

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)

(已委任臨時清盤人)

(適用於公司重組)

(股份代號：803)

非常重大出售事項及關連交易 — 出售目標附屬公司

出售事項

茲提述本公司日期為二零一九年十一月八日之公佈(內容有關目標附屬公司之可能出售事項、有關銷售股份之投標程序及訂立認沽期權協議)及本公司日期為二零二零年一月三十一日及二零二零年三月十二日之公佈(內容有關分別就延長認沽期權期間訂立日期為二零二零年一月三十一日之補充協議及日期為二零二零年三月十二日之第二份補充協議)。

於二零二零年三月二十四日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)已根據認沽期權協議向買方發出期權通知，當中載述其有意行使認沽期權，並要求買方以代價335,000,000港元購買銷售股份。

根據認沽期權協議，於收訖期權通知後，買方與賣方須於其後3個營業日內簽立買賣協議。因此，於二零二零年三月二十四日，賣方與買方已訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意向買方出售而買方已有條件同意購買銷售股份，代價為335,000,000港元。

銷售股份指目標附屬公司之全部已發行股本。於本公佈日期，目標附屬公司持有敬培之51%已發行股本。敬培持有東莞敬培之34%股權，而東莞敬培則持有東莞丹興之100%全部股權。於本公佈日期，東莞敬培集團將會進行重建項目，並擁有該土地及該物業之重建權。

* 僅供識別

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過75%，故出售事項(如落實)將構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下之公佈、通函及股東批准規定。

此外，由於認沽期權協議項下之擔保人為本公司之董事兼主要股東，且連同其聯繫人持有本公司已發行股本約23.05%，故擔保人被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，通過行使認沽期權進行之出售事項構成本公司之關連交易。

董事(包括本公司之獨立非執行董事，惟已於相關董事會會議上放棄投票之擔保人及擔保人之女兒黃懿行女士除外)已批准出售事項，並確認出售事項之條款屬公平合理，且出售事項按一般商業條款或更佳條款進行，並符合股東之整體利益。出售事項須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈、通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，會上獨立股東將考慮及(如合適)批准出售事項及其項下擬進行之交易。根據上市規則第14A.36條，任何於出售事項中擁有重大權益之股東須於股東特別大會上放棄投票批准出售事項。因此，於本公佈日期，擔保人(為本公司之董事兼主要股東，且連同其聯繫人持有本公司已發行股本約23.05%)將須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。除擔保人外，於本公佈日期，概無其他股東將須於會上放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事趙根先生、關貴森先生及閔曉田先生組成)，以考慮出售事項之條款及其項下擬進行之交易，並就其是否按一般商業條款進行、屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。

概無獨立董事委員會成員於出售事項項下擬進行之交易中擁有任何權益或參與其中。於獲得及考慮獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會將就出售事項之條款達成意見。

寄發通函

由於近期在中國爆發新型冠狀病毒肺炎，中國政府強制實行之旅遊限制措施及本公司之核數師辦公室暫時關閉均妨礙本公司核數師按計劃進行審核工作。本公司將需額外時間編製載入通函之相關資料。因此，一份載有(其中包括)出售事項之進一步資料、獨立董事委員會之推薦建議、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件以及召開股東特別大會通告之通函，將在切實可行之情況下盡快(預期於二零二零年五月二十二日或之前)寄發予股東，以便有充裕時間編製將載入通函之相關資料，包括(其中包括)本集團及目標附屬公司之財務資料以及該物業之估值報告。

出售事項須待本公佈「出售事項 — 買賣協議 — 先決條件」一節所載之條件(包括獨立股東於股東特別大會上批准出售事項及其項下擬進行之交易)獲達成後方告完成。因此，出售事項未必會進行。故此，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

出售事項

投標結果

茲提述本公司日期為二零一九年十一月八日之公佈(內容有關目標附屬公司之可能出售事項、有關銷售股份之投標程序及訂立認沽期權協議)及本公司日期為二零二零年一月三十一日及二零二零年三月十二日之公佈(內容有關分別就延長認沽期權期間訂立日期為二零二零年一月三十一日之補充協議及日期為二零二零年三月十二日之第二份補充協議)。招標已於二零一九年十一月二十六日完成，惟本公司並無接獲任何合資格投標人之任何報價。因此，投標程序已告結束，而有關交易亦不會進行。

