

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任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容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)

截至二零一二年三月三十一日止年度 全年業績公佈

昌興國際控股(香港)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年三月三十一日止年度(「本年度」)之財務概要概述如下：

- 本年度來自持續經營業務之營業額由截至二零一一年三月三十一日止年度約8,136,000,000港元減少約24%至約6,190,000,000港元。
- 本公司擁有人應佔本年度來自持續經營業務虧損淨額約49,000,000港元，較截至二零一一年三月三十一日止年度138,000,000港元改善約64%。
- 本年度每股基本虧損為0.77港仙。
- 本公司董事(「董事」)不建議就本年度派發任何末期股息。

* 僅供識別

本公司董事會(「董事會」)欣然宣佈本年度本集團之綜合業績，連同上一個財政年度之可供比較數字(已經本公司審核委員會審閱)載列如下：

綜合收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持續經營業務			
營業額	4	6,190,034	8,136,491
已售貨品成本		(6,068,008)	(7,968,358)
毛利		122,026	168,133
其他收入	5	58,587	57,140
銷售及分銷成本		(50,973)	(45,429)
行政開支		(297,265)	(408,434)
經營虧損		(167,625)	(228,590)
財務費用	7	(35,689)	(32,385)
應佔聯營公司溢利減虧損		137,487	15,103
應佔共同控制實體溢利減虧損		(15,445)	4,132
銷售可供出售金融資產之收益淨額 透過損益按公平值計算之		11,673	—
金融資產收益淨額		1,248	10,680
可供出售金融資產減值虧損		(27,928)	—
衍生金融工具公平值收益／(虧損)		7,231	(7,747)
投資物業及發展中投資物業公平值收益		85,272	19,732
視作出售聯營公司部份權益之虧損		(16,180)	—
除稅前虧損		(19,956)	(219,075)
所得稅開支	8	(15,956)	(2,406)
持續經營業務年度虧損		(35,912)	(221,481)
已終止經營業務			
已終止經營業務年度溢利		—	878,328
年度(虧損)／溢利	9	(35,912)	656,847

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
以下應佔：			
本公司擁有人			
來自持續經營業務虧損		(49,387)	(138,005)
來自已終止經營業務溢利		—	464,918
		<u>(49,387)</u>	<u>326,913</u>
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利			
		<u>(49,387)</u>	<u>326,913</u>
非控股權益			
來自持續經營業務溢利/(虧損)		13,475	(83,476)
來自已終止經營業務溢利		—	413,410
		<u>13,475</u>	<u>329,934</u>
		<u>13,475</u>	<u>329,934</u>
		<u>(35,912)</u>	<u>656,847</u>
		<u>(35,912)</u>	<u>656,847</u>
每股(虧損)/盈利			
來自持續及已終止經營業務			
— 基本(港仙)	11(a)	<u>(0.77)</u>	<u>5.79</u>
— 攤薄(港仙)	11(a)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
來自持續經營業務			
— 基本(港仙)	11(b)	<u>(0.77)</u>	<u>(2.44)</u>
— 攤薄(港仙)	11(b)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年度(虧損)/溢利	<u>(35,912)</u>	<u>656,847</u>
其他全面收入：		
換算海外業務之匯兌差額	103,363	92,388
出售附屬公司、聯營公司及一間共同控制實體 之匯兌差額重新分類至收益表	—	(1,969)
出售可供出售金融資產後重新分類至收益表 之公平值收益	(15,333)	—
可供出售金融資產公平值收益	<u>2,180</u>	<u>16,604</u>
年度其他全面收入	<u>90,210</u>	<u>107,023</u>
年度全面收入總額	<u><u>54,298</u></u>	<u><u>763,870</u></u>
以下應佔：		
本公司擁有人	(7,325)	381,969
非控股權益	<u>61,623</u>	<u>381,901</u>
	<u><u>54,298</u></u>	<u><u>763,870</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		17,626	18,618
投資物業		222,494	195,912
發展中投資物業		985,746	697,908
商譽		38,105	38,105
其他無形資產		192,640	192,640
於聯營公司之權益		666,350	523,669
於共同控制實體之權益		778,419	592,098
可供出售金融資產		140,675	75,476
非即期預付款項		823,473	138,093
		<u>3,865,528</u>	<u>2,472,519</u>
流動資產			
發展中待售物業		1,577,304	1,474,230
可供出售金融資產		49,573	—
透過損益按公平值計算之金融資產		—	15,109
持有至到期日之投資		6,197	41,543
應收賬款及應收票據	12	87,095	68,246
預付款項、按金及其他應收款項		471,448	1,116,057
即期稅項資產		1,097	—
已質押銀行存款		25,919	77,530
銀行及現金結餘		1,394,532	1,706,754
		<u>3,613,165</u>	<u>4,499,469</u>
資產總額		<u><u>7,478,693</u></u>	<u><u>6,971,988</u></u>
資本及儲備			
股本		63,950	63,950
儲備		2,333,007	2,456,307
本公司擁有人應佔權益		<u>2,396,957</u>	2,520,257
非控股權益		<u>2,009,799</u>	1,990,385
權益總額		<u><u>4,406,756</u></u>	<u><u>4,510,642</u></u>
非流動負債			
銀行借貸		437,649	149,441
遞延稅項負債		403,892	373,618
		<u>841,541</u>	<u>523,059</u>

