

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之香港上海大酒店有限公司股份全部售出，應立即將本通函送交買主或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:45)

須予披露交易

出售九龍酒店

二零零四年十二月二十三日

# 目 錄

頁次

釋義 .....	1
董事局函件 .....	3
附錄 – 一般資料 .....	7

## 釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具以下涵義：

「聯繫人士」	指	上市規則所賦予涵義；
「協議」	指	HSH Holdings、買方、本公司及買方保證人就買賣KHL全部已發行股本及債務所訂立日期為二零零四年十二月四日之協議；
「董事局」	指	董事局；
「本公司」	指	香港上海大酒店有限公司；
「完成」	指	根據協議完成買賣銷售股份及轉讓債務；
「完成賬目」	指	將就二零零四年一月一日至完成日期上午五時正期間編製之KHL經審核賬目；
「代價」	指	1,930,000,000港元，相當於買賣銷售股份及轉讓債務之代價，可予調整；
「長實」	指	長江實業(集團)有限公司，聯交所上市公司；
「債務」	指	於完成時，KHL分別欠付本公司及HSH Finance之債務總額。於二零零四年十月三十一日，KHL分別欠付本公司379,000,000港元及欠付HSH Finance 281,000,000港元；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「和記企業」	指	和記企業有限公司，和記黃埔有限公司之全資附屬公司；
「香港會計準則」	指	香港會計準則；
「HSH Finance」	指	HSH Finance Limited，為本公司於香港註冊成立之全資附屬公司；

## 釋 義

「HSH Holdings」	指	HSH Holdings Limited，為本公司於香港註冊成立之全資附屬公司；
「KHL」	指	The Kowloon Hotel Limited，為HSH Holdings於巴哈馬註冊成立之全資附屬公司。該公司為僅就持有九龍酒店及其有關資產而特別成立之公司；
「最後可行日期」	指	二零零四年十二月十六日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「物業」	指	九龍酒店所處之土地以及於該地興建之所有樓宇及建築物；
「買方」	指	Swingfield Developments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由長實及和記黃埔有限公司共同及間接擁有；
「買方保證人」	指	長實及和記企業；
「銷售股份」	指	5股KHL每股面值1.00美元之股份；及
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。



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

董事:

米高嘉道理博士

主席

貝思賢

副主席

郭敬文

董事總經理兼行政總裁

高登爵士

麥高利

毛嘉達

李國寶博士\*

黃志祥\*

李德信

卜佩仁

麥禮賢\*

布樂尼

財務總裁

包立德\*

包華

營運總監

註冊辦事處:

香港

中環

雪廠街二號

聖佐治大廈八樓

\* 獨立非執行董事

敬啟者:

須予披露交易  
出售九龍酒店

於二零零四年十二月四日，HSH Holdings、買方、買方保證人與本公司訂立協議，據此，HSH Holdings同意出售，而買方同意收購九龍酒店擁有人KHL全部已發行股本。HSH Holdings亦同意促使本公司及HSH Finance各自向買方轉讓於完成時KHL欠付彼等各自之債務總額。買賣銷售股份及轉讓債務之代價合共1,930,000,000港元，並可按以下方式調整。

