

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）**

有關收購位於中國廣州市之  
物業權益之主要及關連交易

及

有關鐵礦石總承購協議之  
持續關連交易以及

有關 **PROSPERITY MINERALS HOLDINGS LIMITED**

股份購回之主要交易

## 廣州物業收購事項

於二零一零年五月三十一日，Pro-Rise、昌盛與Splendid City訂立廣州物業協議，據此，Pro-Rise已有條件同意向Splendid City及昌盛收購義德香港之全部已發行股本及未償還貸款。

義德香港擁有義德廣州（一間根據中國法律成立之外商獨資企業）之全部股權。義德廣州擁有及管理一個位於廣東省廣州市名為銀海大廈之物業發展項目之約11,472平方米之辦公及商業空間。義德廣州亦持有富春東方（一間根據中國法律成立之有限公司及為位於大塘街區、文德北路、文明路以北及文德路以東之兩幅地塊（總地盤面積為13,814平方米）之土地使用權之擁有人）之55%權益。一個名為東方文德廣場之發展項目目前正在該地盤上興建。東方文德廣場發展項目包括一個四層高購物中心，另有四層地庫（其中一層將為購物中心之一部分及其他三層將為停車場），其上將興建三幢35層樓宇、一幢29層樓宇及一幢25層樓宇。預期其總建築面積將約為164,307平方米。

廣州物業收購事項之代價為(i)轉讓義德貸款之應付代價；及(ii)經計及由本公司及PMHL委任的一家獨立物業估值師於二零一零年三月三十一日進行物業估值後，義德香港的資產淨值（扣除少數股東權益後）之總和。

Pro-Rise為本公司間接擁有53.89%權益之附屬公司。本公司及PMHL主席兼執行董事黃炳均先生及其聯繫人共同擁有Splendid City及昌盛已發行股本的30%或以上權益，故Splendid City及昌盛被視為本公司的關連人士。因此，廣州物業收購事項構成本公司一項關連交易。

儘管應付廣州物業代價之確切金額仍未釐定，但基於二零零九年十二月三十一日義德貸款總額約425,900,000港元及二零零九年十二月三十一日義德香港的資產淨值(扣除少數股東權益後)約447,300,000港元，廣州物業收購事項之適用百分比率多於2.5%，故廣州物業收購事項須遵守香港上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。此外，由於廣州物業收購事項之適用百分比率多於25%但少於100%，故廣州物業收購事項構成本公司一項主要交易及須遵守香港上市規則第14章有關通知、公告及股東批准之規定。

### **總承購協議**

於二零一零年五月三十一日，PMHL之間接全資附屬公司昌盛澳門與Grace Wise訂立鐵礦石總承購協議，據此，Grace Wise同意向昌盛澳門出售鐵礦石，於馬來西亞港口裝貨，每噸價格為相似位置之現行市價。

鐵礦石將於二零一零年五月一日至二零一三年三月三十一日止之承購期交付。總承購協議規定，昌盛澳門與Grace Wise於承購期進行之交易之最高價值為1,555,000,000美元(約121.29億港元)。根據總承購協議，Grace Wise並無責任向昌盛澳門出售鐵礦石，昌盛澳門亦毋須向Grace Wise採購鐵礦石。然而，只要Grace Wise有鐵礦石出售，其必須首先向昌盛澳門提供鐵礦石。Grace Wise將定期知會昌盛澳門可供出售之鐵礦石量，而昌盛澳門則將決定其擬採購之數量，惟每批貨運量不得低於約10,000公噸。倘昌盛澳門決定不採購Grace Wise提供之全部鐵礦石，則Grace Wise可向協力廠商出售餘下鐵礦石。

昌盛澳門每次向Grace Wise採購鐵礦石將(a)按正常商業條款及不遜於昌盛澳門可從向其指定之目的地出口採購訂單所載類似數量、規格之鐵礦石之獨立協力廠商獲得之條款；及(b)以參考從該地區之類似位置運送鐵礦石之現行每公噸市價按公平基準釐定之具競爭力定價進行。

Grace Wise由黃先生間接擁有70%權益，故為本公司關連人士。基於適用百分比率，總承購協議項下擬進行之交易構成本公司非豁免持續關連交易，須遵守香港上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

為遵守香港上市規則之相關規定，本公司已與PMHL及Grace Wise就為彼等進行之交易之年度價值設定年度上限達成一致。只要香港上市規則適用於昌盛澳門與Grace Wise進行之交易，未事先諮詢本公司及遵守香港上市規則之相關規定，昌盛澳門則不會超過年度上限。

總承購協議規定，取得獨立股東批准前，昌盛澳門及Grace Wise之間交易總值將不超過下限2,500,000美元（相當於根據適用百分比率2.5%的規定）。在獨立股東投票反對訂立總承購協議情況下，本公司將有責任採取必要措施終止昌盛澳門訂立總承購協議。同時，昌盛澳門與Grace Wise訂立的交易將不超過下限。基於適用百分比率，達至下限之交易將須遵守有關申報及公佈之規定，但毋須取得獨立股東批准。

## PMHL股份購回

由於完成向台泥國際集團有限公司出售水泥製造業務，PMHL已收到PMHL股東就其是否有意動用PMHL股東於二零一零年三月一日舉行之股東特別大會上批准之市場上股份購回授權作出之查詢。

本公司已獲PMHL告知，PMHL董事有意動用部分出售事項所得款項在市場上購回PMHL股份，旨在消除每股PMHL股份資產淨值與每股PMHL股份現行市價之間之價格差距，惟須視市況及價格而定。

根據PMHL股東於二零一零年三月一日授出之股份購回授權，PMHL可以每股PMHL股份之基準價（相等於該等PMHL股份於緊接購買日期前五個營業日之收市中位市價之平均數（摘自倫敦交易所每日股份市場報價表）之120%）購回最多40,345,549股PMHL股份（約為PMHL已發行股本之30%）。

