



# 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)

## 截至二零零四年十一月三十日止十二個月之 第二次中期業績公佈

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」)截至二零零四年十一月三十日止十二個月之未經審核綜合業績，此乃因為本公司已將其財政年度年結日由十一月三十日更改為十二月三十一日，並於二零零四年十一月十二日起生效。

### 業績

	附註	截至十一月三十日止十二個月 二零零四年 千港元 (未經審核)	二零零三年 千港元 (經審核)
營業額	1	151,221	17,672
銷售成本		(121,402)	(17,166)
毛利		29,819	506
其他收入及收益		6,412	9,074
銷售及分銷成本		(3,399)	(63)
行政開支		(9,564)	(10,411)
其他經營開支淨額		(896)	449
來自經營業務之盈利／(虧損)		22,372	(445)
融資成本		(187)	(2,362)
出售附屬公司之收益		—	18,397
除稅前盈利	2	22,185	15,590
稅項	3	(3,693)	—
未計少數股東權益前盈利		18,492	15,590
少數股東權益		(3,510)	—
股東應佔日常業務溢利		14,982	15,590
每股盈利	4		
— 基本		3.41港仙	5.24港仙
— 攤薄		2.14港仙	3.13港仙

附註：

### 1. 分部資料

	營業額		來自經營業務 之盈利／(虧損)	
	截至十一月三十日止 十二個月		截至十一月三十日止 十二個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
業務分部				
— 物業	39,469	—	14,442	—
— 冰塊及 冷藏	2,183	—	980	—
— 投資及 其他	109,569	17,672	13,264	(455)
	<u>151,221</u>	<u>17,672</u>	<u>28,686</u>	<u>(455)</u>
集團未分配 開支淨額			<u>(6,314)</u>	<u>—</u>
			<u>22,372</u>	<u>(455)</u>

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，因此並無披露地區分部資料。

### 2. 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除下列各項：

	截至十一月三十日止 十二個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
折舊	183	328
商譽攤銷	<u>36</u>	<u>—</u>

### 3. 稅項

	截至十一月三十日止 十二個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港利得稅	1,490	—
海外入息稅	2,224	—
遞延稅項	<u>(21)</u>	<u>—</u>
	<u>3,693</u>	<u>—</u>

香港利得稅已按本期之估計應課稅溢利以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. 每股盈利

截至二零零四年十一月三十日止十二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14,982,000港元(二零零三年：15,590,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數439,244,354股(二零零三年：297,518,622股)計算。

截至二零零四年十一月三十日止十二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14,982,000港元(二零零三年：15,590,000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699,978,359股(二零零三年：497,518,622股)普通股而計算。

##### 普通股數目

用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	439,244,354
可換股優先股對攤薄性潛在普通股之影響	260,734,005
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>699,978,359</u>

由於前期普通股數目因應本期內每20股已發行普通股合併為1股普通股而已被調整，每股盈利之比較金額已被重列。

#### 5. 中期股息

董事會不建議派發截至二零零四年十一月三十日止十二個月之中期股息(二零零三年：無)。

### 管理層討論及分析

#### 業務回顧

截至二零零四年十一月三十日止十二個月，本集團錄得營業額及純利分別為151,200,000港元及15,000,000港元。此等業績反映了營業額及毛利比較去年分別大幅增加133,500,000港元及29,300,000港元，並代表扭轉了去年之營運虧損400,000港元至營運利潤22,400,000港元。儘管此等重大改善，本集團之純利比較去年輕微下跌了3.9%，主要因為缺少了於二零零三年所錄得之一項出售附屬公司之特殊收益18,400,000港元。

於二零零四年一月，本公司名稱已更改為保利達資產控股有限公司。此名稱之更改表示管理層能使本集團之表現煥然一新有信心。誠如吾等於二零零五年一月二十七日所發出之近期通函所述，本公司之策略乃於不同界別發掘機會。至今，為使迅速改善本集團之狀況，管理層已於澳門收購物業權益及一項以香港為基地之冰塊製造及提供冷藏之業務之100%股權。管理層相信在未來兩年物業業務可令本集團之資產負債表及盈利能力大幅改善。管理層希望於二零零五年內覓得有重大資產增長之非物業投資機會。本集團業務概覽如下。

