

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
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
出售物業

董事會宣佈，於二零一六年七月二十九日，上海搜候(本公司的間接全資附屬公司)與買方(獨立第三方)訂立協議，據此，上海搜候同意按代價人民幣3,221,580,750元(相等於約3,737,033,670港元)(經扣除增值稅)(更多詳情載列下文))向買方出售該物業。

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

緒言

董事會宣佈，於二零一六年七月二十九日，上海搜候就出售事項訂立協議，其主要條款載列如下。

協議

日期

二零一六年七月二十九日

訂約方

- (1) 賣方： 上海搜候，本公司的間接全資附屬公司
- (2) 買方： 國華人壽保險股份有限公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

將予出售的物業

該物業位於上海浦東新區向城路288號SOHO世紀廣場(世紀大道1501號)，由以下部分組成：(i) 1樓至23樓辦公及商業空間，包括可出租辦公面積約42,522.18平方米及可出租商業面積約432.23平方米；(ii) 238個地下停車位；及(iii)上海搜候於SOHO世紀廣場公共空間的所有權利。

該物業相當於本集團於SOHO世紀廣場的全部擁有權權益及為本集團於上海的投資物業之一。於本公告日期，該物業由上海搜候出租予多名獨立第三方。根據協議，上海搜候及買方將合作，以獲取承租人同意，從而將該等租賃約務更替予買方。

於本公告日期，已就該物業辦理抵押，而抵押將於買方支付首期代價後40個工作日內解除(更多詳情載列下文)。

代價及支付條款

出售事項的代價為人民幣3,221,580,750元(相等於約3,737,033,670港元)，由買方按下列方式支付：

- (i) 代價的首期款項(即人民幣1,000百萬元)將於協議簽署並加蓋上海搜候及買方的公司印鑑後5個工作日內支付予上海搜候；
- (ii) 代價的第二期款項(即人民幣500百萬元)將於有關該物業的所有網上銷售合約根據中國法律簽署後10個工作日內支付予上海搜候；
- (iii) 代價的第三期款項(即人民幣1,711,580,750元)將於上海搜候及買方支付出售事項所產生的相關稅項且買方接獲上海搜候確認其付款的通知後5個工作日內支付予託管賬戶；及

- (iv) 代價的最後一期款項(即人民幣10百萬元)將按以下方式支付予上海搜候：
(a)人民幣2.1百萬元將於佔該物業已出租總面積30%、60%及90%的相關租賃約務更替完成且買方收到該等租賃相關租金及保證金後3個工作日內支付；(b)人民幣0.7百萬元將於該物業的所有租賃約務更替完成且買方收到相關租金及保證金後3個工作日內支付；及(c)餘下人民幣3百萬元將於SOHO世紀廣場外牆所示的建築名稱變更後10個工作日內支付。

誠如上文第(iii)段所述，第三期代價將分三次(分別為人民幣678,043,132元、人民幣704,462,523元及人民幣329,075,095元)發放予上海搜候，每次將於買方接獲上海市浦東新區房地產交易中心就有關轉讓該物業相關範圍的業權的申請所出具的接納收據後1個工作日內發放。

代價乃上海搜候及買方經公平磋商，參考(其中包括)根據獨立估值師所刊發的估值報告以直接比較法及收益資本化法對該物業於二零一五年十二月三十一日的評估價值後釐定。

根據協議，倘該物業的實際總建築面積與該物業的相關物業所有權證明書所顯示的總建築面積出現任何差異，上海搜候須按每平方米人民幣75,000元的價格額退還部分代價予買方，而有關款項將於第三期代價中扣除。

增值稅

根據協議，買方同意承擔出售事項所產生的增值稅，最高金額為人民幣75,212,774.29元(相等於約87,246,818.18港元)。倘出售事項所產生的增值稅超過人民幣75,212,774.29元，有關超出部分將由上海搜候承擔。

協議的生效日期

協議將於簽署並加蓋上海搜候及買方的公司印鑑後生效。

該物業的財務資料

下文載列有關該物業的財務資料，乃摘錄自本集團截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度的經審核賬目。

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度
租金收入	人民幣107,615,000元	人民幣109,597,000元

根據本集團的經審核賬目，該物業於二零一五年十二月三十一日的賬面值(相當於該物業於二零一五年十二月三十一日的評估價值)約為人民幣2,720百萬元(相等於約3,155.2百萬港元)。

出售事項的財務影響

根據該物業於二零一五年十二月三十一日的賬面值及上海搜候根據協議將收取的代價，預期本公司將自出售事項實現毛利潤約人民幣502百萬元(相等於約582.32百萬港元)。本集團擬將出售事項所得款項淨額用作其一般營運資金。

訂立協議的理由及裨益

有見中國近期房地產市場發展，董事認為，經參考該物業將產生的預期現金及毛利潤，出售事項為本集團以公平值變現其於該物業所作投資的良機。此外，經考慮該物業僅佔本集團持有的所有投資物業組合的可租總面積約3.7%，董事會認為，出售事項對本集團的總租金收入的影響極微。

協議條款經訂約雙方按公平原則磋商後釐定。鑒於上文所述，董事認為，協議乃在本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

有關本公司、上海搜候及買方的資料

本公司主要從事房地產開發、物業租賃及物業管理的投資。

上海搜候為一家於中國註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司，其主要從事凌空SOHO項目及SOHO世紀項目的投資，以及開發SOHO中山廣場項目。

買方為一家於中國註冊成立的有限公司，其總部設於上海。於本公告日期，其主要從事營運多項保險產品及服務，包括人壽保險、健康保險及意外保險。

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過5%但少於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

本公告所用的詞彙

除文義另有所指外，本公告所用的詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	上海搜候(作為賣方)與買方就出售事項所訂立日期為二零一六年七月二十九日的協議
「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獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：410)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	買方根據協議就該物業應付上海搜候的總代價，即人民幣3,221,580,750元(相等於約3,737,033,670港元)(經扣除增值稅)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	上海搜候根據協議向買方出售該物業
「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

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方人士或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	上海搜候根據協議將出售予買方的物業，其位於上海浦東新區向城路288號SOHO世紀廣場(世紀大道1501號)，及指本集團於SOHO世紀廣場持有的所有擁有權權益
「買方」	指	國華人壽保險股份有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期為獨立第三方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「上海搜候」	指	搜候(上海)投資有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「工作日」	指	星期六、星期日或中國公眾假期以外的任何日子
「%」	指	百分比

於本公告內，以人民幣計值的金額乃按人民幣1.00元兌1.16港元的匯率換算為港元。有關匯率僅供參考，並不表示所述金額已經按、應可按或可按任何特定匯率兌換。

承董事會命
SOHO中國有限公司
主席
潘石屹

香港，二零一六年七月二十九日

於本公告日期，執行董事為潘石屹先生、潘張欣女士、閻岩女士及唐正茂女士；及獨立非執行董事為孫強先生、查懋誠先生及熊明華先生。