假設股份購回授權獲悉數行使以致購回及註銷40,345,549股PMHL股份以及概無PMHL發行之尚未獲行使之購股權及認股權證獲行使，於股份購回授權獲悉數行使後已發行之PMHL股份總數將為95,119,616股。因此，本公司於PMHL之股權百分比將由約53.89%增加約22.86%至約76.75%。惟鑑於股份購回授權須於PMHL下屆股東週年大會（預期於二零一零年九月某日）重續，PMHL不大可能悉數動用其股份購回授權。

假設就20%PMHL股份的股份購回授權獲行使，因此26,897,033股PMHL股份予以購回並註銷，且概無PMHL發行的未行使購股權及認股權證予以行使，則於部份行使股份購回授權後之已發行PMHL股份總數可能成為108,568,132。因此，本公司於PMHL之股權百分比可能從約53.89%增加約13.35%至約67.24%。

根據香港上市規則，是次因部份行使最多20%PMHL股份的股份購回授權導致本公司於PMHL之股權百分比增加乃被視為本公司收購PMHL之股權。由於按預計最多行使高達20%PMHL股份的股份購回授權計（假設以基準價購回PMHL股份）之適用百分比多於25%但少於100%，故根據香港上市規則視為收購事項將構成本公司一項主要交易，須遵守香港上市規則第14章有關通知、公告及股東批准之規定。

由於概無股東於視為收購事項中擁有重大權益，故倘本公司將舉行股東大會以批准視為收購事項，彼等概毋須放棄投票。本公司已根據香港上市規則第14.44條於二零一零五月三十一日取得合共於4,093,753,540股股份（相當於本公司於本公佈日期已發行股本約74.19%）中擁有權益之控股股東之批准，以批准視為收購事項。

PMHL已向本公司作出承諾，除非其已向本公司發出通知其將不會悉數行使其股份購回授權或動用逾50,600,000英鎊（約571,800,000港元），且任何該等行使須受限於本公司符合於相關時間其根據香港上市規則規定的責任。此承諾將於PMHL舉行下屆股東大會時屆滿。

### **股東特別大會**

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過（其中包括）廣州物業收購事項、總承購協議及年度上限。根據香港上市規則之規定，黃先生及其聯繫人（合共持有4,093,753,540股股份，佔本公司於本公佈日期已發行股本總額約74.19%）將於股東特別大會上就批准廣州物業收購事項、總承購協議及年度上限放棄投票。

本公司將委任一名獨立財務顧問，以就廣州物業協議及總承購協議是否反映出正常商業條款及是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，以及就如何於股東特別大會上就廣州物業收購事項、總承購協議及年度上限投票向獨立股東提供意見。

本公司已成立獨立董事委員會，成員由全體獨立非執行董事組成，以於考慮本公司將委任之獨立財務顧問之推薦建議後就廣州物業協議及總承購協議之條款是否為正常商業條款及屬公平合理，以及廣州物業收購事項及簽署總承購協議是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，以及就如何於股東特別大會上就廣州物業收購事項、總承購協議及年度上限投票向獨立股東提供意見。

#### 一般事項

本公司將根據香港上市規則之規定向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(a)有關廣州物業收購事項、總承購協議及視為收購事項之進一步資料；(b)獨立董事委員會函件，當中載有其就廣州物業收購事項、總承購協議及年度上限向獨立股東提供之意見及推薦建議；(c)本公司獨立財務顧問函件，當中載有其就廣州物業收購事項、總承購協議及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議；(d)香港上市規則規定之其他資料；及(e)股東特別大會通告。

#### 緒言

本公司直接擁有53.89%權益之附屬公司Prosperity Minerals Holdings Limited(另類投資市場：PMHL.L，近期以3,800,000,000港元出售了其於中國之大部分水泥製造業務)於今日宣佈：

- (a) 其就收購於中國之物業權益訂立多項協議，完成後，將導致房地產投資及發展成為PMHL之額外核心業務；及

(b) 其亦與本公司一名關連人士訂立鐵礦石總承購協議，以從馬來西亞採購鐵礦石。

此外，PMHL亦已宣佈其年度業績於六月底／七月初公佈後建議其股份的市場上股份購回，根據香港上市規則規定股份購回可能被視為本公司收購PMHL的權益。

### **房地產投資**

誠如本公司之前所公佈，PMHL有意將水泥業務出售事項所得款項再投資於中國其他具吸引力行業，包括房地產。為配合該項策略，PMHL已於近期擴大其物業發展及投資分部，並訂立多項協議，旨在建立中國物業及開發資產組合。

### **廣州物業協議**

於二零一零年五月三十一日，Pro-Rise與Splendid City及昌盛訂立廣州物業協議，據此，Pro-Rise有條件同意收購義德香港（持有位於中國廣州市之若干物業權益）之全部已發行股本。有關廣州物業協議之進一步詳情載於下文。

### **日期**

二零一零年五月三十一日

### **訂約方**

(a) Splendid City及昌盛－作為賣方

(b) Pro-Rise－作為買方

### **將予收購之資產**

(a) 義德銷售股份，相當於義德香港之全部已發行股本；及

(b) 於廣州物業完成日來自黃先生及／或其聯繫人的義德貸款及尚未償還之貸款額。

有關義德香港之詳情，載於下文「有關義德香港集團之資料」一段。



## 代價

廣州物業收購事項之代價為(i)轉讓義德貸款之應付代價；及(ii)經計及由本公司及PMHL委任的一家獨立物業估值師於二零一零年三月三十一日進行物業估值後，義德香港於二零一零年三月三十一日的資產淨值(扣除少數股東權益後)之總和。

廣州物業代價將由Pro-Rise按下列方式以現金支付：

- (a) 初步可退還按金220,000,000港元(「廣州物業按金」)將於廣州物業協議簽署後支付。於本公佈日期，該筆按金已由Pro-Rise支付；及
- (b) 廣州物業代價餘額將於廣州物業協議完成後悉數支付；除非訂約方不同意於廣州物業完成日義德貸款高於或低於二零一零年三月三十一日的義德貸款(預計約425,900,000港元)，則爭議金額應於該等金額釐定後於切實可行情況下盡快支付，惟無論如何應於廣州物業完成日期後60日內支付。

