



Interim Report 2019

中期報告



POLYTEC ASSET HOLDINGS LIMITED
保利達資產控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability) (Stock Code: 208)
(於開曼群島註冊成立之有限公司) (股份代號: 208)



- where the Group has property development projects (the acquisition of the Zhuhai project is expected to be completed by the end of 2019)
集團持有之物業發展項目所在地（珠海項目之收購期望於二零一九年尾完成）

保利達資產控股有限公司

保利達資產控股有限公司(股份代號：208)主要從事大灣區物業發展及投資，包括近期收購分別位於中山及珠海之發展項目，以及在香港經營製冰及冷藏業務及在哈薩克斯坦經營石油業務。集團正於多方面尋覓有利的機遇，務求為集團往後業務之可持續發展奠立穩固基礎。

目錄

2	公司資料
4	集團業務架構
5	摘要
6	主席報告
8	財務回顧
9	綜合收益計算表
10	綜合全面收益表
11	綜合財務狀況表
13	綜合權益變動表
14	簡明綜合現金流量表
15	未經審核中期財務報表附註
30	其他資料

02 公司資料

董事會及委員會

董事會

執行董事

柯為湘先生(主席)

楊國光先生

黃玉清女士

焦幗瑛女士

非執行董事

黎家輝先生

柯沛榮女士

獨立非執行董事

廖廣生先生

徐尉玲博士

Teo Geok Tien Maurice教授

委員會

執行委員會

楊國光先生(主席)

黃玉清女士

黎家輝先生

審核委員會

廖廣生先生(主席)

徐尉玲博士

黎家輝先生

薪酬委員會

徐尉玲博士(主席)

廖廣生先生

楊國光先生

提名委員會

柯為湘先生(主席)

廖廣生先生

徐尉玲博士

公司及股東資料

公司秘書

李志明先生

獨立核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

授權代表

楊國光先生

黎家輝先生

股份過戶登記總處

The R&H Trust Co. Ltd.

Windward 1

Regatta Office Park

P.O. Box 897

Grand Cayman KY1-1103

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心54樓

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands



公司及股東資料(續)

總辦事處及主要營業地點

香港九龍
彌敦道750號
始創中心23樓

網址

www.polytecasset.com

股份代號

香港聯合交易所有限公司：208

主要往來銀行

恒生銀行
中國銀行

二零一九年中期業績財政日曆

中期業績公佈	二零一九年八月二十一日
中期股息除息日	二零一九年十一月二十一日
暫停辦理股份 過戶登記	二零一九年十一月二十五日至 二零一九年十一月二十六日 (首尾兩天包括在內)
派付中期股息	二零一九年十二月十一日



04 集團業務架構



[#] 收購期望於二零一九年尾完成。

05 摘要

- ✿ 集團於二零一九年上半年之本公司權益持有人應佔未經審核純利增長至711,000,000港元，較二零一八年同期648,000,000港元增長9.8%。
- ✿ 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，集團於二零一九年上半年之本公司權益持有人應佔基礎純利上升至210,000,000港元，較二零一八年同期183,000,000港元上升14.8%。二零一九年中期每股基礎盈利淨額為4.74港仙，而二零一八年中中期每股基礎盈利淨額為4.13港仙。
- ✿ 二零一九年中期股息每股為1.30港仙(二零一八年：1.20港仙)。

06 主席報告

中期業績及股息

本公司及其附屬公司(統稱「集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月之權益持有人應佔未經審核純利增長至711,000,000港元，較二零一八年同期648,000,000港元增長9.8%。二零一九年之中期每股盈利為16.03港仙，而二零一八年則為14.60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，集團於二零一九年首六個月之本公司權益持有人應佔基礎純利上升至210,000,000港元，較二零一八年同期183,000,000港元上升14.8%。二零一九年中期每股基礎盈利淨額為4.74港仙，而二零一八年中期每股基礎盈利淨額則為4.13港仙。

