

此乃要件 請即處理

閣下如對本發售章程任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有本公司之股份，應立即將章程文件送交買主、承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

每份章程文件之副本，連同本發售章程附錄三「15. 送呈公司註冊處處長之文件」一段所述之文件副本，已根據公司(清盤及雜項條文)條例第342C條之規定向香港公司註冊處處長登記。香港公司註冊處處長及證監會對此等文件之內容概不負責。

待發售股份獲准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算之股份收納規定後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，由發售股份於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定之有關其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易，須於其後第二個交易日透過中央結算系統進行交收。中央結算系統內之一切活動均須根據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。有關交收安排之詳情及該等安排對 閣下之權利及權益可能構成之影響， 閣下應諮詢 閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

香港交易及結算所有限公司、聯交所及香港結算對本發售章程之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本發售章程全部或任何部份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。



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)

公開發售 210,757,625 股發售股份
基準為於記錄日期
每持有兩股股份可認購一股發售股份

包銷商

PERFECT CAPITAL INTERNATIONAL CORP.

本公司之財務顧問



本封面頁所用詞彙與本發售章程所界定者具有相同涵義。

接納發售股份及支付股款之最後時間為二零一四年十二月九日(星期二)下午四時正。申請發售股份之手續及付款程序載於本發售章程第26頁至第27頁。

有關公開發售之包銷協議載有條文授予包銷商在發生若干事件時於二零一四年十二月十日(星期三)下午四時正前任何時間內透過發出書面通知終止包銷協議之權利。該等事件載於本發售章程「終止包銷協議」一節。倘包銷商終止包銷協議，則公開發售不會進行。

謹請注意，股份已由二零一四年十一月十四日(星期五)起以除權方式進行買賣，且股份將會於公開發售之條件尚未獲達成時進行買賣。該等條件載於本發售章程董事會函件「公開發售之條件」一段。任何股東或其他人士如於公開發售之所有條件達成當日(預期為二零一四年十二月十日(星期三))前買賣股份，將須據此承擔公開發售不能成為無條件及未必會進行之風險。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務須審慎行事，彼等如對其本身之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

目錄

頁次

預期時間表	ii
釋義	1
終止包銷協議	8
董事會函件	10
附錄一 — 本集團財務資料	28
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料	34
附錄三 — 一般資料	40

預期時間表

公開發售之預期時間表如下：

本發售章程所述所有時間均指香港時間。倘下述時間表出現任何變動，本公司將另作公告。本公司就下述時間表內(或於其他方面)有關公開發售之事件於本發售章程內訂明之日期或時限僅屬指示性質並可由本公司延長或更改。倘公開發售之預期時間表須作出任何變動，本公司將於適當時向股東及聯交所刊發或作出通知。

寄發 (i) 章程文件予合資格股東及 (ii) 海外函件及

本發售章程予除外股東.....二零一四年十一月二十五日(星期二)

接納發售股份及付款之最後時限.....二零一四年十二月九日(星期二)下午四時正

終止包銷協議及

公開發售成為無條件之最後時限.....二零一四年十二月十日(星期三)下午四時正

公佈公開發售接納結果.....二零一四年十二月十六日(星期二)

寄發發售股份之股票.....二零一四年十二月十七日(星期三)

發售股份開始進行買賣.....二零一四年十二月十八日(星期四)
上午九時正

惡劣天氣對接納發售股份及付款之最後時限之影響

倘於以下時間懸掛八號或以上熱帶氣旋或「黑色」暴雨警告訊號，則接納發售股份及付款之最後時限將不會落實：

- (i) 於二零一四年十二月九日(星期二)中午十二時正前之任何本地時間在香港懸掛，並於二零一四年十二月九日(星期二)中午十二時正後解除。接納發售股份及付款之最後時限將延長至同一個營業日下午五時正；及

預期時間表

- (ii) 於二零一四年十二月九日(星期二)中午十二時正至下午四時正之間任何本地時間在香港懸掛。接納發售股份及付款之最後時限將更改為下一個營業日(而該等警告並無在上午九時正至下午四時正期間任何時間在香港生效)之下午四時正。

倘接納發售股份及付款之最後時限並無於二零一四年十二月九日(星期二)落實，則本節所述之日期可能會受到影響。本公司將於實際可行情況下盡快以公告形式通知股東有關預期時間表之任何變動。

釋義

於本發售章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「該公告」	指	本公司於二零一四年九月二十四日刊發之公告，內容有關(其中包括)公開發售、包銷協議及清洗豁免
「申請表格」	指	根據公開發售將發行予合資格股東就其保證配額之申請表格
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之持牌銀行開放作一般銀行業務之日子(星期六、星期日、公眾假期以及於上午九時正至下午四時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號之日子除外)
「中央結算」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「該通函」	指	本公司於二零一四年十月二十三日刊發之通函，內容有關(其中包括)公開發售、包銷協議及清洗豁免
「公司法」	指	百慕達公司法一九八一年(經修訂)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例(經不時修訂)
「本公司」或「萬順昌」	指	Van Shung Chong Holdings Limited (萬順昌集團有限公司)*，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市

* 僅供識別

釋義

「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「除外股東」	指	海外股東，董事根據本公司之海外法律顧問提供之法律意見認為，經考慮有關地方法律之法律限制或當地相關監管機構或證券交易所之規定，豁除海外股東參與公開發售乃屬必要或權宜
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲執行董事轉授權力之人士
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「Huge Top」	指	Huge Top Industrial Ltd.，控股股東，直接擁有173,424,000股股份，佔本公司之股權約41.15%。該公司由包銷商擁有約42.86%；由姚祖輝先生擁有約11.90%；由姚潔莉女士擁有約5.95%；及由唐先生擁有約15.49%。姚祖輝先生有權透過其於Huge Top之直接及間接權益在Huge Top之股東大會上行使超過三分之一之投票權。Huge Top餘下約23.80%股權由姚祖輝先生及姚潔莉女士之三位親屬持有。除姚祖輝先生、姚潔莉女士及唐先生外，概無Huge Top之股東亦為股東於本公司擁有任何權益。姚祖輝先生及姚潔莉女士均為Huge Top之董事

釋義

「獨立股東」	指	包銷商及其一致行動人士及其各自之聯繫人士及任何參與涉及公開發售(合資格股東於公開發售下之任何保證配額除外)、包銷協議及／或清洗豁免之交易或於當中擁有權益之人士以外之股東
「最後交易日」	指	二零一四年九月二十四日(星期三)，即包銷協議日期
「最後實際可行日期」	指	二零一四年十一月二十一日(星期五)，即本發售章程付印前為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
「姚祖輝先生」	指	本公司之主席兼執行董事姚祖輝先生，直接持有本公司約0.62%股權及直接持有包銷商之100%股權，從而直接持有Huge Top約42.86%股權。姚祖輝先生亦為包銷商及Huge Top之董事
「唐先生」	指	非執行董事唐世銘先生，持有本公司約0.03%股權及Huge Top約15.49%股權
「姚潔莉女士」	指	姚潔莉女士，為姚祖輝先生之胞姊，直接持有本公司約0.47%股權及Huge Top約5.95%股權。姚潔莉女士亦為Huge Top之董事
「發售股份」	指	根據公開發售將予發行及配發之210,757,625股新股份

釋義

「公開發售」	指	根據包銷協議及章程文件之條款及受限於其條件按認購價按於記錄日期每持有兩(2)股已發行股份可認購一(1)股發售股份之基準建議發行發售股份
「購股權承諾」	指	姚祖輝先生及Frank Muñoz先生(為執行董事)、唐先生(為非執行董事)、譚競正先生、徐林寶先生及謝龍華先生(為獨立非執行董事)各自及不可撤回地向本公司及包銷商承諾，彼等將不會於包銷協議日期起至結算日期止期間內行使向彼等授出附帶權利可認購合共5,700,000股新股份之任何購股權
「海外函件」	指	本公司向除外股東發出之函件，以就除外股東不得參與公開發售之情況作出解釋
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊及其於該名冊所示之地址為香港境外之股東
「寄發日期」	指	二零一四年十一月二十五日(星期二)(或包銷商與本公司可能書面協定之有關其他日期)，即寄發章程文件予合資格股東或寄發海外函件及本發售章程予除外股東僅供參考(視情況而定)之日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本發售章程而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「章程文件」	指	本發售章程及申請表格

釋義

「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東(不包括除外股東)
「記錄日期」	指	二零一四年十一月二十四日(星期一)，即預期釐定公開發售配額之日期
「過戶登記處」	指	本公司之香港股份登記分處，即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號舖
「結算日期」	指	二零一四年十二月十一日(星期四)(或包銷商與本公司可能書面協定之有關其他日期)
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司於二零一四年十一月十二日(星期三)上午十時三十分舉行之股東特別大會，以批准公開發售、包銷協議及清洗豁免(連同據此擬進行之交易)之決議案已獲得正式通過
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人

釋義

「購股權」	指	根據本公司於二零零一年十一月十二日採納並於二零一一年八月十一日終止之舊購股權計劃及本公司於二零一一年八月十一日採納之新購股權計劃授出附帶權利可認購合共36,733,000股新股份之未行使購股權，其中(i)附帶權利可認購合共11,940,000股新股份之購股權於最後實際可行日期尚未歸屬及於記錄日期後方可予以行使；(ii)附帶權利可認購合共1,500,000股新股份、200,000股新股份及4,000,000股新股份且於最後實際可行日期及記錄日期前已歸屬及可予行使之購股權分別由姚祖輝先生、唐先生及其他持有購股權之董事持有，彼等已作出不可撤回承諾；及(iii)附帶權利可認購合共19,093,000股新股份且於最後實際可行日期及記錄日期前已歸屬及可予行使之購股權由本集團僱員或其他人士持有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股發售股份0.50港元
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「包銷商」	指	Perfect Capital International Corp.，由姚祖輝先生唯一及實益擁有之公司。包銷商直接持有Huge Top約42.86%股權，從而直接持有本公司約41.15%股權。姚祖輝先生為包銷商之唯一董事
「包銷協議」	指	本公司與包銷商於二零一四年九月二十四日就公開發售之包銷安排訂立之包銷協議(經日期為二零一四年十月二十二日之附函所補充)

