.6億港元)，可予調整。

SOHO海倫股權及債權轉讓協議

SOHO海倫股權及債權轉讓協議的主要條款如下：

日期：二零一四年二月二十七日

訂約方：(1) 上海長殷；
(2) 北京搜候；
(3) 上海搜候；及
(4) 金融街

主題事項：根據SOHO海倫股權及債權轉讓協議的條款：

- (a) 上海長殷(作為賣方)同意向金融街出售且金融街(作為買方)同意自上海長殷購買SOHO海倫項目公司全部股權；及

- (b) 北京搜候及上海搜候(作為賣方)同意向金融街出售且金融街(作為買方)同意自北京搜候及上海搜候購買兩者各自向SOHO海倫項目公司提供的貸款的權利、所有權及權益。

對價 : 轉讓SOHO海倫項目公司全部股權及向其提供的所有貸款的總對價為人民幣3,054,741,522元(相當於約38.7億港元),受限於下列調整(「海倫對價調整」):

- (i) 對價將按本集團於二零一三年十二月三十一日後但於金融街及上海長殷根據SOHO海倫股權及債權轉讓協議條款共同管理SOHO海倫項目公司前通過SOHO海倫項目公司就SOHO海倫廣場所支付的任何額外工程款的實際金額上調;
- (ii) 對價將按SOHO海倫項目公司於SOHO海倫交割日的剩餘資金(「剩餘資金」)(即相等於SOHO海倫項目公司於SOHO海倫交割日的賬面現金及銀行存款扣減SOHO海倫項目公司於SOHO海倫交割日的流動負債(不包括SOHO海倫項目公司結欠北京搜候及上海搜候的負債)賬面值後的金額)調整。對價應(a)在剩餘資金超過零的情況下按剩餘資金金額調增;及(b)在剩餘資金低於零的情況下調減剩餘資金金額。

上述對價乃經本集團與金融街公平磋商後滿足,並經參考上海可比商業開發最近的市值以及本集團就開發SOHO海倫廣場的注資釐定。

支付對價 : 金融街須於開設SOHO海倫共管賬戶後三(3)個營業日內向SOHO海倫共管賬戶支付人民幣2,815,432,000元(相當於約35.7億港元)(「海倫首期付款」)。

金融街將分三期向上海長殷、北京搜候及上海搜候支付對價：

- (a) 於完成SOHO海倫項目公司的股權轉讓登記及上海長殷向金融街交付SOHO海倫股權及債權轉讓協議所規定文件及印章之日，上海長殷及金融街將安排指示銀行將海倫首期付款解除共管，由上海長殷自由支配，當中包括應付上海長殷的人民幣1,714,739,224元(相當於約21.7億港元)以及應付北京搜候及上海搜候的人民幣1,100,692,776元(相當於約14.0億港元)。
- (b) 第二期付款(「海倫第二期付款」)須等於(i)本集團於二零一三年十二月三十一日前通過SOHO海倫項目公司向SOHO海倫廣場投入的工程款總額人民幣239,309,522元(相當於約303,360,000港元)；及(ii)(如有)海倫對價調整金額扣除人民幣50,000,000元(相當於約63,380,000港元)。為免生疑問，建設期間設計、業主通知、技術核定及施工圖的任何洽商變更(「洽商變更」)不影響海倫第二期付款的支付。

訂約方同意於SOHO海倫交割日後十五(15)個營業日內(「清理期」)清理所有尚未履行完畢的工程合同。於清理期屆滿後三(3)個營業日內且待上海長殷向金融街交付SOHO海倫股權及債權轉讓協議所規定文件後，金融街須向上海長殷的指定銀行賬戶支付海倫第二期付款(惟下文所述預扣工程款除外)，惟倘上海長殷未能向金融街交付任何該等文件，而失缺該等文件不會對項目工程造成不利影響，亦不會為SOHO海倫項目公司帶來任何重大經濟損失，則上述條件不應被視為未滿足。

就每份尚未履行完畢的工程合同，上海長殷須向金融街提供經工程合同對手方妥為簽署的書面確認，以確認(其中包括)已支付款項及該等工程合同項下尚未支付款項。就該等書面確認尚未取得的尚未履行完畢的工程合同而言，於SOHO海倫交割日前，該等尚未履行完畢的工程合同項下的已付工程款金額須自第二期付款扣留。上海長殷向金融街提供有關該等尚未履行完畢的工程合同的書面確認後三(3)個營業日內，金融街須向上海長殷支付預扣工程款。

