

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。



THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED
香港上海大酒店有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：45)

須予披露交易
對位於英國倫敦 1-5 Grosvenor Place, Belgravia 地塊
50%擁有權權益的投資

繼本公司於 2013 年 6 月 19 日之公告，董事局欣然宣布，於 2013 年 7 月 19 日訂立租約出售協議，根據該協議，Derwent London 同意出售並且買方同意購買代表地塊 50%擁有權權益的租約，購買的總現金代價為 132.5 百萬英鎊（約 1,564 百萬港元），不包括增值稅及其他應付稅項。地塊剩餘的 50%擁有權權益由 Grosvenor 擁有，Grosvenor 已同意該出售。地塊上的建築物目前全部出租予商業及住宅租戶。此外，買方及 Grosvenor 將於租約出售協議完成時訂立一套協議以管理雙方的合營安排，包括地塊的擁有權、管理及潛在的再開發。

根據交易，買方將從 Derwent London 購買代表地塊 50%擁有權權益的租約。購買價為 132.5 百萬英鎊（約 1,564 百萬港元），不包括增值稅及其他應付稅項，該價格經由公平談判獲得，考量的因素包括將地塊發展為一個兼具豪華酒店及豪華住宅的綜合性項目後的市場價值及再開發潛力、以及商定的 265 百萬英鎊（約 3,127 百萬港元）地塊價值。購買價將由本公司以自有資源支付。由於根據上市規則第 14 章規定的交易適用百分比率超過 5%但少於 25%，故根據上市規則第 14 章，交易構成本公司之須予披露交易。

根據合營安排，Grosvenor 及買方已同意其中包括共同設計及提交規劃申請以按 50:50（受限於不時調整）的比例共同將地塊開發成一個兼具一家半島酒店及豪華住宅的綜合性項目。Grosvenor 及買方將研究再開發總成本，並在獲得所有必須的規劃批准後商定是否進行再開發。如果再開發得以進行，酒店預計將被命名為「倫敦半島酒店」，由管理方進行管理，管理的初始期限為 50 年，之後管理期限將被自動延期兩次，但條件是管理方在初始期限及第一個延期期限到期時須達到若干經營業績標準，每次延期期限均為 50 年，直至租約期滿，在此期間，如發生有關事件，業績測試的頻率將會增加。

地塊的再開發將受限於若干前提條件，包括獲得所有必須的規劃批准，以及 Grosvenor 及買方依自行判斷一致同意進行再開發。如果 Grosvenor 及買方同意進行再開發，雙方將根據各自不時的擁有權權益承擔再開發總成本。由於設計及規劃批准尚未確定，再開發總成本尚未商定。因此，本公司股東及潛在投資者須注意，再開發不一定會進行。

本公司將在 Grosvenor 與買方一致同意進行再開發及再開發總成本商定後另行刊發公告。因此本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

據董事作出一切合理查詢後所知所信，並經過所有合理查詢，Derwent London、Grosvenor 及其各自最終實益擁有人，均為本公司及其關連人士（定義見上市規則）以外的獨立第三者。

倫敦項目由若干協議構成，主要條款如下：

租約出售協議

訂約方：

Derwent London
Grosvenor
買方

日期：

2013 年 7 月 19 日

交易：

租約出售協議不附帶條件。Derwent London 作為轉租承租人同意出售、Grosvenor 作為轉租出租人已同意該出售，且買方同意購買目前由 Derwent London 持有的代表地塊 50% 擁有權權益的租約部分，以及相關毗鄰部分，上述出售及購買應遵守租約出售協議的條款。

Derwent London 將退出與 Grosvenor 的合營並不再對地塊或租約擁有任何擁有權權益。

地塊上的建築物目前全部出租予商業及住宅租戶。地塊於截至 2011 年 12 月 31 日止的財政年度及截至 2012 年 12 月 31 日止的財政年度未經審核的稅前淨盈利分別為 6 百萬英鎊（約 71 百萬港元）及 7.3 百萬英鎊（約 86 百萬港元）。