釋義

「包銷股份」	指	根據包銷協議之條款，包銷商包銷之209,451,625股發售股份
「未承購股份」	指	於二零一四年十二月九日(星期二)(即接納發售股份及支付股款之最後日期)下午四時正或之前未獲承購之發售股份
「清洗豁免」	指	由執行人員就包銷商及其一致行動之人士就尚未由彼等擁有、控制或同意收購之全部股份提出因包銷公開發售產生之強制性全面要約之責任(將因包銷商履行其於包銷協議項下之包銷承諾而產生)，根據收購守則規則第26條豁免註釋1於二零一四年十月三十一日授出之有條件豁免
「%」	指	百分比

終止包銷協議

包銷商保留權利，倘發生以下事件，包銷商可於二零一四年十二月十日(星期三)下午四時正前任何時間以書面方式通知本公司終止包銷協議所載之包銷安排：

(a) 包銷商得悉下列事項：

- (i) 於章程文件刊發時，章程文件所載且包銷商合理認為屬重大之任何聲明，於各重大方面曾經或已經失實、錯誤或有所誤導；或
- (ii) 緊接寄發日期前已出現或發現之任何事宜構成遺漏，而包銷商合理認為此屬重大不利影響；或
- (iii) 包銷商合理認為包銷協議所載之任何保證遭重大違反；或
- (iv) 包銷商合理認為會令本公司產生或可能產生任何重大負債之任何事件、行為或遺漏；或
- (v) 任何嚴重違反包銷協議所載本公司之任何重大責任或承諾；或
- (vi) 本集團任何成員公司就其業務或財務或營運狀況之任何不利變動，而就公開發售而言屬重大不利影響；

(b) 包銷商合理認為，公開發售之成功將受下列重大不利事項影響：

- (i) 頒佈任何新法例或規例或現有法例或規例(或其司法詮釋)出現任何變動或發生任何其他事故(不論其性質為何)，而可能對本集團之整體業務或財務或交易狀況或前景構成重大不利影響；或
- (ii) 任何地區、國家或國際出現有關政治、軍事、金融、經濟、貨幣或其他性質(不論是否與前述任何一項性質相似)之事件或變動(不論是否構成於包銷協議日期前及／或其後出現或持續出現之連串事件或變動之一部分)，或任何地區、國家或國際爆發敵對狀況或武裝衝突或敵對狀況或武裝衝突升

終止包銷協議

級，或事件足以影響當地證券市場，而可能對本集團之整體業務或財務或交易狀況或前景構成重大不利影響，或對公開發售之成功進行構成重大不利影響，或使進行公開發售變成不宜或不智；或

- (c) 任何市況不利變動(包括但不限於暫停或嚴重限制證券買賣)，而包銷商合理認為可能對公開發售之成功構成重大不利影響，或使進行公開發售變成不宜或不智；或
- (d) 本公司或本集團任何成員公司之狀況有變，而包銷商合理認為將對本公司前景構成重大不利影響。

倘包銷商於二零一四年十二月十日(星期三)下午四時正前發出上述任何有關通知後，則所有訂約方於包銷協議項下之責任將告終止及終結，而包銷協議任何訂約方均不得就包銷協議所引致或與之有關之任何事宜或事情向任何其他方提出任何申索，惟本公司仍須支付因公開發售產生或附帶之所有費用、開支及支出。

倘包銷商於二零一四年十二月十日(星期三)下午四時正前終止包銷協議或包銷協議並無成為無條件，則公開發售將不會進行。倘包銷商終止包銷協議，本公司將另作公告。



VSC万顺昌

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)

執行董事：

姚祖輝先生(主席)

Frank Muñoz 先生(首席執行官)

非執行董事：

唐世銘先生

獨立非執行董事：

譚競正先生

徐林寶先生

謝龍華先生

楊榮榮先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心4903-7室

敬啟者：

公開發售210,757,625股發售股份
基準為於記錄日期
每持有兩股股份可認購一股發售股份

緒言

謹此提述該公告及該通函，內容分別有關(其中包括)公開發售、包銷協議及清洗豁免。

* 僅供識別

董事會函件

本公司建議根據公開發售按於記錄日期每持有兩(2)股股份可認購一(1)股發售股份之基準，按認購價每股發售股份0.50港元向合資格股東發行210,757,625股發售股份，籌集不少於105,400,000港元(扣除開支前)。

公開發售須待(其中包括)獲執行人員授出清洗豁免並獲獨立股東批准，方可作實。於二零一四年十月三十一日，執行人員授出清洗豁免，其受限於(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。於股東特別大會上，Huge Top、姚祖輝先生、姚潔莉女士及唐先生必須並已經就所有決議案於股東特別大會上放棄投票，而批准公開發售、包銷協議及清洗豁免之所有決議案已獲獨立股東以投票表決方式正式通過。

本發售章程旨在向閣下提供有關公開發售之進一步資料，包括買賣及申請發售股份、本集團財務資料及其他一般資料之資料。

公開發售

發行統計數據

公開發售之基準	:	於記錄日期合資格股東每持有兩(2)股股份可認購一(1)股發售股份。發售股份將不會向除外股東提呈發售
認購價	:	每股面值0.10港元之發售股份0.50港元，須於二零一四年十二月九日(星期二)下午四時或之前於申請時悉數支付
於最後實際可行日期之 已發行股份數目	:	421,515,251股股份
發售股份數目	:	210,757,625股發售股份
姚祖輝先生將予認購之發售 股份數目	:	1,306,000股發售股份，即根據姚祖輝先生於記錄日期持有之2,612,000股股份計算，所有按保證基準將向其配發之發售股份

董事會函件

包銷商所包銷之發售股份數目：209,451,625 股發售股份，即所有發售股份(姚祖輝先生不可撤回地承諾將予認購之該等股份除外)

緊隨公開發售完成後之已發行股份數目：632,272,876 股股份

除購股權外，於最後實際可行日期，本公司並無任何其他已發行並附有任何權利可認購、轉換或兌換為股份的未行使已發行可換股證券、購股權或認股權證。

根據包銷協議，本公司已承諾其將不會於包銷協議日期起直至二零一四年十二月九日(星期二)後(即接納發售股份及繳付股款之最後日期)，發行任何股份，或發行或授出任何購股權或其他可兌換為、交換為或附帶權利可認購股份之證券(發售股份或因行使購股權而發行之股份除外)。

建議將予配發之 210,757,625 股發售股份佔於最後實際可行日期本公司已發行股本之 50% 及經發行發售股份擴大之本公司已發行股本約 33.3%。

合資格股東

公開發售僅供合資格股東參與，而向合資格股東提出認購發售股份之邀請不得轉讓。本公司將僅向合資格股東寄發章程文件。

為符合參與公開發售之資格，股東必須於記錄日期營業時間結束時：(i) 在本公司之股東名冊登記為本公司股東；及(ii) 並非除外股東。

股份以連權基準買賣之最後日期為二零一四年十一月十三日(星期四)。股份已於二零一四年十一月十四日(星期五)起以除權基準買賣。本公司已於二零一四年十一月十八日(星期二)至二零一四年十一月二十四日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定參與公開發售之資格及合資格股東之權利。因此，於此期間不會辦理股份過戶登記手續。記錄日期為二零一四年十一月二十四日(星期一)。

海外股東之權利

章程文件不會根據香港以外任何司法權區之適用證券或同等法例予以登記。海外股東未必符合參與公開發售之資格。本發售章程副本將於刊發本發售章程或之後在合理切實可行之情況下盡快根據公司法送呈百慕達公司註冊處處長存檔(倘需要)。

於記錄日期，本公司有三名海外股東，按股東名冊之登記地址分別位於加拿大、新加坡及英國。本公司已遵照上市規則第13.36(2)(a)條列明之所有必守規定，並已向其海外法律顧問查詢有關根據相關地方法律或相關監管機構或交易所之規定向該等海外股東提呈公開發售之可行性。

根據向相關海外法律顧問取得之法律意見，由於新加坡及英國概無有關向該等司法權區內之海外股東提呈發售發售股份之任何限制或繁重限制或相關豁免，公開發售獲擴至註冊地址位於該等司法權區之海外股東。經考慮法律開支及遵從相關法律或規例之程序及加拿大監管機構之規定後，董事認為向於加拿大之海外股東提呈發售股份屬不合宜，而該海外股東將被視為公開發售之除外股東。該除外股東有權以其他方式認購之發售股份將由包銷商包銷。

在法律及實際上允許之情況下，本公司將向除外股東寄發海外函件連同本發售章程，僅供參考。

股東(包括海外股東)須就接納及其後出售(如適用)發售股份而遵守彼等適用之當地法律及監管規定。

董事會函件

認購價

發售股份認購價為每股0.50港元，股款須由合資格股東於接納公開發售項下之保證配額時悉數支付。認購價較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股1.360港元折讓約63.24%；
- (b) 股份於截至最後交易日前五個連續交易日(包括該日)在聯交所所報之平均收市價每股1.350港元折讓約62.96%；
- (c) 按於最後交易日在聯交所所報之收市價每股1.360港元計算之理論除權價每股股份約1.073港元折讓約53.42%；
- (d) 股份經審核資產淨值每股約1.871港元(按本公司截至二零一四年三月三十一日止財政年度之年報所示本公司於二零一四年三月三十一日之經審核綜合資產淨值除以於二零一四年三月三十一日之已發行股份總數計算)折讓約73.28%；及
- (e) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.990港元折讓約49.49%。

