

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有限公司
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

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提供先前擔保，協助廣東森島集團取得先前貸款融資。

於二零一五年十月二十二日，富春東方(作為擔保提供者)與(其中包括)恒生銀行(作為貸方)訂立額外恒生銀行擔保文件，據此，富春東方同意為廣東森島提供額外恒生銀行擔保，協助廣東森島取得恒生銀行貸款融資及經修訂恒生銀行貸款融資。

富春東方所授出額外恒生銀行擔保包括額外恒生銀行抵押物業及補充恒生銀行收入質押擔保。額外恒生銀行擔保所擔保之金額為人民幣39,570,000元(相當於約48,300,000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)條屬本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，富春東方為廣東森島提供額外恒生銀行擔保構成本集團向一名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。

董事會已批准提供額外恒生銀行擔保及額外恒生銀行擔保文件項下擬進行交易。此外，董事(包括全體獨立非執行董事)已確認，額外恒生銀行擔保文件之條款屬公平合理，額外恒生銀行擔保乃按一般商業條款提供，且符合本公司及股東整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，提供額外恒生銀行擔保須遵守上市規則第14A章之申報及公佈規定，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。

此外，由於提供額外恒生銀行擔保所涉及全部適用百分比率均少於5%，故提供額外恒生銀行擔保本身不構成本公司之須予公佈交易。根據上市規則第14.22條，提供額外恒生銀行擔保將須與提供恒生銀行物業抵押擔保及恒生銀行收入質押擔保合併計算，原因為全部擔保均為恒生銀行就貸款向廣東森島集團作出。由於提供恒生銀行擔保之適用百分比率超過5%但低於25%，因此提供恒生銀行擔保構成本公司根據上市規則第14章之須予披露交易。另外，根據上市規則第14.22條，提供額外恒生銀行擔保將須與提供先前擔保合併計算，乃因所等擔保全部均以廣東森島集團為受益人作出。由於提供擔保所涉及之一項或以上適用百分比率超過25%，惟所有適用百分比率均少於100%，故提供擔保仍屬上市規則第14章項下本公司之主要交易。

鑑於概無股東於提供額外恒生銀行擔保當中擁有重大權益，故此倘本公司須就批准提供額外恒生銀行擔保及額外恒生銀行擔保文件項下擬進行交易召開股東大會，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，於二零一五年十月二十二日，本公司已獲緊密聯繫集團以書面批准提供額外恒生銀行擔保及額外恒生銀行擔保文件項下擬進行交易。緊密聯繫集團合共於5,288,461,735股股份中擁有權益，相當於本公佈日期本公司已發行股本約53.99%。

寄發通函

本公司將盡快向股東寄交載有額外恒生銀行擔保進一步資料之通函，預期將於二零一五年十一月十二日或之前寄發。

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提供先前擔保，協助廣東森島集團取得先前貸款融資。

在先前擔保中，於二零一四年七月十日，富春東方(作為擔保提供者)與(其中包括)恒生銀行(作為貸方)訂立恒生銀行物業抵押擔保協議、恒生銀行收入質押擔保及託管協議及恒生銀行收入質押擔保登記協議，據此，富春東方同意為廣東森島提供恒生銀行物業抵押擔保及恒生銀行收入質押擔保，協助廣東森島取得恒生銀行貸款融資。

於二零一五年十月二十二日，富春東方(作為擔保提供者)與(其中包括)恒生銀行(作為貸方)訂立額外恒生銀行擔保文件，據此，富春東方同意為廣東森島提供額外恒生銀行擔保作為額外抵押擔保，協助廣東森島取得恒生銀行貸款融資及經修訂恒生銀行貸款融資。

富春東方所授出額外恒生銀行擔保包括額外恒生銀行抵押物業及補充恒生銀行收入質押擔保。額外恒生銀行擔保所擔保之金額為人民幣39,570,000元(相當於約48,300,000港元)。

額外恒生銀行擔保文件

額外恒生銀行擔保文件包括(a)第二份恒生銀行物業抵押擔保協議；及(b)補充恒生銀行收入質押擔保及託管協議。

(a) 第二份恒生銀行物業抵押擔保協議

日期

二零一五年十月二十二日

訂約方

(i) 富春東方，作為抵押人

(ii) 恒生銀行，作為抵押權人

抵押擔保之資產

額外恒生銀行抵押物業之所有權利及利益(包括土地使用權及物業擁有權)。額外恒生銀行抵押物業包括中國廣東省廣州市越秀區文德北路68號東方文德廣場三個零售店，總樓面面積為953.19平方米。

