

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)

**主要及關連交易  
向廣東森島集團有限公司提供財務資助**

**提供財務資助**

本公司透過其間接擁有55%權益之附屬公司富春東方擁有一項位於中國廣州名為東方文德廣場之商住發展項目。富春東方為於中國成立之合資企業，分別由本公司間接全資附屬公司廣州義德及廣東森島擁有55%及45%權益。

於二零一四年七月十日，富春東方(作為擔保提供者)與(其中包括)銀行(作為貸方)訂立擔保文件，據此，富春東方同意為廣東森島集團提供擔保，協助廣東森島集團取得貸款融資。

貸款融資包括恒生銀行貸款融資及東莞銀行貸款融資。恒生銀行貸款融資為恒生銀行向廣東森島授出之信貸融資，最高本金額為人民幣227,000,000元(相當於約283,069,000港元)。東莞銀行貸款融資為東莞銀行向富春投資授出之一年期循環信貸融資，最高本金額為人民幣50,000,000元(相當於約62,350,000港元)。

富春東方提供之擔保包括(a)恒生銀行物業抵押擔保；(b)恒生銀行收入質押擔保；及(c)東莞銀行物業抵押擔保。透過擔保所承擔擔保債務之最高總金額為人民幣589,993,000元(相當於約735,721,000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)條屬本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，富春東方為廣東森島集團提供擔保構成本集團向一名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。

董事會已批准提供擔保及擔保文件項下擬進行交易。此外，董事(包括全體獨立非執行董事)已確認，擔保文件之條款屬公平合理，擔保乃按一般商業條款提供，且符合本公司及股東整體利益。因此，提供擔保須遵守上市規則第14A.101條之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章刊發通函、委聘獨立財務顧問及獨立股東批准規定。

此外，由於提供擔保所涉及之一項或以上適用百分比率超過25%及所有適用百分比率均少於100%，故根據上市規則第14章，提供擔保構成本公司之主要交易。鑑於概無股東於提供擔保當中擁有重大權益，故此倘本公司須就批准提供擔保及擔保文件項下擬進行交易召開股東大會，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，於二零一四年七月十日，本公司已獲緊密聯繫集團以書面批准提供擔保及擔保文件項下擬進行交易。緊密聯繫集團合共於4,233,517,828股股份中擁有權益，相當於本公佈日期本公司已發行股本約66.2%。

本公司將盡快向股東寄交載有擔保進一步資料之通函，預期將於二零一四年七月二十四日或之前寄發。

## 緒言

本公司透過其間接擁有55%權益之附屬公司富春東方擁有一項位於中國廣州名為東方文德廣場之商住發展項目。富春東方為於中國成立之合資企業，分別由本公司間接全資附屬公司廣州義德及廣東森島擁有55%及45%權益。

於二零一四年七月十日，富春東方(作為擔保提供者)與(其中包括)銀行(作為貸方)訂立擔保文件，據此，富春東方同意為廣東森島集團提供擔保，協助廣東森島集團取得貸款融資。

貸款融資包括恒生銀行貸款融資及東莞銀行貸款融資。恒生銀行貸款融資為恒生銀行向廣東森島授出之信貸融資，最高本金額為人民幣227,000,000元(相當於約283,069,000港元)。東莞銀行貸款融資為東莞銀行向富春投資授出之一年期循環信貸融資，最高本金額為人民幣50,000,000元(相當於約62,350,000港元)。

富春東方提供之擔保包括(a)恒生銀行物業抵押擔保；(b)恒生銀行收入質押擔保；及(c)東莞銀行物業抵押擔保。透過擔保所承擔擔保債務之最高總金額為人民幣589,993,000元(相當於約735,721,000港元)。

## 擔保文件

擔保文件包括(a)恒生銀行物業抵押擔保協議；(b)恒生銀行收入質押擔保及託管協議；(c)恒生銀行收入質押擔保登記協議；及(d)東莞銀行物業抵押擔保協議。

### (a) 恒生銀行物業抵押擔保協議

日期

二零一四年七月十日

訂約方

(i) 富春東方，作為抵押人

(ii) 恒生銀行，作為抵押權人

抵押之資產

恒生銀行抵押物業之所有權利及利益(包括土地使用權及房屋擁有權)。恒生銀行抵押物業包括中國廣州市越秀區文德北路68號東方文德廣場一樓之14間零售店及地庫一樓之19間零售店，總樓面面積為6,224.12平方米。

