

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)

公佈一間在倫敦證券交易所
另類投資市場買賣之附屬公司之
截至二零一三年三月三十一日止十二個月
財務業績

本公佈乃根據上市規則第13.09條及證券及期貨條例第XIVA部而刊發。

本公司之董事會宣佈，於二零一三年六月二十六日，本公司一間在倫敦證券交易所另類投資市場買賣之附屬公司PMHL已發佈其截至二零一三年三月三十一日止十二個月之綜合財務業績。

茲提述昌興國際控股(香港)有限公司(「本公司」)於二零一三年六月二十六日發表之海外監管公佈。

本公佈乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09條及證券及期貨條例第XIVA部而刊發。

本公司之董事會(「董事會」)宣佈，於二零一三年六月二十六日，本公司直接擁有64.07%權益的一間附屬公司Prosperity Minerals Holdings Limited(「PMHL」，其股份獲准在倫敦證券交易所另類投資市場(「另類投資市場」)買賣，已於英國發佈其截至二零一三年三月三十一日止十二個月(「有關期間」)之綜合財務業績。上述的PMHL業績將綜合入賬至本公司同期的財務報表內。

* 僅供識別

PMHL董事會就有關期間宣派末期股息每股PMHL普通股3美仙(0.23港元)(二零一二年：末期股息9美仙(0.7港元))，以派付予PMHL的股東，惟須待PMHL股東在應屆股東週年大會上批准，才可作實。PMHL及其附屬公司(「PMHL集團」)於有關期間錄得以下業績：

- 總收益下跌48%至390,600,000美元(3,046,700,000港元)(二零一一至一二年度：754,000,000美元(5,881,200,000港元))
- EBITDA錄得虧損28,200,000美元(220,000,000港元)(二零一一至一二年度：EBITDA為14,700,000美元(114,700,000港元))
- 來自營運活動之現金流量為130,700,000美元(1,019,400,000港元)(二零一一至一二年度：6,600,000美元(51,500,000港元))
- 可供出售投資之減值虧損淨額為14,800,000美元(115,400,000港元)(二零一一至一二年度：無)
- 於二零一三年六月二十一日，PMHL持有巢東之33.06%股權，價值162,000,000美元(1,263,600,000港元)

營運摘要

鐵礦石業務

鐵礦石買賣

- 由於年內鐵礦石價格大幅波動，PMHL採取更審慎的策略，挑選供應商及客戶，因此導致銷量大幅下滑2,800,000噸(二零一一至一二年度：4,800,000噸)
- 於二零一二年七月底，首次有一名客戶違約，拒絕接收一批鐵礦石，所涉數量為200,000噸。PMHL其後在現貨市場覓得其他買家，但僅能以較低價格售出，招致虧損約3,500,000美元(27,300,000港元)。
- 年內，鐵礦石買賣業務產生分類虧損# 7,200,000美元(56,200,000港元)(二零一一至一二年度：溢利4,700,000美元(36,700,000港元))
- 於二零一三年二月六日，PMHL公佈，其支付予Century Iron Mines之預付款已減至零，而全數8,000,000美元(62,400,000美元)已按照各方之協議退回予PMHL。除此以外，Century承購協議之條款維持不變。
- 於二零一三年二月六日，PMHL與Blackrock Metals Inc.簽訂補充協議，據此第一批鐵礦石之付運日期延至不遲於二零一五年六月。同時，PMHL除獲得原Blackrock鐵礦石承購協議所述之4,000,000噸鐵礦石外，也獲額外授予800,000噸鐵礦石，並以現行市價作出相同折扣定價，毋須額外成本。

- 於二零一三年二月二十七日，PMHL宣佈已完成和中成集團之總重組協議，其有關償還PMHL為按具競爭力之價格獲得穩定鐵礦石供應而支付之預付款餘數。根據協議條款，PMHL使用部分預付款金，向中成集團收購馬來西亞一家鐵礦石選礦廠(格賓工廠)，代價19,500,000美元(152,100,000港元)。PMHL把工廠租回給中成集團的一個部門ZCM獨家使用，年費為2,500,000美元(19,500,000港元)。本公司亦擁有一項期權，可於二零一三年二月二十七日至期權行使日期間，要求ZCM以等同代價另加8%年度回報率的價格，購回格賓工廠。於二零一二至一三財政年度，PMHL已根據租賃協議收取224,000美元(1,747,000港元)。更多資料載於本公司於二零一二年十月二十四日及二零一三年二月二十七日的公告。

