

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」)截至二零零九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	
		二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
營業額	2	965,114	1,340,423
銷售成本		(67,298)	(1,023,576)
毛利		897,816	316,847
其他收入及收益		27,700	87,058
銷售及分銷成本		(3,555)	(4,814)
行政開支		(11,520)	(7,620)
其他經營開支		(19,720)	(192,739)
經營利潤		890,721	198,732
來自投資物業之公允價值變動之虧損		(14,000)	—
融資成本		(2,484)	(16,592)
共同控制實體之業績分攤		(5,467)	10,087
除稅前利潤	2	868,770	192,227
所得稅費用	3	(1,970)	7,639
本期利潤		866,800	199,866
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		867,178	235,040
少數股東權益		(378)	(35,174)
		866,800	199,866
每股盈利 — 基本／攤薄	4	19.54港仙	5.29港仙
每股股息	5	0.80港仙	0.70港仙

未經審核綜合全面收益計算表

	截至六月三十日止 六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
本期利潤	866,800	199,866
其他全面收益：		
物業發展權益之公允價值變動之(虧損)／收益	(162,998)	870,849
可供出售財務投資之公允價值變動相關之虧損	—	(215,965)
確認物業發展權益轉往收益計算表	(872,639)	(218,350)
本期其他全面收益(除稅後淨額)	(1,035,637)	436,534
本期全面收益	(168,837)	636,400
下列人士應佔：		
本公司權益持有人	(168,459)	689,423
少數股東權益	(378)	(53,023)
	(168,837)	636,400

未經審核綜合資產負債表

	二零零九年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 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	34,151	35,055
預支租約支出	104,347	105,757
投資物業	86,000	100,000
於共同控制實體之權益	360,058	365,525
物業發展權益	10,087,994	10,251,062
商譽	16,994	16,994
	<u>10,689,544</u>	<u>10,874,393</u>
流動資產		
共同控制實體之結欠金額	184,635	196,004
持作買賣之投資	12,978	28,688
衍生財務工具	1,239	—
存貨	512,522	461,152
物業發展權益	—	1,601,329
營業及其他應收賬款	36,344	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	252,661	394,437
	<u>1,003,199</u>	<u>2,734,511</u>
流動負債		
營業及其他應付賬款	573,575	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 — 流動部份	—	36,700
本期稅項	93,677	92,744
結欠少數股東之金額	1,926	1,622
	<u>669,178</u>	<u>2,305,454</u>
流動資產淨額	<u>334,021</u>	<u>429,057</u>
總資產減流動負債	<u>11,023,565</u>	<u>11,303,450</u>
非流動負債		
結欠直屬控股公司之金額	327,651	263,185
結欠最終控股公司之金額	564,702	686,497
遞延稅項	39,219	38,195
	<u>931,572</u>	<u>987,877</u>
資產淨額	<u>10,091,993</u>	<u>10,315,573</u>
資本及儲備		
股本	443,897	443,897
儲備	9,634,586	9,856,313
本公司權益持有人應佔之權益	<u>10,078,483</u>	<u>10,300,210</u>
少數股東權益	13,510	15,363
權益總額	<u>10,091,993</u>	<u>10,315,573</u>

附註：

1. 會計政策

本未經審核中期財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34條「中期財務申報」其中適用於簡明中期財務報表及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16而編製。

除以下所述外，本未經審核中期財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零零八年十二月三十一日止之週年財務報表所使用者一致。

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及詮釋），並於本集團之本會計期間生效。採納此等全新及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」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），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期損益時，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。本未經審核中期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。

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

本集團有三個經營分部，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」）。

	營業額		除稅前 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	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業	875,742	240,068	854,187	234,701
製冰及冷藏	20,423	21,166	3,475	4,620
投資及其他	68,949	1,079,189	26,971	(35,855)
共同控制實體之業績分攤	—	—	(5,467)	10,087
企業費用(淨額)	—	—	(10,396)	(21,326)
	<u>965,114</u>	<u>1,340,423</u>	<u>868,770</u>	<u>192,227</u>
	資產		負債	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	六月	十二月	六月	十二月
	三十日	三十一日	三十日	三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業	10,712,551	12,439,467	555,922	2,141,663
製冰及冷藏	165,253	165,686	3,551	2,820
投資及其他	16,721	46,886	4,039	23,451
於共同控制實體之權益及結欠金額	544,693	561,529	—	—
結欠控股公司之金額	—	—	892,353	949,682
企業資產／負債	253,525	395,336	144,885	175,715
	<u>11,692,743</u>	<u>13,608,904</u>	<u>1,600,750</u>	<u>3,293,331</u>

