

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無發表聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部份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)

有關向廣東森島集團 提供進一步財務資助之 主要及關連交易

提供進一步財務資助

茲提述該等公佈及該等通函，內容有關本公司擁有55%權益之附屬公司富春東方為廣東森島集團之利益提供先前擔保，作為協助廣東森島集團取得先前貸款融資之擔保。

於二零一九年三月二十六日，富春東方(作為擔保提供者)與黃氏(作為承押人)訂立黃氏物業抵押協議，據此，富春東方同意為廣東森島集團之利益提供黃氏擔保，作為協助廣東森島集團取得黃氏融資而結欠債務之擔保。富春東方授出之黃氏擔保包括黃氏物業抵押。根據二零一九年八月三十一日之估值報告，黃氏抵押物業之公允價值約為人民幣37,379,000元(相當於約41,491,000港元)。因此，黃氏擔保所擔保之最高總金額約為人民幣37,379,000元(相當於約41,491,000港元)。

於二零一九年八月六日，富春東方(作為擔保提供者)與蘇氏(作為承押人)訂立蘇氏物業抵押協議，據此，富春東方同意為廣東森島集團之利益提供蘇氏擔保，作為協助廣東森島集團取得蘇氏融資而結欠債務之擔保。富春東方授出之蘇氏擔保包括蘇氏物業抵押。根據二零一九年八月三十一日之估值報告，蘇氏抵押物業之公允價值約為人民幣31,900,000元(相當於約35,409,000港元)。因此，蘇氏擔保所擔保之最高總金額約為人民幣31,900,000元(相當於約35,409,000港元)。

* 僅供識別

上市規則之涵義

廣東森島持有富春東方45%股權，故根據上市規則第14A.07(1)條，屬於本公司於附屬公司層面之關連人士。據此，為廣東森島集團之利益提供(1)黃氏擔保；及(2)蘇氏擔保構成本集團向關連人士提供財務資助，故根據上市規則第14A.24(4)條構成本公司之關連交易。

董事會已批准提供(1)黃氏擔保；及(2)蘇氏擔保以及(1)黃氏物業抵押協議；及(2)蘇氏物業抵押協議項下擬進行交易。此外，董事(包括全體獨立非執行董事)已確認，(1)黃氏物業抵押協議；及(2)蘇氏物業抵押協議之條款均屬公平合理，提供(1)黃氏擔保；及(2)蘇氏擔保均按一般商業條款進行，並符合本公司及股東整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，提供(1)黃氏擔保；及(2)蘇氏擔保須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守刊發通函、諮詢獨立財務意見及獨立股東批准規定。

由於提供(1)黃氏擔保；及(2)蘇氏擔保各自所涉及之一項或多項適用百分比率高於5%，但全部適用百分比率均低於25%，故提供(1)黃氏擔保；及(2)蘇氏擔保各自本身構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。

基於本公司已刊發日期為二零一九年五月二十四日之通函並就(其中包括)提供廣州農商銀行擔保及富春東方根據該擔保提供之公司擔保取得股東批准，即使與提供先前擔保(以尚未解除之擔保為限)合併計算，提供黃氏擔保將仍然分類為上市規則第14章項下本公司之主要交易，而本公司已遵守相關披露規定。因此，根據聯交所常見問題系列7第14條，本公司將毋須透過與提供先前擔保(以尚未解除之擔保為限)合併計算而重新分類提供黃氏擔保。

根據上市規則第14.22條，提供蘇氏擔保將須與提供黃氏擔保及先前擔保(以尚未解除之擔保為限)合併計算，原因為全部擔保均為向廣東森島集團作出。由於提供蘇氏擔保(按合併基準計算)所涉及之一項或多項適用百分比率高於25%，提供蘇氏擔保將分類為上市規則第14章項下本公司之主要交易。

載有(其中包括)蘇氏擔保及蘇氏物業抵押協議之進一步資料之通函將於可行情況下盡快寄發予股東，預期將於二零一九年十月三十一日或之前寄發。

由於無意疏忽，本公司違反上市規則第14.34條及第14A.35條，未有及時公佈(1)黃氏物業抵押協議；及(2)蘇氏物業抵押協議。董事會將採取措施加強相關內部控制程序以防止未來發生類似事件。

