

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本公佈全部或任何部分內容而產生或因依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)

**公佈 —
非常重大出售事項及關連交易**

出售事項

於二零一九年九月三日(交易時段後)，廣州義德(本公司之間接全資附屬公司)、富春投資與富春東方訂立股權轉讓協議，據此，廣州義德有條件同意出售而富春投資有條件同意收購富春東方55%股權，代價為人民幣547,000,000元(相當於約607,000,000港元)。

完成後，本公司將不再於富春東方中擁有任何權益。因此，富春東方將不再為本公司之附屬公司，而富春東方之財務業績亦不再綜合併入本集團之財務報表。

上市規則之涵義

非常重大出售事項

由於根據上市規則第14章計算出售事項涉及之最高適用百分比率超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項(如落實)將構成本公司之非常重大出售事項。因此，出售事項及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14章之申報、公佈、通函及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准出售事項、股權轉讓協議及其項下擬進行交易。

* 僅供識別

關連交易

富春投資為廣東森島之全資附屬公司(即根據上市規則第14A.13條為廣東森島之聯繫人)，廣東森島持有富春東方45%股權。因此，富春投資根據上市規則第14A.07(1)條為本公司附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易。

董事(包括本公司獨立非執行董事)已批准出售事項及股權轉讓協議，並確認出售事項及股權轉讓協議之條款屬公平合理，而出售事項及股權轉讓協議乃按一般商業條款或更佳條款進行，並符合股東整體利益。根據上市規則第14A.101條，出售事項須遵守上市規則第14A章之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

視乎收購貸款物業質押及收購貸款股權質押之規模及將根據上市規則第14章計算的適用百分比率，收購貸款物業質押及收購貸款股權質押(如落實)可能構成上市規則第14章項下本公司之須予公佈交易及／或上市規則第14A章項下本公司之關連交易。本公司將於適當時候刊發進一步公佈。

寄發通函

載有(其中包括)(i)出售事項、股權轉讓協議及其項下擬進行交易(包括但不限於(如落實)收購貸款物業質押及收購貸款股權質押)之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)富春東方之未經審核備考財務資料；(iv)緊隨完成後本集團之未經審核備考財務資料；(v)富春東方所擁有物業之估值報告；(vi)股東特別大會通告；及(vii)上市規則及收購守則規定之其他資料之通函，預期將在切實可行情況下盡快於二零一九年十月三十一日或之前寄交股東，以便本公司有充裕時間編製將載入通函之相關資料。

由於完成受出售事項之先決條件規限，出售事項未必一定付諸實行。股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年九月三日(交易時段後)，廣州義德(本公司之間接全資附屬公司)、富春投資與富春東方訂立股權轉讓協議，據此，廣州義德有條件同意出售而富春投資有條件同意收購富春東方55%股權，代價為人民幣547,000,000元(相當於約607,000,000港元)。

股權轉讓協議

日期

二零一九年九月三日(交易時段後)

訂約方

- (i) 賣方 : 廣州義德；
- (ii) 買方 : 富春投資；及
- (iii) 目標公司 : 富春東方。

將予出售資產

根據股權轉讓協議，廣州義德有條件同意出售而富春投資有條件同意收購富春東方55%股權。

代價及股息

根據股權轉讓協議之條款，作為代價其中一部分，廣東森島同意放棄其享有之股息人民幣207,000,000元(相當於約230,000,000港元)(即45%股息)，因此，除廣州義德原先享有之人民幣253,000,000元(相當於約281,000,000港元)(即55%股息)外，廣州義德將有權享有全部股息。於轉讓富春東方55%股權前，富春投資將首先代表富春東方向廣州義德支付有關股息，原因為富春東方近期現金流量短缺。此外，富春投資同意承擔人民幣28,000,000元，即廣州義德就出售事項應付相關中國企業所得稅之部分或全部款項。

支付代價人民幣547,000,000元(相當於約607,000,000港元)(包括45%股息)及支付股息55%人民幣253,000,000元(相當於約281,000,000港元)互為條件，將在相應付款前置條件及後置條件規限下，由富春投資按以下方式支付：

