



# 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)

## 截至二零零六年十二月三十一日止年度之週年業績公佈

保利達資產控股有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合業績。

### 綜合收益計算表

	附註	二零零六年 千港幣	二零零五年 千港幣
<b>營業額</b>	1	<b>560,831</b>	196,827
銷售成本		(434,411)	(111,864)
毛利		<b>126,420</b>	84,963
其他經營收益		<b>61,036</b>	11,091
銷售及分銷成本		(5,402)	(6,014)
行政費用		(15,694)	(9,527)
其他經營費用		(24,533)	(25,211)
<b>經營利潤</b>	2	<b>141,827</b>	55,302
投資物業之公允價值變動		—	105,047
共同控制實體之業績分攤		<b>4,433</b>	332,826
授予一間共同控制實體之借款準備回撥		—	18,500
融資成本		(81,188)	(3,437)
<b>除稅前利潤</b>		<b>65,072</b>	508,238
所得稅費用	3	(16,914)	(19,100)
<b>本年度利潤</b>		<b>48,158</b>	489,138
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		<b>29,792</b>	477,414
少數股東權益		<b>18,366</b>	11,724
<b>每股盈利</b>		<b>48,158</b>	489,138
—基本	4	<b>1.04 港仙</b>	38.97 港仙
—攤薄		<b>0.99 港仙</b>	33.84 港仙
<b>每股股息</b>	5	<b>1.00 港仙</b>	2.00 港仙

## 綜合資產負債表

	附註	二零零六年 千港幣	二零零五年 千港幣
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		38,961	37,755
預支租約支出		111,397	114,217
投資物業		150,000	150,000
於共同控制實體之權益		398,939	394,506
物業發展權益		9,490,063	—
商譽		16,994	16,994
		<u>10,206,354</u>	<u>713,472</u>
<b>流動資產</b>			
共同控制實體之結欠金額		256,616	247,192
持作買賣之投資		239,362	46,501
持至到期日之債務證券		—	7,749
衍生財務工具		4,573	1,399
存貨		282,083	248,268
可收回稅項		475	624
營業及其他應收賬款	6	25,119	14,562
預支租約支出		2,820	2,820
保證金		65,994	—
現金及現金等值項目		213,955	75,714
		<u>1,090,997</u>	<u>644,829</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款		322,265	33,667
衍生財務工具		774	742
銀行貸款—流動部份		18,000	15,050
本期稅項		24,765	9,068
結欠少數股東之金額		25,082	31,924
		<u>390,886</u>	<u>90,451</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>700,111</u>	<u>554,378</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>10,906,465</u>	<u>1,267,850</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—非流動部份		54,700	72,700
最終控股公司之借款		10,477	—
結欠最終控股公司之金額		3,026,231	—
遞延稅項		47,492	47,605
		<u>3,138,900</u>	<u>120,305</u>
<b>資產淨額</b>		<u>7,767,565</u>	<u>1,147,545</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		431,643	126,685
儲備		7,278,320	968,408
<b>歸屬於本公司權益持有人之權益</b>		<u>7,709,963</u>	<u>1,095,093</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>57,602</u>	<u>52,452</u>
<b>權益總額</b>		<u>7,767,565</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。本集團於本年度有三個業務分部，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

	截至二零零六年十二月三十一日止年度			
	物業 千港元	製冰及 冷藏 千港元	投資及 其他 千港元	綜合 千港元
營業額	<u>158,991</u>	<u>47,578</u>	<u>354,262</u>	<u>560,831</u>
分部業績	52,175	13,621	83,984	149,780
集團未分配費用				<u>(7,953)</u>
經營利潤				141,827
共同控制實體之業績分攤	4,433			4,433
融資成本				<u>(81,188)</u>
除稅前利潤				65,072
所得稅費用				<u>(16,914)</u>
本年度利潤				<u>48,158</u>
折舊及攤銷	2	4,916	—	4,943
所發生之資本性開支	—	3,259	—	3,329
來自持作買賣投資之 公允價值變動之收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>40,554</u>	<u>40,554</u>