認購價乃經本公司與包銷商參考股份於最後交易日前之現行市價及交易流通量後公平磋商後釐定。經計及每股股份之理論除權價，董事認為認購價屬適當。董事於釐定認購價時，亦計及最近股票市場氣氛未明、潛在攤薄影響、本公司於二零一四年三月三十一日之經營業績及資產淨值狀況，以及本集團之未來發展。董事認為如上文所載最後交易日前之認購價較現行市價相對大幅折讓介乎53.42%至63.24%為適當基準。鑒於各合資格股東均有權按其於記錄日期在本公司之持股比例以相同價格認購發

董事會函件

售股份，儘管將對除外股東及選擇不承購其根據公開發售之任何保證配額之合資格股東造成潛在攤薄影響，董事認為，公開發售之條款(包括認購價(已定為較股份近期收市價相對大幅折讓，旨在減低現有股東之進一步投資成本及鼓勵彼等接納其配額，以參與本集團之潛在增長及減少潛在攤薄的影響))屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。

於接納發售股份之保證配額後，每股發售股份之淨價格將約為0.473港元。

零碎發售股份

發售股份之零碎股份將不會配發予合資格股東，而零碎配額將下調至最接近發售股份之完整股數。從彙集零碎發售股份而產生之任何發售股份將由包銷商彙集及認購。

碎股安排

鑒於本公司於最後實際可行日期之股東名冊上，僅有少數持有2,000股股份(即1手買賣單位)之股東(倘彼等承購其於公開發售項下之配額可能造成新碎股)，且有關經紀收取之費用與有關發售股份碎股之市值比較之下，本公司委任任何指定經紀於市場提供發售股份碎股對盤服務似乎並不符合成本效益，故公開發售並無有關或因公開發售而作出之碎股安排。董事認為公開發售並無碎股安排屬公平合理並符合本公司及股東整體之利益。

發售股份之地位

發售股份於配發及繳足股款後，將於各方面與於配發發售股份當日之已發行股份享有同等地位。發售股份之持有人將有權收取於發售股份配發及發行當日或以後就其宣佈、作出或支付之一切未來股息及分派。

不提供額外發售股份申請

本公司概不會就合資格股東申請超過彼等根據公開發售各自按比例保證配額之發售股份作出任何安排。考慮到各合資格股東將獲平等及公平機會參與公開發售，本公司認為倘作出額外發售股份申請安排，本公司將須投入額外資源及成本以處理額外申請程序。董事經計及所有合資格股東根據公開發售之相等配額及認購價相對大幅折讓（以鼓勵合資格股東參與公開發售）後，認為公開發售屬公平合理並符合本公司及股東整體之利益。因此，經與包銷商之公平磋商後，董事會已決定將不會向合資格股東提呈額外發售股份申請。任何未承購股份將根據包銷協議由包銷商包銷。根據上市規則第7.26A(2)條，不提供額外申請安排及其他安排以出售未承購發售股份已於股東特別大會上取得獨立股東之特別批准。

公開發售之股票

待公開發售之條件獲達成後，預期發售股份之股票將於二零一四年十二月十七日（星期三）或之前以平郵方式寄予有權收取股票之人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。

上市申請

本公司已向聯交所上市委員會申請批准發售股份上市及買賣。

待發售股份獲准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算之股份收納規定後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由發售股份於聯交所開始買賣之日期或香港結算釐定之其他日期起在中央結算系統及交收系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間之交易，須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行交收。所有中央結算系統活動均須依據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序進行。

董事會函件

於香港買賣發售股份將須繳納印花稅及其他適用費用及開支。

發售股份之每手買賣單位為2,000股。

本公司將作出所有必須安排，使繳足股款之發售股份獲中央結算系統接納。發售股份預期將於二零一四年十二月十八日(星期四)上午九時正起開始買賣。

公開發售之條件

公開發售須待以下條件達成後，方可作實：

1. 最遲於於寄發日期前，獨立股東於股東特別大會上通過批准公開發售、包銷協議及清洗豁免(連同據此擬進行之交易)；
2. 執行人員授出清洗豁免，且並無撤回或撤銷有關授出，而清洗豁免附帶之一切條件(如有)已達成；
3. 於寄發日期前分別向聯交所遞交及香港公司註冊處處長登記章程文件(及隨附之所有其他必需文件)；
4. 於刊發本發售章程或之後在合理可行之情況下盡快向百慕達公司註冊處處長登記本發售章程(倘需要)(及隨附之所有其他必需文件)；
5. 於寄發日期向合資格股東寄發章程文件及向除外股東寄發海外函件及本發售章程，作參考之用(如有)；
6. 聯交所上市委員會在所有情況下於二零一四年十二月十八日(星期四)(即預期發售股份開始買賣之日期)(或本公司與包銷商可能協定之有關其他日期)前，無條件或按本公司可能接納之該等條件批准或同意批准(須待配發後，方可作實)發售股份上市及買賣，且並無撤回；

董事會函件

7. (倘需要)百慕達金融管理局同意發行該公開發售項下之發售股份；
8. 聯交所或證監會，或上市規則、收購守則項下或另外有關公開發售及據此擬進行之交易頒佈之所有規定及條件(不包括此種類型交易中一般及合理要求及條件)已達成或遵守；
9. 分別持有購股權之Huge Top、姚祖輝先生、唐先生及其他董事根據下述本董事會函件「不可撤回承諾」一段所載彼等各自之承諾，遵守及履行所有承諾及責任；及
10. 包銷商並無根據包銷協議所載之條款終止包銷協議。

概無上述條件可由本公司或包銷商作出豁免。倘以上條件未能於上述相關日期或二零一四年十二月十日(星期三)下午四時正(或包銷商與本公司可能協定之有關其他日期)或之前達成，則訂約各方於包銷協議項下之一切責任將告終止及終結，而任何訂約各方均不得向其他方提出任何申索(任何先前違反包銷協議除外)，及公開發售將不會進行。

於最後實際可行日期，上述條件1及2已達成。

包銷協議

- 日期 : 二零一四年九月二十四日(交易時段後)
- 包銷商 : Perfect Capital International Corp.，為姚祖輝先生之聯繫人士及控股股東，其日常業務並不包括包銷
- 包銷商包銷之發售股份數目 : 209,451,625股發售股份，即所有發售股份(姚祖輝先生不可撤回地承諾將予認購之該等股份除外)
- 包銷佣金 : 於記錄日期釐定之包銷股份之總認購價之2.0%

董事會函件

本公司已接洽包銷商及若干獨立財務機構，以尋求包銷不獲合資格股東承購之任何發售股份之可能性，然而，僅包銷商表示其對本集團業務前景充滿信心，並願意支持及包銷公開發售。本公司相信在現時經濟環境下，包銷商普遍承受較低風險水平，並盡可能保留其資金基礎。因此，本公司決定委任包銷商擔任公開發售之包銷商。

2.0%之包銷佣金率乃經本公司與包銷商經參考公開發售之規模、其他上市公司所進行之現時公開發售及／或供股之佣金率及現時及預期市況公平磋商而釐定。董事會認為，包銷協議之條款(包括佣金率)乃符合市場慣例且對本公司及股東而言屬公平合理。

終止包銷協議

包銷商保留權利，倘發生以下事件，包銷商可於二零一四年十二月十日(星期三)下午四時正前任何時間以書面方式通知本公司終止包銷協議所載之包銷安排：

(a) 包銷商得悉下列事項：

- (i) 於章程文件刊發時，章程文件所載且包銷商合理認為屬重大之任何聲明，於各重大方面曾經或已經失實、錯誤或有所誤導；或
- (ii) 緊接寄發日期前已出現或發現之任何事宜構成遺漏，而包銷商合理認為此屬重大不利影響；或
- (iii) 包銷商合理認為包銷協議所載之任何保證遭重大違反；或
- (iv) 包銷商合理認為會令本公司產生或可能產生任何重大負債之任何事件、行為或遺漏；或

董事會函件

- (v) 任何嚴重違反包銷協議所載本公司之任何重大責任或承諾；或
 - (vi) 本集團任何成員公司就其業務或財務或營運狀況之任何不利變動，而就公開發售而言屬重大不利影響；
- (b) 包銷商合理認為，公開發售之成功將受下列重大不利事項影響：
- (i) 頒佈任何新法例或規例或現有法例或規例(或其司法詮釋)出現任何變動或發生任何其他事故(不論其性質為何)，而可能對本集團之整體業務或財務或交易狀況或前景構成重大不利影響；或
 - (ii) 任何地區、國家或國際出現有關政治、軍事、金融、經濟、貨幣或其他性質(不論是否與前述任何一項性質相似)之事件或變動(不論是否構成於包銷協議日期前及／或其後出現或持續出現之連串事件或變動之一部分)，或任何地區、國家或國際爆發敵對狀況或武裝衝突或敵對狀況或武裝衝突升級，或事件足以影響當地證券市場，而可能對本集團之整體業務或財務或交易狀況或前景構成重大不利影響，或對公開發售之成功進行構成重大不利影響，或使進行公開發售變成不宜或不智；或
- (c) 任何市況不利變動(包括但不限於暫停或嚴重限制證券買賣)，而包銷商合理認為可能對公開發售之成功構成重大不利影響，或使進行公開發售變成不宜或不智；或
- (d) 本公司或本集團任何成員公司之狀況有變，而包銷商合理認為將對本公司前景構成重大不利影響。

倘包銷商於二零一四年十二月十日(星期三)下午四時正前發出上述任何有關通知後，則所有訂約方於包銷協議項下之責任將告終止及終結，而包銷協議任何訂約方均不得就包銷協議所引致或與之有關之任何事宜或事情向任何其他方提出任何申索，惟本公司仍須支付因公開發售產生或附帶之所有費用、開支及支出。