- (c) 第三期付款(「海倫第三期付款」)等於人民幣50,000,000元(相當於約63,380,000港元)。於SOHO海倫項目公司與有關監理單位及造價諮詢機構就海倫項目交接日止洽商變更產生的工程量及價款達成一致後三(3)個營業日內，金融街須向上海長殷指定的銀行賬戶支付海倫第三期付款，惟海倫第三期付款須於SOHO海倫交割日後三(3)個月的最後一個營業日之前予以支付。

**SOHO海倫股權及
債權轉讓協議的
交割先決條件**

： SOHO海倫股權及債權轉讓協議的交割須待以下條件於簽立SOHO海倫股權及債權轉讓協議後十(10)個營業日內獲得滿足(或被相關訂約方豁免)後，方告完成：

- (a) 上海長殷、北京搜候及上海搜候根據SOHO海倫股權及債權轉讓協議作出的陳述及保證於所有重大方面均屬真實準確，而上海長殷、北京搜候及上海搜候於所有重大方面經已履行或遵守各自於SOHO海倫股權及債權轉讓協議項下的義務；
- (b) 上海長殷及金融街已就SOHO海倫廣場完成工程現場界面移交，並已就此簽立確認函件；及

- (c) 金融街根據SOHO海倫股權及債權轉讓協議作出的陳述及保證於所有重大方面均屬真實準確，而金融街於所有重大方面經已履行或遵守其於SOHO海倫股權及債權轉讓協議項下的義務。

滿足(或豁免)上述全部條件後，上海長殷及金融街須於SOHO海倫交割日前儘快在相關中國機關促成轉讓SOHO海倫項目公司全部股權的登記手續。

終止

：倘發生下列任何事件，SOHO海倫股權及債權轉讓協議可予終止：

- (a) 倘交割並未於簽立SOHO海倫股權及債權轉讓協議後90個營業日(或訂約方以書面形式協定的其他較後日期)內發生，則訂約各方(在訂約方並無違約的情況下)有權終止SOHO海倫股權及債權轉讓協議。倘SOHO海倫股權及債權轉讓協議的交割未能完成乃歸咎於任何訂約方，則非違約訂約方有權終止SOHO海倫股權及債權轉讓協議；
- (b) 倘(i)金融街因其本身的理由未能支付對價至SOHO海倫共管賬戶或由SOHO海倫共管賬戶支付對價予上海長殷、北京搜候及上海搜候；或(ii)任何一方因任何理由未能於訂立SOHO海倫股權及債權轉讓協議起計十(10)個營業日內滿足先決條件或SOHO海倫股權及債權轉讓協議未能交割，且該等違約行為於超過20個營業日內未獲糾正，則任何其他訂約方有權終止SOHO海倫股權及債權轉讓協議，於此情況下，違約方須就違反SOHO海倫股權及債權轉讓協議支付等於20%總對價的金額作為賠償；或
- (c) SOHO海倫股權及債權轉讓協議所有訂約方以書面作出一致同意後。

本公司擔保：本公司將以金融街為受益人就上海長殷、北京搜候及上海搜候妥善履行SOHO海倫股權及債權轉讓協議項下的經濟責任提供擔保，有關擔保自簽立SOHO海倫股權及債權轉讓協議之日起計為期五(5)年。

有關SOHO海倫項目公司、SOHO海倫地塊及SOHO海倫廣場的資料

SOHO海倫項目公司

SOHO海倫項目公司乃一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。於SOHO海倫股權及債權轉讓協議之日，SOHO海倫項目公司的註冊資本為人民幣1,201,450,000元(相當於約1,520,000,000港元)。其擁有SOHO海倫廣場建造工程所在SOHO海倫地塊的土地使用權。

SOHO海倫項目公司的業務範疇包括實業投資及管理、諮詢，企業管理諮詢，企業形象策劃，房地產開發經營，物業管理，商務諮詢，通信設備、電腦、網路通信、系統集成技術專業領域內的「四技」服務，從事貨物及技術的進出口業務，銷售電腦、軟體及輔助設備(除電腦資訊系統安全專用產品)，建築裝潢材料，辦公用品。

根據按照中國會計準則編製的SOHO海倫項目公司經審核的財務報表，(a)截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，SOHO海倫項目公司扣除稅及非經常項目前後的經審核的虧損淨額分別約為人民幣3,820,000元(相當於約4,840,000港元)及人民幣2,990,000元(相當於約3,790,000港元)及(b)截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，SOHO海倫項目公司扣除稅及非經常項目前後的經審核溢利淨額分別約為人民幣330,000元(相當於約420,000港元)及人民幣250,000元(相當於約320,000港元)。