行使認沽期權

於二零二零年三月二十四日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)已根據認沽期權協議向買方發出期權通知，當中載述其有意行使認沽期權，並要求買方按預先協定之代價約335,000,000港元購買銷售股份。

認沽期權之最終代價335,000,000港元較認沽期權原先協定之263,000,000港元溢價約27%。由於代價將用作抵銷欠付債權人之債務(而非來自新現金)，且本集團或未能成功進行重組；在此情況下，債權人可能於清盤時收回低於到期債務之面值，故此交易而言，債權人已同意貼現到期債務價值之約27%。該減幅乃由訂

約方經公平磋商後協定，且概不表示本集團將就本集團餘下無抵押債權人面值進行到期債務(如有)削減。

根據認沽期權協議，買方已有條件向賣方授出認沽期權，而有關認沽期權可於期權期間內隨時透過賣方向買方發出書面通知要求買方按代價購買銷售股份予以行使。

買方完成認沽期權之責任由擔保人擔保。於本公佈日期，擔保人為買方之董事以及本公司之董事兼主要股東，且連同其聯繫人持有本公司已發行股本約23.05%。擔保人被視為本公司之關連人士。

根據認沽期權協議，於收訖期權通知後，買方與賣方須於其後3個營業日內簽立買賣協議。賣方僅可在賣方並無就出售銷售股份進行公開招標或公開招標並不成功之情況下行使認沽期權。賣方已知悉公開招標並不成功。因此，認沽期權於二零二零年三月二十四日由賣方行使。於二零二零年三月二十四日，賣方與買方已訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意按代價向買方出售而買方已有條件同意按代價購買銷售股份。

買賣協議

日期

二零二零年三月二十四日

訂約方

- (i) 買方；及
- (ii) 賣方。

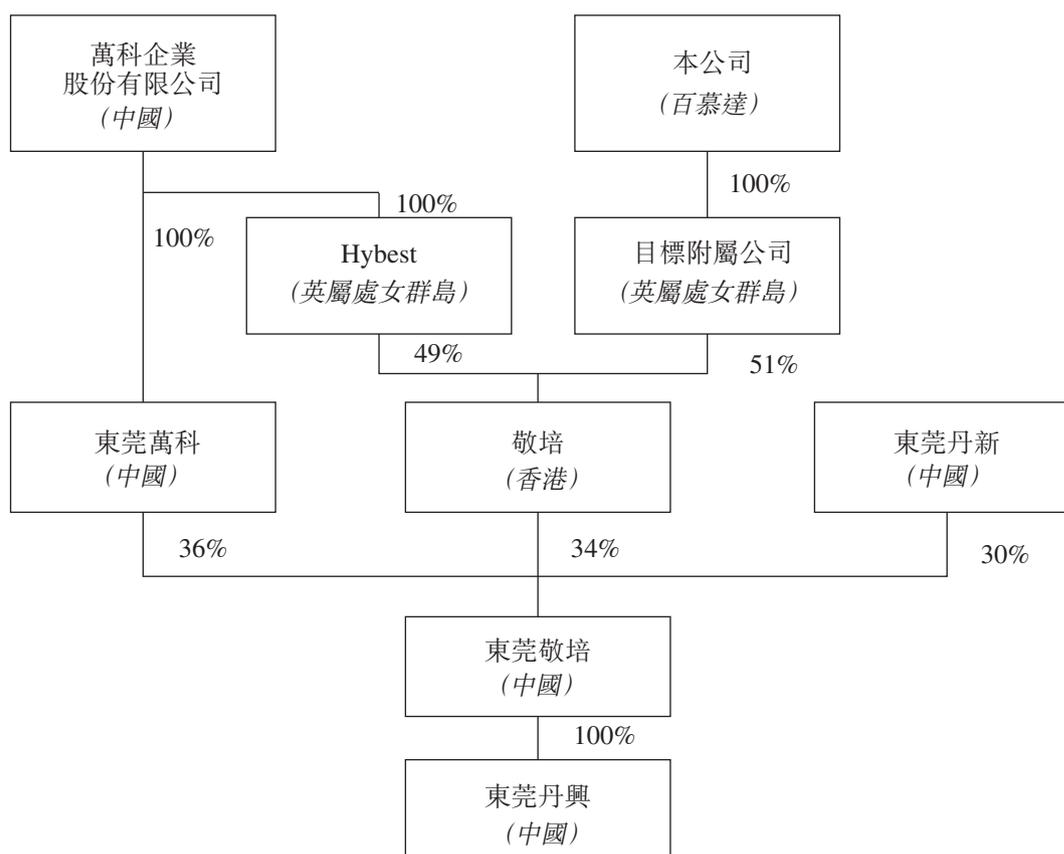
於本公佈日期，黃炳均先生(本公司之董事兼主要股東，且連同其聯繫人持有本公司已發行股本約23.05%)為買方之董事。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為獨立第三方。

