

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，概不對因本公佈全部或任何部份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。



## POLYTEC ASSET HOLDINGS LIMITED

### 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)

## 二零一八年全年業績公佈

### 摘要

- 集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之本公司權益持有人應佔純利由二零一七年年末之 270,000,000 港元顯著增長至 1,619,000,000 港元。
- 撇除除稅後投資物業之重估收益及物業發展項目權益之公允價值收益，集團於二零一八年年末之本公司權益持有人應佔基礎純利由二零一七年年末之 233,000,000 港元大幅上升至 1,403,000,000 港元，升幅逾 5 倍。二零一八年每股基礎盈利淨額為 31.60 港仙，而二零一七年每股基礎盈利淨額為 5.26 港仙。
- 二零一八年全年股息每股為 9.50 港仙（二零一七年：2.20 港仙），而末期股息每股則為 8.30 港仙（二零一七年：2.00 港仙）。

### 集團業績及股息

本公司及其附屬公司（統稱「集團」）截至二零一八年十二月三十一日止年度之權益持有人應佔純利由二零一七年年末之 270,000,000 港元顯著增長至 1,619,000,000 港元。二零一八年之每股盈利為 36.46 港仙，而二零一七年則為 6.07 港仙。

撇除除稅後投資物業之重估收益及物業發展項目權益之公允價值收益，集團於二零一八年年末之本公司權益持有人應佔基礎純利由二零一七年年末之 233,000,000 港元大幅上升至 1,403,000,000 港元，升幅逾 5 倍。二零一八年之每股基礎盈利淨額為 31.60 港仙，而二零一七年每股基礎盈利淨額則為 5.26 港仙。

董事會建議宣派二零一八年之末期股息每股為 8.30 港仙（二零一七年：2.00 港仙）。連同中期股息每股 1.20 港仙（二零一七年：0.20 港仙），二零一八年全年之股息合計為 9.50 港仙（二零一七年：2.20 港仙）。待股東於二零一九年股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一九年六月二十五日（星期二）派發予二零一九年六月十三日（星期四）名列於本公司股東名冊之股東。

## 業務回顧

撇除除稅後投資物業之重估收益及物業發展項目權益之公允價值收益，集團於截至二零一八年年度之本公司權益持有人應佔基礎純利由二零一七年度之233,000,000港元上升至1,403,000,000港元，升幅逾5倍。集團二零一八年之基礎純利顯著上升主要由於海上居之物業發展項目（「海上居」）權益所得的總收益所致。

## 物業發展

### 澳門

隨著澳門海上居建築工程竣工入伙，由於項目位置四通八達，加上品質及設計卓越，項目廣獲市場青睞。根據澳門財政局有關數據顯示，海上居於二零一八年榮膺澳門銷量最佳的住宅樓盤。

至於澳門海一居發展項目，由於澳門終審法院於二零一八年五月二十三日就保利達洋行有限公司（「保利達洋行」）申請要求將澳門行政長官終止該項目及其項下之土地特許權決定無效之最終上訴裁定敗訴。保利達洋行已於二零一八年十一月二十九日入稟澳門法院要求澳門政府賠償相關損失。倘上述索償行動以及其他可行方案未能保障集團利益，保利達控股國際有限公司（「保利達控股」，當時為集團最終控股股東，現時則為其關連公司）承諾補償因海一居發展項目終止而令集團蒙受之有關損失。因此，就澳門政府收回土地而對集團造成之任何損失並不會對集團之財務狀況構成任何不利影響。

### 中國大陸

於二零一八年六月二十二日，集團與保利達控股訂立以下兩份買賣協議：

- (1) 集團有條件同意收購位於中山物業發展項目的 50%公司權益連同其 50%股東貸款，其地盤面積約 234,802 平方米，代價約 1,200,000,000 港元（「中山項目」）
- (2) 集團有條件同意收購位於珠海物業發展項目的 60%公司權益連同其 60%股東貸款，其地盤面積約 43,656 平方米，代價約 644,000,000 港元（「珠海項目」）

中山項目已於二零一八年十二月三十一日完成收購，連同將於今年內完成收購之珠海項目，集團的土地儲備將增加應佔的總樓面面積約400,000平方米。

## 規劃及發展中之主要物業項目

物業項目	地區/城市	用途	總地盤面積約數(平方米)	總樓面面積約數(平方米)	集團所佔權益	狀況	預計完工日期
中山	中山市南區	住宅及商業	234,802	587,000	50%	規劃中	二零二一年至二零二三年
珠海*	珠海市香洲區	商業及辦公室	43,656	179,000	60%	規劃中	二零二一年