擔保債務

恒生銀行擔保債務，最高金額為人民幣505,130,000元(相當於約629,897,110港元)。

**(b) 恒生銀行收入質押擔保及託管協議**

日期

二零一四年七月十日

訂約方

(i) 富春東方，作為出質人

(ii) 恒生銀行，作為質權人

質押之資產

恒生銀行抵押物業產生之所有銷售所得款項、租金及其他收入。富春東方於恒生銀行開立一個託管賬戶以存入有關收入，而恒生銀行須擔任託管賬戶之託管人。

擔保債務

恒生銀行貸款融資之所有債務，最高金額為人民幣227,000,000元(相當於約283,069,000港元)。

**(c) 恒生銀行收入質押擔保登記協議**

日期

二零一四年七月十日

訂約方

(i) 富春東方，作為出質人

(ii) 恒生銀行，作為質權人

主要條款

恒生銀行收入質押擔保登記協議之主要條款與恒生銀行收入質押擔保及託管協議相同。富春東方與恒生銀行訂立恒生銀行收入質押擔保登記協議，旨在向中國相關政府機關登記恒生銀行收入質押擔保以使其生效。

#### **(d) 東莞銀行物業抵押擔保協議**

日期

二零一四年七月十日

訂約方

- (i) 富春東方，作為抵押人
- (ii) 東莞銀行，作為抵押權人

抵押之資產

東莞銀行抵押物業之所有權利及利益(包括土地使用權及房屋擁有權)。東莞銀行抵押物業包括中國廣州市越秀區文明路71號東方文德廣場A座16樓1601-1619室、17樓1701-1719室及24樓2401室及2402室，總樓面面積為3,011.9平方米。

擔保債務

東莞銀行擔保債務，最高金額為人民幣84,863,000元(相當於約105,824,000港元)。

#### **貸款融資協議**

貸款融資協議包括(a)恒生銀行融資協議；及(b)東莞銀行融資協議。

#### **(a) 恒生銀行融資協議**

日期

二零一四年七月十日

訂約方

- (i) 恒生銀行，作為貸方
- (ii) 廣東森島，作為借方
- (iii) 富春東方，作為擔保提供者
- (iv) 郭先生，作為個人保證擔保之保證人
- (v) 富春投資，作為公司保證擔保之保證人

### 融資形式

恒生銀行向借方授出信貸融資，最高本金額為人民幣227,000,000元(相當於約283,069,000港元)。

### 還款

恒生銀行可要求於其指定之任何時間償還根據恒生銀行貸款融資借取之任何或全數金額。

### 擔保

- (i) 恒生銀行物業抵押擔保；
- (ii) 恒生銀行收入質押擔保；
- (iii) 郭先生之個人保證擔保；及
- (iv) 富春投資之公司保證擔保。

## **(b) 東莞銀行融資協議**

### 日期

二零一四年七月十日

### 訂約方

- (i) 東莞銀行，作為貸方
- (ii) 富春投資，作為借方

### 融資形式

一年期循環信貸融資，最高本金額為人民幣50,000,000元(相當於約62,350,000港元)。

### 還款

借方須按訂約各方協定之時間及形式償還透過東莞銀行貸款融資提取之未償還金額，連同利息及相關開支。

### 擔保

- (i) 東莞銀行物業抵押擔保；及
- (ii) 郭先生及王煦童女士(郭先生的配偶)之個別及共同保證擔保。

## 提供擔保之理由及裨益

於二零一四年七月十日，富春東方通過股東決議案同意：

- (a) 為讓廣州義德及廣東森島安排彼等各自之擔保融資，東方文德廣場之辦公空間、零售店及車位(統稱「分配物業」)須根據廣州義德及廣東森島各自於富春東方之股權百分比及基於獨立估值師編製之估值報告象徵式劃分及分配。儘管進行分配，富春東方將仍為分配物業之所有權人；
- (b) 廣州義德及廣東森島有權透過富春東方抵押彼等各自全部或部份分配物業(「抵押物業」)作彼等融資之擔保；及
- (c) 倘借方股東(「借款方」)預期無法履行其還款責任，且抵押權人可能行使其於抵押物業之權利，借款方須就此通知其他股東(「非借款方」)並安排獨立估值師就分配物業及抵押物業進行估值。非借款方有權(i)為及代表借款方償還債務，其後要求借款方以零代價向其轉讓富春東方之股權，所轉讓股權比例為抵押物業市值佔分配物業之比例；或(ii)倘非借款方決定不為及代表借款方償還債務及抵押物業因此而售出，則要求借款方以零代價向其轉讓富春東方之股權，所轉讓股權比例為抵押物業市值佔分配物業之比例。