緒言

茲提述該等公佈及該等通函，內容有關本公司擁有55%權益之附屬公司富春東方為廣東森島集團之利益提供先前擔保，作為協助廣東森島集團取得先前貸款融資之擔保。

黃氏物業抵押

於二零一九年三月二十六日，富春東方(作為擔保提供者)與黃氏(作為承押人)訂立黃氏物業抵押協議，據此，富春東方同意為廣東森島集團之利益提供黃氏擔保，作為協助廣東森島集團取得黃氏融資而結欠債務之擔保。富春東方授出之黃氏擔保包括黃氏物業抵押。根據二零一九年八月三十一日之估值報告，黃氏抵押物業之公允價值約為人民幣37,379,000元(相當於約41,491,000港元)。因此，黃氏擔保所擔保之最高總金額約為人民幣37,379,000元(相當於約41,491,000港元)。

蘇氏物業抵押

於二零一九年八月六日，富春東方(作為擔保提供者)與蘇氏(作為承押人)訂立蘇氏物業抵押協議，據此，富春東方同意為廣東森島集團之利益提供蘇氏擔保，作為協助廣東森島集團取得蘇氏融資而結欠債務之擔保。富春東方授出之蘇氏擔保包括蘇氏物業抵押。根據二零一九年八月三十一日之估值報告，蘇氏抵押物業之公允價值約為人民幣31,900,000元(相當於約35,409,000港元)。因此，蘇氏擔保所擔保之最高總金額約為人民幣31,900,000元(相當於約35,409,000港元)。

黃氏物業抵押協議

黃氏物業抵押協議之主要條款載列如下：

日期

二零一九年三月二十六日

訂約方

- (i) 富春東方，作為擔保提供者
- (ii) 黃氏，作為承押人

抵押項下資產

黃氏抵押物業包括位於中國廣東省廣州市越秀區文明路71號東方文德廣場之4個辦公室物業及文德北路68號東方文德廣場之一間零售店舖，總樓面面積為1,118.27平方米。

擔保金額

廣東森島集團根據黃氏融資結欠之所有金額，包括但不限於本金額、其累計利息（包括定期利息、逾期利息、複息、違約利息）、損害賠償、算定損害賠償及黃氏就執行其於黃氏融資項下權利產生之所有開支（包括但不限於訴訟費、法律費用、資產預訂費、差旅費、執行費、估值費用、拍賣費等），均受黃氏擔保擔保。根據二零一九年八月三十一日之估值報告，黃氏抵押物業之公允價值約為人民幣37,379,000元（相當於約41,491,000港元）。因此，黃氏擔保所擔保之最高總金額（即本集團因提供黃氏擔保而面臨之最大風險）約為人民幣37,379,000元（相當於約41,491,000港元）。

黃氏融資

董事會於二零一九年十月初接獲廣東森島通知，黃氏已按廣東森島（作為借方）與黃氏（作為承押人）就提供下述融資所訂立協議之條款，向廣東森島授出貸款本金額為人民幣20,000,000元（相當於約22,200,000港元）之九個月信貸融資。黃氏融資以(1)黃氏擔保；(2)郭建基之個人擔保；及(3)王煦童之個人擔保作擔保。

蘇氏物業抵押協議

蘇氏物業抵押協議之主要條款載列如下：

日期

二零一九年八月六日

訂約方

- (i) 富春東方，作為擔保提供者
- (ii) 蘇氏，作為承押人

抵押項下資產

蘇氏抵押物業包括位於中國廣東省廣州市越秀區文德北路68號東方文德廣場之一間零售店舖，總樓面面積為1,418.18平方米。

擔保金額

廣東森島集團根據蘇氏融資結欠之所有金額，包括但不限於本金額、其累計利息（包括定期利息、逾期利息、複息、違約利息）、損害賠償、算定損害賠償及蘇氏就執行其於蘇氏融資項下權利產生之所有開支（包括但不限於訴訟費、法律費用、資產預訂費、差旅費、執行費、估值費用、拍賣費等），均受蘇氏擔保擔保。根據二零一九年八月三十一日之估值報告，蘇氏抵押物業之公允價值約為人民幣31,900,000元（相當於約35,409,000港元）。因此，蘇氏擔保所擔保之最高總金額（即本集團因提供蘇氏擔保而面臨之最大風險）約為人民幣31,900,000元（相當於約35,409,000港元）。

