

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本公佈全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 截至二零零九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」)截至二零零九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	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	2	1,034,405	2,592,538
銷售成本		(99,792)	(2,207,262)
毛利		934,613	385,276
其他經營收益		31,868	77,147
銷售及分銷成本		(4,286)	(8,316)
行政費用		(28,723)	(17,006)
其他經營費用		(28,607)	(46,643)
<b>經營利潤</b>		<b>904,865</b>	<b>390,458</b>
來自投資物業之公允價值變動之虧損		(14,000)	(50,000)
場外或然遠期交易平倉成本		—	(485,068)
出售可供出售財務投資之虧損		—	(506,655)
共同控制實體之業績分攤		4,701	(48,186)
融資成本		(4,729)	(34,077)
<b>除稅前利潤／(虧損)</b>	3	<b>890,837</b>	<b>(733,528)</b>
所得稅費用	4	(3,725)	3,232
<b>本年度利潤／(虧損)</b>		<b>887,112</b>	<b>(730,296)</b>

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>下列人士應佔</b>			
— 本公司權益持有人		<b>885,763</b>	(527,549)
— 少數股東權益		<b>1,349</b>	(202,747)
		<b>887,112</b>	(730,296)
<b>每股盈利／(虧損)</b>			
— 基本／攤薄	5	<b>19.95港仙</b>	(11.88港仙)
<b>每股股息</b>			
	6	<b>2.30港仙</b>	1.90港仙

## 綜合全面收益計算表

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度利潤／(虧損)	887,112	(730,296)
其他全面收益：		
物業發展權益之公允價值變動之(虧損)／收益	(134,112)	768,437
可供出售財務投資之公允價值變動相關之虧損	—	(506,655)
確認物業發展權益轉往收益計算表	(872,639)	(506,760)
出售可供出售財務投資轉往收益計算表	—	506,655
本年度其他全面收益(除稅後淨額)	(1,006,751)	261,677
本年度全面收益	<u>(119,639)</u>	<u>(468,619)</u>
下列人士應佔		
— 本公司權益持有人	(120,988)	(265,872)
— 少數股東權益	<u>1,349</u>	<u>(202,747)</u>
	<u>(119,639)</u>	<u>(468,619)</u>

## 綜合資產負債表

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		32,725	35,055
預支租約支出		102,937	105,757
投資物業		86,000	100,000
於共同控制實體之權益		370,226	365,525
物業發展權益		10,116,880	10,251,062
商譽		16,994	16,994
		<u>10,725,762</u>	<u>10,874,393</u>
<b>流動資產</b>			
共同控制實體之結欠金額		174,693	196,004
持作買賣之投資		8,385	28,688
衍生財務工具		7,800	—
存貨		525,753	461,152
物業發展權益		—	1,601,329
營業及其他應收賬款	7	36,032	32,234
預支租約支出		2,820	2,820
保證金		—	17,847
現金及現金等值項目		280,241	394,437
		<u>1,035,724</u>	<u>2,734,511</u>
<b>流動負債</b>			
營業及其他應付賬款	8	607,505	540,969
物業發展權益所收之金額		—	1,613,516
衍生財務工具		—	19,903
銀行貸款		—	36,700
本期稅項		92,257	92,744
結欠少數股東之金額		—	1,622
		<u>699,762</u>	<u>2,305,454</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>335,962</u>	<u>429,057</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>11,061,724</b>	<b>11,303,450</b>

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
附註		
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款	60,000	—
結欠直屬控股公司之金額	291,807	263,185
結欠最終控股公司之金額	566,374	686,497
遞延稅項	38,748	38,195
	<u>956,929</u>	<u>987,877</u>
<b>資產淨額</b>	<u><b>10,104,795</b></u>	<u><b>10,315,573</b></u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	443,897	443,897
儲備	9,646,546	9,856,313
	<u>10,090,443</u>	<u>10,300,210</u>
<b>本公司權益持有人應佔之權益</b>	<b>10,090,443</b>	10,300,210
<b>少數股東權益</b>	<u>14,352</u>	<u>15,363</u>
<b>權益總額</b>	<u><b>10,104,795</b></u>	<u><b>10,315,573</b></u>

附註：

## 1. 會計政策

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(「香港財務報告準則」，當中包括香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)，並於本集團之本會計期間生效。採納此等全新或經修訂之香港財務報告準則不會對本集團之財務報表構成重大影響，除香港會計準則第1條(二零零七年經修訂)「財務報表呈列」、香港財務報告準則第7條(修訂本)「財務工具：披露」及香港財務報告準則第8條「營運分類」所引致於財務報表內有新或修改之呈列披露外。