	於二零零六年十二月三十一日			
	物業 千港元	製冰及 冷藏 千港元	投資及 其他 千港元	綜合 千港元
分部資產	9,936,166	175,291	300,124	10,411,581
於共同控制實體之權益及結欠金額	655,555			655,555
集團未分配資產				<u>230,215</u>
				<u><b>11,297,351</b></u>
分部負債	298,078	2,985	20,029	321,092
集團未分配負債				<u>3,208,694</u>
				<u><b>3,529,786</b></u>
	截至二零零五年十二月三十一日止年度			
	物業 千港元	製冰及 冷藏 千港元	投資及 其他 千港元	綜合 千港元
營業額	<u>55,127</u>	<u>44,973</u>	<u>96,727</u>	<u>196,827</u>
分部業績	40,135	12,754	6,904	59,793
集團未分配費用				<u>(4,491)</u>
經營利潤				55,302
投資物業之公允價值變動	105,047			105,047
共同控制實體之業績分攤	332,826			332,826
授予一間共同控制實體 之借款準備回撥				18,500
融資成本				<u>(3,437)</u>
除稅前利潤				508,238
所得稅費用				<u>(19,100)</u>
本年度利潤				<u><b>489,138</b></u>
折舊及攤銷	2	4,388	—	4,408
所發生之資本性開支	—	4,678	—	4,678
來自持作買賣投資之 公允價值變動之虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,445</u>	<u>2,445</u>

	於二零零五年十二月三十一日			
	物業 千港元	製冰及 冷藏 千港元	投資及 其他 千港元	綜合 千港元
分部資產	401,424	176,641	61,723	639,788
於共同控制實體之權益及結欠金額	641,698			641,698
集團未分配資產				<u>76,815</u>
				<u>1,358,301</u>
分部負債	28,089	3,821	1,109	33,019
集團未分配負債				<u>177,737</u>
				<u>210,756</u>

## 2. 經營利潤

本集團之經營利潤已扣除下列各項：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
物業、機器及設備之折舊	2,123	1,588
預支租約支出之攤銷	<u>2,820</u>	<u>2,820</u>

## 3. 所得稅費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本期稅項		
— 香港利得稅	13,808	611
— 海外所得稅	<u>3,219</u>	<u>4,491</u>
	<u>17,027</u>	<u>5,102</u>
遞延稅項		
— 本年度	(113)	17,944
— 來自稅率之改變	<u>—</u>	<u>(3,946)</u>
	<u>(113)</u>	<u>13,998</u>
	<u>16,914</u>	<u>19,100</u>

香港利得稅已按本期之估計應課稅溢利以17.5%（二零零五年：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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>盈利</b>		
作為計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>29,792</u>	<u>477,414</u>
<b>股份數目</b>		
作為計算每股基本盈利之普通股之加權平均數目	2,867,286,349	1,224,965,169
攤薄性潛在普通股之影響：		
可換股優先股	148,532,342	185,760,905
認股權證	<u>7,439,922</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>3,023,258,613</u>	<u>1,410,726,074</u>

#### 5. 股息

應撥歸本年度，本公司權益持有人之股息：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已宣派及派付之中期股息		
每股普通股0.5港仙（二零零五年：無）	21,582	—
於結算日後宣派之末期股息		
每股普通股0.5港仙（二零零五年：2港仙）	21,582	24,596
	<u>43,164</u>	<u>24,596</u>

#### 6. 營業及其他應收賬款

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業應收賬款之賬齡分析：		
30天內	1,977	2,034
31天至60天	1,675	898
61天至90天	60	800
超過90天	<u>—</u>	<u>157</u>
營業應收賬款	3,712	3,889
其他應收賬款	21,407	10,673
	<u>25,119</u>	<u>14,562</u>

本集團已為本集團各自之業務訂立不同信貸政策及給予其營業客戶不超過90天之信貸期。

## 管理層討論及分析

自二零零四年實行更緊密經貿關係安排及開放博彩業以來，澳門經濟整體蓬勃發展。經濟氣氛向好，旅遊業迅速增長令就業市場活躍、失業率偏低及住戶收入增加，國民生產總值亦因而得以持續增長，因此形成對更優質生活環境之需求。為迎合此需求，本集團已進行一項主要物業收購事項（其詳情於下文載述）。董事會相信，以其現時於澳門穩健之土地儲備，本集團應可於未來數年取得驕人成績。

## 業務回顧

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額及經營利潤分別 560,800,000 港元及 141,800,000 港元。與去年相比，有關業績反映出 185% 及 156% 之大額增幅。股東應佔利潤為 29,800,000 港元，而二零零五年則為 477,400,000 港元。二零零五年之數字 477,400,000 港元包括重估物業收益淨額 420,200,000 港元及收回早前已撇銷貸款 18,500,000 港元。二零零六年之數字 29,800,000 港元乃扣除重估物業虧損淨額 4,600,000 港元之數。按對等基準（不包括重估物業淨額及收回貸款）計算，本集團之股東應佔利潤減少 4,300,000 港元。