分類溢利：即除稅及融資成本前溢利，同時就並非明確歸屬於個別分部的總辦事處或企業行政成本作出調整

於United Goalink Limited (「UGL」)之投資

- PMHL持有UGL 35%實際權益，而UGL為一家在巴西從事鐵礦石生產及勘探的合資公司
- 於回顧期間，UGL付運111,490噸未經洗選原鐵礦石，鐵含量約58% (二零一一至一二年度：218,808噸)。銷售量減少反映管理層有關暫停付運直至UGL選礦廠展開運作為止的決定。鐵礦石經洗選後，鐵含量會有所提升，讓PMHL能以較高價錢出售經洗選鐵礦石。新選礦廠的建設工程已於二零一三年五月完成，並已投入試產。該廠將提高鐵礦石質量至鐵含量達63%或以上，而洗選鐵礦石之年產能亦會逐步增至900,000噸
- UGL錄得年度應佔虧損5,500,000美元(42,900,000港元)(二零一一至一二年度：虧損1,700,000美元(13,300,000港元))
- 年結日後，於二零一三年六月十七日，PMHL宣佈同意向UGL額外提供12,000,000美元(93,600,000港元)之貸款，年利率12%。若貸款被全數提用，則墊予UGL之未償還貸款總額將約為49,800,000美元(388,400,000港元)。

房地產投資及發展

- 銷售東方文德廣場發展項目之住宅單位首次所得之收益及利潤將於二零一三至一四財政年度竣工時確認；及同時，由於行政及銷售開支，導致房地產分部繼續錄得分部虧損
- 於二零一二至一三財政年度，分部收益僅來自銀海大廈(「銀海大廈」)之租金收入

中國廣東省廣州市

- PMHL持有東方文德廣場商住發展項目之55%權益，其目前正在興建當中
- 東方文德廣場住宅單位之預售量及預售價繼續超出PMHL預期，PMHL相信，待項目於二零一三至一四財政年度竣工後，全數銷售該等單位將帶來豐厚回報
- 第一座之預售於二零一一年十二月展開，截至二零一三年六月二十一日，192個單位中，有191個已經售出，平均售價約每平方米人民幣31,000元(38,750港元)
- 第二座之預售於二零一二年四月展開，截至二零一三年六月二十一日，176個單位已售出其中162個，平均售價為每平方米人民幣34,000元(42,500港元)
- 第三座之預售於二零一二年七月展開，截至二零一三年六月二十一日，155個單位已售出其中151個，平均售價為每平方米人民幣38,000元(47,500港元)
- 第四座之預售於二零一二年十月展開，至今126個單位已售出其中100個，平均售價為每平方米人民幣43,000元(53,750港元)
- 截至二零一三年三月三十一日，住宅單位之合約銷售金額達人民幣1,810,000,000元(2,262,500,000港元)，而本公司已收取約人民幣1,669,000,000元(2,086,300,000港元)現金
- 及後，於六月二十一日，合約銷售金額已增至人民幣1,974,000,000元(2,467,500,000港元)，已收取現金達人民幣1,936,000,000元(2,420,000,000港元)。根據國際財務報告準則，物業銷售之收入及利潤應在法定業權移交買家時確認，而PMHL預期大部分有關收入及利潤將於二零一三年／一四財政年度產生
- 東方文德廣場內設有相關零售面積及停車位，PMHL有信心兩者將帶來更多經常性租金收入。該等單位將於二零一三年開始推出市場。
- 銀海大廈位於廣州市商業中心區，提供約11,472平方米的寫字樓及商用面積。於二零一三年三月三十一日，其出租率為98%及本年度之租金收入貢獻約1,300,000美元(10,100,000港元)(二零一一至一二年度：1,300,000美元(10,100,000港元))

中國福建省漳州市

- 有見現時該省房地產市場相當疲弱，加上中央和省府之政策轉變，PMHL正對此項目之開發計劃進行修訂。然而，PMHL對此項目之長遠前景仍具信心

中國浙江省杭州市

- PMHL宣佈有條件協定出售於杭州市一幅商用房地產開發用地之50%權益，買方為杭州西湖茶葉市場有限公司，代價為人民幣221,800,000元(277,300,000港元)，完成時將產生之出售稅前溢利約為人民幣24,000,000元(30,000,000港元)