由於採納香港會計準則第1條(二零零七年經修訂)，於年內源自本集團與權益持有人(以權益持有人身分)之間之交易所產生之權益變動與所有其他收入及支出分開呈列於經修訂之綜合權益變動表內。所有其他收入及支出若須確認為本年度損益時，於綜合收益計算表內呈列；或於綜合全面收益計算表(一項新主要報表)內呈列。本財務報表已採納新格式之綜合全面收益計算表及綜合權益變動表。

由於採納香港財務報告準則第7條(修訂本)，本財務報表包括有關擴大披露本集團財務工具公允價值計算之範圍，根據可觀察的市場資料的範圍就該等公允價值計算歸入三個層次之公允價值類別。本集團已利用香港財務報告準則第7號之修訂所載的過渡條文，並未就財務工具之公允價值計量之新披露要求提供比較資料。

香港財務報告準則第8條規定分部披露須按本集團最高管理層考慮及管理本集團之方式而作出，而各個報告分部所報告之金額乃本集團最高管理層評估分部表現及就營運事宜作出決策之參照。此乃有別於過往年度將本集團財務報表按相關產品及服務以及按地區分開成為分部資料之呈列方式。然而，採納香港財務報告準則第8條並沒有導致本集團之報告分部有任何改變。

由於香港會計準則第1條(二零零七年經修訂)「財務報表呈列」及香港財務報告準則第8條「營運分類」之應用，若干比較數字已重新分類，以符合本期之呈列方式。

## 2. 分部資料

本集團於本年度有三個(二零零八年：三個)營運分部，包括物業投資、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」)及金融投資及有關之活動(「金融及投資」)。由於本集團所有營運分部均營運於中華人民共和國(包括香港及澳門)，因此並無就地區性資料作出額外披露。

	物業 千港元	製冰及冷藏 千港元	金融及投資 千港元	二零零九年 總計 千港元
營業額	<u>887,282</u>	<u>51,157</u>	<u>95,966</u>	<u>1,034,405</u>
分部業績	879,953	13,701	30,442	924,096
企業部份				(19,231)
經營利潤				904,865
來自投資物業之公允價值 變動之虧損	(14,000)	—	—	(14,000)
共同控制實體之業績分攤	4,701	—	—	4,701
融資成本				(4,729)
除稅前利潤				<u>890,837</u>
分部資產	10,755,229	163,518	8,385	10,927,132
於共同控制實體之權益 及結欠金額	544,919	—	—	544,919
企業資產				<u>289,435</u>
				<u>11,761,486</u>
所發生之資本性開支	—	716	—	720
來自衍生財務工具之公允價值 變動之收益淨額	—	—	19,903	19,903
折舊及攤銷	7	5,817	—	5,870
來自持作買賣之投資之公允價值 變動之收益	—	—	4,785	4,785

	物業 千港元	製冰及冷藏 千港元	金融及投資 千港元	二零零八年 總計 千港元
營業額	<u>533,678</u>	<u>51,133</u>	<u>2,007,727</u>	<u>2,592,538</u>
分部業績 企業部份	523,126	14,786	(139,443)	398,469 <u>(8,011)</u>
經營利潤				390,458
來自投資物業之公允價值 變動之虧損	(50,000)	—	—	(50,000)
場外或然遠期交易平倉成本	—	—	(485,068)	(485,068)
出售可供出售財務投資之虧損	—	—	(506,655)	(506,655)
共同控制實體之業績分攤	(48,186)	—	—	(48,186)
融資成本				<u>(34,077)</u>
除稅前虧損				<u>(733,528)</u>
分部資產	12,439,467	165,686	46,886	12,652,039
於共同控制實體之權益及 結欠金額	561,529	—	—	561,529
企業資產				<u>395,336</u>
				<u>13,608,904</u>
所發生之資本性開支	—	1,032	—	1,174
來自衍生財務工具之公允價值 變動之收益淨額	—	—	44,502	44,502
折舊及攤銷	7	5,563	—	5,610
來自持作買賣之投資之公允價值 變動之虧損	—	—	17,739	17,739
存貨減值虧損	3,657	—	—	3,657

### 3. 除稅前利潤／虧損

除稅前利潤／虧損已扣除下列各項：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業、機器及設備之折舊	3,050	2,790
預支租約支出之攤銷	2,820	2,820

### 4. 所得稅費用

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期稅項		
— 香港利得稅	1,054	1,771
— 海外所得稅	2,118	3,403
— 過往年度撥備不足	—	1,011
	3,172	6,185
遞延稅項	553	(9,417)
	3,725	(3,232)

香港利得稅已按本期之估計應課稅利潤以16.5% (二零零八年：16.5%) 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。

