



保利達資產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：208)

截至二零零五年六月三十日止六個月之中期業績公佈

保利達資產控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

未經審核綜合收益計算表

	附註	截至 二零零五年 六月 三十日止 六個月 千港元	截至 二零零四年 五月 三十一日 止 六個月 千港元 (重列)
營業額	2	95,808	34,458
銷售成本		(47,468)	(30,187)
毛利		48,340	4,271
其他收入及收益		4,347	2,037
銷售及分銷成本		(3,405)	(126)
行政開支		(4,610)	(4,524)
其他經營開支		(20,597)	(11)
經營盈利	2	24,075	1,647
融資成本		(1,256)	(1)
物業之公允價值變動		105,047	—
共同控制實體之業績分攤	3	316,485	—
授予一間共同控制實體之貸款準備回撥		18,500	—
除稅前盈利	4	462,851	1,646
稅項	5	(16,089)	—
除稅後盈利		446,762	1,646
下列人士應佔：			
本公司股權持有人		438,817	1,646
少數股東權益		7,945	—
		446,762	1,646
每股盈利	6		
— 基本		35.97港仙	0.45港仙
— 攤薄		31.24港仙	0.29港仙

未經審核綜合資產負債表

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元 (重列)
非流動資產		
自用租賃土地權益	118,447	119,857
固定資產	38,196	34,666
投資物業	150,000	—
於共同控制實體之權益	614,776	297,259
商譽	16,994	16,994
	<u>938,413</u>	<u>468,776</u>
流動資產		
短期投資	51,425	75,563
存貨	246,459	300,466
營業應收賬款及其他應收賬款	9,295	8,313
現金及銀行結餘	54,234	9,273
	<u>361,413</u>	<u>393,615</u>
流動負債		
其他應付賬款	9,221	18,651
銀行貸款 — 流動部份	13,550	12,050
稅項	6,973	4,465
結欠有關連公司金額	—	2,878
結欠少數股東金額	37,474	47,241
	<u>67,218</u>	<u>85,285</u>
流動資產淨額	<u>294,195</u>	<u>308,330</u>
總資產減流動負債	<u>1,232,608</u>	<u>777,106</u>
非流動負債		
銀行貸款 — 非流動部份	80,250	87,750
遞延稅項	47,188	33,607
	<u>127,438</u>	<u>121,357</u>
	<u>1,105,170</u>	<u>655,749</u>
權益		
已發行股本	126,685	125,833
儲備	929,812	489,188
	<u>1,056,497</u>	<u>615,021</u>
本公司股權持有人應佔權益	1,056,497	615,021
少數股東權益	48,673	40,728
	<u>1,105,170</u>	<u>655,749</u>
權益總額	<u>1,105,170</u>	<u>655,749</u>

附註：

1. 會計政策

本未經審核中期財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34條「中期財務申報」其中適用於簡明中期財務報表及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16而編製。

除以下所述外，本未經審核中期財務報表所採用之會計政策與本集團由二零零三年十二月一日至二零零四年十二月三十一日止之週年財務報表所使用者一致。

香港會計師公會已頒佈多項全新及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，當中包括香港會計準則及詮釋），並於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。董事會已根據最新之香港財務報告準則而釐定本集團截至二零零五年十二月三十一日止之週年財務報表所採納之會計政策。有關自二零零五年一月一日起會計年度並已反映於本中期財務報告內之會計政策之變動刊載於下文。

投資物業

在往年度，本集團於分攤共同控制實體之投資物業之公允價值變動乃直接於投資物業重估儲備中確認，而其有關之遞延稅項亦同時直接於投資物業重估儲備中確認。而就釐定在投資物業重估中確認之任何遞延稅項金額時，乃應用出售投資物業所適用之稅率。

自採納香港會計準則第40條「投資物業」及香港會計準則詮釋第21條「所得稅－收回經重估之不可折舊資產」後，本集團於分攤共同控制實體之投資物業之公允價值變動及任何其有關之遞延稅項時，乃直接於收益計算表內確認。若共同控制實體並無意出售投資物業或不採納公允價值模式而導致投資物業折舊，就釐定在投資物業重估中確認之任何遞延稅項金額時，乃應用使用投資物業所適用之稅率。