廣州物業代價乃由Splendid City、昌盛與Pro-Rise經公平磋商後達致。於現階段，由於不備(i)廣州物業於二零一零年三月三十一日的物業估值，及(ii)義德香港於二零一零年三月三十一日之經審核綜合管理賬目，故於本公佈日期不可能釐定廣州物業的代價準確金額。基於經本公司核數師審閱的義德香港未經審核管理賬目，二零零九年十二月三十一日(扣除少數股東權益後)資產淨值約為447,300,000港元。董事得悉，義德香港於二零零九年十二月三十一日至二零一零年三月三十一日的資產淨值可能並無重大變動。一旦廣州物業代價的準確金額已予釐定，本公司將作出公佈。

義德貸款於二零零九年十二月三十一日的款額約為425,900,000港元。就此而言，義德香港之備考未經審核資產淨值已基於廣州物業預期市值為廣州物業之假設作出調整。倘義德貸款於廣州物業完成日不足425,900,000港元，則一筆相等於該不足的款額應從廣州物業代價中扣減。倘義德貸款於廣州物業完成日高於425,900,000港元，則一筆相等於該餘額的款額應加進廣州物業代價中。

本公司及PMHL已委聘獨立估值師提供廣州物業於二零一零年三月三十一日的獨立估值，該估值將於簽訂廣州物業協議後進行。

於簽訂廣州物業協議後，Splended City及昌盛應促成義德香港根據貫徹應用的國際財務報告準則，並基於及參考由獨立估值師提供的廣州物業於二零一零年三月三十一日之估值編製直至二零一零年三月三十一日之未經審核綜合資產負債表。

於廣州物業完成日後，Pro-Rise應促成義德香港盡快根據貫徹應用的國際財務報告準則就釐定義德香港於廣州物業完成日之尚未償還貸款額編製廣州物業完成資產負債表。

Splendid City及昌盛已保證，義德香港於廣州物業協議簽訂日期之資產淨值不會遠低於其於二零一零年三月三十一日之資產淨值（在各情況下，並未考慮廣物業之重估值）。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等之意見僅可於檢討本公司獨立財務顧問之意見後達致）認為，廣州物業協議之條款（包括廣州物業之代價金額）為正常商業條款、屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

## 先決條件

廣州物業協議須待下列條件於廣州交易最後完成日期中午十二時正或之前達成(或Pro-Rise按照廣州物業協議之條款豁免下文第(d)及(e)兩段所載條件)後，方告完成：

- (a) 廣州物業協議及其項擬進行之交易已獲(i)PMHL之獨立董事；及(ii)獨立股東於股東特別大會批准；
- (b) 已自政府或監管機構或協力廠商取得就簽署及履行廣州物業協議及其項下擬進行之交易屬必要或適宜之一切同意書、豁免、授權、批文、免除或頒令；
- (c) Splendid City向Pro-Rise提供稅項彌償保證契據，藉此Pro-Rise及義德香港將會就Pro-Rise及／或義德香港就於二零一零年三月三十一日前產生之事項或簽署廣州物業協議而可能應課稅之所有稅項(包括中國預扣稅項)負債(已於義德香港於二零一零年三月三十一日之未經審核綜合管理賬目內披露之負債除外)獲得彌償；
- (d) Splendid City與昌盛作出之保證於及截至廣州物業完成日期乃真實準確且在任何重大方面均不具誤導性；及
- (e) 自廣州物業協議簽署之日起直至廣州物業完成日期止，並無發生任何可能導致對義德香港集團之財務表現及前景造成重大不利影響之事項。

預期廣州物業協議將於所有條件達成(或如適合，獲Pro-Rise豁免)後五個營業日，或訂約各方將書面協定之較後日期完成。

倘任何上述條件未於廣州交易最後完成日期或之前達致(或如適合，獲Pro-Rise豁免)，則廣州物業協議將失效且訂約一方不得向另一方提出任何申索，惟(a)Splendid City及昌盛於廣州物業協議終止之日起計14個營業日內將廣州物業按

金連同由廣州物業協議日期起直至償還廣州物業按金日期止期間之利息（按年利率5%計算）退還予Pro-Rise則除外；及(b)任何先前違約情況除外。

### 有關義德香港集團之資料

義德香港為一間於香港註冊成立之投資控股公司，直接擁有義德廣州（一間根據中國法律成立之外商獨資企業）之全部股權。

義德廣州擁有及管理一個名為銀海大廈之物業發展項目（位於中國廣東省廣州市越秀區沿江中路299號之一幅地塊之上）約11,472平方米之辦公及商業空間。銀海大廈之地盤面積約為1,200平方米，其上建有一幢總建築面積約19,900平方米之樓宇（由26層及兩層地庫組成）。

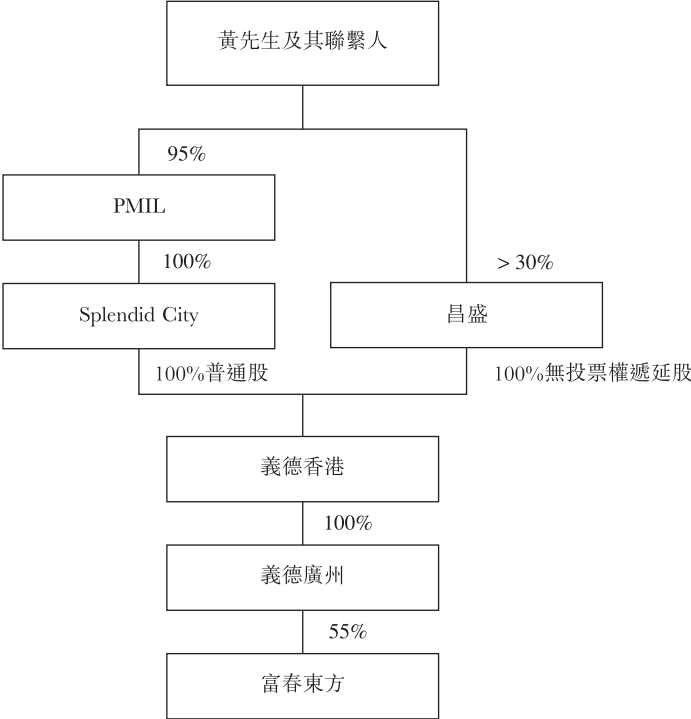
銀海大廈於二零零四年落成及於本公佈日期，由義德廣州擁有之銀海大廈之辦公及商業空間之出租率為90%。

