

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)

#### 有關出售敬培集團股權之 主要交易

##### 出售事項

董事會宣佈，於二零一八年三月十三日，Greater Sino、敬培(均為本公司附屬公司)及東莞丹新(本公司合資企業夥伴)(作為該等賣方)與東莞萬科及Hybest(作為該等買方)訂立合作協議，據此，該等賣方同意按照合作協議條款向該等買方出售重建項目全部權益，代價為人民幣830,000,000元(相當於約1,029,000,000港元)(可予調整)。假設本公佈所述支付條件獲達成及代價並無作出調整，Greater Sino、敬培及其聯繫人將自出售事項收取最高金額人民幣581,000,000元(相當於約720,000,000港元)。完成後，預期本集團將因出售事項獲得收益約452,000,000港元(扣除任何相關應付稅項前)，惟須待本公司核數師審核後方可作實。

東莞敬培集團現時進行重建項目並擁有位於中國廣東省東莞市一幅土地及建於該土地上之物業之重建權。

##### 上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載出售事項涉及之其中一項適用百分比率高於25%但低於75%，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

\* 僅供識別

由於概無股東於出售事項中擁有重大權益，故倘本公司須就批准出售事項及合作協議項下擬進行交易召開股東大會，彼等亦毋須放棄表決。根據上市規則第14.44條，於二零一八年三月十三日，本公司已獲緊密聯繫集團（合共持有8,222,838,498股股份，相當於本公佈日期本公司已發行股本約64.51%）書面批准出售事項及合作協議項下擬進行交易。

### 寄發通函

載有出售事項進一步資料之通函，預期將盡快於二零一八年四月六日或之前寄交股東。

### 出售事項

董事會宣佈，於二零一八年三月十三日，該等賣方與該等買方訂立合作協議，據此，該等賣方同意按照合作協議條款向該等買方出售重建項目全部權益，代價為人民幣830,000,000元（相當於約1,029,000,000港元）。根據合作協議，本公司間接全資附屬公司Greater Sino將透過出售其於敬培之若干權益轉讓東莞敬培之52.7%股權。東莞敬培將於內部重組後擁有東莞丹興全部股權。東莞敬培集團進行重建項目並擁有該土地及該等物業之重建權。

### 合作協議

日期：二零一八年三月十三日

### 訂約方

- (i) 該等賣方：
  - (a) 敬培，本公司之間接全資附屬公司
  - (b) 東莞丹新
  - (c) Greater Sino，本公司之間接全資附屬公司
- (ii) 該等買方：
  - (a) 東莞萬科，萬科企業股份有限公司（聯交所上市公司，股份代號：2202）之間接全資附屬公司
  - (b) Hybest，萬科企業股份有限公司之間接全資附屬公司

於本公佈日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，東莞丹新、該等買方及彼等各自之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。

### 將予出售資產

於本公佈日期，敬培及東莞丹新分別持有東莞敬培之70%及30%股權，敬培則由Greater Sino完全擁有。根據合作協議，該等賣方同意按照合作協議之條款向該等買方出售重建項目全部權益，代價為人民幣830,000,000元(相當於約1,029,000,000港元)(可作出下文所述調整)。根據合作協議，Greater Sino將透過出售其於敬培之若干權益轉讓東莞敬培之52.7%股權。東莞敬培集團進行重建項目並擁有該土地及該等物業之重建權。