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
流動負債			
應付賬款及應付票據	13	68,205	173,206
其他應付款項及已收按金		747,935	403,724
衍生金融負債		1,435	11,263
銀行借貸之即期部分		1,409,756	1,347,628
融資租賃之債務之即期部分		—	396
即期稅項負債		3,065	2,070
		<u>2,230,396</u>	<u>1,938,287</u>
負債總額		<u>3,071,937</u>	<u>2,461,346</u>
權益及負債總額		<u>7,478,693</u>	<u>6,971,988</u>
流動資產淨值		<u>1,382,769</u>	<u>2,561,182</u>
資產總值減流動負債		<u>5,248,297</u>	<u>5,033,701</u>

財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間投資控股公司，在百慕達註冊成為獲豁免有限公司，本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司之主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道25號港威大廈2座18樓1801-6室。本公司之股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

本年度，本集團採納香港會計師公會所頒佈並與其業務有關之所有新訂及經修訂香港財務報告準則，於二零一一年四月一日之會計年度開始生效。香港財務報告準則包括香港財務報告準則；以及香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策、本集團財務報表之呈列及本年度及過往年度呈報之金額出現重大變動。

本集團並無應用已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則之影響，惟尚未能指出該等新訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

3. 編製基準

此等財務報表乃根據香港財務報告準則、香港公認會計準則以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)和香港公司條例之適用披露規定而編製。

此等財務報表乃採用歷史成本法編製，惟以公平值計量之投資物業及發展中投資物業、可供出售金融資產、透過損益按公平值計算之金融資產及衍生金融工具除外。

4. 營業額

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
生產及銷售熟料及水泥	—	166,241
買賣熟料、水泥及其他建築材料	309,032	555,635
買賣鐵礦石	5,870,646	7,572,539
租賃收入	10,356	8,317
	<u>6,190,034</u>	<u>8,302,732</u>
代表：		
持續經營業務	6,190,034	8,136,491
已終止經營業務	—	166,241
	<u>6,190,034</u>	<u>8,302,732</u>

5. 其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已收補償	—	1,799
已收佣金	2,061	7,969
租金收入	—	1,933
速遣收入	13,063	29,212
利息收入	21,411	6,570
匯兌差額淨額	4,593	1,485
其他	17,459	10,988
	<u>58,587</u>	<u>59,956</u>
代表：		
持續經營業務	58,587	57,140
已終止經營業務	—	2,816
	<u>58,587</u>	<u>59,956</u>

6. 分類資料

經營分類

本集團的須申報分類為提供不同產品與服務的策略性業務單位。該等策略性業務單位接受個別管理，原因是各項業務需要不同的技術與市場推廣策略。本集團已識別出下列四項須申報分類，與就資源分配與表現評估而言向本集團主要決策人內部匯報資料的方式一致：

- (i) 開採及加工花崗岩以及銷售花崗岩產品
- (ii) 買賣熟料、水泥及其他建築材料
- (iii) 買賣鐵礦石
- (iv) 房地產投資及開發

分類溢利或虧損不計及應佔聯營公司及共同控制實體之溢利減虧損、於一間共同控制實體之權益減值虧損、衍生金融工具之公平值收益／(虧損)、可供出售金融資產減值虧損、出售可供出售金融資產之收益淨額、透過損益按公平值計算之金融資產收益淨額、投資物業及發展中投資物業之公平值收益、視作出售聯營公司部分權益之虧損、財務費用、所得稅開支及其他企業收入及開支。

有關須申報分類收益及溢利或虧損的資料如下：

	開採及 加工花崗岩 以及銷售 花崗岩產品 千港元	買賣熟料、 水泥及其他 建築材料 千港元	買賣鐵礦石 千港元	房地產 投資及開發 千港元	總計 千港元	
截至二零一二年						
三月三十一日止年度						
外界客戶收益	—	309,032	5,870,646	10,356	6,190,034	
分類溢利／(虧損)	(15,651)	6,450	36,901	(74,462)	(46,762)	
利息收益	—	2	3,203	779	3,984	
利息開支	55	1,567	24,653	3,876	30,151	
折舊及攤銷	895	125	378	1,420	2,818	
所得稅開支	—	293	—	14,671	14,964	
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	
	生產及銷售 熟料及水泥 (已終止 經營業務) 千港元	開採及 加工花崗岩 以及銷售 花崗岩產品 千港元	買賣熟料、 水泥及其他 建築材料 千港元	買賣鐵礦石 千港元	房地產 投資及開發 千港元	總計 千港元
截至二零一一年						
三月三十一日止年度						
外界客戶收益	166,241	—	555,635	7,572,539	8,317	8,302,732
分類溢利／(虧損)	48,029	(3,336)	8,884	81,095	(31,833)	102,839
利息收益	—	5	7	1,202	284	1,498
利息開支	9,391	—	2,444	9,023	15,968	36,826
折舊及攤銷	—	448	94	418	1,322	2,282
所得稅開支	10,463	—	1,541	—	535	12,539
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