董事會已宣派二零一九年之中期股息每股為1.30港仙(二零一八年：1.20港仙)。中期股息將於二零一九年十二月十一日(星期三)派發予二零一九年十一月二十六日(星期二)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，集團於回顧期內之本公司權益持有人應佔基礎純利由二零一八年同期之183,000,000港元上升至210,000,000港元，該上升主要由於海上居發展項目權益所得的收益上升所致。

物業發展

澳門

有關海上居發展項目，由於項目位置四通八達，品質及設計卓越，加上優質品牌效應，項目繼續廣獲市場青睞，銷售成績於二零一九年上半年持續強勁，表現突出。於回顧期內，集團就此發展項目權益獲分配的淨收益為220,000,000港元。

至於海一居發展項目，保利達洋行有限公司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的索賠仍在進行中。倘上述索償行動以及其他可行方案未能保障集團利益，集團之關連公司保利達控股國際有限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

有關近期已收購之中山物業發展項目，地盤清理經已完成。現正進行下水道工程，整體規劃正與專業設計院調研中。

珠海物業發展項目之收購期望於二零一九年尾完成。

物業投資

集團於回顧期內應佔投資物業所得總租金收入輕微上升至41,400,000港元。租金收入主要來自澳門廣場(集團於澳門擁有50%權益之投資物業)，其於二零一九年上半年所佔的總租金收入為38,300,000港元，而二零一八年同期則為38,100,000港元。

石油

石油業務截至二零一九年六月三十日止六個月錄得營運虧損10,300,000港元，而二零一八年同期虧損為8,700,000港元。營運虧損增加主要由於期內油價及銷售量相比二零一八年上半年有所下跌所致。

製冰及冷藏

製冰及冷藏業務於回顧期內之合計經營盈利總額為8,400,000港元，較二零一八年同期下降12%。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

二零一九年澳門上半年整體經濟有輕微下滑的趨勢，加上中美貿易糾紛升溫，以及國內經濟有所放緩，影響購買意欲退減，觀望態度轉濃，故導致澳門住宅成交量相較去年同期大幅萎縮，預料二零一九年下半年澳門樓市表現持平，難有驚喜。

惟海上居致力於設計迎合市場之產品，務求提供優質現代化居所。市場對產品反應正面，海上居上半年取得良好銷售成績，是全澳新盤銷量冠軍，預料下半年海上居銷情仍保持樂觀。

就中山及珠海的兩個新物業發展項目而言，若項目進展順利，集團將於大灣區繼續大力發展。

展望未來，預期海上居發展項目權益所得之收益將於二零一九年下半年為集團之業績帶來最重要的貢獻。澳門投資物業之租金收入及香港之製冰及冷藏業務預期可繼續為集團帶來穩定收益。鑒於全球經濟放緩以致石油需求轉弱，集團將評估哈薩克斯坦石油業務，如有需要將為其石油資產作出恰當撥備。

集團正於多方面繼續尋覓可持續發展有利的機遇，務求為集團業務創優增值，適當時將有所公佈。

最後，本人謹此對董事會同寅的積極建言獻策及員工的努力奮進，深表謝忱。



主席
柯為湘

香港，二零一九年八月二十一日

08 財務回顧

流動資金、財務資源及資本結構

集團於回顧期內繼續維持穩健的財務及流動資金狀況。於二零一九年六月三十日，集團現金及銀行結餘為295,500,000港元(二零一八年十二月三十一日：292,600,000港元)，主要以港元為面值。集團之流動比率為12.17倍(二零一八年十二月三十一日：13.75倍)，維持穩健水平。

集團於二零一九年六月三十日之銀行借貸為1,470,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,470,000,000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。於二零一九年六月三十日，應付直屬控股公司及關連公司款項則分別為817,600,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,643,500,000港元)及17,100,000港元(二零一八年十二月三十一日：無)。該兩項款項均屬無抵押，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(二零一八年十二月三十一日：1,470,000,000港元)，已於二零一九年六月三十日全部動用(二零一八年十二月三十一日：全部動用)。該信貸額度乃以集團之租賃土地與樓宇，以及合營公司之投資物業作抵押，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二零一九年六月三十日之應佔權益總值為14,077,800,000港元(二零一八年十二月三十一日：13,738,700,000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及關連公司款項)減應收關連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，由二零一八年十二月三十一日之11.7%增加至二零一九年六月三十日之12.7%。

