

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之任何損失承擔任何責任。



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)

非常重大收購事項
及
恢復買賣

收購事項

茲提述本公司日期為二零一三年八月十九日之公告，內容有關本公司之間接全資附屬公司萬順昌(中國)就可能收購事項訂立諒解備忘錄。萬順昌(中國)已提名本公司之另一家間接全資附屬公司VSC Property為買賣協議之買方。

董事會欣然宣佈，於二零一三年十月十二日，VSC Property與賣方訂立買賣協議，據此，VSC Property已有條件地同意按代價收購及賣方已有條件地同意出售出售股份，相當於東聯公司之全部已發行股本；並安排償還股東貸款約人民幣430,000,000元(相等於約545,000,000港元)。完成後，東聯公司將成為本公司之間接全資附屬公司。東聯公司之主要資產為目標物業。

定期貸款

由於部份代價將以定期貸款580,000,000港元(相等於約人民幣458,000,000元)撥付，故於二零一三年十月十二日，本公司、VSC Property、東聯公司及台灣工銀訂立銀行融資授信，據此，台灣工銀已有條件地同意向東聯公司貸出(或組成銀團貸出)定期貸款，東聯公司已有條件地同意抵押目標物業，而本公司及VSC Property已有條件地同意為定期貸款提供公司連帶擔保。訂立銀行融資授信構成收購事項融資安排之一部份。

上市規則之涵義

由於收購事項(包括定期貸款)之其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項(包括定期貸款)構成本公司之非常重大收購事項，並須遵守公告、通函及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議、銀行融資授信及其項下擬進行之相關交易(包括本公司及VSC Property提供公司擔保之條文)。由於概無股東於收購事項(包括定期貸款)中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)收購事項及定期貸款之進一步資料；(ii)本集團之財務及其他資料；(iii)東聯集團之財務及其他資料；(iv)完成後經擴大集團之備考財務資料；(v)目標物業及配套物業之物業估值報告；及(vi)股東特別大會通告之通函，將於二零一三年十一月七日或之前寄發予股東。

由於完成須待買賣協議所載之先決條件達成，故收購事項可能或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

短暫停牌及恢復買賣

據本公司要求，本公司股份於二零一三年十月十五日(星期二)上午九時正起於聯交所短暫停牌，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請本公司股份於二零一三年十月十七日(星期四)上午九時正起恢復買賣。

收購事項

茲提述本公司日期為二零一三年八月十九日之公告，內容有關本公司之間接全資附屬公司萬順昌(中國)就可能收購事項訂立諒解備忘錄。萬順昌(中國)已提名本公司之另一家間接全資附屬公司VSC Property為買賣協議之買方。

董事會欣然宣佈，於二零一三年十月十二日，VSC Property與賣方訂立買賣協議，據此，VSC Property已有條件地同意按代價收購及賣方已有條件地同意出售出售股份，相當於東聯公司之全部已發行股本；並安排償還股東貸款約人民幣430,000,000元(相等於約545,000,000港元)。完成後，東聯公司將成為本公司之間接全資附屬公司。東聯公司之主要資產為目標物業。

買賣協議取代於買賣協議訂立前就收購事項訂立之任何先前協議、安排、陳述、諒解或交易(包括諒解備忘錄)。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：二零一三年十月十二日

訂約方：VSC Property，作為買方；及

香港中旅(集團)有限公司，作為賣方。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

將予收購之資產

出售股份相當於東聯公司之全部已發行股本。VSC Property亦將承擔或促使向賣方償還東聯公司結欠賣方之股東貸款約人民幣430,000,000元(相等於約545,000,000港元)(可在完成前作進一步調整，而在任何情況下，於完成日之股東貸款金額不得多於其於二零一三年九月三十日之金額)。

VSC Property並沒有任何通過收購事項收購任何頤泰公司股權之打算。因此，東聯公司現時持有頤泰公司全部之股權並不構成將根據收購事項收購之資產之一部份。完成後，藉訂立頤泰股權信託契約，東聯公司將擔任賣方之受託人，僅為賣方持有頤泰公司股權，直至頤泰公司現正於中國進行之清算程序完結為止。

完成後，本集團只會將東聯公司之資產及負債綜合入賬，而不會將頤泰公司之資產及負債綜合入賬，頤泰公司之資產及負債將由賣方綜合入賬。

代價

代價約人民幣708,000,000元(相等於約897,000,000港元)將由VSC Property以港元(將根據中國銀行(香港)有限公司於緊接完成日前兩個營業日上午十時正公佈之平均境內匯率中間價兌換)向賣方支付如下：

- (i) 訂金將被視為由VSC Property支付，以抵銷部份代價；及
- (ii) 餘款約877,000,000港元(相等於約人民幣692,000,000元)將於完成日支付。

預期代價(不包括已支付之訂金)將以本集團之內部資源及／或本集團不時可動用之銀行融資約297,000,000港元(相等於約人民幣234,000,000元)及定期貸款580,000,000港元(相等於約人民幣458,000,000元)撥付。定期貸款之進一步詳情載於本公告下文「定期貸款」一節。

代價乃經本公司與賣方參考香港註冊及合資格獨立估值師萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)採用租金淨額資本化法所評估於二零一三年九月十六日之目標物業初步估值人民幣722,000,000元(相等於約915,000,000港元)及較該目標物業初步估值折讓約2%後公平磋商釐定。

對代價作出調整

賣方已於買賣協議簽訂日向VSC Property提供備考完成賬目。完成後，賣方須於完成日起計十天內向VSC Property提供完成賬目。VSC Property將於收到完成賬目日起計七個營業日內委任香港會計師(將由VSC Property選出並得到賣方同意，賣方不得不合理地反對此委任)檢閱完成賬目，而賣方須在此方面提供所有必要協助。