須申報分類收益及溢利或虧損之對賬：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益		
須申報分類之收益總額	6,190,034	8,302,732
對銷已終止經營業務之收益	—	(166,241)
	<u>6,190,034</u>	<u>8,136,491</u>
溢利或虧損		
須申報分類之溢利或虧損總額	(46,762)	102,839
其他溢利或虧損	32,716	15,943
應佔聯營公司溢利減虧損	137,487	15,103
應佔共同控制實體溢利減虧損	(15,445)	4,132
於一間共同控制實體之權益之減值虧損	—	(42,789)
可供出售金融資產減值虧損	(27,928)	—
銷售可供出售金融資產之收益淨額	11,673	—
透過損益按公平值計算之金融資產收益淨額	1,248	10,680
衍生金融工具之公平值收益／(虧損)	7,231	(7,747)
投資物業及發展中投資物業之公平值收益	85,272	19,732
財務費用	(35,689)	(41,776)
視作出售聯營公司部分權益之虧損	(16,180)	—
未分配金額	(153,579)	(256,554)
對銷已終止經營業務之除稅前溢利	—	(38,638)
	<u>(19,956)</u>	<u>(219,075)</u>
持續經營業務之除稅前綜合虧損	<u>(19,956)</u>	<u>(219,075)</u>

由於本集團超過90%收入來自以中國為基地的客戶，因此沒有披露地區資料的進一步分析。

來自主要客戶之收益如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
鐵礦石貿易分類		
客戶a	422,785	2,051,751
客戶b	2,095,375	1,973,782
客戶c	1,723,733	1,889,300
客戶d	1,169,866	1,647,602
	<u>1,169,866</u>	<u>1,647,602</u>

7. 財務費用

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於五年內償還之銀行借款利息	89,198	68,616
減：資本化為作發展中投資物業及 發展中待售物業之借貸成本	<u>(53,524)</u>	<u>(26,923)</u>
	35,674	41,693
融資租賃費用	<u>15</u>	<u>83</u>
	<u>35,689</u>	<u>41,776</u>
代表：		
持續經營業務	35,689	32,385
已終止經營業務	<u>—</u>	<u>9,391</u>
	<u>35,689</u>	<u>41,776</u>

借貸成本截至二零一二年三月三十一日止年度已按年利率7.83% (二零一一年：7.05%) 資本化。

8. 所得稅開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港利得稅		
本年度撥備	288	1,543
過往年度撥備不足／(超額)	<u>5</u>	<u>(2)</u>
	293	1,541
中國企業所得稅	<u>—</u>	<u>10,798</u>
遞延稅項	<u>15,663</u>	<u>530</u>
	<u>15,956</u>	<u>12,869</u>
代表：		
持續經營業務	15,956	2,406
已終止經營業務	<u>—</u>	<u>10,463</u>
	<u>15,956</u>	<u>12,869</u>

香港利得稅是按截至二零一二年三月三十一日止年度之估計應課稅溢利以16.5% (二零一一年：16.5%) 之稅率計算。

其他地區應課稅溢利之稅項支出乃根據該等公司經營業務所在國家之現行法例、詮釋及慣例，按當地適用稅率計算。

根據中國所得稅規則及法規，本集團於中國之成員公司於截至二零一二年三月三十一日止年度須按25%（二零一一年：25%）之稅率繳付中國企業所得稅。

根據中國稅法，境外投資者從所投資之外資企業於二零零八年一月一日起賺取之利潤所收取之有關股息須支付10%預提稅，除非稅務條約予以減少。因此，倘中國企業將於可預見未來分派盈利，則須就其未分派保留盈利確認遞延稅項。

若干附屬公司於澳門註冊成立為離岸有限公司並根據判令第58/991M號獲豁免繳納澳門所得稅。

9. 年度(虧損)/溢利

本集團年度(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
核數師酬金	1,100	1,200
應收賬款及其他應收款項撥備	9,835	—
所售存貨成本	5,828,079	7,691,043
折舊	4,765	3,401
於一間共同控制實體之權益之減值虧損	—	42,789
可供出售金融資產減值虧損	27,928	—
應收投資物業租金淨額(扣除直接開支約1,076,000港元 (二零一一年：1,123,000港元))	9,280	7,194
經營租約費用：		
— 土地及樓宇	5,143	4,922
— 租賃汽車	2,278	1,427
非即期預付款項撇銷	6,263	—
向非控股權益以股本支付之交易	—	46,745
員工成本(包括董事酬金)		
薪酬、花紅、津貼及其他費用	130,547	180,483
以股份支付之款項	18,863	9,100
退休福利計劃供款	3,904	2,975
	153,314	192,558

10. 股息

董事不建議派發截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息。

截至二零一一年三月三十一日止年度，PMHL就其股本中每股面值1便士的普通股，宣派末期股息每股9美仙(0.7港元)及特別股息9美仙(0.7港元)。有關建議獲PMHL的股東於二零一一年八月二十六日舉行的股東週年大會上通過。基於上述末期及特別股息，董事會宣佈就本公司股本中每股面值0.01港元之普通股，派發截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息每股2港仙。有關末期股息將自繳入盈餘賬撥出作分派。末期股息總額約為127,899,000港元。

