

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 出售昇亮投資有限公司的全部已發行股本

董事會宣佈，於二零一七年六月二十四日，本公司及賣方（本公司的全資附屬公司）與買方（獨立第三方）就出售目標公司的銷售股份及銷售債務訂立該協議，而目標公司直接持有項目公司（持有虹口SOHO項目）的全部股權。

經該協議的訂約方公平磋商後，出售事項的代價基於虹口SOHO項目的協定資價值人民幣3,573百萬元，經調整目標集團的營運資金淨值及緊接完成日期前項目公司的未償還境內銀行貸款本金後釐定。初始代價為人民幣2,756,446,887.51元（相等於約3,142,349,451.76港元）（須予調整）。

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，於二零一七年六月二十四日，本公司及賣方與買方就出售事項訂立該協議，其主要條款載列如下。

### 協議

### 日期

二零一七年六月二十四日

## 訂約方

- (1) Key Position International Limited，本公司的全資附屬公司（作為銷售股份的賣方及銷售債務的共同轉讓人）
- (2) 本公司（作為銷售債務的共同轉讓人及賣方的擔保人）
- (3) Prosperity Vision (III) Pte Ltd（作為買方）

## 將予出售的資產

根據該協議，賣方及本公司有條件同意出售，而買方有條件同意購買：(i)銷售股份，相當於目標公司的全部已發行股本，及／或(ii)銷售債務，相當於完成時目標公司結欠本公司及賣方的所有未償還股東貸款。於本公告日期，銷售債務達1,403,969,121.23港元。

目標公司為於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期持有項目公司的全部股權。

項目公司為於中國註冊成立的有限公司及於本公告日期主要從事虹口SOHO項目的開發及租賃。

虹口SOHO項目為一幢位於上海虹口區吳淞路575號及乍浦路512的商業大廈，總樓面面積約90,512.2平方米，包括辦公室及商舖可租面積約70,042平方米。

## 代價及支付條款

出售事項的代價估計為人民幣2,756,446,887.51元（相等於約3,142,349,451.76港元）（須予調整），由買方按下列方式支付：

- (i) 按金50百萬美元（相等於約390百萬港元）須於訂立該協議後8個營業日內支付予賣方；及
- (ii) 代價的餘額（經扣除已付按金及暫繳賣方從價印花稅）須於完成時支付。

代價乃該協議的訂約方經公平磋商，依據訂約方就虹口SOHO項目的協定資產價值人民幣3,573百萬元（經參考虹口SOHO項目截至二零一六年十二月三十一日的賬面值人民幣3,446百萬元），經調整目標集團的營運資金淨值及緊接完成日期前項目公司的未償還境內銀行貸款本金後釐定。於本公告日期，項目公司的未償還境內銀行貸款本金為人民幣1,350百萬元。

## 代價調整

根據該協議，倘目標集團於緊接完成日期前的營運資金淨值（基於交割審計報告計算）高於目標集團的預估完成賬目所示數額，代價將相應上調，就此而言，買方將於交割審計報告發佈日期後10個營業日內向賣方支付一筆相當於營運資金淨值差額的款項。

相對而言，倘目標集團於緊接完成日期前的營運資金淨值（基於交割審計報告計算）低於目標集團的預估完成賬目所示數額，代價將相應下調，就此而言，賣方將於交割審計報告發佈日期後10個營業日內向買方支付一筆相當於營運資金淨值差額的款項。

## 先決條件

出售事項須待所有下列先決條件達成或獲豁免後，方告完成，其中包括：

- (a) 解除對銷售股份設立的產權負擔及完成解除登記；
- (b) 終止項目公司的所有關連方交易及收回應收該等關連方的全部款項（銷售債務或取得買方事先書面同意者除外）；
- (c) 此類交易的其他慣用先決條件（包括但不限於有關保證準確性、完成前承諾及義務履行情況、已獲得所需批准及無重大不利事件的條件）。

