



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)

截至二零零六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」)截至二零零六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	截至六月三十日止 六個月	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	1	233,996	95,808
銷售成本		(169,226)	(47,468)
毛利		64,770	48,340
其他收入及收益		7,108	4,347
銷售及分銷成本		(2,353)	(3,405)
行政開支		(7,008)	(4,610)
其他經營開支		(21,220)	(20,597)
經營利潤	1	41,297	24,075
融資成本		(11,195)	(1,256)
物業之公允價值變動		—	105,047
共同控制實體之業績分攤	2	3,273	316,485
授予一間共同控制實體之貸款準備回撥		—	18,500
除稅前利潤		33,375	462,851
稅項	3	(1,351)	(16,089)
除稅後利潤		32,024	446,762
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		26,749	438,817
少數股東權益		5,275	7,945
		32,024	446,762
每股盈利	4		
— 基本		1.83港仙	35.97港仙
— 攤薄		1.57港仙	31.24港仙
每股股息	5	0.50港仙	無

未經審核綜合資產負債表

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
非流動資產		
物業、機器及設備	36,840	37,755
預支租約支出	112,807	114,217
投資物業	150,000	150,000
於共同控制實體之權益	397,780	394,506
物業發展權益	8,448,000	—
商譽	16,994	16,994
	<u>9,162,421</u>	<u>713,472</u>
流動資產		
共同控制實體之結欠金額	252,864	247,192
持作買賣之投資	16,011	46,501
持至到期日之債務證券	—	7,749
衍生財務工具	—	1,399
存貨	261,470	248,268
可收回稅項	624	624
營業及其他應收賬款	212,117	14,562
預支租約支出	2,820	2,820
現金及銀行結餘	120,111	75,714
	<u>866,017</u>	<u>644,829</u>
流動負債		
其他應付賬款	195,458	33,667
衍生財務工具	4,301	742
銀行貸款 — 流動部份	16,550	15,050
應付稅項	10,640	9,068
結欠一間中介控股公司之金額	27,000	—
結欠少數股東之金額	33,484	31,924
	<u>287,433</u>	<u>90,451</u>
流動資產淨額	<u>578,584</u>	<u>554,378</u>
總資產減流動負債	<u>9,741,005</u>	<u>1,267,850</u>
非流動負債		
結欠最終控股公司之金額	2,965,677	—
銀行貸款 — 非流動部份	63,700	72,700
遞延稅項	47,319	47,605
	<u>3,076,696</u>	<u>120,305</u>
	<u>6,664,309</u>	<u>1,147,545</u>
權益		
已發行股本	407,826	126,685
儲備	6,211,972	968,408
本公司權益持有人應佔權益	<u>6,619,798</u>	<u>1,095,093</u>
少數股東權益	44,511	52,452
權益總額	<u>6,664,309</u>	<u>1,147,545</u>

附註：

1. 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		利潤／（虧損）	
	截至六月三十日止		截至六月三十日止	
	六個月		六個月	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業	144,085	35,401	40,743	24,609
製冰及冷藏	20,641	16,878	4,978	2,765
投資及其他	69,270	43,529	(162)	(1,081)
綜合	<u>233,996</u>	<u>95,808</u>	45,559	26,293
未分配			(4,262)	(2,218)
經營利潤			<u>41,297</u>	<u>24,075</u>

2. 共同控制實體之業績分攤

截至二零零六年六月三十日止六個月，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）622,000港元（二零零五年：316,576,000港元）。

3. 稅項

	截至六月三十日止	
	六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
本期稅項		
— 香港利得稅	132	—
— 海外入息稅	1,506	2,508
遞延稅項	(287)	13,581
	<u>1,351</u>	<u>16,089</u>

香港利得稅已按截至二零零六年六月三十日止六個月之估計應課稅利潤抵銷轉承往年稅務虧損後，以17.5%稅率作撥備。海外稅項已按有關司法權區所適用之稅率作撥備。

4. 每股盈利

本公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利，乃根據以下之資料計算：

	截至六月三十日止 六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<i>盈利</i>		
作為計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>26,749</u>	<u>438,817</u>
<i>股份數目</i>		
作為計算每股基本盈利之普通股之加權平均數目	1,462,549,573	1,220,035,478
攤薄性潛在普通股之影響：		
— 可換股優先股	239,214,271	184,639,433
— 認股權證	<u>115,695</u>	<u>—</u>
作為計算每股攤薄盈利之普通股之加權平均數目	<u>1,701,879,539</u>	<u>1,404,674,911</u>