## 董事局函件

根據上市規則，協議構成本公司須予披露交易。

### 協議

賣方： HSH Holdings Limited

買方： Swingfield Developments Limited

買方保證人： 長江實業(集團)有限公司及和記企業有限公司，作為買方根據協議須履行之責任之各別保證人

賣方保證人： 本公司，作為HSH Holdings根據協議須履行責任之保證人

日期： 二零零四年十二月四日

將予出售資產：

HSH Holdings同意按代價出售所有銷售股份並促使本公司及HSH Finance向買方轉讓債務。

代價：

為1,930,000,000港元。代價乃進行競投後經公平磋商釐定。

代價可視乎KHL於完成賬目所顯示之資產淨值(物業、構成廠房及機器設備之資產與放置及綜合於該處之裝置以及債務除外)調整。完成賬目須於完成後一個月內妥為編製。

代價最早可於編製完成賬目後七日內加以調整(如有)。

本公司並不預期任何代價調整會導致出售構成上市規則項下主要交易，本公司同意在需要時遵守上市規則。

付款條款

買方已支付現金193,000,000港元按金，作為部分代價付款。買方將於完成時以現金向HSH Holdings繳付代價餘款1,737,000,000港元。

## 董事局函件

完成

將於二零零五年二月一日或HSH Holdings與買方可能書面同意之其他日期完成。此外，完成並無其他先決條件。

擔保

買方之保證人同意就各別基準（包括其付款責任）擔保買方根據協議須履行之責任。本公司同意擔保HSH Holdings根據協議須履行之責任。

有關KHL之資料

KHL為九龍酒店擁有人及本公司間接全資附屬公司。於出售後，本公司將終止持有KHL任何權益，而KHL將終止為本公司之附屬公司。

誠如截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核賬目所載，KHL之資產淨值為510,500,000港元。KHL截至二零零二年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後淨純利分別為43,300,000港元及34,600,000港元。KHL截至二零零三年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後淨純利分別為34,700,000港元及29,000,000港元。

預期出售後，本公司估計將變現約800,000,000港元之特別收入，即代價（扣除開支）與KHL資產淨值之面值或成本（債務除外）（於二零零四年十月三十一日為1,100,000,000港元）之差額。由於在二零零五年一月一日採納香港會計準則第16及40號，該特別收入於本公司由二零零五年一月一日至二零零五年十二月三十一日止財政年度之損益表確認時，或會作出調整。

緊隨出售後，預期本公司資產總值將增加約700,000,000港元，而對本公司債務之即時影響則屬輕微。

出售KHL之原因及利益與所得款項用途

本公司主要業務包括持有並管理若干位處亞洲及美國主要都會之豪華酒店、商用及住宅物業，並為半島酒店集團之擁有人兼營運者。

出售KHL可令本公司將其資源集中於發展及推廣其主要業務即半島品牌名下之酒店，及持有並管理物業之業務。

## 董事局函件

出售所得款項將撥作發展新酒店及繼續翻新或粉飾若干本公司現有酒店及其他物業權益。該等計劃包括發展東京半島酒店及上海半島酒店。除將資金撥作以上用途外，所得款項亦將用作減低銀行借貸並有效管理本公司之資金成本。

董事認為協議之條款及條件屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。按九龍酒店有736間客房計算，代價相等於每間客房2,600,000港元。

### 有關買方及買方保證人之資料

買方為投資控股公司，由買方保證人最終擁有。長實為於聯交所上市之投資控股公司。和記企業為和記黃埔有限公司之附屬公司，後者為於聯交所上市、從事多個行業之企業。本公司主席米高嘉道理博士為和記黃埔有限公司獨立非執行董事，而毛嘉達先生則為米高嘉道理博士於和記黃埔有限公司董事會內之替任董事。除上文所述者外，買方及買方保證人乃獨立於本公司及其任何附屬公司以及本公司董事、最高行政人員及主要股東及彼等各自之聯繫人士。

董事理解，買方擬於收購後繼續經營九龍酒店。

此致

列位股東 台照

代表董事局  
香港上海大酒店有限公司  
公司秘書  
廖宜菁  
謹啟

二零零四年十二月二十三日



## 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定刊載有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何內容產生誤導。

## 權益披露

### 董事及最高行政人員權益

於最後可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於股份之好倉

	身分	持有之本公司 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
米高嘉道理博士	附註(a)	702,000,096	50.062
貝思賢	附註(c)	19,639,332	1.401
郭敬文	實益擁有人	600,000	0.043
高登爵士	附註(c)及(d)	88,773,007	6.331
麥高利	附註(b)	489,706,415	34.923
毛嘉達	家族	1,017,000	0.073
李國寶博士	實益擁有人	500,000	0.036
黃志祥	家族	119,166	0.008
卜佩仁	實益擁有人	150,000	0.011
布樂尼	實益擁有人	200,000	0.014
包華	實益擁有人	25,000	0.002

#### 附註：

- (a) 米高嘉道理博士（按證券及期貨條例）被視為持有本公司702,000,096股權益，並按以下身分持有該等股份：
- (i) 多個全權信託持有420,468,740股，米高嘉道理博士為該等信託其中一名全權信託對象。

- (ii) 一個全權信託持有281,531,356股，米高嘉道理博士為該信託其中一名全權信託對象兼成立人。

就證券及期貨條例而言，米高嘉道理博士之夫人被視作有責任於香港披露附註(a)(ii)所提述之281,531,356股。根據證券及期貨條例，就披露目的而言，米高嘉道理博士之夫人所披露權益即米高嘉道理博士之權益。然而，彼於該等股份並無法律的或受益的權益。

