

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)

**須予披露交易
有關出售物業**

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零一八年十一月十二日(交易時段後)，賣方(本公司間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業，代價為人民幣92,700,000元(相當於約104,751,000港元)，惟須受買賣協議之條款規限並按其行事。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算買賣協議項下擬進行之出售事項之其中一項或多項適用百分比率超過5%，但低於25%，故此根據上市規則第14章，出售事項構成本公司須予披露交易，並須遵守上市規則項下之申報及公告之規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一八年十一月十二日(交易時段後)，賣方(本公司間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業，代價為人民幣92,700,000元(相當於約104,751,000港元)，惟須受買賣協議之條款規限並按其行事。

* 僅供識別

買賣協議

日期：二零一八年十一月十二日

賣方：廣州義德房地產開發有限公司，本公司之間接全資附屬公司。

買方：廣州中勢地產投資有限公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人各自為與本公司及其關連人士(定義見上市規則)並無關連之獨立第三方。

該物業：中國廣東省廣州市越秀區沿江中路299號銀海大廈1樓、2樓、3樓及13樓若干部分、14樓至26樓全層以及地庫。該物業現時出租予多個租戶，總月租約為人民幣900,000元(相當於約1,017,000港元)，而租期介乎一至十年。

代價及付款條款：該物業之代價為人民幣92,700,000元(相當於約104,751,000港元)，將由買方按以下方式支付予賣方：

- (i) 初步按金人民幣46,350,000元(相當於約52,375,500港元)將由買方於二零一八年十一月十二日之前支付；及
- (ii) 餘款人民幣46,350,000元(相當於約52,375,500港元)將由買方於按揭解除後之三(3)個營業日內支付。

代價乃經賣方及買方公平磋商後釐定。董事經考慮獨立估值師所編製該物業於二零一八年九月三十日之估值後，認為代價屬公平合理。

完成：該物業將於完成時按「現有狀況」並連同多份租賃協議交付予買方。現時預期出售事項將於按揭解除後十四(14)個營業日內完成。

有關該物業之資料

該物業包括中國廣東省廣州市越秀區沿江中路299號銀海大廈1樓、2樓、3樓及13樓若干部分、14樓至26樓全層以及地庫，總樓面面積約11,472平方米，用作商業、辦公室及泊車用途。於訂立買賣協議時，該物業乃根據按揭抵押予銀行承按人。

現時，該物業出租予多個租戶，總月租約為人民幣900,000元（相當於約1,017,000港元），而租期介乎一至十年。該物業於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度之租金收入及應佔淨利潤或淨虧損如下：

	截至三月三十一日止年度			
	二零一七年		二零一八年	
	人民幣	相當於 概約港元	人民幣	相當於 概約港元
租金收入	10,308,000	11,648,040	10,380,000	11,729,400
淨（虧損）／利潤				
— 除稅前	(130,000)	(146,900)	6,239,000	7,050,070
— 除稅後	(1,440,000)	(1,627,200)	5,168,000	5,839,840

出售事項之財務影響及所得款項用途

僅供說明之用，根據(i)該物業於二零一八年三月三十一日之經審核賬面值約人民幣184,928,000元（相當於約208,968,640港元）；及(ii)代價人民幣92,700,000元（相當於約104,751,000港元）計算，估計本集團將會就出售事項錄得虧損約人民幣92,228,000元（相當於約104,217,640港元）。股東應注意，將於本公司綜合財務報表確認的出售事項除稅前虧損實際金額，須視乎本公司核數師所作審核而定。

出售事項之所得款項淨額將約為人民幣92,700,000元（相當於約104,751,000港元），將由本公司用作降低本集團之負債比率。

進行出售事項之理由

本集團很大部分的債務將於未來十二個月內到期。鑑於中國經濟前景並不明朗（尤其是美中貿易戰帶來的可能不良後果及中國經濟的持續結構性弱勢），本集團存有可能無法滾轉債務或獲得新融資以就該等將予到期債務再融資的風險。因此，董事會認為，如有機會，本集團削減資產及降低負債比率乃屬謹慎之舉，從而加強本集團對經濟進一步下滑的適應能力。董事會進一步認為，該物業包括多

個位於非黃金地段的單位，倘中國房地產市場進一步惡化或中國經濟惡化，該物業則難以出售。因此，現出售該物業實屬審慎做法。

鑑於上述理由，董事（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議之條款乃按一般商業條款公平磋商，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算買賣協議項下擬進行之出售事項之其中一項或多項適用百分比率超過5%，但低於25%，故此根據上市規則第14章，出售事項構成本公司須予披露交易，並須遵守上市規則項下之申報及公告之規定。

有關本集團、賣方及買方之資料

本集團

本集團之主要業務為(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。

賣方

賣方為按照中國法律成立之有限公司，並為本公司間接全資附屬公司。該公司之主要業務為物業租賃。

買方

據董事所深知、全悉及確信，買方之主要業務為物業投資。

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
「營業日」	指	除星期六、星期日或法定公眾假期外，中國的商業銀行就日常銀行業務交易開門營業的營業日
「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	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	人民幣92,700,000元(相當於約104,751,000港元)，即買方根據買賣協議就該物業應付予賣方之代價
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議出售該物業予買方
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)以及獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連之獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「按揭」	指	由賣方以該物業設立並以銀行(作為承按人)為受益人之按揭
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	中國廣東省廣州市越秀區沿江中路299號銀海大廈1樓、2樓、3樓及13樓若干部分、14樓至26樓全層以及地庫
「買方」	指	廣州中勢地產投資有限公司，按照中國法律成立之有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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

「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為二零一八年十一月十二日之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	廣州義德房地產開發有限公司，按照中國法律成立之有限公司
「%」	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，二零一八年十一月十二日

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1.13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。