- (i) 首筆付款(作為代價部分付款)人民幣25,000,000元(相當於約28,000,000港元)(「**首筆付款**」)將由富春投資於簽訂股權轉讓協議後七(7)個營業日內支付作為訂金，而前提為廣州義德同意協助廣東森島質押其於富春東方之45%股權，以作為富春投資指定金融機構就出售事項提供收購貸款之擔保；
- (ii) 第二筆付款(作為股息部分付款)人民幣25,000,000元(相當於約28,000,000港元)(「**第二筆付款**」)將由富春投資於股東根據上市規則在股東特別大會通過普通決議案以批准出售事項後七(7)個營業日內支付。

支付首筆付款及第二筆付款後，廣州義德將協助富春東方、富春投資及富春投資指定之財務機構使收購貸款物業質押生效，作為收購貸款可能結欠債務之擔保，而富春東方將協助廣州義德及廣州義德指定之公司使廣州義德抵押生效，作為富春投資履行股權轉讓協議項下付款責任之擔保；

- (iii) 第三筆付款(作為股息餘款付款及代價部分付款)人民幣570,000,000元(相當於約633,000,000港元)(「**第三筆付款**」)將由富春投資於二零一九年十一月三十日或之前最多分兩期支付，前提為倘首筆付款、第二筆付款及第三筆付款的總額不足以償付本集團就原有貸款結欠原有貸款人之債務，則富春投資將補足有關差額，而第四筆付款將按補足金額減少。

於收取第三筆付款部分付款後七(7)個營業日內，廣州義德將使收購貸款股權質押生效，作為收購貸款可能結欠債務之擔保。全數支付第三筆付款後(7)個營業日內，廣州義德將安排解除原有質押及收購貸款股權質押，並將富春東方之55%股權轉讓予富春投資，其後由廣州義德提名之富春東方全體董事(一名董事除外)及唯一總經理將辭任；及

(iv) 第四筆付款(作為代價餘款付款)人民幣180,000,000元(相當於約200,000,000港元)(「第四筆付款」)將用於抵銷本集團結欠富春東方為數人民幣32,000,000元(相當於約36,000,000港元)之債務，而餘款約人民幣148,000,000元(相當於約164,000,000港元)將由富春投資於二零二零年一月十五日或之前支付。

支付第四筆付款後，廣州義德抵押將解除，而由廣州義德提名之富春東方董事將辭任。

有關完成將於第四筆付款人民幣180,000,000元(相當於約200,000,000港元)(即代價之最後一筆付款)前落實之安排，乃由出售事項訂約方經公平磋商釐定，乃基於一間財務機構向富春投資授出之收購貸款之財務條款，根據有關條款，富春投資僅可於完成轉讓55%股權後方可就支付第四筆付款自財務機構提取資金。

為盡量減低於完成後無法收取第四筆付款之風險，於第二筆付款後及轉讓富春東方之55%股權前，富春東方將就東方文德廣場之零售店舖、辦公室物業、車位及一項住宅單位(總金額約為人民幣249,000,000元(相當於約276,000,000港元))向廣州義德簽立廣州義德抵押，作為富春投資履行股權轉讓協議項下付款責任的擔保。廣州義德抵押之金額足以抵償第四筆付款。廣州義德抵押將於全數支付代價後解除。

代價乃由本公司與廣東森島公平磋商後釐定，並經計及(其中包括)(i)根據估值師按資產基礎法發出之估值報告，富春東方55%股權於二零一九年三月三十一日分派股息前之公允價值約人民幣817,000,000元(相當於約907,000,000港元)；(ii)富春東方根據二零一九年八月八日的富春東方股東決議案而宣派之可分派溢利人民幣460,000,000元，其中，廣州義德及廣東森島根據各自之股權百分比分別獲分派人民幣253,000,000元及人民幣207,000,000元，而廣東森島同意將其有權享有之股息轉讓予廣州義德作為部分代價；(iii)富春東方最近期之營運及財務表現；(iv)富春東方之資產及負債總額；及(v)本公佈「進行出售事項之理由及裨益」一節所述進行出售事項之理由及裨益。

先決條件

完成須待以下各項達成後方可作實：

- (i) 廣州義德向富春投資收取首筆付款、第二筆付款及第三筆全數付款；
- (ii) 向廣州義德授出廣州義德抵押；
- (iii) 本公司就出售事項向相關機關(包括但不限於聯交所及(如適用)證券及期貨事務監察委員會)取得一切所需監管批准；
- (iv) 股東根據上市規則在股東特別大會通過普通決議案以批准出售事項、股權轉讓協議及其項下擬進行交易；及
- (v) 解除所有原有質押。

