

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份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。



VSC萬順昌

VAN SHUNG CHONG HOLDINGS LIMITED
(萬順昌集團有限公司)*

網址：<http://www.vschk.com>
(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1001)

須予披露交易
投資於基金

投資於基金

董事會欣然宣佈：

- (a) 於二零一四年十一月六日，普通合夥人及經理與Nanyang Industrial (China)訂立協議書，據此(其中包括)，Nanyang Industrial (China)之注資須待先決條件(定義見本公告下文)達成後，方可作實；及
- (b) 於二零一四年十一月七日或前後，普通合夥人將與各有限責任合夥人訂立基金協議，據此，(i) State Eagle(作為最初有限責任合夥人)將向基金投資人民幣100,000,000元(相等於約126,700,000港元)；(ii)少數有限責任合夥人將向基金投資人民幣20,000,000元(相等於約25,340,000港元)；及(iii)其餘各有限責任合夥人(當中Nanyang Industrial (China)之注資受限於協議書之條款)各自將向基金投資人民幣60,000,000元(相等於約76,020,000港元)，總資本承擔為人民幣240,000,000元(相等於約304,080,000港元)。基金之初步規模為人民幣360,000,000元(相等於約456,120,000港元)。

普通合夥人及經理各自為本公司之間接非全資附屬公司，而State Eagle為本公司之間接全資附屬公司。

* 僅供識別

上市規則之涵義

由於本集團投資於基金之一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，因此，根據上市規則第14章，基金協議、協議書及據此擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

投資於基金

董事會欣然宣佈：

- (a) 於二零一四年十一月六日，普通合夥人及經理與Nanyang Industrial (China)訂立協議書，據此(其中包括)，Nanyang Industrial (China)之注資須待先決條件達成後，方可作實；及
- (b) 於二零一四年十一月七日或前後，普通合夥人將與各有限責任合夥人訂立基金協議，據此，(i) State Eagle(作為最初有限責任合夥人)將向基金投資人民幣100,000,000元(相等於約126,700,000港元)；(ii)少數有限責任合夥人將向基金投資人民幣20,000,000元(相等於約25,340,000港元)；及(iii)其餘各有限責任合夥人(當中Nanyang Industrial (China)之注資受限於協議書之條款)各自將向基金投資人民幣60,000,000元(相等於約76,020,000港元)，總資本承擔為人民幣240,000,000元(相等於約304,080,000港元)。基金之初步規模為人民幣360,000,000元(相等於約456,120,000港元)。

本公司擬以本集團之內部資源撥付State Eagle向基金作出之注資。

協議書

日期：二零一四年十一月六日

訂約方：普通合夥人及經理與Nanyang Industrial (China)(作為有限責任合夥人)訂立協議書。

普通合夥人及經理各自為本公司之非全資附屬公司，本公司間接於其各自持有60%股權。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，Nanyang Industrial (China)及其最終實益擁有人，以及普通合夥人及經理之餘下40%股權之最終實益擁有人為獨立第三方。

- 先決條件
(「先決條件」) : Nanyang Industrial (China) 根據基金協議之資本承擔須待以下各項達成後，方可作實：
- (a) 以下各項已發生：最初有限責任合夥人、少數有限責任合夥人及其餘有限責任合夥人(Nanyang Industrial (China)除外)(其總資本承擔須不少於人民幣300,000,000元(相等於約380,100,000港元))已簽訂基金協議；(ii)最初有限責任合夥人、少數有限責任合夥人及其餘有限責任合夥人(Nanyang Industrial (China)除外)已經獲普通合夥人接納為基金之有限責任合夥人；及(iii)最初有限責任合夥人、少數有限責任合夥人及其餘有限責任合夥人(Nanyang Industrial (China)除外)之資本承諾總額之50%已支付予代表基金之普通合夥人；及
 - (b) 普通合夥人(或其聯屬公司)已提交其就收購上海物業(透過直接或間接法律及實益擁有權)之申請(作為出價人)，其出價(於作出時)不得超過指定最高價格(包括作為收購一部份將須償還之任何債務，惟倘現金項目並無超過特定金額，則不包括有關現金項目)(「總購價」)，及普通合夥人(或其聯屬公司)已獲接納為合資格參與上海物業之拍賣。
- 保管安排 : 於訂立協議書後，Nanyang Industrial (China)將向普通合夥人墊付其對基金之資本承擔約50%(即人民幣30,000,000元(相等於約38,010,000港元))，待先決條件獲達成前將由普通合夥人持有保管。倘先決條件於二零一四年十一月十四日前仍未達成，該等基金將退還Nanyang Industrial (China)，而Nanyang Industrial (China)之注資將不會繼續進行。
- 購回 : 普通合夥人同意採取根據有限責任合夥協議可能所須之一切有關行動，致使贖回Nanyang Industrial (China)根據有限責任合夥協議之合夥權益生效，詳情載於本公告下文「有限責任合夥協議 — 贖回」一段。

