

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。

於二零一七年五月二十四日，廣東森島之全資附屬公司廣州花都佳業與(其中包括)工商銀行廣州(作為貸方)訂立工商銀行融資協議，據此，廣州花都佳業同意為廣東森島集團之利益就工商銀行融資協議不時應付債務提供擔保。訂約方隨後同意廣州花都佳業提供之擔保將由富春東方提供之擔保取代。

於二零一七年十二月七日，富春東方(作為擔保提供者)與工商銀行廣州(作為貸方)訂立工商銀行物業抵押擔保協議，據此，富春東方同意為廣東森島集團之利益提供工商銀行擔保，作為工商銀行融資協議不時應付債務之擔保。富春東方將授出之工商銀行擔保包括工商銀行物業抵押擔保。根據截至二零一七年九月三十日之估值報告，工商銀行抵押物業之公平值為人民幣52,780,000元(相當於約62,280,000港元)。因此，工商銀行擔保所擔保之最高總金額(即本集團因提供工商銀行擔保而面臨之最大風險)約為人民幣52,780,000元(相當於約62,280,000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，富春東方為廣東森島集團之利益提供工商銀行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。

董事會已批准提供工商銀行擔保及工商銀行物業抵押擔保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，工商銀行物業抵押擔保協議之條款屬公平合理，而提供工商銀行擔保乃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，提供工商銀行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。

由於提供工商銀行擔保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%，故提供工商銀行擔保本身構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。根據上市規則第14.22條，提供工商銀行擔保將須與提供先前擔保(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。由於提供擔保所涉及之一項或多項適用百分比率高於25%，但全部適用百分比率均低於100%，提供擔保仍屬上市規則第14章項下本公司之主要交易。

然而，即使提供工商銀行擔保與提供先前擔保(以尚未解除之擔保為限)合併計算，仍將分類為上市規則第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工商銀行擔保。

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。

於二零一七年五月二十四日，廣東森島之全資附屬公司廣州花都佳業與(其中包括)工商銀行廣州(作為貸方)訂立工商銀行融資協議，據此，廣州花都佳業同意為廣東森島集團之利益就工商銀行融資協議不時應付債務提供擔保。訂約方隨後同意廣州花都佳業提供之擔保將由富春東方提供之擔保取代。

於二零一七年十二月七日，富春東方(作為擔保提供者)與工商銀行廣州(作為貸方)訂立工商銀行物業抵押擔保協議，據此，富春東方同意為廣東森島集團之利益提供工商銀行擔保，作為工商銀行融資協議不時應付債務之擔保。富春東方將授出之工商銀行擔保包括工商銀行物業抵押擔保。根據截至二零一七年九月三十日之估值報告，工商銀行抵押物業之公平值為人民幣52,780,000元(相當於約62,280,000港元)。因此，工商銀行擔保所擔保之最高總金額(即本集團因提供工商銀行擔保而面臨之最大風險)約為人民幣52,780,000元(相當於約62,280,000港元)。

工商銀行物業抵押擔保協議

工商銀行物業抵押擔保之主要條款載列如下：

日期

二零一七年十二月七日

訂約方

- (i) 富春東方，作為擔保提供者
- (ii) 工商銀行廣州，作為承按人(及工商銀行融資協議之貸方)

抵押資產

工商銀行抵押物業之所有權利、利益、抵押品，以及因工商銀行抵押物業毀損、滅失或被徵收而產生的保險金及賠償金。工商銀行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A座16樓1601至1619室、17樓1701至1719室以及24樓2401室及2402室，總樓面面積為3,011.9平方米。

工商銀行抵押物業(前稱東莞銀行抵押物業)最初根據東莞銀行物業抵押擔保協議抵押予東莞銀行(詳情於本公司日期為二零一四年九月十七日之通函披露)。於二零一七年十月，由於廣東森島集團已償還所有結欠東莞銀行之未償還貸款，故東莞銀行解除東莞銀行抵押物業。

擔保金額

根據工商銀行融資協議應收廣州花都佳業之所有款項，包括本金額、相關應計利息、複利、逾期利息、罰款、違約賠償金、損害賠償、匯兌虧損，以及工商銀行廣州根據工商銀行融資協議行使其權利產生之所有開支（包括但不限於訴訟費用、法律費用、估值費用、拍賣費用及銷售費用等），最高金額約達人民幣89,000,000元（相當於約105,000,000港元）。根據截至二零一七年九月三十日之估值報告，工商銀行抵押物業之公平值為人民幣52,780,000元（相當於約62,280,000港元）。因此，工商銀行擔保所擔保之最高總金額（即本集團因提供工商銀行擔保而面臨之最大風險）約為人民幣52,780,000元（相當於約62,280,000港元）。

提供工商銀行擔保之理由及裨益

誠如該等公佈及該等通函所披露，富春東方先後於二零一四年七月十日及二零一四年十月十五日通過股東決議案，據此其同意：

- (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室、零售店、住宅單位及車位（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所佔之股權百分比及基於獨立估值師編製之估值報告名義上在廣州義德與廣東森島之間劃分及分配。儘管進行分配，富春東方將仍為分配物業之登記擁有人；
- (b) 廣州義德及廣東森島有權透過富春東方抵押彼等各自之全部或部份分配物業（「抵押物業」），作為彼等本身融資之擔保；及
- (c) 倘借方股東（「借款方」）預期無法履行還款責任，且承按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)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，所轉讓之富春東方股權百分比相等於抵押物業相對分配物業之市值比例；或(ii)倘非借款方決定不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，所轉讓之富春東方股權百分比相等於抵押物業之市值比例。