11. 每股(虧損)/盈利

(a) 來自持續及已終止經營業務

每股基本(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本虧損(二零一一年：盈利)乃按(i)本公司擁有人應佔本年度虧損約49,387,000港元(二零一一年：溢利約326,913,000港元)；及(ii)本年度已發行普通股加權平均股數6,394,962,539股(二零一一年：5,644,968,000股)計算。

每股攤薄盈利

截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度所有潛在普通股的影響為反攤薄。

(b) 來自持續經營業務

每股基本虧損

本公司擁有人應佔持續經營業務所得每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔來自持續經營業務之本年度虧損約49,387,000港元(二零一一年：138,005,000港元)並採用已於上文(a)詳述之每股基本盈利之相同分母計算。

每股攤薄盈利

截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度所有潛在普通股的影響為反攤薄。

(c) 來自已終止經營業務

每股基本盈利

本公司擁有人應佔截至二零一一年三月三十一日止年度來自已終止經營業務的每股基本盈利為8.23港仙，乃按本公司擁有人應佔已終止經營業務年內溢利約464,918,000港元計算，而所用分母與上述(a)之每股基本盈利所述者相同。

每股攤薄盈利

截至二零一一年三月三十一日止年度所有潛在普通股的影響為反攤薄。

12. 應收賬款及應收票據

就熟料與水泥及其他建築材料，以及鐵礦石買賣而言，本集團從每名顧客所得之不可撤回即期信用證，乃由一家銀行承諾於本集團按開證銀行規定出示相關文件時付款予本集團。本集團之信貸期一般介乎30至90天。每名客戶均設有最高信貸上限。本集團尋求維持其對未收回應收賬款之嚴格控制。逾期賬款由高級管理人員定期審閱。

應收賬款及應收票據按送貨日期及扣減撥備為基準之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0至90日	87,095	63,441
91至180日	—	—
181至365日	—	4,805
	<u>87,095</u>	<u>68,246</u>

於二零一二年三月三十一日，已就估計不可收回之應收賬款約4,835,000港元作出撥備。

於二零一二年三月三十一日，本集團概無應收賬款(二零一一年：4,805,000港元)為已逾期但未減值。

13. 應付賬款及應付票據

應付賬款及應付票據之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一個月內到期或按要求償還	11,197	93,896
六個月後到期	46,020	67,413
一年後到期	10,988	11,897
	<u>68,205</u>	<u>173,206</u>

業績概覽

於報告年度，本集團錄得來自持續經營業務之營業額約6,190,000,000港元，較截至二零一一年三月三十一日止年度約8,136,000,000港元，減少24%。毛利由去年的168,000,000港元下降27%至約122,000,000港元。年內持續經營業務之虧損減少84%至約36,000,000港元，去年則約為221,000,000港元。本集團之業績於本年度大幅下挫，主要是去年本集團按代價3,800,000,000港元出售本集團於中國一項熟料及水泥生產業務之主要權益，從而獲得重大非經常收益所致。每股基本虧損為0.77港仙，去年則為每股基本盈利5.79港仙。

董事會不建議就本年度派發末期股息(二零一一年：每股2港仙)。

鐵礦石業務

鐵礦石貿易

本集團的鐵礦石貿易業務由本公司的主要附屬公司PMHL經營。於本年度，本集團的鐵礦石貿易業務共付運4,800,000噸鐵礦石(二零一一年：6,300,000噸)，貢獻分部溢利36,900,000港元(二零一一年：81,100,000港元)。付運數量減少主要由於原料價格在二零一一年十月至二零一二年二月期間顯著下滑所致。於此期間，由於主要生產商預料價格會有所回升，暫緩向現貨市場進行付運。本集團的付運量下跌，反映鐵礦石貿易商的經營環境越來越困難，充份說明本集團能以具競爭力的價格增加中長期可靠的鐵礦石供應，實在十分重要。

投資United Goalink Limited(「UGL」)

PMHL持有UGL的35%實際權益。UGL為一家在巴西塞阿臘省從事鐵礦石勘探及生產的合資公司。UGL於塞阿臘省擁有約600平方公里面積的勘探權及三平方公里面積的採礦權。於回顧年度，UGL錄得應佔虧損13,200,000港元(二零一一年：溢利5,500,000港元)。

UGL目前銷售來自現有礦區、鐵含量約58%的未加工鐵礦石。為了盡快產生盈利，UGL已於二零一一年三月(即本集團作出投資後四個月)完成付運首批鐵礦石。然而，一如其他鐵礦石生產商，UGL保留權利可於市價不理想時暫緩付運。於二零一一年第四季及二零一二年初，由於UGL並無付運任何鐵礦石，因而影響該項目的收入和現金流量。在此段期間，UGL仍然產生行政及營運開支，包括在三十六個勘探點作有限度勘探。UGL已於二零一二年二月恢復付運，並預期未來數月將如常付運鐵礦石(惟須視乎鐵礦石價格而定)。

