



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」）截至二零零七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	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	1	3,050,768	560,831
銷售成本		<u>(2,570,990)</u>	<u>(434,411)</u>
毛利		479,778	126,420
其他經營收益		76,430	61,036
銷售及分銷成本		(19,348)	(5,402)
行政費用		(16,486)	(15,694)
其他經營費用		<u>(93,317)</u>	<u>(24,533)</u>
經營利潤	2	427,057	141,827
共同控制實體之業績分攤		14,772	4,433
融資成本		<u>(104,073)</u>	<u>(81,188)</u>
除稅前利潤		337,756	65,072
所得稅費用	3	<u>(65,058)</u>	<u>(16,914)</u>
本年度利潤		<u>272,698</u>	<u>48,158</u>
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		222,190	29,792
少數股東權益		<u>50,508</u>	<u>18,366</u>
		<u>272,698</u>	<u>48,158</u>
每股盈利	4		
—基本		<u>5.06港仙</u>	<u>1.04港仙</u>
—攤薄		<u>5.05港仙</u>	<u>0.99港仙</u>
每股股息	5	<u>1.80 港仙</u>	<u>1.00港仙</u>

綜合資產負債表

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		36,678	38,961
預支租約支出		108,577	111,397
投資物業		150,000	150,000
於共同控制實體之權益		413,711	398,939
物業發展權益		12,013,954	9,490,063
商譽		16,994	16,994
		<u>12,739,914</u>	<u>10,206,354</u>
流動資產			
共同控制實體之結欠金額		216,431	256,616
持作買賣之投資		518,847	239,362
衍生財務工具		13,813	4,573
存貨		311,627	282,083
可收回稅項		—	475
營業及其他應收賬款	6	30,729	25,119
預支租約支出		2,820	2,820
保證金		291,446	65,994
現金及現金等值項目		310,248	213,955
		<u>1,695,961</u>	<u>1,090,997</u>
流動負債			
營業及其他應付賬款	7	520,289	322,265
衍生財務工具		78,218	774
銀行貸款 — 流動部份		18,000	18,000
本期稅項		89,041	24,765
結欠少數股東之金額		4,913	25,082
		<u>710,461</u>	<u>390,886</u>
流動資產淨額		<u>985,500</u>	<u>700,111</u>
總資產減流動負債		<u>13,725,414</u>	<u>10,906,465</u>
非流動負債			
銀行貸款 — 非流動部份		36,700	54,700
最終控股公司之貸款		—	10,477
結欠直屬控股公司之金額		512,868	—
結欠最終控股公司之金額		902,020	3,026,231
物業發展所收之金額		1,508,000	—
遞延稅項		47,612	47,492
		<u>3,007,200</u>	<u>3,138,900</u>
資產淨額		<u>10,718,214</u>	<u>7,767,565</u>
股本及儲備			
股本		443,897	431,643
儲備		10,206,525	7,278,320
本公司權益持有人應佔之權益		<u>10,650,422</u>	<u>7,709,963</u>
少數股東權益		<u>67,792</u>	<u>57,602</u>
權益總額		<u>10,718,214</u>	<u>7,767,565</u>

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
來自衍生財務工具之 公允價值變動之收益淨額	—	—	3,142	3,142
來自持作買賣之投資之 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>11,297,351</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>3,529,786</u>

2. 經營利潤

本集團之經營利潤已扣除下列各項：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業、機器及設備之折舊	2,473	2,123
預支租約支出之攤銷	<u>2,820</u>	<u>2,820</u>

3. 所得稅費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本期稅項		
—香港利得稅	54,360	13,808
—海外所得稅	11,439	3,219
	<u>65,799</u>	<u>17,027</u>
遞延稅項	(741)	(113)
	<u>65,058</u>	<u>16,914</u>

香港利得稅已按本期之估計應課稅溢利以 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。

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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
盈利		
作為計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>222,190</u>	<u>29,792</u>
股份數目		
作為計算每股基本盈利之普通股之加權平均數目	4,390,342,304	2,867,286,349
攤薄性潛在普通股之影響：		
—可換股優先股	—	148,532,342
—認股權證	<u>10,827,678</u>	<u>7,439,922</u>
作為計算每股攤薄盈利之普通股之加權平均數目	<u>4,401,169,982</u>	<u>3,023,258,613</u>