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，而絕大部份收入則以美元計算，故集團面對堅戈之滙率波動風險。於二零一九年六月三十日，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

集團於二零一九年六月三十日並無已訂約但未撥備之資本承擔(二零一八年十二月三十一日：1,200,000港元)。

資產抵押

集團於二零一九年六月三十日已抵押集團及合營公司之若干資產，賬面總值分別約為101,600,000港元(二零一八年十二月三十一日：103,400,000港元)及1,714,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,778,000,000港元)，作為集團銀行信貸之擔保。

或然負債

集團於二零一九年六月三十日並無重大或然負債(二零一八年十二月三十一日：無)。

09 綜合收益計算表

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
營業收入	3	295,467	268,447
銷售成本		(26,521)	(29,076)
毛利		268,946	239,371
其他收入		4,933	4,793
銷售及分銷費用		(17,490)	(23,511)
行政費用		(18,775)	(20,603)
其他經營費用		(26,295)	(25,055)
物業發展權益之公允價值變動		491,709	447,153
經營盈利		703,028	622,148
財務成本	4	(32,226)	(21,352)
所佔合營企業盈利		42,943	49,510
除稅前盈利	5	713,745	650,306
所得稅	6	(1,230)	(1,060)
本期盈利		712,515	649,246
歸屬於：			
本公司權益持有人		711,419	648,172
非控股權益		1,096	1,074
本期盈利		712,515	649,246
每股盈利－基本及攤薄	7	16.03港仙	14.60港仙

10 綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期盈利	712,515	649,246
本期其他全面收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
所佔合營企業其他全面收益	(3,891)	-
本期全面收益總計	708,624	649,246
歸屬於：		
本公司權益持有人	707,528	648,172
非控股權益	1,096	1,074
本期全面收益總計	708,624	649,246

11 綜合財務狀況表

	附註	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	395,232	404,220
石油開採資產	9	27,212	27,516
物業發展權益	10	11,201,093	11,149,530
合營企業權益		2,545,856	2,519,932
遞延稅項資產		42,227	42,227
商譽		16,994	16,994
		14,228,614	14,160,419
流動資產			
物業發展權益	10	1,311,804	871,658
應收關連公司款項	17(a)	220,000	1,220,000
應收合營企業款項	17(b)	197,075	197,075
存貨		84,160	85,996
營業及其他應收賬款	11	207,117	205,912
現金及銀行結餘		295,531	292,599
		2,315,687	2,873,240
流動負債			
營業及其他應付賬款	12	55,502	75,411
銀行借貸		73,500	73,500
本期稅項		61,324	59,979
		190,326	208,890
流動資產淨值		2,125,361	2,664,350
資產總值減流動負債		16,353,975	16,824,769

	附註	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
應付直屬控股公司款項	17(c)	817,563	1,643,453
應付關連公司款項	17(d)	17,065	-
其他應付賬款		17,619	17,450
銀行借貸		1,396,500	1,396,500
遞延稅項負債		15,968	16,083
		2,264,715	3,073,486
資產淨值		14,089,260	13,751,283
資本及儲備			
股本		443,897	443,897
儲備		13,633,900	13,294,806
本公司權益持有人應佔權益總值		14,077,797	13,738,703
非控股權益		11,463	12,580
權益總值		14,089,260	13,751,283