將予出售之資產

根據買賣協議，銷售股份由目標附屬公司之全部已發行股本組成。

於本公佈日期，目標附屬公司為賣方之直接全資附屬公司及本公司之間接全資附屬公司。於本公佈日期，目標附屬公司持有敬培之51%已發行股本。敬培持有東莞敬培之34%股權，而東莞敬培則持有東莞丹興之100%全部股權。

有關目標附屬公司於出售事項前之公司架構如下：



於本公佈日期，東莞敬培集團將會進行重建項目，並擁有該土地及該物業之重建權。

完成後，鑒於目標附屬公司將不再為本公司之附屬公司，目標附屬公司之資產及負債將不再於本集團之綜合財務報表內綜合入賬。

有關目標附屬公司之簡要資料

透過其於敬培及東莞敬培集團之權益，目標附屬公司間接為該土地及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。

根據目標附屬公司、其他訂約方及萬科訂立之合作協議，目標附屬公司已實際同意按合作協議代價出售其於重建項目之權益，有關代價分批支付；其中兩批（為數人民幣415,000,000元）已支付。

於合作協議代價餘額中，人民幣40,200,000元之金額（包括貸款）須從合作協議代價餘額人民幣290,500,000元中扣除，而敬培及目標附屬公司有權根據合作協議收取有關金額。由於目標附屬公司及敬培負責於完成後償還由東莞敬培借取之貸款，因此，於合作協議多項條件（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)獲達成後，敬培及目標附屬公司方有權獲取人民幣250,300,000元之金額(除中國稅項前)。

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回退款。完成後，退款仍須由目標附屬公司、敬培及東莞丹新根據合作協議支付。於本公佈日期，目標附屬公司及敬培已從萬科之合作協議代價中獲取人民幣290,500,000元，而東莞丹新則已從萬科獲取人民幣124,500,000元。倘合作協議將由萬科終止，則目標附屬公司及敬培須向萬科退回人民幣290,500,000元之總額另加按年利率10%計算之利息，而東莞丹新則須向萬科退回人民幣124,500,000元之款項另加按年利率10%計算之利息。

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敬培之49%已發行股本及向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，則萬科有權申請針對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。

代價

代價335,000,000港元較根據認沽期權協議原先協定之認沽期權263,000,000港元溢價約27%，並於考慮(其中包括)(i)根據目標附屬公司截至二零一九年三月三十一日止期間之未經審核綜合管理賬目計算之目標附屬公司資產淨值約136,000,000港元，以及根據目標附屬公司截至二零一九年三月三十一日止期間之未經審核綜合管理賬目計算之目標附屬公司負債淨值(不包括重建項目)約358,000,000港元；(ii)目標附屬公司之資產及負債總額；(iii)根據本公司獨立估值師進行之最近期估值計算之目標附屬公司負債淨值(包括重建項目)；及(iv)本公佈「進行出售事項之理由及裨益」一節所述有關進行出售事項之理由及裨益後經認沽期權協議及買賣協議訂約方公平磋商達致。計入目標附屬公司資產總值之主要項目及計入目標附屬公司負債總額之主要項目載於下表：

計入目標附屬公司資產總值之主要項目	港元(百萬)
(1) 待售在建物業	494
(2) 向附屬公司非控股股東墊款	136
計入目標附屬公司負債總額	港元(百萬)
(1) 自萬科收取之履約保證金	497

此外，本公司董事亦已進行由專業人士管理之投標程序，以於訂立買賣協議前尋求其他第三方於市場上之權益。儘管本公司於二零一九年五月至二零一九年十月就出售目標公司積極進行市場推廣，惟於投標程序前，本公司未能就出售目標附屬公司接獲第三方之任何報價。

