

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 有關建議出售目標公司全部已發行股本的框架協議

建議出售事項

董事會宣佈，於二零一七年十月十七日，搜候（香港）（本公司的全資附屬公司）（作為賣方）、本公司（作為擔保人）與買方就建議出售目標公司的全部已發行股本訂立框架協議，而目標公司間接持有凌空SOHO項目。框架協議於二零一七年十月二十三日賣方收取誠意金後生效。

經框架協議的訂約方公平磋商後，初始代價基於訂約方協定的凌空SOHO項目資產價值人民幣5,008百萬元釐定，主要根據於二零一七年八月三十一日目標公司及其附屬公司的營運資金淨值及凌空SOHO項目公司的未償還境內銀行貸款本金進行調整。建議出售事項的初始代價為人民幣2,953,942,221.43元。

上市規則的涵義

由於有關框架協議及其項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，故框架協議及其項下擬進行的交易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。

建議出售事項

董事會宣佈，於二零一七年十月十七日，搜候（香港）（本公司的全資附屬公司）（作為賣方）、本公司（作為擔保人）與買方就建議出售目標公司的全部已發行股本訂立框架協議，而目標公司間接持有凌空SOHO項目，初始代價為人民幣2,953,942,221.43元。框架協議於二零一七年十月二十三日賣方收取誠意金後生效。

框架協議的主要條款載列如下。

框架協議

日期

二零一七年十月十七日

訂約方

- (1) 搜候（香港），本公司的全資附屬公司（作為賣方）；
- (2) 本公司（作為擔保人）；及
- (3) 買方。

將予出售的資產

根據框架協議，待訂立確實性協議後，搜候（香港）有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司的全部已發行股本。

代價及支付條款

建議出售事項的初始代價為人民幣2,953,942,221.43元，由買方按下列方式支付予賣方：

- (a) 誠意金5百萬美元須於簽訂框架協議日期後5個營業日內支付。賣方已於二零一七年十月二十三日收取誠意金；
- (b) 定金人民幣250,400,000元（包括誠意金）須於簽訂確實性協議日期後10個營業日內支付；及
- (c) 代價的餘額須於完成時支付。

倘賣方未能於簽訂框架協議日期後5個營業日內收取誠意金，框架協議將不再生效且各訂約方將不再承擔協議下的任何責任。

倘買方未能於上述規定期限內支付定金，賣方可通過向買方發出書面通知終止確實性協議並保留誠意金作為補償。

經買方與賣方公平磋商後，初始代價基於訂約方協定的凌空SOHO項目資產價值人民幣5,008百萬元，參考凌空SOHO項目於二零一七年六月三十日的評估賬面值人民幣4,641百萬元釐定，主要根據於二零一七年八月三十一日目標公司及其附屬公司的營運資金淨值及凌空SOHO項目公司的未償還境內銀行貸款本金進行調整。於本公告日期，未償還境內銀行貸款本金為人民幣1,990百萬元。

初始代價調整

於完成後10日內，買方及賣方將共同委任四大獨立會計師事務所（即羅兵咸永道會計師事務所、德勤•關黃陳方會計師事務所、畢馬威會計師事務所及安永會計師事務所）之一編制目標公司自二零一七年九月一日起至緊接完成前日期止期間的經審核綜合資產負債表（「**完成審核報告**」）。

根據完成審核報告，倘基於二零一七年八月三十一日計算的代價金額與基於緊接完成前日期計算的代價金額存在任何偏差，則代價將相應向上或向下調整，而在該情況下買方或賣方（視情況而定）將向賣方或買方（視情況而定）支付相等於代價差額的款項。

框架協議的有效日期

框架協議將於訂約方簽署及於簽署框架協議起5個營業日內賣方自買方收取誠意金後開始生效。框架協議自二零一七年十月二十三日賣方收取誠意金後開始生效。

訂立確實性協議

根據框架協議，賣方與買方將盡其所能根據框架協議條款於框架協議開始生效後15個營業日內達成一致並訂立確實性協議，惟倘賣方與買方需要更多時間磋商確實性協議條款則可延期10日。

倘不能於上述規定期限內訂立確實性協議，且倘並非由於賣方違約，或目標公司及其附屬公司發生任何重大不利事件，或框架協議項下擬進行的交易受政府機構或適用法律限制或禁止，或發生不可抗力事件（統稱「**該等因素**」），則賣方可通過向買方發出書面通知終止框架協議並保留誠意金作為補償。