董事會函件

倘包銷商於二零一四年十二月十日(星期三)下午四時正前終止包銷協議或包銷協議並無成為無條件，則公開發售將不會進行。倘包銷商終止包銷協議，本公司將另作公告。

不可撤回承諾

根據Huge Top及唐先生各自作出之不可撤回承諾，彼等已不可撤回地向本公司及包銷商承諾，其將不會於包銷協議日期起開始至結算日期止期間轉讓或以其他方式出售其持有之任何股份，或就其持有之任何股份設立任何權利。

根據姚祖輝先生作出之不可撤回承諾，彼已不可撤回地向本公司及包銷商承諾，(i)彼將不會並將促使姚潔莉女士不會於包銷協議日期起至結算日期止期間內轉讓或以其他方式出售，或就彼或姚潔莉女士所持之股份新增任何權益；(ii)彼將不會於包銷協議日期起至結算日期止期間內轉讓或以其他方式出售，或就由彼控制且實益擁有股份之任何公司之任何股份或權益新增任何權益(包銷商根據包銷協議為其包銷責任而產生之其所持有Huge Top股份質押除外)；(iii)彼將認購其根據公開發售之所有配額；及(iv)彼將不會於包銷協議日期起至結算日期止期間內行使向彼授出附帶權利可認購合共1,500,000股新股份之任何購股權。

除姚祖輝先生已不可撤回地承諾接納之該等發售股份外，本公司並無接獲自任何股東就根據公開發售其獲臨時配發之發售股份之意向之任何資料或不可撤回承諾。

根據Frank Muñoz先生(為執行董事)、唐先生(為非執行董事)、譚競正先生、徐林寶先生及謝龍華先生(為獨立非執行董事)分別作出之不可撤回地承諾，彼等已各自及不可撤回地向本公司及包銷商承諾，彼等不會於包銷協議日期起至結算日期止期間內行使向彼等授出附帶權利可認購合共4,200,000股新股份之任何購股權。

買賣股份有關風險之警告

公開發售須待(其中包括)(i)本董事會函件「公開發售之條件」一節所載列之條件獲達成；及(ii)包銷協議並無按本發售章程「終止包銷協議」一段所載列之條款予以終止，方可作實。因此，公開發售可能或可能不會進行。任何考慮於最後實際可行日期起至公開發售之條件獲達成當日出售或購買股份之股東或其他人士將承擔公開發售可能不會成為無條件及可能不會進行之風險。股東及公眾人士於買賣本公司證券時務須審慎行事。

有關購股權之調整

購股權之行使價及認購股份數目可能須根據構成本公司購股權計劃之文據相關條款而予以調整。本公司將於適當時候作出進一步公告。有關調整(如有)將於公開發售完成後作出，且將不會對公開發售及根據公開發售將予發行及配發之發售股份數目構成任何影響。

董事會函件

本公司之持股架構

下文載列(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨公開發售完成後本公司之持股架構(假設除於公開發售完成後發行發售股份外，本公司之持股架構概無變動)。

股東	於最後實際可行日期		緊隨公開發售完成後，假設 所有合資格股東均接納 其根據公開發售之配額		緊隨公開發售完成後，假設 並無其他合資格股東接納其 根據公開發售之配額 (姚祖輝先生除外，彼將接納 其根據公開發售之配額)	
	股份數目	概約	股份數目	概約	股份數目	概約
		百分比		百分比		百分比
包銷商及其一致行動人士						
包銷商	—	—	—	—	209,451,625	33.12
Huge Top	173,424,000	41.15	260,136,000	41.15	173,424,000	27.43
姚祖輝先生	2,612,000	0.62	3,918,000	0.62	3,918,000	0.62
姚潔莉女士	2,000,000	0.47	3,000,000	0.47	2,000,000	0.32
唐先生	142,000	0.03	213,000	0.03	142,000	0.02
小計	178,178,000	42.27	267,267,000	42.27	388,935,625	61.51
公眾股東	243,337,251	57.73	365,005,876	57.73	243,337,251	38.49
總計	421,515,251	100.00	632,272,876	100.00	632,272,876	100.00

附註：包銷商之全部已發行股本由姚祖輝先生法律上及實益擁有。姚祖輝先生及其全部聯繫人士包括 Huge Top 及姚潔莉女士為與包銷商一致行動之人士。唐先生亦被視為與包銷商一致行動之人士。除姚祖輝先生及唐先生外，各董事概無於任何股份中擁有權益。

公開發售之理由及所得款項用途

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、工程塑膠及物業投資。

誠如本公司截至二零一四年三月三十一日止財政年度之年報所載，本集團核心建築鋼業務之經營環境於年內仍維持蓬勃，主要是受到香港政府啟動及注資多項大型基建開發項目所推動。根據香港財政司司長編製之二零一三年財政預算案摘要及香港行政長官編製之二零一四年施政報告，本公司認為此趨勢將於不久將來持續。二零一三年財政預算案摘要強調香港政府將於自二零一二／一三年起計5年內興建約79,000個公屋單位，並於自二零一六／一七年起計4年內興建約17,000個居屋單位。二零一四年施政報告進一步指出，隨著5條新鐵路線將於未來6年相繼落成，香港政府將作出更大資源優化公共交通系統。將於二零二零年後落實載有新鐵路發展之藍圖乃於二零一四年九月刊發。隨著大型基建及商業項目持續進行，加上香港政府著力大幅增加私人及公共住宅樓宇土地供應之多項全新積極措施，預期建築業將於未來數年更進一步擴展。作為區內頂尖鋼材分銷商之一，同時為了更迅速回應有關商機，本集團計劃進一步提升產品多元化，並擴展其鋼筋下游加工業務，包括於香港設立切割及彎曲鋼筋，以及組裝服務之新設施。就此而言，誠如本公司於二零一四年八月十二日刊發之公告所載，香港政府已接納本集團在新界青衣租用一項物業（「該租賃」）之標書。本公司仍正就該租賃之條款與香港政府進行磋商，並預期將於二零一四年十一月落實並與香港政府簽訂該等條款。倘該租賃有任何更新，本公司將刊發公告。董事會認為本集團將受惠於公開發售而具備資金設立有關新設施。本集團亦擬將其表面特種卷鋼分銷及交易業務、工程塑膠業務及潔具（建築產品及設計方案）業務於中國之地域性知名度，由華東之地區性參與者拓展至全國性。

董事會函件

公開發售之估計所得款項淨額經扣除一切估計開支後將約為99,800,000港元。本公司擬將公開發售之所得款項淨額約70,000,000港元(佔所得款項淨額約70%)用作(i)進一步提升產品多元化,以及(ii)推動本集團鋼筋業務單位之下游加工業務,以滿足對香港建造業之需求(包括為上述新界青衣之新設施興建新切割及彎曲廠房及貨倉,以及收購加工機器及設備);而餘額約30%則用作一般營運資金(包括約20,000,000港元(佔所得款項淨額約20%))用作如上段所述拓展其在中國之地域性知名度及約9,800,000港元(佔所得款項淨額約10%)用作償還其部份短期銀行貸款以減低債務)。

董事會在議決進行公開發售前已諮詢若干財務機構,亦曾考慮其他集資選擇,包括但不限於銀行借貸、股份配售及供股。鑒於銀行借貸將會導致本集團承擔額外利息壓力及使資產負債比率增加,而股份配售或會不可避免地導致現有股東於本公司之股權被攤薄,故董事會認為該等集資方式均不可取。另一方面,相較公開發售而言,供股則可向股東提供買賣未繳股款權利之機會。然而,經考慮未繳股款權利所涉及之額外行政工序以及作出買賣未繳股款權利之安排將涉及之費用,董事會認為以公開發售之方式集資較具成本效益及較為有效率。董事會亦認為以長期融資,尤其是透過不會增加本集團融資成本之股權方式以撥付本集團之長期增長實屬審慎。公開發售將為合資格股東提供平等之機會維持彼於本公司之權益比例及繼續參與本公司之未來發展。因此,董事會認為透過公開發售進行集資乃符合本公司及股東整體之利益。

本公司之集資活動

本公司因本集團若干僱員及其他人士於二零一三年十一月二十一日至二零一四年九月五日行使所持有購股權(經計及購股權承諾)而向彼等發行合共4,874,000股新股份,籌集所得款項淨額合共約2,580,000港元用作本集團之營運資金。除本段所披露者外,本公司於緊接最後實際可行日期前過去12個月內並無進行任何集資活動。

申請發售股份之手續及付款程序

申請表格乃隨附於本發售章程，授予合資格股東權利申請於申請表格上所示之發售股份數目，股款須於二零一四年十二月九日(星期二)下午四時正前全數繳足。合資格股東務請注意，彼等可申請任何份數之發售股份，惟數額最高為分別郵寄予彼等之申請表格所載者。合資格股東如欲申請於郵寄予彼之申請表格訂明所提呈之所有發售股份份數，或欲申請任何少於其根據公開發售之配額之份數，則須按申請表格上之指示填妥及簽署申請表格，連同就所申請發售股份份數於申請時繳足之款項，於二零一四年十二月九日(星期二)下午四時正前一併交回過戶登記處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號舖。所有股款必須為港元款項，並以在香港持牌銀行戶口開出之支票或以香港持牌銀行發出之銀行本票支付，並須註明抬頭人為「**Van Shung Chong Holdings Limited – Open Offer**」及以「**只准入抬頭人賬戶**」方式劃線開出。務請注意，除非將已填妥及簽署之申請表格連同應繳股款於二零一四年十二月九日(星期二)下午四時正前交回過戶登記處，否則公開發售項下個別合資格股東之配額及一切有關權利將視為予以放棄並將予以註銷。

申請表格載有關於合資格股東欲接納其全部或部份保證配額時所須遵循程序之其他資料。

所有填妥之申請表格連同之支票及銀行本票均將於收訖後立即過戶，而該等款項所賺取之一切利息(如有)，將撥歸本公司所有。填妥及交回申請表格連同支票及／或銀行本票後，即代表申請者保證該支票及／或銀行本票將於首次過戶時兌現。隨附支票及／或銀行本票於首次過戶時未能兌現所涉及之任何申請表格可遭拒絕受理；在此情況下，該相關發售股份配額及據此獲得之所有權利將視為予以放棄並將予以註銷。