完成

完成僅於上述先決條件所載所有條件達成後，方可作實。

倘富春投資未能根據股權轉讓協議履行其付款責任且違約持續超過30日，則廣州義德有權終止股權轉讓協議，尋求支付10%尚未支付款項作為補償，要求富春投資及富春東方解除對已質押物業之所有質押，並出售已質押物業以償付股權轉讓協議項下富春投資所有未支付付款責任。

倘廣州義德未能解除原有質押且違約持續超過30日，則富春投資有權終止股權轉讓協議，尋求退還富春投資向廣州義德支付之所有款項及支付10%尚未支付款項作為補償，並要求廣州義德根據股權轉讓協議之條款將已質押予富春投資之富春東方全部股權轉讓予富春投資。

完成後，本公司將不再持有富春東方任何權益，而富春東方將不再為本集團之附屬公司，而富春東方的財務業績將不再綜合併入本集團之財務報表。本集團於本公佈日期前向廣東森島集團授出之所有財務資助及公司擔保(全部均透過富春東方授出)將全面解除。

有關本集團、富春投資及富春東方之資料

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。

富春投資為於中國成立之有限公司，為廣東森島之全資附屬公司。廣東森島集團主要從事(i)中國房地產投資；(ii)房屋租賃；(iii)組織藝術及文化活動；及(iv)提供信貸服務。

富春東方為於中國成立之合資企業，由廣州義德及廣東森島分別擁有55%及45%權益，主要在中國從事物業發展、銷售及租賃，並擁有位於中國廣東省廣州市名為東方文德廣場之商業及住宅發展項目。

富春東方之財務資料

以下載列根據香港財務報告準則所編製富春東方截至二零一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止兩個年度之財務資料，乃摘錄自本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元
收入	96,879	70,398
年內溢利／(虧損)	23,431	(44,941)
	於三月三十一日	
	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元
資產總值	3,069,068	2,833,200
負債總額	1,088,661	1,005,501
資產淨值	<u>1,980,407</u>	<u>1,827,699</u>

出售事項之財務影響

出售事項預期將產生虧損約人民幣63,000,000元(除稅前(如有))，此乃經參考富春東方55%股權之代價與摘錄自本公司截至二零一九年三月三十一日止年度年報之

富春東方資產淨值約1,827,000,000港元(相當於約人民幣1,569,000,000元)減本集團應佔股息分派人民幣460,000,000元(猶如已於二零一九年三月三十一日分派)所得出結果之55%間之差額計算得出。

本公司將就出售事項錄得之實際虧損視乎富春東方於完成日期之賬面值之任何變動而定，並須由本公司核數師審核，因此可能與上述金額不同。

完成後，本集團將不再擁有任何富春東方權益。因此，富春東方將不再為本公司之附屬公司，而富春東方之財務業績亦不再綜合併入本集團之財務報表。本集團於本公佈日期前向廣東森島集團授出之所有財務資助及公司擔保(全部均透過富春東方授出)將全面解除。

於本公佈日期，董事並無考慮對本集團業務(包括(其中包括)物業發展)作根本轉變。

本集團目前需要減持其實物資產以償還債務。預期出售計劃將繼續進行，尤其是有關本集團可取得合理價值的項目的出售計劃。然而，本集團預期將一如往常繼續經營其業務，包括於商機出現時訂立新的物業發展項目。

目前，本集團繼續於中國及印度尼西亞多個地盤發展下列物業：

1. 位於中國江蘇省鹽城市濱海縣昌興路231號昌興壹城之物業發展，擬用作住宅、商舖及車位；
2. 位於中國江蘇省蘇州市吳中區金庭鎮金庭路北側復園之物業發展，擬用作住宅物業；
3. 位於中國廣東省東莞市鳳崗鎮官井頭村龍平路北側之物業發展，擬作住宅及商業物業；
4. 位於印度尼西亞西雅加達Jalan Kembangan與Jalan Puri Indah交界之物業發展，擬用作住宅物業；
5. 位於中國江蘇省宿遷市宿豫區江山大道及恒山路附近江山一品之物業發展，擬用作住宅、商舖及車位；及
6. 位於中國江蘇省淮安市盱眙縣盱眙經濟開發區梅花大道和葵花大道附近之物業發展，擬作住宅及商業物業。