另一方面，倘由於該等因素而不能於上述期限內訂立確實性協議，則賣方應立即並於終止框架協議後五個營業日內將誠意金退還予買方。此外，倘由於賣方違約而導致不能於上述期限內訂立確實性協議，則賣方亦應向買方支付相等於誠意金金額的款項作為補償。

先決條件

待訂立確實性協議後，建議出售事項須待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）達成後，方告完成。

完成

完成將於所有先決條件已達成或獲豁免並於簽署確實性協議後四個月內落實。買方可通過向賣方發出書面通知將完成延後30日，惟買方應就未支付的代價部分按5厘的年利率向賣方支付利息。

於完成後，本集團將不再持有目標公司及其附屬公司的任何股權，且目標公司及其附屬公司各自將不再為本公司的附屬公司。因此，於完成後，目標公司及其附屬公司的賬目將不再併入本集團的賬目。

本公司提供的擔保

本公司已就賣方提供的保證及承擔以及賣方將根據框架協議及確實性協議妥善履行其義務向買方作出擔保。就此，本公司將於框架協議的簽署日期簽立以買方為受益人的擔保契據。

建議出售事項的財務影響

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，凌空SOHO項目分別錄得經審核收入（即租金收入）約人民幣70百萬元及人民幣143百萬元。截至二零一七年六月三十日止六個月，凌空SOHO項目的未經審核租金收入約為人民幣90百萬元。

根據本集團的未經審核賬目，凌空SOHO項目截至二零一七年六月三十日的總成本約為人民幣2,701百萬元及凌空SOHO項目於二零一七年六月三十日的賬面值（即評估價值）約為人民幣4,641百萬元。

根據框架協議，凌空SOHO的協定價值人民幣5,008百萬元較其截至二零一七年六月三十日的總成本高約85%。由於凌空SOHO項目已經重估賬面價值，基於凌空SOHO項目於二零一七年六月三十日的賬面值及根據框架協議協定的凌空SOHO項目的資產價值，預期本集團將自建議出售事項錄得毛利約人民幣367百萬元。

本集團擬將建議出售事項所得款項淨額用作其一般營運資金。

訂立框架協議的理由及裨益

鑒於中國近期房地產市場發展，董事認為，從出售凌空SOHO項目將產生的預期現金流及利潤來看，建議出售事項為本集團以公平值變現其於凌空SOHO項目投資收益的良機。

框架協議的條款經訂約方公平磋商後釐定。鑒於以上，董事認為，框架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。

有關目標公司的資料

目標公司為於香港註冊成立的有限公司，且為一間投資控股公司。於本公告日期，目標公司間接持有凌空SOHO項目。

凌空SOHO項目為位於上海虹橋臨空經濟區的商業樓宇，總建築面積約為128,175平方米，包括辦公區約103,014平方米及商業區約25,161平方米。

有關本集團、賣方及買方的資料

本集團主要於中國從事房地產開發、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，為於香港註冊成立的有限公司，且為一間投資控股公司。於本公告日期及緊接完成前，賣方持有目標公司全部已發行股本，而目標公司持有凌空SOHO項目。

買方為基匯資本旗下一家於香港註冊成立從事房地產投資及管理的公司。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

由於有關框架協議及其項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，故框架協議及其項下擬進行的交易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。

一般事項

本公司股東及潛在投資者須注意，建議出售事項須待訂約各方訂立確實性協議後方告完成。因此，建議出售事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國的銀行開門營業的任何日子（惟星期六、星期日、銀行假期或香港及中國公眾假期除外）
「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	根據框架協議完成買賣目標公司的全部已發行股本
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	買方根據框架協議就建議出售事項應付賣方的總代價
「確實性協議」	指	就建議出售事項將簽訂的確實性買賣協議及附屬文件
「定金」	指	買方根據框架協議應付賣方的定金人民幣250,400,000元（包括誠意金）
「董事」	指	本公司董事
「誠意金」	指	買方根據框架協議應付賣方的誠意金5百萬美元
「框架協議」	指	搜候（香港）、本公司與買方於二零一七年十月十七日就建議出售事項訂立的框架協議
「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
「建議出售事項」	指	搜候（香港）根據框架協議建議出售目標公司的全部已發行股本予買方
「買方」	指	Brave Point Limited ，一家於香港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
「凌空SOHO項目」	指	本公司凌空SOHO項目，位於中國上海虹橋臨空經濟區
「搜候（香港）」或「賣方」	指	搜候（香港）有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	永卓越有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，間接持有凌空SOHO項目

「美元」 指 美國法定貨幣美元

「%」 指 百分比

承董事會命
SOHO中國有限公司
主席
潘石屹

香港，二零一七年十月二十三日

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。