

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

對再開發位於英國倫敦 1-5 Grosvenor Place, Belgravia 地塊
Grosvenor 50%經濟權益的收購

繼本公司於2016年7月26日有關訂立不具法律約束力的條款綱要（「條款綱要」）的公告，董事局謹此宣布，於2016年9月30日，為令倫敦項目先前合營安排的重組生效，已訂立終止及解除協議以及框架協議等多份協議。因此，本公司按條款綱要擬定，收購Grosvenor於再開發地塊中的50%經濟權益，並將倫敦項目重組為業主與承租人的關係。

重組前，本公司與 Grosvenor 訂立 50/50 的合營安排，以將地塊上的現有物業再開發為一個兼具豪華酒店（待命名為「倫敦半島酒店」）及豪華住宅公寓的綜合性發展項目。此外，本公司透過其間接全資附屬公司 PLLP 收購地塊的租約。

當交易完成時，Grosvenor 在合營安排的參與已終止。具體而言，Grosvenor 的附屬公司 GLLP 已退任開發商 One GP LLP 的成員，而 Grosvenor 無須再支付倫敦項目的開發成本。本公司原有於開發商的 50% 權益已增至 100%，包括 PLLP 持有的 99.9% 以及 HSH London（本公司的間接全資附屬公司）持有的餘下 0.1% 權益。開發商因交易而成為本公司的間接全資有限責任附屬公司。

作為重組的一部分，Grosvenor 與 PLLP 的關係由開發倫敦項目的合營夥伴關係，轉為業主與承租人關係。Grosvenor 仍是租約下的業主，而 PLLP 將全權控制倫敦項目的開發、管理及未來營運。PLLP 亦將有權獲取日後出售倫敦項目住宅單位的全數所得款項以及酒店盈利。

交易的總代價為 107.5 百萬英鎊（約 1,087 百萬港元）以現金支付，不包括增值稅及其他應付稅項。PLLP 已根據終止及解除協議向 GLLP 支付總代價。

此外，租約應付的租金將有所更改，租金將包括固定基本租金（受限於協定調整機制）及基於營業額的租金，並於 2022 年 1 月 1 日（根據協定可延展）開始支付。

總代價經由公平談判獲得，考量的因素包括地塊的原購買價（根據協定的土地價值265百萬英鎊）、GLLP在獲取規劃審批方面的貢獻、以及GLLP截至完成時其於原合營安排的50%權益比例所提供的資金。總代價由本公司以自有的資源撥付。由於根據上市規則第14章規定的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，交易構成本公司的須予披露交易。

在符合多項條件（包括但不限於地塊交吉）的前提下，PLL P將為倫敦項目的所有餘下再開發總成本提供資金。再開發總成本將須待若干條件達成以及完成酒店及住宅單位的設計後，由PLL P釐定。本公司將於所有條件達成以及再開發總成本得以釐定，而董事局議決進行倫敦項目時，作出適當披露。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，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。

終止及解除協議及框架協議的主要條款如下：

終止及解除協議

訂約方：	GLLP Peninsula London 作為 PLLP 的普通合夥人 開發商 本公司等各方
日期：	2016年9月30日
目的：	終止及解除 PLLP 與 GLLP 之間的所有合營安排。 地塊上的建築物目前出租予商業及住宅租戶。地塊於截至2014年12月31日止的年度及截至2015年12月31日止的年度未經審核的稅前淨盈利分別為5.3百萬英鎊（約54百萬港元）及5.1百萬英鎊（約52百萬港元）。
總代價：	PLL P已向GLLP支付（不包括增值稅及其他應付稅項）總代價107.5百萬英鎊（約1,087百萬港元）。總代價經由公平談判獲得，考量的因素包括地塊的原購買價（根據協定的土地價值265百萬英鎊）、GLLP在獲取規劃審批方面的貢獻、以及GLLP截至完成時其於原合營安排的50%權益比例所提供的資金。 總代價由本公司以自有的資源撥付，並已於完成時以現金支付。
完成日期	2016年9月30日

框架協議

- 訂約方： GEB
GLLP
HSH London
Peninsula London 作為 PLLP 的普通合夥人
開發商
本公司等各方
- 日期： 2016年9月30日
- 目的： 框架協議載列重組的框架，包括令交易生效而訂立的多份文件。

本公司按條款綱要擬定，收購 Grosvenor 於再開發地塊中的 50%經濟權益，並將倫敦項目重組為業主與承租人的關係。GLLP 已退任開發商的成員。本公司原有於開發商的 50%權益已增至 100%，包括 PLLP 持有的 99.9%以及 HSH London（本公司的間接全資附屬公司）持有的餘下 0.1%權益。開發商因交易而成為本公司的間接全資有限責任附屬公司。

開發商截至 2014 年 12 月 31 日止的年度及截至 2015 年 12 月 31 日止的年度的經審核的稅前淨盈利分別為 4,766 英鎊（約 48,208 港元）及 1,554 英鎊（約 15,719 港元）。

作為重組的一部分，Grosvenor 與 PLLP 的關係由開發倫敦項目的合營夥伴關係，轉為業主與承租人關係。Grosvenor 仍是租約下的業主。

此外，租約將有所更改，以令租約的新租金安排生效，租金將包括固定基本租金（受限於協定調整機制）及基於營業額的租金，並於 2022 年 1 月 1 日（根據協定可延展）開始支付。