於期內，本集團已收購兩間附屬公司，其旨在以297,100,000港元之總代價收購若干位於澳門中心地區之物業權益。該等權益包括位於殷皇子大馬路、羅保博士街及蘇亞利斯博士大馬路之商業中心(快將重新命名為「The Macau Square澳門廣場」)重大部份物業(包括商舖、辦公室及泊車位，合共建築面積45,453平方米)之50%權益(「澳門廣場」)，及一組主要包括位於南灣大馬路中華廣場重大部份物業(包括商舖及辦公室，建築面積15,934平方米)之70.5%權益。物業業務之營業額及業績乃主要歸因出售一些於期內收購之物業。現時，物業相關之分部乃本集團之主要賺取利潤者，貢獻了營運利潤14,400,000港元。

於結算日後，本集團進一步收購了一個位於澳門氹仔鄰近美副將馬路(TN25b及TN26d地段)，面積為5,207.7平方米地盤之58%權益，代價為78,300,000港元，其中70,000,000港元以銀行借款撥付。

本集團亦已於期內收購於香港有領導地位之碎冰製造商 — 香港製冰及冷藏有限公司(「香港製冰」)，而香港製冰應可向本集團提供穩定之經常性收益。由於收購事項只是僅於期末前完成，故香港製冰之整體營運業績未能有效地於期內反映。

於期內，源自投資及其他活動之營業額109,600,000港元較去年上升了5.2倍，並為本集團產生13,300,000港元之營運利潤。

於二零零四年十一月三十日，本集團之職工總人數主要由於收購香港製冰而增加至約70人。本集團按僱員各自之表現、工作經驗、工作困難程度及普遍市場慣例而釐定其工資、分紅及其他福利。

## **財務回顧**

### **資金流動性、財務資源及資本結構**

於期內，本集團之整體財務(包括流動資金)狀況健全。於二零零四年十一月三十日，本集團持有現金及銀行存款44,900,000港元及其他流動性資產72,300,000港元。本集團之資產負債比率比較去年之無向外借貸輕微上升至3.6%(按其銀行借貸20,000,000港元除以總權益551,200,000港元之百份比)。本集團於二零零四年十一月三十日之銀行借貸乃須於五年內按月分期攤還、以港元結算並須以當時市場利率而計息。於期內，本集團亦訂定暫時短期借款安排，而此乃以港元結算並以當時市場利率釐定所附帶之成本。

於二零零四年五月六日，本公司已完成一項股本重組，以方便未來股息之分派，其詳情刊載於吾等截至二零零四年五月三十一日止六個月之中期報告。

於期內，本公司完成了兩次供股。本公司於第一次供股，按股東於二零零四年五月二十八日每持有一股普通股以每股作價0.5港元供一股供股股份之基準，發行了304,953,621股普通股，並於第二次供股，按股東於二零零四年十一月九日每持有一股普通股以每股作價0.55港元供一股供股股份之基準，發行了609,907,242股普通股。本公司收到兩次供股總所得487,900,000港元(未扣除有關費用)。兩次供股之主要目的乃為擴大本集團資本基礎以為收購澳門廣場及香港製冰及償還結欠最終控股公司之借款而提供資金，並提供額外營運資金予本集團。

## **承擔項目**

於二零零四年十一月三十日，本集團有一項3,400,000港元之經批准但仍未訂合約之資本性承擔項目，並且將由本集團之營運資金撥付。

## **資產抵押**

於二零零四年十一月三十日，本集團若干資產合共賬面淨值236,232,000港元已被抵押作為授予本集團融資信貸之保證。

## **前景**

本集團將會繼續發掘新之有潛力市場及其他業務機會，以進一步擴大本集團之收入及資產基礎，並強化本集團之增長潛力，從而繼續給予本公司之股東高盈利及資產增長。

## **審核委員會**

審核委員會已審閱本集團截至二零零四年十一月三十日止十二個月未經審核之中期財務報表並與董事會討論本集團之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十一月三十日止十二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，二零零五年二月二十四日

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，而Anthony Francis Martin Conway先生、蕭亮有先生及廖廣生先生為本公司之獨立非執行董事。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。