

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：00045)

須予披露交易  
重組東京半島酒店建築物的  
租賃安排

董事局謹此宣布，於 2015 年 12 月 17 日，PTL 與三菱地所訂立若干協議，以重組有關該建築物及該土地的租賃安排。

三菱地所現時擁有該建築物及該土地。於 2002 年 10 月 25 日，三菱地所與 PTL（香港上海大酒店的間接全資附屬公司）就該建築物訂立 50 年租賃協議。該建築物自 2007 年起在香港上海大酒店的管理下一直營運作該酒店。建築物租賃協議項下的現時年租乃經考慮該酒店的盈利能力後以最低年租及不定額租金為基準。為取得更長的租期及固定往後的租金付款，於 2015 年 12 月 17 日，PTL 與三菱地所訂立買賣協議，據此，PTL 將按照買賣協議條款及條件向三菱地所以總代價 103 億日圓（不包括稅項）（約 656 百萬港元）購買該建築物。此外，PTL 與三菱地所訂立土地租賃協議，據此，PTL 將向三菱地所租用該土地，固定年期為 70 年。

由於其中一項根據上市規則第 14 章規定的購買交易適用百分比率為 5% 或以上但少於 25%，故根據上市規則第 14 章，此購買交易構成香港上海大酒店之須予披露交易，同時須遵守通知及公告規定。土地租賃協議為 PTL 於日常業務過程中訂立的長期經營租賃。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，三菱地所及其各自最終實益擁有人，均為香港上海大酒店及其關連人士（定義見上市規則）以外的獨立第三者。

三菱地所現時擁有該建築物及該土地。於 2002 年 10 月 25 日，三菱地所與 PTL（香港上海大酒店的間接全資附屬公司）就有多層租金架構的該建築物訂立 50 年租賃協議。該建築物自 2007 年起在香港上海大酒店的管理下一直營運作該酒店。建築物租賃協議項下的現時年租乃經考慮該酒店的盈利能力後以最低年租及不定額租金為基準。

為取得更長的租期及固定往後的租金付款，於 2015 年 12 月 17 日，PTL 與三菱地所訂立買賣協議，據此，PTL 將按照買賣協議條款及條件向三菱地所購買該建築物，並於同日訂立土地租賃協議，據此，PTL 將向三菱地所租用該土地，固定年期為 70 年，並承擔該

建築物往後的一切資本開支責任。完成買賣協議時，土地租賃協議項下的租期將開始，而現有建築物租賃協議將註銷。三菱地所將繼續以永久產權持有人的身份擁有該土地，而 PTL 將以承租人的身份享有該土地的租賃權益。

買賣協議內的購買交易主要條款如下：

### 買賣協議

訂約方	三菱地所（作為賣方） PTL（作為買方）
簽訂日期	2015 年 12 月 17 日
完成日期	2015 年 12 月 18 日
將購置資產	該建築物
代價	103 億日圓（不包括稅項）（約 656 百萬港元）
資本開支責任	PTL 將承擔該建築物往後的一切資本開支責任

土地租賃協議主要條款如下：

### 土地租賃協議

訂約方	三菱地所（作為出租人） PTL（作為承租人） 香港上海大酒店（作為擔保人）
簽訂日期	2015 年 12 月 17 日
開始日期	2015 年 12 月 18 日
屆滿日期	2085 年 12 月 17 日
將租賃地段	該土地
每年租賃款項	780 百萬日圓（不包括稅項）（約 50 百萬港元）

根據土地租賃協議項下，香港上海大酒店已同意作為 PTL（承租人）的責任擔保人。

## 代價及財務承諾

總代價另加適用消費稅將於完成日期按照償付備忘錄的條款以現金償付。代價將以香港上海大酒店的內部資源償付。

代價由三菱地所與 PTL 真誠磋商後釐定，乃經參考現有建築物租賃協議的價值及租賃條款、該建築物的未來資本開支及土地租賃協議項下所有未來租金付款的價值。

由於其中一項根據上市規則第 14 章規定的購買交易適用百分比率為 5%或以上但少於 25%，故根據上市規則第 14 章，此購買交易構成香港上海大酒店之須予披露交易，同時須遵守通知及公告規定。土地租賃協議為 PTL 於日常業務過程中訂立的長期經營租賃。