### 5. 每股盈利／虧損

本公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利／虧損，乃根據以下之資料計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
盈利／(虧損)		
作為計算每股基本及 攤薄盈利／虧損之盈利／(虧損)	885,763	(527,549)
股份數目		
作為計算每股基本及攤薄盈利／虧損 之普通股之數目	4,438,967,838	4,438,967,838

## 6. 股息

應撥歸本年度本公司權益持有人之股息：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已宣派及派付之中期股息每股普通股0.8港仙 (二零零八年：0.7港仙)	35,512	31,073
於結算日後宣派之末期股息每股普通股1.5港仙 (二零零八年：1.2港仙)	66,584	53,267
	<u>102,096</u>	<u>84,340</u>

## 7. 營業及其他應收賬款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業應收賬款之賬齡分析：		
30天內	1,187	2,174
31天至60天，已到期	1,756	820
61天至90天，已到期	1,101	505
超過90天，已到期	479	426
已到期之金額	<u>3,336</u>	<u>1,751</u>
營業應收賬款	4,523	3,925
其他應收賬款	31,509	28,309
	<u>36,032</u>	<u>32,234</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。

## 8. 營業及其他應付賬款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業應付賬款之賬齡分析：		
30 天內	—	12,249
31 天至60 天	—	1,527
61 天至90 天	—	1,940
超過90 天	<b>31,825</b>	9,420
	<hr/>	<hr/>
營業應付賬款	<b>31,825</b>	25,136
出售物業所收訂金	<b>532,196</b>	486,695
其他應付賬款	<b>43,484</b>	29,138
	<hr/>	<hr/>
	<b>607,505</b>	540,969
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 管理層討論及分析

### 集團業績及股息

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之股東應佔純利為886,000,000港元，而二零零八年則為淨虧損528,000,000港元。

倘若撇除投資物業之重估調整(已扣除遞延稅項)，二零零九年之基礎純利應增至910,000,000港元，而二零零八年為虧損424,000,000港元。二零零九年之每股基礎盈利為20.5港仙。

董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股1.5港仙。連同中期股息每股0.8港仙，及待股東於本公司之週年大會上通過之末期股息，二零零九年全年之每股股息將為2.3港仙，較二零零八年增加21%。

末期股息將於二零一零年五月二十八日派發予二零一零年五月十八日名列本公司股東名冊之股東。

### 業務回顧

本集團於二零零九年度之盈利包括本集團其中一個位於澳門東方明珠地段之發展項目－海天居(本集團擁有80%權益)之最後收益分派。這個項目之最後溢利為873,000,000港元。

於二零零九年十二月七日，本集團與Ufex Advisors Corp. (「Ufex」，為一家於英屬處女群島註冊成立之公司)訂立一份認購期權。該期權賦予本集團權利於二零一零年四月七日前之任何時間，以現金代價約139,000,000美元收購由Ufex全資擁有之一間附屬公司Caspi Neft TME，而Caspi Neft TME乃於哈薩克斯坦營運之油氣公司。

### 物業發展

於二零零九年十二月三十一日，本集團於澳門可發展土地儲備之權益約為922,400平方米，其中本集團應佔部份約為730,000平方米。主要地盤毗鄰港珠澳大橋之落腳點。以下為本集團於澳門之主要發展項目狀況。

#### 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，該物業總建築面積為35,900平方米，並已發展成為兩幢大廈，合共295個住宅單位連地下零售舖位之物業。所有住宅單位已經售罄。建築工程已告竣工，預期入伙紙將會在短期內發出。

### *東方明珠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，該處將分階段發展成多幢豪華住宅大廈，包括一個大型商場、一間會所及大量泊車位，總建築面積合共約為699,700平方米。發展項目之總規劃已獲批准，而發展圖則已提交相關政府部門審批。

### *東方明珠T & T1地段*

T & T1地段之總地盤面積合共約為17,900平方米。此項目(本集團擁有80%權益)將發展成多幢高級住宅大廈連零售舖位及泊車位，總建築面積合共約為186,800平方米。總規劃已獲政府批准，而最後批覆正在處理中。

### **物業投資**

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團從投資物業所得之總租金收入增加至36,600,000港元，較二零零八年同期增加5.7%。

### **製冰及冷藏**

製冰及冷藏業務於二零零九年錄得經營利潤13,700,000港元，較二零零八年同期減少7.3%。雖然經營利潤之減少主要因金融風暴令香港上半年經濟放緩，致使冷藏業務之總收益有所下降，但該業務於二零零九年下半年明顯復甦，總分部經營利潤繼二零零九年上半年大幅下滑後略有增長。