擔保金額

經修訂恒生銀行貸款融資協議項下之所有債務，最高達人民幣270,000,000元（相等於約329,400,000港元）。

(b) 補充恒生銀行收入質押擔保及託管協議

補充恒生銀行收入質押擔保及託管協議為恒生銀行收入質押擔保及託管協議之補充協議。

日期

二零一五年十月二十二日

訂約方

(i) 富春東方，作為出質人

(ii) 恒生銀行，作為質權人

質押擔保之資產

額外恒生銀行抵押物業產生之所有銷售所得款項、租金及其他收入。富春東方須將有關收入存入於恒生銀行開立之託管賬戶，而恒生銀行須擔任託管賬戶之託管人。

擔保金額

經修訂恒生銀行貸款融資協議項下之所有債務，最高達人民幣270,000,000元（相等於約329,400,000港元）。

補充恒生銀行融資協議

補充恒生銀行融資協議為恒生銀行融資協議之補充協議，由（其中包括）恒生銀行（作為貸方）與廣東森島（作為借方）於二零一四年七月十日訂立。

日期

二零一五年十月二十二日

訂約方

(i) 恒生銀行，作為貸方

(ii) 廣東森島，作為借方

- (iii) 富春東方，作為擔保提供者
- (iv) 郭建基先生，作為個人擔保人
- (v) 富春投資，作為公司擔保人

額外融資

恒生銀行向廣東森島授出額外信貸融資人民幣43,000,000元（相當於約52,500,000港元），致使恒生銀行向廣東森島授出之信貸融資總額達致人民幣270,000,000元（相當於約329,400,000港元）。

額外擔保

- (i) 額外恒生銀行擔保

提供額外恒生銀行擔保之理由及裨益

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，富春東方將仍登記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**」）預期無法履行其還款責任，且抵押權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)為及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市值佔分配物業之比例；或(ii)倘非借款方決定不為及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市值之比例。

股東決議案項下之安排將為富春東方股東提供靈活方式，可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，股東決議案項下之安排將充分保障本集團，倘廣東森島集團不履行還款責任，本集團有權購入富春東方之額外股權。

額外恒生銀行擔保乃應廣東森島之要求而提供，以使股東決議案項下之安排生效，當中廣東森島有權透過富春東方為本身之融資抵押其名義上獲分配之額外恒生銀行抵押物業。

董事（包括全體獨立非執行董事）認為，提供額外恒生銀行擔保屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

有關富春東方、本集團、廣東森島、富春投資及恒生銀行之資料

富春東方為於中國成立之合資企業，分別由廣州義德及廣東森島擁有55%及45%權益，主要於中國從事物業發展、銷售及租賃，並於中國廣州擁有名為東方文德廣場之商住發展項目。

本集團主要從事(i)水泥及熟料買賣；(ii)投資於花崗石材料生產；(iii)採礦及鐵礦石買賣；及(iv)於中國投資房地產。

廣東森島及富春投資為於中國成立之有限公司。廣東森島集團主要(i)於中國從事房地產投資；(ii)房屋租賃；(iii)組織藝術及文化活動；及(iv)提供信貸服務。

恒生銀行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。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，恒生銀行及其最終實益擁有人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)條屬本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，富春東方為廣東森島提供額外恒生銀行擔保構成本集團向一名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。

董事會已批准提供額外恒生銀行擔保及額外恒生銀行擔保文件項下擬進行交易。此外，董事（包括全體獨立非執行董事）已確認，額外恒生銀行擔保文件之條款屬公平合理，額外恒生銀行擔保乃按一般商業條款提供，且符合本公司及股東整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，提供額外恒生銀行擔保須遵守上市規則第14A章之申報及公佈規定，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。

此外，由於提供額外恒生銀行擔保所涉及全部適用百分比率均少於5%，故提供額外恒生銀行擔保本身不構成本公司之須予公佈交易。根據上市規則第14.22條，提供額外恒生銀行擔保將須與提供恒生銀行物業抵押擔保及恒生銀行收入質押擔保合併計算，原因為全部擔保均為恒生銀行就貸款向廣東森島集團作出。由於提供恒生銀行擔保之適用百分比率超過5%但低於25%，因此提供恒生銀行擔保構成本公司根據上市規則第14章之須予披露交易。另外，根據上市規則第14.22條，提供額外恒生銀行擔保將須與提供先前擔保合併計算，乃因所等擔保全部均以廣東森島集團為受益人作出。由於提供擔保所涉及之一項或以上適用百分比率超過25%，惟所有適用百分比率均少於100%，故提供擔保仍屬上市規則第14章項下本公司之主要交易。

