



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)



中期報告 2004

目錄

主席報告	2
未經審核簡明綜合財務報告	
— 損益表	6
— 資產負債表	7
— 現金流量表	8
— 權益變動表	9
— 未經審核中期財務報表附註	10
其他資料	
— 股份、相關股份及債券中擁有之權益或淡倉	14
— 購入、贖回或出售上市證券	16
— 審核委員會	16
— 遵守最佳應用守則	16

主席報告

截至二零零四年五月三十一日止六個月，本集團錄得純利1,600,000港元，扭轉了去年同期淨虧損4,500,000港元之情況，其營業額上升155%至34,500,000港元。本集團有信心，管理層之新思維將會令本集團之溢利大幅改善。

新公司名稱及新思維

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。名稱之更改反映了集團將蛻變為有新思維及充滿活力之企業。其目標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，本公司乃一間資產控股公司，主要持有或投資於任何可提供即時或長線滿意回報率之有潛質資產。本公司現時集中收購及投資於管理層熟悉之大中華市場。憑著管理層之專業知識及經驗，本集團有信心為所收購資產予以增值，從而實現較高之利潤。集團預算於未來將策略擴展至亞洲或其他地區之市場。

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。該資金已用作支付收購位於澳門中心區殷皇子大馬路之商業中心主要物業之50%權益（作價212,500,000港元）之部分款項。該大廈將重新命名為「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」）為45,453平方米，佔整座大廈之估計總建築面積76%。由於物業仍在裝修中，估計將於二零零五年起提供穩定之租金收入。管理層相信澳門經濟於未來數年將會維持高增長率，而物業價值將進一步上升。

於二零零四年七月二日，本集團訂立另一買賣協議，以作價84,600,000港元收購一澳門物業組合之70.5%權益。所收購之物業主要包括位於澳門中心區南灣大馬路中華廣場之部份商舖及辦公室，其估計總建築面積為15,934平方米。本集團預算保留投資組合當中之中華廣場物業為本集團提供穩定之租金收入，以及出售該組合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，現正計劃擴大該項目之規模。因此，該項目之完成日期將被伸延。

本集團之證券投資業務繼續有滿意表現，為集團於首半年帶來可觀收益。所購買之證券主要為香港之藍籌股票。

財務回顧

資金流動性、財務資源及資本結構

於期內，本集團之流動資金及財務資源狀況穩健。於二零零四年五月三十一日，本集團持有現金及銀行存款為1,700,000港元及其他流動性資產為52,500,000港元。於二零零四年上半個財政年度，本集團已訂定臨時短期借款安排，而此乃以港元結算並以當時市場利率釐定所附帶之成本。於中期結算日，本集團並無結欠向外借款。

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，以籌劃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為118,800,000港元及59,800,000港元；
- 將以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30,500,000港元之進項；
- 應用以上所產生之進項以消除本公司之累計虧損；及
- 將每20股削減面值股份合併為一股已發行每股票面值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。

儘管於此項計劃完成時，本公司已發行資本由64,800,000港元減至34,300,000港元，其不會影響本集團任何資產及負債狀況或整體股東之權益。因股本重組而引起之進項總金額為209,100,000港元。於以該進項抵銷累計虧損後，本公司滾存盈餘於二零零四年五月三十一日為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按股東每持有一股合併股份，以每股作價0.5港元供一股供股股份為基準之供股（「供股」）。其目的乃為擴大本集團資本基礎及為收購位於殷皇子大馬路之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，而總所得為152,500,000港元(未扣除有關費用)。於供股完成後，本公司之已發行資本已回復至未削減股本前之64,800,000港元。

結算日後交易

本集團於結算日後已完成收購於殷皇子大馬路之商業中心主要物業之50%權益及另一澳門物業組合(其中包括中華廣場之重要部份)之70.5%權益。兩項收購事項(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(「最終控股公司」)之借款支付。

僱員

於二零零四年五月三十一日，本集團之職工人數為7人。本集團按僱員之工作表現、經驗及普遍市場慣例而釐定其工資、分紅及其他福利。

楊國光

主席

香港，二零零四年八月二十三日

簡明綜合損益表

	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	2	34,458	13,488
銷售成本		(30,187)	(13,074)
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		(11)	(342)
來自經營業務之盈利／(虧損)		1,647	(3,636)
融資成本		(1)	(892)
除稅前盈利／(虧損)	3	1,646	(4,528)
稅項	4	—	—
未計少數股東權益前盈利／(虧損)		1,646	(4,528)
少數股東權益		—	—
股東應佔日常業務溢利／(淨虧損)		1,646	(4,528)
每股盈利／(虧損)	5		
— 基本		0.55港仙	(1.52)港仙
— 攤薄		0.33港仙	不適用