倘上述會計師所檢閱之完成賬目(「**經檢閱完成賬目**」)顯示之東聯公司資產淨值(「**東聯公司資產淨值**」)金額多於備考完成賬目顯示之東聯公司資產淨值，則VSC Property須於收到經檢閱完成賬目日起計五個營業日內向賣方支付超出金額。另一方面，倘經檢閱完成賬目顯示之東聯公司資產淨值少於備考完成賬目顯示之東聯公司資產淨值，則賣方須於收到經檢閱完成賬目日起計五個營業日內向VSC Property支付不足金額。倘經檢閱完成賬目及備考完成賬目顯示之相關東聯公司資產淨值相等，則不需對代價作出任何調整。

先決條件

收購事項須待以下條件達成或(如適用)獲VSC Property豁免後，方告完成：

1. 股東(根據上市規則須放棄投票之股東(如有)除外)於股東特別大會上通過所有決議案批准買賣協議、銀行融資授信及其項下擬進行之相關交易(包括本公司及VSC Property提供公司擔保之條文)；
2. 賣方與VSC Property已妥為簽署頤泰清算安排協議書，和賣方與東聯公司已妥為簽署頤泰股權信托契約；
3. 東聯公司與天澤公司已簽署長期獨家使用協議；
4. 所有賣方保證條款持續為真實及準確和沒有誤導性，並於完成日在各方面皆仍為真實及準確和沒有誤導性；
5. 賣方已適當地處理和履行其註冊成立地或設立地適用法律的要求簽署、交付和履行買賣協議及與收購事項有關之其他文件及其項下擬進行之交易的所有必要程序或行動；
6. VSC Property已適當地處理和履行其註冊成立地或創立地適用法律的要求簽署、交付和履行買賣協議及與收購事項有關之其他文件及其項下擬進行之交易的所有必要程序或行動；
7. 已取得按完成日的適用法律或任何對賣方(或其任何直接或間接的擁有人)或東聯集團具約束力的合約之要求，就簽署和履行買賣協議及與收購事項有關之其他文件及其項下擬進行之交易之相關政府機構或相關人士的所有必要同意及批准；向相關政府機構或相關人士發出所有必要通知；及於相關政府機構或與相關人士辦理所有必要存檔或註冊手續；
8. 自買賣協議簽訂日起，沒有出現任何事件、變化、事變或情況，上述事件、變化、事變或情況已經或可合理預見將對東聯集團之資產、業務及財務狀況、營運及經營業績單獨或共同產生影響；

9. 東聯公司與天澤公司已妥為簽署關於移交目標物業安排及其他相關事項的安排協議；及
10. 東聯公司已與賣方聯繫人的目標物業租戶妥為簽署租賃補充協議(其內容得到VSC Property同意)，據此，該等租戶須在收到東聯公司的書面通知日起計六個月內，與東聯公司終止相關租賃合同。

除以上條件第1條及第5至8條外，以上所有先決條件可獲VSC Property根據其酌情權豁免。如以上任何先決條件於二零一三年十二月三十一日(「**最後完成日**」)中午十二時正前或訂約方可能以書面方式同意之較遲日期(「**經延長最後完成日**」)仍未達成或獲豁免(視乎情況而定)，則買賣協議將告失效，且不再具有其他效力。除任何之前已發生的買賣協議違約外，雙方將不需承擔任何責任和義務，惟買賣協議另有規定的除外。

如以上先決條件第2至10條未能達成或獲豁免(視乎情況而定)，或倘發生任何不可抗力事件，或賣方根據買賣協議提供的任何保證及資料與VSC Property盡職調查的結果有不符導致未能達到完成，則買賣協議之任何一方均有權終止買賣協議，且賣方須於買賣協議終止日起計五個營業日內向VSC Property退還訂金(連同截至買賣協議終止日所收取的任何銀行存款利息)。

如果在VSC Property遵守買賣協議所訂明之條款下，賣方拒絕訂立與收購事項有關之所有文件或拒絕履行買賣協議項下擬進行之所有交易，則VSC Property有權終止買賣協議，且賣方須於買賣協議終止日起計五個營業日內向VSC Property退還雙倍訂金(連同截至買賣協議終止日所收取的任何銀行存款利息)。

如果在賣方遵守買賣協議所訂明之條款下，VSC Property拒絕訂立與收購事項有關之所有文件或拒絕履行買賣協議項下擬進行之所有交易，則賣方有權終止買賣協議並保留訂金(連同截至買賣協議終止日所收取的任何銀行存款利息)。

於本公告日期，以上先決條件概未達成或獲豁免(視乎情況而定)，而董事目前無意豁免以上任何先決條件，並確認彼等只會於有關條件不適用時行使酌情權豁免條件，例如(i)倘頤泰公司之清算程序已於完成日之前完成，以上條件第2條將獲豁免；(ii)倘配套物業之所有權已於

完成日之前轉讓予東聯公司，以上條件第3條將獲豁免；及(iii)倘所有賣方之聯繫人已於完成日之前終止其與東聯公司之租約，以上條件第10條亦將獲豁免。

收購事項並非以取得定期貸款為條件。然而，賣方已向VSC Property承諾，其將由買賣協議簽訂日至完成日期間，與VSC Property合作及協助VSC Property就收購事項安排銀行融資，包括賣方協助提供目標物業之抵押。有關該承諾之詳情，請參閱本公告下文「完成前及完成後之承諾」一節。


完成

完成將於買賣協議之所有先決條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後第三個營業日(或訂約方可能同意的較遲日期)發生。