鑑於概無股東於提供額外恒生銀行擔保當中擁有重大權益，故此倘本公司須就批准提供額外恒生銀行擔保及額外恒生銀行擔保文件項下擬進行交易召開股東大會，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，於二零一五年十月二十二日，本公司已獲緊密聯繫集團以書面批准提供額外恒生銀行擔保及額外恒生銀行擔保文件項下擬進行交易。緊密聯繫集團合共於5,288,461,735股股份中擁有權益，相當於本公佈日期本公司已發行股本約53.99%。

寄發通函

本公司將盡快向股東寄發載有額外恒生銀行擔保進一步資料之通函，預期將於二零一五年十一月十二日或之前寄發。

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：

「額外恒生銀行抵押物業」	指	位於中國廣東省廣州市越秀區文德北路68號東方文德廣場之三個零售店，總樓面面積為953.19平方米
「額外恒生銀行物業抵押擔保」	指	富春東方根據第二份恒生銀行物業抵押擔保協議之條款就額外恒生銀行抵押物業授出以恒生銀行為受益人之額外物業抵押擔保，作為恒生銀行擔保債務之部分擔保
「額外恒生銀行擔保」	指	富春東方根據額外恒生銀行擔保文件以恒生銀行為受益人(作為貸方)向廣東森島提供額外擔保，包括額外恒生銀行物業抵押擔保及補充恒生銀行收入質押擔保
「額外恒生銀行擔保文件」	指	第二份恒生銀行物業抵押擔保協議及補充恒生銀行收入質押擔保及託管協議之統稱
「經修訂恒生銀行貸款融資」	指	恒生銀行根據恒生銀行融資協議(經補充恒生銀行融資協議修訂)之條款授予廣東森島本金高達人民幣270,000,000元(相當於約329,400,000港元)之恒生銀行貸款融資之經修訂信貸融資
「該等公佈」	指	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、本公司日期為二零一四年七月三十日有關提供第二批擔保之公佈、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、本公司日期為二零一五年七月二十四日有關提供第四批擔保之公佈及本公司日期為二零一五年八月十一日有關提供第五批擔保之公佈
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會

「該等通函」	指	本公司日期為二零一四年九月十七日有關(其中包括)提供第一批擔保及第二批擔保之通函、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以及本公司日期為二零一五年十月二日有關(其中包括)提供第四批擔保及第五批擔保之通函
「緊密聯繫集團」	指	由黃先生及其聯繫人士組成之緊密聯繫股東集團，於二零一五年十月二十二日合共擁有5,288,461,735股股份權益，相當於本公司已發行股本約53.99%
「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	具有上市規則第14A.06(7)條賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則第1.01條賦予之涵義
「東莞銀行」	指	東莞銀行股份有限公司廣州分行
「東莞銀行融資協議」	指	東莞銀行(作為貸方)與富春投資(作為借方)就提供東莞銀行貸款融資予富春投資所訂立日期為二零一四年七月十日之融資協議，其已被新東莞銀行融資協議取代
「東莞銀行貸款融資」	指	東莞銀行根據東莞銀行融資協議之條款向富春投資授出本金額高達人民幣50,000,000元(相當於約61,000,000港元)之一年期循環信貸融資
「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1601-1619室、17樓1701-1719室及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
「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
「東莞銀行擔保債務」	指	根據新東莞銀行融資協議應收富春投資之所有款項，包括根據新東莞銀行貸款融資所動用之本金額及相關應計利息、逾期利息、罰款及損害賠償，以及東莞銀行根據新東莞銀行融資協議及東莞銀行物業抵押擔保協議行使其權利產生之所有開支，最高金額達人民幣84,863,000元(相當於約103,500,000港元)，並以東莞銀行物業抵押擔保作擔保
「董事」	指	本公司董事
「第八項抵押物業」	指	中國廣東省廣州市越秀區文德北路68號東方文德廣場之第二層地下室的6個停車位及第三層地下室的7個停車位文明路71號東方文德廣場A座之9個未佔用辦公室物業，總樓面面積1,725.54平方米
「第八項物業抵押擔保」	指	富春東方根據第八項物業抵押擔保協議之條款以第八項抵押物業向番禺橋興提供之物業抵押擔保，以取得第八項擔保債務
「第八項物業抵押擔保協議」	指	富春東方與番禺橋興就第八項物業抵押擔保所訂立日期為二零一五年八月十一日之物業抵押擔保協議
「第八項擔保債務」	指	根據第五批貸款融資協議應收廣東森島之所有款項，包括根據第五批貸款融資協議所動用之本金及相關應計利息、逾期利息、罰款及損害賠償，以及番禺橋興根據第五批貸款融資協議行使其權利產生之所有開支，最高金額為人民幣54,176,200元(相當於約66,100,000港元)