認購協議

各認購協議之主要條款載列如下：

- 日期： 將於二零一四年十一月七日或前後訂立
- 訂約方： 普通合夥人將與 State Eagle (作為最初有限責任合夥人)、少數有限責任合夥人、Nanyang Industrial (China) (作為有限責任合夥人) 及其餘三名有限責任合夥人各自訂立認購協議。

普通合夥人為本公司之非全資附屬公司，本公司持有其 60% 股權，而 State Eagle 為本公司之間接全資附屬公司。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，少數有限責任合夥人、Nanyang Industrial (China)、其餘三名有限責任合夥人及彼等之最終實益擁有人，以及普通合夥人餘下 40% 股權之最終實益擁有人為獨立第三方。

- 認購有限責任合夥權益： 詳情請參閱本公告下文「有限責任合夥協議 — 資本承擔」一段。

有限責任合夥協議

有限責任合夥協議之主要條款載列如下：

- 日期： 將於二零一四年十一月七日或前後訂立
- 訂約方： (1) HSL China Metropolitan Fund I (GP) Ltd. (作為普通合夥人)；
(2) State Eagle (作為最初有限責任合夥人)；
(3) 少數有限責任合夥人；
(4) Nanyang Industrial (China) (作為有限責任合夥人)；及
(5) 其餘三名有限責任合夥人。

普通合夥人為本公司之間接非全資附屬公司，本公司間接擁有其 60% 股權，而 State Eagle 為本公司之間接全資附屬公司。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，少數有限責任合夥人、Nanyang Industrial (China)、其餘三名有限責任合夥人及彼等各自之最終實益擁有人，以及普通合夥人之餘下40%股權之最終實益擁有人為獨立第三方。

基金 : HSL China Metropolitan Fund I L.P.，乃於二零一四年十月十三日在開曼群島成立並於二零一四年十月二十日登記為獲豁免有限責任合夥公司。

投資目標及政策 : 收購及發展上海物業之用。

基金經理 : 受開曼群島適用法例，以及需要策略委員會或投資委員會(各自由普通合夥人及有限責任合夥人之代表組成)批准之有限責任合夥協議之條文及若干行動所規限，普通合夥人擁有開曼群島適用法例授予，或獲豁免有限責任合夥公司之普通合夥人根據有關法例承擔之全面、獨家及十足權利、權力、授權、酌情權、義務及責任，包括該等就作出影響基金業務及營運之所有決定而言屬必要者。

普通合夥人可透過與經理(一間本公司之非全資附屬公司)訂立獨立協議，授予經理其全部或部份選擇、作出及管理該投資，以及其附帶之所有其他行動之權力。

策略委員會 : 普通合夥人須成立策略委員會，其主要責任將為決定涉及利益衝突、年度基金表現審閱、討論基金年度預算等事宜。

策略委員會須由各有限責任合夥人(不包括少數有限責任合夥人)之一名代表及普通合夥人之一名代表組成。

投資委員會 : 普通合夥人將指示經理成立投資委員會，其主要責任為審閱及批准基金作出之投資、投資收回及借貸。

投資委員會須由各有限責任合夥人(不包括少數有限責任合夥人)之一名代表、普通合夥人之一名代表及一名由普通合夥人提名之獨立投資專業人士組成。

收費及開支

：**資產管理費**

各有限責任合夥人(除支付責任乃受限於協議書條款之Nanyang Industrial (China)外)將須向經理支付資產管理費，管理費乃根據其各自之出資額按比例每年以基金資產價值之1%計算。

資產收購費

各有限責任合夥人(除支付責任乃受限於協議書條款之Nanyang Industrial (China)外)將須於收購投資後向普通合夥人支付收購費，收購費相等於根據其各自之出資額按比例計算投資總收購價之1%。

資產出售費

各有限責任合夥人(除支付責任乃受限於協議書條款之Nanyang Industrial (China)外)將須於出售投資後向普通合夥人支付出售費，出售費相等於根據其各自之出資額按比例計算投資總出售價之1%。

組織開支

普通合夥人將獲償付普通合夥人及其聯屬公司合理及妥為產生之組織開支(乃就普通合夥人之組織及組成、基金，以及提呈各有限責任合夥人之權益而產生)，最高為750,000美元(相等於約5,850,000港元)。

