

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布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内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
就巴黎項目
投資於一家合營公司20%股本權益

繼本公司於2008年7月15日之公布後，本公司欣然宣布，於2009年1月20日訂立股份買賣協議，據此，賣方同意出售及買方(為本公司間接全資附屬公司)同意購買出售股份及出售貸款，即Majestic 20%權益，總現金代價約100百萬歐元(約1,024百萬港元)。此外，亦訂立股東協議，以監管Majestic及其附屬公司所進行事務。

根據交易，買方將收購Majestic 20%股本權益。Majestic持有ME全部股本，而ME擁有該地盤。賣方與買方協定，重新開發位於該地盤之現有樓宇為半島酒店及配套設施，並將由本公司一家間接全資附屬公司管理，為期30年，且在達成若干表現標準情況下自動額外續期20年。重新開發酒店之工程預計於2009年第二季於樓宇交吉後動工，預期將於2012年第一季末前竣工，酒店之開幕日期為2012年年中。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

購買價乃經計及多項因素，其中包括Majestic及其附屬公司於完成日期之綜合資產淨值以及該地盤之協定價值500百萬歐元(約5,120百萬港元)後公平磋商釐定。購買價將以本公司內部資源撥付。

根據股東協議，賣方與買方協定，總翻新成本主要以Majestic及／或ME提供之商業借貸，及(如有需要)按買賣雙方各自之股權比例以其本身財務資源撥付。股東就取得商業借貸作出之任何擔保將按個別基準及其股權比例作出。預期買方就總翻新成本之承擔為50百萬歐元(約512百萬港元)。

預期香港上海大酒店根據股份買賣協議就巴黎項目及總翻新成本之承擔估計為150百萬歐元(約1,536百萬港元)，即購買價加總翻新成本承擔50百萬歐元(約512百萬港元)。由於根據上市規則第14章，交易之適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，交易構成香港上海大酒店之須予披露交易。

股份買賣協議

訂約方： 賣方
買方

日期： 2009年1月20日

交易： 股份買賣協議不附帶條件。賣方及買方同意根據及遵照股份買賣協議之條款及條件，分別出售及購買出售股份及出售貸款。

出售股份即Majestic已發行股本之20%。出售貸款相當於Majestic結欠賣方之貸款之20%。Majestic持有ME全部股本，而ME擁有該地盤。ME將重新開發位於該地盤之現有樓宇為半島酒店及配套設施，並將由本公司一家間接全資附屬公司管理。

於2008年12月31日，Majestic股東應佔未經審核綜合資產淨值及Majestic結欠賣方之貸款分別約為81百萬歐元(約829百萬港元)及429百萬歐元(約4,393百萬港元)。於截至2007年12月31日止財政年度，Majestic股東應佔扣除稅項及非經常性項目前及後之未經審核綜合虧損淨額約為15百萬歐元(約154百萬港元)。於截至2008年12月31日止財政年度，Majestic股東應佔扣除稅項及非經常性項目前及後之未經審核綜合虧損淨額約為16百萬歐元(約164百萬港元)。

代價： 出售股份及出售貸款之總現金代價約為100百萬歐元(約1,024百萬港元)，已於股份買賣協議簽立及同時完成之時支付。購買價需按巴黎項目之工程進度而作出調整，有關調整將根據須於股份買賣協議日期起計二十個營業日內送呈之經審核結算賬目作出。該代價乃經計及多項相關因素，其中包括Majestic及其附屬公司於完成日期之綜合資產淨值以及該地盤之協定價值500百萬歐元(約5,120百萬港元)後公平磋商釐定。購買價及有關調整已經及將會以本公司內部資源撥付。

完成： 交易已於2009年1月20日同時簽立及完成。

股東協議

訂約方： 賣方
買方
香港上海大酒店，作為買方責任之擔保人
Majestic

日期： 2009年1月20日

目的： 監管Majestic及其附屬公司進行巴黎項目之事務，將該地盤改建為「巴黎半島酒店」品牌豪華酒店。

資金： 賣方與買方協定，總翻新成本主要以Majestic及／或ME提供之商業借貸，及(如有需要)按買賣雙方各自之股權比例以其本身財務資源撥付。股東就取得商業借貸作出之任何擔保將按個別基準及其股權比例作出。預期買方就總翻新成本之承擔為50百萬歐元(約512百萬港元)。

