

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈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。



PROSPERITY INTERNATIONAL HOLDINGS (H.K.) LIMITED

昌興國際控股(香港)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：803)

- (1) 有關出售合營公司20%股權的須予披露交易；及
- (2) 有關出售附屬公司21.72%股權的須予披露及關連交易

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年四月二十五日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立大理港興買賣協議。根據大理港興買賣協議，賣方同意向買方出售而買方同意向賣方購買大理港興銷售權益，大理港興代價總額為人民幣24,000,000元(相當於約27,360,000港元)，惟須受大理港興買賣協議的條款規限及按其行事。

董事會亦欣然宣佈，於二零一九年五月十日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與債權人訂立宿遷勝達買賣協議。根據宿遷勝達買賣協議，賣方同意向債權人出售而債權人同意向賣方購買宿遷勝達銷售權益，宿遷勝達代價總額為人民幣25,000,000元(相當於約28,500,000港元)，將以全面解除及免除賣方結欠債權人的尚未償還債權人債務人民幣25,000,000元的方式結清，惟須受宿遷勝達買賣協議的條款規限及按其行事。

上市規則的涵義

由於大理港興買賣協議項下擬進行的大理港興出售事項按上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，大理港興出售事項構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，須遵守上市規則項下的申報及公佈規定。

* 僅供識別

由於宿遷勝達買賣協議項下擬進行的宿遷勝達出售事項按上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，宿遷勝達出售事項構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，須遵守上市規則項下的申報及公佈規定。

由於賣方其中一名董事的女兒及女婿共同全資擁有債權人（即賣方董事的聯繫人），債權人根據上市規則為本公司於附屬公司層面的關連人士。故宿遷勝達買賣協議項下擬進行的宿遷勝達出售事項構成本公司根據上市規則第14A章項下的關連交易。鑑於(i)債權人為本公司於附屬公司層面的關連人士；及(ii)董事會（包括獨立非執行董事）已批准宿遷勝達出售事項，並確認宿遷勝達出售事項的條款為公平合理，及按一般商業條款進行，並符合本公司及其股東整體之利益。宿遷勝達出售事項須遵守上市規則第14A.101條項下的申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一九年四月二十五日，賣方（本公司的間接全資附屬公司）與買方訂立大理港興買賣協議。根據大理港興買賣協議，賣方同意向買方出售而買方同意向賣方購買大理港興銷售權益，大理港興代價總額為人民幣24,000,000元（相當於約27,360,000港元），惟須受大理港興買賣協議的條款規限及按其行事。

董事會亦欣然宣佈，於二零一九年五月十日，賣方（本公司的間接全資附屬公司）與債權人訂立宿遷勝達買賣協議。根據宿遷勝達買賣協議，賣方同意向債權人出售而債權人同意向賣方購買宿遷勝達銷售權益，宿遷勝達代價總額為人民幣25,000,000元（相當於約28,500,000港元），將以全面解除及免除賣方結欠債權人的尚未償還債權人債務人民幣25,000,000元的方式結清，惟須受宿遷勝達買賣協議的條款規限及按其行事。

大理港興買賣協議

日期： 二零一九年四月二十五日

賣方： 浙江昌興投資有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，並於大理港興出售事項完成前實益擁有大理港興50%股權。

買方：長興天悅企業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於大理港興出售事項完成前實益擁有大理港興的50%股權

董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司或其任何附屬公司或其各自的任何關連人士的第三方。

將予出售的資產：根據大理港興買賣協議，賣方同意向買方出售而買方同意向賣方購買大理港興銷售權益。

代價及付款條款：大理港興銷售權益的大理港興代價為人民幣24,000,000元(相當於約27,360,000港元)，須由買方於大理港興買賣協議日期後90日內支付予賣方。

大理港興代價乃經賣方與買方公平磋商後釐定。董事經考慮(i)大理港興的財務表現；(ii)大理港興的業務前景；及(iii)大理港興於二零一九年三月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣119,802,000元連同溢價約0.2%後，認為大理港興代價屬公平合理。