簡明綜合資產負債表

	二零零四年 五月三十一日	二零零三年 十一月三十日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
非流動資產		
固定資產	36	40
於共同控制實體之權益	1,690	4,450
	1,726	4,490
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	1,411	838
短期投資	52,500	24,865
現金及現金等值項目	1,660	22,602
	55,571	48,305
流動負債		
應計負債及其他應付款項	1,792	1,612
	1,792	1,612
流動資產淨額	53,779	46,693
總資產減流動負債	55,505	51,183
股本及儲備		
已發行資本	34,347	63,504
儲備	21,158	(12,321)
	55,505	51,183

簡明綜合現金流量表

	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)
現金流入／(流出)淨額		
— 經營業務	(23,895)	(51,599)
— 投資活動	277	—
— 融資活動	2,676	18,932
現金及現金等值項目之減少	(20,942)	(32,667)
期初之現金及現金等值項目	22,602	42,686
期終之現金及現金等值項目	1,660	10,019
現金及現金等值項目結餘分析		
— 現金及銀行結餘	1,660	10,019

簡明綜合權益變動表

	已發行 資本 千港元	股份 溢價賬 千港元	固定資產 重估儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	滾存盈利/ （累積虧損） 千港元	總計 千港元
於二零零二年 十二月一日	63,504	122,818	1,699	35	(1,043)	(152,428)	34,585
本期虧損	—	—	—	—	—	(4,528)	(4,528)
於二零零三年 五月三十一日	63,504	122,818	1,699	35	(1,043)	(156,956)	30,057
於二零零三年 十二月一日	63,504	122,818	—	—	—	(135,139)	51,183
註銷股份溢價	—	(118,818)	—	—	—	118,818	—
可換股優先股之貢獻 及其兌換為普通股	1,338	1,338	—	—	—	—	2,676
削減股本	(30,495)	—	—	—	—	30,495	—
本期純利	—	—	—	—	—	1,646	1,646
於二零零四年 五月三十一日	34,347	5,338	—	—	—	15,820	55,505

未經審核中期財務報表附註

1. 會計政策

本未經審核之中期財務報表乃按照香港會計師公會所頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）第25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。

除採納乃於本期財務報表中首次生效之經修訂會計實務準則第12條「所得稅」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二零零三年十一月三十日止之全年財務報表所使用者一致。

採納會計實務準則第12號（經修訂）之主要影響乃與遞延稅項有關。會計實務準則第12號（經修訂）要求採用資產負債表負債法，按此方法，除有限之例外情況外，遞延稅項乃就財務報表之資產及負債之賬面值與用以計算應課稅溢利之相應稅基兩者之所有暫時性差額予以確認。採用會計實務準則第12號（經修訂）對本期及過往會計期間之業績並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

2. 分部資料

分部資料以兩種分類格式呈報：(i)以地區劃分之首要分部申報基準；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，因此並無披露地區分部資料。

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一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，並無呈列業務分部分析。除參與一項位於沙田九肚山之共同發展項目以外，本集團亦同時擴展其物業投資、發展及買賣業務（附註7(a)及9）。

3. 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	二零零三年
	千港元	千港元
折舊	7	180

4. 稅項

由於期內本集團並無應課稅溢利或有足夠之上年稅務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(二零零三年：無)。

5. 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。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，每股基本虧損之比較金額已被重列。

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。

普通股數目

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	494,076,857

6. 中期股息

董事會不建議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）。

7. 有關連人士之交易

- (a) 於二零零四年四月十三日，柯為湘先生（最終控股公司之實益擁有着）通過彼所實益擁有之公司（「賣方」）與本集團訂立一項買賣協議，以作價63,800,000港元（即所收購股本之票面值加上捷永有限公司結欠賣方借款之面值）轉讓於捷永有限公司之所有權益，授予本集團與一位獨立第三者共同收購位於澳門羅保博士街、殷皇子大馬路及蘇亞利斯博士大馬路幸運神商業中心重大部份物業。該項安排乃為使本集團能夠實際地以作價212,500,000港元收購該物業之50%權益。收購事項於二零零四年六月十六日完成。收購事項之詳情刊載於本公司於二零零四年五月四日所發出之通函中。
- (b) 於二零零四年四月十三日，本公司與最終控股公司及一家由柯為湘先生所實益擁有之公司（「包銷商」）已訂立一項有關供股之包銷協議。根據包銷協議，一項包銷佣金1,400,000港元（為包銷商所包銷之供股股份總認購價之2%）須付予包銷商。最終控股公司同時承諾認購166,923,012股合併股份。由於最終控股公司亦申請超額供股股份，於

供股完成時，181,363,013股合併股份獲發行及配發予最終控股公司。供股及包銷協議之詳情刊載於本公司於二零零四年五月四日所發出之通函中。

- (c) 於二零零四年三月二十四日，最終控股公司（亦為所有已發行可換股優先股每股票面值0.01港元（「可換股優先股」）之持有人）貢獻了2,676,600港元予本公司以全數繳足148,700,000股10%部份繳足可換股優先股。於同日，最終控股公司行使可換股優先股之兌換權，將148,700,000股全數繳足可換股優先股兌換成148,700,000繳足原有股份。

