

二 零 零 四 年 第 二 次 中 期 報 告



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)

目錄

管理層討論及分析	2
未經審核簡明綜合財務報表	
— 損益表	4
— 資產負債表	5
— 現金流量表	6
— 權益變動表	7
未經審核中期財務報表附註	8
其他資料	
— 股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉	13
— 購入、贖回或出售上市證券	14
— 共同控制實體之備考合併資產負債表	14
— 審核委員會	14
— 遵守最佳應用守則	14

業務回顧

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，並滙報其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。

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前景之非物業投資機會。本集團業務概要如下。

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港元之百分比)。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，本公司亦完成了兩次供股。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。

承董事會命

楊國光

主席

香港，二零零五年二月二十四日

簡明綜合損益表

	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	2	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	3	22,185	15,590
稅項	4	(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	5		
— 基本		3.41港仙	5.24港仙
— 攤薄		2.14港仙	3.13港仙

簡明綜合資產負債表

	附註	十一月三十日	
		二零零四年 千港元 (未經審核)	二零零三年 千港元 (經審核)
非流動資產			
固定資產		154,850	40
於共同控制實體之權益		234,871	4,450
商譽		17,352	—
		407,073	4,490
流動資產			
存貨		103,931	—
應收賬款、按金及預付款項	6	8,675	838
短期投資		72,262	24,865
現金及現金等值項目		44,882	22,602
		229,750	48,305
流動負債			
應計負債及其他應付款項		13,413	1,612
銀行貸款		2,400	—
結欠一間附屬公司之一位股東	9(e)	27,639	—
稅項		3,947	—
		47,399	1,612
流動資產淨額		182,351	46,693
總資產減流動負債		589,424	51,183
非流動負債			
銀行貸款		17,600	—
遞延稅項		17,110	—
少數股東權益		3,510	—
		38,220	—
		551,204	51,183
資本及儲備			
已發行資本		125,833	63,504
儲備		425,371	(12,321)
		551,204	51,183

簡明綜合現金流量表

	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)
現金流入／(流出)淨額		
— 經營業務	(112,925)	(19,967)
— 投資活動	(391,573)	(49)
— 融資活動	526,778	(68)
現金及現金等值項目之增加／(減少)	22,280	(20,084)
期初之現金及現金等值項目	22,602	42,686
期末之現金及現金等值項目	44,882	22,602
現金及現金等值項目結餘分析		
— 現金及銀行結餘	44,882	22,602

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
出售附屬公司時解除	—	—	(1,699)	(35)	1,043	1,699	1,008
本期純利	—	—	—	—	—	15,590	15,590
於二零零三年十一月三十日 及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	—
削減股本	(30,495)	—	—	—	—	30,495	—
可換股優先股之貢獻 及其兌換為普通股	1,338	1,338	—	—	—	—	2,676
供股	91,486	390,877	—	—	—	—	482,363
本期純利	—	—	—	—	—	14,982	14,982
於二零零四年十一月三十日	125,833	396,215	—	—	—	29,156	551,204

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條（經修訂）之主要影響乃與遞延稅項有關。會計實務準則第12條（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條（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

業務分部	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
— 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>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。

3. 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	36	—

4. 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	(21)	—
	3,693	—

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。

5. 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	699,978,359

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。

6. 應收賬款、按金及預付款項

	十一月三十日	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於十一月三十日，應收賬款之賬齡分析：		
30天內	1,836	—
31天至60天	1,190	—
61天至180天	1,238	—
超過180天	55	—
應收賬款	4,319	—
預付款項、按金及其他應收款項	4,356	838
	8,675	838

本集團已為本集團各自之業務訂立不同信貸政策。

7. 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)。

8. 股本

股本重組

於二零零四年五月六日，本公司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(其中包括)：

- 註銷股份溢價118,800,000港元；
- 將已發行普通股之票面值由每股0.01港元(「原有股份」)削減至每股0.005港元(「削減面值股份」)，而其產生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。

資本之發行

於二零零四年三月二十四日，Marble King International Limited(本公司之最終控股公司(「最終控股公司」))，亦為本公司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%部份繳足股款可換股優先股。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股全數繳足股款可換股優先股兌換成148,700,000繳足股款原有股份。

於二零零四年六月十八日，本公司以供股之方式，按股東於二零零四年五月二十八日每持有一股合併股份以每股認購價0.5港元供一股供股股份為基準，發行了304,953,621股合併股份（「第一次供股」）。本公司已收到第一次供股所得152,500,000港元（未扣除有關費用）。第一次供股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。

