

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。

於二零一八年八月三十日，富春東方(作為擔保提供者)與澳門華人銀行(作為貸方)訂立澳門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澳門銀行擔保，作為協助廣東森島集團取得澳門銀行融資協議項下應付債務之擔保。富春東方與澳門華人銀行將根據澳門銀行融資協議訂立澳門銀行物業抵押擔保協議。澳門銀行擔保所擔保之最高總金額約為人民幣153,712,000元(相當於約176,769,000港元)。

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澳門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。

* 僅供識別

董事會已批准提供澳門銀行擔保及澳門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，澳門銀行物業抵押擔保協議之條款屬公平合理，而提供澳門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，提供澳門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。

由於提供澳門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%，故提供澳門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，提供澳門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%，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，即使提供澳門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澳門銀行擔保。

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。

於二零一八年八月三十日，富春東方(作為擔保提供者)與澳門華人銀行(作為貸方)訂立澳門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澳門銀行擔保，作為協助廣東森島集團取得澳門銀行融資協議項下應付債務之擔保。富春東方與澳門華人銀行將根據澳門銀行融資協議訂立澳門銀行物業抵押擔保協議。澳門銀行擔保所擔保之最高總金額約為人民幣153,712,000元(相當於約176,769,000港元)。

澳門銀行物業抵押擔保協議

澳門銀行物業抵押擔保之主要條款載列如下：

日期

二零一八年八月三十日

訂約方

(i) 富春東方，作為擔保提供者

(ii) 澳門華人銀行，作為承按人

抵押資產

澳門銀行抵押物業之所有權利、利益、抵押品、銷售所得款項、租金及產生的其他收入，以及因澳門銀行抵押物業毀損、滅失或被徵收而產生的保險金及賠償金。澳門銀行抵押物業包括位於中國廣東省廣州市越秀區文德北路68號東方文德廣場的24間零售店及53個車位以及位於文明路71號東方文德廣場的14間辦公室物業，總樓面面積為5,053.81平方米。

於澳門銀行抵押物業之中，24間零售店、53個車位及14間辦公室物業曾為第三項恒生銀行抵押物業、第五項恒生銀行抵押物業及第六項恒生銀行抵押物業之部分物業，最初分別根據第三項恒生銀行物業抵押擔保協議、第五項恒生銀行物業抵押擔保協議及第六項恒生銀行物業抵押擔保協議抵押予恒生銀行（相關詳情於該等通函披露）。據廣東森島集團告知，上述24間零售店、53個車位及14間辦公室物業已於二零一八年五月獲恒生銀行解除。

擔保金額

根據澳門銀行融資協議應收富春投資之所有款項，包括本金總額、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，以及澳門華人銀行根據澳門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110,000,000港元。根據截至二零一八年七月三十一日之估值報告，澳門銀行抵押物業之公平值為人民幣153,712,000元（相當於約176,769,000港元）。因此，澳門銀行擔保所擔保之最高總金額（即本集團因提供澳門銀行擔保而面臨之最大風險）約為人民幣153,712,000元（相當於約176,769,000港元）。

澳門銀行融資協議

日期

二零一八年八月三十日

訂約方

- (i) 澳門華人銀行，作為貸方
- (ii) 富春投資，作為借方
- (iii) 郭建基先生，作為個人擔保人
- (iv) 王女士，作為個人擔保人
- (v) 廣東森島，作為公司擔保人

貸款本金額

110,000,000 港元

還款

富春投資須於三年期限到期時償還澳門銀行融資項下所借取及未償還之全部款項

擔保

- (i) 澳門銀行擔保
- (ii) 郭建基先生之個人擔保
- (iii) 王女士之個人擔保
- (iv) 廣東森島之公司擔保

提供澳門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物業、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。

澳門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澳門銀行抵押物業。

董事(包括全體獨立非執行董事)認為，提供澳門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、富春投資、廣東森島及澳門華人銀行之資料

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)熟料、水泥及其他建築材料買賣。

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，並於中國廣東省廣州市擁有名為東方文德廣場之商住發展項目。

廣東森島及富春投資為於中國成立之有限公司。富春投資為廣東森島之全資附屬公司。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。

澳門華人銀行為澳門持牌商業銀行，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，澳門華人銀行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澳門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。

董事會已批准提供澳門銀行擔保澳門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，澳門銀行物業抵押擔保協議之條款屬公平合理，而提供澳門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，提供澳門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。