完成前及完成後之承諾

根據買賣協議，賣方及VSC Property分別於完成前及完成後互相作出若干承諾，主要承諾之詳情列示如下：

1. 賣方已同意和不可撤銷地向VSC Property承諾，由買賣協議簽訂日至完成日期間，與VSC Property合作及協助VSC Property就收購事項安排銀行融資，包括但不限於賣方促使東聯公司(作為借款人)檢閱、簽署及註冊有關定期貸款及抵押目標物業及相關租賃收入應收賬款的任何銀行貸款協議及文件，有關協議及文件將由賣方、VSC Property及東聯公司互相同意。
2. 賣方已同意和不可撤銷地向VSC Property承諾，由買賣協議簽訂日至完成日期間，自行或促使東聯公司就支付代價之託管及解除安排與VSC Property及台灣工銀訂立境外監管帳戶協議(及所有相關文件)。
3. 賣方和VSC Property已同意和不可撤銷地向另一方承諾，在完成日之前(不含完成日)出售股份的全部權利及權益(包括但不限於任何股息及紅利)以及東聯公司因持有目標物業而就租賃期產生的全部租金收入和其他收入均歸賣方所有；而在完成日之後(含完成日)出售股份的全部前述權利及權益以及租賃期收入歸VSC Property所有。

4. 賣方已同意和不可撤銷地向 VSC Property 承諾，若 VSC Property 或東聯公司在完成日之後收到要求支付在完成日之前所產生與東聯公司及目標物業有關的債務、費用或支出的要求，賣方會負責和承擔所有前述的債務、費用及支出。
5. 賣方已同意和不可撤銷地向 VSC Property 承諾，由買賣協議簽訂日至完成日期，在任何情況下不遲於二零一四年十二月三十一日，賣方將根據相關中國法律及所有相關政府部門的要求完成頤泰公司的清算手續。為避免疑問，無論 (i) VSC Property 是否已成為東聯公司之股東；或 (ii) 頤泰公司何時完成清算手續，賣方必須 (a) 完全無條件地和不可撤銷地承擔所有因為頤泰公司產生或與頤泰公司有關的費用、義務及責任 (包括但不限於頤泰公司清算所引起及之前或之後產生之所有或然負債、稅項、罰金等)；(b) 確保清算程序不間斷的進行；(c) 確保所有參與清算的清算小組成員、員工及第三方均不會對東聯公司採取任何不利的主張，賣方須直接及時且全額支付所有相關的支出；及 (d) 及時及全額解決任何不利主張，東聯公司及 VSC Property 將不遭受該等不利主張產生之任何不利影響，且不主動採取與該等不利主張對抗之行動。根據頤泰股權信託契約，於完成日起，東聯公司將作為賣方受託人的身份持有頤泰公司股權。VSC Property 及東聯公司將不承擔任何由頤泰公司清算引起的費用、義務及責任。
6. VSC Property 已同意和不可撤銷地向賣方承諾，由完成日至二零一四年十二月三十一日期間，容許賣方或任何賣方指定的聯營公司免費佔用位於目標物業指定樓層總建築面積約 303 平方米的辦公室以及配套物業 4 個停車位。賣方或有關聯營公司應承擔與目標物業其他租戶相同費率的水、電及物業管理費等相關費用。
7. 賣方已同意和不可撤銷地向 VSC Property 承諾，自買賣協議簽訂日起和在 VSC Property 或任何 VSC Property 指定的人士未取得配套物業的所有權的任何時間內，賣方必須要促使天澤公司不得抵押及轉讓配套物業的所有權予任何其他方，和在相關中國法律允許下，賣方需要應 VSC Property 的要求即時促使天澤公司把配套物業的所有權無條件地轉讓予 VSC Property 或任何 VSC Property 指定的人士。
8. VSC Property 已同意和不可撤銷地向賣方承諾，在完成日起計六個月內，促使 (i) 變更目標物業名稱，新名稱不包含任何「港中旅」文字；及 (ii) 清除目標物業內有關賣方 (或其聯營公司) 之註冊商標和公司標示，包括「港中旅」、「中旅」、「CTS」、 等。

9. 賣方已同意和不可撤銷地向 VSC Property 承諾，在長期獨家使用協議的生效期間內，(a) 如賣方有意出售、轉讓或處置天澤公司的任何股權，賣方將需要在任何有關正式協議簽署日前的二十個營業日取得 VSC Property 的書面同意；及 (b) 如賣方有意向天澤公司提出清算要求，或者天澤公司有意進行清算工作，賣方將自行及促使天澤公司在向任何政府或機關提交相關申請日前的二十個營業日取得 VSC Property 的書面同意。

賣方彌償保證

根據買賣協議，賣方向 VSC Property 提供若干彌償保證，該等彌償保證之詳情列於下文：

1. 受限於下文訂明之時限，賣方已同意和不可撤銷地向 VSC Property 承諾，於完成後：
 - (a) 於完成日起計七年內，倘 VSC Property 及／或東聯公司須對完成日之前賣方及／或東聯公司發生的任何事件而導致 VSC Property 或東聯公司在完成日之後遭受的任何稅項負債(不包括任何遞延稅項負債)所引發的任何成本、費用或支出負責，則向 VSC Property 及東聯公司作出賠償；
 - (b) 於完成日起計七年內(就下文第(i)點而言)及於完成日起計一年內(就下文第(ii)至(iv)點而言)，倘 VSC Property 及／或東聯公司須對發生以下任何事件而導致 VSC Property 或東聯公司產生的任何成本、費用、支出、罰款、損害賠償、責任、索償、判決和損失負責，則向 VSC Property 及東聯公司作出賠償和彌補：
 - (i) VSC Property 及／或東聯公司須對就收購事項而被相關政府機關追索任何稅項或處罰的情況負責；
 - (ii) VSC Property 及／或東聯公司須對東聯公司在完成日之前持有或收購物業的過程中因任何代價、賠償、稅費、維修基金或任何其他支出未繳清而被相關方或相關政府機關追索或處罰的情況負責；
 - (iii) VSC Property 及／或東聯公司須對東聯公司在完成日之前運營和使用目標物業的過程中因東聯公司任何違反中國法律而被相關政府機關處罰的情況負責；及