此外，義德廣州持有富春東方（一間根據中國法律成立之有限公司）之55%權益。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，富春東方餘下45%權益之持有人獨立於且與本公司或其任何關連人士概無關連。富春東方主要從事物業投資及發展。富春東方為位於大塘街區、文德北路、文明路以北及文德路以東之兩幅地塊（總地盤面積為13,814平方米）之土地使用權之擁有人。一個名為東方文德廣場之發展項目目前正在該地盤上興建。東方文德廣場發展項目包括一個四層高購物中心，另有四層地庫（其中一層將為購物中心之一部分及其他三層將為停車場），其上將興建三幢35層樓宇、一幢29層樓宇及一幢25層樓宇。預期其總建築面積將約為164,307平方米。

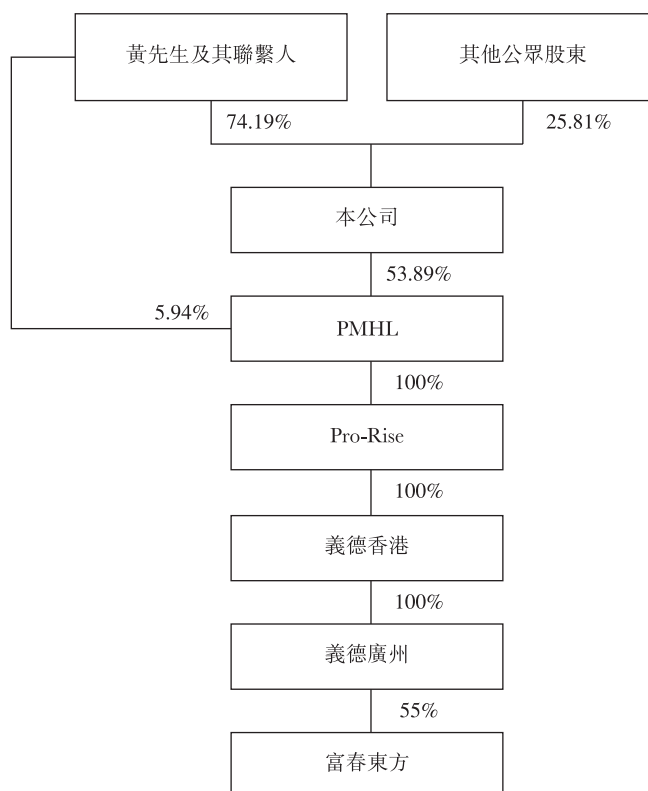
東方文德廣場已動工興建，預計該發展項目將於二零一零年中前落成，計劃於二零一零年九月預售兩幢住宅樓宇。

義德香港集團於廣州物業完成前後之股權架構

下圖列示義德香港集團於緊接廣州物業完成前之股權架構：



下圖說明緊隨廣州物業完成後義德香港集團之股權架構：



完成後，義德香港將成為本公司間接擁有53.89%權益之附屬公司，其業績將於本公司之綜合財務報表中合併入賬。

## 義德香港集團之財務資料

下表載列(a)義德香港集團截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止兩個年度之財務資料(依據為義德香港截至二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止年度之未經審核綜合財務報表)；及(b)義德香港集團於二零零八年及二零零九年十二月三十一日之資產淨值(依據為義德香港於二零零八年及二零零九年十二月三十一日之未經審核綜合資產負債表)，均按國際會計準則理事會採納之國際財務報告準則及其詮釋而編製：

	截至三月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
收益	8,902	9,338
除稅前(虧損)／溢利	(125,457)	440,051
所得稅	29,060	(4,937)
年內(虧損)／溢利	(96,397)	435,114
	於三月三十一日	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
資產淨值	879,269	741,337

## 有關Splendid City、昌盛、Pro-Rise及本集團之資料

Splendid City為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，由本公司及PMHL之主席兼執行董事黃先生及其聯繫人擁有95%權益。黃先生及其聯繫人為控股股東，合共擁有4,093,753,540股股份之權益，佔本公佈日期本公司已發行股本約74.19%。

昌盛為於香港註冊成立之投資控股公司。黃先生及其聯繫人共同擁有昌盛已發行股本的30%或以上權益。

Pro-Rise為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並為PMHL之直接全資控股公司。PMHL為本公司直接擁有53.89%權益之附屬公司，於澤西島註冊成立，其股份獲准於另類投資市場買賣。

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。

### 香港上市規則所述廣州物業協議之涵義

Pro-Rise為本公司間接擁有53.89%權益之附屬公司。義德香港之賣方Splendid City及昌盛由黃先生及其聯繫人共同擁有Splendid City及昌盛各自己發行股本之30%或以上權益，因此Splendid City及昌盛均被視為本公司之關連人士。因此，廣州物業收購事項構成本公司一項關連交易。

儘管應付廣州物業代價之確切金額仍未釐定，但基於二零零九年十二月三十一日義德貸款總額約425,900,000港元及二零零九年十二月三十一日義德香港的資產淨值(扣除少數股東權益後)約447,300,000港元，廣州物業收購事項之適用百分比率超過2.5%，故廣州物業收購事項須遵守香港上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。此外，由於廣州物業收購事項之適用百分比率超過25%但低於100%，故廣州物業收購事項構成本公司一項重大交易，須遵守香港上市規則第14章有關通知、刊登公告及股東批准之規定。