「第五項抵押物業」	指	中國廣東省廣州市越秀區文德北路76號東方文德廣場B2座3501室之住宅單位，總樓面面積為586.95平方米
「第五項物業抵押擔保」	指	富春東方根據第五項物業抵押擔保協議之條款以第五項抵押物業向廣州銀行提供之物業抵押擔保，作為第五項擔保債務之擔保
「第五項物業抵押擔保協議」	指	富春東方與廣州銀行就第五項物業抵押擔保所訂立日期為二零一四年十月二十七日之物業抵押擔保協議
「第五項擔保債務」	指	根據營運資金融資協議應收森島材料之所有款項，包括根據營運資金貸款融資所動用之本金及相關應計利息、逾期利息、罰款及損害賠償，以及廣州銀行根據營運資金融資協議及第五項物業抵押擔保協議行使其權利產生之所有開支，最高金額為人民幣25,896,200元(相當於約31,600,000港元)，並以第五項物業抵押擔保作擔保
「第五批貸款融資」	指	番禺橋興根據第五批貸款融資協議向廣東森島提供金額人民幣20,000,000元(相當於約24,400,000港元)之貸款
「第五批貸款融資協議」	指	廣東森島(作為借方)、番禺橋興(作為貸方)、富春東方(作為擔保提供者)與郭建基先生(作為個人擔保人)就提供第五批貸款融資所訂立日期為二零一五年八月十一日之貸款協議
「第五批擔保」	指	富春東方根據第五批擔保文件為廣東森島向番禺橋興提供之擔保，包括第八項物業抵押擔保
「第五批擔保文件」	指	富春東方(作為抵押人)與番禺橋興(作為抵押權人)就向番禺橋興提供第八項抵押物業作為第八項擔保債務之抵押所訂立日期為二零一五年八月十一日之擔保協議
「第一批貸款融資」	指	恒生銀行貸款融資及東莞銀行貸款融資之統稱

「第一批貸款融資協議」	指	恒生銀行融資協議及東莞銀行融資協議(隨後被新東莞銀行融資協議取代)之統稱
「第一批擔保債務」	指	恒生銀行擔保債務及東莞銀行擔保債務之統稱
「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分別向恒生銀行及東莞銀行提供之擔保
「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託管協議、恒生銀行收入質押擔保登記協議及東莞銀行物業抵押擔保協議之統稱
「固定資產融資協議」	指	富春東方(作為擔保提供者)、廣州銀行(作為貸方)、廣東森島(作為借方)與郭建基先生(作為個人擔保人)就提供固定資產貸款融資予廣東森島所訂立日期為二零一五年四月二十四日之融資協議
「固定資產貸款融資」	指	廣州銀行根據固定資產融資協議之條款向廣東森島授出本金額高達人民幣260,000,000元(相當於約317,200,000港元)之五年期信貸融資
「第四項抵押物業」	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2407、2501、2502、2503及2605室，總樓面面積為1,009.07平方米
「第四項物業抵押擔保」	指	富春東方根據第四項物業抵押擔保協議之條款以第四項抵押物業向廣州銀行提供之物業抵押擔保，作第四項擔保債務之擔保；廣州銀行已向富春東方出具有關第四項抵押物業的註銷證明，富春東方將會向廣州市國土資源和房屋管理局房地產交易登記中心出示該等註銷證明，以解除第四項抵押物業的抵押
「第四項物業抵押擔保協議」	指	富春東方與廣州銀行就第四項物業抵押擔保所訂立日期為二零一四年七月三十日之物業抵押擔保協議

