

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的內容概不負責，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的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)

**內幕消息公佈
可能出售附屬公司**

本公佈乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文作出。

投標

昌興國際控股(香港)有限公司(「本公司」)宣佈，其間接全資附屬公司Prosperity Real Estate Holdings Limited(「Prosperity Real Estate」)擬透過私人招標程序向第三方投資者(「投資者」)出售其於Greater Sino Investments Limited(「目標附屬公司」)之全部股權。目標附屬公司現時由Prosperity Real Estate全資擁有。Prosperity Real Estate已委任羅馬測量師及物業顧問有限公司(「羅馬」)管理有關招標程序。

假設Prosperity Real Estate接獲合資格投標人出價，Prosperity Real Estate擬在合約規限下選擇其有意與之完成交易的首選買家。預期合約將於二零一九年十二月中旬前簽署，並將於二零二零年一月三十日前完成，惟須待取得監管批准後方可作實。然而，Prosperity Real Estate全權酌情保留權利，可在不作通知之情況下隨時終止與任何人士進行交易或隨時更改或終止招標程序。

視乎出價，有關交易(如進行)可能構成本公司之主要交易或非常重大出售事項，因而須待於即將舉行之股東特別大會上獲其股東批准後方可作實，並受限於上市規則項下與須予公佈交易有關之其他條件。

* 僅供識別

目標附屬公司將按無現金／無債務基準以不附帶產權負擔形式出售。

目前，尚未物色到潛在投標人，而本公司尚未自任何人士取得指標報價。出售目標附屬公司不一定進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

認沽期權

於二零一九年十一月八日，Prosperity Real Estate、Grand Link Finance Limited(「授予人」)與黃炳均先生(「黃先生」)訂立認沽期權協議(「認沽期權協議」)，據此，授予人無條件向Prosperity Real Estate授出期權，以在並未根據上述招標程序識別任何有意第三方投資者之情況下，要求授予人按相等於263,000,000港元之代價(「認沽期權代價」)收購目標附屬公司。黃先生已就授予人履行其於認沽期權協議所載責任作出擔保。認沽期權協議之象徵式溢價為10美元(78.0港元)。

黃先生為授予人之董事，並為本公司之主要股東。目前，彼與彼之聯繫人持有本公司已發行股本約23.05%。

本公司及其附屬公司(「本集團」)目前結欠黃先生之聯繫人約374,000,000港元，其中約26,800,000港元將於二零二零年四月三十日到期及須予支付。倘Prosperity Real Estate行使認沽期權，認沽期權代價將由本公司透過抵銷相等於本集團目前結欠有關債權人之金額(即263,000,000港元)支付。因此，結欠有關債權人之款項將減至約111,000,000港元。

基於本公司之目前市值，倘Prosperity Real Estate行使認沽期權，該交易將構成本公司之非常重大出售事項及非豁免關連交易，因而須於即將舉行之股東特別大會獲本公司獨立股東批准以及遵守上市規則項下與須予公佈及關連交易有關之其他條件。

本公司董事(「董事」)尚未決定是否在未接獲任何可接受出價情況下行使有關期權。董事將於考慮本集團當時財務狀況後檢討及決定是否行使認沽期權。具體而言，董事將需考慮本公司於截至二零二零年三月三十一日止財政年度前償還結欠有關債權人之債務或就此進行再融資之可能性。

此外，即使Prosperity Real Estate接獲低於認沽期權代價之出價，視乎有關差異之重大程度，董事亦可能接納有利於認沽期權代價之出價，尤其是在即時現金流超過本集團負債之減幅時。

由於董事不一定行使認沽期權，出售目標附屬公司不一定進行（即使未能物色投標人）。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

有關目標附屬公司之簡要資料

目標附屬公司（透過其於香港及中國之多間中介公司）間接為一幅位於中國廣東省東莞市鳳崗鎮官井頭村龍平公路北側丹興工業城之地塊（「該土地」，於重建前之總地盤面積約為30,453平方米）及該土地上所建工廠、店舖及住宅樓宇（「該物業」）所涉及重建權之主要持有人。該土地及該物業之總建築面積為49,098.03平方米。

