

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不發表聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部分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)

有關在中國成立合營公司之須予披露交易

二零一零年五月三十一日，浙江昌興 (PMHL在中國註冊成立之全資附屬公司) 與廈門陽光訂立福建合營協議，據此，浙江昌興及廈門陽光協定成立福建合營公司 (50對50之合營公司)，以在中國福建省漳州市長泰縣開展福建項目。

福建項目是一項綜合度假村及住宅開發項目，重點在於開發溫泉度假設施連同配套住宅、商業及娛樂設施。

在股權轉讓完成後，浙江昌興 (或指定方) 及廈門陽光將擁有福建合營公司50%之股權，而福建合營公司將入賬列為本公司之共同控制實體。

PMHL是本公司直接擁有53.89%權益的附屬公司，故浙江昌興是本公司間接擁有53.89%權益的附屬公司。由於本集團根據福建合營協議應付之最高承擔費人民幣480,000,000元 (約547,200,000港元) 的適用百分比率超過5%但低於25%，故該交易屬香港上市規則第14章項下之須予披露交易。

緒言

Prosperity Minerals Holdings Limited (另類投資市場：PMHL.L) 為本公司直接擁有 53.89% 權益之附屬公司，最近以 3,800,000,000 港元之代價出售其於中國之大部分水泥生產業務，於今日宣佈，於二零一零年五月三十一日，PMHL 在中國註冊成立之全資附屬公司浙江昌興與廈門陽光訂立福建合營協議，據此，浙江昌興及廈門陽光協定成立福建合營公司 (50對50之合營企業)，以於中國福建省漳州市長泰縣開展福建項目。

廈門陽光根據福建合營協議之責任由廈門當代作擔保，而廈門當代歸兩名中國個人所有。

福建項目包括福建溫泉及度假村項目以及福建住宅項目。福建溫泉及度假村項目主要為於福建溫泉及度假村項目地盤上進行之溫泉及度假村開發項目，而福建住宅項目主要為於毗鄰福建溫泉及度假村項目地盤之福建住宅項目地盤上進行之住宅及配套設施開發項目。有關福建項目之其他詳情載於下文「有關福建合營公司及福建項目之資料」一節。

福建合營協議之主要條款如下：

福建合營協議

日期：二零一零年五月三十一日

訂約方：(1) 浙江昌興－作為福建合營方之一
(2) 廈門陽光－作為福建合營方之一
(3) 廈門當代 (作為廈門陽光根據福建合營協議之責任之擔保人)

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，廈門陽光、廈門當代及其最終實益擁有人為獨立於且與本公司或其任何關連人士概無關連之第三方。

合營企業之成立 : 為成立福建合營企業 :

- (a) 浙江昌興(或指定方)同意向廈門陽光收購其所持福建合營公司50%之股權,代價為人民幣160,000,000元(約182,400,000港元),其中(i)人民幣100,000,000元(約114,000,000港元)將以現金支付予廈門陽光;及(ii)人民幣60,000,000元(約68,400,000港元)將投資於福建合營公司作為股東貸款。

於本公佈日期,就福建溫泉及度假村項目應付廈門陽光之款項全額及應付福建合營公司之款項之三分之一已於完成前支付。人民幣40,000,000元(約45,600,000港元)之結餘將於向浙江昌興(或指定方)轉讓於福建合營公司之50%股權完成當日後20個營業日內以現金支付。

- (b) 浙江昌興同意以代價人民幣35,000,000元(約39,900,000港元)向廈門陽光收購其於福建住宅項目之50%權益。

根據福建合營協議,據估計,福建住宅項目將注入福建合營公司。

就福建住宅項目而應付廈門陽光之款項全額將於二零一零年六月十日前支付。

於福建合營公司之股權 : 股權轉讓完成後,浙江昌興(或指定方)及廈門陽光將各自擁有福建合營公司50%之股權。

福建合營公司之業務範圍 : 房地產開發及銷售;生態旅遊發展;銷售旅遊工藝品。

資金 : 根據福建合營協議，浙江昌興（及／或指定方）對福建項目之最高承擔費為人民幣480,000,000元（約547,200,000港元）：

(a) 人民幣135,000,000元（約153,900,000港元）指浙江昌興就福建合營公司50%之股權（包括福建住宅項目）而支付予廈門陽光之款項；及

(b) 人民幣345,000,000元（約393,300,000港元）指浙江昌興（及／或指定方）向福建合營公司支付之最高財務承擔（包括注資、股東貸款及提供擔保）。