誠如上文所披露，董事得悉，義德香港於二零零九年十二月三十一日至二零一零年三月三十一日的資產淨值可能並無重大變動。Splendid City及昌盛已保證，義德香港於廣州物業協議簽訂日期之資產淨值不會遠低於其於二零一零年三月三十一日之資產淨值(在各情況下，並未考慮廣物業之重估值)。因此董事認為，廣



州物業收購事項將不會引致本公司的十分重大收購。倘廣州物業收購事項引致本公司的十分重大收購，本公司將遵守香港上市規則的規定。

### 廣州物業收購事項之理由及裨益

誠如本公司於二零一零年二月一日刊發之通函所披露，董事會獲悉PMHL擬將出售水泥業務所得部分款項轉投房地產等中國其他具吸引力之業務。順應這一策略，PMHL近期擴展其物業發展及投資分部及訂立多份協議，旨在組建中國房地產資產組合。

房地產發展乃本公司及PMHL之主席黃先生甚為精通之領域。在簽立出售水泥業務之協議後不久，PMHL即成立物業發展及投資分部，並委任擁有相關中國房地產經驗及專業知識之人士任總經理。據PMHL告知，PMHL之物業分部已識別資本及收入潛力優越之兩處廣州物業及福建項目作為首批收購目標。

廣州物業收購事項一經完成，即可讓PMHL集團取得物業資產之初步組合，並從物業發展及投資中賺取租金收入，從而提高股東價值。

廣州物業代價擬以PMHL之內部資料撥付，惟PMHL集團可於合適時候為項目再融資。

鑒於上述情況，董事(不包括獨立非執行董事，其僅於審閱本公司獨立財務顧問之建議後才發表意見)認為，廣州物業協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，而廣州物業收購事項符合本公司及股東之整體利益。

## 總承購協議

於二零一零年五月三十一日，PMHL之間接全資附屬公司昌盛澳門與Grace Wise訂立鐵礦石總承購協議，據此，Grace Wise同意向昌盛澳門出售鐵礦石，於馬來西亞港口裝貨，每噸價格為相似位置之現行市價。

鐵礦石將於二零一零年五月一日至二零一三年三月三十一日交付。

總承購協議規定，昌盛澳門與Grace Wise於承購期進行之交易之最高價值為1,555,000,000美元（約121.29億港元）。

根據總承購協議：

- (a) Grace Wise並無責任向昌盛澳門出售鐵礦石，昌盛澳門亦毋須向Grace Wise採購鐵礦石。
- (b) 然而，只要Grace Wise有鐵礦石出售，其必須首先向昌盛澳門提供鐵礦石。Grace Wise將定期知會昌盛澳門可供出售之鐵礦石量，而昌盛澳門則將決定其擬採購之數量，惟每批貨運量不得低於約10,000公噸。
- (c) 倘昌盛澳門在Grace Wise供貨起計五個營業日內決定不採購其供應之全部鐵礦石，則Grace Wise可向第三方出售餘下鐵礦石。

昌盛澳門每次向Grace Wise採購鐵礦石將：

- (a) 按正常商業條款及不遜於昌盛澳門可從向其指定之目的地出口採購訂單所載類似數量、規格之鐵礦石之獨立第三方獲得之條款；及
- (b) 以參考從該地區之類似位置運送鐵礦石之現行每公噸市價按公平基準釐定之具競爭力定價進行。

昌盛澳門將以現金支付向Grace Wise採購鐵礦石之代價。

## 有關Grace Wise、拿督陳和明、All Wealthy、ZCM公司及馬來西亞鐵礦石合營之資料

陳先生及其聯繫人自二零零七年起一直透過ZCM公司在馬來西亞經營小型鐵礦石礦場。昌盛澳門多年來一直自Kingsley採購鐵礦石，而Kingsley則自ZCM公司採購其鐵礦石。

近期，陳先生希望擴大馬來西亞之鐵礦石生產業務，並藉此機會與黃先生洽談成立一間合營公司。二零一零年五月四日，黃先生與拿督陳和明就成立馬來西亞鐵礦石合營訂立框架協議，據此，黃先生、陳先生(及彼等各自之聯繫人)將透過彼等各自之控股公司持有馬來西亞鐵礦石合營70%及30%權益。

根據框架協議，Mount Megakey Sdn. Bhd及Phoenix Lake Sdn. Bhd(均為馬來西亞公司)註冊成立，旨在收購ZCM公司之礦業及加工資產，而Grace Wise乃於新加坡註冊成立，旨在銷售馬來西亞出產之鐵礦石。

黃先生及其聯繫人透過首富持有彼等於馬來西亞鐵礦石合營之權益，而陳先生及其聯繫人透過萬海持有彼等於馬來西亞鐵礦石合營之權益。首富及萬海均為於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司。

### 總承購協議之理由及裨益

截至二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日止年度，PMHL集團之鐵礦石交易量分別為3,600,000噸及4,400,000噸。截至二零零九年九月三十日止六個月，PMHL集團之裝運量為5,200,000噸。

為買賣鐵礦石，PMHL集團必須以有競爭力之價格獲取可靠之鐵礦石供應。PMHL集團相信，倘能擴大鐵礦石來源，交易量將會大幅提高。

昌盛澳門多年來一直自Kingsley採購鐵礦石，而Kingsley則自ZCM公司採購其鐵礦石。由於馬來西亞鐵礦石合營現已收購ZCM公司之礦業及加工資產，故PMHL董事會認為，對於PMHL集團而言，繼續透過Grace Wise自馬來西亞取得其鐵礦石供應乃屬有利。

鑒於PMHL集團與陳先生之間有長期關係，且黃先生身為PMHL董事，故PMHL董事會相信，總承購協議可讓PMHL集團繼續以有競爭力之價格自馬來西亞取得可靠之鐵礦石供應。