\*收購將於今年內完成

## 物業投資

集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之應佔投資物業所得總租金收入降至約82,000,000港元，較二零一七年減少5.5%。租金收入下跌主要由於澳門廣場（集團擁有50%權益之投資物業）於二零一八年之租金收入較二零一七年減少4,700,000港元至約76,000,000港元。

## 石油

石油業務截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得虧損14,800,000港元，而二零一七年虧損則為246,000,000港元。石油業務虧損減少主要由於二零一八年平均油價有所上升，以及於回顧年內石油資產並無作出進一步的減值撥備所致（二零一七年該減值撥備為226,500,000港元）。

## 製冰及冷藏

製冰及冷藏業務於二零一八年之合計經營盈利總額為25,500,000港元，較二零一七年下降13%。經營盈利減少主要是由於製冰業務的營業收入下降所致。

## 前景

於二零一八年，集團邁出戰略性的重要一步，透過收購中山及珠海兩個發展項目，將其主要業務發展主軸由約有六十三萬人口的小城市澳門轉移至約有七千萬人口之粵港澳大灣區城市群。於完成收購中山及珠海兩個發展項目後，集團於大灣區發展已具備良好開端。

截至二零一八年十二月底，集團的資本負債比率為11.7%。此穩健的資本負債水平將為集團提供進一步業務擴展之廣闊空間。因此集團將繼續積極於大灣區以及其他地區探索優質發展機遇，務求為集團往後業務之可持續發展奠立穩固基礎。

展望二零一九年，就哈薩克斯坦之石油業務，集團預計未來一年其業績或未能好轉，故集團會密切留意國際油價走勢以調整石油業務策略。至於香港之製冰及冷藏業務，由於二零一九年第一季業務表現較二零一八年同期理想，預計全年業績將有所改善。澳門的物業租金於年度可望為集團帶來持續穩定收益。

縱然澳門物業市場整體樓宇成交量於二零一八下半年至二零一九年二月持續下滑，然而於二零一九年三月澳門樓市買賣正重拾動力。如市場氣氛於年內持續回暖，集團預期海上居銷情將維持理想，其項目之收益將可為集團二零一九年業績帶來重要貢獻。

最後，本人謹此對董事會全人的支持及貢獻以及為集團盡心竭力之員工深表謝忱。

## 綜合業績

集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零一七年之比較數字如下：

### 綜合收益計算表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營業收入	3	1,592,854	693,884
銷售成本		<u>(62,822)</u>	<u>(60,514)</u>
毛利		1,530,032	633,370
其他收入	4	11,786	10,188
銷售及分銷費用		(48,090)	(45,272)
行政費用		(48,512)	(49,761)
其他經營費用		(51,365)	(53,214)
石油生產及開採資產之減值	9	-	(226,500)
物業發展權益之公允價值變動		<u>170,201</u>	<u>-</u>
經營盈利		1,564,052	268,811
財務成本	5(a)	(51,808)	(36,307)
所佔合營企業盈利		<u>111,619</u>	<u>106,162</u>
除稅前盈利	5	1,623,863	338,666
所得稅	6	<u>(3,198)</u>	<u>(67,118)</u>
本年度盈利		<u>1,620,665</u>	<u>271,548</u>
歸屬於：			
— 本公司權益持有人		1,618,545	269,521
— 非控股權益		<u>2,120</u>	<u>2,027</u>
本年度盈利		<u>1,620,665</u>	<u>271,548</u>
每股盈利 — 基本及攤薄	7	<u>36.46 港仙</u>	<u>6.07 港仙</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度盈利	1,620,665	271,548
本年度其他全面收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
物業發展權益之公允價值變動	-	90,147
確認分派物業發展權益轉往收益計算表	-	(500,000)
本年度其他全面收益（除稅後淨值）	-	(409,853)
本年度全面收益總計	<b>1,620,665</b>	<b>(138,305)</b>
歸屬於：		
－ 本公司權益持有人	1,618,545	(140,332)
－ 非控股權益	2,120	2,027
本年度全面收益總計	<b>1,620,665</b>	<b>(138,305)</b>

## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	404,220	425,456
石油開採資產	9	27,516	28,175
物業發展權益	10	11,149,530	10,586,970
合營企業權益		2,519,932	1,473,345
遞延稅務資產		42,227	42,227
商譽		16,994	16,994
		<u>14,160,419</u>	<u>12,573,167</u>
<b>流動資產</b>			
物業發展權益	10	871,658	1,264,017
應收關連公司款項		1,220,000	-
應收同系附屬公司款項		-	500,000
應收合營企業款項		197,075	-
存貨		85,996	86,024
營業及其他應收賬款	11	205,912	43,377
現金及銀行結餘		292,599	271,109
		<u>2,873,240</u>	<u>2,164,527</u>
<b>流動負債</b>			
營業及其他應付賬款	12	75,411	71,159
銀行借貸		73,500	1,354,800
本期稅項		59,979	57,752
		<u>208,890</u>	<u>1,483,711</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,664,350</u>	<u>680,816</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>16,824,769</u>	<u>13,253,983</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動負債</b>			
應付直屬控股公司款項		1,643,453	943,666
其他應付賬款		17,450	18,615
銀行借貸		1,396,500	-
遞延稅項負債		16,083	16,824
		<u>3,073,486</u>	<u>979,105</u>
<b>資產淨值</b>		<u>13,751,283</u>	<u>12,274,878</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		443,897	443,897
儲備		13,294,806	11,818,308
本公司權益持有人應佔之權益總值		13,738,703	12,262,205
非控股權益		12,580	12,673
權益總值		<u>13,751,283</u>	<u>12,274,878</u>



附註：

## 1. 編製基準

本財務報表已按照香港會計師公會頒佈所有適用之香港財務報告準則，其集合條例包括所有由香港會計師公會頒佈適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製。本財務報表亦符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）披露規定。

香港會計師公會已頒佈數項全新及經修訂之香港財務報告準則，此等新準則於集團之本會計期間首次適用或可提早採納。有關集團本會計期間及過往會計期間因首次採納此等發展而導致會計政策之變動載於本財務報表附註2。

## 2. 會計政策之變動

### (a) 概述

香港會計師公會已頒佈多項新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂，並於集團本會計期間首次生效。其中，以下發展與集團之財務報表相關：

- 香港財務報告準則第 9 條，*金融工具*
- 香港財務報告準則第 15 條，*客戶合約收入*

集團於本會計期間並無應用任何尚未生效之新訂準則或詮釋。

集團於財務資產分類及信貸虧損計量方面受香港財務報告準則第 9 條影響，而集團並未受香港財務報告準則第 15 條影響。有關香港財務報告準則第 9 條之會計政策變動詳情於附註 2(b)討論。

集團根據所選過渡法確認初步應用香港財務報告準則第 9 條之累積影響，作為對二零一八年一月一日權益期初結餘之調整，且不會重列比較資料。

### (b) 香港財務報告準則第 9 條，*金融工具*

採納香港財務報告準則第 9 條導致以下有關物業發展權益之會計政策變動。

於過往報告期間，物業發展權益分類為可供出售財務資產，且公允價值變動於其他全面收益確認。於採納香港財務報告準則第 9 條後，物業發展權益分類為按公允價值計入損益（「按公允價值計入損益」）之投資，且該等投資（包括權益）之公允價值變動於損益確認。

## 2. 會計政策之變動 (續)

### (b) 香港財務報告準則第 9 條，*金融工具* (續)

根據過渡性規定，上述會計政策變動已於二零一八年一月一日對存在項目追溯應用。集團已確認初步應用之累積影響，作為對二零一八年一月一日權益期初結餘之調整。因此，集團將繼續根據香港會計準則第 39 條「*金融工具：確認及計量*」呈報比較資料。

下表概述過渡至香港財務報告準則第 9 條對二零一八年一月一日之滾存利潤及公允價值儲備之影響。

	千港元
<b>滾存利潤</b>	
轉撥自與現時按公允價值計入損益計量之財務資產有關之公允價值儲備	4,354,987
於二零一八年一月一日之滾存利潤增加	4,354,987
<b>公允價值儲備</b>	
轉撥至與現時按公允價值計入損益計量之財務資產有關之滾存利潤	(4,354,987)
於二零一八年一月一日之公允價值儲備減少	(4,354,987)

下表載列香港會計準則第 39 條項下可供出售財務資產之原先計量類別，以及該等財務資產根據香港會計準則第 39 條釐定之帳面值與根據香港財務報告準則第 9 條釐定之帳面值之對帳。