營運開支

普通合夥人將獲償付營運開支(乃就維持基金營運，以及開始、收購、維持及出售投資而產生，惟不包括上述收費及開支)。

- 基金之初步規模 : 人民幣360,000,000元(相等於約456,120,000港元)。
- 資本承擔 : (i) State Eagle(作為最初有限責任合夥人)將向基金注資人民幣100,000,000元(相等於約126,700,000港元);(ii)少數有限責任合夥人將向基金投資人民幣20,000,000元(相等於約25,340,000港元);及(iii)其餘各有限責任合夥人(當中Nanyang Industrial (China)之注資受限於協議書之條款)各自將向基金投資人民幣60,000,000元(相等於約76,020,000港元),總資本承擔為人民幣240,000,000元(相等於約304,080,000港元)。
- 向基金作出之總資本承擔為人民幣360,000,000元(相等於約456,120,000港元)。
- 基金之投資所得款項用途 : 基金籌集之投資所得款項將用作撥付收購及發展上海物業。
- 進一步資金 : 倘基金於其年期內需要進一步資金,普通合夥人可以透過加入新有限責任合夥人,或向現有有限責任合夥人集資以收取有關資金。在該等情況下,現有有限責任合夥人均享有優先參與有關集資之權利。
- 分派 : 基金之分派(包括於出售上海物業後之所得款項)將按以下先後次序於有限責任合夥人及普通合夥人之間作出:
- (i) 首先,就資本回報及成本加優先回報而言,將向有限責任合夥人作出100%分派,直至分派金額相等於其出資額(包括投資成本及費用),連同代表內部回報率之金額,內部回報率相等於每年8%,乃按其出資額累計及複合計算;及
 - (ii) 第二,此後向有限責任合夥人分派80%及向普通合夥人分派20%,作為「附帶利息」。
- 年期 : 受提早終止所規限,基金之初步年期將由一名或多名有限責任合夥人(不包括State Eagle(作為最初有限責任合夥人))加入當日起計四年,普通合夥人可延期最多兩個連續一年期間。

轉讓 : 於並無取得普通合夥人之書面同意(不得無理地拒絕提供或延遲)前，銷售、指讓、轉讓或其他出售或質押有限責任合夥人於基金之部份或全部權益，或就此訂立擔保契約或設置其他產權負擔均屬無效或不會生效。

此外，有限責任合夥人享有優先轉讓合夥權益之權利。

贖回 : 普通合夥人與有限責任合夥人各自協定，於贖回事件(定義見下文)後，Nanyang Industrial (China) (作為有限責任合夥人)可要求基金按不少於其總出資額之價格全數贖回其有限責任合夥權益。普通合夥人同意其將採取所需之一切行動以使有關贖回生效。

「贖回事件」指基金或代表基金之普通合夥人未能(i)向特定香港持牌銀行取得銀行融資人民幣500,000,000元(相等於約633,500,000港元)，作撥付部份收購上海物業之成本；及／或(ii)(a)於二零一五年三月三十一日前完成收購100%上海物業(透過直接或間接法律及實益擁有權)，或(如較早)未能中標或繼續進行有關收購上海物業之拍賣，或(b)按不多於總購買價(定義見本公告上文「協議書 — 先決條件」一段)之總成本完成有關收購。

有關本集團、普通合夥人、經理、STATE EAGLE及其他有限責任合夥人之資料

本集團主要從事存銷及分銷建築材料，例如鋼材產品、潔具、廚櫃及工程塑膠，以及房地產投資。

普通合夥人及經理各自為於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司及本公司之非全資附屬公司，本公司於該公司間接持有60%股權。普通合夥人主要從事尋找投資、管理及變現投資的業務，而經理則主要從事管理該投資。

State Eagle (最初有限責任合夥人)為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司。該公司主要從事投資控股。

Nanyang Industrial (China) (其中一名有限責任合夥人) 為一家於香港註冊成立之有限公司，並為 Nanyang Holdings Limited 之全資附屬公司，Nanyang Holdings Limited 為一家聯交所主板上市公司，其主要業務為持有投資物業及投資資產組合。

少數有限責任合夥人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。該公司主要從事投資控股。

就其餘三名有限責任合夥人而言，彼等其中兩名為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，餘下一名則為於薩摩亞註冊成立之國際公司。彼等各自主要從事投資控股。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，少數有限責任合夥人、Nanyang Industrial (China) 及其餘三名有限責任合夥人及彼等各自之最終實益擁有人，以及普通合夥人及經理之餘下 40% 股權之最終實益擁有人為獨立第三方。