### 代價

根據合作協議，該等買方將以下列方式支付代價人民幣830,000,000元(相當於約1,029,000,000港元)：

- (i) 買方須於(a)完成內部重組致使東莞敬培擁有東莞丹興全部股權；(b)完成令該等買方信納有關敬培集團的盡職審查；(c)銀行解除敬培集團之若干股份押記；(d)該等賣方各自向買方質押若干股份；及(e)轉讓敬培及東莞敬培若干權益致使買方實益擁有東莞敬培之52.7%股權(「付款事項」)後，分兩期向Greater Sino及敬培支付人民幣200,000,000元(相當於約248,000,000港元)(「初步付款」)及向東莞丹新支付人民幣50,000,000元(相當於約62,000,000港元)；
- (ii) 買方須於不同階段達成若干條件，包括(a)有關政府部門就重建項目發出若干批准；(b)該等買方或其聯屬人士獲選為重建項目之發展商(「發展商」)；及(c)該等賣方清拆該等物業後，分期向該等賣方支付人民幣580,000,000元(相當於約719,000,000港元)(扣除任何該等賣方應付相關稅項後)；及
- (iii) 倘該等買方或其聯屬人士不獲選為發展商及該土地由另一投標者收購，該等賣方須將相等於向中標者收取之該土地代價減人民幣830,000,000元(相當於約1,029,000,000港元)之款項(扣除任何該等賣方應付相關稅項後)支付予該等買方。

代價須根據建設用地規劃批准書所載該土地之獲批准建築面積按比例下調。

假設上述支付條件獲達成及代價並無作出調整，Greater Sino、敬培及其聯繫人將自出售事項收取最高金額人民幣581,000,000元（相當於約720,000,000港元）。

出售事項之代價乃該等賣方與該等買方參考（其中包括）有關地點同類物業之現行市價公平磋商釐定。考慮到該土地所在地點及發展潛力、現行市況及鄰近土地，以及該等買方之財政實力及履行合作協議之能力，董事認為代價屬公平合理。董事認為出售事項符合本公司及其股東整體利益。

預期合作協議將於合作協議日期後二十四個月內或該等賣方與該等買方可能共同書面協定之其他日期全面履行。

### 終止及違反合作協議須承擔之責任

合作協議須待（其中包括）下列情況出現後方告終止：

- (a) 由雙方共同協定終止；
- (b) 由非違約方因其中一方違反合作協議條款而提出終止，在該情況下違約方須於合作協議終止後十五個營業日內退回非違約方已支付之任何代價金額（如有），並須向非違約方支付預定違約賠償金人民幣100,000,000元（相當於約124,000,000港元）及相關損害賠償；
- (c) 倘該等買方未能根據合作協議條款按時支付代價，為期超過六十日，由該等賣方提出終止，在該情況下該等買方須支付預定違約賠償金人民幣100,000,000元（相當於約124,000,000港元）；及倘該等買方未能按時支付代價，為期少於六十日，該等買方須向該等賣方支付相等於0.0005倍未支付金額乘以延遲日數之滯納金；
- (d) 倘付款事項未能於初步付款後三十個營業日內達成，由該等買方提出終止，在該情況下該等賣方須退回該等買方已支付之任何代價金額，連同有關先前已支付金額按年利率10%計算之利息；
- (e) 倘(i)該等賣方未能促成東莞敬培集團按指定時間表達成若干重要階段，包括取得政府部門批文及該等買方收購該土地，由該等買方提出終止，在該情況

下該等賣方須退回該等買方已支付之任何代價金額，連同有關先前已支付金額按年利率10%計算之利息。另一選擇，該等買方可要求該等賣方向該等買方無償轉讓東莞敬培全部股權而毋須就代價支付任何額外款項。

## 出售事項之財務影響

考慮到本集團賬目內，敬培集團於二零一七年十二月三十一日之未經審核資產淨值(包括任何本公司附屬公司之公司間結餘)約169,000,000港元及出售事項涉及之估計相關直接開支約96,000港元，預期於出售事項完成後，本集團將因出售事項而獲得收益約452,000,000港元(扣除任何相關應付稅項前)，惟須待本公司核數師審核後方可作實。

完成後，(i) Greater Sino因不再控制敬培董事會而不再控制敬培；及(ii)敬培將不再持有東莞敬培集團任何股權。因此，出售事項完成後將導致敬培集團之資產及負債不再併入本集團之綜合財務報表計算。

## 進行出售事項之理由及裨益

該等賣方成立東莞敬培旨在於二零一五年進行重建項目。由於申請程序歷時經久及鑑於該等買方提出的價格吸引，故該等賣方決定向該等買方出售敬培集團(其實益擁有該土地及該等物業之重建權)。出售事項將可讓本集團套現及以公平市值釋放其於重建項目的投資價值。本集團擬將出售事項所得款項用作本集團一般營運資金及/或日後發展及/或在機會出現時為任何潛在收購及投資提供資金。