「第四項擔保債務」	指	根據富春投資融資協議應收富春投資之所有款項，包括根據富春投資貸款融資所動用之本金及相關應計利息、逾期利息、罰款及損害賠償，以及廣州銀行根據富春投資融資協議及第四項物業抵押擔保協議行使其權利產生之所有開支，最高金額為人民幣33,340,000元(相當於約40,700,000港元)，並以第四項物業抵押擔保作擔保
「第四批貸款融資」	指	賴女士根據第四批貸款融資協議向廣東森島提供金額人民幣40,000,000元(相當於約48,800,000港元)之貸款
「第四批貸款融資協議」	指	廣東森島(作為借方)與賴女士(作為貸方)就提供第四批貸款融資所訂立日期為二零一五年七月二十日之貸款協議
「第四批擔保」	指	富春東方根據第四批擔保文件為廣東森島向賴女士提供之擔保，包括第七項物業抵押擔保
「第四批擔保文件」	指	富春東方(作為抵押人)與賴女士(作為抵押權人)就向賴女士提供第七項抵押物業作為第七項擔保債務之抵押所訂立日期為二零一五年七月二十日之擔保協議
「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，並分別由廣州義德及廣東森島擁有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
「富春投資融資協議」	指	富春東方(作為擔保提供者)、廣州銀行(作為貸方)、富春投資(作為借方)與郭建基先生(作為個人擔保人)就(其中包括)提供富春投資貸款融資予富春投資及富春東方提供擔保所訂立日期為二零一四年七月三十日之融資協議，富春投資貸款融資已於二零一五年八月十二日獲悉數償還

「富春投資貸款融資」	指	廣州銀行根據富春投資融資協議之條款向富春投資授出本金額高達人民幣20,000,000元(相當於約24,400,000港元)之信貸融資，已於二零一五年八月十二日悉數償還
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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，並為本公司間接全資附屬公司及富春東方55%股權的持有人
「廣州銀行」	指	廣州銀行股份有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「恒生銀行」	指	恒生銀行(中國)有限公司廣州分行
「恒生銀行融資協議」	指	富春東方(作為擔保提供者)、恒生銀行(作為貸方)、廣東森島(作為借方)、郭建基先生(作為個人擔保人)與富春投資(作為公司擔保人)就(其中包括)提供經修訂恒生銀行貸款融資予廣東森島及富春東方提供擔保所訂立日期為二零一四年七月十日之融資協議(經補充恒生銀行融資協議修訂)
「恒生銀行收入質押擔保」	指	富春東方根據恒生銀行收入質押擔保及託管協議之條款以恒生銀行抵押物業產生之所有銷售、租金及其他收入向恒生銀行提供質押擔保，作為恒生銀行貸款融資項下所有債務之擔保
「恒生銀行收入質押擔保及託管協議」	指	富春東方與恒生銀行就恒生銀行收入質押擔保所訂立日期為二零一四年七月十日之銷售所得款項及租金收入質押擔保及託管協議

「恒生銀行收入質押登記協議」	指	富春東方及恒生銀行於二零一四年七月十日就向中國相關政府部門辦理恒生銀行收入質押擔保訂立的應收款項質押登記協議，以令恒生銀行收入質押擔保生效
「恒生銀行貸款融資」	指	恒生銀行根據恒生銀行融資協議之條款向廣東森島授出本金額高達人民幣227,000,000元(相當於約277,000,000港元)之信貸融資
「恒生銀行抵押物業」	指	中國廣東省廣州市越秀區文德北路68號東方文德廣場一樓之14個零售店及地庫一樓之19間零售店，總樓面面積為6,224.12平方米
「恒生銀行物業抵押擔保」	指	富春東方根據恒生銀行物業抵押擔保協議之條款以恒生銀行抵押物業向恒生銀行提供之物業抵押擔保，作為恒生銀行擔保債務之擔保
「恒生銀行物業抵押擔保協議」	指	富春東方與恒生銀行就恒生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
「恒生銀行擔保債務」	指	根據恒生銀行融資協議(經補充恒生銀行融資協議修訂)應收廣東森島之所有款項，包括根據經修訂恒生銀行貸款融資所動用之本金額及相關應計利息、逾期利息、罰款及損害賠償，以及恒生銀行根據恒生銀行融資協議(經補充恒生銀行融資協議修訂)、恒生銀行物業抵押擔保協議及第二份恒生銀行物業抵押擔保協議行使其權利產生之所有開支，最高金額為人民幣544,700,000元(相當於約664,534,000港元)，並以恒生銀行物業抵押擔保及額外恒生銀行物業抵押擔保作擔保
「恒生銀行抵押擔保」	指	額外恒生銀行擔保、恒生銀行物業抵押擔保及恒生銀行收入質押擔保之統稱
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「郭建基先生」	指	郭建基先生，富春東方及廣東森島之董事及法人代表