5. 股息

董事會宣佈將於二零零六年十月六日派發截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息每普通股0.5港仙，合共21,582,000港元(二零零五年：無)。

截至二零零六年六月三十日止六個月，歸屬於上一個財政年度每普通股2港仙之末期股息(合共24,596,000港元)已獲批准及派發(二零零五年：無)。

暫停股份過戶登記手續

本公司將由二零零六年九月二十五日至二零零六年九月二十七日(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份登記手續，以釐定股東享有中期股息之權利。為符合資格享有中期股息，股東必須於二零零六年九月二十二日下午四時正或之前將所有股份之過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

業務回顧

截至二零零六年六月三十日止中期期間，本集團錄得營業額及經營利潤分別234,000,000港元及41,300,000港元。與截至二零零五年六月三十日止中期期間相比，有關業績反映出144%及72%之大額增幅。儘管業績有所改善，惟主要由於本期間並無二零零五年中期期間所錄得之重估物業收益淨額404,000,000港元及收回貸款之收益18,500,000港元，故截至二零零六年上半年之本公司權益持有人應佔利潤為26,700,000港元，較二零零五年上半年之438,800,000港元大幅減少。撇除二零零五年上半年所列入之物業重估收益及一次過收回貸款後，二零零六年本公司權益持有人應佔相關利潤將較去年同期上升60%。

主要收購事項

於二零零六年四月，本集團訂立買賣協議，向最終控股公司收購New Bedford Properties Limited全部權益，而New Bedford Properties Limited擁有位於澳門黑沙灣新填海區P地段、V地段、T及T1地段物業之80%權益。所收購物業供住宅及商業發展用途，總樓面面積約978,000平方米，而購買代價則為8,448,000,000港元。項目涉及發展多幢多層高級住宅大樓，附設零售、消閒及停車位等位置。整個發展項目將分期進行，而第一期之工程準備於本年度最後一季展開。

本公司向母公司及聲譽極佳之國際機構投資者以每股1.98港元發行合共2,811,411,970股新股，從而為該項收購籌集資金。本公司亦建議向現有股東派送發行認股權證，以增加彼等因上述股份配售活動而遭攤薄之所持有本公司股權。上述各項已於二零零六年六月十二日舉行之股東特別大會上全部獲獨立股東批准，並已於二零零六年六月三十日前正式完成。

物業投資

自澳門廣場零售部份(位於澳門殷皇子大馬路由本集團擁有50%之商業物業，總零售單位之建築面積約為8,400平方米)完成裝修工程後，零售單位之出租率已達令人滿意之水平，僅餘少量單位可供出租。辦公室部份之建築面積約28,000平方米，而有關裝修工程正順利進行。本集團已接獲不少對單位有興趣之租戶垂詢。該物業有部份已租出並現正為本集團帶來利潤。

華榕廣場(位於澳門友誼廣場之一幢商業大廈，總建築面積為1,900平方米)之裝修工程經已展開，並預期將於未來數月內完成。

本集團現正為其位於澳門南灣大馬路730-804號及約翰四世大馬路2-6-B號中華廣場並由其擁有70.5%之辦公室單位辦理分拆業權。本集團認為此策略將增加物業對有興趣買家之吸引力。

於二零零六年一月，本集團與香港一間主要財務機構訂立及締結買賣協議，收購位於中國廣東省不良物業資產之100%實益權益。本集團已能夠於本年度六月自出售有關資產而取得滿意回報。

物業發展

位於澳門氹仔由本集團擁有58%之商住項目現正處於地基工程階段。該發展項目應佔之建築面積約35,900平方米，包括兩幢大樓合共294個住宅單位及地下多個零售舖位。預售之初步結果令人鼓舞。截至目前為止，逾50%住宅單位已經售出。

於香港，本集團有兩個正在發展之小型合作項目。首個項目為擁有60%權益，位於屯門順風圍之15幢低密度獨立屋合作項目(總建築面積約2,900平方米)。第二個項目為擁有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1,200平方米)。該等項目正進行最後階段之建築工程，預期將於二零零七年推出銷售。