股東決議案項下之安排將為富春東方股東提供靈活方式，可透過抵押彼等各自之相關分配物業取得融資，而毋須要求富春東方進行較耗時且會產生稅項之實物分派。同時，股東決議案項下之安排將充分保障本集團，倘廣東森島集團不履行還款責任，本集團有權購入富春東方之額外股權。

擔保乃應廣東森島之要求而提供，以使股東決議案項下之安排生效，當中廣東森島有權透過富春東方抵押其獲象徵式分配所得之恒生銀行抵押物業及東莞銀行抵押物業作融資用途。

董事(包括全體獨立非執行董事)認為，股東決議案項下安排及提供擔保屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

### 有關富春東方、本集團、廣東森島、富春投資及銀行之資料

富春東方為於中國成立之合資企業，分別由廣州義德及借方擁有55%及45%權益，主要於中國從事物業發展、銷售及租賃，並於中國廣州擁有名為東方文德廣場之商住發展項目。

本集團主要從事(i)水泥及熟料買賣；(ii)投資於花崗石材料生產；(iii)鐵礦石買賣；(iv)於中國投資公眾港口及其他相關設施業務；及(v)於中國投資房地產。

廣東森島及富春投資為於中國成立之有限公司。廣東森島集團(i)於中國從事房地產投資；(ii)房屋租賃；(iii)組織藝術及文化活動；及(iv)提供信貸服務。

銀行為中國持牌商業銀行，為企業及個人客戶提供各種金融產品及服務。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，銀行及其各自最終實益擁有人均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)條屬本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，富春東方為廣東森島提供擔保構成本集團向一名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。

董事會已批准提供擔保及擔保文件項下擬進行交易。由於概無董事於提供擔保當中擁有重大權益，故此彼等毋須就批准提供擔保及擔保文件項下擬進行交易之相關決議案放棄投票。

此外，董事(包括全體獨立非執行董事)已確認，擔保文件之條款屬公平合理，擔保乃按一般商業條款提供，且符合本公司及股東整體利益。因此，提供擔保須遵守上市規則第14A.101條之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章刊發通函、委聘獨立財務顧問及獨立股東批准規定。



此外，由於提供擔保所涉及之一項或以上適用百分比率超過25%及所有適用百分比率均少於100%，故根據上市規則第14章，提供擔保構成本公司之主要交易。鑑於概無股東於提供擔保當中擁有重大權益，故此倘本公司須就批准提供擔保及擔保文件項下擬進行交易召開股東大會，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，於二零一四年七月十日，本公司已獲緊密聯繫集團以書面批准提供擔保及擔保文件項下擬進行交易。緊密聯繫集團合共於4,233,517,828股股份中擁有權益，相當於本公佈日期本公司已發行股本約66.2%。

## 寄發通函

本公司將盡快向股東寄交載有擔保進一步資料之通函，預期將於二零一四年七月三十一日或之前寄發。

## 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：

「銀行」	指	恒生銀行及東莞銀行之統稱
「董事會」	指	董事會
「借方」	指	廣東森島或富春投資
「緊密聯繫集團」	指	由黃先生及其聯繫人士(定義見上市規則第14A.06(2)條)組成之緊密聯繫股東集團，合共於4,233,517,828股股份中擁有權益，相當於本公佈日期本公司已發行股本約66.2%。
「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
「關連人士」	指	具有上市規則第14A.06(7)條賦予之涵義
「東莞銀行」	指	東莞銀行股份有限公司廣州分行
「東莞銀行融資協議」	指	東莞銀行(作為貸方)與借方(作為借方)就提供東莞銀行貸款融資予借方所訂立日期為二零一四年七月十日之融資協議