蘇氏融資

董事會於二零一九年十月初接獲廣東森島通知，蘇氏已按廣東森島（作為借方）與蘇氏（作為承押人）就提供下述融資所訂立協議之條款，向廣東森島授出貸款本金額為人民幣30,000,000元（相當於約33,300,000港元）之四個月信貸融資。蘇氏融資以(1)蘇氏擔保；(2)郭建基之個人擔保；及(3)王煦童之個人擔保作擔保。

提供黃氏擔保及蘇氏擔保之理由及裨益

根據分別於二零一四年七月十日及二零一四年十月十五日通過之富春東方股東決議案(統稱「股東決議案」)，已協定：

- (a) 為使廣州義德及廣東森島可安排本身的有抵押融資，東方文德廣場的辦公室物業、零售店舖、住宅單位及車位(統稱「分配物業」)將根據廣州義德及廣東森島各自於富春東方的股權百分比及基於獨立估值師編製之估值報告，名義上劃分及分配予廣州義德及廣東森島。不論進行有關分配，富春東方仍然為分配物業的登記擁有人；
- (b) 廣州義德及廣東森島有權透過富春東方將各自之全部或部分分配物業作出抵押(「抵押物業」)作本身融資用途之擔保；及
- (c) 倘借方股東(「借方」)預期其無法達成其還款責任及承押人可行使其對抵押物業之權利，則借方將通知其他股東(「非借方」)及安排獨立估值師對分配物業及抵押物業進行估值。非借方將有權(i)代表借方償還債務並於其後要求借方無償向其轉讓相等於抵押物業與分配物業市值之比率之富春東方有關百分比之股權；或(ii)倘非借方決定不代表借方償還債務並因此出售抵押物業，則要求借方無償向其轉讓相等於抵押物業市值比例之富春東方有關百分比之股權。

股東決議案項下安排將為富春東方股東提供較靈活的方式，透過將彼等各自的相關分配物業抵押而取得融資，而毋須富春東方進行實物分派(可能需時進行及產生稅務)。同時，股東決議案項下安排將給予本集團充分保障，以致在廣東森島集團拖延其還款責任時，本集團有權收購富春東方之額外股權。

黃氏擔保及蘇氏擔保乃應廣東森島要求而提供，以使股東決議案項下安排生效，其中，廣東森島有權透過富春東方，將名義上獲分配之黃氏抵押物業及蘇氏抵押物業作出抵押以供其本身融資用途。

基於上述理由，董事認為，提供黃氏擔保及蘇氏擔保屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

有關本集團、富春東方、廣東森島、黃氏及蘇氏之資料

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

富春東方為於中國成立之合資企業，由廣州義德(本公司之間接全資附屬公司)及廣東森島分別擁有55%及45%權益，主要於中國從事物業發展、銷售及租賃，並於中國廣東省廣州市擁有名為東方文德廣場之商住發展項目。

廣東森島為於中國成立之有限公司。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。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，黃氏及蘇氏均為商人，為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

上市規則之涵義

廣東森島持有富春東方45%股權，故根據上市規則第14A.07(1)條，屬於本公司於附屬公司層面之關連人士。據此，為廣東森島集團之利益提供(1)黃氏擔保；及(2)蘇氏擔保構成本集團向關連人士提供財務資助，故根據上市規則第14A.24(4)條構成本公司之關連交易。

董事會已批准提供(1)黃氏擔保；及(2)蘇氏擔保以及(1)黃氏物業抵押協議；及(2)蘇氏物業抵押協議項下擬進行交易。此外，董事(包括全體獨立非執行董事)已確認，(1)黃氏物業抵押協議；及(2)蘇氏物業抵押協議之條款均屬公平合理，提供(1)黃氏擔保；及(2)蘇氏擔保均按一般商業條款進行，並符合本公司及股東整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，提供(1)黃氏擔保；及(2)蘇氏擔保須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守刊發通函、諮詢獨立財務意見及獨立股東批准規定。