此等會計政策變動已獲追溯採納，滾存盈利於二零零五年一月一日之期初餘額增加61,680,000港元（二零零三年十二月一日：無），當中已包括所有先前本集團分攤共同控制實體之投資物業之公允價值之變動，並已扣除有關遞延稅項、於共同控制實體之權益於二零零五年一月一日之期初餘額減少808,000港元（二零零三年十二月一日：無）及投資物業重估儲備於二零零五年一月一日之期初餘額減少62,488,000港元（二零零三年十二月一日：無）。由於採納此新會計政策，本集團截至二零零五年六月三十日止六個月之除稅後盈利增加316,485,000港元（截至二零零四年五月三十一日止六個月：無），此乃分攤共同控制實體之業績之淨增加。

自用租賃土地及樓宇

在往年度，自用之租賃土地及樓宇乃按成本扣除累計折舊及減值虧損（如有）於固定資產內入賬。

自採納香港會計準則第17條「租賃」後，租賃土地及樓宇之土地及樓宇部份乃按租賃類別而獨立入賬，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份。在此情況下，整項租賃則一概視為融資租賃。若能可靠地分配租賃付款額為土地及樓宇部份，土地租賃則重新分類為營業租賃下之自用土地租賃，並以成本入賬並按租賃期作直線法攤銷及需要進行減值評估，而樓宇租賃則以成本扣除累計折舊及減值虧損入賬。

此新會計政策已獲追溯採納，本集團就固定資產內之租賃土地已重新分類為營業租賃下之自用租賃土地。除若干呈列之變動及比較數字重列外，此會計政策之變動並無對本財務報表構成任何重大影響。

商譽

在往年度，商譽乃按其可使用年限以直線法攤銷，及當有跡象顯示其出現減值時，需要進行減值評估。自採納香港財務報告準則第3條「業務合併」及香港會計準則第36條「資產減值」後，商譽不作攤銷，但須於每年及出現減值跡象時進行減值評估（包括於首次確認之年度）。如商譽所屬產生現金單位之賬面值超過其可收回金額，則需確認減值虧損。

根據香港財務報告準則第3條的過度安排，此新會計政策已獲採用於將來之事項。據此，並無重列比較數字，於二零零五年一月一日之累計攤銷金額已與商譽成本抵銷及並無於截至二零零五年六月三十日止六個月之收益計算表內作出商譽攤銷。這使本集團截至二零零五年六月三十日止六個月之除稅後盈利增加428,000港元。

少數股東權益

在往年度，少數股東權益於結算日時在資產負債表內乃獨立於負債而呈列，並用作扣減資產淨值。而少數股東權益於本集團年內業績，亦獨立呈列於收益計算表中並用作扣減股東應佔盈利。

自採納香港會計準則第1條「財務報表之呈列」及香港會計準則第27條「綜合及獨立財務報表」，少數股東權益在結算日乃呈列於綜合資產負債表內之權益中，並與本公司股權持有人應佔權益分別呈列。而少數股東權益於本集團期內業績乃呈列在綜合收益計算表內，作為少數股東權益與本公司股權持有人之間於期內之總盈利或虧損分配。

於綜合收益計算表、綜合資產負債表及綜合權益變動表內之少數股東權益之呈列已於比較期內分別重列。

2. 分部資料

分部資料以兩種分類格式呈報：(i)以業務劃分之主要分部申報基準；及(ii)以地區劃分之次要分部申報基準。本集團於截至二零零五年六月三十日止六個月有三個業務分部，分別關於物業投資、買賣及發展有關之活動（「物業」）、製造冰塊及提供與冷藏及有關之服務（「製冰及冷藏」）及金融投資及其他雜項活動（「投資及其他」）。由於本集團於截至二零零四年五月三十一日止六個月只有一項業務分部－投資及其他，因此並無呈列該期間之業務分部分析。由於本集團90%以上之收入、業績、資產及負債均源自中華人民共和國（包括香港及澳門）之業務，因此並無就本集團之地區分部作出分部資料披露。

業務分部

	營業額 千港元	盈利／(虧損) 千港元
截至二零零五年六月三十日止六個月		
— 物業	35,401	24,609
— 製冰及冷藏	16,878	2,765
— 投資及其他	43,529	(1,081)
	<u>95,808</u>	<u>26,293</u>
— 綜合		26,293
— 未分配		(2,218)
— 稅前盈利		<u>24,075</u>
截至二零零四年五月三十一日止六個月		
— 綜合/除稅前盈利	<u>34,458</u>	<u>1,647</u>

3. 共同控制實體之業績分攤

共同控制實體之業績分攤中包括了一項共同控制實體之投資物業重估收益(除稅後淨額) 316,576,000港元(截至二零零四年五月三十一日止六個月：無)。

4. 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除下列各項：

	截至二零零五年 六月三十日止 六個月 千港元	截至二零零四年 五月三十一日止 六個月 千港元
折舊及攤銷	2,057	7
借貸利息	<u>1,256</u>	<u>1</u>

