

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)

截至二零零八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」)截至二零零八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	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	1	2,592,538	3,050,768
銷售成本		<u>(2,207,262)</u>	<u>(2,570,990)</u>
毛利		385,276	479,778
其他經營收益		77,147	76,430
銷售及分銷成本		(8,316)	(19,348)
行政費用		(17,006)	(16,486)
其他經營費用		<u>(46,643)</u>	<u>(93,317)</u>
經營利潤		390,458	427,057
來自投資物業之公允價值變動之虧損		(50,000)	—
場外或然遠期交易平倉成本	2(b)	(485,068)	—
出售可供出售財務投資之虧損	2(c)	(506,655)	—
共同控制實體之業績分攤		(48,186)	14,772
融資成本		<u>(34,077)</u>	<u>(104,073)</u>
除稅前(虧損)/利潤	2	(733,528)	337,756
所得稅費用	3	<u>3,232</u>	<u>(65,058)</u>
本年度(虧損)/利潤		<u><u>(730,296)</u></u>	<u><u>272,698</u></u>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
下列人士應佔：			
— 本公司權益持有人		(527,549)	222,190
— 少數股東權益		(202,747)	50,508
		<u>(730,296)</u>	<u>272,698</u>
每股(虧損)／盈利			
— 基本	4	<u>(11.88 港仙)</u>	<u>5.06 港仙</u>
— 攤薄		<u>(11.88 港仙)</u>	<u>5.05 港仙</u>
每股股息	5	<u>1.90 港仙</u>	<u>1.80 港仙</u>

綜合資產負債表

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		35,055	36,678
預支租約支出		105,757	108,577
投資物業		100,000	150,000
於共同控制實體之權益		365,525	413,711
物業發展權益		10,251,062	12,013,954
商譽		16,994	16,994
		<u>10,874,393</u>	<u>12,739,914</u>
流動資產			
共同控制實體之結欠金額		196,004	216,431
持作買賣之投資		28,688	518,847
衍生財務工具		—	13,813
存貨		461,152	311,627
物業發展權益		1,601,329	—
營業及其他應收賬款	6	32,234	30,729
預支租約支出		2,820	2,820
保證金		17,847	291,446
現金及現金等值項目		394,437	310,248
		<u>2,734,511</u>	<u>1,695,961</u>
流動負債			
營業及其他應付賬款	7	540,969	520,289
物業發展權益所收之金額		1,613,516	—
衍生財務工具		19,903	78,218
銀行貸款 — 流動部份		36,700	18,000
本期稅項		92,744	89,041
結欠少數股東之金額		1,622	4,913
		<u>2,305,454</u>	<u>710,461</u>
流動資產淨額		<u>429,057</u>	<u>985,500</u>
總資產減流動負債		<u>11,303,450</u>	<u>13,725,414</u>

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
附註		
非流動負債		
銀行貸款 — 非流動部份	—	36,700
結欠直屬控股公司之金額	263,185	512,868
結欠最終控股公司之金額	686,497	902,020
物業發展權益所收之金額	—	1,508,000
遞延稅項	38,195	47,612
	<u>987,877</u>	<u>3,007,200</u>
資產淨額	<u>10,315,573</u>	<u>10,718,214</u>
資本及儲備		
股本	443,897	443,897
儲備	9,856,313	10,206,525
本公司權益持有人應佔之權益	<u>10,300,210</u>	<u>10,650,422</u>
少數股東權益	<u>15,363</u>	<u>67,792</u>
權益總額	<u>10,315,573</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。本集團於本年度有三個業務分部，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 — 二零零八年

	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>533,678</u>	<u>51,133</u>	<u>2,007,727</u>	<u>2,592,538</u>
分部業績	523,126	14,786	(139,443)	398,469
集團未分配費用				<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				(733,528)
所得稅費用				<u>3,232</u>
本年度虧損				<u>(730,296)</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
集團未分配資產				<u>395,336</u>
				<u>13,608,904</u>
分部負債	2,141,663	2,820	23,451	2,167,934
集團未分配負債				<u>1,125,397</u>
				<u>3,293,331</u>
折舊及攤銷	7	5,563	—	5,610
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
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