本公司經考慮以下因素(包括由於(其中包括)香港之集資及財務能力以及於香港可接觸大量多元及高質素之投資者，香港市場將為從該地區及世界各地吸納投資者之最適合地點)後已於香港安排投標程序。

於投標程序過程中，本公司已在香港中英文報章上刊登拍賣廣告。有興趣之投標人獲邀對投標表達興趣及獲得投標。有興趣進一步進行交易之投標人將獲邀提交不具約束力之指標性報價。於盡職調查期間，候補投標人將被要求提交最終報價。於接獲有關最終報價後，賣方擬與首選買家訂立一項買賣協議。然而，儘管專業人士於招標結束前大力進行市場推廣，惟本公司並無接獲任何合資格投標人之任何投標。

鑒於上述因素，董事認為投標程序屬公平、有序、公開及合理地出售目標附屬公司之程序。

代價明顯高於目標附屬公司之資產淨值，原因乃本集團近期出現財務困難，故黃先生謹此向本集團提供財務資助，准許本集團按目標附屬公司之資產淨值溢價抵銷應付黃先生聯繫人之若干負債。於本公佈日期，本集團結欠債權人(擔保人之聯繫人，而擔保人則為債權人之董事兼控股股東)約414,000,000港元。債權人之最終實益擁有人為擔保人及韓靜芳女士。有關本集團結欠債權人之債務詳情載列如下：

借貸日期	債務性質	於本公佈日期之到期本金額	利率	還款到期日
二零一四年十月十日	債權人已就億勝開採業務之項目融資向億勝作出墊款	約25,000,000港元	年利率4%	二零二零年十月九日
二零一四年十月十日	債權人已就營運資金融資向Grace Wise Pte. Ltd.(本公司之間接全資附屬公司)作出墊款	約60,000,000港元	年利率4%	二零二零年十月九日
二零一四年十月十日	債權人已就Phoenix Lake開採業務之項目融資向Phoenix Lake作出墊款	約202,000,000港元	年利率4%	二零二零年十月九日
二零一七年八月二十一日及二零一七年十月六日	誠如本公司日期為二零一七年七月十四日之公佈所載，本公司已於二零一七年七月十四日向債權人發行可換股債券，本金額為100,000,000港元。本公司已分別於二零一七年八月二十一日及二零一七年十月六日向債權人贖回可換股債券，本金額為50,000,000港元，惟本公司仍須向債權人支付金額100,000,000港元	100,000,000港元	免息	按要求償還
由二零一一年至二零一三年	債權人已就Phoenix Lake(本公司之間接全資附屬公司)開採業務之項目融資向Phoenix Lake作出墊款	約27,000,000港元	免息	二零二零年四月三十日
	合計：	<u>約414,000,000港元</u>		

代價將按以下方式支付：

- (i) 完成前，買方與賣方應促使買方獲轉讓相關債務利益；
- (ii) 於完成時，買方就銷售股份應付賣方之代價應與相關債務抵銷，以使債務項下到期總額於有關抵銷後將減少335,000,000港元；及
- (iii) 完成後，買方應促使債權人提供證明說明本集團任何成員公司應付債務項下款項結餘。

完成後，由於買方就銷售股份應付賣方之代價335,000,000港元須用作抵銷相關債務，故本集團將不會收取任何所得款項淨額。

完成

有關交易將於以下先決條件所載之一切條件獲達成後方告完成。

先決條件

完成須待以下條件達成或(視情況而定)獲豁免或修改後方可作實：

- (i) 根據上市規則獲獨立股東於股東特別大會上批准；
- (ii) 在本公司之聯席及個別臨時清盤人要求之情況下已取得百慕達法院之批准；及
- (iii) 獲得所有其他必要之政府及規管授權、同意及批准(包括根據上市規則自聯交所獲得者)。

終止

倘萬科自買賣協議生效日期起至完成日期止根據合作協議對目標附屬公司及／或敬培提起任何索償、訴訟或要求，則該買賣協議可於完成日期前任何時間由買方終止。

額外批准及程序

- (1) 誠如百慕達法律顧問所告知，百慕達法院於二零一九年十一月二十九日頒令(「委任法令」)按非強制基準委任聯席臨時清盤人接管本公司，以根據百慕達公司法第99條落實重組。