「郭建業先生」	指	郭建業先生，森島材料之董事及法人代表
「黃先生」	指	黃炳均先生，董事會主席、執行董事兼本公司控股股東
「賴女士」	指	賴慧珍女士，獨立於本公司及其關連人士之第三方
「新東莞銀行融資協議」	指	東莞銀行（作為貸方）與富春投資（作為借方）就提供東莞銀行貸款融資予富春投資所訂立日期為二零一五年五月十五日及二零一五年五月二十七日之兩份融資協議
「新東莞銀行貸款融資」	指	東莞銀行根據新東莞銀行融資協議之各自條款向富春投資授出本金額高達人民幣25,000,000元（相當於約30,500,000港元）之兩份六個月期之信貸融資
「番禺橋興」	指	廣州番禺橋興建設安裝工程有限公司，於中國成立之有限責任公司，並為獨立於本公司及其關連人士之第三方
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「先前貸款融資」	指	第一批貸款融資、第二批貸款融資、第三批貸款融資、第四批貸款融資及第五批貸款融資
「先前擔保」	指	第一批擔保、第二批擔保、第三批擔保、第四批擔保及第五批擔保
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二份恒生銀行物業抵押擔保協議」	指	富春東方與恒生銀行就額外恒生銀行物業抵押擔保所訂立日期為二零一五年十月二十二日之物業抵押擔保協議
「第二批貸款融資」	指	森島門窗貸款融資及富春投資貸款融資之統稱，均已於二零一五年八月悉數償還

「第二批貸款融資協議」	指	森島門窗融資協議及富春投資融資協議之統稱
「第二批擔保債務」	指	第三項擔保債務及第四項擔保債務之統稱
「第二批擔保」	指	富春東方根據第二批擔保文件為廣東森島集團向廣州銀行提供之擔保，包括第三項物業抵押擔保及第四項物業抵押擔保，其中第三項物業抵押擔保已於二零一五年八月解除及富春東方將會向廣州市國土資源和房屋管理局房地產交易登記中心出示廣州銀行出具的註銷證明，以解除第四項抵押物業的抵押
「第二批擔保文件」	指	第三項物業抵押擔保協議及第四項物業抵押擔保協議之統稱
「擔保」	指	額外恒生銀行擔保及先前擔保之統稱
「森島材料」	指	廣州市森島裝飾材料有限公司，於中國成立之有限公司
「森島門窗」	指	廣州市森島新型門窗有限公司，於中國成立之有限公司及廣東森島之附屬公司
「森島門窗融資協議」	指	富春東方(作為擔保提供者)、廣州銀行(作為貸方)、森島門窗(作為借方)與郭建基先生(作為個人擔保人)就提供森島門窗貸款融資予森島門窗所訂立日期為二零一四年七月三十日之融資協議，其中森島門窗貸款融資已於二零一五年八月六日獲悉數償還
「森島門窗貸款融資」	指	廣州銀行根據森島門窗融資協議之條款向森島門窗授出最高本金額為人民幣20,000,000元(相當於約24,400,000港元)之一年期循環信貸融資，已於二零一五年八月六日悉數償還

「第七項抵押物業」	指	中國廣東省廣州市越秀區文德北路68號東方文德廣場三樓之17個零售店，總樓面面積2,522.68平方米
「第七項物業抵押擔保」	指	富春東方根據第七項物業抵押擔保協議之條款以第七項抵押物業向賴女士提供之物業抵押擔保，作為第七項擔保債務之擔保
「第七項物業抵押擔保協議」	指	富春東方與賴女士就第七項物業抵押擔保所訂立日期為二零一五年七月二十日之物業抵押擔保協議
「第七項擔保債務」	指	根據第四批貸款融資協議應收廣東森島之所有款項，包括根據第四批貸款融資協議所動用之本金及相關應計利息、逾期利息、罰款及損害賠償，以及賴女士根據第四批貸款融資協議行使其權利產生之所有開支，最高金額為人民幣54,810,000元（相當於約66,900,000港元）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「股東決議案」	指	富春東方全體股東分別於二零一四年七月十日及二零一四年十月十五日就批准(其中包括)有關東方文德廣場住宅單位、辦公室物業、零售店及車位之若干安排而通過之兩項決議案之統稱
「第六項抵押物業」	指	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個零售店及219個車位以及文明路71號東方文德廣場A座之4個辦公室物業，總樓面面積9,530.54平方米
「第六項物業抵押擔保」	指	富春東方根據第六項物業抵押擔保協議之條款以第六項抵押物業向廣州銀行提供之物業抵押擔保，作為第六項擔保債務之擔保