### **金融及投資**

於二零零九年，本集團之金融及投資業務錄得分部經營利潤30,000,000港元，於二零零八年則由於全球金融市場瀕臨崩潰令本集團當時之投資組合大幅降值，因而錄得虧損1,131,000,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之金融投資總值為8,400,000港元，而二零零八年底則為28,700,000港元。本集團於二零零九年十二月底並無任何遠期協議之承擔，而二零零八年十二月底則為106,000,000港元。本集團將會淡出其非策略性金融及投資業務，今後將集中資源及力量經營物業發展及油氣業務。

## 財務回顧

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產總值為11,761,000,000港元，而資產淨值則為10,105,000,000港元，而現金及現金等值項目為280,000,000港元(主要以港元計值)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之主要流動負債包括來自預售海茵怡居物業所收訂金532,000,000港元，此乃本集團之遞延收益，對本集團並無任何現金流出影響。

於二零零九年三月，本集團取得新銀行信貸合共195,000,000港元，並以本集團若干物業權益作抵押。該等新銀行信貸按現行市場利率計息，為期三年。於二零零九年十二月三十一日，本集團已應用之信貸部份為60,000,000港元。

結欠控股公司之款項包括(a)結欠最終控股公司之餘額566,000,000港元，而該結欠金額乃無抵押、按銀行借貸利率計息，並將於本集團之流動資金容許作出有關支付時償付，及(b)結欠本公司直屬控股公司之營運資金墊款292,000,000港元，而該墊款為無抵押、按現行市場利率計息及無固定還款期。

本集團之資產負債比率(按借貸總額(包括銀行借貸總額及結欠本公司之控股公司之總金額)除以本公司權益持有人應佔權益計算之百分比)由二零零八年底之9.6%跌至二零零九年底之9.1%。

## 前景

澳門經濟於二零零九年上半年顯著萎縮後，於下半年已迅速復甦，去年第三季的國內生產總值增長率為8.2%。澳門經濟反彈，主要得力於全球各大政府相繼減息，把利率下調至極低水平，並推出史無前例之經濟刺激方案及流動資金計劃，力圖在此數十年來最嚴峻之金融危機中振興經濟，從而帶動亞洲區經濟出現重大改善。

澳門有多項良好基礎因素，對二零一零年之增長前景產生支持作用。首先，作為經濟增長之主要動力，博彩業之表現令人鼓舞，博彩總收益重拾強勁升軌，繼去年首六個月之收縮後，於二零零九年下半年已錄得強勁升幅。此外，當地物業市場亦已出現強力反彈，物業交投量及房產價已於去年第三季開始，逐漸回復至金融危機前的水平。

本集團相信，隨著博彩業若干大型發展項目之投資轉趨活躍，及政府已規劃之多項巨型基建項目上馬，物業市場將可受惠。本集團擁有毗鄰港珠澳大橋口岸龐大之可供發展土地儲備，令本集團之物業發展業務處於有利位置，並因澳門經濟前景秀麗而受惠。

本集團已成功預售海茵怡居所有住宅單位，利潤將於二零一零年上半年入賬。至於東方明珠地段另外兩個新大型發展項目，其總規劃已獲批准，本集團預期有關政府部門於未來數個月批准動工程序。

隨著過往建立優質物業及成功盈利之記錄，包括最近期之海天居項目，本集團有信心開發手上之澳門土地資源能繼續為股東創造價值。

經檢討二零零八年金融市場之紊亂情況對本集團金融投資業務之影響，本集團已決定淡出其非策略性金融及投資業務，以免本集團未來之盈利成績受到金融市場不可預見之風險所影響。

最終控股公司參予石油領域已有多多年。此業務由經驗豐富團隊所管理，成員包括亞洲及北美專業人士。誠如去年九月刊登之本集團中期報告所述，本集團已決定，藉著最終控股公司協助，擴展業務至油氣領域。信貸危機令此領域湧現價格吸引之收購機會。

於去年十二月，本集團達成其於油氣領域之首宗交易，交易內容乃訂立一項認購期權以收購上述 Caspi Neft TME 之權益。倘若哈薩克斯坦政府批准是項收購，本集團預計將會行使該期權。假如本集團行使該期權，本集團將會按照上市規則之要求，向股東提供詳細資料。

展望未來，本集團將繼續於油氣領域內發掘更多併購機會。在最終控股公司之全力支持下，本集團對取得更多於此領域之項目充滿信心。

## 暫停股份過戶登記手續

本公司將由二零一零年五月十七日星期一至二零一零年五月十八日星期二(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二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息之權利。為符合資格享有末期股息，股東必須於二零一零年五月十四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，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二零零九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，本公司於截至二零零九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  
保利達資產控股有限公司  
主席  
柯為湘

香港，二零一零年三月一日

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。