有關詳請，請參閱本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報「發展中待售物業概要」一節第2至7項。根據本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報，本集團之水泥買賣分支持續產生收益約600,000,000港元。

董事會認為，本集團目前的財務狀況對本集團繼續發展上述物業的能力並無重大影響。本集團如常進行其業務，董事認為，除非本集團債權人採取行動將本公司清盤，否則本集團目前的財務狀況不會妨礙本集團於其一般及日常業務過程中的營運。

就上述原因，董事會認為出售實物資產不會影響本集團持續遵守上市規則第13.24條(有關充足營運水平及充足資產水平)之能力。

出售事項所得款項用途

出售事項所得款項總額預期約為人民幣547,000,000元(相當於約607,000,000港元)，而所得款項淨額(扣除交易成本及專業開支後)預期約為604,000,000港元。如計及本集團將收取之股息，出售事項之所得款項總額及股息分派預期將為人民幣800,000,000元(相當於約888,000,000港元)及所得款項淨額(經扣除交易成本及專業費用)預期將約為885,000,000港元。

本集團擬將出售事項所得款項淨額及股息分派用於償還以原有質押擔保之本公司若干附屬公司(不包括富春東方)所結欠未償還原有貸款及本集團其他負債(包括應付稅項，如有)。

進行出售事項之理由及裨益

考慮到(i)本集團大部分債務將於未來十二個月內到期；及(ii)中國經濟前景並不明朗，尤其是中美貿易戰可能爆發及中國經濟持續結構性積弱，存在本集團可能無法延期償還債務或就到期債務再融資覓得新融資之風險，故董事會認為，本集團於機會湧現時削減資產及降低資產負債比率乃審慎之舉，從而加強本集團面對經濟進一步下滑之適應能力。董事會相信，透過出售事項套現乃審慎之舉，可讓本集團償還債務，並因而加強本集團之流動資金及整體財務狀況。此外，根據估值師採用資產基礎法所編製之估值報告，富春東方55%股權於二零一九年三月三十一日分派股息前估值約為人民幣817,000,000元(相當於約907,000,000港元)，董事認為釐定代價之基準屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

基於上述理由，董事認為，股權轉讓協議之條款乃按一般商業條款公平磋商後釐定，而出售事項屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

上市規則之涵義

非常重大出售事項

由於根據上市規則第14章計算出售事項涉及之最高適用百分比率超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項(如落實)將構成本公司之非常重大出售事項。因此，出售事項及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14章之申報、公佈、通函及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准出售事項、股權轉讓協議及其項下擬進行交易。

關連交易

富春投資為廣東森島之全資附屬公司(即根據上市規則第14A.13條為廣東森島之聯繫人)，廣東森島持有富春東方45%股權。因此，富春投資根據上市規則第14A.07(1)條為本公司附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易。

董事(包括本公司獨立非執行董事)已批准出售事項及股權轉讓協議，並確認出售事項及股權轉讓協議之條款屬公平合理，而出售事項及股權轉讓協議乃按一般商業條款或更佳條款進行，並符合股東整體利益。根據上市規則第14A.101條，出售事項須遵守上市規則第14A章之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

視乎收購貸款物業質押及收購貸款股權質押之規模及將根據上市規則第14章計算的適用百分比率，收購貸款物業質押及收購貸款股權質押(如落實)可能構成上市規則第14章項下本公司之須予公佈交易及/或上市規則第14A章項下本公司之關連交易。本公司將於適當時候刊發進一步公佈。

寄發通函

載有(其中包括)(i)出售事項、股權轉讓協議及其項下擬進行交易(包括但不限於(如落實)收購貸款物業質押及收購貸款股權質押)之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)富春東方之未經審核備考財務資料；(iv)緊隨完成後本集團之未經審核備考財務資料；(v)富春東方所擁有物業之估值報告；(vi)股東特別大會通告；及(vii)上市規則及收購守則規定之其他資料之通函，預期將在切實可行情況下盡快於二零一九年十月三十一日或之前寄交股東，以便本公司有充裕時間編製將載入通函之相關資料。