由於提供(1)黃氏擔保；及(2)蘇氏擔保各自所涉及之一項或多項適用百分比率高於5%，但全部適用百分比率均低於25%，故提供(1)黃氏擔保；及(2)蘇氏擔保各自本身構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。

基於本公司已刊發日期為二零一九年五月二十四日之通函並就(其中包括)提供廣州農商銀行擔保及富春東方根據該擔保提供之公司擔保取得股東批准，即使與提供先前擔保(以尚未解除之擔保為限)合併計算，提供黃氏擔保將仍然分類為上市規則第14章項下本公司之主要交易，而本公司已遵守相關披露規定。因此，根據聯交所常見問題系列7第14條，本公司將毋須透過與提供先前擔保(以尚未解除之擔保為限)合併計算而重新分類提供黃氏擔保。

然而，根據上市規則第14.22條，提供蘇氏擔保將須與提供黃氏擔保及先前擔保(以尚未解除之擔保為限)合併計算，原因為全部擔保均為向廣東森島集團作出。由於提供蘇氏擔保(按合併基準計算)所涉及之一項或多項適用百分比率高於25%，提供蘇氏擔保將分類為上市規則第14章項下本公司之主要交易。

寄發通函

載有(其中包括)蘇氏擔保及蘇氏物業抵押協議之進一步資料之通函將於可行情況下盡快寄發予股東，預期將於二零一九年十月三十一日或之前寄發。

無意疏忽

由於無意疏忽，本公司違反上市規則第14.34及14A.35條，未有及時公佈(1)黃氏擔保；及(2)蘇氏擔保。董事會將採取以下措施加強相關內部控制程序以防止未來發生類似事件：

- (i) 本公司將為本集團之董事及高級管理層安排定期專門的深入培訓課程，以提醒彼等就可能構成上市規則項下之須予公佈或關連交易之交易向本集團負責合規事宜之人員進行匯報，並於有需要時尋求專業意見，以確保彼等了解上市規則及相關規則及規例之要求；
- (ii) 本公司將檢討、改善及繼續監察本集團之相關內部控制措施(包括但不限於合約簽立程序)，以確保當前及未來交易將根據上市規則及相關規則及規例項下之適用要求進行；

- (iii) 富春東方總經理(為負責富春東方一切財務相關事宜之人士)將由具備相關資歷、會計及於香港上市公司之財務申報經驗之人選替任；及
- (iv) 在覓得合適人選且本公司滿意該人選之能力之前，本集團將逢星期五查核富春東方(1)所訂立交易規模為人民幣3,000,000元或以上之協議及／或交易；(2)於富春東方一般業務過程以外擬進行或磋商中之任何交易，以監控及審視有關交易。

釋義

本公佈尚未界定詞彙應與該等公佈及該等通函所界定者具有相同涵義。於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- 「該等公佈」 指 (i)本公司日期為二零一四年七月十日有關提供第一批擔保之公佈；(ii)本公司日期為二零一五年十月二十二日有關提供額外恒生銀行擔保之公佈；(iii)本公司日期為二零一六年六月八日有關提供第三項恒生銀行擔保之公佈；(iv)本公司日期為二零一六年十一月二十八日有關提供第四項恒生銀行擔保之公佈；(v)本公司日期為二零一七年九月二十一日有關提供第六項恒生銀行擔保之公佈；(vi)本公司日期為二零一七年十二月七日有關提供工商銀行擔保之公佈；(vii)本公司日期為二零一八年八月三十日有關提供澳門銀行擔保之公佈；(viii)本公司日期為二零一九年三月二十九日及二零一九年四月十二日有關提供廣州農商銀行擔保及富春東方根據該擔保提供公司擔保之公佈
- 「董事會」 指 董事會