董事會於二零一九年八月二十一日批准及授權刊發。

13 綜合權益變動表

附註	本公司權益持有人應佔					非控股權益 千港元	權益總值 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	滾存利潤 千港元	總計 千港元		
於二零一九年一月一日	443,897	5,912,600	-	7,382,206	13,738,703	12,580	13,751,283
本期盈利	-	-	-	711,419	711,419	1,096	712,515
其他全面收益	-	-	(3,891)	-	(3,891)	-	(3,891)
全面收益總計	-	-	(3,891)	711,419	707,528	1,096	708,624
已批准之上年度股息 8(b)	-	-	-	(368,434)	(368,434)	-	(368,434)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	(2,213)	(2,213)
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	443,897	5,912,600	(3,891)	7,725,191	14,077,797	11,463	14,089,260

附註	本公司權益持有人應佔					非控股權益 千港元	權益總值 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	公允價值儲備 千港元	滾存利潤 千港元	總計 千港元		
於二零一八年一月一日	443,897	5,912,600	4,354,987	1,550,721	12,262,205	12,673	12,274,878
初次應用香港財務報告 準則第9條之影響	-	-	(4,354,987)	4,354,987	-	-	-
於二零一八年一月一日 (經調整)	443,897	5,912,600	-	5,905,708	12,262,205	12,673	12,274,878
本期盈利及全面收益總計	-	-	-	648,172	648,172	1,074	649,246
已批准之上年度股息 8(b)	-	-	-	(88,779)	(88,779)	-	(88,779)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	(2,213)	(2,213)
於二零一八年六月三十日 (未經審核)	443,897	5,912,600	-	6,465,101	12,821,598	11,534	12,833,132

第15頁至第29頁之附註屬本中期財務報表之一部份。

14 簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(37,307)	570,025
投資活動所得現金淨額	27,741	25,319
融資活動所得／(所用)現金淨額	12,498	(600,468)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	2,932	(5,124)
於一月一日之現金及現金等值項目	292,599	271,109
於六月三十日之現金及現金等值項目	295,531	265,985

15 未經審核中期財務報表附註

1. 編製基準

本未經審核中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露規定編製而成，包括遵守由香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34條「中期財務報告」而編製。

除預期於二零一九年度財務報表反映之會計政策變動外，本中期財務報表已貫徹採納於二零一八年度財務報表中所採用之會計政策。該等會計政策變動之詳情載於附註2。

按香港會計準則第34條編製之中期財務報表之要求，管理層需作出判斷、預計及假設，這將影響按年初至今應用之會計政策及為資產及負債、收入及支出呈報之數額。實際結果或有異於預計數額。

本中期財務報表包括簡明綜合財務報表及揀選附註解釋，附註包括自二零一八年度財務報表後，對理解集團財務狀況變動及業績而言屬重大事項及交易之解釋。本簡明綜合中期財務報表及有關附註並不包括所有香港財務報告準則要求完整財務報表所需之一切資料。

2. 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈新訂的香港財務報告準則第16條，「租賃」及多項香港財務報告準則修訂，並於集團本會計期間首次生效。

該等發展均對集團於中期財務報告之現在或過往期間之業績及財務狀況如何編製及呈列並無重大影響。集團並無於本會計期間採納任何未生效之新準則或詮釋。

香港財務報告準則第16條，「租賃」

香港財務報告準則第16條取代香港會計準則第17條，「租賃」及其相關詮釋，香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第4號，「確定安排是否包含租賃」，香港（常設詮釋委員會）詮釋第15號，「經營租賃－優惠」及香港（常設詮釋委員會）詮釋第27號，「評估涉及租賃法律形式的交易實質」。

集團因採納香港財務報告準則第16條而令會計政策產生之主要變動概述如下。

2. 會計政策之變動(續)

作為承租人

作為承租人，集團先前按香港會計準則第17條將租賃分類為營運租賃或融資租賃乃根據評估租賃是否將相關資產擁有權之絕大部份風險及利益轉移至集團。根據香港財務報告準則第16條，集團為承租人時須將所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17條分類為營運租賃的租賃。