## 有關敬培集團之資料

敬培為本公司之間接全資附屬公司，於本公佈日期，擁有東莞敬培70%股權。

東莞敬培為於中國註冊成立之中外合資企業，為本公司之非全資附屬公司。於本公佈日期，東莞敬培持有東莞丹興之90%股權，並將於內部重組後擁有東莞丹興全部股權。東莞敬培集團進行重建項目並擁有該土地及該等物業之重建權。

下文載列敬培集團根據香港財務報告準則編製截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止九個月之未經審核及綜合財務資料(包括本公司附屬公司任何公司間結餘及交易)：

	截至十二月三十一日 止九個月	
	二零一六年 港元(百萬)	二零一七年 港元(百萬)
(負債)／資產淨值	(12)	169
收入	—	—
除稅前虧損淨額	8	16
除稅後虧損淨額	8	16

### 有關本集團、該等賣方及該等買方之資料

本集團主要從事(i)買賣熟料、水泥及其他建築材料；(ii)開採及買賣鐵礦石和原材料；及(iii)開發及投資房地產。

敬培為於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司。敬培之主要業務為投資控股。

東莞丹新為於中國註冊成立之公司。東莞丹新之主要業務為物業發展及投資。

Greater Sino為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。Greater Sino之主要業務為投資控股。

東莞萬科為於中國註冊成立之公司，其主要業務為物業發展。東莞萬科為萬科企業股份有限公司之間接全資附屬公司。

Hybest為於英屬處女群島註冊成立之公司，其主要業務為投資控股。Hybest為萬科企業股份有限公司之間接全資附屬公司。

### 上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載出售事項涉及之其中一項適用百分比率高於25%但低於75%，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。



由於概無股東於出售事項中擁有重大權益，故倘本公司須就批准出售事項及合作協議項下擬進行交易召開股東大會，彼等亦毋須放棄表決。根據上市規則第14.44條，於二零一八年三月十三日，本公司已獲緊密聯繫集團（合共持有8,222,838,498股股份，相當於本公佈日期本公司已發行股本約64.51%）書面批准出售事項及合作協議項下擬進行交易。

## 寄發通函

載有出售事項進一步資料之通函，預期將盡快於二零一八年四月六日或之前寄交股東。

## 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：

「董事會」	指	董事會；
「緊密聯繫集團」	指	一組緊密聯繫之股東，包括黃炳均先生及其聯繫人，於本公佈日期，彼等合共持有8,222,838,498股股份，相當於本公司已發行股本約64.51%；
「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	根據合作協議完成出售事項；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「代價」	指	該等買方根據合作協議須就出售事項向該等賣方支付之總代價人民幣830,000,000元(相當於約1,029,000,000港元)(可予調整)；
「合作協議」	指	該等賣方與該等買方就出售事項所訂立日期為二零一八年三月十三日之合作協議；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	該等賣方根據合作協議向該等買方出售重建項目全部權益；

「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，由東莞丹新持有30%股權及敬培持有70%股權之中外合資企業；
「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，並為萬科企業股份有限公司之間接全資附屬公司；
「Greater Sino」	指	Greater Sino Investments Ltd，於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「港元」	指	香港目前之法定貨幣港元；
「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，並為本公司之間接全資附屬公司；
「敬培集團」	指	敬培、東莞敬培及東莞丹興；
「Hybest」	指	Hybest (BVI) Company Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，並為萬科企業股份有限公司之間接全資附屬公司；
「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，總地盤面積約30,453平方米（重建前）；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；



「中國」	指	中華人民共和國；
「該等物業」	指	目前建於該土地上之廠房、商店及住宅樓宇；
「該等買方」	指	東莞萬科及Hybest，「買方」指彼等任何一方；
「重建項目」	指	於該土地上之物業發展項目；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「該等賣方」	指	Greater Sino、敬培及東莞丹新，「賣方」指彼等任何一方；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01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；及
「%」	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，二零一八年三月十三日

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1.24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。