完成：大理港興出售事項完成已於二零一九年五月十五日落實。大理港興出售事項完成後，本公司繼續擁有大理港興的30%股權。

宿遷勝達買賣協議

日期：二零一九年五月十日

賣方：浙江昌興投資有限公司，本公司的間接全資附屬公司，並於宿遷勝達出售事項完成前擁有宿遷勝達70%股權。

- 買方： 浙江坤元經貿有限公司，於中國註冊成立的有限公司。
- 由於賣方其中一名董事的女兒及女婿共同全資擁有債權人(即賣方董事的聯繫人)，債權人根據上市規則為本公司於附屬公司層面的關連人士。
- 將予出售資產： 根據宿遷勝達買賣協議，賣方同意向債權人出售而債權人同意向賣方購買宿遷勝達銷售權益。
- 代價及付款條款： 宿遷勝達銷售權益的宿遷勝達代價為人民幣25,000,000元(相當於約28,500,000港元)，須於宿遷勝達出售事項完成時透過全面豁免解除及免除賣方結欠債權人的尚未償還債權人債務人民幣25,000,000元的方式結清。
- 宿遷勝達代價乃經賣方與債權人公平磋商後釐定。董事經考慮(i)宿遷勝達的財務表現；(ii)宿遷勝達的業務前景；及(iii)宿遷勝達於二零一九年三月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣77,051,000元連同溢價約50%後，認為宿遷勝達代價屬公平合理。
- 完成： 宿遷勝達出售事項完成已於二零一九年五月十七日落實。宿遷勝達出售事項完成後，本公司繼續擁有宿遷勝達的48.28%股權及控制宿遷勝達董事會大部分成員的組成。根據上市規則，宿遷勝達仍是本公司附屬公司，惟宿遷勝達的財務狀況及業績不再綜合計入本集團財務報表。

有關大理港興及宿遷勝達的資料

大理港興

大理港興為於二零一九年一月二十四日於中國註冊成立的有限公司。大理港興主要從事物業開發業務。

大理港興自其註冊成立日期起至二零一九年三月三十一日止期間的未經審核財務資料乃按中國企業會計準則編製，概列如下：

	自註冊成立日期起至 二零一九年 三月三十一日止期間	
	人民幣千元	千港元
淨虧損		
— 除稅前	198	226
— 除稅後	198	226

宿遷勝達

宿遷勝達為於二零一零年三月十九日於中國註冊成立的有限公司，並由本集團於二零一七年十一月二十七日收購其70%股權。宿遷勝達主要從事物業開發業務。

宿遷勝達截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務資料乃按中國企業會計準則編製，概列如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元
淨虧損				
— 除稅前	7,338	8,365	8,377	9,550
— 除稅後	7,338	8,365	8,377	9,550

進行出售事項的財務影響及所得款項用途

大理港興出售事項

僅供說明之用，根據(i)大理港興出售事項前賣方於大理港興產生的投資成本扣減大理港興自註冊成立日期起至二零一九年三月三十一日止期間應佔的虧損約人民幣59,900,000元(相當於約68,286,000港元)及(ii)大理港興代價及於大理港興出售事項完成後繼續由賣方擁有的大理港興30%股權合共約人民幣59,941,000元(相當於

約68,333,000港元)計算，估計本集團將自大理港興出售事項錄得除稅前收益約47,000港元。股東應注意，將於本公司綜合財務報表確認的大理港興出售事項除稅前收益的實際金額取決於大理港興於大理港興出售事項完成日期的資產淨值，並須視乎本公司核數師所作的審核而定，故此可能與上述金額有所不同。

大理港興出售事項完成後，本公司繼續擁有大理港興的30%股權。

大理港興出售事項的所得款項總額約為27,360,000港元，將用作未償還貸款的部份還款。

宿遷勝達出售事項

僅供說明之用，根據(i)宿遷勝達出售事項前，本公司股東應佔宿遷勝達於二零一九年三月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣56,818,000元(相當於約64,773,000港元)及(ii)宿遷勝達代價及於宿遷勝達出售事項後繼續由賣方擁有的宿遷勝達48.28%股權合共約人民幣78,283,000元(相當於約89,243,000港元)計算，估計本集團將自宿遷勝達出售事項錄得除稅前收益約24,470,000港元。股東應注意，將於本公司綜合財務報表確認的宿遷勝達出售事項除稅前收益的實際金額取決於宿遷勝達於宿遷勝達出售事項完成日期的資產淨值，並須視乎本公司核數師所作的審核而定，故此可能與上述金額有所不同。