## 進行交易的理由

購買交易及土地租賃協議使 PTL 得以有效延長該建築物及該土地的租賃安排 28 年至 2085 年 12 月 17 日，並固定土地租賃協議項下的租金付款水平。土地租賃協議亦印證三菱地所與 PTL 的合夥精神及共同目標，確保雙方繼續合夥關係及長期合作。董事相信購買交易連同土地租賃協議屬公平合理，符合股東整體利益。

## 香港上海大酒店

香港上海大酒店主要業務為透過其附屬公司、合資公司、合營公司及聯營公司，持有、發展並管理位於亞洲、美國及歐洲主要地點的豪華酒店、商用及住宅物業，並提供旅遊及休閒、會所管理及其他服務。

## 三菱地所

三菱地所為全面的房地產發展商。其於日本市場獨佔鰲頭，旗下業務涵蓋多元化房地產相關領域，包括東京中央丸之內區中的寫字樓業務、零售物業業務、住宅業務及酒店業務。公司的營業範圍不僅限於日本，遍佈美國及英國，並延伸至中國及新加坡等亞洲國家。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，三菱地所及其各自最終實益擁有人，均為香港上海大酒店及其關連人士（定義見上市規則）以外的獨立第三者。

## 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：

「董事局」

董事局

「該建築物」

在該土地上興建之該建築物的外殼與核心結構，包括鋼筋和鋼筋混凝土結構連頂層平台、四層地庫及 25 層地面樓層，總建築物面積 57,770.89 平方米，連同所有設施、建築結構、機器、設備、工具、電器及裝置，但不包括 PTL 已擁有位於該建築物的裝修、傢具及設備

「建築物租賃協議」	三菱地所與 PTL 於 2002 年 10 月 25 日訂立的固定年期建築物租賃協議，據此，PTL 向三菱地所租用該建築物，年期自 2007 年 9 月 1 日（即該酒店投入營運之日）起為期 50 年
「完成日期」	2015 年 12 月 18 日
「代價」	103 億日圓（不包括稅項）（約 656 百萬港元）
「董事」	香港上海大酒店董事
「本集團」	香港上海大酒店及其附屬公司
「港元」	港元，香港的法定貨幣
「該酒店」	東京半島酒店，位於該建築物內的酒店，由 PTL 擁有、本集團營運
「香港上海大酒店」	香港上海大酒店有限公司，根據公司條例於香港註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
「日圓」	日圓，日本的法定貨幣
「該土地」	日本東京都千代田區有樂町一丁目 1-1、1-2、1-3、1-4 地段
「土地租賃協議」	三菱地所與 PTL 於 2015 年 12 月 17 日訂立的固定年期土地租賃協議，據此，PTL 將向三菱地所租用該土地，為期固定 70 年
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「三菱地所」	三菱地所株式會社，於東京註冊成立的公司。三菱地所為買賣協議項下該建築物的賣方及土地租賃協議項下該土地的出租人

「PTL」	Peninsula of Tokyo Limited，於日本註冊成立的公司，並為香港上海大酒店的間接全資附屬公司。PTL 為買賣協議項下該建築物的買方及土地租賃協議項下該土地的承租人
「買賣協議」	三菱地所與 PTL 於 2015 年 12 月 17 日訂立的買賣協議，據此，三菱地所將出售而 PTL 將購買該建築物
「購買交易」	買賣協議項下擬進行的交易
「償付備忘錄」	三菱地所與 PTL 於完成日期簽立的償付備忘錄，當中載有訂約方的付款責任及將由 PTL 償付的金額
「股東」	香港上海大酒店的股東
「簽訂日期」	2015 年 12 月 17 日

於本公告內之貨幣金額所採用的滙率換算為 1 日圓 = 0.06366 港元。

承董事局命  
公司秘書  
廖宜菁

2015 年 12 月 17 日

於本公告日期，香港上海大酒店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  
包立賢

執行董事  
董事總經理兼行政總裁  
郭敬文

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  
包立德  
卜佩仁  
馮國綸博士  
王葛鳴博士