

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而產生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)

截至二零一零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」)截至二零一零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	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	2	801,260	965,114
銷售成本		<u>(421,923)</u>	<u>(67,298)</u>
毛利		379,337	897,816
其他經營收益		15,675	27,700
銷售及分銷成本		(11,306)	(3,555)
行政費用		(17,085)	(11,520)
其他經營費用		<u>(13,513)</u>	<u>(19,720)</u>
經營利潤		353,108	890,721
來自投資物業之公允價值變動之虧損		—	(14,000)
融資成本		(4,126)	(2,484)
共同控制實體之業績分攤		<u>11,133</u>	<u>(5,467)</u>
除稅前利潤	2	360,115	868,770
所得稅費用	3	<u>(33,927)</u>	<u>(1,970)</u>
本期利潤		<u><u>326,188</u></u>	<u><u>866,800</u></u>

未經審核綜合收益計算表(續)

		截至六月三十日止 六個月	
		二零一零年	二零零九年
		千港元	千港元
	附註		
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		194,503	867,178
少數股東權益		131,685	(378)
		<u>326,188</u>	<u>866,800</u>
每股盈利 — 基本／攤薄	4	<u>4.38港仙</u>	<u>19.54港仙</u>
每股股息	5	<u>0.90港仙</u>	<u>0.80港仙</u>

未經審核綜合全面收益計算表

	截至六月三十日止	
	六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
本期利潤	326,188	866,800
其他全面收益：		
物業發展權益之公允價值變動之虧損	—	(162,998)
確認物業發展權益轉往收益計算表	—	(872,639)
本期其他全面收益(除稅後淨額)	—	(1,035,637)
本期總全面收益	<u>326,188</u>	<u>(168,837)</u>
下列人士應佔：		
本公司權益持有人	194,503	(168,459)
少數股東權益	<u>131,685</u>	<u>(378)</u>
	<u>326,188</u>	<u>(168,837)</u>

未經審核綜合資產負債表

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (重列)
非流動資產		
物業、機器及設備	135,952	138,482
投資物業	86,000	86,000
於共同控制實體之權益	381,359	370,226
物業發展權益	10,116,880	10,116,880
商譽	16,994	16,994
	<u>10,737,185</u>	<u>10,728,582</u>
流動資產		
共同控制實體之結欠金額	161,838	174,693
持作買賣之投資	11,670	8,385
衍生財務工具	—	7,800
存貨	126,011	525,753
營業及其他應收賬款	242,760	36,032
現金及現金等值項目	288,000	280,241
	<u>830,279</u>	<u>1,032,904</u>
流動負債		
營業及其他應付賬款	73,030	607,505
銀行貸款	180,000	—
本期稅項	138,548	92,257
	<u>391,578</u>	<u>699,762</u>
流動資產淨額	<u>438,701</u>	<u>333,142</u>
總資產減流動負債	11,175,886	11,061,724
非流動負債		
銀行貸款	195,000	60,000
結欠直屬控股公司之金額	590,104	291,807
結欠最終控股公司之金額	—	566,374
遞延稅項	26,384	38,748
	<u>811,488</u>	<u>956,929</u>
資產淨額	<u>10,364,398</u>	<u>10,104,795</u>

未經審核綜合資產負債表(續)

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (重列)
資本及儲備		
股本	443,897	443,897
儲備	<u>9,774,464</u>	<u>9,646,546</u>
本公司權益持有人應佔之權益	10,218,361	10,090,443
少數股東權益	<u>146,037</u>	<u>14,352</u>
權益總額	<u><u>10,364,398</u></u>	<u><u>10,104,795</u></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二零零九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。除下列方面外，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。

由於香港會計準則第27條「綜合及個別財務報表」之修訂，非全資附屬公司產生之任何虧損將按於該實體所佔之權益比例，於本公司與少數股東權益之間分配，即使此舉會導致於綜合權益內少數股東權益出現虧絀結餘。以往，倘虧損分配至少數股東權益導致虧絀結餘，則該等虧損僅當少數股東權益有約束力之責任去彌補該等虧損時，方會分配至少數股東權益。根據香港會計準則第27條之過渡條款，該新會計政策於本期間開始被應用，故無須重列過往期間之賬目。