	香港會計準則 第 39 條 於二零一七年 十二月三十一日 之帳面值 千港元	重新分類 千港元	香港財務報告 準則第 9 條 於二零一八年 一月一日 之帳面值 千港元
<b>按香港財務報告準則第 9 條公允 價值計入損益之財務資產</b>			
物業發展權益*	-	11,850,987	11,850,987
<b>按香港會計準則第 39 條分類為 可供出售之財務資產</b>			
物業發展權益*	11,850,987	(11,850,987)	-

\*根據香港會計準則第 39 條，物業發展權益分類為可供出售財務資產。根據香港財務報告準則第 9 條，物業發展權益分類為按公允價值計入損益之財務資產。

## 2. 會計政策之變動(續)

### (b) 香港財務報告準則第 9 條，*金融工具* (續)

所有按攤銷成本計量之財務資產及財務負債之計量類別保持不變。所有財務負債於二零一八年一月一日之帳面值並未受首次應用香港財務報告準則第 9 條影響。

集團並無指定或取消指定於二零一八年一月一日按公允價值計入損益之任何財務資產或財務負債。

香港財務報告準則第 9 條之新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第 39 條之「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，毋須再待發生虧損事件方確認減值虧損。相反，實體須根據資產及事實以及情況，確認及計量存續期預期信貸虧損。應用預期信貸虧損模式將導致提早確認信貸虧損，惟不會對集團造成重大財務影響。

## 3. 分類報告

集團按其提供的業務性質來管理其業務。分類資料之呈報方式與提供予集團高級管理層供其評估分類之表現及分配資源之內部報告一致。集團於年內識別三個（二零一七年：四個）營運分類，包括物業投資、買賣及發展有關之活動及物業發展權益（「物業」）、石油勘探及生產之有關活動（「石油」）及製造冰塊及提供與冷藏及有關之服務（「製冰及冷藏」）。

分類營業收入、開支、業績與資產包括直接與該分類有關之項目，亦包括可合理列作有關分類之項目，但不包括非經常性項目。

呈報分類業績包括經扣除物業發展權益之公允價值變動，所佔合營企業盈利，財務成本及總部及公司支出之除稅前業績。

### 3. 分類報告 (續)

分類資產包括所有有形資產、無形資產及經扣除合營企業權益、遞延稅項資產及其他公司資產之流動資產。

分類資本性支出指年內因添置預期使用超過一年之分類資產（有形或無形）所產生之總成本。公司收支與資產分別主要包括企業行政及財務開支及企業財務資產。

以下為有關集團提供予集團高級管理層作為本年度之資源分配及評估分類表現之分類呈報資料。

	物業 千港元	石油 千港元	製冰及 冷藏 千港元	二零一八年 總計 千港元
營業收入	<b>1,400,000</b>	<b>75,053</b>	<b>117,801</b>	<b>1,592,854</b>
呈報分類業績	<b>1,406,525</b>	<b>(14,777)</b>	<b>25,451</b>	<b>1,417,199</b>
物業發展權益之公允價值變動	<b>170,201</b>	–	–	<b>170,201</b>
總部及公司支出				<b>(23,348)</b>
經營盈利				<b>1,564,052</b>
財務成本				<b>(51,808)</b>
所佔合營企業盈利	<b>111,619</b>	–	–	<b>111,619</b>
除稅前盈利				<b>1,623,863</b>
呈報分類資產	<b>13,479,897</b>	<b>343,485</b>	<b>145,240</b>	<b>13,968,622</b>
合營企業權益及應收合營 企業款項	<b>2,717,007</b>	–	–	<b>2,717,007</b>
遞延稅項資產				<b>42,227</b>
總部及公司資產				<b>305,803</b>
				<b>17,033,659</b>
所發生之資本性開支	–	<b>3,286</b>	<b>1,187</b>	<b>4,473</b>
折舊及攤銷	–	<b>17,862</b>	<b>7,463</b>	<b>25,325</b>