(iv) VSC Property 及／或東聯公司因在完成日之前違反目標物業租戶與東聯公司訂立之租賃協議的行為而面臨的該等租戶的爭議、糾紛、賠償請求。

(c) 於完成日起計兩年內，就違反賣方之任何聲明及保證向 VSC Property 作出賠償。

2. 在任何情況下，賣方就違反其根據買賣協議作出之聲明及保證(即以上第 1(c) 點)而應付予 VSC Property 之賠償總額不能多於代價金額。此外，賣方無需就違反賣方之聲明及保證賠償任何低於人民幣 500,000 元(相等於約 600,000 港元)之單項索賠，或賠償任何總額低於人民幣 5,000,000 元(相等於約 6,000,000 港元)之累計索賠。

基於以上各項，VSC Property 不會就違反賣方之聲明及保證，向賣方提出任何金額低於人民幣 500,000 元(相等於約 600,000 港元)之單項索賠或總額低於人民幣 5,000,000 元(相等於約 6,000,000 港元)之累計索賠。為避免疑問，上述賣方之責任限制不適用於以上第 (1) 及 (2) 點所載之賣方彌償保證或買賣協議項下及載於本公告上文「完成前及完成後之承諾」一節之任何賣方承諾。

定期貸款

由於部份代價將以定期貸款 580,000,000 港元(相等於約人民幣 458,000,000 元)撥付，故於二零一三年十月十二日，本公司、VSC Property、東聯公司及台灣工銀訂立銀行融資授信，據此，台灣工銀已有條件地同意向東聯公司貸出(或組成銀團貸出)定期貸款，東聯公司已有條件地同意抵押目標物業，而本公司及 VSC Property 已有條件地同意定期貸款提供公司連帶擔保。訂立銀行融資授信構成收購事項融資安排之一部份。

銀行融資授信

銀行融資授信之主要條款載列如下：

- 日期** : 二零一三年十月十二日
- 訂約方** : 東聯公司(作為借款人)；
台灣工業銀行股份有限公司(作為安排人及貸款人)。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，台灣工銀及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方；及
本公司及 VSC Property (作為擔保人)。
- 目的** : 撥付部份代價
- 本金額** : 非循環定期貸款 580,000,000 港元(相等於約人民幣 458,000,000 元)
(由銀行融資授信訂立日起計三個月內可供提取，任何未動用金額將予註銷)
- 利息** : 一個月／三個月香港銀行同業拆息(即提取期首日及各利息期首日香港時間上午十一時正路透社頁 9898 所示利率)加年利率 4%
- 年期** : 由定期貸款提取日起計五年(可於借款人在定期貸款原定到期日之前不少於六個月發出書面要求後延期兩年)
- 終止** : 倘收購事項並不繼續進行，貸款人將有權要求償還定期貸款，且定期貸款之未償還本金額及累計利息一經償還，即須解除目標物業之第一押記以及本公司及 VSC Property 提供之公司擔保
定期貸款本金額 1% 之終止費用須於終止後由東聯公司支付

抵押品 : (i)以貸款人為受益人之目標物業第一押記；及(ii)本公司及VSC Property 提供之公司連帶擔保

費用及開支 : (i)安排費用：定期貸款本金額3.4%之一次性款項；及(ii)年度管理費：每年200,000港元(相等於約人民幣158,000元)

定期貸款之本金額乃經參考代價及本集團內部資源後釐定。利率乃經本公司及台灣工銀參考當前市場利率及尋求籌集之巨額款項後公平磋商釐定。

貸款價值比率

銀行融資授信之訂約方同意，於定期貸款年期內任何時間，貸款價值比率(即定期貸款之未償還本金額除以目標物業價值以及存入由台灣工銀開立及維持之東聯公司銀行賬戶之存款之總額)不得超過65%。倘貸款價值比率超過65%，東聯公司須於十天內提早償還部份未償還定期貸款，或於上述銀行賬戶存入額外存款，或提供額外抵押品(須經台灣工銀同意)，以降低貸款價值比率之百分比至65%或以下。

監管專戶

銀行融資授信之訂約方同意，東聯公司須於台灣工銀開立監管專戶(「**監管專戶**」)，並於定期貸款提取日之前向台灣工銀抵押監管專戶，以及在提取日於監管專戶存入相當於六個月利息之款項。於定期貸款年期內，東聯公司之全部收益須首先存入監管專戶，而於定期貸款年期內任何時間，監管專戶須維持不少於六個月利息款項之結餘。

先決條件

定期貸款須待以下先決條件達成後，方可提取：

1. 已妥為簽署定期貸款之正式協議及所有相關文件。
2. 已簽署及公證長期獨家使用協議及所有相關文件。
3. 已妥為簽署買賣協議及所有相關文件。

4. 已開立監管專戶，以及VSC Property、賣方、東聯公司及台灣工銀已妥為簽署相關境外監管帳戶協議。
5. 東聯公司、VSC Property及本公司通過所有有關定期貸款之協議、文件及擬進行之交易之所有必要批准，包括但不限於東聯公司、VSC Property及本公司董事會及股東(根據上市規則須放棄投票之股東(如有)除外)於股東特別大會上之批准。
6. 已向貸款人提供東聯公司、VSC Property及本公司之公司文件之經核證副本。
7. 已向貸款人提供由獨立專業估值師編製之目標物業估值報告。
8. 賣方及VSC Property已妥為簽署出售股份之轉讓文書。
9. 已完成登記以貸款人為受益人之目標物業第一押記。
10. 貸款人已向英屬維爾京群島、香港及中國法律顧問取得有關英屬維爾京群島、香港及中國法律之法律意見。
11. 已提供台灣工銀可能合理要求之任何有關文件及證書。