製冰及冷藏

本年度首六個月，本集團之製冰及冷藏業務錄得經營利潤5,000,000港元，較去年同期增加80%。該增加主要由於採納全新市場推廣策略所致。

金融及投資

於二零零六年六月終，本集團之投資活動錄得輕微虧損200,000港元，乃主要由於按市價計值之會計政策構成影響所致。

財務回顧

於二零零六年六月三十日，本集團之流動資產為136,100,000港元，包括現金及銀行結餘120,100,000港元及其他流動資產16,000,000港元。本集團於二零零六年六月三十日之資產負債比率(按其銀行借貸除以本公司權益持有人應佔權益計算之百分比)由二零零五年十二月三十一日之8%下降至1%。本集團於二零零六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。

為鞏固資本基礎，以及為收購位於澳門黑沙灣新填海區P地段、V地段、T及T1地段物業之80%投資權益而籌集資金，並在上述提及，本公司於截至二零零六年六月三十日止六個月內，透過股份配售按認購價每股1.98港元發行2,811,411,970股股份。本公司已收取5,522,500,000港元之所得款項淨額，其中5,289,500,000港元已用作部份償付收購、200,000,000港元已用作償付為支付收購按金而借取之貸款，而33,000,000港元則用作償付中介控股公司之墊款。

收購餘額2,958,500,000港元由遞延償付安排提供資金。根據買賣協議，本集團有權無限期延長償付餘額，直至本公司之流動資金狀況容許作出有關償付為止。餘額乃無抵押及須參照銀行貸款利率計息。若將此最終控股公司之財政支持計算在內，本集團於二零零六年六月三十日之資產負債比率乃46%。

截至二零零六年六月三十日止六個月內，本公司已向於二零零六年六月十二日名列本公司股東名冊之股東派送發行122,981,448份本公司之認股權證，基準為該等股東當時所持每10股股份獲發行一份認股權證。每一份認股權證賦予其持有人權利按每股股份1.98港元以現金認購一股新股份。認股權證可於二零零六年六月十九日起至二零零七年六月十八日止(首尾兩日包括在內)期間隨時行使。本公司將於認股權證所附認購權獲全面行使後籌得243,500,000港元。

於二零零六年六月三十日，本集團合共賬面淨值約226,100,000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

本集團之澳門物業收購策略為本集團邁向轉型之一步，並將本集團本身確立為澳門之主要物業發展商。憑藉本集團最終控股公司持續不斷之鼎力支持，並借助其在澳門廣獲認同之名稱及良好聲譽，本集團正處於最有利位置，可進一步緊握澳門物業市場之增長潛力。與此同時，吾等將繼續積極為本集團發掘其他投資及業務商機。

購入、贖回或出售上市證券

除上述「財務回顧」一節所披露之認購本公司股份及派送發行本公司認股權證外，截至二零零六年六月三十日止六個月內，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。

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，已遵從刊載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14「企業管治常規守則」中之守則條文。

守則條文A.1.8規定，若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有利益衝突，有關事項不應以傳閱文件方式處理，而董事會應就該事項舉行董事會會議。於期間，本集團向本公司一位主要股東收購一間公司之全部已發行股本。於期間，本公司亦以每股股份1.98港元發行2,800,000,000股股份及123,000,000份合共面值243,500,000港元之認股權證，而兩項交易均涉及發行證券與本公司另一位主要股東（作為該等交易參與者之一）。這兩名主要股東乃由本公司一位董事（「董事」）所控制。本公司之管理層已經向所有董事解釋，並與各位董事討論這些交易之詳細情況。所有董事均口頭上確認彼等對管理層決定之支持，並且無任何疑問。考慮到所有董事之口頭確認，管理層認為這些交易可以以董事會書面決議方式批准，並無須召開董事會會議。

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。於二零零六年一月一日至二零零六年三月三十一日期間，楊國光先生乃本公司之主席兼董事總經理。柯為湘先生於二零零六年四月一日代替楊國光先生出任本公司之主席，而楊國光先生則留任為本公司之董事總經理。

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，當時之三分一本公司董事（若董事數目並非三或三之倍數，則取最接近三分一，但不多於三分一者）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。為使完全符合守則條文A.4.2，本公司組織章程細則內相關之細則已於二零零六年五月八日所舉行之股東週年大會上獲修訂。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零零六年六月三十日止六個月未經審核之中期財務報表。

承董事會命
保利達資產控股有限公司
柯為湘
主席

香港，二零零六年九月六日

於本公佈之日期，柯為湘先生、楊國光先生、林智中先生、焦嫻瑛女士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。