於2009年1月20日，Majestic之附屬公司亦與本公司若干附屬公司訂立一套酒店相關協議，以管理該酒店及配套設施，為期30年，且於首段期間接近屆滿時，在達成若干表現標準情況下自動額外續期20年。重新開發酒店之工程預計於2009年第二季於樓宇交吉後動工，預期將於2012年第一季末前竣工，酒店之開幕日期為2012年年中。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

巴黎項目

巴黎項目涉及於該地盤發展半島酒店及配套設施。

香港上海大酒店之承擔總額

香港上海大酒店根據股份買賣協議透過買方就巴黎項目之預期承擔及總翻新成本估計為150百萬歐元(約1,536百萬港元)，即購買價加總翻新成本預期承擔50百萬歐元(約512百萬港元)。由於根據上市規則第14章，交易之適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，交易構成香港上海大酒店之須予披露交易。

進行巴黎項目之原因

本公司主要業務為透過其附屬公司及合營公司於亞洲及美國擁有及經營豪華酒店、商用及住宅物業，並為半島酒店集團之擁有着及營運者。

巴黎項目可讓本公司於巴黎設立半島旗鑑酒店，並象徵本公司進軍歐洲。董事相信，交易條款屬公平合理，並符合股東整體利益。

Qatari Diar

賣方由卡塔爾投資局(Qatar Investment Authority)全資擁有，為卡塔爾政府之投資公司。其成立目的為支援卡塔爾正值迅速擴展之經濟，並為該國優質房地產開發項目提供結構及質量監控。除法國外，其於卡塔爾、英國、意大利、阿曼、摩洛哥、埃及、敘利亞、蘇丹及塞舌爾群島等國家亦有投資。

釋義

於本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「Majestic」	指	Al Maha Majestic S.à r.l.，於盧森堡註冊成立之有限公司，其股份為交易之主題項目，於緊接完成前由賣方全資擁有
「營業日」	指	星期五、星期六、星期日或公眾假期以外，於多哈、卡塔爾及香港之銀行機構在一般辦公時間開放營業之日
「完成日期」	指	2009年1月20日

「本公司」或「香港上海大酒店」	指	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
「董事」	指	本公司董事
「歐元」	指	歐盟之法定貨幣
「港元」	指	香港之法定貨幣
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「ME」	指	Majestic EURL，於法國註冊成立之有限公司，為該地盤之登記擁有人
「巴黎項目」	指	重新開發該地盤現有樓宇為「巴黎半島酒店」品牌酒店及相關設施之項目
「購買價」	指	根據股份買賣協議買方就出售股份及出售貸款應付之代價總額
「買方」	指	Peninsula International (Lux) Limited S.à r.l.，於盧森堡註冊成立之有限公司及本公司間接全資附屬公司
「出售貸款」	指	於完成日期Majestic結欠賣方之貸款之20%，包括就此累計之利息
「出售股份」	指	Majestic之已發行及實繳股本之20%
「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	賣方、買方、香港上海大酒店與Majestic就賣方及買方各自於Majestic作出之投資以及Majestic與其附屬公司進行之事務所訂立日期為2009年1月20日之股東協議
「股份買賣協議」	指	賣方與買方就買賣出售股份及出售貸款所訂立日期為2009年1月20日之無條件協議
「該地盤」	指	位於法國巴黎Avenue Kleber現有「Centre International de Conferences」之地盤

「總翻新成本」	指	巴黎項目之估計重新開發及翻新成本
「交易」	指	根據股份買賣協議所載條款及條件，以總代價約100百萬歐元(約1,024百萬港元)買賣出售股份及出售貸款
「美國」	指	美利堅合眾國
「賣方」	指	Qatari Diar Real Estate Investment Company (Q.S.C.)，於卡塔爾註冊成立之公司，為卡塔爾投資局(Qatar Investment Authority)全資擁有之投資公司

於本公布內之貨幣金額已採用1歐元兌10.24港元之匯率換算。

承董事局命
公司秘書
廖宜菁

香港，2009年1月20日

於本公布日期，本公司董事局的成員包括以下董事：

主席
米高嘉道理爵士

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

營運總監
包華

非執行董事
麥高利
毛嘉達
卜佩仁
利約翰
高富華

獨立非執行董事
李國寶爵士
黃志祥
麥禮賢
包立德