3. 所得稅費用

	截至六月三十日止 六個月	
	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	117	10,379
— 海外利得稅	829	2,197
遞延稅項	1,024	(20,215)
	<u>1,970</u>	<u>(7,639)</u>

香港利得稅已按截至二零零九年六月三十日止六個月之估計應課稅溢利以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。

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：

	截至六月三十日止 六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
盈利		
作為計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>867,178</u>	<u>235,040</u>
股份數目		
作為計算每股基本及攤薄盈利之普通股之加權平均數目	<u>4,438,967,838</u>	<u>4,438,967,838</u>

5. 股息

於結算日後，董事會宣佈派發截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息每股普通股0.8港仙 (二零零八年：0.7港仙)，合共35,512,000港元 (二零零八年：31,073,000港元)。

截至二零零九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 (二零零八年：1.2港仙) 之末期股息，合共53,268,000港元 (二零零八年：53,268,000港元)，已獲批准及派發。

管理層分析及討論

中期業績及股息

本集團未經審核股東應佔淨利潤由二零零八年上半年度235,000,000港元升至截至二零零九年六月三十日止六個月867,000,000港元。

扣除投資物業之重估調整(減遞延稅項)，二零零九年上半年之實際純利上升至891,000,000港元，與二零零八年同期比較升幅279%。二零零九年之中期每股盈利為20.08港仙，而於去年同期則為5.30港仙。

董事會已宣佈向於二零零九年十月九日名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息每股0.8港仙，並將於二零零九年十月十六日派發中期股息。

業務回顧

面對大蕭條以來最嚴峻之全球經濟下滑，澳門整體經濟活動無可避免地受到影響，繼去年第四季急降7.6%後，本年度首季之實質本地生產總值再收縮12.9%。本地物業市場同樣受到沉重打擊，本年度首季之住宅成交總值及住宅平均成交價比去年同期分別大跌89%及27%。

雖然本集團之部份業務難免受到宏觀營商環境欠佳所影響，惟本年度上半年之理想業績主要由於集團擁有80%權益之澳門海天居(位於東方明珠地段)實現收益入賬所致。本集團就該項目已確認之總利潤達1,380,000,000港元，首部份合共507,000,000港元之利潤已於二零零八年分派，而為數873,000,000港元之最終利潤分派亦於二零零九年上半年完成。

物業發展

於二零零九年六月底，本集團於澳門之土地儲備合共建築面積約為922,700平方米，而大部份地盤毗鄰即將興建之港珠澳大橋。本集團之物業項目正處於不同發展階段，而本集團於澳門之主要發展項目狀況如下。

海茵怡居，氹仔

海茵怡居位於澳門氹仔，該發展項目包括兩幢大廈合共295個住宅單位及地下一個五星級會所連6間零售店舖，總建築面積為35,900平方米。本集團擁有該項目58%權益。建築工程預期於本年九月內完成，並預期將於年底前取得入伙紙。

東方明珠P地段

P地段位於澳門東方明珠地段，總地盤面積合共約為68,000平方米。此項目將分階段發展成多幢豪華住宅大廈並包括一個大型商場，配備五星級會所及若干泊車位，總建築面積合共約為699,800平方米。本集團擁有該項目80%權益。發展項目之總規劃已獲批准，發展圖則亦已提交相關政府部門審批。

東方明珠T&T1地段

T&T1地段位於澳門東方明珠地段，總地盤面積合共約為17,900平方米。此項目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。本集團擁有該項目80%權益。建築草圖已獲政府批准，如其他手續審批順利，建築工程將於明年上半年展開。