8. 資產抵押

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

9. 結算日後事項

除於財務報表附註7(a)所披露之收購事項及供股之完成外，本集團亦已於二零零四年七月二日與一位獨立第三者訂立一項買賣協議，以收購Think Bright Limited已發行股本中141股每股面值1美元之普通股（佔其已發行資本之70.5%），作價為1,100港元（為該股份之票面值）及一項14,100,000港元之借款（即Think Bright Limited於買賣協議完成之日結欠該獨立第三者之借款面值之70.5%），作價為借款之面值。收購事項於二零零四年七月五日完成。Think Bright Limited直接擁有位於澳門主要中心地區之一組物業，包含零售商舖、寫字樓單位及住宅單位，合共建築面積為18,865平方米及263個泊車位，其中主要包括位於澳門南灣大馬路及約翰四世大馬路之中華廣場中15,934平方米之建築面積。收購事項之詳情刊載於本公司於二零零四年八月九日所發出之通函中。

股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

董事及最高行政人員

根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條須予備存之登記冊所記錄或依據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)所通知本公司，於二零零四年五月三十一日，各董事及最高行政人員在本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉如下：

合併股份之好倉

<u>名稱</u>	<u>身份及 權益性質</u>	<u>所持股份數目</u>	<u>佔已發行股本 之百分比</u>
楊國光先生	直接實益擁有	600,000股	0.10%
黃玉清小姐	直接實益擁有	1,000,000股	0.16%

除上文所述者外，楊國光先生於本公司若干附屬公司以非實益方式持有股份，此舉之唯一目的乃為符合最低公司股東數目之規定。

截至二零零四年五月三十一日止六個月內任何時間概無向任何董事或彼等各自之配偶或年齡未滿十八歲之子女授出可藉購入本公司之股份或債券而獲得利益之權利，彼等於期內亦無行使任何此等權利。本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無參與訂立任何安排，致使董事可於任何其他法人團體獲得此等利益。

除上文所披露者外，各董事及最高行政人員概無任何其他已登記在根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊內，或依據標準守則所通知本公司，擁有本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉。

其他人士

根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊所記錄，於二零零四年五月三十一日，董事或最高行政人員以外之人士在本公司股份及相關股份中擁有之權益或淡倉如下：

好倉

<u>名稱</u>	<u>身份及 權益性質</u>	<u>所持股份 之等級及數目</u>	<u>佔該等級已發行 股本之百分比</u>
Marble King International Limited	實益擁有人	333,846,024股 合併股份	54.74%
		3,851,300,000股 可換股優先股	100.00%

於二零零四年四月十三日，本公司、Marble King International Limited及亨達證券有限公司為供股訂立一項包銷協議。根據該包銷協議，亨達證券有限公司包銷138,030,609股合併股份（佔本公司經供股擴大後之已發行普通股本之22.63%）及，按證券及期貨條例，被視為於二零零四年四月十三日至二零零四年六月十六日（供股之完成日期）期間以實益擁有人身份擁有該權益。

由於柯為湘先生為Marble King International Limited及亨達證券有限公司之控股股東，故此，按證券及期貨條例，彼被視為通過受控制公司之權益而擁有Marble King International Limited所持有之333,846,024股合併股份及3,851,300,000股可換股優先股和亨達證券有限公司所包銷之138,030,609股合併股份（合共佔本公司經供股擴大後之已發行普通股本之77.37%及已發行可換股優先股之100%）。

由於供股獲得超額認購，當供股於二零零四年六月十六日完成時，亨達證券有限公司於包銷協議項下之所有責任已獲解除，並且無合併股份由亨達證券有限公司取得。Marble King International Limited除承諾認購166,923,012股合併股份外，Marble King International Limited亦申請超額供股股份。因此，於二零零四年六月十六日供股完成時，181,363,013股合併股份獲發行及配發予Marble King International Limited。自此至今，Marble King International Limited擁有348,286,025股合併股份及3,851,300,000股可換股優先股（佔本公司經供股擴大後之已發行普通股本之57.10%及已發行可換股優先股之100%）之權益，而柯為湘先生則只被視為擁有Marble King International Limited所持有之348,286,025股合併股份及3,851,300,000股可換股優先股（佔本公司經供股擴大後之已發行普通股本之57.10%及已發行可換股優先股之100%）之權益。

除上文所披露者外，概無其他人士已登記在根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊內記錄擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉。

購入、贖回或出售上市證券

截至二零零四年五月三十一日止六個月內，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。

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本集團之內部監控及財務報告事宜。

遵守最佳應用守則

董事會認為，本公司於本中期報告所涵蓋之財政期間一直遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則，惟獨立非執行董事並無指定任期，但須根據本公司之組織章程細則，於本公司之股東週年大會上輪值告退及膺選連任。