董事會函件

申請表格僅供名列申請表格之人士使用，且不可轉讓。本公司不就已接受之任何款項另發收據。倘包銷協議之條件於二零一四年十二月十日(星期三)下午四時正前未達成及／或包銷協議根據其條款終止，則就接納公開發售而已收取之款項將會不計利息退還予相關合資格股東，或如屬聯名申請，則款項將不計利息退還予名列本公司股東名冊首位之人士，退款支票將於可行日期後儘快以平郵遞方式寄往本公司股東名冊所載之個別地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

不接納獲配發發售股份之合資格股東務請注意，彼等於本公司之持股量將被攤薄。

所有合資格股東如對於申請、持有、出售或買賣發售股份之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。需要強調的是本公司、董事或參與公開發售之任何其他方對發售股份持有人因申請、持有、出售或買賣發售股份而引致之任何稅務影響或負債概不負責。

其他資料

謹請閣下垂注本發售章程各附錄所載之其他資料。

此致

列位合資格股東及(僅供參考)除外股東及購股權持有人 台照

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

謹啟

二零一四年十一月二十五日

1. 財務資料

本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止財政年度各年之經審核綜合財務資料(包括其附註)已分別載於本公司截至二零一二年三月三十一日止財政年度之年報第39至152頁；本公司截至二零一三年三月三十一日止財政年度之年報第41至146頁，以及本公司截至二零一四年三月三十一日止財政年度之年報第40至168頁。上述本公司年報乃載入本發售章程以供參考及組成其中部份，並可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.vschk.com)查閱。

2. 債務聲明

借貸

於二零一四年九月三十日(即本發售章程付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之借貸總額約為1,472,772,000港元，包括短期銀行貸款約114,463,000港元(以本公司提供之擔保作抵押)、信託收據銀行貸款約792,158,000港元(以信託收據銀行貸款安排項下之本集團已抵押銀行存款作抵押)及長期貸款約566,151,000港元(以本集團之物業作抵押)。

免責聲明

除上述者、集團內公司間之負債及正常貿易應付款項外，於二零一四年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何未償還之銀行透支、貸款、債務證券、借貸或任何其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔(有擔保或無擔保、有抵押或無抵押)，擔保或其他重大或然負債。

就董事作出一切合理查詢後所深知，自二零一四年九月三十日起，本集團之債務及或然負債概無重大變動。

3. 營運資金

董事經作出審慎周詳查詢後認為，考慮到本集團之現有財政資源(包括團銀行借貸及其他內部資源)及來自公開發售之預計所得款項淨值，本集團將擁有足夠營運資金應付本發售章程日期起計未來十二個月之需要。

4. 重大變動

董事確認，自二零一四年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起直截至最後實際可行日期(包括該日)，本公司之財務或經營狀況或前景並無出現任何重大變動。

5. 本集團之業務趨勢以及財務及經營前景

業績

本集團於過去一年半進行一連串重大內部變革。其實施新業務架構之宏偉策略及新管理層角色已令業務顯著改善。儘管本集團仍處於改革過程之初，其對未來之使命及抱負從未如此一致及清晰。

本集團於截至二零一四年三月三十一日止財政年度(「本年度」或「二零一四年財政年度」)繼續表現強勁，股東應佔溢利達約104,000,000港元，溢利較上一財政年度約72,000,000港元顯著增加約44.8%。本年度毛利約為370,000,000港元，較上一財政年度增加約4.2%，而收入較去年同期增加約2.4%。純利激增約46.7%至約105,000,000港元，較上一財政年度純利約71,000,000港元顯著改善。毛利率及純利率分別約為9.6%及2.7%，較上一財政年度錄得約9.4%及1.9%有所提高。

二零一四年財政年度為萬順昌改革旅程中取得重大進展的一年。本集團顯著改變業務模式，並剝離或重組表現不佳業務，該等業務一次性減值撥備合計約為63,000,000港元。本集團簡化了業務架構，並決定保留其於當中具有關聯、專長及競爭力之業務。其亦為於二零一四年財政年度未完成結業或撤資，但將於未來數月內完成之該等業務作出撥備。革新的業務架構更為簡明，由三大主要業務組成，分別為工業原料分銷組別（「工業原料分銷組別」）、建築產品及設計方案組別（「建築產品及設計方案組別」）及房地產組別。

工業原料分銷組別

本集團將鋼材及工程塑膠分銷業務整合及歸類為現工業原料分銷組別。此新業務架構考慮到採購、物流及供應鏈管理之協同作用。工業原料分銷組別將能夠共享業務資源並降低過程中之開支。於二零一四年五月，所有中國分銷業務由上海多個辦事處一併遷往萬順昌集團於普陀區新購之辦公大廈。各團隊滙聚一堂令彼等可利用整合之專業知識，共享企業資源，透過更有效地控制及削減開支將風險降至最低。本集團之鋼材採購整合及地區擴張策略現由上海團隊管理。於本年度，工業原料分銷組別錄得純利增加約3.8%，而銷售額較去年同期增加約3.4%。

鋼材分銷業務（香港建築鋼材及寶順昌）錄得理想業績。已售噸數增加約14.0%，而純利較上年同期增加約6.1%。在蓬勃的香港建築市場及中國內地快速增長的汽車業推動下，儘管鋼材價格於本年度下半年有所下跌，該業務組別仍錄得增長。香港鋼材主打香港及澳門建築業，於基建分類錄得銷售量大幅增加，且鋼筋噸數增加約31.0%，而其他產品（如打樁及碳素結構產品）之噸數增加約35.2%。

工程塑膠貿易業務（樹脂貿易）於本年度上半年在困境中奮力拼搏，雖然錄得盈利，但未能達致業務預算。儘管毛利率增加近50個基點，銷售下降及與一名被當地政府托管的客戶有關之壞賬撇銷導致純利減少。於香港及深圳之銷售由

佔上一財政年度總銷售約57.2%，降至本年度之約41.4%，此乃由於多家出口商減少採購。該業務組別繼續致力擴大於中國內地之地區實力。其於廈門新開設之辦事處努力實現銷售增加約71.7%，而華東銷售辦事處(上海、寧波及蘇州)錄得約8.4%之銷售增長。

建築產品及設計方案組別

本集團亦重新界定建築產品及設計方案組別。各城市及省份之團隊著眼於當地的市場趨勢，而我們亦會利用中國城市化動力，以計劃銷售策略及資源的投放。本集團關閉了沒有盈利之店鋪，並實行零售策略，同時加強經銷商網絡及增加資源以發展項目銷售。其透過投資於建築及設計中心(「建築及設計中心」)，以發展零售及增強項目銷售團隊的實力。香港建築產品及設計方案摒棄陳列室概念並於二零一三年四月以TOTO品牌開設香港最大潔具建築及設計中心。其亦另外開設一間建築及設計中心，迎合建築師及設計師對歐洲製造產品之需求。以BAGNODESIGN LONDON為品牌的新建築及設計中心已於二零一四年一月開業。

建築產品及設計方案組別總體上相當平穩，除深圳(於二零一三年已關閉)外，銷售增長約4.3%。建築產品及設計方案組別於本年度產生虧損約3,200,000港元，主要由於長沙和武漢之重組開支及關閉深圳業務引起。於香港開設兩間建築及設計中心及關閉陳列室有關之一次性開支亦為虧損原因之一。

重組長沙及武漢建築產品及設計方案實屬必要，此乃由於該等業務均為近年收購，且業務模式未能配合目前所服務之市場。重組包括削減職員人數及關閉店鋪。萬順昌集團的品牌合作夥伴TOTO及經銷商合作夥伴均十分支持重組，因此總銷售未受到影響。本集團欣然宣報，重組已達致我們制定之目標，而走勢顯示長沙及武漢建築產品及設計方案於截至二零一五年三月三十一日止財政年度將達致溢利及增長目標。長沙及武漢建築產品及設計方案分別於湖南及湖北擁有獨家分銷權。革新之業務架構令彼等可利用不斷擴大之經銷商網絡於全省範圍內促進銷售增長。

受惠於強勁之建築市場，香港之新建築及設計中心預期將帶動項目銷售增加。零售及項目之走勢顯示銷售及溢利有所改善。透過代理日本TOTO及BAGNODESIGN LONDON，本集團現可向市場供應選擇多元化之日本及歐洲潔具產品。其建築及設計中心為建築師及設計師提供大方美觀之優質產品。

房地產組別

本集團之房地產策略繼續為股東創造價值。其團隊專門購入及升級物業以大幅提升租金收入。

雖然本集團進軍房地產領域以來所作之項目投資並不重大，但該項業務一直在營運中。作為大連及上海之房地產營運商，本集團擁有精準洞察力及深厚經驗，並善加運用，而且由此帶來了新收購位於上海普陀區由本集團全資擁有之27層辦公大廈之機遇。本年度第四季度之靜安門銷售帶來了相關經驗及龐大股東價值。本集團計劃利用在管理上海普陀區物業過程中獲取之升級及出售資產經驗來物色其他投資機會。

展望

全球市場之不明朗因素及中國經濟增長放緩將不可避免對整個大中華地區產生影響。本集團預計全球鋼材市場繼續面臨供求失衡。中國之鋼材產量仍會超出需求，並對定價造成壓力。鐵礦石產量亦將超出需求，在鋼材價格下降的同時將為鋼鐵廠帶來一定的緩解作用。

由於中國增長放緩，競爭局面將繼續加劇。本集團將尋求新產品機遇，在維持現有客戶基礎之同時，繼續將業務擴展至現未涉足之區域。

於鋼材方面，萬順昌集團將繼續實現產品及流程供應多樣化，同時繼續於所有產品中創造更高效之供應鏈。香港鋼材團隊將繼續擴大型鋼及碳板市場佔有率以及維持鋼筋市場佔有率，由此實現強勁增長。香港及澳門基建、住宅及非住宅建築將繼續高速發展。