馬來西亞鐵礦石合營預測於二零一一年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一三年三月三十一日之鐵礦石產量分別為1,500,000公噸、2,500,000公噸及4,000,000公噸。鑒於昌盛澳門將取得優先購買馬來西亞鐵礦石合營生產之全部出口鐵礦石之權利，故倘馬來西亞鐵礦石合營成功將鐵礦石生產範圍擴大至ZCM公司供應量以外，則昌盛澳門將受益於馬來西亞龐大之鐵礦石供應。倘昌盛澳門可以更優惠之價格自其他來源採購鐵礦石，則其概無義務採購Grace Wise供應之鐵礦石。

總承購協議屬收益性質，乃於本集團一般及日常業務過程中訂立。

#### 香港上市規則所述總承購協議之涵義

Grace Wise由黃先生間接擁有70%權益，因此為本公司之關連人士。

基於適用百分比率，總承購協議項下擬進行之交易構成本公司非豁免持續關連交易。

總承購協議規定，取得獨立股東批准前，昌盛澳門及Grace Wise之間交易總值將不超過2,500,000美元（相當於根據適用百分比率2.5%的規定）（「下限」）。

在獨立股東投票反對訂立總承購協議情況下，本公司將有責任採取必要措施終止昌盛澳門訂立總承購協議。同時，昌盛澳門與Grace Wise訂立的交易將不超過下限。基於適用百分比率，達至下限之交易將須遵守有關申報及公佈之定，但毋須取得獨立股東批准。

#### 年度上限

此外，香港上市規則第14A.35(2)條規定，本集團須達致其與Grace Wise之間年度交易價值上限。由於昌盛澳門與Grace Wise間交易之實際價值視乎相關交付時間

類似地點之鐵礦石當時市價而異，故現階段不可能釐定二零一零年至二零一三年各年之最高年度上限。儘管如此，為遵守香港上市規則之相關規定，本公司已與PMHL及Grace Wise就為彼等進行之交易之年度價值設定以下年度上限（「年度上限」）達成一致。只要香港上市規則適用於昌盛澳門與Grace Wise進行之交易，未事先諮詢本公司及遵守香港上市規則之相關規定，昌盛澳門則不會超過年度上限。

	年度上限（百萬美元）		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	五月一日－	四月一日－	四月一日－
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日
總承購協議	225	450	880
附註：	(a)及(d)	(b)	(c)

假設：

- (a) 1,500,000公噸鐵礦石（每公噸150美元）。
- (b) 2,500,000公噸鐵礦石（每公噸180美元）。
- (c) 4,000,000公噸鐵礦石（每公噸220美元）。
- (d) 取得獨立股東批准前，最高金額為2,500,000美元。

年度上限乃經計及(a)馬來西亞及區內鐵礦石現行市價；(b)昌盛澳門預測二零一零年至二零一三年馬來西亞及區內鐵礦石平均市價；及(c)二零一零年至二零一三年昌盛澳門可向Grace Wise訂購之鐵礦石估計數量後釐定。

董事認為，總承購協議之條款及年度上限乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。

董事（包括獨立非執行董事）又認為，因昌盛澳門得以繼續取得其不中斷鐵礦供應，訂立高達下限的總承購協議可能符合本公司及股東之整體利益（惟有待尋求獨立股東之批准）。

惟獨立非執行董事僅可形成經審閱本公司獨立財務顧問意見後長遠而言，總承購協議之簽立（包括總承購協議的時長及年度上限）是否符合本公司及股東整體利益

之意見。就此而言，由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已成立以於適當時候向獨立股東提供意見。

## PMHL股份購回

由於完成向台泥國際集團有限公司出售水泥製造業務，PMHL已收到PMHL股東就其是否有意進行PMHL股東於二零一零年三月一日舉行之股東特別大會上批准之市場上股份購回作出之查詢。

PMHL預計其將於二零一零年六月末或二零一零年七月初刊發其截至二零一零年三月三十一日止財政年度之年度業績。在PMHL刊發其年度業績前，PMHL處於關閉期（定義見另類投資市場規則第21條），並將無法在市場上購回PMHL股份。

本公司已獲PMHL告知，PMHL董事有意動用部分出售事項所得款項在市場上購回PMHL股份，旨在消除每股PMHL股份資產淨值與每股PMHL股份現行市價之間之價格差距，惟須視市況及價格而定。

根據PMHL股東於二零一零年三月一日授出之股份購回授權：

- (a) PMHL可以將予支付之每股PMHL股份之最高價（「基準價」，相等於該等PMHL股份於緊接購買日期前五個營業日之收市中位市價之平均數（摘自倫敦交易所每日股份市場報價表）之120%）購回最多40,345,549股PMHL股份（約為PMHL已發行股本之30%）；
- (b) 股份購回授權將於通過股份購回決議案之日起計滿十五個月之日或更早於PMHL下屆股東週年大會結束時屆滿；
- (c) 最多為10%已購回PMHL股份可以庫存方式持有。

本公司進一步獲PMHL告知，購回PMHL股份及購回時間將一直由PMHL董事會計及（其中包括）PMHL日後之融資需求及PMHL股份當時之市價後酌情而定。

## 行使股份購回授權之影響

於本公佈日期，PMHL之已發行股份總數為135,465,165股。PMHL擁有尚未行使之購股權及認股權證，賦予其持有人可認購合共17,468,517股PMHL股份。本公司於73,000,000股PMHL股份（相當於PMHL全部已發行股本約53.89%）中擁有權益。

假設股份購回授權獲悉數行使以致購回及註銷40,345,549股PMHL股份以及概無PMHL發行之尚未獲行使之購股權及認股權證獲行使，於股份購回授權獲悉數行使後已發行之PMHL股份總數將為95,119,616股。因此，本公司於PMHL之股權百分比將由約53.89%增加約22.86%至約76.75%。

惟鑑於股份購回授權須於PMHL下屆股東週年大會（預期於二零一零年九月某日）重續，PMHL不大可能悉數動用其股份購回授權。

假設就20%PMHL股份的股份購回授權獲行使，因此26,897,033股PMHL股份予以購回並註銷，且概無PMHL發行的未行使購股權及認股權證予以行使，則於部份行使股份購回授權後之已發行PMHL股份總數可能成為108,568,132。因此，本公司於PMHL之股權百分比可能從約53.89%增加約13.35%至約67.24%。