集團截至二零一八年十二月三十一日止年度內已於物業分類確認1,400,000,000港元之物業發展權益分派為營業收入，其金額超過集團營業收入之10%。

### 3. 分類報告 (續)

	物業 千港元	石油 千港元	製冰及 冷藏 千港元	其他 千港元	二零一七年 總計 千港元
營業收入	<u>500,000</u>	<u>61,930</u>	<u>131,954</u>	<u>-</u>	<u>693,884</u>
呈報分類業績	505,163	(246,321)	29,396	-	288,238
總部及公司支出					<u>(19,427)</u>
經營盈利					268,811
財務成本					(36,307)
所佔合營企業盈利	106,162	-	-	-	<u>106,162</u>
除稅前盈利					<u>338,666</u>
呈報分類資產	12,431,196	366,591	152,196	-	12,949,983
合營企業權益	1,473,345	-	-	-	1,473,345
遞延稅項資產					42,227
總部及公司資產					<u>272,139</u>
					<u>14,737,694</u>
所發生之資本性開支	-	281	867	7	1,155
折舊及攤銷	-	17,933	8,219	106	26,258
石油生產及開採資產之減值	<u>-</u>	<u>226,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>226,500</u>

集團截至二零一七年十二月三十一日止年度內已於物業分類確認500,000,000港元之物業發展權益分派為營業收入，其金額超過集團營業收入之10%。

### 3. 分類報告 (續)

下表列載有關(i)集團銷售予對外客戶之營業收入及(ii)集團非流動資產(財務工具及遞延稅務資產除外)所在地區之資料。營業收入所在地區按貨物送達或提供服務所在地點劃分。非流動資產所在地區按資產實際所在地點劃分，而於合營企業權益則以營運所在地點劃分。

	營業收入		非流動資產	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
中華人民共和國	1,517,801	631,954	2,645,955	1,606,393
哈薩克斯坦	75,053	61,930	322,707	337,577
	<b>1,592,854</b>	693,884	<b>2,968,662</b>	1,943,970

除以上之非流動資產外，集團位於中華人民共和國之物業發展權益為11,149,530,000港元(二零一七年：10,586,970,000港元)。

### 4. 其他收入

集團之其他收入分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
來自待售物業之租金收入	8,372	8,406
銀行及其他利息收入	384	430
其他	3,030	1,352
	<b>11,786</b>	10,188

## 5. 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除／（計入）下列各項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>(a) 財務成本</b>		
利息開支		
— 須於五年內全數償還之銀行借貸	35,371	25,473
— 超過一年後償還之應付最終控股公司款項	-	3,441
— 超過一年後償還之應付直屬控股公司款項	15,441	6,374
	<b>50,812</b>	35,288
其他財務成本	996	1,019
	<b>51,808</b>	36,307
<b>(b) 員工成本</b>		
員工成本（不包括董事酬金） <sup>#</sup> ：		
工資及薪金	54,486	56,443
退休計劃供款	1,665	1,729
	<b>56,151</b>	58,172
<b>(c) 其他項目</b>		
物業、廠房及設備之折舊 <sup>#</sup>	24,666	25,303
石油開採資產之攤銷 <sup>#</sup>	659	955
土地及樓宇之經營租約最低租金	1,745	1,910
兌換虧損	3,779	6,319
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損	(57)	58
合營企業之稅項分攤 （已包括於所佔合營企業盈利）	13,859	13,036

<sup>#</sup> 銷售成本包括22,109,000港元（二零一七年：22,410,000港元）有關員工成本及折舊及攤銷費用。此金額已分別包含於以上及附註5(b)就各項費用披露之相關金額。

## 6. 所得稅

列於綜合收益計算表內之稅項如下:

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>本期稅項</b>		
— 香港利得稅	1,918	2,294
— 香港以外所得稅	2,069	2,092
— 過往年度(超額撥備) / 撥備不足	(48)	43
	<b>3,939</b>	4,429
<b>遞延稅項</b>	<b>(741)</b>	62,689
	<b>3,198</b>	<b>67,118</b>

香港利得稅乃根據二零一八年預計應課稅之盈利按課稅率16.5% (二零一七年:16.5%) 計算。香港以外附屬公司之稅項則按有關司法權區所適用之稅率作撥備。

## 7. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔盈利1,618,545,000港元(二零一七年:269,521,000港元)及年內已發行普通股4,438,967,838股(二零一七年:普通股4,438,967,838股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

本公司截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度並無攤薄性潛在股份。

## 8. 股息

應撥歸本年之股息:

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
宣派及已派付之中期股息每股0.012港元 (二零一七年:0.002港元)	53,268	8,878
報告期末後擬派之末期股息每股0.083港元 (二零一七年:0.02港元)	368,434	88,779
	<b>421,702</b>	<b>97,657</b>