本集團將繼續與承包商及政府合作，以準確地實現建築鋼材下游加工之投資。於二零一四年五月，萬順昌集團與一間國際知名的鋼材加工公司簽署合資公司協議。彼等於鋼材加工的專業知識及我們之建築採購及分銷經驗將令本集團成為下游建築鋼材加工之大型營運商。

寶順昌將繼續由特種卷鋼(應用於汽車、家居電器及建築)本地營運商轉型為多品種鋼材產品國內分銷商。其亦將利用中國內地鋼材產能優勢來探索出口戰略。

工程塑膠將繼續專注於快速增長行業及擴大在中國內地之地區實力。此業務團隊已致力加強與策略合作夥伴(如沙伯基礎創新塑料香港有限公司及東麗塑料(中國)有限公司)之聯系，並致力恢復及增加香港及華南之市場佔有率。

中國將加速推進城市化。隨著在一線城市中正進行之物業升級的趨勢，只要萬順昌集團仍立足於高端潔具產品，其建築產品及設計方案組別業務將得以獲益。新品牌不斷進軍中國，萬順昌集團將保持警覺，並利用與開發商之關係及代理之品牌擴大地域覆蓋率，保持領先地位。萬順昌集團與BAGNODESIGN LONDON之合作關係將令其可深入配合建築師及設計師尋求高端歐洲潔具產品之需求。萬順昌集團與BAGNODESIGN LONDON之合作關係賦予其中國及亞洲獨家代理權。建築產品及設計方案組別業務準備迎來大幅增長。於長沙及武漢之近期重組已建立全省範圍銷售策略，進一步增強其於中國內陸之影響力。

以下載列按照上市規則第4.29條編製之財務資料，以供說明用途，以便向股東提供有關公開發售完成可能如何影響本集團財務資料之進一步資料，猶如公開發售已於二零一四年三月三十一日完成。該報表僅供說明用途，基於其性質，未必能真實反映於公開發售完成時本集團之財務狀況。

1. 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為本集團於二零一四年三月三十一日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「未經審核備考財務資料」)，乃董事按照上市規則第4.29段而編製，旨在說明按於記錄日期每持有兩股股份可認購一股發售股份之基準進行之公開發售對本集團經審核綜合有形資產淨值之影響，猶如公開發售已於二零一四年三月三十一日進行。

未經審核備考財務資料乃按照本集團於二零一四年三月三十一日之經審核綜合有形資產淨值(摘錄自本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之已刊發年報)而編製，並納入相關附註所述之未經審核備考調整。

未經審核備考財務資料乃根據董事之判斷及假設而編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，其未必可真確反映倘公開發售已於二零一四年三月三十一日或任何未來日期完成後本集團之財務狀況。

		緊隨公開發售 完成後本公司 股權持有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	於二零一四年 三月三十一日 本公司股權 持有人應佔 每股經審核 綜合有形 資產淨值 (附註3) 港元	於二零一四年 三月三十一日 公開發售完成 後本公司股權 持有人應佔 每股未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 (附註4) 港元
於二零一四年 三月三十一日 本公司股權 持有人應佔 本集團經審核 綜合有形 資產淨值 (附註1) 千港元	加： 公開發售之 估計所得 款項淨額 (附註2) 千港元			

根據按每股發售股份
0.50 港元之認購價
發行 210,757,625 股
發售股份計算

694,009	99,784	793,793	1.66	1.26
---------	--------	---------	------	------

附註：

- 於二零一四年三月三十一日本公司股權持有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃按於二零一四年三月三十一日本公司股東應佔本集團經審核綜合有形資產淨值 781,192,000 港元計算，並就於二零一四年三月三十一日之無形資產及商譽 87,183,000 港元(摘錄自本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之已刊發年報)作出調整。
- 公開發售之估計所得款項淨額乃根據按每股發售股份 0.5 港元之認購價發行之 210,757,625 股發售股份計算，並經扣除相關開支約 5,600,000 港元。
- 於二零一四年三月三十一日本公司股權持有人應佔每股經審核綜合有形資產淨值約為 1.66 港元，乃按於二零一四年三月三十一日本公司股權持有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值 694,009,000 港元及於二零一四年三月三十一日之 417,701,251 股已發行股份計算。

- (4) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃本集團經審核綜合有形資產淨值 694,009,000 港元及公開發售之估計所得款項淨額 99,784,000 港元(上文附註 2)之總和，並按於二零一四年三月三十一日之 417,701,251 股已發行股份及根據公開發售發行之 210,757,625 股發售股份而計算，猶如公開發售已於二零一四年三月三十一日後發行或於二零一四年三月三十一日完成，惟並不計及購股權獲行使後可能發行之任何股份，或本公司根據一般授權及購回授權可能授出及發行或購回之任何股份。
- (5) 概無就本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整以反映本集團於二零一四年三月三十一日後之任何經營業績或進行之其他交易。

2. 本集團之未經審核備考財務資料報告

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料所發出之會計師報告全文，以供載入本發售章程。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製發售章程內未經審核備考財務資料的鑑證報告

致萬順昌集團有限公司

列位董事

本所已對 貴公司董事對萬順昌集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)編製的未經審核備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議發行發售股份(「建議公開發售」)而於二零一四年十一月二十五日刊發的發售章程(「發售章程」)中第34至36頁內所載有關於二零一四年三月三十一日的未經審核備考調整後有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於發售章程第34至36頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明建議公開發售對 貴集團於二零一四年三月三十一日的財務狀況可能造成的影響，猶如建議公開發售於二零一四年三月三十一日已發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一四年三月三十一日止年度的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表已公佈審計報告。

貴公司董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製發售章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求我們遵守職業道德規範，計劃和實施工作以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在發售章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於二零一四年三月三十一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合

理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分及適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年十一月二十五日

1. 責任聲明

本發售章程遵照上市規則提供有關本公司之資料，董事願就本發售章程共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本發售章程所載資料於各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，致使本發售章程或當中所載任何陳述產生誤導。

2. 股本及購股權

(a) 本公司股本

(i) 於最後實際可行日期

港元

法定：

<u>1,000,000,000</u>	股股份	<u>100,000,000.00</u>
----------------------	-----	-----------------------

已發行及繳足：

<u>421,515,251</u>	股股份	<u>42,151,525.10</u>
--------------------	-----	----------------------

(ii) 緊隨公開發售完成後(假設除於公開發售完成後發行發售股份外，本公司之持股架構概無變動)

港元

法定：

<u>1,000,000,000</u>	股股份	<u>100,000,000.00</u>
----------------------	-----	-----------------------

已發行及繳足：

421,515,251	股於最後實際可行日期之股份	42,151,525.10
210,757,625	股根據公開發售將予發行之發售股份	21,075,762.50
<u>632,272,876</u>	股於公開發售完成後之股份	<u>63,227,287.60</u>

(b) 購股權

於最後實際可行日期，本公司之未行使購股權如下：

二零零一年購股權計劃

參與者姓名 或類別	授出日期	行使期	附註	每股股份 行使價	於最後實際 可行日期之 購股權數目
董事：					
姚祖輝先生	二零零六年九月十三日	二零零七年九月十三日至 二零一六年九月十二日		0.90 港元	1,500,000
唐先生	二零零六年九月十三日	二零零七年九月十三日至 二零一六年九月十二日		0.90 港元	200,000
譚競正先生	二零零八年六月十九日	二零零八年六月十九日至 二零一八年六月十八日		0.78 港元	1,000,000
徐林寶先生	二零零八年六月十九日	二零零八年六月十九日至 二零一八年六月十八日		0.78 港元	1,000,000
小計					<u>3,700,000</u>
僱員：					
合計	二零零六年九月十三日	二零零七年九月十三日至 二零一六年九月十二日		0.90 港元	100,000
合計	二零零九年九月十八日	二零一一年九月十八日至 二零一九年九月十七日	1	0.586 港元	752,000
合計	二零零九年十月十三日	二零零九年十月十三日至 二零一九年十月十二日		0.504 港元	10,500,000
小計					<u>11,352,000</u>
其他：					
合計	二零零八年六月十九日	二零零八年六月十九日 至二零一四年十二月 三十一日		0.78 港元	1,000,000
合計	二零零九年十月十三日	二零零九年十月十三日至 二零一九年十月十二日		0.504 港元	6,000,000
小計					<u>7,000,000</u>
二零零一年 購股權計劃 合共					<u><u>22,052,000</u></u>

二零一一年購股權計劃

參與者姓名 或類別	授出日期	行使期	附註	每股股份 行使價	於最後實際 可行日期之 購股權數目
董事：					
Frank Muñoz 先生	二零一二年十一月 十六日	二零一三年十一月 十六日至二零二二年 十一月十五日	2	0.67 港元	4,000,000
	二零一三年十一月 二十七日	二零一三年十一月 二十七日至二零二三年 十一月二十六日	3	1.30 港元	4,000,000
謝龍華先生	二零一三年十一月 二十七日	二零一三年十一月 二十七日至二零二三年 十一月二十六日		1.30 港元	1,000,000
小計					<u>9,000,000</u>
僱員：					
合計	二零一二年十一月 十六日	二零一二年十一月 十六日至二零二二年 十一月十五日	4	0.67 港元	2,480,000
合計	二零一三年十一月 二十七日	二零一三年十一月 二十七日至二零二三年 十一月二十六日	3	1.30 港元	2,900,000
合計	二零一三年十二月 十七日	二零一三年十二月 十七日至二零二三年 十二月十六日	5	1.30 港元	300,000
小計					<u>5,680,000</u>
其他：					
合計	二零一二年九月七日	二零一四年八月一日至 二零一六年七月 三十一日		0.49 港元	1,000
二零一一年 購股權計劃 合共					<u><u>14,681,000</u></u>