集團決定對租賃期為12個月或以下的短期租賃和低價值資產的租賃採用確認豁免。對於其他資產的租賃，集團確認使用權資產和租賃負債。

作為出租人

香港財務報告準則第16條並沒有重大改變出租人根據香港會計準則第17條對租賃的會計處理法。

3. 營業收入及分類報告

(a) 營業收入

集團之主要業務為物業投資及發展、石油勘探及生產、製造冰塊及提供冷藏服務。

營業收入分類

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
於香港財務報告準則第15條範圍下之客戶合約營業收入：		
銷售原油	26,039	36,549
銷售貨物	32,114	36,410
服務收益	17,314	15,488
	75,467	88,447
其他來源之營業收入：		
物業發展權益的分派	220,000	180,000
	295,467	268,447

3. 營業收入及分類報告(續)

(b) 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。集團於期內識別三個營運分類，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。

呈報分類業績主要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。

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。

3. 營業收入及分類報告(續)

(b) 分類報告(續)

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

	截至二零一九年六月三十日止六個月			
	物業 千港元	石油 千港元	製冰及冷藏 千港元	總計 千港元
營業收入	220,000	26,183	49,284	295,467
呈報分類業績	222,996	(10,343)	8,439	221,092
物業發展權益之公允價值變動	491,709	—	—	491,709
總部及公司支出				(9,773)
經營盈利				703,028
財務成本				(32,226)
所佔合營企業盈利	42,943	—	—	42,943
除稅前盈利				713,745

	於二零一九年六月三十日			
	物業 千港元	石油 千港元	製冰及冷藏 千港元	總計 千港元
呈報分類資產	12,971,788	339,644	140,471	13,451,903
合營企業權益及應收合營 企業款項	2,742,931	—	—	2,742,931
遞延稅項資產				42,227
總部及公司資產				307,240
				16,544,301

3. 營業收入及分類報告(續)

(b) 分類報告(續)

	截至二零一八年六月三十日止六個月			
	物業 千港元	石油 千港元	製冰及冷藏 千港元	總計 千港元
營業收入	180,000	36,584	51,863	268,447
呈報分類業績	183,304	(8,664)	9,597	184,237
物業發展權益之公允價值變動	447,153	-	-	447,153
總部及公司支出				(9,242)
經營盈利				622,148
財務成本				(21,352)
所佔合營企業盈利	49,510	-	-	49,510
除稅前盈利				650,306

	於二零一八年十二月三十一日			
	物業 千港元	石油 千港元	製冰及冷藏 千港元	總計 千港元
呈報分類資產	13,479,897	343,485	145,240	13,968,622
合營企業權益及應收合營 企業款項	2,717,007	-	-	2,717,007
遞延稅項資產				42,227
總部及公司資產				305,803
				17,033,659

4. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
利息開支		
須於五年內全數償還之銀行借貸	20,816	15,282
超過一年後償還之應付直屬控股公司款項	10,965	5,555
超過一年後償還之應付關連公司款項	13	-
	31,794	20,837
其他財務成本	432	515
	32,226	21,352

5. 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除以下項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
折舊及攤銷 [#]	11,713	11,655

[#] 銷售成本包括8,521,000港元(二零一八年六月三十日止六個月：7,650,000港元)有關折舊及攤銷費用。

6. 所得稅

列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
本期稅項		
— 香港利得稅	305	320
— 香港以外所得稅	1,040	1,046
遞延稅項	(115)	(306)
	1,230	1,060

香港利得稅乃根據二零一九年六月三十日止六個月內預計應課稅之盈利按課稅率16.5%(二零一八年六月三十日止六個月：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現行稅率作撥備。

7. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔盈利711,419,000港元(二零一八年六月三十日止六個月：648,172,000港元)及期內已發行普通股4,438,967,838股(二零一八年六月三十日止六個月：4,438,967,838股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

本公司截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月內並無攤薄性潛在股份。

8. 股息

(a) 應撥歸中期之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
期末後宣派之中期股息每股0.013港元 (二零一八年六月三十日止六個月：0.012港元)	57,707	53,268

於期末後宣派之中期股息並未於期末日確認為負債。

(b) 應撥歸上財政年度之股息，於期內獲批准

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
於期內獲批准之上財政年度之末期股息每股0.083港元 (二零一八年六月三十日止六個月：0.020港元)	368,434	88,779