SOHO海倫項目公司於二零一二年十二月三十一日的經審核的資產淨值為人民幣1,194,890,000元(相當於約1,510,000,000港元)。

相較出售事項對價約人民幣3,055,000,000元(相當於約3,870,000,000港元)，SOHO海倫項目公司於二零一一年全部股權的原收購成本約為人民幣2,470,000,000元(相當於約3,130,000,000港元)。按本集團擁有及墊付SOHO海倫項目公司之股權及貸

款賬面值(包括計入的評估增值)約人民幣2,896,000,000元(相當於約3,670,000,000港元)計算,預期本集團將於完成SOHO海倫股權及債權轉讓協議後錄得毛利約人民幣159,000,000元(相當於約201,550,000港元)。

完成SOHO海倫股權及債權轉讓協議後,SOHO海倫項目公司將不再為本公司的附屬公司。

SOHO海倫地塊及SOHO海倫廣場

SOHO海倫地塊位於上海虹口區地鐵10號線海倫路站,SOHO海倫廣場則建於該地塊之上。SOHO海倫廣場是一個包括辦公空間及商業空間的開發項目。

SOHO靜安股權及債權轉讓協議

茲提述本公司日期為二零一一年四月一日的公告,內容有關二零一一年框架協議,據此,(a)紅石新城同意就開發SOHO靜安廣場向靜安地產提供貸款,直至滿足轉讓SOHO靜安廣場在建工程的法定及監管條件(統稱「項目轉讓條件」)為止;及(b)本集團同意就開發SOHO靜安廣場成立SOHO靜安項目公司為項目公司,而靜安地產同意於滿足項目轉讓條件後向SOHO靜安項目公司轉讓曹家渡地塊國有土地使用權及SOHO靜安廣場在建工程。

於本公告日期,SOHO靜安項目公司已告成立,惟項目轉讓條件尚未滿足。因此,曹家渡地塊國有土地使用權及SOHO靜安廣場在建工程並未轉讓予SOHO靜安項目公司。

於二零一四年二月二十七日,紅石新城、上海長邁及金融街訂立SOHO靜安股權及債權轉讓協議,據此,訂約方同意,為向金融街轉讓曹家渡地塊國有土地使用權及SOHO靜安廣場在建工程,上海長邁同意向金融街轉讓SOHO靜安項目公司全部股權,而紅石新城同意向金融街轉讓其提供予SOHO靜安項目公司的貸款。SOHO靜安股權及債權轉讓協議的主要條款如下:

日期 : 二零一四年二月二十七日

訂約方 : (1) 紅石新城;
(2) 上海長邁;及
(3) 金融街

- 主題事項 : 根據SOHO靜安股權及債權轉讓協議的條款：
- (a) 紅石新城將於項目交接日向金融街移交SOHO靜安廣場的建設開發管理權；
 - (b) 紅石新城及上海長邁須確保滿足項目轉讓條件後85日內，曹家渡地塊的房地產權證須被轉讓予SOHO靜安項目公司；及
 - (c) 上海長邁同意向金融街出售SOHO靜安項目公司的全部股權，且須於SOHO靜安項目公司取得曹家渡地塊房地產權證後十五(15)個營業日內完成轉讓SOHO靜安項目公司全部股權的登記，而紅石新城同意向金融街轉讓其提供予SOHO靜安項目公司的貸款的所有權利、所有權及權益。

對價 : SOHO靜安項目公司全部股權以及提供予SOHO靜安項目公司所有貸款的轉讓的總對價為人民幣2,177,351,959元(相當於約2,760,000,000港元)，受限於下列調整：

- (i) 對價包括二零一一年框架協議所述因貸款應計利息及開支產生的營業稅及附加稅(統稱「營業稅」)。倘最終營業稅多於人民幣15,125,959元(相當於約19,170,000港元)，對價應加上超出金額。然而，倘最終營業稅少於人民幣元15,125,959(相當於約19,170,000港元)，對價應減去不足金額，惟毋須就(A) SOHO靜安廣場項目開發投資總額25%範圍內的曹家渡地塊最終工程建設款產生的任何稅項及/或支出作出營業稅調整。倘最終工程建設款因金融街而超出SOHO靜安廣場項目開發投資總額的25%，且工程款的超出金額產生額外稅項及/或費用，則對價應加上任何該等額外稅項及/或費用的金額；或(B)