除浙江昌興（或指定方）應付廈門陽光及福建合營公司之首次付款外：—

(a) 向福建合營公司所作任何其他注資或財務資助將根據福建合營方各自所持福建合營公司股權按比例作出；及

(b) 福建合營方均無須向福建合營公司提供貸款或財務資助，除非雙方協定。

福建合營公司或會按福建合營公司董事會釐定的有關利率及條款通過合法途徑籌集日後資金。

董事會組成 : 福建合營公司之董事會由六名董事組成，其中浙江昌興（或指定方）與廈門陽光各有權提名三名董事。

主席於該等董事中選舉產生，而其並不享有最終決定票。

- 先決條件 : 福建合營協議附帶條件並已於簽訂日期生效。
- 福建合營企業之終止 : 倘發生下列任何事件之一，浙江昌興(或指定方，視情況而定)有權終止福建合營協議，並要求全額退還其所作之所有付款及／或注資，連同應計利息：
- (a) 廈門陽光及／或廈門當代根據福建合營協議作出之聲明及保證遭重大違反，而該等違反未能於浙江昌興(或指定方)指定期間內改正；
 - (b) 福建合營公司未能於福建合營協議列明之指定期間內取得福建溫泉及度假村項目地盤若干部分的土地使用權；或
 - (c) 廈門陽光未能應浙江昌興(或指定方)之要求退還浙江昌興(及／或指定方)根據福建合營協議之條款所作之所有付款及／或注資，連同應計利息。

倘因中國政府政策或有關中國法律及法規影響福建合營協議之實施，或未能取得必要政府批文，而導致福建合營方無法履行彼等各自於福建合營協議項下之責任，則福建合營協議將自動終止。在此情況下，浙江昌興(及／或指定方，視情況而定)有權獲全額退還其所作之所有付款及／或注資，連同應計利息。

有關福建合營公司及福建項目之資料

福建合營公司

福建合營公司為一間根據中國法律於二零零五年註冊成立之有限責任公司。於訂立福建合營協議前，廈門陽光擁有福建合營公司之全部股權。

於福建合營協議日期：

- (a) 廈門陽光已作出首筆投資共計人民幣120,000,000元(約136,800,000港元)，以支付(其中包括)(i)2,668畝福建溫泉及度假村項目地盤之徵收費用及搬遷費用，(ii)建築成本，及(iii)2,603畝福建溫泉及度假村項目地盤之租金，以及(iv)土地出讓金，以取得65畝福建溫泉及度假村項目地盤之土地使用權。

根據福建合營協議，浙江昌興負責廈門陽光首筆投資之50%，方式為向福建合營公司支付人民幣60,000,000元(約68,400,000港元)作為股東貸款，而福建合營公司將用作支付廈門陽光。

- (b) 廈門陽光已於福建住宅項目合共投資人民幣70,000,000元(約79,800,000港元)以支付(其中包括)(i)300畝福建住宅項目地盤之徵收費用、搬遷費用及租金，以及(ii)建築成本。

根據福建合營協議之條款，廈門陽光將向福建合營公司轉讓有關福建住宅項目之所有資產。浙江昌興負責廈門陽光首筆投資之50%，方式為向廈門陽光支付人民幣35,000,000元(約39,900,000港元)。

上述(a)及(b)項之和已包括在浙江昌興應付廈門陽光之代價內。有關福建項目之土地收購及相關成本和稅項之所有日後注資將由福建合營方等額承擔。

下表載列福建合營公司截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度之財務資料，乃根據福建合營公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及福建合營公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之未經審核財務報表，按中國財政部發佈的企業會計準則編製：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零零九年		二零零八年	
	人民幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)	港幣千元 (經審核)
收益	—	—	—	—
除稅前虧損	(3,840)	(4,378)	—	—
所得稅	—	—	—	—
年度虧損	(3,840)	(4,378)	—	—

	於十二月三十一日			
	二零零九年		二零零八年	
	人民幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)	港幣千元 (經審核)
資產淨值	1,160	1,322	5,000	5,700