由於香港會計準則第17條「租賃」之修訂，本集團已重新評估其於租賃土地權益之分類，即根據本集團之判斷，租賃是否轉移土地擁有權絕大部分風險及回報，致使本集團之角色在經濟角度方面與買家類似。本集團已作出決定，繼續將該等租賃分類為經營租賃乃合適做法，惟於香港登記及可轉移擁有權之土地權益除外。本集團已追溯前期將該等租賃權益從經營租賃重新分類為融資租賃，原因乃本集團認為其角色在經濟角度方面與買家類似。據此，本集團已將其於二零一零年一月一日之預支租約支出重新分類為物業、機器及設備，其賬面金額105,757,000港元(二零零九年一月一日:108,577,000港元)。

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」)及金融投資及其他有關活動(「金融及投資」)。

	截至六月三十日止 六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額		
— 物業	777,102	875,742
— 製冰及冷藏	24,158	20,423
— 金融及投資	—	68,949
	<u>801,260</u>	<u>965,114</u>
	截至六月三十日止 六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前利潤／(虧損)		
— 物業	358,165	854,187
— 製冰及冷藏	6,240	3,475
— 金融及投資	3,273	26,971
— 共同控制實體之業績分攤	11,133	(5,467)
— 企業部份	(18,696)	(10,396)
	<u>360,115</u>	<u>868,770</u>
	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
資產		
— 物業	10,388,257	10,755,229
— 製冰及冷藏	161,499	163,518
— 金融及投資	11,670	8,385
— 於共同控制實體之權益及結欠金額	543,197	544,919
— 企業部份	462,841	289,435
	<u>11,567,464</u>	<u>11,761,486</u>

3. 所得稅費用

	截至六月三十日止 六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期稅項		
— 香港利得稅	475	117
— 海外利得稅	45,816	829
遞延稅項	(12,364)	1,024
	<u>33,927</u>	<u>1,970</u>

香港利得稅已按截至二零一零年六月三十日止六個月之估計應課稅溢利以16.5% (二零零九年：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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<i>盈利</i>		
作為計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>194,503</u>	<u>867,178</u>
<i>股份數目</i>		
作為計算每股基本及攤薄盈利之普通股數目	<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二零一零年六月三十日止六個月之中期股息每股普通股0.9港仙(二零零九年：0.8港仙)，合共39,951,000港元(二零零九年：35,512,000港元)。

截至二零一零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1.5港仙(二零零九年：1.2港仙)之末期股息，合共66,585,000港元(二零零九年：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

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團之未經審核股東應佔純利達195,000,000港元，而去年同期則為867,000,000港元。

由於二零一零年上半年並無本集團之投資物業之重估調整，因此基礎純利為195,000,000港元，而二零零九年同期則為891,000,000港元。二零一零年之中期每股基礎盈利為4.38港仙，而去年同期則為20.08港仙。

董事會已宣佈向於二零一零年十月六日名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息每股0.9港仙，並將於二零一零年十月十五日派發中期股息。

業務回顧

於二零一零年上半年，本集團應佔淨盈利主要來自確認海茵怡居之部份利潤178,000,000港元。海茵怡居為本集團於澳門氹仔擁有58%權益之物業發展項目。該項目所有住宅單位及60%以上之泊車位已經預售完畢，餘下之泊車位及零售舖位亦將於適當時候推售。

於二零一零年四月，本集團行使Ufex Advisors Corp (「**Ufex**」) 授出之認購期權，收購其全資附屬公司Caspi Neft TME (「**Caspi Neft**」) 100%權益。Caspi Neft於哈薩克斯坦從事由碳氫化合物礦床生產及勘探石油之業務，並於二零零六年十二月與哈薩克斯坦能源及礦產資源部訂立為期25年之稅項及使用費合約，以生產石油及石油氣。

物業發展

於二零一零年六月底，本集團於澳門之土地儲備合共建築面積約為891,300平方米，其中本集團應佔部份約為713,000平方米，為兩個毗鄰即將興建之港珠澳大橋之最大型發展項目地盤。本集團主要發展項目之現況如下。

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，包括一個大型商場，配備一個五星級會所及若干泊車位，總建築面積合共約為699,700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191,600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。

物業投資

於二零一零年首六個月，本集團自投資物業組合產生總租金收入34,400,000港元，較二零零九年同期輕微減少0.6%。回顧期內總租金收入減少主要是由於持續出售中華廣場之零售及辦公室單位，而該等單位為本集團之非核心投資物業。澳門廣場乃本集團擁有50%權益之投資物業，其總租金收入升至30,100,000港元，較去年同期增長4.2%。

製冰及冷藏

製冰及冷藏分部於二零一零年首六個月為本集團帶來經營利潤6,200,000港元，較去年同期增加80%。回顧期內經營利潤大幅增加之部份原因乃數十年以來最嚴重之金融危機過後，經濟活動開始回升，使期內來自冷藏業務之總收入躍升32.7%。更教人鼓舞的是，由於若干新近動工之公共基礎設施項目推動工業用碎冰需求增加，本年度上半年冰塊銷售總額亦相應錄得7.2%之增幅。由於未來數年香港計劃動工興建多個大型公共基礎設施項目，因此本集團預期冰塊銷售額會有所增長。