水泥業務

安徽巢東水泥股份有限公司(「巢東」)；持有33.06%權益

- 巢東錄得應佔溢利3,300,000美元(25,700,000港元)(二零一一至一二年度：15,800,000美元(123,200,000港元))
- 由於巢東所處地區之地方房地產市場下挫，當地對水泥之需求顯著減弱，更因國家高鐵網工程發生延誤而每況愈下
- 巢東於二零一二年七月首次向股東宣派現金股息，而PMHL已於二零一二年八月收取人民幣8,000,000元(10,000,000港元)。於二零一三年五月，巢東宣派截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息，PMHL可獲股息人民幣2,400,000元(3,000,000港元)(未計稅項)
- 巢東在上海證券交易所上市，於二零一三年六月二十一日，其收市價為每股人民幣12.45元，市值為人民幣3,010,000,000元(3,760,000,000港元)，按此計算PMHL所持巢東股份價值162,400,000美元(1,266,700,000港元)

台泥(遼寧)水泥有限公司(「台泥遼寧」)；持有16.11%權益

- 台泥遼寧錄得應佔溢利為1,200,000美元(9,400,000港元)(二零一一至一二年度：2,200,000美元(17,200,000港元))。

整體上，PMHL水泥廠的表現符合預期。

可供出售投資

PMHL不時投資於上市與非上市證券。截至二零一二年三月三十一日，總投資額為21,000,000美元(163,800,000港元)，而出售獲利則有1,500,000美元(11,700,000港元)。於回顧年度內，本公司進一步作出投資，於二零一三年三月三十一日，投資成本合共為31,000,000美元(241,800,000港元)。然而，根據基於市價之計價，投資價值錄得淨虧損，導致減值虧損14,800,000美元(115,400,000港元)。

持續重大交易

PMHL仍在考慮一項於馬來西亞的鐵礦石投資項目，並待候監管當局批准一項已協議出售之水泥投資項目。

- 於二零一三年六月二十一日，PMHL公佈，其已同意將本公司收購億勝投資有限公司(「億勝」)之限期，由二零一三年六月三十日延長至二零一三年九月三十日，讓本公司有更多時間完成該宗收購。若交易未能於經延展之完成限期前完成，PMHL將放棄其隨同本公司收購億勝最多7.55%權益之選擇權，及會要求於二零一三年十二月底前償還7,000,000美元(54,600,000港元)按金。同時，PMHL將不再享有附隨之十年期鐵礦石承購協議之權益。
- 於二零一三年二月六日，PMHL與台泥國際集團有限公司(「台泥國際」)簽訂有條件買賣協議，以人民幣144,500,000元(約180,600,000港元)出售其於台泥遼寧之16.11%權益。這宗交易仍須待台泥國際向台灣投資審議委員會取得所需批文及符合台灣及香港上市規定後，方告完成

上述之PMHL業績連同PMHL之傳媒報導，可於PMHL網站www.pmhl.co.uk瀏覽。本公司股東如欲獲取PMHL已發佈業績之印刷本，請於正常辦公時間內致電(852)3187-2695聯絡本公司之公司秘書部門。

根據上市規則之規定，董事會預期，於二零一三年六月三十日或之前刊發本公司截至二零一三年三月三十一日止十二個月之經審核綜合業績。

承董事會命
昌興國際控股(香港)有限公司
主席
黃炳均

香港，二零一三年六月二十六日

於本公佈刊發日期，本公司執行董事為黃炳均先生(主席)、孫永森先生(副主席)、毛樹忠博士(行政總裁)、劉永順先生、Johannes Petrus Mulder先生、黃懿行女士及鄺兆強先生。本公司非執行董事為劉本仁先生(副主席)、本公司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，除文義另有所指外，美元兌港元及人民幣兌港元已根據1.00美元兌7.8港元及人民幣1.00元兌1.25港元的概約匯率換算，惟僅供參考，並不代表任何美元或人民幣或港元金額已可或可能以按上述匯率或任何其他匯率換算。