根據於本公佈日期之基準價170.88便士（約19.31港元）計算，PMHL將須支付合共約68,942,474英鎊（約779,049,956港元）以悉數行使股份購回授權及約45,961,650英鎊（約519,366,645港元）以行使最多20%的股份購回授權，兩者將由PMHL以其內部資源撥付）。

## PMHL之財務資料

下表載列PMHL截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止兩個年度之財務資料，乃摘錄自PMHL根據國際會計準則委員會採納之國際財務報告準則及詮釋編製之截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表：

	截至三月三十一日止年度			
	二零零九年		二零零八年	
	千美元 (經審核)	千港元 (經審核)	千美元 (經審核)	千港元 (經審核)
收益	647,714	5,052,169	507,532	3,958,749
除稅前溢利	7,703	60,083	59,284	462,415
所得稅	3,205	24,999	5,316	41,465
年內溢利	4,498	35,084	53,968	420,950

根據PMHL於二零零九年九月三十日根據國際會計準則委員會採納之國際財務報告準則及其詮釋編製之未經審核綜合財務報表，PMHL於二零零九年九月三十日之資產淨值為278,558,000美元（約2,172,752,000港元）。

## 有關PMHL之資料

PMHL為於澤西島註冊成立、本公司直接擁有53.89%之附屬公司，其股份獲准在另類投資市場買賣。

## 根據香港上市規則行使股份購回授權之涵義

根據香港上市規則，本公司於PMHL之股權百分比因股份購回授權獲部份行使（就最多20% PMHL股份而言）而增加被視為本公司收購PMHL之股權（「視為收購事項」）。



倘股份購回授權獲悉數行使，視為收購事項之適用百分比率高於100%（假設以基準價購回PMHL股份）。因此，根據香港上市規則規定視為收購事項將構成本公司的十分重大收購。

惟誠如上文所載，PMHL不大可能悉數行使其股份購回授權。基於預計最多行使高達20%PMHL股份的股份購回授權（假設以基準價購回PMHL股份），交易多於適用百分比率25%但少於100%。

因適用百分比率基於預計行使高達20%PMHL股份的股份購回授權多於25%但少於100%，故根據香港上市規則視為收購事項將構成本公司一項主要交易，須遵守香港上市規則第14章有關通知、公告及股東批准之規定。

由於概無股東於視為收購事項中擁有重大權益，故倘本公司將舉行股東大會以批准視為收購事項，彼等概毋須放棄投票。本公司已根據香港上市規則第14.44條於二零一零五月三十一日取得合共於4,093,753,540股股份（相當於本公司於本公佈日期已發行股本約74.19%）中擁有權益之控股股東之批准，以批准視為收購事項。

PMHL已向本公司作出承諾，除非其已向本公司發出通知其將不會悉數行使其股份購回授權或動用逾50,600,000英鎊（約571,800,000港元），且任何該等行使須受限於本公司符合於相關時間其根據香港上市規則規定的責任。此承諾將於PMHL舉行下屆股東大會時屆滿。

董事（包括獨立非執行董事）認為，股份購回授權之條款屬公平合理及視為收購事項符合本公司及股東之整體利益。

## 股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(其中包括)廣州物業收購事項、總承購協議及年度上限。根據香港上市規則之規定，黃先生及其聯繫人(合共持有4,093,753,540股股份，佔本公司於本公佈日期已發行股本總額約74.19%)將於股東特別大會上就批准廣州物業收購事項、總承購協議及年度上限放棄投票。

本公司將委任一名獨立財務顧問，以就廣州物業協議及總承購協議是否反映出正常商業條款及是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，以及就如何於股東特別大會上就廣州物業收購事項、總承購協議及年度上限投票向獨立股東提供意見。

本公司已成立獨立董事委員會，成員由全體獨立非執行董事組成，以於考慮本公司將委任之獨立財務顧問之推薦建議後就廣州物業協議及總承購協議之條款是否為正常商業條款及屬公平合理及廣州物業收購事項及簽署總承購協議是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，以及就如何於股東特別大會上就廣州物業收購事項、總承購協議及年度上限投票向獨立股東提供意見。

## 一般事項

本公司將根據香港上市規則之規定向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(a)有關廣州物業收購事項、總承購協議及視為收購事項之進一步資料；(b)獨立董事委員會函件，當中載有其就廣州物業收購事項、總承購協議及年度上限向獨立股東提供之意見及推薦建議；(c)本公司獨立財務顧問函件，當中載有其就廣州物業收購事項、總承購協議及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議；(d)香港上市規則規定之其他資料；及(e)股東特別大會通告。

## 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
「另類投資市場規則」	指	另類投資市場公司規則(以不時經修訂者為準)
「首富」	指	首富投資有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，現時由黃先生全資擁有
「年度上限」	指	於本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止財政年度，昌盛澳門與 Grace Wise 根據總承購協議進行之交易之年度最高總價值
「聯繫人」	指	具有香港上市規則賦予該詞之涵義
「基準價」	指	緊接PMHL行使股份購回授權前五個營業日(倫敦證券交易所每日官定牌價之另類投資市場指數所報) PMHL股份之平均收市中期市場價格之120%
「義德廣州」	指	廣州義德房地產開發有限公司，根據中國法律成立之外商獨資企業，其全部股權由義德香港持有
「義德香港」	指	義德投資有限公司，於香港註冊成立之投資控股有限公司，其全部已發行股本由 Splendid City 及昌盛擁有
「義德香港集團」	指	義德香港及其附屬公司