倘最終工程建設款少於SOHO靜安廣場項目開發投資總額的25%，向SOHO靜安項目公司轉讓曹家渡地塊國有土地使用權及SOHO靜安廣場在建工程所產生的所有稅項及費用作出營業稅調整。倘最終工程建設款因金融街而超過於SOHO靜安廣場項目開發投資總額的25%且工程款的超出金額產生額外稅項及／或費用，則對價應加上任何該等額外稅項及／或費用的金額（「營業稅調整」）；及

- (ii) 對價包括專項工程款人民幣110,000,000元（相當於約139,440,000港元）（「專項工程款」），僅應按金融街的指示用作支付SOHO靜安廣場項目建設成本。倘截止股權交割日專項工程款尚未獲悉數動用於SOHO靜安廣場，對價應扣減尚未動用於SOHO靜安廣場的專項工程款。紅石新城或上海長邁應於股權轉讓交割日後三(3)個營業日內向金融街退還該款項，倘未獲退還，金融街有權從對價的任何一筆分期付款扣除該等金額（「專項工程款調整」）。

上述對價乃經本集團與金融街公平磋商後滿足，並經參考上海可比商業開發最近的市值以及本集團就開發SOHO靜安廣場的注資釐定。

支付對價 : 對價須由金融街分五(5)期向紅石新城或上海長邁(視乎情況而定)支付:

(a) 滿足下列條件後三(3)個營業日內,金融街須向紅石新城指定賬戶支付人民幣210,000,000元(相當於約266,200,000港元)(「首期付款」)其中人民幣110,000,000元(相當於約139,440,000港元)須用作支付專項工程款:

(i) SOHO靜安項目公司取得其營業執照;

(ii) 紅石新城與靜安地產訂立補充協議;

(iii) 紅石新城與金融街完成SOHO靜安廣場建設開發管理權的移交;及

(iv) 上海長邁與金融街訂立股權轉讓協議。

紅石新城應於收取專項工程款後三(3)個營業日內,將專項工程款轉賬入項目建設共管賬戶。

(b) 股權轉讓共管賬戶設立後三(3)個營業日內,金融街須向股權轉讓共管賬戶支付對價的第二期付款(「第二期付款」),即經營業稅調整調整後的金額人民幣1,866,021,959元(相當於約2,370,000,000港元)。於金融街自紅石新城及/上海長邁取得下列文件之日,根據共管賬戶協議條款,金融街及上海長邁須向銀行遞交付款通知,以要求銀行作出第二期付款:

(i) 顯示SOHO靜安項目公司(A)全部股權自上海長邁轉讓予金融街;及(B)股東、法定代表人、董事會、監事會及章程有關變動的

登記完成的書面證據，條件是曹家渡地塊的房地產權證已轉讓予SOHO靜安項目公司；及

- (ii) SOHO靜安股權及債權轉讓協議規定的若干文件。
- (c) 第三期付款(「第三期付款」)等於(A)人民幣50,000,000元(相當於約63,380,000港元)；及(B)專項工程款調整，並須按下列方式支付：
- (i) 訂約各方同意，於股權轉讓交割日的十五(15)個營業日前完成處理SOHO靜安股權及債權轉讓協議所規定的所有尚未履行完畢的工程合同。受上述所限，於股權轉讓交割日，金融街須向紅石新城指定銀行賬戶支付第三期付款(惟下文提述預扣工程款除外)；
 - (ii) 就每份尚未履行完畢的工程合同，紅石新城須向金融街提供經工程合同對手方妥為簽署的書面確認，以確認(其中包括)已支付款項及該等工程合同項下尚未支付款項。就該等書面確認於股權轉讓交割日十五(15)個營業日前尚未取得的尚未履行完畢的工程合同而言，於項目交接日前，該等尚未履行完畢的工程合同項下的已付工程款金額須自第三期付款預扣。紅石新城向金融街提供有關該等尚未履行完畢的工程合同的書面確認後三(3)個營業日內，金融街須向紅石新城支付預扣工程款；及