儘管已作出清盤法令，根據百慕達公司法第167(2)條，開展清盤工作被視為(就該等目的而言)於提交呈請時開展。

根據百慕達公司法第166條，除非百慕達法院另有頒令，否則於開展清盤工作後就公司財產(包括據法權產)作出之任何處置將為無效。

委任法令第3段規定，在未經聯席臨時清盤人直接或間接批准之情況下不得就本公司之財產作出或進行付款或處置，惟根據百慕達公司法第166條之條文，概不得避免聯席臨時清盤人根據該委任法令履行其職責及職能並行使其權力時作出或進行或獲其授權或批准之有關付款或其他處置。

倘聯席臨時清盤人要求百慕達法院以賣方就銷售股份作出之銷售在本公司最終清盤之情況下可能觸犯百慕達公司法第166條及／或因其他原因遭受挑戰為基準批准出售事項，則本公司及聯席臨時清盤人可能繼續作出該申請。

倘以該申請並無異議為基準及視乎百慕達法院之排期情況要求百慕達法院批准出售事項，則預期該申請將於股東特別大會後2至3星期內由百慕達法院審理。百慕達法律顧問將請求加快該申請之速度。然而，倘該申請並無異議或倘百慕達法院提出重大質詢，則將難以估計取得批准所需之確實時間，而當中亦存在可能不獲百慕達法院批准之固有風險。

有關本集團、買方、賣方及目標附屬公司之資料

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)買賣熟料、水泥及其他建築材料。

買方為英屬處女群島註冊成立之有限公司。於本公佈日期，其主要從事投資控股。

賣方為百慕達註冊成立之有限公司。於本公佈日期，其主要從事投資控股。其為本公司間接全資附屬公司。

債權人為於香港註冊成立之公司。於本公佈日期，其主要從事金屬及能源產品買賣以及投資控股。債權人之最終實益擁有人為擔保人及韓靜芳女士。由於擔保人為債權人之董事及控股股東，故債權人為擔保人之聯繫人及本公司之關連人士。

目標附屬公司為英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標附屬公司為賣方之直接全資附屬公司及本公司之間接全資附屬公司。於本公佈日期，目標附屬公司主要從事投資控股。目標附屬公司持有敬培之51%已發行股本，敬培則持有東莞敬培之34%股權。

東莞敬培為中國註冊成立之中外合資合營企業。東莞敬培持有東莞丹興之100%全部股權。東莞丹興為於中國註冊成立之有限公司。於本公佈日期，東莞敬培集團將會進行重建項目，並擁有該土地及該物業之重建權。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

有關目標附屬公司之財務資料

下文載列目標附屬公司分別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未經審核綜合財務資料，有關資料根據香港財務報告準則編製：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一九年
	港元	港元
	(百萬)	(百萬)
收入	—	—
年內除稅前虧損淨額	21.6	15
年內除稅後虧損淨額	21.7	15.1
資產總值	535	700
負債總額	360	564
資產淨值	175	136

出售事項之財務影響

緊隨完成後，目標附屬公司將不再為本公司之附屬公司。目標附屬公司之資產及負債將不再於本集團之綜合財務報表內綜合入賬。

於本公佈日期，本集團結欠債權人約414,000,000港元。完成後，債務項下經抵銷之應付總額將減少335,000,000港元。由於代價將與有關債務抵銷，因此將不會有所得款項淨額。

出售目標附屬公司之估計收益約為354,000,000港元，此乃根據(i)出售目標附屬公司之代價；(ii)目標附屬公司於二零一九年三月三十一日之未經審核綜合資產淨值約127,000,000港元，減去應收／應付集團公司之若干結餘、相應之外匯儲備及非控股權益；及(iii)出售事項應佔估計交易成本及開支約3,000,000港元計算。股東務請注意，財務影響僅供參考，因出售事項而產生之實際損益金額經審核後方可作實，且將根據目標附屬公司於完成時之財務狀況作出評估，並最終於完成後在本公司之綜合財務報表確認。

進行出售事項之理由及裨益

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。由於中國相關政府機關要求必須重新進行該土地之建設規劃，故估計其將需至少3至5年之時間推出該土地於公開平台掛牌出售。董事認為，就目標附屬公司及其他訂約方將收取之合作協議代價餘額而言，合作協議項下之所有未達成條件不大可能於二零二零年三月十二日(如合作協議所載)或之前獲達成。