9. 石油生產資產及石油開採資產

於二零一九年六月三十日，集團擁有287,241,000港元(二零一八年十二月三十一日：295,191,000港元)之石油生產資產(包括在物業、廠房及設備)及27,212,000港元(二零一八年十二月三十一日：27,516,000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。

當某些事件或某些情況改變而顯示石油生產及開採資產賬面值可能超過其可收回金額(以公允價值減出售成本及使用價值之較高者而決定)，石油生產及開採資產便需進行減值可能性之檢討。石油生產及開採資產之公允價值按源自持續使用該等資產所產生之預計未來現金流之現值而決定。現金流量採用反映貨幣之時間值及資產之特定風險之貼現率折現至其現值。決定資產是否減值及減值多少涉及管理層判斷，包括估計未來原油價格、貼現預計現金流所用之貼現率及生產情況。減值檢討及計算乃基於與集團之業務計劃一致之假設及取得所有相關之牌照及許可。惟商業環境(例如原油價格)受很多不同之國際及當地因素影響，而該等因素全部均不受集團控制。重要假設之任何不利變化可能增加其減值準備。

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。於回顧期內，Caspi Neft TME維持最低生產量並已更新燃氣許可證，其將於二零一九年九月三十日到期。

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，務求於二零一九年九月三十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。

於二零一九年六月三十日，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，故截至二零一九年六月三十日止六個月並無需要考慮作減值虧損。石油生產及開採資產之可收回金額按貼現率12.5%(二零一八年十二月三十一日：12.5%)計算之使用價值而決定。

9. 石油生產資產及石油開採資產(續)

原油價格以市場預期作假設。於二零一九年六月三十日，倘使用在評估時之估計原油價格增加／減少20%(二零一八年十二月三十一日：20%)，而其他所有變數維持不變，石油生產及開採資產之賬面值將會增加／減少175,375,000港元／203,770,000港元(二零一八年十二月三十一日：184,558,000港元／194,237,000港元)。使用之貼現率指反映貨幣時間值及特定資產風險之比率。倘使用在評估時之貼現率增加／減少200個基點(二零一八年十二月三十一日：200個基點)，而其他所有變數維持不變，石油生產及開採資產之賬面值將會減少／增加26,120,000港元／28,441,000港元(二零一八年十二月三十一日：39,176,000港元／43,434,000港元)。

10. 物業發展權益

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地段之兩項物業發展權益。根據共同投資協議之條款，集團會提供資金支付物業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，而不需對物業擁有者作出任何賠償。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，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，該項目之權益於二零一九年六月三十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亦正分階段推出市場發售。

截至二零一九年六月三十日止期內，保利達控股之一間全資附屬公司根據共同投資協議，就有關T+T1地段之物業發展項目向本公司作出220,000,000港元(二零一八年六月三十日止六個月：180,000,000港元)之分派。該筆220,000,000港元(二零一八年六月三十日止六個月：180,000,000港元)來自物業發展權益之分派，截至二零一九年六月三十日止期內已於綜合收益計算表確認為收入。

於二零一九年六月三十日，物業發展權益金額1,311,804,000港元(二零一八年十二月三十一日：871,658,000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

營業應收賬款之賬齡分析(基於到期日)如下：

	於二零一九年 六月三十日 千港元	於二零一八年 十二月 三十一日 千港元
現期	11,840	10,227
三個月以內	8,059	7,424
超過三個月	—	16
營業應收賬款	19,899	17,667
其他應收賬款	187,218	188,245
	207,117	205,912

集團預期於一年後收回之其他應收賬款為3,146,000港元(二零一八年十二月三十一日：3,146,000港元)。

於二零一九年六月三十日，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(二零一八年十二月三十一日：161,095,000港元)之按金。於二零一八年，集團已透過向直屬控股公司借款支付建議收購的按金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。

