



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)

截至二零零七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」)截至二零零七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	截止六月三十日止 六個月	
		二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
營業額	1	869,881	233,996
銷售成本		(757,898)	(169,226)
毛利		111,983	64,770
其他收入及收益		136,883	7,108
銷售及分銷成本		(5,741)	(2,353)
行政開支		(6,395)	(7,008)
其他經營開支		(12,219)	(21,220)
經營利潤	1	224,511	41,297
融資成本		(61,452)	(11,195)
共同控制實體之業績分攤		7,430	3,273
除稅前利潤		170,489	33,375
稅項	2	(34,460)	(1,351)
除稅後利潤		<u>136,029</u>	<u>32,024</u>
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		111,748	26,749
少數股東權益		24,281	5,275
		<u>136,029</u>	<u>32,024</u>
每股盈利	3		
— 基本		<u>2.58港仙</u>	<u>1.83港仙</u>
— 攤薄		<u>2.57港仙</u>	<u>1.57港仙</u>
每股股息	4	<u>0.60港仙</u>	<u>0.50港仙</u>

未經審核綜合資產負債表

	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
物業、機器及設備	37,850	38,961
預支租約支出	109,987	111,397
投資物業	150,000	150,000
於共同控制實體之權益	406,369	398,939
物業發展權益	10,505,678	9,490,063
商譽	16,994	16,994
	<u>11,226,878</u>	<u>10,206,354</u>
流動資產		
共同控制實體之結欠金額	230,431	256,616
持作買賣之投資	786,344	239,362
衍生財務工具	48,857	4,573
存貨	313,853	282,083
可收回稅項	93	475
營業及其他應收賬款	37,814	25,119
預支租約支出	2,820	2,820
保證金	135,276	65,994
現金及現金等值項目	305,838	213,955
	<u>1,861,326</u>	<u>1,090,997</u>
流動負債		
營業及其他應付賬款	543,976	322,265
衍生財務工具	2,933	774
銀行貸款 — 流動部份	18,000	18,000
應付稅項	59,178	24,765
結欠少數股東之金額	18,270	25,082
	<u>642,357</u>	<u>390,886</u>
流動資產淨額	<u>1,218,969</u>	<u>700,111</u>
總資產減流動負債	<u>12,445,847</u>	<u>10,906,465</u>
非流動負債		
物業發展所收之金額	1,348,000	—
結欠直接控股公司之金額	991,034	—
最終控股公司之貨款	10,907	10,477
結欠最終控股公司之金額	879,853	3,026,231
銀行貸款 — 非流動部份	45,700	54,700
遞延稅項	48,017	47,492
	<u>3,323,511</u>	<u>3,138,900</u>
資產淨額	<u>9,122,336</u>	<u>7,767,565</u>

	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
權益		
已發行股本	443,897	431,643
儲備	<u>8,614,454</u>	<u>7,278,320</u>
本公司權益持有人應佔權益	9,058,351	7,709,963
少數股東權益	<u>63,985</u>	<u>57,602</u>
權益總額	<u><u>9,122,336</u></u>	<u><u>7,767,565</u></u>

附註：

1. 分部資料

分部資料以兩種分類格式呈報：(i)以業務劃分之主體分部申報基準；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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業	27,006	144,085	20,539	40,743
製冰及冷藏	20,189	20,641	3,931	4,978
投資及其他	<u>822,686</u>	<u>69,270</u>	<u>203,523</u>	<u>(162)</u>
綜合	<u><u>869,881</u></u>	<u><u>233,996</u></u>	<u><u>227,993</u></u>	45,559
未分配			<u>(3,482)</u>	<u>(4,262)</u>
經營利潤			<u><u>224,511</u></u>	<u><u>41,297</u></u>

2. 稅項

	截至六月三十日止 六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本期稅項		
— 香港利得稅	32,207	132
— 海外入息稅	2,589	1,506
遞延稅項	(336)	(287)
	<u>34,460</u>	<u>1,351</u>

香港利得稅已按截至二零零七年六月三十日止六個月之估計應課稅溢利抵銷轉承往年稅務虧損後，以17.5% (二零零六年：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。

3. 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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<i>盈利</i>		
作為計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>111,748</u>	<u>26,749</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	<u>4,328,567,433</u>	1,462,549,573
攤薄性潛在普通股之影響：		
— 可換股優先股	—	239,214,271
— 認股權證	<u>21,834,820</u>	<u>115,695</u>
作為計算每股攤薄盈利之普通股之加權平均數目	<u>4,350,402,253</u>	<u>1,701,879,539</u>

4. 股息

董事會宣佈派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息每股普通股0.6港仙 (二零零六年：0.5港仙)，合共26,634,000港元 (二零零六年：21,582,000港元)。

截至二零零七年六月三十日止六個月，歸屬於上一個財政年度每股普通股0.5港仙 (二零零六年：2港仙) 之末期股息，合共21,586,000 港元 (二零零六年：24,596,000港元)，已獲批准及派發。

管理層分析及討論

中期業績及股息

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團股東應佔利潤由去年同期26,700,000港元升至111,700,000港元。剔除小額已扣除遞延稅項之物業重估金額，二零零七年上半年度之相關純利為112,000,000港元，較二零零六年上半年度增加329%。