「該等通函」	指	(i)本公司日期為二零一四年九月十七日有關(其中包括)提供第一批擔保之通函；(ii)本公司日期為二零一五年十二月三十一日有關(其中包括)提供額外恒生銀行擔保之通函；(iii)本公司日期為二零一六年八月十二日有關(其中包括)提供第三項恒生銀行擔保之通函；(iv)本公司日期為二零一六年十二月九日有關(其中包括)提供第四項恒生銀行擔保之通函；(v)本公司日期為二零一七年十一月二十四日有關(其中包括)提供第六項恒生銀行擔保之通函；及(vi)本公司日期為二零一九年五月二十四日有關(其中包括)提供廣州農商銀行擔保及富春東方根據該擔保提供公司擔保之通函
「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)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「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
「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，並為富春東方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，並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

「郭建基」	指	郭建基，富春東方及廣東森島之董事兼法人代表
「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
「百分比率」	指	具有上市規則賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「先前貸款融資」	指	恒生銀行貸款融資、經修訂恒生銀行貸款融資、第二項經修訂恒生銀行貸款融資、第三項經修訂恒生銀行貸款融資、第五項經修訂恒生銀行貸款融資、工商銀行融資協議、澳門銀行融資協議及廣州農商銀行融資協議
「先前擔保」	指	第一批擔保、額外恒生銀行擔保、第三項恒生銀行擔保、第四項恒生銀行擔保、第六項恒生銀行擔保、工商銀行擔保、澳門銀行擔保、廣州農商銀行擔保及富春東方根據該擔保提供之公司擔保
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇氏」	指	蘇絲琪，蘇氏物業抵押協議項下承押人
「蘇氏融資」	指	蘇氏按廣東森島(作為借方)與蘇氏(作為承押人)就提供下述融資所訂立協議之條款向廣東森島授出本金額為人民幣30,000,000元(相當於約33,300,000港元)之四個月信貸融資

「蘇氏抵押物業」	指	位於中國廣東省廣州市越秀區文德北路68號東方文德廣場之一間零售店舖，總樓面面積為1,418.18平方米
「蘇氏物業抵押」	指	富春東方根據蘇氏物業抵押協議條款，以蘇氏抵押物業向蘇氏授出之物業抵押，作為蘇氏融資不時結欠債務之擔保
「蘇氏物業抵押協議」	指	富春東方(作為擔保提供者)與蘇氏(作為承押人)就蘇氏物業抵押所訂立日期為二零一九年八月六日之物業抵押協議
「蘇氏擔保」	指	富春東方根據蘇氏物業抵押協議向蘇氏(作為承押人)就廣東森島集團利益提供之擔保，包括蘇氏物業抵押
「黃氏」	指	黃智練，黃氏物業抵押協議項下承押人
「黃氏融資」	指	黃氏按廣東森島(作為借方)與黃氏(作為承押人)就提供下述融資所訂立協議之條款向廣東森島授出本金額為人民幣20,000,000元(相當於22,200,000港元)之九個月信貸融資
「黃氏抵押物業」	指	位於中國廣東省廣州市越秀區文明路71號東方文德廣場之4個辦公室物業及文德北路68號東方文德廣場之一間零售店舖，總樓面面積為1,118.27平方米
「黃氏物業抵押」	指	富春東方根據黃氏物業抵押協議條款，以黃氏物業抵押向黃氏授出之物業抵押，作為黃氏融資不時結欠債務之擔保
「黃氏物業抵押協議」	指	富春東方(作為擔保提供者)與黃氏(作為承押人)就黃氏物業抵押所訂立日期為二零一九年三月二十六日之物業抵押協議
「黃氏擔保」	指	富春東方根據黃氏物業抵押協議向黃氏(作為承押人)就廣東森島集團利益提供之擔保，包括黃氏物業抵押

「王煦童」 指 王煦童，郭建基之配偶及廣東森島之少數股東

「%」 指 百分比

承董事會命
昌興國際控股(香港)有限公司
主席
黃炳均

香港，二零一九年十月二十二日

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趙根先生及關貴森先生。

就本公佈而言，人民幣兌港元乃按人民幣1元兌1.11港元之概約匯率換算，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。