股東決議案項下安排將讓富春東方股東可靈活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，股東決議案項下安排將充份保障本集團，倘廣東森島集團不履行其還款責任，則本集團有權購入富春東方之額外股權。

工商銀行擔保乃應廣東森島之要求而提供，致使股東決議案項下安排生效，即廣東森島有權透過富春東方為其本身融資抵押名義上獲分配之工商銀行抵押物業。

董事(包括全體獨立非執行董事)認為，提供工商銀行擔保屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

有關本集團、富春東方、廣東森島及工商銀行廣州之資料

本集團主要從事(i)水泥及熟料買賣；(ii)採礦及鐵礦石買賣；及(iii)房地產投資。

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，並於中國廣州市擁有一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及投資控股公司。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。

工商銀行廣州為中國持牌商業銀行，為企業及個人銀行客戶提供各種金融產品及服務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，工商銀行廣州及其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，屬於本公司於附屬公司層面之關連人士。據此，富春東方為廣東森島集團之利益提供工商銀行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。

董事會已批准提供工商銀行擔保工商銀行物業抵押擔保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，工商銀行物業抵押擔保協議之條款屬公平合理，而提供工商銀行擔保乃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，提供工商銀行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。

由於提供工商銀行擔保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%，故提供工商銀行擔保本身構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。根據上市規則第14.22條，提供工商銀行擔保將須與提供先前擔保(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。由於提供擔保所涉及之一項或多項適用百分比率高於25%，但全部適用百分比率均低於100%，提供擔保仍屬上市規則第14章項下本公司之主要交易。

然而，即使提供工商銀行擔保與提供先前擔保(以尚未解除之擔保為限)合併計算，仍將分類為上市規則第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工商銀行擔保。

釋義

本公佈尚未界定詞彙應與該等公佈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四月二十四日有關提供第三批擔保之公佈；(iii)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；(iv)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；(v)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；(vi)本公司日期為二零一七年一月十九日有關提供第五項恒生銀行擔保之公佈；及(vii)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

「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六月九日有關(其中包括)提供第三批擔保之通函；(iii)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；(iv)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；(v)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；(vi)本公司日期為二零一七年三月十日有關(其中包括)提供第五項恒生銀行擔保之通函；及(vii)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
「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
「東莞銀行」	指	東莞銀行股份有限公司廣州分行
「東莞銀行抵押物業」	指	中國廣東省廣州市越秀區文明路71號東方文德廣場A座16樓1601至1619室、17樓1701至1719室以及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，該物業抵押擔保已於二零一七年十月獲解除
「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
「董事」	指	本公司董事

「第一批擔保」	指	富春東方於二零一四年七月十日根據多項擔保文件為廣東森島集團之利益向恒生銀行提供之擔保
「第一批擔保文件」	指	恒生銀行物業抵押擔保協議、恒生銀行收入質押擔保及監管協議以及恒生銀行收入質押擔保登記協議之統稱
「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
「廣州花都佳業」	指	廣州市花都佳業房地產開發有限公司，於中國成立之有限公司，並為廣東森島之全資附屬公司
「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
「工商銀行廣州」	指	中國工商銀行股份有限公司廣州德政中路支行
「工商銀行融資協議」	指	廣州花都佳業(作為借方)與工商銀行廣州(作為貸方)就提供信貸融資所訂立日期為二零一七年五月二十四日之協議

「工商銀行抵押物業」	指	中國廣東省廣州市越秀區文明路71號東方文德廣場A座16樓1601至1619室、17樓1701至1719室以及24樓2401室及2402室，總樓面面積為3,011.9平方米
「工商銀行物業抵押擔保」	指	富春東方根據工商銀行物業抵押擔保協議之條款以工商銀行抵押物業向工商銀行廣州授出之物業抵押擔保，作為工商銀行融資協議不時應付債務之擔保
「工商銀行物業抵押擔保協議」	指	富春東方與工商銀行廣州就工商銀行物業抵押擔保所訂立日期為二零一七年十二月七日之物業抵押擔保協議
「工商銀行擔保」	指	富春東方根據工商銀行物業抵押擔保協議將為廣東森島集團之利益向工商銀行廣州(作為貸方)提供之擔保，包括工商銀行抵押擔保
「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、第四項經修訂恒生銀行貸款融資及第五項經修訂恒生銀行貸款融資
「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、第五項恒生銀行擔保及第六項恒生銀行擔保
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「擔保」	指	工商銀行擔保及先前擔保之統稱
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01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

「%」

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，二零一七年十二月七日

於本公佈日期，執行董事為黃炳均先生(主席)、毛樹忠博士(行政總裁)、黃懿行女士、李志民先生、王加夫先生及鄺兆強先生；非執行董事為劉永順先生及吳黎康先生；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1.18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。