投資於基金之理由及裨益

誠如本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報所載，本集團已積極發掘其他投資機遇，從而為股東創造更大價值。通過發揮本集團於中國廣闊網絡之優勢，其已成功進軍本地房地產投資業務，專注於中國上海黃金商業區之發展項目。於二零一四年三月三十一日止年度，本集團已完成 (i) 收購中國上海普陀區內一棟 27 層商業大廈 (詳情載於本公司在二零一三年十一月十八日刊發之通函)，並現正進行升級，以改造成甲級商務辦公綜合大樓；及 (ii) 出售中國上海靜安區內本集團當時持有三分之一股權之一棟商業大廈 (詳情載於本公司在二零一四年一月二十四日刊發之公告)。董事會相信，中國將加速推進城市化，而憑藉其於上述收購、升級及出售過程中獲取之經驗，本集團將對其所有物業投資決定秉持審慎之態度，並將繼續物色可增長之物業投資機會。

基金之投資目標 (即收購及發展上海物業) 與上述本集團之業務策略一致。本集團透過普通合夥人及 State Eagle (作為最初有限責任合夥人) 投資於基金，並擬持有於基金之投資作長線投資。董事亦相信，就管理基金所產生之收費收入 (作為普通合夥人及經理)，以及投資於基金產生之投資收入 (作為其中一名有限責任合夥人) 而言，投資於基金將可令本公司受惠。

董事(包括獨立非執行董事)認為，基金協議、協議書及據此擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於本集團投資於基金之一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，因此，根據上市規則第14章，基金協議、協議書及據此擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Van Shung Chong Holdings Limited (萬順昌集團有限公司)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「基金」	指	HSL China Metropolitan Fund I L.P.，乃於二零一四年十月十三日在開曼群島成立並於二零一四年十月二十日登記為獲豁免有限責任合夥公司
「基金協議」	指	有限責任合夥協議及認購協議
「普通合夥人」	指	HSL China Metropolitan Fund I (GP) Ltd.，為一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司及本公司之間接非全資附屬公司，為基金之普通合夥人，並由經理直接全資擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士(定義見上市規則)及獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連之獨立第三方
「該投資」	指	由基金已作出／將作出的投資
「投資委員會」	指	由各有限責任合夥人(不包括少數有限責任合夥人)各自之一名代表、普通合夥人之一名代表及普通合夥人而提名之一名獨立投資專業人士就考慮有關基金之若干重大決定而組成之委員會
「協議書」	指	普通合夥人、經理及Nanyang Industrial (China)就有關基金協議於二零一四年十一月六日訂立之有條件協議書
「有限責任合夥人」	指	基金之六名有限責任合夥人，由State Eagle、少數有限責任合夥人、Nanyang Industrial (China)及基金之其餘三名有限責任合夥人組成
「有限責任合夥協議」	指	普通合夥人、State Eagle(作為最初有限責任合夥人)、少數有限責任合夥人、Nanyang Industrial (China)(作為其中一名有限責任合夥人)及其餘三名有限責任合夥人將於二零一四年十一月七日或前後訂立之經修訂及重列之基金有限責任合夥協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「經理」	指	Hongkong and Shanghai Land Corporation，一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司及本公司之間接非全資附屬公司，並為普通合夥人之唯一股東
「少數有限責任合夥人」	指	基金之其中一名有限責任合夥人，為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司及獨立第三方，其將向基金投資人民幣20,000,000元(相等於約25,340,000港元)

「Nanyang Industrial (China)」	指	Nanyang Industrial (China) Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，為獨立第三方及Nanyang Holdings Limited (其股份於聯交所主板上市，股份代號：212) 之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海物業」	指	位於中國上海為酒店公寓性質之住宅物業，由獨立第三方持有
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「State Eagle」	指	State Eagle Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「策略委員會」	指	由各有限責任合夥人(不包括少數有限責任合夥人)各自之一名而代表及普通合夥人之一名代表就考慮有關基金之若干重大決定而組成之委員會
「認購協議」	指	普通合夥人與State Eagle (作為最初有限責任合夥人)、少數有限責任合夥人、Nanyang Industrial (China) (作為有限責任合夥人之一) 及其餘三名有限責任合夥人就各有限責任合夥人各自將於基金之資本承擔於二零一四年十一月七日或前後訂立之認購申請

「美元」 指 美利堅合眾國法定貨幣美元

「%」 指 百分比

(i) 人民幣乃按人民幣1.00元兌1.267港元之匯率兌換為港元；及(ii) 美元乃按1.00美元兌7.80港元之匯率兌換為港元，僅供說明用途。有關兌換不應解釋為表示相關金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換。

代表董事會
萬順昌集團有限公司
執行董事兼首席執行官
Frank Muñoz

香港，二零一四年十一月六日

於本公告日期，董事會包括姚祖輝先生(主席)及Frank Muñoz先生(為執行董事)、唐世銘先生(為非執行董事)、譚競正先生、徐林寶先生、謝龍華先生及楊榮燊先生(為獨立非執行董事)。