附註：

1. 購股權分三期歸屬，每一期分別涵蓋相關購股權的三分之一(即最多可行使相關購股權的三分之一)，第一、第二及第三期分別於二零一一年、二零一二年及二零一三年的九月十八日起可予行使，直至二零一九年九月十七日止。
2. 購股權分四期歸屬，每一期分別涵蓋相關購股權的四分之一(即最多可行使相關購股權的四分之一)，第一、第二、第三及第四期分別於二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年的十一月十六日起可予行使，直至二零二二年十一月十五日止。
3. 購股權分四期歸屬，每一期分別涵蓋相關購股權的四分之一(即最多可行使相關購股權的四分之一)，第一、第二、第三及第四期分別於二零一四年、二零一五年、二零一六年及二零一七年的十一月二十七日起可予行使，直至二零二三年十一月二十六日止。
4. 購股權分五期歸屬，每一期分別涵蓋相關購股權的五分之一(即最多可行使相關購股權的五分之一)，第一、第二、第三、第四及第五期分別於二零一二年、二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年的十一月十六日起可予行使，直至二零二二年十一月十五日止。
5. 購股權分四期歸屬，每一期分別涵蓋相關購股權的四分之一(即最多可行使相關購股權的四分之一)，第一、第二、第三及第四期分別於二零一四年、二零一五年、二零一六年及二零一七年的十二月十七日起可予行使，直至二零二三年十二月十六日止。

自本公司上一財政年度末(即二零一四年三月三十一日)起，其法定股本並無變更。所有現時已發行股份在各方面彼此享有同等地位，包括(特別是)股息、投票權及資本。除因於二零一四年四月一日至最後實際可行日期行使本集團若干僱員及／或其他人士持有之購股權而向其發行合共3,814,000股新股份外，自二零一四年三月三十一日(即本公司編製最近期刊發經審核財務報表之結算日)起直至最後實際可行日期，本公司並無發行任何新股份。

將予配發及發行之發售股份於發行及繳足時在各方面與當時已發行之股份享有同等地位。

本公司股本及任何其他證券之任何部分並無於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，亦無已作出或現時建議或尋求股份或發售股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣之申請。

於最後實際可行日期，並無放棄或同意放棄未來股息之安排。

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司之股份或借貸資本並無設定選擇權，或有條件或無條件地同意設定選擇權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無任何其他衍生工具、購股權、認股權證及其他可換股證券，或可轉換為股份之權利。

3. 權益披露

(a) 本公司董事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，就任何董事所知，各董事或本公司最高行政人員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、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼被視作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第 352 條須列入該條所指登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及購股權之好倉

董事姓名	權益類型	所持股份數目	已發行股本之 概約百分比	所持 購股權數目	總權益
姚祖輝先生	受控制公司 (Huge Top及 包銷商)之權益 (附註1及2)	382,875,625	90.83%	—	382,875,625
	實益擁有人(附註2)	<u>3,918,000</u>	<u>0.93%</u>	<u>1,500,000</u>	<u>5,418,000</u>
		<u><u>386,793,625</u></u>	<u><u>91.76%</u></u>	<u><u>1,500,000</u></u>	<u><u>388,293,625</u></u>
Frank Muñoz先生	實益擁有人	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,000,000</u>	<u>8,000,000</u>
唐先生	實益擁有人	<u>142,000</u>	<u>0.03%</u>	<u>200,000</u>	<u>342,000</u>
譚競正先生	實益擁有人	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
徐林寶先生	實益擁有人	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
謝龍華先生	實益擁有人	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>

附註：

- 於最後實際可行日期，Huge Top持有173,424,000股股份。姚祖輝先生及姚潔莉女士為Huge Top之兩名董事。姚祖輝先生直接持有Huge Top已發行股份約11.90%，並透過包銷商間接擁有約42.86%，且有權於Huge Top股東大會上行使超過三分之一之投票權。
- 姚祖輝先生擁有包銷商之全部已發行股本。根據包銷協議，倘並無其他合資格股東承購其於公開發售項下之任何配額(除姚祖輝先生於最後實際可行日期持有之2,612,000股股份及已承諾承購其於公開發售項下之配額外)，包銷商將承購所有包銷股份，即209,451,625股發售股份。

於相聯法團 — *Huge Top* 之好倉

董事姓名	權益類型	所持股份數目	已發行股本之 概約百分比
姚祖輝先生	受控制公司	36	42.86%
	(包銷商)之權益 實益擁有人	<u>10</u>	<u>11.90%</u>
		<u>46</u>	<u>54.76%</u>
唐先生	實益擁有人	<u>13</u>	<u>15.49%</u>

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事、本公司最高行政人員及其聯繫人士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、相關股份或債權證中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼被視作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就任何董事所知，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司之股份或相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

名稱	權益類型	所持 股份數目	已發行股本之 概約百分比	所持 購股權數目	總權益
Huge Top	實益擁有人	<u>173,424,000</u>	<u>41.15%</u>	<u>—</u>	<u>173,424,000</u>
包銷商	實益擁有人(附註)	209,451,625	49.68%	—	209,451,625
	受控制公司(Huge Top)之權益	<u>173,424,000</u>	<u>41.15%</u>	<u>—</u>	<u>173,424,000</u>
		<u>382,875,625</u>	<u>90.83%</u>	<u>—</u>	<u>382,875,625</u>
姚潔莉女士	受控制公司(Huge Top)之權益	173,424,000	41.15%	—	173,424,000
	實益擁有人	<u>2,000,000</u>	<u>0.47%</u>	<u>—</u>	<u>2,000,000</u>
		<u>175,424,000</u>	<u>41.62%</u>	<u>—</u>	<u>175,424,000</u>

附註：根據包銷協議，倘並無其他合資格股東承購其於公開發售項下之任何配額(除姚祖輝先生已承諾承購其於公開發售項下之配額外)，包銷商將承購所有包銷股份，即 209,451,625 股發售股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份或相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部條文須向本公司披露之權益或淡倉。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有或擬訂立服務合約：

- (i) 於該公告日期前六個月內訂立或修訂(包括持續及固定年期合約)；
- (ii) 通知期十二個月或以上之持續合約；
- (iii) 餘下有效期超過十二個月(不論通知期)之固定年期合約；或
- (iv) 並非於一年內屆滿或僱主不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

5. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團成員公司於緊接包銷協議日期(即二零一四年九月二十四日)前兩年內直至最後實際可行日期止已訂立以下屬或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務或擬進行過程中訂立)：

- (i) 包銷協議(經日期為二零一四年十月二十二日之附函所補充)；
- (ii) 萬順昌(中國)投資有限公司(本公司之全資附屬公司)、寶鋼發展有限公司及上海寶順昌國際貿易有限公司(「上海寶順昌」)分別於二零一三年六月二十五日及二零一三年六月二十八日訂立之股本削減協議及補充協議，內容有關上海寶順昌之股本削減；
- (iii) VSC China Property Limited(「VSC Property」，本公司之全資附屬公司)與香港中旅(集團)有限公司於二零一三年十月十二日訂立之買賣協議，內容有關收購東聯國際投資有限公司(「東聯」)之全部已發行股本及償還股東貸款，代價約為人民幣708,000,000元(相等於約897,000,000港元)(「收購事項」)；

- (iv) 東聯(作為借款人)、本公司及VSC Property(作為擔保人)、台灣工業銀行股份有限公司(「台灣工銀」)作為安排人、代理及抵押品受托人及台灣工銀與其他銀行(作為貸款人)於二零一三年十一月一日就580,000,000港元之定期貸款訂立貸款協議，以撥付收購事項；
- (v) (其中包括) Shanghai Property (No.1) Holdings SRL(本公司之聯營公司)於二零一四年一月二十四日訂立之框架協議，內容有關出售昌裕(上海)房地產經營有限公司之全部註冊資本，代價為人民幣420,000,000元；及
- (vi) Green Success Global Limited(本公司之全資附屬公司)與鴻泰鋼鐵(世界)國際貿易集團有限公司於二零一四年九月十七日訂立之買賣協議，內容有關收購和泰鋼鐵有限公司之全部已發行股本，代價為28,000,000港元；
- (vii) HSL China Metropolitan Fund I (GP) Ltd. (「普通合夥人」，本公司之間接非全資附屬公司)與Hongkong and Shanghai Land Corporation(本公司之間接非全資附屬公司)及Nanyang Industrial (China) Limited(「Nanyang」)於二零一四年十一月六日訂立之協議書，內容有關Nanyang(作為有限責任合夥人)於HSL China Metropolitan Fund I L.P.(「該基金」)之投資；及
- (viii) 普通合夥人與State Eagle Limited(本公司之間接非全資附屬公司)、De Licacy (Samoa) Holdings Co., Ltd.、Gold Apple Group Limited、Han Power Trading Limited、Nanyang及Parkland Global Limited(作為有限責任合夥人)於二零一四年十一月十一日訂立之有限責任合夥協議，內容有關投資於及經營該基金。

6. 於本集團資產或本集團重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一四年三月三十一日(即本公司編製最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來已收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，除本公司與包銷商訂立之包銷協議外，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期持續有效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無面臨任何尚未了結或威脅或針對其提出之重大訴訟、仲裁或申索。

9. 費用

本公司應付之公開發售費用(包括財務顧問費用、包銷佣金、印刷、登記、翻譯、法律及會計費用)估計約為5,600,000港元。

10. 專家及同意書

以下為於本發售章程內提述其名字或給予其意見或載列其函件或建議之專家之資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所並無於本集團任何成員公司中擁有任何直接或間接股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之權利(不論是否可依法強制執行)；或於本集團任何成員公司自二零一四年三月三十一日(即本公司編製最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來已收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

羅兵咸永道會計師事務所之函件或報告乃於其載入本發售章程之日期發出。羅兵咸永道會計師事務所已就刊發本發售章程發出同意書，表示同意以本發售章程之形式及內容載入其函件或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