於年結後宣派之末期股息並未於十二月三十一日確認為負債。



## 9. 石油生產及開採資產

於二零一八年十二月三十一日，集團擁有295,191,000港元（二零一七年：309,402,000港元）之石油生產資產（包括在物業、廠房及設備）及27,516,000港元（二零一七年：28,175,000港元）之石油開採資產。石油生產資產及石油開採資產乃按成本值減累積折舊／攤銷及減值虧損列賬。

本公司之全資附屬公司Caspi Neft TME位於哈薩克斯坦South Alibek油田以用作正常原油生產之燃氣許可證（用於燃燒伴生氣）已於二零一八年十二月三十一日到期。Caspi Neft TME已採取一切必要措施以取得較長時期之燃氣許可證，務求於二零一八年十二月三十一日後仍可繼續正常原油生產。集團現正考慮不同方案以永久解決伴生氣處理及應用問題，其中包括取得哈薩克斯坦政府相關部門之批准及積極與外間各方溝通以驗證各個方案。基於上述，集團認為並無跡象顯示燃氣許可證會不獲更新。

於二零一八年十二月三十一日，管理層已重新評估其整體石油勘探及生產業務之經營及風險及估計其石油生產及開採資產之可收回金額超出其賬面值，故截至二零一八年十二月三十一日止年度並無需要考慮作進一步之減值虧損。石油生產及開採資產之可收回金額按貼現率12.5%（二零一七年：12.5%）計算之使用價值而釐定。於二零一七年十二月三十一日，其石油生產及開採資產之賬面值超出其可收回金額226,500,000港元。因此，石油生產資產及石油開採資產之減值金額分別為207,474,000港元及19,026,000港元，並已於集團綜合收益計算表內以獨立項目確認。

## 10. 物業發展權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	<b>11,850,987</b>	12,060,840
分派	<b>(1,400,000)</b>	(500,000)
於損益／其他全面收益內確認之公允 價值變動*	<b>1,570,201</b>	90,147
公允價值變動淨額	<b>170,201</b>	(409,853)
額外資金	-	200,000
於十二月三十一日	<b>12,021,188</b>	11,850,987
代表:		
非流動資產	<b>11,149,530</b>	10,586,970
流動資產	<b>871,658</b>	1,264,017
	<b>12,021,188</b>	11,850,987

\*由於應用香港財務報告準則第 9 條，物業發展權益的公允價值變動於損益內確認（見附註 2(b)）。

物業發展權益乃指集團根據與關連公司保利達控股國際有限公司（「保利達控股」）之兩間全資附屬公司簽訂之兩份共同投資協議，於澳門黑沙環新填海區P地段及T+T1地段之各項物業發展權益。根據共同投資協議之條款，集團會提供資金支付發展項目之任何資金短缺，惟限於一個合共最高金額。而保利達控股之兩間全資附屬公司需根據刊載於共同投資協議之公式計算，給予集團來自物業發展項目之現金流作為回報。相關之資金安排及共同投資協議之其他主要條款已披露於二零零六年五月二十三日之公司通函內。物業發展權益於報告期末按公允價值列賬。

就位於P地段之發展項目，該土地批給於一九九零年十二月批出，租賃期為二十五年，即到期日為二零一五年十二月二十五日，其擬議土地用途亦於二零零六年從工業用途成功轉為商住。該項目如能於到期日或之前完成，該土地批給便可轉為確定土地批給，而每十年可更新直至二零四九年。然而，於二零一三年九月，澳門特別行政區政府頒佈澳門新土地法，並於二零一四年三月生效。澳門新土地法列明澳門特別行政區政府將有權收回任何未能於指定到期日前完成物業發展及／或履行於土地批給規定之條款之土地，而不需對物業擁有人作出任何賠償。由於澳門特別行政區政府對該項目發展所需發出之審批及許可證有所延誤，導致該項目直至二零一四年八月才能開始動工。因此，該項目未能於到期日前竣工而所有建築工程現已暫停。延長到期日之申請已向澳門特別行政區政府遞交。惟該申請已被澳門特別行政區政府相關部門拒絕。

## 10. 物業發展權益 (續)

於二零一八年五月二十三日，澳門特別行政區終審法院就保利達洋行有限公司（「保利達洋行」）（即該項目物業之登記業主及保利達控股之全資附屬公司）申請要求將澳門特別行政區行政長官終止該項目之特許權決定無效之最終上訴裁定敗訴。根據本公司取得之法律意見，估計保利達洋行向行政法院提出要求為該項目補回時間（透過延長該特許權）的主要訴訟亦會因上述向澳門特別行政區終審法院申請之不利判決而被終止進行。