- 擔保： 就交易而言，本公司同意，就 PLLP、開發商及 Peninsula London Hotel Management（本公司的間接全資附屬公司）向對外開發管理商 Grosvenor Property Developments Limited 作出的彌償保證，在框架協議下，為 Grosvenor 訂約方的利益，擔保 PLLP、開發商及 Peninsula London Hotel Management 的若干責任以及 PLLP 在框架協議下的付款責任。

根據框架協議訂立的其他相關交易協議下，本公司亦就 PLLP 開發地塊的責任以及就 PLLP 向 1-5 GP Management Limited（其將於地塊交吉前而言仍是資產管理商）提供的彌償保證，擔保 PLLP 的責任。另外，本公司擔保 PLLP 作為承租人於租約下的責任。

完成日期: 2016年9月30日

代價及財務承擔

交易的總代價為107.5百萬英鎊（約1,087百萬港元）以現金支付，不包括增值稅及其他應付稅項。PLLP已根據終止及解除協議向GLLP支付總代價。

PLLP現時全權控制倫敦項目的開發、管理及未來營運。PLLP亦將有權獲取日後出售倫敦項目住宅單位的全數所得款項以及酒店盈利。

在符合多項條件（包括但不限於地塊交吉）的前提下，PLLP將為倫敦項目的所有餘下再開發總成本提供資金。再開發總成本將須待若干條件達成以及完成酒店及住宅單位的設計後，由PLLP釐定。本公司將於所有條件達成以及再開發總成本得以釐定，而董事局議決進行倫敦項目時，作出適當披露。

完成時，開發商成為本公司的間接全資有限責任附屬公司，而開發商的財務業績、資產及負債將綜合計入本集團的財務報表內。

由於根據上市規則第14章規定的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，交易構成本公司的須予披露交易。

進行重組的原因

交易使 PLLP 能全權控制倫敦項目的開發、管理及未來營運，以在倫敦這個樞紐城市，開發地塊成為半島酒店及豪華住宅單位以供出售。特別是 PLLP 將有權獲取日後出售倫敦項目住宅單位的全數所得款項以及酒店盈利。董事相信，倫敦項目竣工後，半島酒店及住宅將在豪華及服務方面奠定新標準，並將成為倫敦市場上最為顯赫的項目之一。

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、合營公司及聯營公司持有、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、亞太地區及歐洲擁有區域性投資及發展業務，其國際基金管理業務遍及歐洲大陸及中國。此外，Grosvenor 集團亦進行集中管理的間接投資。

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
「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
「完成」／「完成日期」	2016年9月30日，即完成交易的日期
「開發商」	One GP LLP，一家在英格蘭及威爾斯註冊的有限責任合夥企業。完成時，GLLP 不再為其成員，HSH London 已成為其成員並持有 0.1% 權益，而 PLLP 的權益增加至 99.9%。One GP LLP 將作為地塊的開發商
「董事」	本公司董事
「框架協議」	Grosvenor、HSH London、Peninsula London 作為 PLLP 的普通合夥人、開發商及本公司等各方於 2016 年 9 月 30 日訂立的協議，內容見本公告
「GEB」	Grosvenor Estate Belgravia，為地塊的業主
「GLLP」	GP Lessee LLP，根據 GEB 授出的主租約於完成前為地塊的主承租人及 PLLP 的原直接業主。GLLP 已於完成時向 GEB 交還其權益，使 GEB 成為 PLLP 的直接業主
「Grosvenor」	GLLP 及 GEB 的統稱
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	香港的法定貨幣
「HSH London」	HSH London Limited，一家在英格蘭及威爾斯註冊的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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 146 年），以及與現有租約所在地上空小部分空域及附近面積相關的補充租約
「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」	為將地塊再開發為一個兼具豪華酒店（待命名為「倫敦半島酒店」）及豪華住宅的綜合性發展項目
「Peninsula London」	Peninsula London Limited，一家在英格蘭及威爾斯註冊的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，並為 PLLP 的普通合夥人

「 Peninsula London Hotel Management 」	Peninsula London Hotel Management Services Limited，一家在英格蘭及威爾斯註冊的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，未來將為酒店提供酒店管理服務
「 PLLP 」	Peninsula London, LP，一家在英格蘭及威爾斯註冊的有限責任合夥企業，為本公司的間接全資附屬公司
「 股東 」	本公司的股東
「 地塊 」	位於英國倫敦 1-5 Grosvenor Place, Belgravia 的地塊
「 終止及解除協議 」	GLLP、Peninsula London 作為 PLLP 的普通合夥人、開發商及本公司等各方於 2016 年 9 月 30 日訂立以終止及解除 PLLP 與 GLLP 的合營安排的協議
「 總代價 」	PLLP 根據終止及解除協議已付 GLLP 的總現金代價 107.5 百萬英鎊（約 1,087 百萬港元），不包括增值稅及其他應付稅項
「 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 」	按照終止及解除協議、框架協議及其他相關交易協議及文件所載的條款及條件，收購 Grosvenor 於再開發地塊中的 50% 經濟權益，並終止 Grosvenor 參與合營安排藉以再開發地塊的現有物業，代價為 107.5 百萬英鎊（約 1,087 百萬港元），不包括增值稅及其他應付稅項
「 % 」	百分比
「 英鎊 」	英國的法定貨幣

於本公告內之貨幣金額所採用的滙率換算為 1 英鎊兌 10.115 港元。

承董事局命
公司秘書
廖宜菁

2016 年 9 月 30 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
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

財務總裁
馬修

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
溫詩雅博士