業務分部 — 二零零七年

	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>134,069</u>	<u>48,319</u>	<u>2,868,380</u>	<u>3,050,768</u>
分部業績	92,185	13,495	330,189	435,869
集團未分配費用				<u>(8,812)</u>
經營利潤				427,057
共同控制實體之業績分攤	14,772	—	—	14,772
融資成本				<u>(104,073)</u>
除稅前利潤				337,756
所得稅費用				<u>(65,058)</u>
本年度利潤				<u>272,698</u>
分部資產	12,500,257	170,184	824,106	13,494,547
於共同控制實體之權益及結欠金額	630,142	—	—	630,142
集團未分配資產				<u>311,186</u>
				<u>14,435,875</u>
分部負債	1,954,718	2,956	145,612	2,103,286
集團未分配負債				<u>1,614,375</u>
				<u>3,717,661</u>
折舊及攤銷	3	5,267	—	5,293
所發生之資本性開支	23	143	—	190
來自衍生財務工具之公允價值 變動之虧損淨額	—	—	68,204	68,204
來自持作買賣之投資之公允價值 變動之收益	—	—	42,730	42,730

2. 除稅前虧損／利潤

(a) 本集團之除稅前虧損／利潤已扣除下列各項：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業、機器及設備之折舊	2,790	2,473
預支租約支出之攤銷	2,820	2,820

(b) 場外或然遠期交易平倉成本

於年內，本集團存在未履行之遠期協議，以於協議日期起計52週期間內按固定價格購買或出售若干上市股本證券。由於次按危機引致全球金融市場動盪，投資氣氛及全球金融及股票市場之表現嚴重惡化。為盡可能減少損失及減低有關未履行遠期協議之風險，本集團已於二零零八年十月將大部份該等協議平倉。有關平倉之總成本為485,068,000港元(二零零七年：無)，並已於本年度之收益計算表內確認。

(c) 出售可供出售財務投資之虧損

本年度內收購之上市股本證券旨在長期持有，並於財務報表內分類為可供出售財務投資入賬。然而，由於二零零八年下半年無法預測之全球金融環境，本集團將所有上市可供出售財務投資變現，從而控制其損失及盡量減少與其投資組合有關之風險。出售可供出售財務投資之虧損為506,655,000港元(二零零七年：無)，並已於本年度之收益計算表內確認。

3. 所得稅費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本期稅項		
— 香港利得稅	1,771	54,360
— 海外所得稅	3,403	11,439
— 過往年度撥備不足	1,011	—
	6,185	65,799
遞延稅項	(9,417)	(741)
	(3,232)	65,058

香港利得稅已按本期之估計應課稅利潤以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。

4. 每股虧損／盈利

本公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄虧損／盈利，乃根據以下之資料計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(虧損)／盈利		
作為計算每股基本及攤薄虧損／盈利之(虧損)／盈利	<u>(527,549)</u>	<u>222,190</u>
股份數目		
作為計算每股基本虧損／盈利之普通股之加權平均數目	4,438,967,838	4,390,342,304
攤薄性潛在普通股之影響：		
— 認股權證	<u>—</u>	<u>10,827,678</u>
作為計算每股攤薄虧損／盈利之普通股之加權平均數目	<u>4,438,967,838</u>	<u>4,401,169,982</u>

5. 股息

應撥歸本年度，本公司權益持有人之股息：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已宣派及派付之中期股息每股普通股0.7港仙 (二零零七年：0.6港仙)	31,073	26,634
於結算日後宣派之末期股息每股普通股1.2港仙 (二零零七年：1.2港仙)	<u>53,268</u>	<u>53,268</u>
	<u>84,341</u>	<u>79,902</u>

6. 營業及其他應收賬款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業應收賬款之賬齡分析：		
30天內	<u>2,174</u>	<u>2,369</u>
31天至60天，已到期	820	1,312
61天至90天，已到期	505	207
超過90天，已到期	<u>426</u>	<u>184</u>
已到期之金額	<u>1,751</u>	<u>1,703</u>
營業應收賬款	3,925	4,072
其他應收賬款	<u>28,309</u>	<u>26,657</u>
	<u>32,234</u>	<u>30,729</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