經考慮過去12個月按可換股優先股之兌換及行使紅利認股權證所附之認購權而發行之股份所帶來之攤薄影響，每股相關中期盈利為2.59港仙，較去年同期增加45%。

董事會已宣佈向於二零零七年十月五日名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息每股普通股0.6港仙。中期股息將於二零零七年十月十一日派發。

業務回顧

本年度首六個月之純利有所改善，主要由於本集團物業投資組合之租金收入上升及投資收入強勁所致。

物業發展

本集團於澳門之主要發展項目狀況如下：

海天居，東方明珠地段

本集團於澳門東方明珠地段其中一大型發展項目海天居，其應佔之建築面積約126,394平方米，包括5幢大樓合共約1,300個住宅單位及地下多個零售舖位。預期有關地基工程將於今年第四季度完成。該項目預期將於二零零九年／二零一零年完成。項目預售情況至目前為止反應理想，大部份預售住宅單位以令人滿意之價格成交。

海茵怡居，氹仔

海茵怡居為本公司於澳門氹仔擁有58%之商住項目，應佔之建築面積35,900平方米，並包括兩幢大樓合共295個住宅單位及地下多個零售舖位。有關地基工程剛於今年第二季度完成。該項目預期將於二零零八年尾或二零零九年初完成。所有住宅單位已於預售期間售出。

物業投資

於二零零七年首六個月，本集團自物業投資組合產生總租金收入28,600,000港元，較去年同期增加75.5%。

本集團之租金收入主要來自本集團擁有50%之澳門廣場，此商業物業位於澳門商業中心地帶，帶來總租金收入24,700,000港元，較去年同期增加101%。本集團將持續改善業務組合以及商場及辦公室空間之出租率。

中華廣場為本集團擁有70.5%之物業，位於澳門商業中心地帶，於今年首六個月帶來總租金收入3,900,000港元，而二零零六年上半年度則為4,000,000港元。總租金下降主要由於在此期間出售部份單位。

製冰及冷藏

於本年度上半年，本集團之製冰及冷藏業務錄得經營利潤4,000,000港元，而去年同期則為5,000,000港元。

財務及財資

本集團在財務及財資方面之表現令人鼓舞，投資活動於二零零七年上半年為本集團帶來純利152,000,000港元。本集團將持續物色投資良機，並對本集團之投資評估維持高度審慎之態度。

財務回顧

於二零零七年六月三十日，本集團之流動資產為1,092,000,000港元，包括現金及現金等值項目306,000,000港元及其餘流動資產786,000,000港元。本集團之資產負債比率(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)為0.7%，而本集團之銀行借貸須於生效日期起計五年內按月分期攤還，以港元計算並以當時之市場利率計息。

因收購位於澳門東方明珠地段3個地段之80%發展權益而未償付之餘額減少至880,000,000港元。該餘額乃無抵押及須參照銀行貸款利率計息，並將於本集團之流動資金容許作出有關支付時償付。部份用作償付收購之款項，主要由直至二零零七年六月三十日發展海天居所收取之款項作為資金。本集團亦從其直接控股公司Marble King International Limited取得墊款，用作支付收購之部份剩餘代價及其他投資活動。此筆墊款亦為無抵押及以當時之市場利率計息，且並無固定償付條款。若將最終控股公司之財務援助及結欠直接控股公司款項計算在內，本集團之資產負債比率為21.5%。

於二零零六年六月十九日，本公司向股東派送發行122,981,448份紅利認股權證。每一份認股權證賦予其持有人權利按每股1.98港元以現金認購一股新普通股。於截至二零零七年六月三十日止六個月內，本公司已根據認股權證所附之認購權獲行使而發行122,542,543股普通股，並已收取243,000,000港元。

前景

澳門經濟於本年度持續急速發展，實質本地生產總值在二零零二年至二零零六年平均增長14.8%後，於本年度上半年上升超過28%。隨着當地大型基建發展項目相繼落成，加上博彩、旅遊及會議展覽(會議、獎勵旅遊、企業會議及展覽)之相關行業吸納大量投資，本集團相信經濟將在此等因素支持下繼續增長，令房屋需求持續，在未來數年推動澳門物業市場興旺發展。

作為澳門業內之主要物業發展商，本集團憑藉所持之龐大土地儲備及發展項目，將繼續受惠於經濟之蓬勃前景。

暫停股份過戶登記手續

本公司將由二零零七年十月三日星期三至二零零七年十月五日星期五(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份登記手續，以釐定股東享有之中期股息之權利。為符合資格享有中期股息，股東必須於二零零七年十月二日星期二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送達本公司在香港之股份過戶登記處分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

購入、贖回或出售上市證券

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(「認股權證」)，基準為該等股東當時所持每10股本公司每股面值0.1港元之普通股(「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(可予調整)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。截至二零零七年六月三十日止六個月，本公司已根據行使認股權證所附之認購權而發行122,542,543股股份，並已收到認購所得款242,634,000港元。

除上述所披露外，截至二零零七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

除偏離守則條文A.4.1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.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。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零零七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，二零零七年九月十三日

於公佈之日期，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。