

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
出售停車位

董事會宣佈，於二零一九年九月三十日，本公司及賣方（即本公司六家全資附屬公司）與買方（獨立第三方）就出售停車位訂立協議，初始代價為約人民幣761百萬元（相等於約829.49百萬港元）（經扣除增值稅且可予調整）。

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均少於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，於二零一九年九月三十日，本公司及賣方與買方就出售停車位訂立協議，其主要條款載列如下。

協議

日期

二零一九年九月三十日

訂約方

- (1) 本公司（作為擔保人）
- (2) 北京藍泉、北京凱恆、北京磐石、北京紅石、北京搜候及北京索圖，均為本公司全資附屬公司（作為賣方）
- (3) 慧泊停車場投資（廣州）有限責任公司（作為買方）

將予出售的資產

根據協議，賣方同意出售而買方同意購買該等停車位，包括相應的土地使用權、房屋所有權以及與之有關的所有其他權利及利益。

停車位包括總共2,583個地下停車位，位於各項目（即建外SOHO東區、三里屯SOHO、SOHO尚都、朝外SOHO、SOHO嘉盛中心、銀河SOHO、朝陽門SOHO、丹稜SOHO及中關村SOHO），登記在賣方名下、歸賣方所有且尚未售予任何第三方，亦未由賣方保留。

代價及支付條款

出售事項的初始代價為約人民幣761百萬元（相等於約829.49百萬港元）（經扣除增值稅且可予調整），須由買方根據以下方式向賣方支付：

- (a) 初始代價的20%須於協議及委託經營管理協議簽訂並生效之日後15個工作日內支付；
- (b) 初始代價的30%須於達成以下條件後5個工作日內支付：
 - (i) 將誠意金（含應計利息）歸還予We Park；
 - (ii) 停車位不存在權利負擔，可通過網簽手續買賣停車位；
 - (iii) 買方從賣方取得代價首付款的相關增值稅發票；
 - (iv) 買方已於各項目中成為配套商品房的所有權人；
 - (v) 完成有關買賣相關批次停車位的網簽手續；及
 - (vi) 買方從賣方取得代價第二筆款項的相關增值稅發票；
- (c) 初始代價的45%須由買方從賣方取得代價第三筆款項的相關增值稅發票後10個工作日內及在向中國相關不動產登記主管部門遞交出售及轉讓相關批次停車位相關文件之前支付；及

- (d) 初始代價的尾款，即初始代價的5%，經扣除停車場瑕疵整改費用（更多詳情請見以下「停車場瑕疵整改費用」一節），須於達成以下條件後5個工作內日支付：
- (i) 除朝陽門SOHO外，建外SOHO東區、三里屯SOHO、SOHO尚都、朝外SOHO、SOHO嘉盛中心、銀河SOHO、丹棱SOHO及中關村SOHO各自均具有經營相關停車場的有效資質；
 - (ii) 賣方及／或北京搜厚已提供停車場運營者變更登記所需的證照及其他文件；及
 - (iii) 買方從賣方取得代價尾款的相關增值稅發票。

代價由其訂約方經公平磋商後釐定，其中參考了中國同一或鄰近地區的規模、類型、位置及設施等相若的停車位之現行市值。

代價調整

倘無法完成任何停車位的轉讓登記，則應對初始代價作出相應調整，以反映實際轉讓予買方的停車位數量。

停車場瑕疵整改費用

在賣方已完成停車場瑕疵整改後的5個工作日內，買方須向相關賣方支付由此產生的費用，惟倘賣方未能在協定的期限內完成瑕疵整改，則買方及相關賣方可協定從代價中扣減買方因瑕疵整改而產生的費用。根據於本公告日的瑕疵整改估計總費用，扣除的最高金額（如有）不超過人民幣1.5百萬元（相等於約1.64百萬元）。

訂立委託經營管理協議

為使買方能夠在完成後實現對停車位的經營和管理，於二零一九年九月三十日，北京搜厚（即各項目停車場的管理公司）與買方訂立委託經營管理協議，據此，北京搜厚應盡力協助將停車場經營備案證變更登記至買方名下，並將委託經營管理協議中約定的停車場管理權轉讓予買方，於完成起生效。

根據委託經營管理協議，買方同意不向北京搜厚收取有關停車場的委託經營管理服務的任何費用。買方須為北京搜厚在停車場提供的服務（如安保、消防和供電等）向其支付慣常的物業管理費。

完成

完成將於買方已向賣方支付代價尾款後的5個工作日內落實。

於完成後，買方應在賣方和北京搜厚的協助下接管停車位，並取得委託經營管理協議所定義的停車場的專有經營管理權；同時，買方有權使用停車場的某些設施。

本公司提供的擔保

本公司已就賣方於協議項下的義務向買方擔保，及就賣方違反協議項下的任何義務與賣方承擔連帶賠償責任。

停車位的財務資料

根據本集團的未經審核管理賬目，於二零一九年六月三十日，該等停車位的賬面淨值約為人民幣508百萬元（相等於約553.72百萬港元）。

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，停車位的租金收入分別為約人民幣17百萬元（相等於約18.53百萬港元）及約人民幣20百萬元（相等於約21.80百萬港元）。