- (iii) 為免生疑問，建設期間設計、業主通知、技術核定及施工圖的任何洽商變更(「洽商變更」)不影響第三期付款的支付。
- (d) 第四期付款(「**第四期付款**」)等於人民幣21,330,000(相當於約27,040,000港元)。於項目交接日前，SOHO靜安項目公司與有關監理單位及造價諮詢機構就洽商變更產生的工程量及價款達成一致後三(3)個營業日內，金融街須向紅石新城指定的銀行賬戶支付第四期付款，惟第四期付款須於股權轉讓交割日後三(3)個月的最後一個營業日之前予以支付。
- (e) 下列條件滿足後五(5)個營業日內，金融街須向紅石新城指定銀行賬戶支付人民幣30,000,000元(相當於約38,030,000港元)(「**第五期付款**」)：
 - (i) 向SOHO靜安項目公司轉讓SOHO靜安廣場的(A)建設用地規劃許可證；(B)建設工程規劃許可證；(C)建設工程施工許可證；及(D)立項批覆已獲批准(惟倘因金融街(包括但不限於金融街改動SOHO靜安廣場的設計等原因)而導致自向SOHO靜安項目公司轉讓曹家渡地塊的房地產權證後的六(6)個月內無法完成本條件，則本條件將被自動獲豁免)；
 - (ii) SOHO靜安項目公司已獲轉讓及承接靜安地產訂立的所有尚未履行完畢的工程合同，惟倘因金融街或SOHO靜安項目公司未能促使SOHO靜安項目公司獲轉讓及承接未履行完畢的項目工程合同而使SOHO靜安項目公司未獲轉讓及承接尚未履行完畢的工程合同，本條件亦應被視作已滿足。

(iii) 上海長邁已向金融街交付SOHO靜安股權及債權轉讓協議規定的若干文件，惟倘上海長邁未能向金融街交付任何有關文件將不會對項目建設造成不利影響或導致SOHO靜安項目公司蒙受任何重大經濟損失，則本條件不應被視為未滿足。

SOHO靜安項目公司的成立及共同管理 : 上海長邁已成立SOHO靜安項目公司，註冊資本為人民幣10,000,000元(相當於約12,680,000港元)。各方同意紅石新城須於項目交接日向金融街移交SOHO靜安廣場的開發建設管理權利，且自項目交接日起至股權轉讓交割日止期間，SOHO靜安項目公司受上海長邁及金融街共同管理。

股權質押協議的簽立 : 於簽立SOHO靜安股權及債權轉讓協議日期，上海長邁(作為出質人)與金融街(作為質權人)訂立股權質押協議，據此，上海長邁同意以金融街為受益人就紅石新城及上海長邁履行其各自於SOHO靜安股權及債權轉讓協議及股權轉讓協議項下的義務以SOHO靜安項目公司全部股權作出質押。上海長邁同意根據股權質押協議於SOHO靜安股權及債權轉讓協議簽立後十(10)個營業日內完成股權質押登記。

SOHO靜安廣場的轉讓 : 紅石新城應履行其於二零一一年框架協議項下的責任，紅石新城及上海長邁應確保於滿足項目轉讓條件後85日內，曹家渡地塊的房地產權證轉讓予SOHO靜安項目公司，惟由金融街引起的任何延誤(包括但不限於改變SOHO靜安廣場的設計)除外。

紅石新城應繼續履行其責任，根據二零一一年框架協議的條款，就向靜安地產轉讓SOHO靜安廣場支付對價。

SOHO靜安項目公司全部股權的轉讓 : 於簽立SOHO靜安股權及債權轉讓協議日期，上海長邁(作為轉讓人)與金融街(作為承讓人)訂立股權轉讓協議，據此，上海長邁同意向金融街轉讓SOHO靜安項目公司全部股權。

股權轉讓協議將於簽立SOHO靜安股權及債權轉讓協議之日生效，而根據SOHO靜安框架協議轉讓SOHO靜安項目公司全部股權將於遞交SOHO靜安股權及債權轉讓協議所載相關文件及項目後在股權轉讓交割日生效。

根據二零一一年框架協議，靜安地產完成向SOHO靜安項目公司轉讓曹家渡地塊房地產權證後，上海長邁、金融街及SOHO靜安項目公司須根據股權質押協議安排履行股權質押的登記，以及(a)上海長邁向金融街轉讓SOHO靜安項目公司全部股權；及(b)SOHO靜安項目公司股東、法定代表人、董事會、監事會及章程有關變動的登記，而有關登記手續須於SOHO靜安項目公司取得曹家渡地塊房地產權證後十五(15)日內完成。須於上述登記完成之日完成轉讓SOHO靜安項目公司全部權益。

有關許可證的轉讓 : 紅石新城及上海長邁須確保向SOHO靜安項目公司轉讓SOHO靜安廣場(a)建設用地規劃許可證；(b)建設工程規劃許可證；(c)建設許可證；及(d)立項批覆於向SOHO靜安項目公司轉讓曹家渡地塊房地產權證後六(6)個月內獲批。

貸款的轉讓及更替 : 紅石新城應於簽立SOHO靜安股權及債權轉讓協議後二十(20)個營業日內，完成就貸款以曹家渡地塊國有土地使用權以及SOHO靜安廣場在建工程作出抵押的登記。