「義德香港集團公司」	指	義德香港集團旗下公司
「義德貸款」	指	黃先生及／或其聯繫人向義德香港集團公司墊付之所有款項，該款項於廣州物業完成日尚未償還
「義德銷售股份」	指	義德香港之全部已發行股本
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間開門營業之日子（星期六、星期日及在香港發出「黑色」暴雨警告訊號或懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號之其他日子除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「昌盛」	指	昌盛商品代理有限公司，於香港註冊成立之有限公司，黃先生及其聯繫人於其中共同擁有其已發行股本的30%或以上權益
「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該詞之涵義
「關連交易」	指	具有香港上市規則賦予該詞之涵義
「持續關連交易」	指	具有香港上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有香港上市規則賦予該詞之涵義

「視為收購事項」	指	本公司於PMHL股權百分比因PMHL行使部份PMHL股份的股份購回授權而增加
「董事」	指	本公司董事，而「董事」亦指其中任何一人
「出售事項」	指	PMHL之一間間接全資附屬公司向台泥國際集團有限公司出售Upper Value Investments Limited之全部已發行股本及相關股東貸款，詳見本公司日期為二零一零年二月一日之通函
「富春東方」	指	廣州富春東方地產投資有限公司，根據中國法律註冊成立之有限公司，為義德廣州擁有55%之直接附屬公司
「福建項目」	指	浙江昌興與廈門陽光將按對半比例成立之合資公司將進行之建議溫泉及度假發展項目，詳見本公司日期為二零一零年五月三十一日之公佈
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊
「Grace Wise」	指	Grace Wise Pte Limited，根據新加坡法律註冊成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司

「廣州物業」	指	以下物業之統稱：(i)位於中國廣州市越秀區沿江中路299號之一幅地塊之一，名為銀海大廈之物業發展項目，及(ii)位於大塘街區、文德北路、文明路以北及文德路以東之總地盤面積為13,814平方米之兩幅地塊，其上正興建名為東方文德廣場之發展項目
「廣州物業收購事項」	指	按照廣州物業協議之條款收購義德銷售股份及義德貸款
「廣州物業協議」	指	Splendid City、Pro-Rise及昌盛於二零一零年五月三十一日就廣州物業收購事項訂立之買賣協議
「廣州物業完成」	指	按照廣州物業協議之條款完成廣州物業收購
「廣州物業完成資產負債表」	指	義德香港於廣州物業完成日期之未經審核綜合資產負債表
「廣州物業完成日期」	指	完成發生之日，即廣州物業協議之所有先決條件獲達成或(視情況而定)被豁免之日後第5個營業日
「廣州物業代價」	指	廣州物業收購事項之代價，詳情載於本公佈「代價」一段
「廣州物業按金」	指	簽署廣州物業協議時Pro-Rise支付之首筆可退還按金2.20億港元

「廣州交易最後完成日期」	指	二零一零年十一月三十日
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會成立之由全體獨立非執行董事組成之董事委員會，以就廣州物業收購事項、總承購協議及年度上限以及如何就廣州物業收購事項、總承購協議及年度上限投票，向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除黃先生及其聯繫人以外之股東
「獨立估值師」	指	仲量聯行西門有限公司，本公司與PHML所委聘對廣州物業進行估值之獨立估值師
「Kingsley」	指	Kingsley Mining Inc，根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司
「下限」	指	昌盛澳門與Grace Wise於獨立股東批准總承購協議及年度上限前，根據總承購協議而進行交易之最高總額

「馬來西亞鐵礦石合營」	指	黃先生與陳先生訂立之由一份日期為二零一零年五月四日之框架協議建立之多項安排，據此，雙方在英屬處女群島、馬來西亞及新加坡成立一組公司，以在馬來西亞開採及加工鐵礦石並將有關鐵礦石銷售予馬來西亞境內外客戶
「總承購協議」	指	Grace Wise與昌盛澳門於二零一零年五月三十一日訂立之鐵礦石總承購協議
「萬海」	指	萬海集團有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，現時由陳先生及其聯繫人全資擁有
「黃先生」	指	黃炳均先生，董事會主席兼執行董事及PMHL之主席兼行政總裁
「陳先生」	指	新加坡人士拿督陳和明
「便士」	指	英國法定貨幣，一英鎊等於100便士
「百分比率」	指	香港上市規則第14.07條訂明之百分比率
「承購期」	指	總承購協議之有效期，為二零一零年五月一日至二零一三年三月三十一日
「PMHL」	指	Prosperity Minerals Group Limited，於澤西島註冊成立之有限公司，其股份獲准在另類投資市場買賣，為本公司直接擁有53.89%之附屬公司
「PMHL董事會」	指	PMHL董事會
「PMHL董事」	指	PMHL董事
「PMHL集團」	指	PMHL及其附屬公司
「PMHL股份」	指	PMHL股本中之普通股



「PMHL股東」	指	PMHL股份之持有人
「PMIL」	指	昌興物料(國際)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由黃先生及其聯繫人擁有95%
「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
「Pro-Rise」或「買方」	指	Pro-Rise Business Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為PMHL之直接全資附屬公司
「昌盛澳門」	指	昌盛物料澳門離岸商業服務有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，由PMHL全資擁有
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東特別大會」	指	本公司將為批准(其中包括)總承購協議、廣州物業協議及彼等項下擬進行之交易而召開之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股份購回授權」	指	PMHL股東於二零一零年三月一日授予PMHL董事會之在市場上購買最多40,345,549股PMHL股份之授權
「股東」	指	股份之持有人
「Splendid City」	指	Splendid City Limited，於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，其全部已發行股本由PMIL擁有
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元

「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有限公司
「ZCM公司」	指	Zhong Cheng Mining (M) Sdn. Bhd、ZCM Minerals Sdn. Bhd及ZCM Resources Sdn. Bhd之統稱。所有三間公司均為根據馬來西亞法律註冊成立之有限公司
「浙江昌興」	指	浙江昌興投資有限公司，根據中國法律註冊成立之外商獨資企業，為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、美元及英鎊乃按1.00美元兌7.8港元、人民幣1.00元兌1.14港元及1英鎊兌11.3港元之概約匯率換算為港元，僅供參考。本公司概不就任何港元、人民幣、美元及英鎊應已或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換發表聲明。

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。