股東務請注意重估本集團於澳門項目（見下文）之權益扣除成本後產生盈餘超過 1,000,000,000 港元。預期此盈餘（按會計慣例須保留於本集團綜合資產負債表，直至該等項目變現為止）將可於未來幾年轉撥至利潤。顯然可見，倘該等項目之盈利能力有所增進，則本集團之利潤亦相對增加。

歸屬於本公司權益持有人之本集團每股資產淨值於二零零五年十二月三十一日為每股 0.89 港元。於二零零六年十二月三十一日，經計及下文「財務回顧」所述之籌集資金後，每股資產淨值已增加至每股 1.79 港元，其中 0.24 港元歸屬於上述澳門項目之重估盈餘。

## 股息

為答謝股東對本集團之支持，並經考慮本集團之財務狀況及澳門項目重估盈餘所示之固有盈利能力後，董事會議決建議向股東派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.5 港仙，並以於二零零六年十二月三十一日之滾存溢利支付。如獲股東週年大會通過，末期股息將於二零零七年四月二十七日派發予於二零零七年四月二十六日名列本公司股東名冊之股東。

## 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 擁有全部均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（「澳門項目」）。所收購物業供住宅及商業發展用途之總建築面積約為 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，附設零售單位、消閒空間及停車位。整個發展項目將分期進行。

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 股新普通股，從而為該項收購籌集資金。同時，本公司建議向現有股東以行使價每股 1.98 港元派送發行認股權證。籌集資金及派送發行認股權證已於二零零六年六月十二日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准，並已於二零零六年六月三十日前正式完成。

## 物業投資

澳門廣場（位於澳門殷皇子大馬路由本集團擁有 50% 之商業物業）之零售部份（建築面積約為 8,400 平方米）之裝修工程經已完成。辦公室部份（建築面積約 28,200 平方米）之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。物業現時之出租率達 60%，並為本集團帶來利潤。

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）之裝修工程已按計劃進行。本集團現正與有興趣之租戶進行磋商。

本集團於中華廣場（位於澳門南灣大馬路 730-804 號及約翰四世大馬路 2-6-B 號）擁有 70.5% 之辦公室及零售單位將會繼續按理想價格出售。本集團已接獲不少對單位有興趣之買家垂詢。

於二零零六年一月，本集團已向香港一間主要財務機構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六月從出售有關資產而取得滿意回報。本集團持續不時獲得有關商機，並將於適當時候對各個商機予以審慎考慮。

## 物業發展

澳門項目首期 V 地段之發展項目現命名為海天居，其應佔之建築面積約 126,394 平方米，並包括 5 幢合共約 1,300 個住宅單位及地下多個零售舖位，計劃有關地基工程將不遲於二零零七年四月展開，並預期將於二零零九年／二零一零年完成。物業現正分階段進行銷售。物業預售之初步反應理想，逾 50% 住宅單位已經售出。

位於澳門氹仔由本集團擁有 58% 之商住項目現正在興建中。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 295 個住宅單位及地下多個零售舖位。物業銷售成功，住宅部分基本上已全數售出。

## 製冰及冷藏

年內，本集團之製冰及冷藏業務錄得經營利潤 13,600,000 港元，較去年增加 7%。該增加主要由於冷藏容量有所增加及採納全新市場推廣策略所致。

## 金融及投資

本集團在進行金融及投資活動時，一直貫徹採納審慎之方法。鑑於股市暢旺，本集團增加投資該範疇，使本年之經營利潤增加至 84,000,000 港元。

## 財務回顧

本集團之財務穩健。於二零零六年十二月三十一日，本集團之流動資產為 453,300,000 港元，包括現金及現金等值項目 213,900,000 港元及其他流動資產 239,400,000 港元。本集團於二零零六年十二月三十一日之資產負債比率（按其銀行借貸除以股東資金計算之百分比）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十二月三十一日之銀行借貸須於貸款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。

年內，本公司透過股份配售按認購價每股 1.98 港元發行 2,811,411,970 股普通股，並籌得所得款項淨額 5,522,500,000 港元。此舉大大鞏固本公司之資本基礎。本公司已將所得款項淨額中 5,289,500,000 港元用作部份支付收購澳門項目、200,000,000 港元已用作償付為支付收購澳門項目按金而借取之貸款，而 33,000,000 港元則用作償付中介控股公司之墊款。

收購澳門項目餘額 2,958,500,000 港元由與最終控股公司作出之遞延償付安排提供資金。根據買賣協議，本集團有權無限期遞延償付餘額，直至本公司之流動資金狀況容許作出有關支付為止。餘額乃無抵押及須參照銀行貸款利率計息。若將最終控股公司之此項財政支持及其他財政援助計算在內，則按上述相同基準，本集團於二零零六年十二月三十一日之資產負債比率乃 40%。