5. 稅項

	截至二零零五年 六月三十日止 六個月 千港元	截至二零零四年 五月三十一日止 六個月 千港元
本期稅項		
— 香港利得稅	—	—
— 海外入息稅	2,508	—
遞延稅項	<u>13,581</u>	<u>—</u>
	<u>16,089</u>	<u>—</u>

由於本集團於本期並無任何應課稅溢利，因此並無於截至二零零五年六月三十日止六個月作出香港利得稅之撥備。海外稅項已按有關司法權區所適用之稅率作撥備。

6. 每股盈利

截至二零零五年六月三十日止六個月之每股基本盈利乃根據期間本公司股權持有人應佔除稅後盈利 438,817,000港元(截至二零零四年五月三十一日止六個月：1,646,000港元)及期間已發行普通股之加權平均數 1,220,035,478股(截至二零零四年五月三十一日止六個月：366,350,219股)計算。

截至二零零五年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃根據期間本公司股權持有人應佔除稅後盈利438,817,000港元(截至二零零四年五月三十一日止六個月：1,646,000港元)及經調整關於可換股優先股對有攤薄性潛在普通股影響後之加權平均數1,404,674,911股(截至二零零四年五月三十一日止六個月：560,105,094股)普通股而計算。

普通股數目

用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,220,035,478
可換股優先股對攤薄性潛在普通股之影響	184,639,433
	<hr/>
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,404,674,911
	<hr/> <hr/>

由於前期普通股數目因應於二零零四年六月一日至二零零四年十二月三十一日期間所完成之兩次供股而已被調整，每股盈利之比較金額已被重列。

7. 中期股息

董事會建議不派發截至二零零五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零四年五月三十一日止六個月：無)。

8. 比較數字

由於附註1所述之本期內會計政策之變動，若干比較資料已被重列，以符合本期的呈列方式。

業務回顧

本集團之二零零五年中期純利由去年同期1,600,000港元改善至439,000,000港元。每股中期盈利由去年0.45港仙上升至36港仙。純利改善主要是由於重估本集團若干澳門物業而產生除稅後收益404,000,000港元，以及成功收回早前已撇銷之墊付予一間共同控制實體貸款而產生收益18,500,000港元所致。

撇除物業重估收益，二零零五年之股東應佔中期溢利及每股盈利將分別為34,800,000港元及2.90港仙。

本年度上半年，本集團之主要收入來源來自物業買賣，出售澳門中華廣場之若干物業實現營運純利合共24,600,000港元。本集團將於未來數月繼續將中華廣場之其餘單位推出市場。儘管本集團之澳門投資物業與物業發展項目至今只為本集團帶來了微少收入，惟預期將於二零零六年起為本集團貢獻良好之收益。

物業投資

由於管理層對澳門經濟於未來數年將會維持高增長率充滿信心，故本集團已於去年以總代價256,000,000港元購入兩項澳門物業。

第一項物業為位於殷皇子大馬路之一幢商業大廈重大部份物業（「澳門廣場」）之50%權益，所購入零售與辦公室面積之總建築面積約為45,500平方米。由於澳門廣場在本集團購入前已空置幾年，故須耗用較多時間重新設計、裝修及提升大廈設施，以更加配合目前之市場趨勢。裝修工程正順利進行，並預期將於未來數月完成。同時，本集團剛開始進行市場推廣活動，初步反應令人鼓舞。

本集團亦已購入位於澳門友誼廣場之華榕廣場之若干商店舖位（總建築面積約為2,000平方米）及14個泊車位。該等商店舖位在本集團購入前亦已空置多年。本集團剛解決大部份物業問題，並將盡快安排進行裝修以及市場推廣。

物業發展

去年年底，本集團以代價78,300,000港元購入位於澳門氹仔鄰近美副將馬路（TN25b及TN26d地段）之一幅土地之58%權益。本集團擬將此地盤發展為商住綜合物業。該綜合物業將包括兩幢地下設有少量商店之住宅大廈，總建築面積約為36,000平方米。本集團預期在本年度年底向政府取得批准後，將隨即展開建造工程。

於香港，本集團擁有48%權益，位於沙田九肚山之6幢低密度獨立屋合作項目（總建築面積約為1,200平方米）之建築工程按計劃如期進行，預期將於下年度之上半年竣工後，本集團擬將所有單位推出市場。