宿遷勝達出售事項完成後，本公司繼續擁有宿遷勝達的48.28%股權及控制宿遷勝達董事會大部分成員的組成。根據上市規則，宿遷勝達仍是本公司附屬公司，惟宿遷勝達的財務狀況及業績不再綜合計入本集團財務報表。

宿遷勝達出售事項的所得款項總額約為28,500,000港元，將用作悉數結清尚未償還債權人債務。

進行出售事項的理由

大理港興出售事項

大理港興主要從物業開發業務。

鑑於(i)本集團大部分的債務將於未來十二個月到期；及(ii)中國經濟前景並不明朗(尤其是美中貿易戰帶來的可能不良後果及中國經濟的持續結構性弱點)，本集團可能存有無法滾轉債務或獲得新融資以就該等到期債務進行再融資的風險，故董事會認為，如有機會，本集團削減資產及降低資產負債比率乃審慎之舉，從而加

強本集團對經濟進一步下滑的適應能力。董事會認為，進行大理港興出售事項套取現金乃審慎之舉，大理港興出售事項可讓本集團償還債務，從而加強本集團的流動資金及整體財務狀況。此外，基於獨立估值師根據資產基礎法所編製的估值報告，大理港興於二零一九年三月三十一日估值金額約為人民幣119,943,000元，董事認為釐定大理港興代價屬的基準屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

基於上述理由，董事認為，大理港興買賣協議的條款乃按一般商業條款經公平磋商後釐定，而大理港興出售事項屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

宿遷勝達出售事項

宿遷勝達主要從事物業開發業務。

本集團於二零一七年十一月二十七日收購宿遷勝達70%股權，藉以提高本集團於中國物業市場的地位。宿遷勝達擁有住宅項目江山一品(「江山一品」)，將會在一塊位於中國江蘇省宿遷市的土地發展住宅物業，規劃建築面積約為140,000平方米。與上述進行大理港興出售事項的原因類似，即(i)本集團有大量債務將於未來十二個月到期；及(ii)削減本集團的資產及減少其資產負債比率以應對中國經濟前景不明朗因素，並為本集團可能無法滾轉債務或獲得新融資以就該等到期債務進行再融資的風險做好準備。此外，董事會進一步認為，倘中國房地產市場進一步惡化或中國經濟惡化，則位於非黃金地段的江山一品將難以出售。因此，現時出售宿遷勝達銷售權益將屬審慎之舉。此外，基於獨立估值師根據資產基礎法所編製的估值報告，宿遷勝達於二零一八年十二月三十一日估值金額約為人民幣110,361,900元，董事認為釐定大理港興代價屬的基準屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

基於上述理由，董事認為，宿遷勝達買賣協議的條款乃按一般商業條款經公平磋商後釐定，而宿遷勝達出售事項屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

董事會的批准

於二零一九年六月二十四日，大理港興買賣協議及宿遷勝達買賣協議均已獲董事會批准及追認。鑑於概無董事於大理港興買賣協議及宿遷勝達買賣協議項下各自擬進行的大理港興出售事項或宿遷勝達出售事項中擁有重大權益，概無董事須於董事會會議上就批准大理港興買賣協議及宿遷勝達買賣協議放棄投票。

上市規則的涵義

由於大理港興買賣協議項下擬進行的大理港興出售事項按上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，大理港興出售事項構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，須遵守上市規則項下的申報及公佈規定。

由於宿遷勝達買賣協議項下擬進行的宿遷勝達出售事項按上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，宿遷勝達出售事項構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，須遵守上市規則項下的申報及公佈規定。

由於賣方其中一名董事的女兒及女婿共同全資擁有債權人（即賣方董事的聯繫人），債權人根據上市規則為本公司於附屬公司層面的關連人士。故宿遷勝達買賣協議項下擬進行的宿遷勝達出售事項構成本公司根據上市規則第14A章項下的關連交易。鑑於(i)債權人為本公司於附屬公司層面的關連人士；及(ii)董事會（包括獨立非執行董事）已批准宿遷勝達出售事項，並確認宿遷勝達出售事項的條款為公平合理，及按一般商業條款進行，並符合本公司及其股東整體之利益。宿遷勝達出售事項須遵守上市規則第14A.101條項下的申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

