



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)

截至二零零八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」)截至二零零八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	
		二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
營業額	1	1,340,423	869,881
銷售成本		(1,023,576)	(757,898)
毛利		316,847	111,983
其他收入及收益		87,058	136,883
銷售及分銷成本		(4,814)	(5,741)
行政開支		(7,620)	(6,395)
其他經營開支		(192,739)	(12,219)
經營利潤	1	198,732	224,511
融資成本		(16,592)	(61,452)
共同控制實體之業績分攤		10,087	7,430
除稅前利潤		192,227	170,489
稅項	2	7,639	(34,460)
除稅後利潤		199,866	136,029
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		235,040	111,748
少數股東權益		(35,174)	24,281
		199,866	136,029
每股盈利	3		
— 基本		5.29 港仙	2.58 港仙
— 攤薄		不適用	2.57 港仙
每股股息	4	0.70 港仙	0.60 港仙

未經審核綜合資產負債表

	二零零八年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 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	35,412	36,678
預支租約支出	107,167	108,577
投資物業	150,000	150,000
於共同控制實體之權益	423,798	413,711
物業發展權益	12,421,803	12,013,954
其他財務投資	434,926	—
遞延稅項	19,688	—
商譽	16,994	16,994
	<u>13,609,788</u>	<u>12,739,914</u>
流動資產		
共同控制實體之結欠金額	207,503	216,431
持作買賣之投資	671,336	518,847
衍生財務工具	94,175	13,813
存貨	354,501	311,627
營業及其他應收賬款	57,042	30,729
預支租約支出	2,820	2,820
保證金	182,068	291,446
現金及現金等值項目	103,626	310,248
	<u>1,673,071</u>	<u>1,695,961</u>
流動負債		
營業及其他應付賬款	592,222	520,289
衍生財務工具	220,581	78,218
銀行貸款 — 流動部份	18,000	18,000
本期稅項	101,601	89,041
結欠少數股東之金額	1,712	4,913
	<u>934,116</u>	<u>710,461</u>
流動資產淨額	<u>738,955</u>	<u>985,500</u>

	二零零八年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
總資產減流動負債	14,348,743	13,725,414
非流動負債		
銀行貸款 — 非流動部份	27,700	36,700
結欠直接控股公司之金額	400,083	512,868
結欠最終控股公司之金額	884,308	902,020
物業發展所收之金額	1,700,161	1,508,000
遞延稅項	47,085	47,612
	<u>3,059,337</u>	<u>3,007,200</u>
資產淨額	<u>11,289,406</u>	<u>10,718,214</u>
資本及儲備		
股本	443,897	443,897
儲備	<u>10,842,680</u>	<u>10,206,525</u>
本公司權益持有人應佔權益	11,286,577	10,650,422
少數股東權益	<u>2,829</u>	<u>67,792</u>
權益總額	<u>11,289,406</u>	<u>10,718,214</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	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業	240,068	27,006	234,701	20,539
製冰及冷藏	21,166	20,189	4,620	3,931
投資及其他	1,079,189	822,686	(35,855)	203,523
綜合	<u>1,340,423</u>	<u>869,881</u>	203,466	227,993
未分配			(4,734)	(3,482)
經營利潤			<u>198,732</u>	<u>224,511</u>

2. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
本期稅項		
— 香港利得稅	10,379	32,207
— 海外入息稅	2,197	2,589
遞延稅項	(20,215)	(336)
	<u>(7,639)</u>	<u>34,460</u>

香港利得稅已按截至二零零八年六月三十日止六個月之估計應課稅溢利以16.5%(二零零七年：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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
盈利		
作為計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>235,040</u>	<u>111,748</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	4,438,967,838	4,328,567,433
攤薄性潛在普通股之影響：		
認股權證	—	21,834,820
作為計算每股攤薄盈利之普通股 之加權平均數目	<u>4,438,967,838</u>	<u>4,350,402,253</u>

由於本公司於截至二零零八年六月三十日止六個月內概無任何攤薄性潛在普通股，故此並無呈列期間之每股攤薄盈利。

4. 股息

於結算日後，董事會宣佈派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息每股普通股0.7港仙(二零零七年：0.6港仙)，合共31,073,000港元(二零零七年：26,634,000港元)。

截至二零零八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1.2港仙(二零零七年：0.5港仙)之末期股息，合共53,268,000港元(二零零七年：21,586,000港元)，已獲批准及派發。

管理層分析及討論

中期業績及股息

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團未經審核股東應佔淨利潤升至235,000,000港元，較二零零七年上半年度增加110%。中期每股盈利為5.29港仙，較去年同期增加105%。

董事會已宣佈向於二零零八年十一月二十日名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息每股0.7港仙，並將於二零零八年十一月二十七日派發中期股息。

業務回顧

自年初起，美國次按問題觸發環球金融市場調整，對本集團之財務及財資活動造成不利影響。截至二零零八年六月止首六個月，本集團之財務及財資活動錄得虧損35,900,000港元。然而，於回顧期內，本集團之核心物業業務表現理想。