根據本公司取得之法律意見，管理層認為由於澳門特別行政區政府對該項目發展所需發出之審批及許可證有所延誤，導致該項目在到期日前不能完成。因此，保利達洋行有強烈的法律依據和理由要求澳門特別行政區政府賠償損失，包括但不限於所有實際遭受之損失以及預期該項目完成後所產生的所有利潤之損失。保利達洋行已於二零一八年十一月二十九日向澳門特別行政區政府就P地段發展項目作出民事訴訟索賠損失。

此外，根據發展該項目的共同投資協議，倘保利達洋行未能按共同投資協議完成該項目，保利達控股將需就集團所蒙受之任何損失作出彌補。因此，就澳門特別行政區政府收回該項目之土地而對集團造成之任何損失將由保利達控股作出補償。因此，該項目之權益於二零一八年十二月三十一日並無需要考慮減值。

至於T+T1地段發展項目，入伙紙已於二零一七年七月取得。已預售之住宅單位已於二零一七年十二月底起陸續交予買家，而尚未出售之住宅單位正分階段推出市場發售。

於二零一八年內，保利達控股之其中一間全資附屬公司根據其中一份共同投資協議，就有關T+T1地段之物業發展項目向本公司作出1,400,000,000港元（二零一七年：500,000,000港元）之分派。該筆1,400,000,000港元（二零一七年：500,000,000港元）來自物業發展權益之分派已於綜合收益計算表確認為收入。

於二零一八年十二月三十一日，物業發展權益金額中之871,658,000港元（二零一七年：1,264,017,000港元）預期將於一年內收回，故分類為流動資產。

## 11. 營業及其他應收賬款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營業應收賬款之賬齡分析（基於到期日）如下：		
現期	10,227	17,048
三個月以內	7,424	7,316
超過三個月	16	-
營業應收賬款	17,667	24,364
其他應收賬款*	188,245	19,013
	<b>205,912</b>	<b>43,377</b>

集團已為集團各自之業務訂立不同信貸政策及給予其營業客戶不超過90天之信貸期。

\*於二零一八年十二月三十一日，其他應收賬款包括支付予保利達控股就建議收購保利達控股一間全資附屬公司之60%權益以及保利達控股之貸款轉讓總額為161,095,000港元之按金。集團於年內已透過向直屬控股公司貸款以支付建議收購之按金161,095,000港元。有關收購之詳情已於二零一八年六月二十二日本公司之公佈中披露。

## 12. 營業及其他應付賬款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營業應付賬款之賬齡分析（基於到期日）如下：		
現期	386	1,109
三個月以內	39	187
超過三個月	<u>3</u>	<u>3</u>
營業應付賬款	<u>428</u>	<u>1,299</u>
其他應付賬款		
— 政府費用及稅項	4,594	4,220
— 其他	<u>70,389</u>	<u>65,640</u>
	<u>74,983</u>	<u>69,860</u>
	<u>75,411</u>	<u>71,159</u>

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資本結構

集團於年內繼續維持穩健的財務及流動資金狀況。集團於二零一八年十二月三十一日之現金及銀行結餘為292,600,000 港元（二零一七年：271,100,000港元），主要以港元為面值。集團之流動比率為 13.75 倍（二零一七年：1.46倍），維持穩健水平。

集團於二零一八年十二月三十一日之銀行借貸為 1,470,000,000港元（二零一七年：1,354,800,000 港元），其中73,500,000港元須於一年以內償還、73,500,000港元須於一年以後兩年以內償還，及 1,323,000,000港元須於兩年以後五年以內償還。於二零一八年十二月三十一日，應付直屬控股公司款項為1,643,500,000港元（二零一七年：943,700,000港元），該款項屬無抵押，以港元為面值及按現行市場利率計息，並於超過一年後償還。

集團之銀行信貸額度為1,470,000,000港元（二零一七年：1,354,800,000港元），已於二零一八年十二月三十一日全部動用（二零一七年：全部動用）。該信貸額度乃以集團之租賃土地與樓宇，以及合營企業之投資物業作抵押，以港元為面值並按現行市場利率計息，並會不時作出檢討。

本公司權益持有人於二零一八年十二月三十一日之應佔權益總值為13,738,700,000港元（二零一七年：12,262,200,000港元）。集團之資本負債比率按借貸總額（包括銀行借貸及應付直屬控股公司款項）減應收關連公司/同系附屬公司款項及現金及銀行結餘佔本公司權益持有人應佔權益之百分比，由二零一七年十二月三十一日之12.5%下降至二零一八年十二月三十一日之11.7%。