- (b) 麥高利先生（按證券及期貨條例）被視為持有本公司489,706,415股權益，並按以下身分持有該等股份：
- (i) 多個全權信託持有420,468,740股，麥高利先生為該等信託其中一名全權信託對象。
- (ii) 一個全權信託持有69,237,675股，麥高利先生、其夫人及家庭成員為該信託之全權信託對象。
- (c) 高登爵士及貝思賢先生為間接持有19,439,332股之該等信託之兩名共同受託人。米高嘉道理博士及麥高利先生為該等信託之兩名全權信託對象，彼等之權益與附註(a)及(b)所述權益乃重複計算。貝思賢先生以個人身分持有200,000股。
- (d) 高登爵士以一個慈善信託之受託人身分，被視為擁有69,237,675股權益，該慈善信託即附註(b)(ii)所述持有69,237,675股之信託單位之最終單位持有人。高登爵士以個人身分持有96,000股。

本公司董事李德信先生、麥禮賢先生及包立德先生已各自確認，其於最後可行日期並無持有本公司股份權益。

除上文披露者外，本公司各董事及最高行政人員或其配偶及其十八歲以下之子女概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 股東權益

據本公司任何董事或最高行政人員所知，於最後可行日期，股東（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露或已登記於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊或已知會本公司之權益或淡倉，或本公司任何董事或最高行政人員直接或間接擁有在任何情況下有權於本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益及該等董事或最高行政人員各自於該等證券之權益數額，連同該等股本涉及之任何購股權詳情如下：

## 於股份之好倉

## (a) 主要股東

	身分	持有之本公司 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
Bermuda Trust Company Limited	受託人	771,237,771	55.000(iv)
Esko Limited	Bermuda Trust Company Limited 之受控法團/ 信託受益人	420,468,740	29.985(i)
Hesko Limited	Bermuda Trust Company Limited 之受控法團/ 信託受益人	420,468,740	29.985(i)
New Xenon Holding Corporation	受託人	365,947,707	26.097(ii)
Mikado Holding Inc.	受託人	281,531,356	20.077(iii)
Mikado Investments Limited	Bermuda Trust Company Limited 之受控法團/ 信託受益人	281,531,356	20.077(iii)

該等股份權益中之1,769,947,899股乃重複計算，其中實數771,237,771股亦重複計算於本附錄所記錄有關「董事及最高行政人員權益」部分內之董事權益。

附註：

- (i) Esko Limited及Hesko Limited之權益乃重複計算。
  - (ii) 在Esko Limited及Hesko Limited作為受益人被視為擁有權益之420,468,740股內，包括了New Xenon Holding Corporation作為受託人被視為擁有權益之365,947,707股。
  - (iii) 在Mikado Investments Limited作為受益人被視為擁有權益之281,531,356股內，包括了Mikado Holding Inc.作為受託人被視為擁有權益之281,531,356股。
  - (iv) 在Bermuda Trust Company Limited作為受託人被視為擁有權益之771,237,771股內，包括了Esko Limited及Hesko Limited被視為擁有權益之420,468,740股與Mikado Investments Limited被視為擁有權益之281,531,356股。
- (b) 其他股東

	身分	持有之本公司 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
Marathon Asset Management Ltd.	投資經理	70,382,432	5.019

除上文所述外，本公司並無獲悉任何股東（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露或須登記於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉，或本公司任何董事或最高行政人員直接或間接擁有在任何情況下有權於本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或該等董事或最高行政人員各自於該等證券之權益金額，連同有關該等股本之任何購股權詳情。

## 競爭權益

概無董事及彼等各自之聯繫人士擁有須根據上市規則第8.10條作出披露之競爭權益。

## 服務合約

本公司概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何於一年內不會到期或不可毋須繳付任何賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

## 訴訟

於最後可行日期，本集團任何成員公司並無涉及任何重大訴訟或申索，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或申索。

## 其他資料

- (a) 本公司註冊辦事處位於香港中環雪廠街二號聖佐治大廈八樓。
- (b) 本公司之公司秘書為香港律師廖宜菁。
- (c) 本公司核數師為畢馬威會計師事務所，地址為香港中環遮打道10號太子大廈8樓。本公司之合資格會計師為郭敬文C.A.及曾慶洪FCCA, FCPA。
- (d) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。