於本公佈日期，本公司所持有餘下物業開發項目之詳情載於下表，而本公司計劃透過預售該等在建物業及待售物業以為其開發工作提供資金：

編號	地點	擬定用途	狀況及預期竣工日期	建築面積 (平方米)
1	中國江蘇省鹽城市濱海縣 昌興路231號昌興壹城	住宅、商舖及 車位	第二期發展中／二零一九年 至二零二一年	443,677

編號	地點	擬定用途	狀況及預期竣工日期	建築面積 (平方米)
2	中國江蘇省蘇州市吳中區 金庭鎮金庭路北側復園	住宅	已竣工	100,000
3	中國廣東省東莞市鳳崗鎮 官井頭村龍平路北側	住宅及商業	本公司於二零一八年出售其 於該項目之股權，惟於本 公佈日期，有關交易尚未 完成	64,000
4	印度尼西亞西雅加達 Jalan Kembangan與 Jalan Puri Indah 交界	住宅	發展中／二零二一年	20,600
5	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	住宅、商舖及 車位	發展中／二零二零年	140,000
6	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	住宅及商業	發展中／二零二零年	237,742

此外，通過行使認沽期權及訂立買賣協議進行出售事項，將有助本集團減少本集團旗下債務及負債，原因為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。另外，由於將予抵銷之有關債務價值遠高於目標附屬公司之資產淨值，因此目標附屬公司出售事項可獲得可觀之收益。鑒於上述因素，董事（不包括獨立非執行董事，彼等就有關事宜之意見將於考慮就此獲委任之獨立財務顧問所提供意見後載於通函內）認為，通過行使認沽期權及訂立買賣協議進行出售事項屬公平合理，且按一般商業條款或更佳條件進行，並符合本公司及股東之整體利益。董事認為，出售事項不會影響本公司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。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過75%，故出售事項(如落實)將構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下之公佈、通函及股東批准規定。

此外，由於認沽期權協議項下之擔保人為本公司之董事兼主要股東，且連同其聯繫人持有本公司已發行股本約23.05%，故擔保人被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，通過行使認沽期權進行之出售事項構成本公司之關連交易。

董事(包括本公司之獨立非執行董事，惟已於相關董事會會議上放棄投票之擔保人及擔保人之女兒黃懿行女士除外)已批准出售事項，並確認出售事項之條款屬公平合理，且出售事項按一般商業條款或更佳條款進行，並符合股東之整體利益。出售事項須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈、通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，會上獨立股東將考慮及(如合適)批准出售事項及其項下擬進行之交易。根據上市規則第14A.36條，任何於出售事項中擁有重大權益之股東須於股東特別大會上放棄投票批准出售事項。因此，於本公佈日期，擔保人(為本公司之董事兼主要股東，且連同其聯繫人持有本公司已發行股本約23.05%)將須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。除擔保人外，於本公佈日期，概無其他股東將須於會上放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事趙根先生、關貴森先生及閻曉田先生組成)，以考慮出售事項之條款及其項下擬進行之交易，並就其是否按一般商業條款進行、屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。

概無獨立董事委員會成員於出售事項項下擬進行之交易中擁有任何權益或參與其中。於獲得及考慮獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會將就出售事項之條款達成意見。

寄發通函

由於近期在中國爆發新型冠狀病毒肺炎，中國政府強制實行之旅遊限制措施及本公司之核數師辦公室暫時關閉均妨礙本公司核數師按計劃進行審核工作。本公司將需額外時間編製載入通函之相關資料。因此，一份載有(其中包括)出售事項之

進一步資料、獨立董事委員會之推薦建議、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件以及召開股東特別大會通告之通函，將在切實可行之情況下盡快(預期於二零二零年五月二十二日或之前)寄發予股東，以便有充裕時間編製將載入通函之相關資料，包括(其中包括)本集團及目標附屬公司之財務資料以及該物業之估值報告。

出售事項須待本公佈「出售事項 — 買賣協議 — 先決條件」一節所載之條件(包括獨立股東於股東特別大會上批准出售事項及其項下擬進行之交易)獲達成後方告完成。因此，出售事項未必會進行。故此，本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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：

「該申請」	指	就有關出售事項之認可令向百慕達法院作出之申請；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「百慕達公司法」	指	一九八一年公司法，經不時修訂；
「百慕達法院」	指	百慕達最高法院；
「百慕達法律顧問」	指	本公司有關百慕達法律之法律顧問；
「億勝」	指	億勝投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日(星期六或星期日或香港公眾假期除外)；
「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	根據買賣協議完成出售事項；