5. 股息

應撥歸本年度，本公司權益持有人之股息：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已宣派及派付之中期股息		
每股普通股0.6港仙（二零零六年：0.5港仙）	26,634	21,582
於結算日後宣派之末期股息		
每股普通股1.2港仙（二零零六年：0.5港仙）	<u>53,268</u>	<u>21,582</u>
	<u>79,902</u>	<u>43,164</u>

6. 營業及其他應收賬款

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業應收賬款之賬齡分析：		
30天內	<u>2,369</u>	<u>1,977</u>
31天至60天，已到期	1,312	1,675
61天至90天，已到期	207	60
超過90天，已到期	<u>184</u>	<u>—</u>
已到期之金額	<u>1,703</u>	<u>1,735</u>
營業應收賬款	4,072	3,712
其他應收賬款	<u>26,657</u>	<u>21,407</u>
	<u>30,729</u>	<u>25,119</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。

7. 營業及其他應付賬款

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業應付賬款之賬齡分析：		
30天內	6,504	—
31天至60天	709	—
61天至90天	926	—
超過90天	<u>658</u>	<u>—</u>
營業應付賬款	8,797	—
出售物業所收訂金	419,634	276,646
其他應付賬款	<u>91,858</u>	<u>45,619</u>
	<u>520,289</u>	<u>322,265</u>

8. 會計政策之變更

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、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「香港財務報告準則」），此等新準則首次適用或可提早採納於本集團本會計年度。採納此等全新及經修訂之香港財務報告準則對本集團本年度之經營業績及於二零零七年十二月三十一日之財務狀況並無重大影響。可是，由於採納香港財務報告準則第 7 條「財務工具：披露」及香港會計準則第 1 條（修定本）「財務報表呈列：資本披露」，有以下若干新增之披露：

由於採納香港財務報告準則第 7 條，與以往按香港會計準則第 32 條「財務工具：披露及呈列」所要求披露之資料比較，財務報表已包括擴大披露有關本集團之財務工具之重要性及該等財務工具所產生之風險之性質及程度。

香港會計準則第 1 條之修改引入額外披露之要求，以提供有關資本程度及本集團資本管理目的、政策及程序之資料。

管理層討論及分析

集團業績及股息

本集團純利由二零零六年之 29,800,000 港元上升至截至二零零七年十二月三十一日止年度之 222,000,000 港元。

於二零零七年內，因為行使於二零零六年六月十九日向股東派發之紅利認股權證所附之認購權，122,542,543 股新股已獲發行，而每股認購價為 1.98 港元。經考慮發行新股所帶來之攤薄影響，二零零七年之每股淨盈利為 5.05 港仙，較去年增加 410%。

董事會建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股 1.2 港仙。連同中期股息每股 0.6 港仙，及待股東於本公司之週年大會上通過之末期股息，二零零七年之每股股息將為 1.8 港仙，較二零零六年增加 80%。

截至二零零七年十二月三十一日止財政年度之末期股息將於二零零八年五月二十二日派發。

業務回顧

物業銷售

本集團於澳門之兩項主要發展項目進展理想。位於東方明珠地段之首期發展項目海天居之預售成績令人鼓舞，逾 1,300 個住宅單位中已獲預售約 80%，而截至二零零七年十二月三十一日之預售總額超過 3,000,000,000 港元。該發展項目之第二期總圖則設計已完成，並將於短期內提交有關政府部門審批。

本集團位於氹仔名為海茵怡居之發展項目之全部 295 個住宅單位已於二零零七年年初全部預售銷出，而截至二零零七年十二月三十一日之銷售總額超過 700,000,000 港元。當項目完成後，相關停車位及零售舖位將會推出發售。

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

海天居應佔之建築面積約 126,400 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。有關地基工程將於短期內完成，並預期該項目於二零零九年／二零一零年完成。

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，應佔之建築面積為 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。有關地基工程已完成，而上蓋工程正在進行中。預期該項目將於二零零八年尾或二零零九年年初完成。

物業投資

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團之總租金收入為 30,900,000 港元，較去年同期增加 37.2%。本集團擁有 50% 之商業樓宇，名為澳門廣場(位於澳門商業中心地帶)，繼續成為本集團之主要租金收入來源及為本集團於二零零七年帶來合共 26,300,000 港元之租金收入。

本集團擁有 70.5% 之物業權益之中華廣場為本集團於二零零七年帶來 4,600,000 港元之租金收入，較二零零六年減少 1,100,000 港元，由於於二零零七年內出售若干零售單位所致。本集團有意於年內出售餘下商業單位。