代價：

出售租約的總現金代價為 132.5 百萬英鎊（約 1,564 百萬港元），不包括增值稅及其他應付稅項，將於完成日期被支付。購買價經由公平談判獲得，考量的因素包括將地塊發展為一個兼具豪華酒店及豪華住宅的綜合性項目後的市場價值及再開發潛力、以及商定的 265 百萬英鎊（約 3,127 百萬港元）地塊價值。購買價將由本公司以自有資源支付。

向 Derwent London 作出之承諾：

買方已同意就交易完成後三年內處理租約的限制及若干規劃參數向 Derwent London 作出若干承諾。本公司已同意以 Derwent London 為受益人就買方在承諾項下的若干義務提供擔保。該等承諾被認為符合本公司利益，將不會影響針對地塊作出的草擬方案。

完成日期：

2013 年 7 月 25 日

合營安排

訂約方：	Grosvenor 買方 合營開發企業
生效日期：	將於租約出售協議完成時訂立
目的：	對 Grosvenor 及買方在提交規劃申請及獲得規劃批准之前對地塊上現有建築物的管理中各自的職責、合營開發企業的責任、以及 Grosvenor 及買方可能將地塊上現有建築物開發成一個兼具「倫敦半島酒店」及豪華住宅的綜合性項目的潛在的再開發及竣工過程的各階段各自的權利及義務進行約定。
資金：	再開發總成本將由 Grosvenor 及買方根據各自在租約中不時持有的擁有權權益進行撥付。
賣出選擇權：	於酒店試業後第五年，Grosvenor 有權將其在倫敦項目中持有的酒店部分的 50%權益賣出給買方，賣出的價格將基於雙方商定的土地價格、再開發成本中酒店所佔部分、以及至賣出選擇權被行使時上述的資金成本。本公司已同意以 Grosvenor 為受益人就買方在賣出選擇權項下的支付義務提供擔保。

酒店協議

為倫敦半島酒店將來的管理及運營所需的一套酒店協議的條款已被商定，該等協議將在買方及 Grosvenor 同意進行再開發時被簽署。本公司的若干附屬公司，包括管理方，將被任命管理酒店及附屬設施，管理的初始期限為 50 年，之後管理期限將被自動延期兩次，但條件是管理方在初始期限及第一個延期期限到期時須達到若干經營業績標準，每次延期期限均為 50 年，直至租約期滿，在此期間，如發生有關事件，業績測試的頻率將會增加。

據董事作出一切合理查詢後所知所信，並經過所有合理查詢，Derwent London、Grosvenor 及其各自最終實益擁有人，均為本公司及其關連人士（定義見上市規則）以外的獨立第三者。

財務承擔

本公司通過買方根據租約出售協議及合營安排在倫敦項目中預期的財務承擔將由購買價 132.5 百萬英鎊（約 1,564 百萬港元），不包括增值稅及其他應付稅項，及再開發總成本的 50%構成。由於地塊的再開發將受限於若干前提條件，包括獲得所有必須的規劃批准，以及 Grosvenor 及買方依自行判斷一致同意進行再開發，由於設計及規劃批准尚未確定，再開發總成本尚未商定。因此，本公司股東及潛在投資者須注意，再開發不一定會進行。本公司將在 Grosvenor 與買方一致同意進行再開發及再開發總成本商定後另行刊發公告。因此本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

基於目前的預計，根據上市規則第 14 章規定的交易適用百分比率超過 5%但少於 25%，

故根據上市規則第 14 章，交易構成本公司之須予披露交易。

進行倫敦項目的原因

倫敦項目使本公司得以在倫敦這個國際主要門戶城市、金融中心及重要中轉地尋求開發一家半島品牌的豪華酒店的機會。該項目符合本公司的長期發展戰略，代表了本公司繼 2009 年於法國開發巴黎半島酒店之後在歐洲的進一步擴展。董事相信，交易條款屬公平合理，並符合股東整體利益。

本公司

本公司主要業務為透過其附屬公司及合營公司持有、發展並管理位於亞洲、美國和歐洲主要地點的豪華酒店、商用及住宅物業，並提供運輸、會所管理及其他服務。

Grosvenor 集團

Grosvenor 集團是一家私人擁有的地產集團，其在全球最具活力的 19 個城市設有辦公室。Grosvenor 集團在英國及愛爾蘭、美國及亞太地區擁有區域性投資及發展業務。其國際基金管理業務遍及上述市場及歐洲大陸。此外，Grosvenor 集團還進行集中管理的間接投資。於 2012 年 12 月 31 日，Grosvenor 集團管理的資產總額為 122 億英鎊(約 1,440 億港元)。有別於其他私人公司，Grosvenor 集團公布其完整的年報及賬目，並上載在 www.grosvenor.com。