於二零零八年首六個月，自本集團於澳門發展項目海天居之投資及出售中華廣場之零售單位確認之合併利潤為235,000,000港元，而去年同期則為20,500,000港元。於本年度上半年，本集團物業投資組合之總租金收入上升至33,800,000港元，較二零零七年同期增加18.2%。

物業發展

本集團已售出其位於澳門東方明珠地段之發展項目海天居逾90%住宅單位。位於P地段之發展項目之總圖則以及位於T & T1地段之項目之建築圖則均已提交有關政府部門審批，而本集團擬於取得有關批准後開始動工建造。

本集團位於澳門氹仔之發展項目海茵怡居之全部住宅單位已於二零零六年至二零零七年之預售期內售出。此項目預期於二零零八年年底／二零零九年年初完成。

本集團於澳門之主要發展項目詳情如下。

海天居，東方明珠地段

本集團根據共同投資協議持有80%權益之發展項目海天居之總建築面積約為128,100平方米，包括建於設有零售舖位、消閒設施及泊車位之平台上之5幢住宅大樓，合共約1,300個住宅單位。有關地基工程已經完成。建築工程預期於二零一零年完成。

東方明珠地段P地段

本集團擁有80%之發展項目P地段之總地盤面積約為68,000平方米，並將分階段發展成多幢多層豪華住宅大樓以及零售舖位、消閒設施及泊車位，總建築面積合共約為699,800平方米。

東方明珠地段T & T1地段

T & T1地段之總地盤面積合計約為17,900平方米。此項目(本集團擁有80%權益)將發展成多幢高檔住宅大廈，總建築面積合共約為183,000平方米。

海茵怡居，氹仔

海茵怡居為本集團於澳門氹仔擁有58%之商住項目，應佔之建築面積約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。所有住宅單位已於二零零七年售出。建築工程預期將於二零零八年年底或二零零九年年初完成。

物業投資

於二零零八年首六個月，本集團自物業投資組合產生總租金收入33,800,000港元，較去年同期增加18.2%。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30,500,000港元，較去年同期增加23.5%。總租金收入增加主要反映期內辦公室空間之出租率有所改善。

製冰及冷藏

製冰及冷藏分部於本年度上半年為本集團帶來經營利潤4,600,000港元，較去年同期增加17.5%。

財務及財資

環球營商環境及投資氣氛不理想，拖累全球股市下挫，恒生指數(香港股市基準指數)於二零零八年首六個月下跌超過20%。本集團之財務及財資活動難免受到影響，回顧期間錄得虧損35,900,000港元。

財務回顧

於二零零八年六月三十日，本集團之總資產值為15,283,000,000港元及資產淨值為11,289,000,000港元，其中現金及現金等值項目為104,000,000港元(主要為港元面值)。

本集團於二零零八年六月三十日之資產負債比率(按包括結欠本公司之控股公司之金額及銀行貸款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11.78%。本集團於二零零八年六月底之銀行借貸總額為45,700,000港元，而該銀行借貸總額須按月分期攤還，並將於二零零九年年底全數清還。結欠直屬控股公司之貸款400,000,000港元總額乃無抵押及無固定還款期。結欠最終控股公司之貸款金額884,000,000港元為向最終股東收購位於澳門發展項目之80%權益而未償付之餘額。該餘額亦為無抵押及並將於本集團之流動資金容許作出有關支付時償付。

於二零零八年六月三十日，本集團之所有借貸均被安排以浮動利率計息，並以港元計算。本集團將繼續檢討此安排，並於需要時決定為本集團作出合適對沖安排。

於二零零八年六月三十日，本集團部份資產合共資產淨值 1,600,000,000 港元已抵押予財務機構，以擔保融資信貸及作為證券投資之保證金。

前景

美國次按危機持續，令全球金融市場狀況及業務前景轉差。加上本地博彩業及旅遊業受國內限制自由行到澳門新措施影響，短期內，澳門經濟增長難免放緩。本集團預期整體營商環境於本年度餘下時間仍然充滿挑戰。

儘管澳門樓市成交量於未來數月可能持續減少，惟海外投資資金、本地私營投資以及於未來數年進行之大型政府基建項目將推動本地經濟，故本集團仍對中長期物業市場充滿信心。

於未來兩年，本集團於澳門之兩項發展項目(位於氹仔之海茵怡居及位於東方明珠地段之海天居)之預售將繼續為本集團之盈利提供穩定支持，其中本集團應佔之營業總額超過 3,800,000,000 港元。

暫停股份過戶登記手續

本公司將由二零零八年十一月十九日星期三至二零零八年十一月二十日星期四(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，股東必須於二零零八年十一月十八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。

遵守企業管治常規守則

除偏離守則條文 A.4.1 外，本公司於截至二零零八年六月三十日止六個月內，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。

購入、贖回或出售上市證券

截至二零零八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。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零零八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
主席
柯為湘

香港，二零零八年九月二十四日

於本公佈之日期，柯為湘先生、楊國光先生、黃玉清女士、林智中先生及焦嫻瑛女士為執行董事，黎家輝先生為非執行董事，而Anthony Francis Martin Conway先生、蕭亮有先生及廖廣生先生則為獨立非執行董事。