以上所有先決條件均不得獲任何銀行融資授信訂約方豁免。達成以上先決條件並無最後完成日。然而，倘提取未能於銀行融資授信訂立日起計三個月內作出，則定期貸款之任何未動用部份將予註銷。訂約方將不需承擔任何責任和義務，惟銀行融資授信另有規定的除外。

於本公告日期，除上文條件3所述訂立買賣協議外，概無上述先決條件已達成。

後決條件

定期貸款亦須待以下後決條件達成後，方可提取：

1. 以貸款人為受益人之出售股份第一押記須於提取日後兩個月內完成。

2. 本集團須於二零一五年十二月三十一日前注入不少於人民幣45,000,000元(相等於約57,000,000港元)之金額作為向東聯公司提供之股東貸款或資本出資。東聯公司於償還定期貸款之前無需向本集團償還或歸還該股東貸款或資本出資額，而該股東貸款之利息不得多於定期貸款之利息。
3. 有關目標物業之所有應收賬款須於定期貸款提取日起計兩個月內抵押予貸款人。所有該等應收款項及存款須由台灣工銀委任之代理收取及管理。由二零一六年起，須每季轉賬不少於人民幣5,500,000元(相等於約7,000,000港元)之金額至於台灣工銀開立之租金控管專戶，而任何不足之額須由本集團彌補。

以上後決條件預期將於完成後達成。如以上任何後決條件仍未達成，可能構成導致定期貸款終止之違約事件，並須立即償還定期貸款之未償還金額。

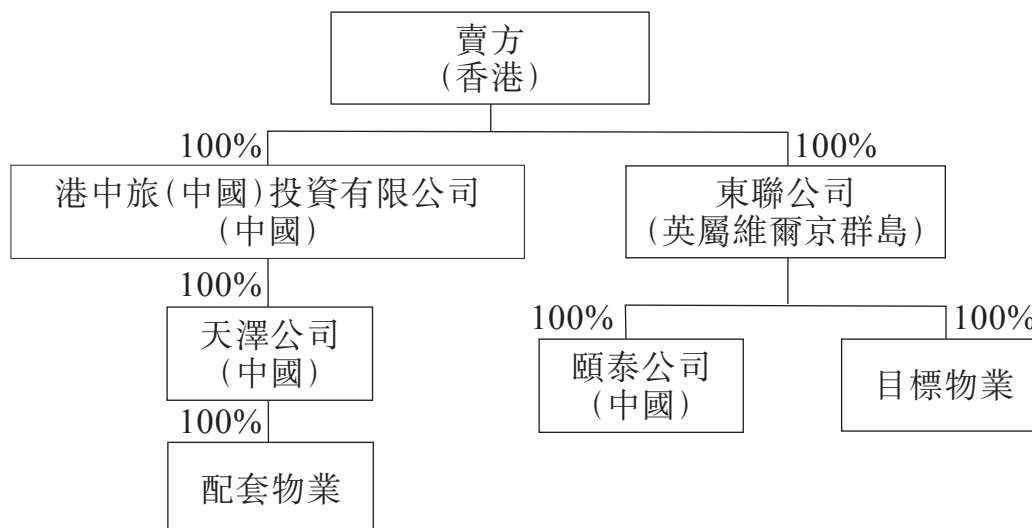
買方彌償契約

由於目標物業現時由賣方透過東聯公司持有，而定期貸款之其中一項先決條件是取得目標物業之第一押記，故為了促進本集團為收購事項取得定期貸款，賣方及東聯公司同意藉訂立銀行融資授信及所有相關文件以及履行所有相關必要程序，協助本集團安排抵押目標物業。定期貸款僅為本集團撥付收購事項而取得，賣方及東聯公司無需承擔有關定期貸款之任何費用、支出、索償及損失。因此，本公司、VSC Property、賣方及東聯公司於二零一三年十月十二日訂立買方彌償契約，據此，本公司及VSC Property就賣方及東聯公司因訂立銀行融資授信及／或本集團取得定期貸款以撥付收購事項而可能產生之任何費用、支出、索償及損失(包括但不限於定期貸款之利息、定期貸款本金額3.4%之一次性安排費用、每年200,000港元(相等於約人民幣158,000元)之年度管理費以及終止銀行融資授信後支付定期貸款本金額1%之終止費用)，向賣方及東聯公司作出彌償。

有關東聯集團及天澤公司之資料

東聯集團及天澤公司

下圖說明東聯集團及天澤公司於本公告日期之持股量及公司架構：



東聯公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，主要從事物業投資。東聯公司現時擁有目標物業，並已根據東聯公司與天澤公司於二零零五年訂立之獨家使用協議獲天澤公司授予使用配套物業之獨家使用權。根據本公告上文「先決條件」一節所載之條件第3條，東聯公司將於完成後繼續獲授予使用配套物業之長期獨家使用權。此外，東聯公司現時擁有頤泰公司之全部股權，並於完成後至頤泰公司清算完成止僅擔任賣方之受託人，僅為賣方持有頤泰公司股權。

頤泰公司為一家於中國成立之公司，現時由東聯公司直接全資擁有。頤泰公司主要從事物業租賃、物業管理及相關配套服務。自二零一三年九月起，頤泰公司已主動暫停其業務，並已於二零一三年九月十二日就其提早清算取得上海市商務委員會之書面同意。其後，頤泰公司已於二零一三年九月二十七日成立清算委員會，並根據中國法律展開其清算程序。