於二零零四年十一月二十九日，本公司以供股之方式，按股東於二零零四年十一月九日每持有一股合併股份以每股認購價0.55港元供一股供股股份為基準，發行了609,907,242股合併股份（「第二次供股」）。本公司已收到第二次供股所得335,400,000港元（未扣除有關費用）。第二次供股之詳情刊載於本公司於二零零四年十月二十五日發出之通函中。

9. 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者）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，以授予本集團權利，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之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實益擁有之公司（「包銷商」）訂立了一項有關第一次供股之包銷協議。根據包銷協議，一項1,400,000港元（為包銷商所包銷之供股股份總認購價之2%）之包銷佣金須付予包銷商。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，於第一次供股完成時，181,363,013股合併股份獲發行及配發予最終控股公司。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) 於二零零四年九月十日，本集團與賣方訂立一項買賣協議，以作價158,000,000港元（即所收購股本之票面值加上Sinocharm Trading Limited結欠賣方借款之面值）收購Sinocharm Trading Limited之所有權益，從而收購一間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之所有權益。收購事項於二零零四年十一月十六日完成。收購事項之詳情刊載於本公司於二零零四年十月二十五日所發出之通函中。

- (d) 於二零零四年九月十日，本公司與最終控股公司及包銷商訂立了一項有關第二次供股之包銷協議。根據包銷協議，一項2,900,000港元（為包銷商所包銷之供股股份總認購價之2%）之包銷佣金須付予包銷商。最終控股公司同時承諾認購348,286,025股合併股份。由於最終控股公司亦申請超額供股股份，於第二次供股完成時，350,689,349股合併股份獲發行及配發予最終控股公司。包銷協議之詳情刊載於本公司於二零零四年十月二十五日所發出之通函中。
- (e) 結欠一間附屬公司股東之金額乃無抵押、附帶利息及無固定還款期。於期內，143,000港元（二零零三年：無）之利息須付與該股東。

10. 集團架構之改變

除於財務報表附註9(a)及9(c)所披露之收購若干附屬公司外，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，包括零售商舖、寫字樓單位及住宅單位，合共建築面積（「建築面積」）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。

11. 結算日後事項

二零零四年十二月二十三日，本集團連同五位合作伙伴與兩位獨立第三者訂立買賣協議，以收購New Cosmos Holdings Limited之所有權益及一項47,700,000澳門幣之借款（即New Cosmos Holdings Limited於買賣協議完成之日結欠該兩位獨立第三者之借款面值），總代價為135,000,000港元。New Cosmos Holdings Limited 間接擁有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平方米之地盤。根據買賣協議，本集團已收購New Cosmos Holdings Limited 58%之權益及New Cosmos Holdings Limited結欠該兩位獨立第三者之借款面值之58%，總代價為78,300,000港元。收購事項於二零零四年十二月二十三日完成。收購事項之詳情刊載於本公司於二零零五年一月二十七日所發出之通函中。

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，於二零零四年十一月三十日，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

名稱	身份及權益性質	所持股份數目	佔已發行股本之百分比
楊國光先生	直接實益擁有	1,200,000股	0.10%
黃玉清小姐	直接實益擁有	6,000,000股	0.49%

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。

截至二零零四年十一月三十日止十二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，於二零零四年十一月三十日，董事及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及淡倉如下：

好倉

名稱	身份及權益性質	所持股份之等級及數目	佔該等級已發行股本之百分比
Marble King International Limited	實益擁有人	698,975,374股	57.30%
		合併股份	
		3,851,300,000股	100.00%
		可換股優先股	

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。

其他資料

購入、贖回或出售上市證券

截至二零零四年十一月三十日止十二個月內，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。

共同控制實體之備考合併資產負債表

本集團共同控制實體於最後可行日期之備考合併資產負債表如下：

千港元

物業權益	469,199
應收賬款、按金及預付款項	379
現金及銀行結餘	20,693
應計負債及其他應付款項	(36,169)
結欠股東	(494,665)
	(40,563)
已發行資本	25
儲備	(40,588)
	(40,563)
本集團應佔虧絀	(19,480)

反映於本集團綜合資產負債表之本集團於共同控制實體應佔權益為12,000港元，而並不是19,480,000港元之虧絀，因為本集團分攤於各共同控制實體應佔虧絀已受於個別共同控制實體之各自投資成本所限制。

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。

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。