於完成上述登記後三(3)個營業日內，紅石新城應與靜安地產、該銀行及金融街訂立貸款轉讓協議，據此，紅石新城應向金融街轉讓及更替其於貸款協議項下所有權利及義務。

於滿足以下條件後三(3)個營業日內，金融街應於該銀行設立一般結算賬戶及委託貸款基金賬戶，並根據貸款轉讓協議向於該銀行設立的一般結算賬戶支付人民幣1,270,000,000元(相當於約1,610,000,000港元)：

- (i) SOHO靜安項目公司取得其營業執照；
- (ii) 紅石新城與靜安地產訂立補充協議；
- (iii) 就提供貸款辦理作為抵押品的曹家渡地塊國有土地使用權及SOHO靜安廣場在建工程的抵押登記手續完成；
- (iv) 紅石新城、靜安地產、該銀行與金融街訂立貸款轉讓協議；
- (v) 紅石新城與金融街完成SOHO靜安廣場建設開發管理權的移交；及
- (vi) 上海長邁與金融街訂立股權轉讓協議。

金融街應於接獲紅石新城有關該銀行已批准轉讓及更替貸款的通知後三(3)個營業日內，自於該銀行設立的一般結算賬戶轉移人民幣1,270,000,000元(相當於約1,610,000,000港元)至於該銀行的委託貸款基金賬戶，從而使該銀行向紅石新城於該銀行設立的一般結算賬戶支付有關金額。

各方進一步同意直至貸款轉讓日期就貸款應計的利息根據二零一一年框架協議應由紅石新城承擔，且貸款轉讓日期後貸款的應計利息則根據二零一一年框架協議由金融街承擔。

於滿足項目轉讓條件後二十(20)個營業日內，紅石新城應促使有關訂約方履行其各自於貸款協議項下的義務，以保證向金融街償還貸款。

終止 : 倘發生下列任何事件，SOHO靜安股權及債權轉讓協議可能被終止：

(a) 倘(由違約方出於任何理由造成)(i)房地產權證未轉讓予SOHO靜安項目公司；或(ii)股東、法定代表人、董事會、監事會及SOHO靜安項目公司就自上海長邁向金融街轉讓SOHO靜安項目公司全部股權的章程變動未完成登記；或(iii)紅石新城無法完成有關貸款的曹家渡地塊國有土地使用權及SOHO靜安廣場在建工程的抵押登記，而該等違約於六十(60)個營業日內未獲糾正，則任何其他訂約方有權終止SOHO靜安股權及債權轉讓協議，於此情況下，違約方須就違反SOHO靜安股權及債權轉讓協議支付等於20%對價總額的金額作為賠償；或

(b) SOHO靜安股權及債權轉讓協議所有訂約方以書面作出一致同意後。

本公司擔保 : 本公司向金融街作出擔保，自SOHO靜安股權及債權轉讓協議之日起五(5)年內，確保紅石新城及上海長邁根據SOHO靜安股權及債權轉讓協議妥善履行經濟責任。

有關SOHO靜安項目公司、曹家渡地塊及SOHO靜安廣場的資料

SOHO靜安項目公司

SOHO靜安項目公司為就持有曹家渡地塊國有土地使用權及SOHO靜安廣場在建工程而於二零一四年一月二十八日在中國註冊成立的有限公司。於本公告日期，SOHO靜安項目公司註冊資本為人民幣10,000,000元(相當於約12,680,000港元)。

SOHO靜安項目公司的全部股權由上海長邁所擁有。SOHO靜安項目公司的主要業務為房地產開發及經營、物業管理以及停車場經營。

鑒於SOHO靜安項目公司僅於近期註冊成立，除其註冊資本人民幣10,000,000元(相當於約12,680,000港元)外，其概無任何資產，且並未經營任何業務。

於SOHO靜安股權及債權轉讓協議完成後，SOHO靜安項目公司將不再為本公司的附屬公司。

曹家渡地塊及SOHO靜安廣場

曹家渡地塊於上海靜安區曹家渡商圈，臨近長壽路商業街，是SOHO靜安廣場建設之地。SOHO靜安廣場是一個包括辦公空間、公寓空間及商業空間的開發項目。

按SOHO靜安廣場賬面值約人民幣1,637,000,000元(相當於約2,080,000,000港元)及直至SOHO靜安股權及債權轉讓協議完成前所產生的估計建設成本、利息開支以及其他費用約人民幣202,000,000元(相當於約256,060,000港元)計算，預期本集團將於SOHO靜安股權及債權轉讓協議完成後錄得毛利約人民幣338,000,000元(相當於約428,460,000港元)。