目標物業為中國港中旅大廈，一幢位於中國上海市普陀區長壽路828、846及868號之27層商業大廈(1樓至28樓(沒有13樓))，總建築面積為31,697.17平方米，當中包括1至3樓之配套零售商店(全部已經租出)，以及4至28樓之辦公室(約80.5%已經租出)。東聯公司擁有有效法定所有權(包括但不限於目標物業之房地產權證)，於本公告日期，目標物業不受任何押記或質押或扣押所規限。配套物業為目標物業之地庫，作為民防防空避難所之用，以及設有151個停車位(其中127個為機械車位)之停車場，總建築面積為4,496.69平方米，現時由天澤公司持有。天澤公司擁有有效法定所有權(包括但不限於配套物業之房地產權證)，於本公告日期，配套物業不受任何押記或質押或扣押所規限。

天澤公司為一家於中國成立之公司，由賣方間接全資擁有。天澤公司主要從事物業發展及銷售、提供物業諮詢及管理服務。天澤公司現時擁有配套物業，並提供有關目標物業及配套物業之管理服務。

東聯集團之財務資料

以下為東聯集團截至二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一三年五月三十一日止五個月之綜合財務資料，乃摘錄自東聯集團按中國公認會計原則編製之未經審核綜合管理賬目：

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(未經審核)	(未經審核)	五月三十一日
	人民幣	人民幣	止五個月
			(未經審核)
			人民幣
除稅前溢利／(虧損)	(2,561,934)	130,719	7,222,335
除稅後溢利／(虧損)	(4,381,381)	(2,194,688)	6,011,015
	於十二月三十一日		於二零一三年
	二零一一年	二零一二年	五月三十一日
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣	人民幣	人民幣
負債淨值	47,917,014	50,111,703	44,100,687

東聯公司之財務資料

以下為東聯公司截至二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一三年五月三十一日止五個月之財務資料，乃摘錄自東聯公司按中國公認會計原則編製之未經審核管理賬目：

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(未經審核)	(未經審核)	五月三十一日
	人民幣	人民幣	止五個月
			(未經審核)
			人民幣
除稅前溢利／(虧損)	(1,030,173)	2,495,103	7,167,736
除稅後溢利／(虧損)	(2,849,620)	169,695	5,956,416
	於十二月三十一日		於二零一三年
	二零一一年	二零一二年	五月三十一日
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣	人民幣	人民幣
負債淨值	40,179,476	40,009,780	34,053,364

以上東聯集團及東聯公司之未經審核綜合財務業績乃賣方按中國公認會計原則提供及編製，以現金基準為依據，僅供參考。所有收入及支出均分別於實際收取收入及實際支付支出時於會計分類賬中記賬，而非以應計基準記賬。房地產稅一般由中國稅務機關在下半年徵收，故將截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績與截至二零一三年五月三十一日止五個月之業績作出比較時出現波動。本公司已委任香港羅兵咸永道會計師事務所為申報會計師，以按香港財務報告準則編製東聯集團之會計師報告收錄於通函中。

有關本集團、VSC PROPERTY、賣方及台灣工銀之資料

本集團主要從事存銷及買賣建築材料，例如鋼材產品、潔具、廚具、家具及塑膠樹脂，安裝廚具及潔具，以及房地產投資。VSC Property 為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。該公司主要從事投資控股。

賣方為一家於香港註冊成立之有限公司，為一家主要從事旅遊相關業務及主要投資於鋼鐵業、房地產及物流貿易業務之多元化綜合企業之控股公司。其現時直接持有東聯公司之全部已發行股本，並分別間接持有頤泰公司及天澤公司之全部已發行股本。賣方為一家100%國有公司。

台灣工銀為一家於台灣註冊成立之多元化銀行，於台灣證券櫃檯買賣中心上市。該銀行主要從事五類主要業務，包括企業銀行；項目融資；直接投資；財資及信託業務(覆蓋中長期貸款、貿易融資、直接投資、財務顧問、金融產品買賣、資產證券化、證券包銷、買賣、信託及外匯)。該銀行亦提供企業融資、資產管理、併購及重組等綜合服務。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人、台灣工銀及其實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

進行收購事項之理由及裨益

上文「有關本集團、VSC Property、賣方及台灣工銀之資料」一節所述之所有本集團業務分部當中，收購事項乃符合本集團之主要業務。董事會相信，此乃本公司物色物業投資機會之恰當時機。本集團獲一家中國房地產代理(為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方)介紹目標物業之投資機會。在本集團之房地產團隊對上海(本集團中國總辦事處所在地)之房地產市場進行初步市場研究後，本集團對該機會感興趣，並於二零一三年八月初開始與賣方展開討論。根據現有資料，經考慮本集團之往績記錄及於物業投資方面之專業知識，擁有位於中國上海目標物業之東聯公司乃本集團之合適機會。

上海是中國四大省級直轄市之一，在商業、文化、金融、媒體、時尚、科技及交通方便均具影響力。因地理位置優越、交通基建成熟、專才普及，加上是主要內地旅遊點及購物天堂，條件優厚，令上海成為中國內地之主要商業及金融中心。除近年中央及地方政府推出之多項政策外，地方政府亦著力繼往開來，按照「十二五」規劃(二零一一年至二零一五年)，重點實施四大工程，令上海於二零二零年前發展為「四個中心」— 國際金融中心、貿易中心、航運中心及經濟中心。此外，地方政府於二零一三年七月公佈有關在上海設立新自由貿易區之規劃後，二零一三年九月已設立試驗區，相信上海之貿易及金融活動將更具效率，提升上海進