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業應付賬款之賬齡分析：		
30天內	12,249	6,504
31天至60天	1,527	709
61天至90天	1,940	926
超過90天	<u>9,420</u>	<u>658</u>
營業應付賬款	25,136	8,797
出售物業所收訂金	486,695	419,634
其他應付賬款	<u>29,138</u>	<u>91,858</u>
	<u>540,969</u>	<u>520,289</u>

管理層討論及分析

集團業績及股息

金融風暴對本集團過往持有之金融投資組合造成不利影響，致令本集團於二零零八年之業績轉盈為虧。截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團之股東應佔淨虧損為527,000,000港元，而二零零七年則有淨利潤222,000,000港元。

董事會建議派發截至二零零八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0.7港仙，及待股東於本公司之週年大會上通過之末期股息，二零零八年之每股股息將為1.9港仙。末期股息將於二零零九年六月十七日派發予二零零九年六月十日名列股東名冊之股東。

業務回顧

儘管本集團之金融及投資活動在去年第四季因百年罕見之金融風暴而蒙受重大影響，本集團之核心物業發展及投資業務相對受影響較小，並成為二零零八年本集團之經營收益主要來源。在物業銷售方面，本集團於澳門投資之發展項目海天居於截至二零零八年十二月三十一日止年度確認利潤為507,000,000港元，相對二零零七年則無此項收益；而來自投資物業組合產生之租金收入增加至34,600,000港元，較二零零七年同期上升12%。

物業發展

於二零零八年十二月三十一日，本集團於澳門之土地儲備合共建築面積約為1,000,000平方米，而大部份地盤毗鄰即將興建之港珠澳大橋。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138,100平方米，包括5幢大樓合共約1,300個住宅單位及多個設於地下之零售舖位。有關地基工程已經完成。上蓋建築工程已經展開，並預期於二零一零年底完成。

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，總建築面積為35,900平方米，並包括兩幢大廈合共295個住宅單位及地下少量零售舖位。所有住宅單位已經售罄。建築工程預期將於二零零九年中完成。

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，並將分階段發展成多幢豪華住宅大廈並包括一個大型商場、一間會所及大量泊車位，總建築面積合共約為699,800平方米。發展項目之總規劃已獲批准，而詳細發展圖則將於短期內提交相關部門審批。

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若干零售舖位及泊車位，總建築面積合共約為187,000平方米。建築圖則已提交相關政府機關審批。

物業投資

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團來自投資物業所產生之總租金收入為34,600,000港元，較二零零七年同期增加12%。此項增加主要由於本集團之主要投資物業澳門廣場之寫字樓部份出租率有所改善，其二零零八年全年總租金收入提升至30,100,000港元，較二零零七年同期增加14.9%。

製冰及冷藏

製冰及冷藏業務錄得經營利潤14,800,000港元，較二零零七年同期增加9.6%。本集團將會繼續研究可行之擴展機會。

金融及投資

去年第四季，華爾街及全球金融市場全面崩潰對本集團持有之金融投資組合造成嚴重負面影響。十月份，投資銀行雷曼兄弟控股公司突然倒閉令金融風暴更形惡化，為避免因全球金融市場更大幅下瀉而可能觸發集團持有之金融投資組合出現進一步虧損，管理層迅速作出決定，將其超過90%之衍生工具平倉，並出售投資組合內擁有之大部份上市證券。

因此，本集團之金融及投資活動於截至二零零八年十二月三十一日止年度出現一次性重大經營虧損1,131,000,000港元，而二零零七年同期則為經營利潤330,000,000港元。

未來，本集團於就金融及投資活動將採取保守審慎之方針。管理層已被指示只可作出有限度短線金融投資活動及避免買賣衍生工具，並集中於中、長線投資機會。

財務回顧

於二零零八年十二月三十一日，本集團之總流動資產為423,000,000港元，其中包括現金及現金等值項目394,000,000港元，相對去年之數額減少406,000,000港元，主要由於本集團在金融風暴後大幅減少金融及投資活動，令持作買賣之投資減少490,000,000港元，而現金及現金等值項目則增加84,000,000港元。