「第六項物業抵押擔保協議」	指	富春東方與廣州銀行就第六項物業抵押擔保所訂立日期為二零一五年四月二十四日之物業抵押擔保協議
「第六項擔保債務」	指	根據固定資產融資協議應收廣東森島之所有款項，包括根據固定資產貸款融資所動用之本金及相關應計利息、逾期利息、罰款及損害賠償，以及廣州銀行根據固定資產融資協議及第六項物業抵押擔保協議行使其權利產生之所有開支，最高金額為人民幣497,612,200元(相當於約607,100,000港元)，並以第六項物業抵押擔保作擔保
「補充恒生銀行融資協議」	指	富春東方(作為擔保提供者)、恒生銀行(作為貸方)、廣東森島(作為借方)、郭建基先生(作為個人擔保人)與富春投資(作為公司擔保人)所訂立日期為二零一五年十月二十二日之恒生銀行融資協議之補充協議
「補充恒生銀行收入質押擔保」	指	富春東方根據補充恒生銀行收入質押擔保及託管協議之條款以額外恒生銀行抵押物業產生之所有銷售、租金及其他收入向恒生銀行提供質押擔保，作為經修訂恒生銀行貸款融資項下所有債務之擔保
「補充恒生銀行收入質押擔保及託管協議」	指	富春東方與恒生銀行就補充恒生銀行收入質押擔保訂立日期為二零一五年十月二十二日之恒生銀行收入質押擔保及託管協議之補充銷售所得款項及租金收入抵押擔保及託管協議
「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座之2504、2505、2506、2507、2601及2602室，總建築面積1,001.12平方米
「第三項物業抵押擔保」	指	富春東方根據第三項物業抵押擔保協議之條款以第三項抵押物業向廣州銀行提供之物業抵押擔保，其已於二零一五年八月解除

「第三份物業抵押擔保協議」	指	富春東方與廣州銀行就第三項物業抵押擔保所訂立日期為二零一四年七月三十日之物業抵押擔保協議
「第三項擔保債務」	指	森島門窗融資協議項下應收森島門窗的所有款項，包括根據森島門窗融資協議已動用之本金額及其應計利息、逾期利息、罰款及損害賠償及廣州銀行於執行其於森島門窗融資協議及第三份物業抵押擔保協議項下的權利產生的所有開支，金額最多為人民幣33,338,500元(相當於約40,700,000港元)，並以第三項物業抵押擔保作擔保
「第三批貸款融資」	指	營運資金貸款融資及固定資產貸款融資的統稱
「第三批貸款融資協議」	指	營運貸款融資協議及定資產貸款融資協議的統稱
「第三批擔保債務」	指	第五項擔保債務及第六項擔保債務的統稱
「第三批擔保」	指	富春東方根據第三批擔保文件為廣東森島向廣州銀行提供之擔保，包括第五項物業抵押擔保及第六項物業抵押擔保
「第三批擔保文件」	指	第五份物業抵押擔保協議及第六份物業抵押擔保協議的統稱
「營運資金融資協議」	指	富春東方(作為擔保提供者)、廣州銀行(作為貸方)、森島材料(作為借方)及郭建業先生(作為個人擔保人)就向森島材料提供營運資金貸款融資所訂立日期為二零一四年十月三十一日的融資協議
「營運資金貸款融資」	指	廣州銀行根據營運資金融資協議之條款向森島材料授出本金額高達人民幣15,500,000元(相當於約18,900,000港元)之一年期信貸融資

「%」

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，二零一五年十月二十二日

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)、吳黎康先生、黃懿行女士及鄺兆強先生；非執行董事為劉永順先生；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1.22港元之概約匯率換算，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。