製冰及冷藏

於本年度首六個月，本集團之製冰及凍倉業務錄得營運溢利2,800,000港元。為了擴充食用冰業務，本集團已裝設一組新的生產設備以提高生產力。

財務及投資

於本年度首六個月，本集團之投資活動極少。由於受到市值計算之會計政策所影響，故於二零零五年六月底，本集團之金融投資組合錄得1,100,000港元之輕微虧損。

財務回顧

於二零零五年六月三十日，本集團之流動資產為105,000,000港元，包括現金及銀行結餘54,000,000港元及其他流動資產51,000,000港元。於二零零五年六月三十日之本集團之資產負債比率（按其銀行借貸除以本公司股權持有人應佔權益計算之百分比）由二零零四年十二月三十一日之16.2%下降至8.9%。本集團於二零零五年六月三十日之銀行借貸須於生效日期起計五年內按月分期攤還，以港元結算並以當時之市場利率計息。

於二零零五年六月三十日，本集團合共賬面淨值約223,000,000港元之若干資產已作抵押，以取得授予本集團之融資信貸。

前景

本集團於去年在公司重組完成後，更改名稱為保利達資產控股有限公司，反映本集團的決心，通過新的投資策略蛻變為充滿動力之企業。本集團之主要目標為收購有經常性收益，同時亦有中長線增值潛質之資產。

事實上，新管理層決定摒棄該等低邊際溢利之舊有業務及集中發展本集團之新投資策略已證明方向正確。自去年六月起，本集團已購入五項主要資產，該等資產均已取得相當增值，並預期將由二零零六年起為本集團帶來良好現金流量。

本集團之中期業績反映了新策略之良好開端，而本集團將繼續積極發掘有潛質之投資機會，促進本集團之未來增長。鑑於本集團之盈利前景樂觀，管理層擬於是年度之下半年開始恢復派息。

購入、贖回或出售上市證券

於截至二零零五年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購入、贖回或出售任何本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零零五年六月三十日止六個月未經審核之中期財務報表並與董事會討論本集團之內部監控及財務報告事宜。

遵守企業管治常規守則

除以下所述有所偏離外，本公司於本中期報告所涵蓋之會計期間內，已遵從載於上市規則附錄14「企業管治常規守則」中之守則條文(有關內部監控之守則條文C.2除外)。

守則條文A.2.1規定，主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。楊國光先生乃本公司之主席及董事總經理。主席之責任乃帶領著董事會，向本集團提供高水平之領導及遠見。而管理層獲委派及授權去執行由董事會制定之政策及策略。於下文提及，一個行政委員會已獲成立，及就管理層之權力之清晰指引已獲發出。董事會相信該等規定能確保有效地區分董事會之管理與及本集團日常業務管理之責任，以及平衡權力及受權。

守則條文A.4.1規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司之非執行董事並無指定任期，惟根據本公司組織章程細則第108(A)條需輪流退任。守則條文A.4.2(最後一句)規定每位董事(包括有指定任期之董事)應至少每三年輪流退任一次。根據本公司組織章程細則第108(A)條，在每一屆股東週年大會上，當時之三份一本公司董事(若董事數目並非三或三之倍數，則取最接近三份一，但不多於三份一者)將退任，但主席、副主席、董事總經理或聯席董事總經理則不須輪流退任。為完全符合守則條文A.4.1及A.4.2，更改本公司相關組織章程細則之特別決議案將預期於二零零六年股東週年大會上提呈。

按企業管治常規守則B.1部份項下之守則條文，一個薪酬委員會應獲設立。雖然薪酬委員會並未於檢討期內設立，但本公司已於二零零五年九月二十一日成立該委員會，並已完全符合企業管治常規B.1部份項下之守則條文之規定。

守則條文D.1.1 規定當董事會將其管理及行政功能方面之權力轉授予管理層時，必須同時就管理層之權力，給予清晰之指引，特別是於何種情況下管理層應向董事會匯報，以及在代表本公司作出任何決定或訂立任何承諾前應取得董事會批准等事宜方面。守則條文D.1.2規定董事會所保留之職能及所轉授予管理層之職能應該分別確定下來，並應定期作檢討以確保有關安排符合需要。為使可遵從該等守則條文，於二零零五年九月二十一日，一個有確定管理及行政功能之行政委員會已獲成立，並已確立董事會所保留之職能及所轉授予管理層之職能。

承董事會命
保利達資產控股有限公司
楊國光
主席

香港，二零零五年九月二十三日

於本公佈發表之日期，楊國光先生及黃玉清女士為本公司之執行董事，黎家輝先生為本公司之非執行董事，而Anthony Francis Martin Conway先生、蕭亮有先生及廖廣生先生則為本公司之獨立非執行董事。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。