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。

12. 營業及其他應付賬款

營業應付賬款之賬齡分析(基於到期日)如下：

	於二零一九年 六月三十日 千港元	於二零一八年 十二月 三十一日 千港元
現期	586	386
三個月以內	47	39
超過三個月	3	3
營業應付賬款	636	428
其他應付賬款		
— 政府費用及稅項	5,523	4,594
— 其他	49,343	70,389
	54,866	74,983
	55,502	75,411

13. 財務工具之公允價值計量

下表呈列於報告期末在香港財務報告準則第13條「公允價值計量」所界定之公允價值三個級別中，以公允價值列帳之財務工具之帳面值，而各財務工具之公允價值按對該公允價值計算屬重大之最低層輸入數據而整體分類。所界定之級別如下：

第一級：以同等財務工具活躍於市場所報價格(未經調整)計算其公允價值

第二級：以類似之財務工具活躍於市場之報價，或以估值技術(其中所有重大輸入數據乃直接或間接以可觀察市場數據為本)計算其公允價值

第三級：以估值技術(其中重大輸入數據乃按並非可觀察市場之數據為本)計算其公允價值

13. 財務工具之公允價值計量(續)

	於二零一九年 六月三十日 千港元	於二零一八年 十二月 三十一日 千港元
資產		
第三級		
物業發展權益	12,512,897	12,021,188

期內，第三級公允價值計量之變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	12,021,188	11,850,987
分派	(220,000)	(1,400,000)
於損益確認之公允價值變動	711,709	1,570,201
公允價值變動淨額	491,709	170,201
於六月三十日／十二月三十一日	12,512,897	12,021,188
代表：		
非流動資產	11,201,093	11,149,530
流動資產	1,311,804	871,658
	12,512,897	12,021,188

13. 財務工具之公允價值計量(續)

物業發展權益按貼現現金流模型計量之公允價值列賬。管理層於編製貼現現金流模型時，會根據過往表現、目前市況、發展及規劃計劃、營銷計劃及管理層對市場發展之預期及根據共同投資協議之條款而釐定未來現金流量及適當之貼現率。重要假設之任何不利變化可能減少其公允價值。

集團擁有一支向高級管理層匯報之隊伍，以進行物業發展權益估值，作為財務報告用途。高級管理層與隊伍每六個月進行至少一次估值過程和結果之討論，與集團每半年之報告日期相符。用於澳門T+T1地段發展項目模型之重大假設包括來自可觀察之市場數據(包括澳門住宅物業之市場平均售價)，按若干調整以反映該等因素對該發展項目之影響而修改所得之相關物業之估計售價。市場平均售價調整範圍為-10%至+10%。

公允價值計量與相關物業之售價調整正面關聯。於二零一九年六月三十日，倘集團於T+T1地段物業發展權益之相關物業預期售價增加／減少5%，而其他所有變數維持不變，集團之滾存利潤將會增加／減少246,069,000港元／246,069,000港元(二零一八年十二月三十一日：261,508,000港元／261,508,000港元)。

14. 資本承擔

集團於二零一九年六月三十日並無已訂約但未撥備的資本承擔(二零一八年十二月三十一日：1,200,000港元)。

15. 或然負債

集團於二零一九年六月三十日並無重大或然負債(二零一八年十二月三十一日：無)。

16. 資產抵押

集團於二零一九年六月三十日已將下列資產作法定抵押，以擔保授予集團之信貸額：

- (a) 集團所有持有之租賃土地賬面淨值總額為78,965,000港元(二零一八年十二月三十一日：80,375,000港元)；
- (b) 集團所有持有之樓宇賬面淨值總額為22,593,000港元(二零一八年十二月三十一日：22,996,000港元)；及
- (c) 合營企業之投資物業賬面值總額為1,714,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,778,000,000港元)。