為進一步鞏固本公司之資本基礎，本公司已向於二零零六年六月十二日名列股東名冊之股東派送發行 122,981,448 份本公司之認股權證，基準為該等股東當日所持每 10 股普通股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。年內，6,940 份認股權證所附之認購權已獲行使，並因此已發行 6,940 股普通股。

年內，直屬控股公司為本公司提供 66,665,000 港元，以全數繳足 3,703,590,076 股 10% 部份繳足可換股優先股，並將其兌換為 275,191,901 股普通股。

於二零零六年十二月三十一日，本集團合共賬面淨值約 611,500,000 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

展望未來，本集團相信澳門之經濟基礎將繼續強健並有所增長。主要受旅遊業（尤其是在數間設有賭場之國際酒店將於本年度稍後開幕後）所帶動，預期澳門於二零零七年之經濟增長

率將超過 10%。此外，本集團對澳門物業市場持樂觀態度，澳門物業市場將進一步受惠於即將拍板興建之港珠澳大橋、輸入外地勞工以及本地與外國投資者對物業投資之持續增長。

鑑於該等難得之市場商機，本集團於二零零六年進行之澳門物業收購策略為本集團邁向轉型之一步，務求本集團可確立為澳門之首要地產發展商。憑藉本集團最終控股公司持續不斷之鼎力支持（包括借助其在澳門廣獲認同之品牌名稱），本集團會在來年發揮其本身之優勢及緊握澳門物業市場預期正面之增長潛力，致力積極開拓及擴展相關投資及業務商機，以實現其增加盈利能力之目標，並創造最豐厚之股東價值。

### **暫停股份過戶登記手續**

本公司將由二零零七年四月二十三日星期一至二零零七年四月二十六日星期四（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份登記手續，以釐定股東享有截至二零零六年十二月三十一日之末期股息之權利。為符合資格享有末期股息，股東必須於二零零七年四月二十日星期五下午四時三十分或之前將所有股份之過戶文件連同有關股票，以及如屬認股權證持有人，所有填妥之認購表格連同有關認股權證及正確認購費用，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。

### **購入、贖回或出售本公司之上市證券**

於二零零六年六月，本公司通過私人安排以每股股份認購價 1.98 港元發行 2,811,411,970 股本公司每股票面值 0.10 港元之普通股。本公司已收到認購所得款 5,566,596,000 港元（未扣除有關費用）。

於二零零六年八月十五日，本公司之直屬控股公司付予本公司 66,665,000 港元，以全數繳足本公司 3,703,590,076 股 10% 部份繳足股款每股票面值 0.01 港元之可換股優先股。於同日，直屬控股公司行使可換股優先股之兌換權，將 3,703,590,076 股全數繳足股款可換股優先股兌換成 275,191,901 股繳足股款本公司普通股。

截至二零零六年十二月三十一日止年度內，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本公司普通股持有人派送發行 122,981,448 份本公司之認股權證，基準為該等股東當日所持每 10 股普通股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（可予調整）以現金認購一股新本公司普通股。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。於二零零六年六月十九日起至二零零六年十二月三十一日止期間，本公司已根據行使認股權證所附之認購權而發行 6,940 股本公司普通股。

除上述所披露外，於年內，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。

### **審核委員會**

本公司之審核委員會已審閱本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之週年財務報表。

## 遵守企業管治常規守則

除以下所述之少數例外，本公司於全年截至二零零六年十二月三十一日止年度內，已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則載於附錄 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。於年內，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。於年內，本公司亦以每股股份 1.98 港元發行 2,800,000,000 股本公司普通股及 123,000,000 份合共面值 243,500,000 港元之本公司認股權證，而兩項交易均涉及發行證券予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一位董事所控制。管理層已經向所有董事全面解釋，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止期間，楊國光先生乃本公司之主席及董事總經理。柯為湘先生於二零零六年四月一日代替楊國光先生出任董事會主席，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。本公司非執行董事並無指定任期，惟須根據本公司組織章程細則第 108(A)條需輪流退任。因非執行董事須根據本公司之組織章程細則需輪流退任，董事會認為非執行董事之委任無指定任期，並不會損害本公司按管治守則 A.4 部份要求下制定良好之管治方針之企業管治質素。

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，當時之三分之一本公司董事（若董事數目並非三或三之倍數，則取最接近三分之一，但不多於三分之一者）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。為使符合守則條文 A.4.2（最後一句），本公司組織章程細則中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。

承董事會命

柯為湘  
主席

香港，二零零七年三月十五日

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。