金融及投資

誠如本集團於三月份刊發之二零零九年年報所述，本集團已淡出其所有非策略性金融及投資業務，除持有早前收購且價值相對較小之股本證券外，於本年度上半年本集團之金融及投資分部並無經營任何業務。

財務回顧

於二零一零年六月三十日，本集團之資產總值為11,567,000,000港元，而資產淨值則為10,218,000,000港元，其中現金及現金等值項目為288,000,000港元（主要為港元面值）。

於二零一零年六月三十日，本集團之營業及其他應付賬款減少至73,000,000港元，主要原因是海茵怡居之銷售訂金轉撥至回顧期間之收入。

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）由二零零九年年底之9.1%微升至二零一零年六月三十日之9.4%。銀行借貸乃以本集團之土地與樓宇及若干物業權益作抵押、以港元為面值及按現行市場利率計息。195,000,000港元之銀行借貸須於二零一二年三月償還，而銀行借貸餘下部份則須作不時檢討。結欠控股公司之款項為無抵押、以港元為面值、按現行市場利率計息及無固定償還期。

於二零一零年六月三十日，本集團抵押資產淨值約133,000,000港元之若干資產，以擔保本集團之銀行信貸。

於二零一零年四月一日，本集團與Ufex訂立買賣協議，收購Caspi Neft之全部已發行股本，另訂立貸款轉讓協議，將Caspi Neft結欠Ufex之全部未償還債務轉讓予本集團，兩者之總代價合共為139,600,000美元。於簽立協議時，本集團已支付4,000,000美元按金。該等交易已於結算日之後七月份完成。於交易完成時，為數133,600,000美元之未支付代價部份已經結清，即未支付總代價135,600,000美元減去保留金2,000,000美元之餘額。上述之133,600,000美元乃以本集團之內部資源及本公司最終控股公司提供之貸款撥付。

前景

澳門經濟自二零零八年金融危機以來迅速復甦，二零一零年第一季之本地生產總值以30.1%之平均幅度強勁增長，主要是由表現一枝獨秀之博彩業帶動。本年度首六個月，博彩業之總收益增長速度高達66.7%。此外，澳門經濟亦受惠於因澳門元間接聯繫於美元所致之低利率。

預期澳門經濟於本年度下半年仍保持穩健，原因為博彩業及地產業之強勁勢頭應該會延續至下半年。至於中長期而言，多項因素支撐澳門經濟之利好增長前景，繼而帶動物業市場發展。首先，港珠澳大橋動工，加上其他在建或計劃興建之超大型公共基礎設施項目及大型私人發展項目，將繼續增加對本地及海外勞工之需求。由於本地勞工短缺，個人收入無疑將會上升，從而加強本地人口之置業能力。對於海外勞工(包括專業人士及工人)之需求增加，亦會刺激對澳門房屋之需求。其次，隨著博彩業過往七年高速發展，澳門現已被喻為全球其中一個最大最先進之博彩中心，二零零九年當地之博彩總收益超過一千二百億澳門元(一百五十億美元)，及未來數年訪澳遊客人數預期亦會持續增長。因此，本集團對經濟前景保持樂觀。

本集團之地產業務定位有助把握澳門持續繁榮發展之良機。本集團旗下兩個龐大之物業發展項目毗鄰港珠澳大橋東方明珠地段之落腳點，預期待本集團取得所有必需政府批文後，將隨即開始奠基興建。此外，本集團將於來年推出更多住宅單位發售。本集團深信，憑藉母公司於澳門物業市場建立之良好品牌，本集團定能於未來數年透過上述兩個大型項目為股東創造良好價值。

誠如先前所述，本集團於七月份完成收購一間哈薩克斯坦油氣公司Caspi Neft。本集團於澳門之物業業務增長潛力優厚，惟長遠增長潛力受地域所限制。有見及此，上述收購有助本集團將其業務拓展至能源領域。本集團之專業油氣業務隊伍正致力於增加油田產量，冀於二零一一年起為本集團帶來盈利貢獻。

暫停股份過戶登記手續

本公司將由二零一零年十月五日星期二至二零一零年十月六日星期三(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，股東必須於二零一零年十月四日星期一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

截至二零一零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，本公司於截至二零一零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。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二零一零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，二零一零年八月三十日

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。