「代價」	指	買方根據買賣協議應付賣方之銷售股份購買價，即335,000,000港元；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「合作協議」	指	目標附屬公司、敬培、東莞丹新、東莞萬科及Hybest就出售重建項目之全部權益所訂立日期為二零一八年三月十三日之合作協議(經目標附屬公司、敬培、東莞丹新、東莞萬科及Hybest於二零一八年十月三日訂立之補充協議修訂)；
「合作協議代價」	指	萬科根據合作協議就出售目標附屬公司於重建項目之權益應付其他訂約方及目標附屬公司之代價金額人民幣830,000,000元；
「債權人」	指	昌興物料(國際)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為擔保人之聯繫人；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「債務」	指	於本公佈日期，認沽期權協議所載本集團成員公司應付債權人之各項債務；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議透過行使認沽期權之方式向買方出售銷售股份；
「東莞丹新」	指	東莞市丹新置業有限公司，於中國註冊成立之公司；
「東莞丹興」	指	東莞市丹興實業有限公司，於中國註冊成立之公司；
「東莞敬培」	指	東莞市敬培實業有限公司，於本公佈日期，由東莞丹新、敬培及東莞萬科分別持有30%、34%及36%之中外合資企業；
「東莞敬培集團」	指	東莞敬培及東莞丹興；

「東莞萬科」	指	東莞市萬科房地產有限公司，於中國註冊成立之公司，為聯交所上市公司(股份代號：2202)萬科企業股份有限公司之間接全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保人」或「黃先生」	指	黃炳均先生；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「敬培」	指	敬培有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之間接非全資附屬公司；
「Hybest」	指	Hybest (BVI) Company Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為聯交所上市公司(股份代號：2202)萬科企業股份有限公司之間接全資附屬公司；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，其成立目的為就出售事項之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供建議；
「獨立股東」	指	擔保人及其聯繫人以外之股東；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與其並無關連之第三方；
「聯席臨時清盤人」	指	獲委任接管本公司之聯席及個別臨時清盤人；
「該土地」	指	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，工地總面積約為30,453平方米(重建前)；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

「貸款」	指	根據合作協議就東莞敬培結欠本公司另一附屬公司之貸款作出之貸款本金餘額還款人民幣24,500,000元及利息還款人民幣15,700,000元
「期權通知」	指	根據認沽期權協議行使認沽期權之通知；
「期權期間」	指	認沽期權協議日期至二零二零年四月十四日止期間；
「其他訂約方」	指	東莞丹新及敬培；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣；
「該物業」	指	於該土地上興建之工廠、商店及住宅建築物；
「買方」	指	Grand Link Finance Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「認沽期權」	指	根據認沽期權協議所授出之認沽期權；
「認沽期權協議」	指	賣方、買方及擔保人於二零一九年十一月八日訂立之認沽期權協議（經賣方、買方及擔保人於二零二零年一月三十一日訂立之補充協議以及賣方、買方及擔保人於二零二零年三月十二日訂立之第二份補充協議修訂）；
「重建項目」	指	該土地上之房地產開發項目；
「退款」	指	萬科根據合作協議於直至合作協議終止日期為止實繳之代價金額另加按年利率10%計算之利息；
「相關債務」	指	部分債務金額335,000,000港元；
「Phoenix Lake」	指	Phoenix Lake Sdn. Bhd.，於馬來西亞註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零二零年三月二十四日就出售事項訂立之協議；

「銷售股份」	指	目標附屬公司已發行股本中10,000股每股面值1美元之普通股，即目標附屬公司之所有已發行股份；
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)出售事項及其項下擬進行之其他交易；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值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；
「平方米」	指	平方米；
「目標附屬公司」	指	Greater Sino Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司，為賣方之直接全資附屬公司；
「萬科」	指	於中國註冊成立並於香港聯合交易所有限公司上市之股份有限公司(股份代號：2202)萬科企業股份有限公司之多間附屬公司；
「賣方」	指	Prosperity Real Estate Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
昌興國際控股(香港)有限公司
 (已委任臨時清盤人)
 (適用於公司重組)
 主席
黃炳均

香港，二零二零年三月二十四日

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、關貴森先生及閻曉田先生。