福建項目

福建項目(長泰天銅山綜合性度假區項目)為綜合度假區發展項目，專注於溫泉度假設施及附屬住宅、商業及休閒設施。該項目包括福建溫泉及度假村項目及福建住宅項目。

(a) 福建溫泉及度假村項目

福建溫泉及度假村項目主要為位於中國福建省漳州市長泰縣之溫泉及度假村發展項目，北至村莊，東北至角泰路、南至天銅山及西至大砍山。福建溫泉及度假村

項目地盤規劃面積不低於4,653畝，其中2,668畝已徵用及租賃。該1,500畝福建溫泉及度假村項目地盤現時擬用作商業及住宅用途。

於福建合營協議日期，福建合營公司已支付(i)土地出讓金，用於收購65畝福建溫泉及度假村項目地盤之土地使用權；及(ii) 2,603畝福建溫泉及度假村項目地盤之租金。

福建溫泉及度假村項目將分為三期，於完成後將包括商業區、溫泉度假區、豪宅單位以及俱樂部。

(b) 福建住宅項目

福建住宅項目主要包括亦位於中國福建省漳州市長泰縣之住宅及附屬設施發展項目。福建地盤(毗連福建溫泉及度假村項目地盤)現有面積約為300畝，已由廈門陽光徵用及租賃。就300畝面積而言，廈門陽光將於福建合營協議日期起一個月內促使轉讓租賃200畝予福建合營公司。

福建合營公司將收購餘下100畝福建住宅項目地盤之土地使用權，而土地出讓金將由福建合營方以股東貸款或福建合營方協定之任何其他方式等額支付予福建合營公司。福建合營公司將收購之100畝福建住宅項目地盤現時擬用作住宅用途。

廈門陽光負責磋商收購其餘100畝土地。倘若收購福建住宅項目地盤其餘100畝土地之實際土地出讓金不足人民幣30,000,000元(約34,200,000港元)，浙江昌興(或指定方)應向廈門陽光支付(a)人民幣15,000,000元(約17,100,000港元)與(b)收購福建住宅項目地盤100畝土地之50%實際土地出讓金之間的差額。倘若實際土地出讓金超過人民幣30,000,000元(約34,200,000港元)，福建合營方應按比例基準支付差額。

有關浙江昌興、廈門陽光、廈門當代及本集團的資料

浙江昌興是一間根據中國法律註冊成立之外商獨資企業以及本公司之間接全資附屬公司。浙江昌興乃一間投資控股公司。

廈門陽光是一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司以及廈門當代之全資附屬公司。廈門陽光之主要業務為房地產投資。

廈門當代是一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司，由兩名中國人士全資擁有。

本集團主要從事(i)水泥及熟料買賣；(ii)花崗岩物料生產投資；(iii)鐵礦石買賣；及(iv)於中國營運公營港口及其他相關設施業務。

福建合營協議之財務影響

福建合營公司(包括福建住宅項目)50%股權之代價總額人民幣195,000,000元(約222,300,000港元)相當於廈門陽光於福建合營公司(包括福建住宅項目)50%股權之溢價人民幣100,000,000元(約114,000,000港元)。該代價乃參考福建合營項目之開發潛力經公平磋商後達致。

福建合營公司將作為本公司之共同控制實體列賬。

根據福建合營協議，浙江昌興(及／或指定方)應付之最高出資額為人民幣480,000,000元(約547,200,000港元)包括(i)支付予廈門陽光之人民幣100,000,000元(約114,000,000港元)、(ii)作為浙江昌興(或指定方)應佔福建溫泉及度假村項目50%初步投資而應支付予福建合營公司之人民幣60,000,000元(約68,400,000港元)、(iii)作為浙江昌興應佔福建住宅項目50%初步投資而應支付予廈門陽光之人民幣35,000,000元(約39,900,000港元)及(iv)福建項目額外出資人民幣285,000,000元(約324,900,000港元)。目前預計本集團根據福建合營協議履行其責任所需之資金將由本集團以內部資源撥付，惟本集團可能於適當時候就該等責任再融資。

成立福建合營企業之理由及裨益

如先前公佈，PMHL擬將出售水泥業務之部分所得款項再行投入中國其他具吸引力之業務，包括房地產業務。根據該策略，PMHL近期拓展其物業發展及投資分部，並訂立旨在建立中國物業及開發資產組合之多項協議。

就GDP增幅而言，中國經濟在過去十年中是表現最好的經濟體之一。家庭收入增長促使普通中國居民有意改善其生活質量。中國政府之長期城市化計劃亦導致城市地區對優質住宅之需求上升。董事相信，此乃本集團進入近期已步入下跌週期之中國房地產市場之適當時機。中長期而言，中國亦存在強勁需求及良好前景。