製冰及冷藏

於二零零七年，製冰及冷藏業務錄得經營利潤 13,500,000 港元（二零零六年：13,600,000 港元）。本集團會繼續發掘可行之擴展機會。

金融及投資

在去年之利好市況下，本集團在金融及投資分部之表現令人滿意。投資活動於二零零七年為本集團帶來淨利潤 250,000,000 港元，而比較二零零六年則為 60,000,000 港元。由於環球金融市場轉壞及全球經濟放緩，本集團預期此分部於二零零八年之表現將較為遜色。

財務回顧

於二零零七年十二月三十一日，本集團之總流動資產為 829,000,000 港元，其中包括現金及現金等值項目 310,000,000 港元。本集團之主要流動負債包括預售物業所收訂金 420,000,000 港元，而此乃本集團之遞延收入。

本集團於二零零七年十二月三十一日之資產負債比率（按已包括結欠本公司之控股公司之金額及銀行借貸之總借貸除以本公司權益持有人應佔權益計算之百分比）為 13.8%。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。

因從最終控股公司收購位於澳門東方明珠地段土地發展之 80% 權益而未償付之餘額減少至 902,000,000 港元。此餘額乃無抵押及須參照銀行貸款利率計息，而本集團有權選擇於本集團之流動資金容許時償還。於年內部份償還之款項 1,348,000,000 港元，由截至二零零七年十二月三十一日止預售海天居所收取之款項作為資金。本集團之額外資金乃從其直接控股公司取得墊款，用作部份償還收購之餘額及其他投資活動。此等墊款亦為無抵押及以當時之市場利率計息，且並無固定還款期。

誠如上文所述，於二零零六年六月十九日，本公司已宣佈向股東派送發行 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股份 1.98 港元以現金認購一股新普通股。於年內，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，並已收取總認購價 242,600,000 港元。除 431,965 份認股權證於二零零七年六月十八日到期失效外，所有認股權證已於二零零六年六月十九日起至二零零七年六月十八日止認購期內行使。

於二零零七年十二月三十一日，本集團合共賬面淨值約 1,222,000,000 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

澳門經濟於二零零七年繼續急速發展，實質本地生產總值在二零零二年至二零零六年平均增長 15% 後，於去年首三季平均上升 29.5%。隨著多項大型基建發展項目相繼落成，加上海外及本地投資持續湧入博彩、旅遊及相關行業，推動經濟發展，因此而帶動物業市場，本集團對當地經濟前景深感樂觀，並相信經濟將於未來數年將繼續穩步增長。

去年在澳門住宅單位之平均成交價激增 29%，本集團預期在未來數年對房地產之需求持續強勁。由於當地市民於過去數年收入迅速增長，並預期將持續上升，因此對更高生活水平之渴求並引伸致對優質房屋需求勢必增加。加上博彩、建築及相關行業預料將繼續增加輸入外地勞工，預期將於未來數年為澳門之房屋需求創造堅實需求。

最近就港珠澳大橋之建設融資所達成之協議，令該項目再向前邁進一步。作為澳門之主要物業發展商，本集團憑藉所持鄰近大橋擬定落點之龐大土地儲備及發展項目，本集團將處於有利位置而受惠於澳門之經濟發展，尤其是此項大規模基建項目。

暫停股份過戶登記手續

本公司將由二零零八年四月十八日星期五至二零零八年四月二十三日星期三（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東享有截至二零零七年十二月三十一日止之末期股息之權利。為符合資格享有末期股息，股東必須於二零零八年四月十七日星期四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、贖回或出售本公司之上市證券

於二零零七年一月一日起至二零零七年六月十八日止期間，本公司已根據行使本公司所發行之認股權證所附之認購權，以每股認購價 1.98 港元，發行 122,542,543 股本公司每股面值 0.1 港元之普通股。

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二零零七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

除以下所述之外，本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，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」（「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，惟須根據本公司組織章程細則第 108(A)條需輪流退任。因本公司之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並無指定任期，並不會損害本公司按守則 A.4 部份設定之良好管治原則所要求之企業管治質素。

承董事會命

主席
柯為湘

香港，二零零八年三月十七日

於本公佈之日期，柯為湘先生（主席）、楊國光先生、黃玉清女士、林智中先生及焦嫻瑛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。