有關本公司、紅石新城、上海長邁、上海長殷、北京搜候及上海搜候的資料

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北京市及上海市中心商業物業的開發、銷售及營運。

紅石新城

紅石新城為於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期，由本公司及本公司主席潘石屹先生分別擁有95%及5%。紅石新城的主要業務包括房地產開發、物業管理及提供物業投資諮詢服務。

北京搜候

北京搜候為於北京註冊成立的有限公司，於本公告日期，由本公司及本公司主席潘石屹先生分別擁有95%及5%。北京搜候的主要業務為物業開發、經營及管理；及提供物業投資諮詢服務。

上海長邁、上海長殷及上海搜候

上海長邁、上海長殷及上海搜候均為於中國註冊成立的有限公司，且均為本公司的全資附屬公司。

上海長邁及上海長殷主要從事提供投資諮詢服務及企業管理諮詢服務。上海搜候的主要業務包括投資管理；提供投資及業務諮詢服務；物業開發及經營；物業管理及租賃；電子商務；開發及轉讓電腦軟硬體以及系統集成技術；技術諮詢及服務；貨品及技術進口及出口；廣告設計及製作；銷售電腦軟硬體、建築及裝修材料以及辦公設備。

金融街資料

金融街為於中國註冊成立的有限公司，其股份於深圳證券交易所上市。金融街的主要業務包括物業開發、銷售商業及住宅物業以及物業管理。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，金融街與其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的協力廠商。

出售事項的原因及裨益

本次出售事項將使本集團所持現金增加人民幣52.3億元(相當於約66.3億港元)，有利於本集團持續關注市場狀況，以發掘在北京和上海的黃金地段收購優質資產的機遇。

本集團有意將出售事項的所得款項淨額用作其一般營運資金。

SOHO海倫股權及債權轉讓協議以及SOHO靜安股權及債權轉讓協議的條款符合正常的商業條款，並經本集團及金融街公平磋商後釐訂。董事相信，SOHO海倫股權及債權轉讓協議及SOHO靜安股權及債權轉讓協議各自的條款公平合理，而出售事項符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超出5%但少於25%，根據上市規則第14章，出售事項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，下列詞彙具以下涵義：

「二零一一年框架協議」	指	紅石新城與靜安地產就貸款以及由靜安地產向SOHO靜安項目公司轉讓曹家渡地塊國有土地使用權及SOHO靜安廣場在建工程所訂立日期為二零一一年三月三十一日的委託貸款及項目轉讓框架協議
「該等協議」	指	SOHO海倫股權及債權轉讓協議及SOHO靜安股權及債權轉讓協議的統稱
「該銀行」	指	中國建設銀行上海市靜安支行
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六、星期日、中國公眾假期及中國的銀行毋須營業的任何其他日子以外的任何日子
「曹家渡地塊」	指	位於中國上海市靜安區萬航渡路716弄-794弄的一幅地塊
「本公司」	指	SOHO中國有限公司，在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市(股份代號：410)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事

「股權質押協議」	指	上海長邁(作為出質人)與金融街(作為質權人)於簽立SOHO靜安股權及債權轉讓協議當日所訂立的股權質押協議，據此，上海長邁同意以金融街為受益人就紅石新城及上海長邁履行其各自於SOHO靜安股權及債權轉讓協議項下的責任以SOHO靜安項目公司的全部股權作出質押
「股權轉讓協議」	指	上海長邁(作為轉讓人)與金融街(作為承讓人)於簽立SOHO靜安股權及債權轉讓協議當日所訂立的股權轉讓協議，據此，上海長邁同意向金融街轉讓SOHO靜安項目公司的全部股權
「股權轉讓交割日」	指	上海長邁轉讓於SOHO靜安項目公司之全部股權予金融街及完成(a) SOHO靜安項目公司的全部股權自上海長邁轉讓予金融街；及(b) SOHO靜安項目公司的股東、法定代表人、董事會、監事會及章程的相關變動登記當日
「股權轉讓共管賬戶」	指	由上海長邁與金融街於曹家渡地塊房地產權證轉讓予SOHO靜安項目公司後三(3)個營業日內所設立，並由上海長邁與金融街就收支轉讓SOHO靜安項目公司全部股權及有關貸款的部分對價所共同控制的銀行賬戶
「金融街」	指	金融街控股股份有限公司，在中國成立的有限公司，其股份於深圳證券交易所上市
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「海倫項目交接日」	指	上海長殷根據SOHO海倫股權及債權轉讓協議的條款向金融街就工程現場界面進行交接當日
「香港」	指	中國香港特別行政區
「靜安地產」	指	上海靜安地產(集團)有限公司
「共管賬戶協議」	指	上海長邁、金融街與該銀行所訂立的協議，據此，股權轉讓共管賬戶就股權轉讓共管賬戶的運作而開立
「貸款」	指	紅石新城根據貸款協議向靜安地產支付的本金額人民幣12.7億元(相當於約16.1億港元)貸款
「貸款協議」	指	紅石新城(作為貸款人)、該銀行(作為信託銀行)與靜安地產(作為借款人)就貸款所訂立的日期為二零一一年三月三十一日的貸款協議及日期為二零一二年十一月二十七日、二零一三年五月二十日及二零一三年十月十七日的三份補充協議
「貸款轉讓協議」	指	紅石新城、靜安地產、該銀行與金融街所訂立的協議，據此，紅石新城根據貸款協議向金融街轉移及更替其於貸款協議項下的所有權利和義務
「貸款轉讓日」	指	紅石新城自銀行獲得全部貸款退還之日
「百分比率」	指	具上市規則第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
「項目建設共管賬戶」	指	紅石新城與靜安地產僅就收支自二零一一年框架協議日期直至項目轉讓條件滿足日期止SOHO靜安廣場所產生的預估總建設費所共同控制的銀行賬戶