本集團已授出數項貸款予UGL，直至本公佈發出日期，而假若被全數提用，本集團借予UGL的貸款總額將達至約37,800,000美元(約294,800,000港元)。該等貸款已用於(i)增加現有礦區的年產量，由本集團作出該項投資時的3,000噸，增至450,000噸；(ii)其他行政及營運成本；(iii)興建一座加工廠；(iv)更新設施；及(v)在部分勘探點進行有限度勘探。UGL已為加工廠購置大部份機械及設備，以提高所開採質量至62%或更高鐵含量的鐵礦石，以及逐步將年產能增至每年1,000,000噸。加工廠預期將於二零一二年年底全面投入營運。隨著鐵礦石產量增加，以及質量及價格提高，每噸生產成本應可降低，並提高本集團的利潤及現金流。

UGL將全力提升現有的生產規模及質量，以達至盈利。UGL會繼續投放部分資源，在三十六個勘探點中某些地點進行初步勘探，以評估最適宜進一步開採的位置。

涉及馬來西亞鐵礦石資產的潛在投資項目

於二零一二年二月十日及二零一二年三月七日，PMHL宣佈計劃投資於首富投資有限公司，為一間開發鐵礦石資源的公司，於馬來西亞擁有鐵礦石資產。建議投資事項仍須待達成若干條件後方可作實，當中包括取得PMHL獨立董事及本公司獨立股東的批准。

房地產投資及發展

中國政府透過抑制貸款增長及在主要城市推行限購令，以控制國內通脹，該等政策措施使房地產成交量及部分地區的房地產價格有所下跌。

中國廣東省廣州市

PMHL擁有一幢約11,472平方米的寫字樓及商用面積的現有商業樓宇名為銀海大廈，並擁有一個名為東方文德廣場的全新商住發展項目的55%權益，兩個項目均位於廣州市中心區。廣州為華南地區首府，位於珠江三角洲，珠三角地區為南中國最前沿的經濟地區。

銀海大廈於二零零四年落成，截至二零一二年三月三十一日，出租率約為100%。銀海大廈於本年度產生的租金收入約10,000,000港元(二零一一年：8,300,000港元)。

東方文德廣場位於廣州市商業區，離著名的步行街北京路只消數分鐘路程。該發展項目包括一幢四層高購物中心，另有四層地庫(其中一層將為購物中心之一部分，而其餘三層將為停車場)，其上蓋將興建三幢35層高住宅樓宇、一幢29層高住宅樓宇及一幢26層高商業樓宇。總樓面面積將約為169,204平方米。

該物業第一期住宅單位已於二零一一年十二月底展開預售，截至二零一二年六月二十四日，184個單位中，有164個已經售出，平均售價約每平方米人民幣31,000元。第二期單位於二零一二年四月二十一日開始預售，截至二零一二年六月二十四日，158個單位已售出其中98個，平均售價為每平方米人民幣34,000元。

預售價及預售成績均超越本集團起初的期望，部分利潤由於成本(包括銷售佣金)超出預算而被抵銷。雖然如此，該業績對本集團來說仍然十分理想。物業銷售收入及收益應在法定業權交付買家時確認，而交付時間則以相關地方政府當局發出入住許可證為準。本公司相信，入住許可證將於二零一三至一四財政年度發出，屆時，第一筆收入及利潤亦會入賬。於此期間，儘管本集團可受惠於來自預售的現金流，但於二零一二至一三年度將繼續錄得經營虧損。截至二零一二年六月二十四日，本公司已從預售獲取約人民幣553,000,000元(約685,000,000港元)的預售訂金。於項目落成後，坐落廣州市最繁華地區之一的東方文德廣場，將可利用旗下購物中心佔地35,868平方米的商用面積及500個停車位，為本公司帶來穩定的經常性租金收入。

本集團於二零一零年八月以836,000,000港元購入東方文德廣場及銀海大廈的權益，自本集團作出有關投資後，兩個項目一直自行提供所需的資金。

中國福建省漳州市

於二零一零年五月，本集團訂立一份50：50合營協議，於華南福建省漳州市開發一個休閒娛樂商住綜合項目。

該項目距離廈門市39公里。廈門市被中國當局劃為經濟特區，為福建省經濟及金融中心及全省第一大城市。

該項目將提供高檔住宅及溫泉渡假設施，項目佔地4,953畝(約3,302,000平方米)，當中1,600畝(約1,066,667平方米)將作開發用途。合營公司將收購發展用地，並向當地政府租借興建溫泉渡假設施的土地。截至二零一二年三月三十一日，合營公司已購入384畝(約256,013平方米)的土地，餘下的用地有機會於未來兩至三年內逐步購入。

根據合營協議，本集團的最高投資額為人民幣480,000,000元(約594,000,000港元)。截至二零一二年三月三十一日，本公司投資於該項目的總金額為人民幣242,000,000元(約300,000,000港元)。

由於中國政府的政策影響該項目的原發展計劃，現時該項目的單位面積會較小，售價會較低，務求吸引更多買家。

中國浙江省杭州市

於二零一一年二月，本集團取得華東浙江省省會杭州市一幅土地的使用權，並由一間50：50合營公司持有。

杭州市位處長江三角洲，長三角地區為中國經濟最繁盛的區域。由上海乘火車到杭州只需45分鐘，而杭州亦為中國最熱門的旅遊勝地之一。發展項目座落西湖風景區，離杭州國際機場30至40分鐘車程，鄰近當地著名景點宋城村。