行國際業務、商業及金融活動之吸引力。這將刺激貿易及金融活動，亦令在上海從事有關行業之公司對辦公室需求增加。

浦西之核心中央商務區(「**中央商務區**」)，優質辦公室及商業大廈林立，而目標物業為一幢位於普陀區之27層高商業大廈，距離浦西最近之二級中心商務區之一(距離約2.5公里)。現時，目標物業本身設有配套零售商店，且能輕易直達購物中心等其他鄰近商業設施、住宅及服務式公寓。根據上海地鐵之官方網站，新地鐵線路13及14號線分別計劃於二零一四年及二零二零年開通。這兩條新地鐵線路將直達目標物業，屆時只需步行約五分鐘便能抵達最近之新地鐵站(即地鐵線路13及14號武寧路站)，令目標物業交通方便。

展望將來，董事相信由於中央商務區之商業大廈供應有限，二級中心商務區之商業大廈日益受追捧，方便國內外公司設立、擴充、搬遷或整合辦公室。這些商業大廈能以較低成本提供較大辦公室空間從而吸引該等租戶。因此，董事相信，上述之上海發展亦將惠及目標物業。

由於現階段目標物業剛被分類為乙級辦公樓，為提升其競爭能力，本集團正考慮於完成後翻新目標物業及將其升級至甲級辦公樓，以爭取更高定位，並確立高端租戶組合，對象為物色多層辦公室空間自中央商務區擴充業務、搬遷或整合辦公室，或設立後勤辦公室之跨國貿易、高科技及資訊科技公司、國內金融機構及國內銀行。於本公告日期，有關翻新及升級計劃之市場研究、物業視察及盡職審查等準備工作均已展開，已產生約609,000港元(相等於約人民幣481,000元)之有關費用及開支。董事相信，於翻新及升級計劃完成，以及目標物業升級至甲級辦公樓後，其每平方米之租金收入及其估值很可能會上升。向經翻新及升級目標物業新租戶進行新租賃之邀請過程預期將於二零一五年年中開始，到二零一六年年中完成。根據本公司之中國法律顧問中倫律師事務所(「**中倫**」)，將須根據適用中國法律取得監管批准／許可證，包括但不限於須於翻新及升級計劃開始後向上海市普陀區規劃和土地管理局取得《建設工程規劃許可證》及向上海市城鄉建設和交通委員會取得《建築工程施工許可證》。中倫進一步表示，鑒於東聯公司為目標物業之合法物業擁有人，取得目標物業翻新及升級所需之監管批准／許可證方面不會有任何不正常程序或困難。

由於翻新及升級計劃仍處於初步階段，並日後可能作進一步修訂或修改，倘目標物業之計劃及發展有任何重大變更，本公司將遵守上市規則之相關規定。

基於以下各項，董事會認為收購事項對本集團有利：

- (i) 如上文所述，收購事項可讓本集團取得租金收入，並因其優越位置可對本集團之收入流穩定產生正面影響。此外，隨著上海辦公室市場長遠前景樂觀，本集團日後可於目標物業之翻新及升級計劃完成後受惠於目標物業之潛在資本升值；及
- (ii) 代價乃經本公司與賣方參考萊坊所評估於二零一三年九月十六日之目標物業初步估值人民幣722,000,000元(相等於約915,000,000港元)及較該目標物業初步估值折讓約2%後公平磋商釐定。

鑒於上述各項，董事認為收購事項符合本公司及股東之整體利益，而買賣協議之條款(包括代價)屬公平合理。

即使上述各項，本集團無意更改其主要業務僅為房地產投資，或縮減其任何現有主要業務，包括存銷及買賣建築材料，例如鋼材產品、潔具、廚具、家具及塑膠樹脂，安裝廚具及潔具。其將繼續致力就其各個業務分部實現本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之年報所載之目標。

定期貸款之理由及裨益

董事考慮到上述目標物業潛力及本集團僅以現有內部資源不足以撥付收購事項，本集團必須尋求其他融資方式。儘管本集團之資本負債水平將會因定期貸款融資而有所增加，惟董事會認為此乃撥付收購事項之最可行方法。由於收購事項主要包括收購目標物業(如大部份之按揭融資安排)，本集團可抵押目標物業以取得金額與其資金需要接近之貸款。此外，董事會認為，配售新股份、可換股證券、供股等股本集資方法對本集團並不可行。按尋求將予籌集之巨額款項580,000,000港元(相等於約人民幣458,000,000元)及本公司股份於二零一三年十月十一日(即本公告日期前之最後交易日)之收市價每股1.17港元計算，本公司須發行約

496,000,000股新股份，有關數目超過本公司於本公告日期之已發行股份合共416,941,251股股份。倘價格並無較現行市價有較大折讓，本公司須就短期內發行此數目之股份達成協議並不可行，而現有股東於本公司之權益亦將被大幅攤薄。

利率乃經本公司與台灣工銀參考現行市場利率及尋求將予籌集之巨額款項後公平磋商釐定。

本公司及VSC Property提供之公司擔保僅於完成於完成日發生時(即當東聯公司成為本公司之間接全資附屬公司時)，方會生效。倘收購事項並不繼續進行，則銀行融資授信將告終止，而所有相關協議(包括正式銀行貸款協議及公司擔保協議)將不再具有其他效力。除根據銀行融資授信支付定期貸款本金額之1%之終止費用(即5,800,000港元(相等於約人民幣4,800,000元))及有關文件所產生之法律費用外，本集團概無因訂立銀行融資授信產生其他費用及或然負債。

鑒於上述各項，董事認為訂立銀行融資授信符合本公司及股東之整體利益，而銀行融資授信之條款(包括本公司及VSC Property提供之公司擔保)及定期貸款之利息開支屬公平合理。