由於無心疏忽，本公司並無根據上市規則及時公佈出售事項。董事將制訂適當的監察及諮詢程序，以防日後發生類似事件：

- (i) 本公司將討論及檢討其內部監控及合規制度，以識別任何不足之處；及
- (ii) 將提供有關合規及企業管治事宜的指引及材料予涉及出售事項的所有相關董事及員工以及負責合規事宜的員工。

有關本集團、賣方、買方及債權人的資料

本集團

本集團主要從事(i)房地產投資及開發；(ii)開採及買賣鐵礦石和原材料；及(iii)買賣熟料、水泥及其他建築材料。

賣方

賣方為根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

買方

據董事所深知、全悉及確信，買方的主要業務為提供業務管理顧問及企業營銷計劃服務。

債權人

據董事所深知、全悉及確信，債權人主要從事(i)銷售金屬物料、建築材料、一般機械及針織品以及(ii)提供業務顧問服務。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日或官方公眾假期外，香港的商業銀行就日常銀行業務交易開門營業的營業日
「本公司」	指	昌興國際控股(香港)有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：803)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「債權人」	指	浙江坤元經貿有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「債權人債務」	指	賣方於宿遷勝達出售事項完成前結欠債權人合共為人民幣25,000,000元的尚未償還債務
「大理港興」	指	大理港興置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，賣方及買方於大理港興出售事項完成前各自實益擁有其50%股權

「大理港興出售事項完成」	指	根據大理港興買賣協議的條款及條件完成大理港興出售事項
「大理港興代價」	指	人民幣24,000,000元(相當於約27,360,000港元)，即買方根據大理港興買賣協議應就大理港興銷售權益支付予賣方的代價
「大理港興出售事項」	指	賣方根據大理港興買賣協議向買方出售大理港興銷售權益
「大理港興銷售權益」	指	於大理港興出售事項完成前，賣方於大理港興所持有及賣方根據大理港興買賣協議的條款向買方出售的20%股權
「大理港興買賣協議」	指	賣方與買方就大理港興出售事項訂立日期為二零一九年四月二十五日的買賣協議
「出售事項」	指	大理港興出售事項及宿遷勝達出售事項的總稱，而「出售事項」亦應按此詮釋
「董事」	指	本公司董事
「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	並非本公司關連人士(定義見上市規則)以及獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連的獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	賣方於大理港興出售事項完成前結欠若干貸方合共為人民幣24,000,000元的尚未償還債務
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國

「買方」	指	長興天悅企業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於大理港興出售事項完成前實益擁有大理港興50%股權
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「宿遷勝達」	指	宿遷勝達房地產發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，賣方於宿遷勝達出售事項完成前擁有其70%權益
「宿遷勝達出售事項完成」	指	根據宿遷勝達買賣協議的條款及條件完成宿遷勝達出售事項
「宿遷勝達代價」	指	人民幣25,000,000元(相當於約28,500,000港元)，即債權人根據宿遷勝達買賣協議應就宿遷勝達銷售權益支付予賣方的代價
「宿遷勝達出售事項」	指	賣方根據宿遷勝達買賣協議向債權人出售宿遷勝達銷售權益
「宿遷勝達銷售權益」	指	於宿遷勝達出售事項完成前，賣方於宿遷勝達所持有的及賣方根據宿遷勝達買賣協議的條款向債權人出售的21.72%股權
「宿遷勝達買賣協議」	指	賣方與債權人就宿遷勝達出售事項訂立日期為二零一九年五月十日的買賣協議
「賣方」	指	浙江昌興投資有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本公佈而言，人民幣兌港元乃按人民幣1元兌1.14港元的概約匯率換算，惟僅供說明。概不表示任何港元或人民幣款項本應能夠或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
昌興國際控股(香港)有限公司
主席
黃炳均

香港，二零一九年六月二十四日

於本公佈日期，執行董事為黃炳均先生(主席)、毛樹忠博士(行政總裁)、黃懿行女士、王加夫先生及鄺兆強先生；非執行董事為劉永順先生及吳黎康先生；以及獨立非執行董事為戎灝先生、陳啟能先生及馬建武先生。