「東莞銀行貸款 融資」	指	東莞銀行按東莞銀行融資協議之條款向借方授出本金 額最多為人民幣50,000,000元(相當於約62,350,000港 元)之一年期循環信貸融資
「東莞銀行抵押 物業」	指	中國廣州市越秀區文明路71號東方文德廣場A座16樓 1601-1619室、17樓1701-1719室及24樓2401室及2402 室，總樓面面積為3,011.9平方米
「東莞銀行物業 抵押擔保」	指	富春東方根據東莞銀行物業抵押擔保協議之條款以東 莞銀行抵押物業向東莞銀行提供之物業抵押擔保，作 為東莞銀行擔保債務之擔保
「東莞銀行物業抵押 擔保協議」	指	富春東方與東莞銀行就東莞銀行物業抵押擔保所訂立 日期為二零一四年七月十日之物業抵押擔保協議
「東莞銀行擔保 債務」	指	根據東莞銀行融資協議應收借方之所有款項，包括根 據東莞銀行貸款融資所動用之本金及相關應計利息、 逾期利息、罰款及損害賠償，以及東莞銀行根據東莞 銀行融資協議及東莞銀行物業抵押擔保協議行使其權 利產生之所有開支，最高金額為人民幣84,863,000元 (相當於約105,824,000港元)，並以東莞銀行物業抵押 擔保作擔保
「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，並由廣州義德及借方分別擁有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，並 為借方之附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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，並為本公司間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「恒生銀行」	指	恒生銀行(中國)有限公司廣州分行
「恒生銀行融資協議」	指	富春東方(作為擔保提供者)、恒生銀行(作為貸方)、借方(作為借方)、郭先生(作為個人擔保人)及富春投資(作為公司擔保人)就(其中包括)提供恒生銀行貸款融資予借方及富春東方提供擔保所訂立日期為二零一四年七月十日之融資協議
「恒生銀行收入質押擔保」	指	富春東方根據恒生銀行收入質押擔保及託管協議之條款以恒生銀行抵押物業產生之所有銷售、租金及其他收入向恒生銀行提供質押擔保，作為恒生銀行貸款融資項下所有債務之擔保
「恒生銀行收入質押擔保及託管協議」	指	富春東方與恒生銀行就恒生銀行收入質押擔保所訂立日期為二零一四年七月十日之銷售所得款項及租金收入質押擔保及託管協議
「恒生銀行收入質押擔保登記協議」	指	富春東方與恒生銀行所訂立日期為二零一四年七月十日之應收款項質押擔保登記協議，旨在向中國相關政府機關登記恒生銀行收入質押擔保，從而使恒生銀行收入質押擔保生效
「恒生銀行貸款融資」	指	恒生銀行根據恒生銀行融資協議之條款向借方授出最高本金額為人民幣227,000,000元(相當於約283,069,000港元)之信貸融資
「恒生銀行抵押物業」	指	中國廣州市越秀區文德北路68號東方文德廣場一樓之14間零售店及地庫一樓之19間零售店，總樓面面積為6,224.12平方米
「恒生銀行物業抵押擔保」	指	富春東方根據恒生銀行物業抵押擔保協議之條款以恒生銀行抵押物業向恒生銀行提供之物業抵押擔保，作為恒生銀行擔保債務之擔保

「恒生銀行物業抵押擔保協議」	指	富春東方與恒生銀行就恒生銀行物業抵押擔保所訂立日期為二零一四年七月十日之物業抵押擔保協議
「恒生銀行擔保債務」	指	根據恒生銀行融資協議應收借方之所有款項，包括根據恒生銀行貸款融資所動用之本金及相關應計利息、逾期利息、罰款及損害賠償，以及恒生銀行根據恒生銀行融資協議及恒生銀行物業抵押擔保協議行使其權利產生之所有開支，最高金額為人民幣505,130,000元（相當於約629,897,110港元），並以恒生銀行物業抵押擔保作擔保
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款融資」	指	恒生銀行貸款融資及東莞銀行貸款融資之統稱
「貸款融資協議」	指	恒生銀行融資協議及東莞銀行融資協議之統稱
「郭先生」	指	郭建基先生，富春東方及借方之董事及法律代表
「黃先生」	指	黃炳均先生，董事會主席兼執行董事及本公司全資附屬公司Prosperity Minerals Holdings Limited之主席兼行政總裁
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「擔保債務」	指	恒生銀行擔保債務及東莞銀行擔保債務之統稱
「擔保」	指	富春東方根據擔保文件為借方之利益向銀行提供之擔保，包括恒生銀行物業抵押擔保、恒生銀行收入質押擔保及東莞銀行物業抵押擔保
「擔保文件」	指	恒生銀行物業抵押擔保協議、恒生銀行收入質押擔保及託管協議、恒生銀行收入抵押登記協議及東莞銀行物業抵押擔保協議之統稱

「股東」	指	本公司股東
「股東決議案」	指	富春東方全體股東於二零一四年七月十日就批准(其中包括)有關東方文德廣場辦公室空間、零售店及車位之若干安排而通過之決議案
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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，二零一四年七月十日

於本公佈日期，執行董事為黃炳均先生(主席)、孫永森先生(副主席)、朱凱先生(副主席)、毛樹忠博士(行政總裁)、吳黎康先生、黃懿行女士及鄺兆強先生；非執行董事為劉永順先生；以及獨立非執行董事為阮劍虹先生、戎灝先生、陳啟能先生及馬建武先生。

就本公佈而言，人民幣兌港元乃按人民幣1元兌1.247港元之概約匯率換算，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。