釋義

「收購貸款」	指	富春投資將指定之財務機構將授予富春投資之貸款，以撥資支付代價
「收購貸款股權質押」	指	廣州義德將按廣州義德所收第三筆付款百分比之比例，就其於富春東方之55%股權之若干百分比授予富春投資或富春投資指定財務機構之股權質押，作為收購貸款根據股權轉讓協議條款可能結欠的債務的擔保
「收購貸款物業質押」	指	排於原有質押之後且富春東方將就已質押物業若干部分(包括東方文德廣場之零售店舖、辦公室物業及車位)(總金額約為人民幣949,000,000元(相當於1,053,000,000港元))授予富春投資所指定財務機構之物業質押，作為根據股權轉讓協議之條款收購貸款可能結欠債務之擔保
「聯繫人」	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	中國銀行開門營業之日(星期六或星期日或中國公眾假期除外)
「通函」	指	將寄交股東並載有(其中包括)出售事項、股權轉讓協議及其項下擬進行交易(包括但不限於(倘落實)收購貸款物業質押及收購貸款股權質押)詳情之通函

「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)
「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	富春投資就轉讓富春東方55%股權應付廣州義德之代價約人民幣547,000,000元(相當於607,000,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議本公司擬出售富春東方55%股權
「股息」	指	根據富春東方於二零一九年八月八日之股東決議案宣佈分派之富春東方可供分派溢利人民幣460,000,000元，其中人民幣253,000,000元及人民幣207,000,000元分別根據持股比例分派予廣州義德及廣東森島
「股權轉讓協議」	指	廣州義德、富春投資與富春東方就廣州義德出售富春東方55%股權所訂立日期為二零一九年九月三日之協議
「富春東方」	指	廣州富春東方地產投資有限公司，於中國成立之有限公司，由廣州義德及廣東森島分別擁有55%及45%權益
「富春投資」	指	廣東富春投資有限公司，於中國成立之有限公司，為廣東森島之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「廣東森島」	指	廣東森島集團有限公司，於中國成立之有限公司，為富春東方45%股權之持有人

「廣東森島集團」	指	廣東森島及其附屬公司
「廣州義德」	指	廣州義德房地產開發有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及富春東方55%股權之持有人
「廣州義德抵押」	指	排於原有質押之後且富春東方將就已質押物業若干部分(包括東方文德廣場之零售店舖、辦公室物業、車位及一個住宅單位)(將不受收購貸款物業質押規限)(總金額約為人民幣249,000,000元(相當於276,000,000港元))授予廣州義德或廣州義德所指定任何公司之物業質押，作為富春投資根據股權轉讓協議之條款履行股權轉讓協議項下付款責任之擔保
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「原有貸款人」	指	向本集團授出原有貸款之若干財務機構(作為貸款人)
「原有貸款」	指	原有貸款人授予本公司若干附屬公司(不包括富春東方)之若干貸款，本金總額約為691,000,000港元
「原有質押」	指	富春東方就已質押物業授予原有貸款人(作為貸款人)之物業質押，作為償還於本公佈日期本公司若干附屬公司(不包括富春東方)結欠原有貸款人之債務約691,000,000港元之擔保
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

「已質押物業」	指	富春東方所擁有位於中國廣東省廣州市越秀區文明路及文德路北東方文德廣場之若干零售店鋪、辦公室物業、車位及一個住宅單位
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮並(如適合)批准出售事項、股權轉讓協議及其項下擬進行交易(包括但不限於(倘落實)收購貸款物業質押及收購貸款股權質押)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「估值師」	指	羅馬國際評估有限公司，本公司之獨立估值師
「%」	指	百分比

就本公佈而言，在適用情況下採用匯率人民幣1元兌1.11港元。換算人民幣並不表示人民幣實際可按該匯率或任何其他匯率兌換為港元。

承董事會命
昌興國際控股(香港)有限公司
主席
黃炳均

香港，二零一九年九月三日

於本公佈日期，執行董事為黃炳均先生(主席)、黃懿行女士、謝強明先生(行政總裁)、聶巧明先生及馬鑫先生；以及獨立非執行董事為陳啟能先生、趙根先生及關貴森先生。