於二零零八年十二月三十一日，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487,000,000港元及來自本集團於海天居之權益所收墊支1,613,000,000港元。預售物業所收訂金乃本集團之遞延收益，對本集團並無任何現金流出影響。來自本集團於海天居之權益所收墊支將應用於沖減本集團就其於海天居之權益於結算日後作出之最終分派1,601,000,000港元，實際現金流出僅為12,000,000港元。

本集團於二零零八十二月三十一日之資產負債比率(按包括銀行貸款及結欠本公司之控股公司之金額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9.6%。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，並將於二

零零九年底全數清還。於年內，本集團亦為其金融及投資活動取得若干短期借貸及透支。該等短期借貸及透支以港元計算並以當時之市場利率計息，並已於年內清還。

向最終控股公司收購位於澳門東方明珠地段發展項目之80%權益而未償付之餘額下降至686,000,000港元。該餘額為無抵押，並按銀行借貸利率計息，及將於本集團之流動資金容許作出有關支付時才須償付。本集團之額外資金乃由其直接控股公司提供墊款，作為本集團之營運資金及其他投資活動之用。此等墊款亦為無抵押及以當時之市場利率計息，並且無固定償付條款。

於年內，一間附屬公司之少數股東授予該附屬公司165,000,000港元之借款，作為財政上支持其營運。少數股東之借款為無抵押及免息，而少數股東將不會要求償還該等借款，直至該附屬公司之流動資金容許作出有關支付時才須償付。

於二零零八年十二月三十一日，本集團若干資產已抵押以保證授予本集團融資信貸，而該等資產之淨值合共約為190,000,000港元。

本集團於二零零九年之利潤將來自本集團就其於海天居之權益於結算日後收取之最終分派，對二零零九年之業績將具有重要正面影響，惟由於就此之估值盈餘已保留於公允價值儲備，故將不會對本集團之資產淨值構成重大影響。此外，氹仔海茵怡居之完成將於二零零九年為本集團帶來額外營運收入。

本集團不停評估及檢討個別資產之回報、債務及股本之平衡、各類資本之成本及各類資產及資本之相關風險，以決定適當之安排以提高股東回報。

前景

過去六個月，全球經濟急促調整，市場對經濟前景不明朗之憂慮可能令目前經濟復甦時間進一步拖慢。澳門經濟增長速度預期將顯著放緩，令二零零三年至二零零八年之雙位數字年增長時代劃上休止符，而澳門之物業市場及其他行業將進行不同程度之整固。

然而，澳門作為大中華地區內唯一合法博彩旅遊點，在區內仍具競爭優勢，故本集團對澳門經濟之中長期前景仍充滿信心。此外，澳門政府銳意打造當地成為亞洲區內之博彩及旅遊中心，加上對大型基建之財務開支，將繼續為未來數年之經濟注入動力及對物業市道有正面作用。

短期而言，澳門之物業市場尚有下列壓力，二零零九年面對之經營環境可能較二零零八年更為嚴峻。然而，本集團已作好準備迎接經濟放緩造成之各種挑戰。

於澳門，本集團坐擁可觀之土地儲備，其建築面積達1,000,000平方米，毗鄰即將興建港珠澳大橋之著陸點，位置優越。本集團計劃分期興建不同主題之高級綜合住宅，以迎合客戶之不同需要。更重要的是，透過此項與母公司合營發展之大型物業項目，本集團將受惠於其最終控股公司在過去超過二十年來於澳門物業市場建立之卓著聲譽。

本集團專注澳門物業發展業務，並繼續提升其競爭優勢。在二零零八年因金融市場巨大波動所造成本集團之一次性重大虧損已成過去，並預期於二零零九年錄得優良業績。

本集團於二零零九年之利潤將以澳門兩項發展項目為主，其一，來自位於東方明珠地段之共同投資開發項目海天居收取收入分派，及其二，來自位於氹仔之另一項發展項目海茵怡居錄得收益進賬。

暫停股份過戶登記手續

本公司將由二零零九年六月五日星期五至二零零九年六月十日星期三(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二零零八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，股東必須於二零零九年六月四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二零零八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，本公司於截至二零零八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，二零零九年四月七日

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。