該地段的總面積為55,589平方米，而可開發建築面積達111,200平方米。

有關方面已悉數繳付地價(即就土地使用向當地政府支付的款項)，而發展計劃仍有待政府審批。

截至二零一二年三月三十一日，本公司投資於該項目的金額為人民幣200,000,000元(約248,000,000港元)。

熟料及水泥貿易業務與營運

於本年度內，中國熟料及水泥出口業蒙受通脹、人民幣升值及中國國內市場對熟料及水泥的需求高企等不利因素所影響，導致其競爭能力有所削弱。

為克服中國熟料及水泥出口業所面對的挑戰，本集團調整採購策略，轉移向成本較低的國家(例如越南)進行採購，並積極開拓更多供應地區，務求尋找更多具競爭力的價格及質素的供應。

本集團管理層具有豐富經驗及專業知識，連同本集團廣闊的區域網絡，有助紓緩上述部份壓力，並產生收入約309,000,000港元。

在水泥生產業務方面，本集團現正透過PMHL持有安徽巢東水泥股份有限公司(「巢東」)的33.06%權益，以及台泥(遼寧)水泥有限公司(「台泥遼寧」)的16.11%權益。

巢東於年內表現優異，錄得應佔溢利121,100,000港元(二零一一年：15,000,000港元)。巢東的設計可銷售產量為每年5,100,000噸水泥及熟料。巢東正在興建第三條年產能達2,000,000噸的熟料生產線，預期於二零一二年底投入運作。於回顧年度內，巢東出售4,580,000噸水泥及熟料。

巢東在上海證券交易所上市，於二零一二年三月三十一日，其股份收市價為人民幣11.22元，按此收市價計算，巢東的市值為人民幣2,700,000,000元(約3,350,000,000港元)，據此，本集團持有的股份價值約為1,115,000,000港元。

於二零一二年五月十一日舉行的巢東股東週年大會上，巢東的股東批准於二零一二年七月十一日或之前，派發每股普通股人民幣0.1元的現金股息。本集團將有權收取稅前股息人民幣8,000,000元(約10,100,000港元)。

台泥遼寧位於華北遼寧省省會瀋陽附近，年內錄得之應佔溢利為16,400,000港元(二零一一年：虧損500,000港元)。

台泥遼寧的設計可銷售產量為每年2,000,000噸水泥及熟料。於回顧年度內，台泥遼寧銷售1,870,000噸水泥及熟料。

繼二零一一年完成一項股份發行後，本集團於台泥遼寧之權益已經由25%攤薄至16.11%，並錄得攤薄虧損16,000,000港元。本集團於台泥遼寧的合作夥伴台泥國際集團有限公司承購所有新股。同時，水泥廠的名稱亦由遼寧昌慶水泥有限公司改為台泥(遼陽)水泥有限公司，其後再改名為台泥(遼寧)水泥有限公司。

花崗岩物料生產

本集團於二零零八年收購中國廣西省的香爐山花崗岩礦，進軍花崗岩生產業務。香爐山花崗岩礦之採礦許可證於二零零八年十月獲國土資源部批准，為期十年，准許本集團每年於礦場生產最多40,000立方米(相當於約102,000噸)之花崗岩產品，包括原塊石／荒料及長石粉。

公共港口及相關設施的業務營運

本集團於二零零六年十月透過與安徽海螺創業投資有限責任公司成立合營公司，持有合營公司25%股權，開始在中國江蘇省發展公共港口及倉儲服務。

該公共港口位於江蘇省江都市，是長江三角洲地區少數深水港之一，共有九個泊位(三個供70,000噸級船舶使用及六個供5,000噸級船舶使用)，碼頭倉儲的面積約為360,000平方米。該碼頭的年吞吐量為8,000,000噸。

政府當局於二零一零年已發出必需的經營許可證，供70,000噸級船舶使用的泊位的建造工程已於二零一一年初完工，餘下泊位預期於本年度結束前建造完成。

於展開營運的首個年度，此業務的營業額為35,000,000港元，處理貨物吞吐量約2,598,000噸，當中主要為煤，並達致收支相抵的業績。當餘下供5,000噸級船舶使用的泊位及輔助設施(例如輸送帶)於今年底落成後，該港口將可以更具效益及效率的方式營運。於全面運作後，預期投資項目將可締造亮麗的業績。

財務回顧

以下為本集團財務狀況與經營業績之討論與分析，應與本公佈所載之財務報表及有關附註一併閱讀。

經營業績

截至二零一二年三月三十一日止年度，來自持續經營業務的營業額及本公司擁有人應佔淨虧損，分別為6,190,000,000港元及49,000,000港元，較上一個財政年度的8,136,000,000港元及138,000,000港元減少約24%及64%。本年度溢利大幅下跌主要歸因於去年出售中國水泥生產業務的多數權益，所帶來的約850,000,000港元收益。本年度來自持續經營業務每股基本虧損為0.77港仙，而上一個財政年度則為2.44港仙。

