



# 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)

## 截至二零零四年五月三十一日止六個月之中期業績公佈

保利達資產控股有限公司(前稱Kin Don Holdings Limited) (「本公司」) 董事會(「董事會」) 謹公佈本公司及其附屬公司(「本集團」) 截至二零零四年五月三十一日止六個月之未經審核綜合業績。

### 業績

	附註	截至五月三十一日止 六個月	
		二零零四年 千港元 (未經審核)	二零零三年 千港元 (未經審核)
營業額	1	34,458	13,488
銷售成本		<u>(30,187)</u>	<u>(13,074)</u>
毛利		4,271	414
其他收益		2,037	1,676
銷售及分銷成本		(126)	(48)
行政開支		(4,524)	(5,336)
其他經營開支		<u>(11)</u>	<u>(342)</u>
來自經營業務之 盈利／(虧損)		1,647	(3,636)
融資成本		<u>(1)</u>	<u>(892)</u>
除稅前盈利／(虧損)	2	1,646	(4,528)
稅項	3	<u>—</u>	<u>—</u>
未計少數股東權益前 盈利／(虧損)		1,646	(4,528)
少數股東權益		<u>—</u>	<u>—</u>

## 股東應佔日常業務

溢利／(淨虧損)		<u>1,646</u>	<u>(4,528)</u>
每股盈利／(虧損)	4		
— 基本		<u>0.55港仙</u>	<u>(1.52)港仙</u>
— 攤薄		<u>0.33港仙</u>	<u>不適用</u>

附註：

### 1. 分部資料

分部資料以兩種分類格式呈報：(i)以地區劃分之主主要分部申報基準；及(ii)以業務劃分之次要分部申報基準。

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)之業務，因此並無就本集團之地區分部作出分部資料披露。

截至二零零四年五月三十一日止六個月，本集團有兩項業務分部—證券投資及買賣及成衣貿易。證券投資及買賣構成90%以上本集團之收入。此外，成衣貿易分部資產少於所有分部總資產之10%。因此，並無就本集團之業務分部作出分部資料呈列。

### 2. 除稅前盈利／(虧損)

除稅前盈利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至五月三十一日止 六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
折舊	<u>7</u>	<u>180</u>

### 3. 稅項

由於期內本集團並無產生應課稅溢利或有上年虧損轉結以抵銷本期內應課稅溢利，因此並無於截至二零零四年五月三十一日止六個月期間提撥任何稅項(二零零三年：無)。

由於本集團於期內並無重大就稅務及財務報告所確認之收入及開支而產生之時差，因此並無於截至二零零四年五月三十一日止六個月期間提撥任何遞延稅項準備(二零零三年：無)。

### 4. 每股盈利／(虧損)

截至二零零四年五月三十一日止六個月之每股基本盈利乃根據期內來自股東應佔日常業務溢利1,646,000港元(二零零三年：虧損4,528,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數300,321,982股(二零零三年：297,518,622股)計算。每股基本虧損之比較金額已被重列，由於前期普通股數目因應期內每20股已發行普通股合併為1股普通股而已被調整。

截至二零零四年五月三十一日止六個月之每股攤薄盈利乃根據期內來自股東應佔日常業務溢利1,646,000港元及經調整關於可換股優先股對有攤薄性潛在普通股影響後之加權平均數494,076,857股普通股而計算。由於本公司之可換股優先股並無任何可能產生攤薄之影響，故此並無呈列截至二零零三年五月三十一日止六個月內之每股攤薄虧損。

## 股份數目

用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	300,321,982
可換股優先股對攤薄性潛在普通股之影響	193,754,875
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>494,076,857</u>

## 5. 中期股息

董事會建議不派發截至二零零四年五月三十一日止六個月之中期股息(二零零三年：無)。

## 管理層之討論及分析

截至二零零四年五月三十一日止六個月，本集團錄得溢利約為1,600,000港元，扭轉了去年同期之淨虧損約4,500,000港元之情況，並且營業額增加了155%至約為34,500,000港元。吾等有信心，本集團之新視野將會另本集團之溢利大幅改善。

## 新公司名稱及新視野

本公司名稱已更改為「Polytec Asset Holdings Limited保利達資產控股有限公司」，並於二零零四年一月二十一日生效。名稱之更改反映了一個對未來有新策略及清晰方向之有活力集團。其任務乃通過資產收購及投資為其股東帶來高增長及實質盈利。

## 新業務策略

誠如新名稱所指，本公司現在為一間資產持有公司。其基本上持有或投資於任何可提供即時或長期潛質滿意回報率之資產種類。現時，吾等集中資產收購及投資於吾等熟識之市場，大中華，一個吾等對吾等有適當能力及經驗以增加每項所收購資產之價值，並且實現其價值高於其收購價值有信心之地方。吾等預算於未來擴展吾等之策略至亞州或其他地區之其他市場。