然而，根據目標附屬公司、敬培有限公司（「香港敬培」）及東莞市丹新置業有限公司（「東莞丹新」，連同香港敬培統稱為「其他訂約方」）與香港聯合交易所有限公司上市公司萬科企業股份有限公司（股份代號：2202）多間家附屬公司（統稱「萬科」）於二零一八年訂立之合作協議（「合作協議」），目標附屬公司已實際同意按總代價人民幣830,000,000元（「代價」）出售其於該土地所涉及重建權之權益（「重建項目」），代價分期支付，其中兩期（為數人民幣415,000,000元）已支付。

餘下代價中，目標附屬公司及香港敬培有權在東莞敬培實業有限公司（「東莞敬培」）向本公司另一附屬公司償還貸款餘額人民幣24,500,000元後額外獲取人民幣266,000,000元（除中國稅項前），惟須達成多項條件，包括(a)相關政府機關就重建項目授出若干批文；(b)萬科之聯屬公司獲選為重建項目之發展商；及(c)該土地上之該物業已清拆。

然而，倘目標附屬公司及其他訂約方未能自相關政府機關取得該土地於公開平台上掛牌出售計劃之批文並於取得中國相關政府機關就該土地所發出規劃批文後三十(30)日內促使該土地於公開平台上掛牌出售，則萬科有權終止合作協議並要求退回截至當時為止之已付代價，另加按年利率10%計算之利息（「退款」）。

此外，倘於二零二零年三月十二日或之前，該土地尚未完成於公開平台上掛牌出售或倘萬科之聯屬公司未能獲選為重建項目之發展商，則萬科有權終止合作協議並要求退還退款。

於收訖退款後，目標附屬公司及其他訂約方可要求萬科向目標附屬公司退回萬科所持有香港敬培之49%已發行股本及向香港敬培退回萬科所持有東莞敬培之36%股權。實際上，目標附屬公司其後將最終擁有該土地及該物業之70%權益。

倘目標附屬公司及其他訂約方未能支付退款，則萬科可對目標附屬公司及其他訂約方提出法律訴訟，以追回結欠萬科之未償還退款。倘未償還退款於萬科勝訴後仍未清償，則萬科有權申請向目標附屬公司及其他訂約方之資產採取執法行動。

倘萬科並無行使權利終止合作協議，則訂約各方須繼續履行其於合作協議項下之責任，前提為萬科有權要求目標附屬公司及其他訂約方賠償萬科因目標附屬公司及其他訂約方違反合作協議條款而遭受之任何直接損失以及任何合理可預見溢利之損失。因此，在目標附屬公司及其他訂約方履行彼等於合作協議項下之責任後，萬科將須支付餘下代價，惟受其就上述損失作出之索償所規限。

有關合作協議之進一步詳情，請參閱本公司所發出日期為二零一八年五月二十五日之通函。

進行投標及授出認沽期權之原因

目標附屬公司於二零一八年與萬科訂立(其中包括)合作協議。由於與(其中包括)合作協議所載於規定時限前達成若干里程碑有關之風險及不明朗因素，本公司不確定合作協議項下擬進行之重建項目能否完成及於何時完成，並存在目標附屬公司及其他訂約方可能無法根據合作協議從代價餘額中收取若干金額之風險。

此外，倘Prosperity Real Estate行使認沽期權，則認沽期權將有助本集團減少本集團旗下債務及負債，原因為認沽期權代價將由本公司透過抵銷相等於本集團目前結欠黃先生之聯繫人之金額支付。基於以上因素，董事認為Prosperity Real Estate透過私人招標程序出售目標附屬公司全部股權及訂立認沽期權協議屬公平合理，並符合本公司及本公司股東整體利益。

警告

本公司概不保證投標或認沽期權將成功執行。本公司股東及潛在投資者應注意，出售計劃不一定進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，如對本身狀況有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

承董事會命
昌興國際控股(香港)有限公司
主席
黃炳均

香港，二零一九年十一月八日

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、關貴森先生及閔曉田先生。

本公司董事共同及個別就本公佈所載資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公佈發表的意見乃經審慎周詳考慮後作出，及本公佈概無遺漏任何其他事實，致使本公佈所載任何陳述產生誤導。