由於提供澳門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%，故提供澳門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，提供澳門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%，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，即使提供澳門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澳門銀行擔保。

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；(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；及(viii)本公司日期為二零一七年十二月七日有關提供工商銀行擔保之公佈
「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
「董事」	指	本公司董事
「第五項恒生銀行抵押物業」	指	位於中國廣東省廣州市越秀區文德北路68號東方文德廣場之13個車位及24間零售店以及位於文明路71號東方文德廣場之5個辦公室物業，總樓面面積為3,060.04平方米
「第五項恒生銀行物業抵押擔保」	指	富春東方根據第五項恒生銀行物業抵押擔保協議之條款以第五項恒生銀行抵押物業向恒生銀行提供之額外物業抵押擔保，作為恒生銀行擔保債務之部份擔保，已於二零一八年五月解除
「第五項恒生銀行物業抵押擔保協議」	指	富春東方與恒生銀行就第五項恒生銀行物業抵押擔保所訂立日期為二零一七年一月十九日之兩份物業抵押擔保協議
「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
「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，並為廣東森島之附屬公司
「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
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門銀行融資」	指	澳門華人銀行根據澳門銀行融資協議之條款向富春投資授出本金額達110,000,000港元之三年期信貸融資
「澳門銀行融資協議」	指	富春投資(作為借方)與澳門華人銀行(作為貸方)就提供信貸融資所訂立日期為二零一八年八月三十日之協議
「澳門銀行抵押物業」	指	位於中國廣東省廣州市越秀區文德北路68號東方文德廣場的24間零售店及53個車位以及位於文明路71號東方文德廣場的14間辦公室物業，總樓面面積為5,053.81平方米
「澳門銀行物業抵押擔保」	指	富春東方根據澳門銀行物業抵押擔保協議之條款以澳門銀行抵押物業向澳門華人銀行授出之物業抵押擔保，作為澳門銀行融資協議不時應付債務之擔保
「澳門銀行物業抵押擔保協議」	指	富春東方與澳門華人銀行就澳門銀行物業抵押擔保所訂立日期為二零一八年八月三十日之物業抵押擔保協議
「澳門銀行擔保」	指	富春東方根據澳門銀行物業抵押擔保協議將為廣東森島集團之利益向澳門華人銀行(作為貸方)提供之擔保，包括澳門銀行物業抵押擔保
「澳門華人銀行」	指	澳門華人銀行股份有限公司
「郭建基先生」	指	郭建基先生，富春東方及廣東森島之董事兼法人代表
「王女士」	指	王煦童女士，郭建基先生之配偶及廣東森島之股東
「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、第五項經修訂恒生銀行貸款融資及工商銀行融資協議
「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、第六項恒生銀行擔保及工商銀行擔保
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「擔保」	指	澳門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
「第六項恒生銀行抵押物業」	指	位於中國廣東省廣州市越秀區文德北路68號東方文德廣場之38間零售店及219個車位以及位於文明路71號東方文德廣場A座之4個辦公室物業，總樓面面積為9,530.54平方米
「第六項恒生銀行物業抵押擔保」	指	富春東方將根據第六項恒生銀行物業抵押擔保協議之條款以第六項恒生銀行抵押物業向恒生銀行提供之額外物業抵押擔保，作為恒生銀行擔保債務之部份擔保，其中40個車位已於二零一八年五月解除
「第六項恒生銀行物業抵押擔保協議」	指	富春東方與恒生銀行於二零一七年十月二十七日就第六項恒生銀行物業抵押擔保訂立之物業抵押擔保協議，作為第五項經修訂恒生銀行貸款融資之額外擔保
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三項恒生銀行抵押物業」	指	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2406室、2504至2507室、2601至2603室及2606室之辦公室物業以及位於文德北路76號東方文德廣場B2座3501室之住宅單位，總樓面面積為2,109.49平方米

「第三項恒生銀行物業抵押擔保」	指	富春東方根據第三項恒生銀行物業抵押擔保協議之條款就第三項恒生銀行抵押物業向恒生銀行提供之額外物業抵押擔保，作為恒生銀行擔保債務之部份擔保，其中9個辦公室物業已於二零一八年五月解除
「第三項恒生銀行物業抵押擔保協議」	指	富春東方與恒生銀行就第三項恒生銀行物業抵押擔保所訂立日期為二零一六年六月八日之物業抵押擔保協議
「%」	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，二零一八年八月三十日

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1.15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。