出售事項的財務影響

根據該等停車位於二零一九年六月三十日在本集團未經審核管理賬目中的賬面淨值及根據協議將收取的代價（假設無調整），預期本集團將自出售事項錄得毛利潤約人民幣253百萬元（相等於約275.77百萬港元）。本集團擬將出售事項的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，從出售停車位將產生的預期現金流和毛利潤來看，出售事項為本集團以公平價值變現其於停車位投資收益的良機。鑒於停車位二零一八年的租金收入僅佔本集團總租金收入的約1.14%，董事會認為，出售事項將不會對本集團的整體租金收入產生重大不利影響。

協議的條款經訂約方公平磋商後釐定。董事認為，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。

有關本集團、賣方及北京搜厚的資料

本集團主要從事投資房地產開發、物業租賃及物業管理。

每家賣方均為於中國註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司，其中(i)北京藍泉主要從事投資SOHO嘉盛中心，(ii)北京凱恆主要從事開發銀河SOHO及朝陽門SOHO，(iii)北京磐石主要從事投資SOHO尚都，(iv)北京紅石主要從事開發建外SOHO東區，(v)北京搜候主要從事開發三里屯SOHO，及(vi)北京索圖主要從事投資中關村SOHO及丹棱SOHO。

北京搜厚為一家於中國註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司。於本公告日期，其主要從事提供房地產物業管理服務，且為各項目的管理公司。

有關買方的資料

買方為一家於中國註冊成立的有限公司。於本公告日期，其主要從事投資、運營及管理數字化停車場。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%但均少於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。

本公告所用的詞匯

除文義另有所指外，本公告所用的詞匯具有以下涵義：

「協議」	指	買方、賣方與本公司就出售事項所訂立日期為二零一九年九月三十日的協議
「北京藍泉」	指	北京藍泉物業管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，及本公司的全資附屬公司
「北京凱恆」	指	北京凱恆房地產有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，及本公司的全資附屬公司

「北京磐石」	指	北京磐石世紀創業投資管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，及本公司的全資附屬公司
「北京紅石」	指	北京紅石建外房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，及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，一家於中國註冊成立的有限公司，及本公司的全資附屬公司
「北京搜厚」	指	北京搜厚物業管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，及本公司的全資附屬公司
「北京索圖」	指	北京索圖世紀投資管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，及本公司的全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「工作日」	指	星期六、星期日或中國法定假期以外的日子
「停車場」	指	位於各項目的停車場
「停車位」	指	任何或所有地下停車位，位於各項目停車場，登記在賣方名下、歸賣方所有且尚未售予任何第三方，亦未由賣方保留
「朝外SOHO」	指	本集團於中國北京市朝陽區朝外大街乙6號建設及開發的房地產項目
「朝陽門SOHO」	指	本集團於中國北京市東城區南竹杆胡同1號建設及開發的房地產項目
「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	根據協議完成買賣停車位
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「代價」	指	買方根據協議就出售事項應付賣方的代價
「丹稜SOHO」	指	本集團於中國北京市海淀區丹稜街6號1號樓收購的房地產項目
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據協議向買方出售停車位
「誠意金」	指	We Park根據We Park與本公司之間就出售事項訂立的不具法律約束力的諒解備忘錄而向本公司支付的750,000美元(相等於約5.87百萬港元)的誠意金
「委託經營管理協議」	指	北京搜厚與買方訂立的日期為二零一九年九月三十日的管理協議，據此，北京搜厚同意於完成起至北京搜厚不再為各項目管理公司之日或根據委託經營管理協議另行定義的期間，將委託經營管理協議中約定的停車場管理權轉讓予買方。
「銀河SOHO」	指	本集團於中國北京市東城區南竹杆胡同2號建設及開發的房地產項目
「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
「建外SOHO東區」	指	本集團於中國北京市朝陽區東三環中路39號建設及開發的房地產項目
「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臺灣

「各項目」	指	建外SOHO東區、三里屯SOHO、SOHO尚都、朝外SOHO、SOHO嘉盛中心、銀河SOHO、朝陽門SOHO、丹棱SOHO及／或中關村SOHO
「買方」	指	慧泊停車場投資(廣州)有限責任公司，一家於中國註冊成立的有限公司及獨立第三方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「三里屯SOHO」	指	本集團於中國北京市朝陽區工人體育場北路8號建設及開發的房地產項目
「賣方」	指	北京藍泉、北京凱恆、北京磐石、北京紅石、北京搜候及／或北京索圖
「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
「SOHO嘉盛中心」	指	本集團於中國北京市朝陽區東三環北路甲19號收購的房地產項目
「SOHO尚都」	指	本集團於中國北京市朝陽區東大橋路8號建設及開發的房地產項目
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「We Park」	指	We Park (Hong Kong) Limited，一家於香港註冊成立的有限公司、買方的間接控股公司及獨立第三方
「中關村SOHO」	指	本集團於中國北京市海淀區海淀北二街8號收購的房地產項目
「%」	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1.09港元、1.00美元兌7.83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，二零一九年九月三十日

於本公告日期，執行董事為潘石屹先生及潘張欣女士；及獨立非執行董事為孫強先生、熊明華先生及黃晶生先生。