上市規則之涵義

由於收購事項(包括定期貸款)之其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項(包括定期貸款)構成本公司之非常重大收購事項，並須遵守公告、通函及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議、銀行融資授信及其項下擬進行之相關交易(包括本公司及VSC Property提供公司擔保之條文)。由於概無股東於收購事項(包括定期貸款)中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)收購事項及定期貸款之進一步資料；(ii)本集團之財務及其他資料；(iii)東聯集團之財務及其他資料；(iv)完成後經擴大集團之備考財務資料；(v)目標物業及配套物業之物業估值報告；及(vi)股東特別大會通告之通函，將於二零一三年十一月七日或之前寄發予股東。

由於完成須待買賣協議所載之先決條件達成，故收購事項可能或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

短暫停牌及恢復買賣

據本公司要求，本公司股份於二零一三年十月十五日(星期二)上午九時正起於聯交所短暫停牌，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請本公司股份於二零一三年十月十七日(星期四)上午九時正起恢復買賣。

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：

「收購事項」	指	根據買賣協議建議向賣方收購出售股份及建議VSC Property向賣方償還股東貸款之安排
「配套物業」	指	目標物業之地庫，總建築面積為4,496.69平方米，現時由天澤公司持有
「安排協議」	指	東聯公司與天澤公司將於完成後就移交目標物業、配套物業、相關租金及管理服務及其他相關事項之安排而訂立之協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「銀行融資授信」	指	本公司、VSC Property、東聯公司及台灣工銀於二零一三年十月十二日就定期貸款訂立之銀行融資授信協議
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門進行正常業務之日子(星期六或星期日除外)
「買方彌償契約」	指	本公司及VSC Property與賣方及東聯公司於二零一三年十月十二日訂立以賣方及東聯公司為受益人之彌償契約，以就賣方及東聯公司可能產生之任何費用、支出、索償及損失提供彌償保證，促進為收購事項取得定期貸款

「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	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
「完成」	指	買賣協議完成，將於根據買賣協議所有先決條件達成或獲豁免（視乎情況而定）後第三個營業日（或訂約方可能同意之較遲日期）發生
「完成賬目」	指	按香港財務報告準則編製之二零一三年一月一日起至完成日止期間之東聯公司未經審核管理賬目
「完成日」	指	完成日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	收購事項之代價總額約人民幣708,000,000元（相等於約897,000,000港元）
「訂金」	指	萬順昌（中國）根據諒解備忘錄支付之金額20,000,000港元（相等於約人民幣16,000,000元）（連同由訂金支付日起至買賣協議簽訂日所收取之銀行存款利息）
「董事」	指	本公司董事
「東聯公司」	指	東聯國際投資有限公司，一家於二零零五年十月二十八日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由賣方直接全資擁有
「東聯集團」	指	東聯公司及頤泰公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則

「香港」	指	中國香港特別行政區
「台灣工銀」	指	台灣工業銀行股份有限公司，一家於台灣註冊成立之多元化銀行，於台灣證券櫃檯買賣中心上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「長期獨家使用協議」	指	東聯公司與天澤公司將於完成後就向東聯公司授出免費使用配套物業之無條件獨家使用權而訂立之協議，為期20年(可再延期20年)，以取代東聯公司與天澤公司於二零零五年訂立之獨家使用協議
「諒解備忘錄」	指	萬順昌(中國)與賣方於二零一三年八月十七日就收購事項訂立之無法律約束力諒解備忘錄
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「備考完成賬目」	指	按香港財務報告準則編製之二零一三年一月一日起至完成日止期間之東聯公司備考賬目
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	VSC Property與賣方於二零一三年十月十二日就收購事項訂立之有條件買賣協議
「出售股份」	指	一(1)股東聯公司已發行股份，相當於東聯公司之全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司即將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議、銀行融資授信及其項下擬進行之相關交易
「股東」	指	本公司股東

「股東貸款」	指	東聯公司於二零一三年九月三十日結欠賣方之股東貸款約人民幣430,000,000元(相等於約545,000,000港元)(可在完成前作進一步調整，而在任何情況下，於完成日之股東貸款金額不得多於二零一三年九月三十日之金額)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標物業」	指	中國港中旅大廈，一幢位於中國上海市普陀區長壽路828、846及868號之27層商業大廈(1樓至28樓(沒有13樓))，總建築面積為31,697.17平方米
「定期貸款」	指	根據銀行融資授信台灣工銀(或台灣工銀組成之銀團)建議向東聯公司貸出定期貸款580,000,000港元(相等於約人民幣458,000,000元)、東聯公司建議抵押目標物業，以及本公司及VSC Property建議提供公司擔保
「天澤公司」	指	上海天澤房地產開發有限公司，一家於中國成立之公司，由賣方間接全資擁有
「賣方」	指	香港中旅(集團)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，持有出售股份，相當於東聯公司之全部已發行股本
「萬順昌(中國)」	指	萬順昌(中國)投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「VSC Property」	指	VSC China Property Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「頤泰公司」	指	頤泰(上海)置業有限公司，一家於二零零九年九月二十三日在中國成立之公司，由東聯公司直接全資擁有，現正於中國進行清算程序

「頤泰清算安排協議書」	指 賣方與VSC Property將於完成後就訂約方於進行頤泰公司清算程序期間之安排及責任而訂立之協議，據此，賣方須負責進行頤泰公司清算之所有必要程序，以及承擔頤泰公司清算產生之所有成本、義務及責任
「頤泰股權信託契約」	指 賣方與東聯公司將於完成後就賣方與東聯公司對頤泰公司股權之信託安排而訂立之信託契約，據此，東聯公司將擔任賣方之受託人，僅為賣方持有頤泰公司全部股權
「%」	指 百分比

人民幣乃按人民幣1元兌1.267港元之匯率兌換為港元，僅供說明。該兌換不應被解釋為代表相關金額已經、可能已或可以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，二零一三年十月十七日

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、徐林寶先生及謝龍華先生(為獨立非執行董事)。

* 僅供識別