本年度，本集團來自持續經營業務的分銷及銷售開支為51,000,000港元，上一財政年度則為45,000,000港元。分銷及銷售開支佔截至二零一二年三月三十一日止年度收入約0.8%，較上一財政年度佔收入0.6%微升。本集團來自持續經營業務的行政開支主要指員工成本(包括董事酬金)、法律及專業費用以及其他行政開支，於二零一二年行政開支減少約27%至297,000,000港元，主要因為年內企業活動減少。本年度，本集團持續經營業務產生的融資成本為89,000,000港元，當中53,000,000港元已資本化至發展中投資物業及供出售之發展中物業，相比先前年度之59,000,000港元之融資成本中27,000,000港元被資本化。增幅源於本年度具有較高平均利息之未償還銀行借貸平均金額之增長。衍生金融工具指PMHL授予多個機構投資者的1,000份認股權證，以認購PMHL的12,905,639股普通股。於二零一二年三月三十一日，100份認股權證尚未行使。重新計量衍生金融工具公平值產生的收益約為7,200,000港元(二零一一年：虧損7,700,000港元)。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團於二零一二年三月三十一日的總股東資本為2,397,000,000港元(二零一一年三月三十一日：2,520,000,000港元)。於二零一二年三月三十一日，本集團有流動資產3,613,000,000港元(二零一一年三月三十一日：4,499,000,000港元)及流動負債2,230,000,000港元(二零一一年三月三十一日：1,938,000,000港元)。於二零一二年三月三十一日，流動比率為1.62，而二零一一年三月三十一日則為2.32。本集團一般以內部產生現金流及香港和中國的主要往來銀行提供的信貸融資為其業務提供資金。於二零一二年三月三十一日，本集團有尚未償還銀行借款1,847,000,000港元(二零一一年三月三十一日：1,497,000,000港元)。於二零一二年三月三十一日，本集團保留銀行結餘及現金1,395,000,000港元(二零一一年三月三十一日：1,707,000,000港元)。本集團的負債與股東權益比率(總借貸除以股東權益)由二零一一年三月三十一日的0.59增至二零一二年三月三十一日的0.77。本集團擁有足夠的現金及可動用銀行融資，足以兌現其承擔及符合流動資金要求。

外匯風險

熟料及水泥貿易業務及鐵礦石貿易業務均大部分以美元結算。花崗岩採礦及生產業務、物業發展業務，以及對從事公共港口營運及水泥廠的合營公司的投資，均以人民幣結算。本年度內，本集團未因匯率波動而在經營及流動資金上經歷任何重大困難或受到任何影響。本集團相信對沖安排所需之成本超越其益處，因此目前並無就外匯風險進行任何對沖活動。然而，管理層將繼續監察有關情況，並於有需要時採取審慎之措施。

本集團資產抵押

下列本集團所持有之資產為本集團獲授予銀行融資之抵押：

- (a) 以本集團若干銀行存款、投資物業、發展中投資物業以及發展中待售物業為抵押品之押記；
- (b) 於本集團聯營公司巢東之33.06%股權；及
- (c) 於本集團一間間接附屬公司領雄投資有限公司之44.85%權益。

承擔

於二零一二年三月三十一日，本集團有下列承擔：

(a) 經營租約承擔 — 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租約須按以下年期償付之未來最低租金付款總額如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	3,470	3,141
第二年至第五年內(首尾兩年包括在內)	741	1,989
	<u>4,211</u>	<u>5,130</u>

經營租約付款相當於本集團應付辦公室物業及員工宿舍之租金。經協商釐定之租約年期為期一年至兩年不等，租金於租約期內固定且不包括或然租金。

(b) 資本及其他承擔

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已簽約惟未就收購物業、廠房及 設備撥備及待發展之物業	<u>29,780</u>	<u>100,870</u>

就共同控制實體權益而言，共同控制實體所承擔的資本開支約為44,850,000港元(二零一一年：491,572,000港元)，其中，本集團於此項承擔分擔約為22,425,000港元(二零一一年：245,794,000港元)。

(c) 購買承諾

本集團與一家鐵礦石供應商訂立原材料供應合同，年期為7年。根據該合同，購買價格乃定期參照區內從類似地點運送鐵礦石的現行市價按公平原則重新議定。於二零一二年三月三十一日，本集團並無就購買鐵礦石作出購買承諾。於二零一一年三月三十一日，本集團有購買1,460,000噸之購買承諾，並未於財務報表中撥備。

人力資源及薪酬政策

於二零一二年三月三十一日，本集團總計僱用280名僱員。本集團按僱員表現、經驗和當時業內慣例釐定薪酬。薪酬通常按表現評估及其他相關因素每年更新。本集團或會按個別僱員之表現發放酌情花紅，以表揚彼等之貢獻及努力。本集團設立的員工福利計劃包括多個強制性公積金計劃及旅遊、醫療和人壽保險。

為留聘若干重要僱員繼續為本集團作出寶貴貢獻，本集團可根據於二零零九年九月二十五日採納之購股權計劃授出可認購本公司股份之購股權。此外，根據由PMHL管理之購股權計劃，PMHL之董事獲授權可酌情邀請PMHL及其附屬公司的僱員接納購股權，以認購PMHL之股份。