「項目交接日」	指	簽立SOHO靜安股權及債權轉讓協議之日後三(3)個營業日內的任何營業日，屆時紅石新城應向金融街移交SOHO靜安廣場的開發建設管理權利
「紅石新城」	指	北京紅石新城房地產有限公司，於本公告日期為本公司擁有95%權益的附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「出售事項」	指	本集團根據該等協議的條款出售其於SOHO海倫廣場的全部股權及有關貸款及其於SOHO靜安廣場的全部權益
「上海長邁」	指	上海長邁投資管理諮詢有限公司，在中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司
「上海長殷」	指	上海長殷投資管理諮詢有限公司，在中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司
「北京搜候」	指	北京搜候房地產有限責任公司，在中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司擁有95%權益的附屬公司
「SOHO海倫交割日」	指	完成SOHO海倫股權及債權轉讓協議的最後一個先決條件獲滿足(或(倘適用)獲有關方豁免)後十(10)個營業日內的任何營業日或該等經各方協定的其他日期和時間
「SOHO海倫股權及債權轉讓協議」	指	上海長殷、北京搜候與上海搜候(作為賣方)及金融街(作為買方)就上海長殷向金融街出售SOHO海倫項目公司全部股權及北京搜候及上海搜候向金融街轉讓其各自向SOHO海倫項目公司提供的貸款所訂立的日期為二零一四年二月二十七日的股權與債權轉讓協議

「SOHO海倫共管賬戶」	指	上海長殷與金融街就收支轉讓SOHO海倫項目公司全部股權及向SOHO海倫項目公司提供的貸款的部分對價所設立及共同控制的銀行賬戶
「SOHO海倫地塊」	指	位於中國上海市虹口區海倫路地鐵10號面積28,103.3平方米的土塊
「SOHO海倫廣場」	指	包括辦公空間及商業空間的SOHO海倫地塊開發項目
「SOHO海倫項目公司」	指	上海杭鋼嘉傑實業有限公司，在中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
「SOHO靜安股權及債權轉讓協議」	指	紅石新城與上海長邁(作為賣方)及金融街(作為買方)就上海長邁向金融街出售SOHO靜安項目公司全部股權及紅石新城向金融街轉讓其提供予SOHO靜安項目公司的貸款所訂立日期為二零一四年二月二十七日的股權及債權轉讓協議
「SOHO靜安廣場」	指	包括辦公空間、公寓空間及商業空間的曹家渡地塊開發項目
「SOHO靜安項目公司」	指	上海靜盛房地產開發有限公司，上海長邁就持有曹家渡地塊國有土地使用權及SOHO靜安廣場在建工程在中國成立的全資項目公司
「上海搜候」	指	搜候(上海)投資有限公司，在中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「補充協議」 指 紅石新城與靜安地產於簽立SOHO靜安股權及債權轉讓協議後十(10)個營業日內所訂立的補充協議，以確認曹家渡地塊的國有土地使用權及SOHO靜安廣場在建工程將於滿足二零一一年框架協議項下規定的項目轉讓條件後轉讓予SOHO靜安項目公司

「%」 指 百分比

於本公告中，以人民幣計值的金額乃根據1港元兌人民幣0.78887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

二零一四年二月二十七日

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。