於本公告日期，概無上述先決條件已達成或獲豁免。

## 完成

完成將於所有先決條件已達成或獲豁免之下一營業日及於簽訂該協議後20個營業日內（或賣方及買方書面協定之有關其他日期）落實。

於完成時或完成前，賣方、本公司、買方與目標公司須簽署一份銷售債務轉讓契據，且本公司須就有關出售事項的中國稅務申報及付款義務以買方為受益人簽署一份承諾及彌償契據。

於完成後，本集團將不再持有目標集團的任何股權，且目標公司及項目公司各自將不再為本公司的附屬公司。因此，於完成後彼等的賬目將不再併入本集團之賬目。

## **本公司提供的擔保**

本公司已向買方擔保，賣方將根據該協議項下的條款及條件，妥善履行與出售事項有關的義務及因出售事項產生的中國稅務申報及支付義務。

## **買方之控股股東將予提供的擔保**

賣方已與買方達成協議，協助（惟並非義務）項目公司（作為借款方）自一間中國銀行獲取一筆新貸款融資，加之項目公司的內部資源，以於完成前償還項目公司的現有境內銀行貸款。作為回報，買方將促使其控股股東就買方所承擔義務單獨簽署一份不可撤銷共同及個別擔保，包括但不限於就項目公司的任何違約責任及出借方就現有境內銀行貸款（由於項目公司再融資）提出的申索向賣方作出彌償。

## **目標集團的財務資料**

根據本集團的經審核賬目，虹口SOHO項目截至二零一六年十二月三十一日的總成本約為人民幣2,337百萬元及虹口SOHO項目截至二零一六年十二月三十一日的賬面值（即截至二零一六年十二月三十一日的評估價值）約為人民幣3,446百萬元。

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，項目公司分別錄得收益（即租金收入）人民幣5,450,181元及人民幣79,333,892元。

## **出售事項的財務影響**

虹口SOHO項目的協定資產價值較其截至二零一六年十二月三十一日的總成本高約53%。由於虹口SOHO項目賬面值已經過重估，基於虹口SOHO項目截至二零一六年十二月三十一日的賬面值及根據該協議協定的虹口SOHO項目的資產價值，預期本公司將自出售事項入賬毛利約人民幣127百萬元。本集團擬將出售事項所得款項淨額用作其一般營運資金。

## 訂立該協議的理由及裨益

鑒於中國近期房地產市場發展，董事認為，從出售虹口SOHO項目將產生的預期現金流及利潤來看，此次出售事項為本集團以公平值變現其於虹口SOHO項目所作投資收益的良機。鑒於虹口SOHO項目的可租售面積僅佔本集團所持全部投資物業之總可租售面積約6%，董事會認為出售事項將不會對本集團的總租金收入產生重大不利影響。

該協議的條款經訂約方公平磋商後釐定。鑒於以上，董事認為，該協議乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 有關本公司、賣方及買方的資料

本公司主要從事房地產開發、物業租賃及物業管理的投資。

賣方為本公司的全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期持有虹口SOHO項目的投資權益。

買方為於新加坡註冊成立的投資控股有限公司。於本公告日期，其主要從事不動產收購和經營。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 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：

「該協議」 指 買方、賣方（作為銷售股份的賣方及銷售債務的共同轉讓人）與本公司（作為銷售債務的共同轉讓人及賣方的擔保人）就出售事項所訂立日期為二零一七年六月二十四日的買賣協議

「董事會」 指 董事會

「營業日」	指	中國、新加坡及美國的銀行開門營業的任何日子（惟星期六、星期日、中國公眾假期及香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告的任何日子除外）
「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）
「完成」	指	根據該協議完成買賣銷售股份及銷售債務
「交割審計報告」	指	將由買方及賣方共同委任的審計事務所編製，顯示目標集團於二零一七年四月一日至緊接完成前之日止期間營運資金淨值變動的審計報告
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	買方根據該協議就出售事項應付賣方的總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方及／或本公司根據該協議向買方出售銷售股份及銷售債務
「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
「虹口SOHO項目」	指	本公司於上海虹口區的虹口SOHO項目
「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
「項目公司」	指	上海旭升置業有限公司，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，持有虹口SOHO項目的全部所有權及權益
「買方」	指	Prosperity Vision (III) Pte Ltd，一家於新加坡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
「銷售債務」	指	目標公司結欠本公司及賣方的不計息股東貸款
「銷售股份」	指	目標公司全部已發行股本
「賣方」	指	Key Position International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	昇亮投資有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，持有項目公司的全部股權
「目標集團」	指	目標公司及項目公司
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比

於本公告內，以人民幣及美元計值的金額乃分別按人民幣1.00元兌1.14港元、美元1.00元兌7.80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，二零一七年六月二十四日

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。