本集團從未因勞資糾紛而與僱員發生任何重大問題或導致業務受限，亦無在招聘和挽留資深員工方面遇上任何困難。董事認為本集團與僱員工作關係良好。

前景

面對動盪的經濟環境，管理層對本集團的經營環境繼續保持審慎而正面的態度。雖然未能確定全球經濟將何時會從谷底反彈，但本集團會作好準備，主力發展鐵礦石買賣及礦產資源，藉以維持本集團之主要收入來源。事實上，開拓及發展礦物資源業務將繼續成為本集團的首要發展重點。

本集團預期，即使鐵礦石價格短期內出現疲態，全球鐵礦石市場的中長線前景仍然光明，因此本集團的核心發展策略為以具競爭力的價格，獲取可靠的鐵礦石來源，繼而轉售予中國的鋼鐵企業。就此，PMHL已與馬來西亞及加拿大坐擁豐富資源的企業，訂立若干鐵礦石承購協議。再者，本集團相信，作為行業主要營運者而非純粹代理，將加強本集團的市場地位，並增加回報。因此，基於預期中國日後對鐵礦石及其他礦產資源的殷切需求，PMHL正積極發掘潛質優厚的商機，投資該等資源。

物業發展方面，本集團一直於主要城市物色位置優越的地塊，務求切合低發展成本及高潛在回報的策略。該等投資項目以人民幣計值，在本集團以美元為主的投資組合中，起著重要的多元投資作用，有利本集團管理貨幣風險。PMHL現正專注於完成廣州的發展項目，此外是準備漳州及杭州項目的推售。當然，本集團於作出承諾前，會細心挑選任何潛在新項目。

憑藉上述的戰略協作，以及經驗豐富的管理層及穩健基礎，本集團深信，通過繼續投資及發展不同業務，將可鞏固我們在相關市場的競爭優勢。展望未來，本集團將銳意成為亞洲首屈一指的建築材料及礦產資源供應商。本集團矢志為股東創造長期源源不絕的高收益回報。

遵守企業管治常規守則

本年度，本公司致力遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）。本公司認為其於本年度內已遵守企業管治守則，惟下文所述一項不符合企業管治守則之情況除外。

根據企業管治守則，董事會主席應出席股東週年大會，並安排審核、薪酬及提名委員會（如適合）各自之主席出席，如該等委員會之主席未能出席，應安排委員會其他成員或其正式委任代表出席，以便於股東大會上回答股東提問。獨立董事委員會之主席（如有）亦應出席就批准關連交易或任何須經獨立股東批准之其他交易而舉行之股東大會，以便回答股東之提問。

本公司盡力與股東持續保持對話，惟本公司主席可能因其他重要公務而未克出席每次股東大會。本公司執行董事鄺兆強先生出席了於二零一一年九月五日之股東週年大會，並獲派在會上回答股東提問。本公司主席缺席股東週年大會偏離企業管治守則之規定。

或然負債

於二零一二年三月三十一日，本公司就授予其附屬公司之融資向若干金融機構發出公司擔保。董事認為不大可能針對上述任何擔保向本公司申索。本公司於報告期末就上述擔保之最高負債為約71,000,000港元（二零一一年：106,000,000港元）。

上述擔保於訂立日期之公平值並不重大，故並未於財務報表內確認。

除上述者外，本公司並無任何其他重大或然負債。

於二零一二年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一一年：無）。

董事之證券交易

於本年度，董事會已採納上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之守則。

經向所有董事作出特定查詢，各董事均確認彼於截至二零一二年三月三十一日止年度全年一直全面遵守標準則。

相關僱員之證券交易

董事會亦已就有關僱員(「有關僱員」)買賣本公司證券採納政策，其條款不比標準守則寬鬆。經向所有有關僱員作出特定查詢，僱員各自己確認年內一直全面遵守該政策。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司分別並無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

審核委員會

審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，即阮劍虹先生(審核委員會之主席)、戎灝先生及馬建武先生。

審核委員會已審閱本集團本年度之業績，並建議董事會採納。

內部監控

董事會對設立、維持及檢討本集團之內部監控系統全面負責。本年度內董事會已對本集團之內部監控系統進行檢討並滿意該系統之效用。

根據本公司管理層及外聘核數師於進行法定審核時進行之評估，審核委員會信納內部監控系統足以提供合理保證，確保本集團資產受到保障，以防遭未經授權使用或處置，確保交易獲適當授權，並維持良好會計記錄。此外，董事會認為，負責本公司之會計及財務匯報功能之資源、員工資格及經驗，以及彼等的培訓及預算開支均足夠。系統旨在提供合理而並非絕對保證避免發生重大的錯誤陳述，並且旨在管理而非消除本集團營運系統失誤之風險。

核數師同意之初步業績公佈

本集團之核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所已就本集團的本年度初步業績公佈中所列數字與本集團的本年度經審核綜合財務報表所載數字核對一致。中瑞岳華(香港)會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核証聘用準則而進行的核証聘用，因此中瑞岳華(香港)會計師事務所並無對初步業績公佈發出任何核証。

承董事會命
昌興國際控股(香港)有限公司
主席
黃炳均

香港，二零一二年六月二十九日

於本公佈刊發日期，本公司之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，非執行董事為劉本仁先生(副主席)，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。