本公司及PMHL之主席黃炳均先生在房地產開發領域擁有豐富經驗。在簽署協議出售水泥業務後，PMHL立即成立物業開發及投資分部，並委任擁有相關中國房地產經驗及專長之總經理。物業分部將福建項目視為具有良好資本及收益潛力之初步收購目標之一。

福建項目乃一個處於初步規劃階段之早期項目，如告完成，將為本集團提供一個大型開發項目補充其項目組合。

董事會認為，成立福建合營企業符合本公司及其股東之整體利益。

香港上市規則所述該等交易之涵義

浙江昌興乃PMHL之間接全資附屬公司，PMHL則為本公司擁有53.89%權益之直接附屬公司。因此，浙江昌興為本公司擁有53.89%權益之間接附屬公司。

由於本集團根據福建合營協議應付之最高金額人民幣480,000,000元(約547,200,000港元)(包括本集團於福建合營公司之投資總額人民幣345,000,000元(約393,300,000港元)及代價人民幣135,000,000元(約153,900,000港元))之適用百分比率超過5%但低於25%，根據香港上市規則第14章，該等交易構成本公司一項須予披露交易。

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：

「另類投資市場」	指	倫敦證券交易所另類投資市場
「聯繫人」	指	具有香港上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「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，其股份於香港聯交所主機板上市
「關連人士」	指	具有香港上市規則賦予之涵義
「指定方」	指	浙江昌興指定之PMHL附屬公司
「董事」	指	本公司董事，而「董事」亦指其中任何一人
「福建溫泉及度假村項目」	指	福建合營公司將於福建溫泉及度假村項目地盤上承接之擬建溫泉及度假村開發項目
「福建溫泉及度假村項目地盤」	指	位於中國福建省漳州市長泰縣之若干地塊，更多詳情載於「有關福建合營公司及福建項目之資料」一段
「福建合營企業」	指	浙江昌興與廈門陽光按照福建合營協議之條款就開展福建項目而成立之合營企業

「福建合營協議」	指	浙江昌興、廈門陽光及廈門當代於二零一零年五月三十一日訂立之合營協議，據此，浙江昌興與廈門陽光同意成立福建合營公司，以在中國福建省漳州市長泰縣開展福建項目
「福建合營方」	指	浙江昌興(或指定方(視情況而定)及廈門陽光之統稱，「合營方」指其中任何一者
「福建合營公司」	指	長泰金鴻邦房地產開發有限公司，根據中國法律註冊成立之有限公司
「福建項目」	指	福建溫泉及度假村項目與福建住宅項目之統稱
「福建住宅項目」	指	福建合營公司將於福建住宅項目地盤承接之擬建住宅及配套設施開發項目
「福建住宅項目地盤」	指	位於中國福建省漳州市長泰縣之若干地塊，更多詳情載於「有關福建合營公司及福建項目之資料」一段
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「畝」	指	中國常用之土地面積單位，相當於約666.7平方米
「百分比率」	指	香港上市規則第14.07條訂明之百分比率
「PMHL」	指	Prosperity Minerals Holdings Limited，於澤西島註冊成立之公司，其股份獲准在另類投資市場買賣，為本公司直接擁有53.89%權益之附屬公司

「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「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
「廈門當代」	指	廈門當代置業集團有限公司，根據中國法律註冊成立之公司
「廈門陽光」	指	廈門陽光世紀房地產開發有限公司，根據中國法律註冊成立之公司及廈門當代之全資附屬公司
「浙江昌興」	指	浙江昌興投資有限公司，根據中國法律成立之外商獨資企業及PMHL之全資附屬公司
「%」	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，二零一零年五月三十一日

* 僅供識別

於本公佈刊發日期，執行董事為黃炳均先生(主席)、孫永森先生(副主席)、毛樹忠先生(行政總裁)及鄺兆強先生，獨立非執行董事包括毛國財先生、阮劍虹先生及戎灝先生。

就本公佈而言，除另有指明外，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.14港元之概約匯率換算為港元，僅供參考。概不表示任何港元或人民幣金額應已或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換。

董事願就本公佈所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，於本公佈所表達之意見乃經審慎考慮後始發表，且並無遺漏任何事實，致使本公佈任何聲明產生誤導。