Derwent London

Derwent Valley Central Limited 由 Derwent London plc 持有，Derwent London plc 為專注於倫敦中心地產的最大的不動產投資信託公司。其於倫敦證券交易所上市，是 FTSE（倫敦證券交易所的股票指數）250 成員之一。其擁有並管理 5.4 百萬平方呎的投資組合，其中 97% 位於倫敦中心，集中於倫敦西區及倫敦城區周邊地區。Derwent London plc 的報告及賬目載在 www.derwentlondon.com。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「英鎊」	英國的法定貨幣
「董事局」	本公司董事局
「完成日期」	2013 年 7 月 25 日
「本公司」	香港上海大酒店有限公司，根據公司條例於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
「Derwent London」	Derwent Valley Central Limited，一家於英國註冊的公司，由在倫敦證券交易所上市之 Derwent London plc 直接全資擁有
「合營開發企業」	One GP LLP，一家在英格蘭及威爾斯成立的有限責任合夥企業，買方將於購買由 Derwent London 持有的租約擁

有權權益後，成為該合夥企業的 50% 權益擁有人。One GP LLP 將作為地塊再開發之開發商

「董事」	本公司董事
「Grosvenor」	GP Lessee LLP, 由 Grosvenor Estate Belgravia 作為地塊的出租方根據主租約授予權利的地塊的轉租出租人
「合營安排」	將由 Grosvenor、買方及合營開發企業於租約出售協議完成時針對提交規劃申請及獲得規劃批准之前地塊上現有建築物的管理、合營開發企業的責任、Grosvenor 及買方在潛在的再開發及竣工過程的各階段各自的權利及義務、以及再開發之後地塊事務的處理等事宜訂立的一套協議
「港元」	香港的法定貨幣
「租約」	地塊上現有的於 2012 年 2 月 23 日開始至 2162 年 2 月 22 日終止的 150 年租約（目前尚餘 148 年），以及與現有租約所在地上空小部分空域相關的補充租約
「租約出售協議」	由 Derwent London、Grosvenor 以及買方於 2013 年 7 月 19 日為買賣出售租約及為再開發所需的有關周邊區域的租約而簽署的一套不附帶條件的協議
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「倫敦項目」	為購買出售租約及將地塊再開發為一個兼具酒店（待命名為「倫敦半島酒店」）及豪華住宅的綜合性發展項目
「管理方」	Peninsula London Hotel Management Services Limited，一家在英格蘭及威爾斯註冊的公司，由本公司間接全資擁有
「購買價」	根據租約出售協議買方為購買出售租約須支付的價格 132.5 百萬英鎊（約 1,564 百萬港元），不包括增值稅及其他應付稅項
「買方」	Peninsula London, LP，一家在英格蘭及威爾斯註冊的有限責任合夥，由本公司間接全資擁有
「出售租約」	由 Derwent London 持有的租約擁有權權益，包括截至完成日期其已累計產生的任何權益
「股東」	本公司的股東
「地塊」	位於英國倫敦 1-5 Grosvenor Place, Belgravia 的地塊

「再開發總成本」	倫敦項目預計發生的再開發及裝修成本
「交易」	根據租約出售協議以 132.5 百萬英鎊（約 1,564 百萬港元），不包括增值稅及其他應付稅項，買賣出售租約及簽署合營安排

於本公告內之貨幣金額所採用的滙率換算為 1 英鎊兌 11.8 港元。

承董事局命
公司秘書
廖宜菁

2013 年 7 月 19 日

於本公告日期，本公司董事局的成員包括以下董事：

非執行主席
米高嘉道理爵士

非執行副主席
貝思賢

執行董事
董事總經理兼行政總裁
郭敬文

財務總裁
郭禮賢

營運總裁
包華

非執行董事
麥高利
毛嘉達
利約翰
高富華

獨立非執行董事
李國寶爵士
麥禮賢
包立德
卜佩仁
馮國綸博士
王葛鳴博士