### 財資政策

除了集團之石油業務，集團大部份買賣以港元及澳門幣為面值，由於澳門幣與港元掛鈎，故集團面對的外匯風險較低。至於集團於哈薩克斯坦之石油業務，因大部份經營費用及資本性支出均以哈薩克斯坦當地貨幣堅戈計算，而絕大部分收入則以美元計算，故集團面對堅戈之匯率波動風險。於二零一八年十二月三十一日，集團並沒有就對沖而訂立的未動用之金融工具。儘管如此，集團將密切監控其整體外匯風險及利率風險，並採取積極審慎的措施，以於需要時將有關風險減至最低。

### 資本承擔

集團於二零一八年十二月三十一日已訂約但未撥備之資本承擔為1,200,000港元（二零一七年：無）。

### 資產抵押

集團於二零一八年十二月三十一日已抵押集團及合營企業之若干資產，賬面總值分別約為 103,400,000 港元（二零一七年：107,000,000 港元）及 1,778,000,000 港元（二零一七年：1,709,000,000港元），作為集團銀行信貸之擔保。

### 或然負債

集團於二零一八年十二月三十一日並無重大或然負債（二零一七年：無）。

## 人力資源

集團於二零一八年十二月三十一日之僱員總數約為260人（二零一七年：280人）。年內之員工成本總額（不包括董事酬金）為56,151,000港元（二零一七年：58,172,000港元）。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花紅。集團之薪酬政策由薪酬委員會會員審閱及董事會批准。

本公司之董事酬金由薪酬委員會按本公司之營運業績、個別工作表現及可供比較之市場數據而提出建議，並由董事會批准。

集團相信人力資源之素質對維持強大競爭之優勢起著關鍵作用。集團鼓勵其僱員參加培訓課程，以增強僱員在各方面之技能及知識，為與集團共同於瞬息萬變之經濟環境中發展而作好充分準備。

此外，集團於年內亦為僱員舉辦年度晚宴及聖誕聚會，以提升團隊精神及忠誠度，並鼓勵各部門間之溝通。

## 其他資料

### 審核委員會之審閱

本公司審核委員會已與集團之獨立核數師畢馬威會計師事務所審閱並討論集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，當中包括集團採納之主要會計政策及準則。

### 畢馬威會計師事務所之工作範疇

集團核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師）已就集團截至二零一八年十二月三十一日止年度業績公佈之綜合財務狀況表、綜合收益計算表、綜合全面收益表及其相對應的附註內之財務數字與集團年內之綜合財務報表所載數額進行核對，兩者數額相符。畢馬威會計師事務所就此履行的工作並不構成根據香港會計師公會頒布之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證聘用準則而進行的審計、審閱及其他核證聘用，因此核數師並無發出任何核證。

### 遵守企業管治守則

本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內已遵守刊載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14「企業管治守則」中之所有守則條文。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 二零一九年股東週年大會

本公司之二零一九年股東週年大會將於二零一九年六月五日（星期三）舉行。二零一九年股東週年大會通告將會於適當時候刊發及派送予各股東。



## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定符合資格出席二零一九年股東週年大會及於會上投票之股東身份，本公司將由二零一九年五月三十一日（星期五）至二零一九年六月五日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席二零一九年股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零一九年五月三十日（星期四）下午四時三十分前送交本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

為釐定符合資格獲派建議的末期股息股東之身份，本公司將由二零一九年六月十二日（星期三）至二零一九年六月十三日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有獲派建議的末期股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零一九年六月十一日（星期二）下午四時三十分前送交本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 刊登年報

本公司將於公司網站 [www.polytecasset.com](http://www.polytecasset.com) 及香港交易及結算所有限公司網站刊登一份根據上市規則所需全面資料編製之二零一八年年報，並將於適當時候將印刷本寄發予各股東。

承董事會命  
保利達資產控股有限公司  
主席  
柯為湘

香港，二零一九年三月二十七日

於本公佈日期，柯為湘先生（主席）、楊國光先生、黃玉清女士及焦嫻瑛女士為本公司執行董事；黎家輝先生及柯沛縈女士為本公司非執行董事；而廖廣生先生、徐尉玲博士及 Teo Geok Tien Maurice 教授為本公司獨立非執行董事。

\* 僅供識別