物業投資

於二零零九年首六個月，本集團自物業投資組合產生總租金收入升至34,600,000港元，較二零零八年同期增加2.5%。本集團所擁有華榕廣場（一幢位於澳門友誼廣場之大廈）之零售部份，在二零零九年上半年開始產生租金收入，從而抵銷澳門廣場租金收入之輕微減少。

製冰及冷藏

製冰及冷藏分部於本年度首六個月為本集團帶來經營利潤3,500,000港元，較去年同期減少24.8%。經營收入減少，主要因為香港整體經濟活動在本年度上半年明顯放緩，導致冷倉空間之使用率下跌，因而使收入受到影響。

金融及投資

本集團金融投資之總值由二零零八年底28,700,000港元進一步減少至二零零九年六月底13,000,000港元，而本集團在遠期安排下之承擔額上限在34,300,000港元之極低水平。

本集團之金融及投資活動於二零零九年上半年錄得利潤27,000,000港元，而二零零八年同期則為虧損35,900,000港元。

財務回顧

於二零零九年六月三十日，本集團之總資產值為11,693,000,000港元及資產淨值為10,092,000,000港元，其中現金及現金等值項目為253,000,000港元（主要為港元面值）。

於二零零九年六月三十日，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502,000,000港元，乃本集團之遞延收益，對本集團並無任何現金流出影響。

期內，來自本集團於海天居之權益所收墊支1,613,000,000港元以應用於沖減本集團就其於海天居之權益作出之最終分派1,601,000,000港元之方式結清，本集團退回墊款之實際現金流出僅為12,000,000港元。本集團亦已於回顧期間內清償所有銀行借貸。

結欠控股公司之貸款金額565,000,000港元包括向最終控股公司收購位於澳門東方明珠地段之土地上之發展項目之80%權益而未償付之餘額，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。結欠控股公司之貸款亦包括來自本公司之直接控股公司作為本集團之營運資金之墊款，亦為無抵押、按現行市場利率計息及無固定還款期。

本集團於二零零九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除以本公司權益持有人應佔權益計算之百分比)為8.7%。

前景

隨著全球經濟喘定，經濟活動在個別領域有復甦跡象，近期整體市場氣氛有所改善。然而，由於近期增長動力主要來自各國政府自去年十月金融危機開始以來以非常手段刺激經濟所致，故全球復甦之可持續性仍屬未知之數。鑒於全球復甦力度仍然脆弱，加上最近中國政府對經濟可能進行調控之憂慮，故預期金融市場在下半年將仍然波動。

在澳門，自本年度第二季以來，本地地產市場在近期出現復甦跡象，住宅成交總值及住宅平均成交價相對第一季明顯回升。部份由於政府為首次置業者推出兩項扶助措施：4%住屋貸款利率補貼計劃及按揭擔保計劃。

房屋市場在短期內仍可能需要進一步整固。然而，本集團坐擁可觀之土地儲備，其可建面積達922,700平方米，毗鄰即將興建之港珠澳大橋之著陸點，位置優越，將得益於預期之經濟復甦。縱使澳門似乎不可能回復自二零零二年政府開放博彩業以來過去六七年之超高經濟增長，惟集團對中長期之經濟前景及房屋市場依然樂觀，因為集團仍堅信其作為區內博彩及旅遊中心擁有之競爭優勢。

管理層明白本集團之核心澳門地產業務增長潛力雖佳，惟長遠發展相對受地域局限，故長久以來已不斷研究其他策略性投資機會，為股東強化價值及帶來最大投資回報。經過長期深入研究及多次反覆討論，董事會達成共識，本集團應將業務擴展至能源領域，蓋因能源業之資產在經過金融動盪後，估值相對吸引，此乃收購該等資產之適當時機。現時，集團積極尋覓石油及天然氣之投資機會，並已鎖定多個潛在收購目標，現正與各潛在賣家進行不同階段之商討。

在無不可預見之情況下，本集團預期二零零九年之全年業績將有理想盈利。

暫停股份過戶登記手續

本公司將由二零零九年十月八日星期四至二零零九年十月九日星期五(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，股東必須於二零零九年十月七日星期三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

截至二零零九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，本公司於截至二零零九年六月三十日止六個月內，已遵從刊載於上市規則附錄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二零零九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，二零零九年九月八日

於公佈之日期，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。