11. 董事資料

董事全名及營業地址：

姓名	營業地址
執行董事	
姚祖輝先生	香港灣仔 皇后大道東183號 合和中心4903-7室
Frank Muñoz 先生	香港灣仔 皇后大道東183號 合和中心4903-7室

姓名	營業地址
非執行董事	
唐世銘先生	香港灣仔 皇后大道東183號 合和中心4903-7室
獨立非執行董事	
譚競正先生	香港灣仔 皇后大道東183號 合和中心4903-7室
徐林寶先生	香港灣仔 皇后大道東183號 合和中心4903-7室
謝龍華先生	香港灣仔 皇后大道東183號 合和中心4903-7室
楊榮燊先生	香港灣仔 皇后大道東183號 合和中心4903-7室

董事履歷：

執行董事及高級管理層

姚祖輝先生，四十九歲，本公司主席。姚先生於一九九四年加入本公司擔任董事。彼畢業於柏克萊加州大學及哈佛商學研究院。彼之公職服務包括中華人民共和國第十二屆全國人民代表大會香港代表、中華全國青年聯合會常委、滬港經濟發展協會會長、香港嶺南大學校董、上海市工商業聯合會副主席及上海復旦大學校董。彼於二零零四年榮獲「香港青年工業家獎」。彼亦於二零零八年被香港特區政府授予太平紳士。姚先生為於聯交所主板上市之開達集團有限公司之獨立非執行董事。姚先生為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

Frank Muñoz (莫非凡)先生，四十六歲，本公司首席執行官。Muñoz先生於二零一一年六月加入本集團。彼持有電子科技理學士學位。彼曾為瑞爾盛中國有限公司之總裁。Muñoz先生曾為Ryerson Tull Mexico SA de CV之總裁，亦為Grupo Collado (北部地區)之常務副總裁。於二零零六年，彼移師到中國並成為Ryerson International Material Management Services之國際副總裁。彼亦曾獲任命為Ryerson Inc.及萬順昌之合營企業萬順昌瑞爾盛中國有限公司之總裁及首席執行官。Muñoz先生於二零零五年至二零零九年亦為Tata Ryerson Limited之董事；於二零零六年至二零零八年亦為該公司之執行委員會成員；於二零零七年至二零零九年為該公司之董事會主席；於二零零七年至二零零九年為該公司之審核委員會及薪酬委員會成員；及於二零零七年至二零零八年為該公司之審核委員會主席。彼亦擔任本公司若干附屬公司之董事。

非執行董事

唐世銘先生，五十二歲，為本公司非執行董事。唐先生於一九八七年加入本集團。彼從事國際貿易逾二十年。唐先生曾全面參與本集團之倉務管理、物業投資及中國業務運作。彼亦曾協助本集團於香港及中國內地設立新生產設施。唐先生亦為中國人民政治協商會議廣州市黃埔區委員會委員。

獨立非執行董事

譚競正先生，六十五歲，彼於二零零四年九月加入本集團。彼為香港執業會計師。彼為香港會計師公會之資深會員及加拿大不列顛哥倫比亞省特許專業會計師公會會員。譚先生現為香港會計師公會重整及破產管理專項學會執行委員會、中小型執業所領導小組及破產重整專項資格核准委員會之委員。彼亦曾為香港華人會計師公會前任會長。譚先生亦出任其他六間於聯交所主板上市之公司(即中建富通集團有限公司、信星鞋業集團有限公司、首長四方(集團)有限公司、星光集團有限公司、中國西部水泥有限公司及京西重工國際有限公司)之獨立非執行董事。譚先生於二零零四年九月至二零一三年二月擔任北亞策略控股有限公司(一間於聯交所創業板上市之公司)之獨立非執行董事。譚先生為本公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。

徐林寶先生，六十五歲，於二零零六年四月加入本集團。彼持有上海復旦大學之高級管理人員工商管理碩士專業學位，彼為高級經濟師。徐先生現職上海社會科學院房地產業研究中心副理事長。彼亦曾擔任中國房地產業協會(第四屆、第五屆)常務理事、中國房地產業協會經營管理專業委員會(第四屆、第五屆)主任委員、上海房地(集團)有限公司董事長、上海市房地產行業協會(第五屆、第六屆)副會長及易居(中國)房地產研發中心理事長。彼為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。

謝龍華先生，五十歲，於二零一二年八月加入本集團。彼於一九八七年於香港大學畢業，獲得榮譽文學士學位。彼於一九八九年至二零一二年三月於嘉吉香港有限公司工作，最後任職嘉吉鋼鐵及原材料國際貿易的高級副總裁。由二零一二年九月份起至今，謝先生為峻時鋼鐵有限公司擔任副主席一職。謝先生為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。彼亦為本公司企業常規委員會主席。

楊榮燊先生，六十一歲，於二零一四年三月加入本集團。彼擁有超過四十年銀行工作經驗。彼於一九七二年加入滙豐集團，於機構之不同業務領域，包括個人理財、銷售及市場、分行營運及貿易服務擔任職務，拓展個人事業。自二零零一年起，楊先生移師到上海，並擔任滙豐上海分行行長一職。彼於二零零六年六月調任到恒生銀行(中國)有限公司，獲委任為個人理財及財富管理業務主管。彼於二零零七年五月擔任副行政總裁及零售及財富管理業務主管。楊先生於二零一四年一月卸任滙豐集團。楊先生現為中國人民政治協商會議上海市政協委員及中國香港(地區)商會上海榮譽會長。彼獲上海市政府頒授「白玉蘭榮譽獎」。楊先生為本公司審核委員會成員。

12. 公司資料

總辦事處及主要營業地點	香港灣仔 皇后大道東183號 合和中心 4903-7室
註冊辦事處	Clarendon House 2 Church Street Hamilton HM 11 Bermuda
核數師	羅兵咸永道會計師事務所 執業會計師 香港中環 太子大廈22樓
主要往來銀行	澳新銀行集團有限公司 香港中環 康樂廣場8號 交易廣場第3座22樓

中國銀行(香港)有限公司
(香港分行)
香港中環
花園道1號

中信銀行(國際)有限公司
香港金鐘
力寶中心第1座9樓

中國民生銀行股份有限公司
(香港分行)
香港中環
夏愨道12號
美國銀行中心36樓

創興銀行有限公司
香港中環
德輔道中24號

中國信託商業銀行股份有限公司(香港分行)
香港中環
金融街8號
國際金融中心二期28樓

永亨銀行有限公司
香港
皇后大道中161號

富邦銀行(香港)有限公司
香港
德輔道中38號
富邦銀行大廈

台灣工業銀行股份有限公司
香港金鐘
美國銀行大廈705室

	上海商業銀行有限公司 香港 皇后大道中48號 萬年大廈地庫
	渣打銀行(香港)有限公司 香港 德輔道中4-4A號 渣打銀行大廈平台1樓
主要股份過戶登記處	MUFG Fund Services (Bermuda) Limited The Belvedere Building 69 Pitts Bay Road Pembroke HM08 Bermuda
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712-1716號舖
授權代表	Frank Muñoz 先生 香港灣仔 皇后大道東183號 合和中心4903-7室 林伊芬女士 香港灣仔 皇后大道東183號 合和中心4903-7室
公司秘書	林伊芬女士 (香港特許秘書公會及英國特許秘書及 行政人員公會會員)

13. 公開發售及清洗豁免之參與各方

包銷商
Perfect Capital International Corp.
P.O. Box 3151, Road Town
Tortola, British Virgin Islands

與包銷商一致行動之人士
Huge Top Industrial Ltd.
Akara Bldg.,
24 De Casto St.
Wickhams Cay 1,
P.O. Box 3136,
Road Town,
Tortola, British Virgin Islands

姚祖輝先生
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心4903-7室

姚潔莉女士
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心4903-7室

唐世銘先生
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心4903-7室

本公司之財務顧問
時富融資有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座21樓

本公司獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問
大唐域高融資有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心
49樓4909-10室

本公司之法律顧問	<p>香港法律 洛克律師事務所(香港)與張李律師事務所的 聯營 香港中環 花園道1號 中銀大廈21樓</p> <p>中國法律 中倫律師事務所 中國上海市浦東新區 世紀大道8號 國金中心辦公樓B座 10及11層</p> <p>百慕達法律 康德明律師事務所 香港中環 康樂廣場8號 交易廣場1期2901室</p>
本公司之申報會計師	<p>羅兵咸永道會計師事務所 執業會計師 香港中環 太子大廈22樓</p>
本公司之物業估值師	<p>萊坊測計師行有限公司 香港灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心4樓</p>

14. 法律效力

章程文件及該等文件當中所載任何要約或申請之所有接納，均受香港法例管轄並按其詮釋。倘申請乃根據任何該等文件作出，有關文件將具效力，令所有有關人士受公司(清盤及雜項條文)條例第44A條及第44B條之條文約束，惟罰則除外。

15. 送呈公司註冊處處長之文件

各份章程文件之副本連同本附錄「10. 專家及同意書」所述之同意書已根據公司(清盤及雜項條文)條例第342C條送呈香港公司註冊處處長登記。

16. 備查文件

以下文件之副本於本發售章程日期起至二零一四年十二月九日(星期二)下午四時正(即接納發售股份及付款之最後時限)任何營業日之一般辦公時間上午九時正至下午五時正內在香灣仔皇后大道東183號合和中心4903-7室可供查閱：

- (a) 本發售章程；
- (b) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (c) 包銷商之組織章程大綱及公司細則；
- (d) 載有本公司截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合財務報表之本公司年報；
- (e) 羅兵咸永道會計師事務所編製之本集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於本發售章程附錄二；
- (f) 本附錄「5. 重大合約」一段所述之重大合約；及
- (g) 本附錄「10. 專家及同意書」一段所述之同意書。

17. 一般資料

本發售章程及隨附之申請表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。