## 業務回顧

於二零零四年六月，本集團通過一項供股籌集超過152,000,000港元以擴闊其資本基礎。該資金已用作收購位於澳門中心區殷皇子大馬路之幸運神商業中心重大部份物業之50%權益(作價212,500,000港元)之部份賬款。該大廈快將重新命名為「The Macau Square澳門廣場」。所收購之物業包括商舖、辦公室及泊車位，合共總建築面積(「建築面積」)約45,453 m<sup>2</sup>，佔整座大廈之估計總建築面積約76%。由於它們仍在裝修中，它們可能將於二零零五年起為本集團產生穩定之租金收入。管理層相信澳門經濟於往後數年可能將會維持高增長率及澳門物業價值將可能進一步上升。

於二零零四年七月二日，本集團訂立另一買賣協議，實際以作價84,600,000港元收購一組於澳門之物業之70.5%權益。所收購物業主要包括位於澳門中心區南灣大馬路之中華廣場中約15,934 m<sup>2</sup>之估計總建築面積之商舖及辦公室。吾等預算保留中華廣場物業作吾等之投資物業，為本集團產生穩定之租金收入及出售該組中其他物業以實現即時利潤。

於香港，位於沙田九肚山之低層房屋合作項目之發展工程已經展開。由於管理層對經濟前景樂觀及相信低層豪華式房屋之需求將於未來數年大幅增加，其現正預算將該項目擴大至比原來更大之規模。因此，該項目之完成日期將被伸延。

吾等之證券投資業務繼續有滿意表現，為本集團於首半年帶來一個重大收益部份。所購買之證券主要為香港之藍籌股票，並持有以為資本增值及股息收入。

## **財務回顧**

### **資金流動性、財務資源及資本結構**

於檢討期內，本集團之流動現金及財務資源狀況依然健全。於二零零四年五月三十一日，本集團持有現金及銀行存款約1,700,000港元及其他流動性資產約52,500,000港元。雖然本集團於二零零四年財政年度上半年內已訂定暫時短期借款安排，而此乃以港元結算並以當時之固定市場利率計算利息，但本集團於二零零四年五月三十一日並無結欠向外借貸。

### **股本重組**

於二零零四年五月六日，本公司已完成一項股本重組計劃，以方便本公司未來股息之分派。該項股本重組計劃涉及：

- 註銷股份溢價及資本儲備分別約118,800,000港元及59,800,000港元；
- 將現有已發行普通股股份之票面值由每股0.01港元（「原有股份」）削減至每股0.005港元（「削減面值股份」），其產生約30,500,000港元之進項；
- 將以上所產生之進項消除於本公司之累計虧損；及
- 將每20股削減面值股份合併為一股每股票面值0.1港元之合併股份（「合併股份」）及將每10股尚未發行原有股份合併為一股尚未發行之合併股份。

儘管事實上於此項計劃完成時，本公司已發行資本由約64,800,000港元減至約34,300,000港元，其不會使本集團任何資產及負債或整體股東之權益有所影響。因股本重組計劃而引起之總進項約為209,100,000港元。於以該進項抵銷累計虧損後，本公司滾存盈利於二零零四年五月三十一日約為11,500,000港元。

### **供股及資本基礎**

於二零零四年四月十三日，本公司公佈進行一項以股東每持有一股合併股份供一股供股股份為基準之供股（「供股」），每股作價0.5港元。其目的乃為擴大本集團資本基礎及為收購位於幸運神商業中心之物業提供資金。供股於二零零四年六月十六日完成，並因此而發行304,953,621股新合併股份，以獲取約152,500,000港元（未扣除有關費用）。於供股完成後，本公司之已發行股本已回復至於完成削減股本前之水平約64,800,000港元。

### **結算日後交易**

本集團於結算日後已完成收購幸運神商業中心之重大部份之50%權益及一組位於澳門之物業（其中包括部份中華廣場）之70.5%權益。兩項收購事項（總金額約為297,000,000港元）乃主要以供股所得及本公司之最終控股公司之借款支付。

## 資產抵押

於二零零四年五月三十一日，本集團抵押了若干資產合共賬面淨值約52,512,000港元，作為本集團融資信貸之保證。

## 僱員

於二零零四年五月三十一日，本集團之職工人數約為7人。本集團按僱員之工作表現、經驗、工作困難程度及普遍市場慣例而釐定其工資及分紅。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零零四年五月三十一日止六個月未經審核之中期財務報表並與董事會討論內部監控及財務報告事宜。

## 財務資料之公佈

本集團截至二零零四年五月三十一日止六個月之中期報告列載所有根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段規定之資料將於適當時間在聯交所網址內公佈。

承董事會命  
保利達資產控股有限公司  
楊國光  
主席

香港，二零零四年八月二十三日

於本公佈發表之日期，楊國光先生及黃玉清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及Anthony Francis Martin Conway先生、蕭亮有先生及廖廣生先生本公司之獨立非執行董事。

請同時參閱本公佈於星島日報刊登的內容。