17. 重大關連人士之交易

除上述披露之交易及結餘外，集團亦已訂立以下重大關連人士交易：

- (a) 於二零一九年六月三十日，應收關連公司款項220,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,220,000,000港元)乃源於物業發展權益的分派。該款項乃無抵押、免息以及已於二零一九年六月三十日期末後透過抵銷應付直屬控股公司款項而收回。
- (b) 於二零一九年六月三十日，貸款予合營企業17,052,000港元(二零一八年十二月三十一日：無)乃無抵押、帶息，利息乃以銀行貸款利率作參考之定息率計算及預期不會於一年內償還。而應收合營企業款項197,075,000港元(二零一八年十二月三十一日：197,075,000港元)乃無抵押、免息及須於要求時即時償還。
- (c) 於二零一九年六月三十日，應付直屬控股公司款項817,563,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,643,453,000港元)乃無抵押、按香港銀行同業拆息加上溢價而計息並於超過一年後償還。截至二零一九年六月三十日止期內，須支付直屬控股公司之利息為10,965,000港元(二零一八年六月三十日止六個月：5,555,000港元)。
- (d) 於二零一九年六月三十日，應付關連公司款項17,065,000港元(二零一八年十二月三十一日：無)乃無抵押、按香港銀行同業拆息加上溢價而計息並於超過一年後償還。截至二零一九年六月三十日止期內，須支付關連公司之利息為13,000港元(二零一八年六月三十日止六個月：無)。
- (e) 截至二零一九年六月三十日止期內，集團合共支付542,000港元(二零一八年六月三十日止六個月：536,000港元)之租金費用及大廈管理費用予本公司一間中介控股公司，作為租用香港行政辦公室。

30 其他資料

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部定義）之股份及相關股份中擁有已記入根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊內，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄10之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司股份之好倉

董事	身份及權益性質	持有普通股數目	佔已發行 普通股股本 之百分比 (附註1)
柯為湘先生(附註2)	法團	3,225,446,444	72.66%
楊國光先生	個人	2,018,000	0.05%
黃玉清女士	個人	6,772,000	0.15%
焦嫻瑛女士	個人	292,500	0.01%
黎家輝先生	個人	505,100	0.01%
柯沛縈女士	個人	7,000,000	0.16%

董事於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

相聯法團股份之好倉

一 九龍建業有限公司(「九建」)

董事	身份及權益性質	持有普通股數目	佔已發行 普通股股本 之百分比 (附註3)
柯為湘先生(附註2)	法團	831,047,624	70.63%
楊國光先生	個人	180,000	0.02%
黃玉清女士	個人	1,170,000	0.10%
焦嫻瑛女士	個人	225,000	0.02%
黎家輝先生	個人	751,000	0.06%

附註：

- 於二零一九年六月三十日，本公司已發行股份之總數為4,438,967,838股普通股。
- New Explorer Developments Limited(一間由柯為湘先生全資擁有之公司)持有830,770,124股九建普通股及Intellinsight Holdings Limited(一間由New Explorer Developments Limited全資擁有之公司)持有277,500股九建普通股。因此於二零一九年六月三十日，柯為湘先生被視為經由New Explorer Developments Limited持有831,047,624股九建普通股。

柯為湘先生亦透過上述九建之權益而被視為持有本公司3,225,446,444股普通股。於此部份所述該等由柯為湘先生披露及New Explorer Developments Limited於「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」標題下附註2披露之3,225,446,444股本公司股份乃屬相同權益。

- 於二零一九年六月三十日，九建已發行股份之總數為1,176,631,296股普通股。

除上述所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊內，或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，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根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊所記錄之權益及淡倉如下：

好倉

主要股東	身份及權益性質	持有普通股數目	佔已發行 普通股股本 之百分比 (附註1)
New Explorer Developments Limited (附註2)	法團	3,225,446,444	72.66%
九龍建業有限公司(附註3)	法團	3,142,341,682	70.79%

附註：

- 於二零一九年六月三十日，本公司已發行股份之總數為4,438,967,838股普通股。
- 於此部份所述由New Explorer Developments Limited披露，與「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」標題下附註2所述由柯為湘先生披露於本公司之3,225,446,444股普通股之權益乃相同之權益。
- 本公司之該等股份權益由Marble King International Limited(一間由九建全資擁有之公司)持有。由於「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」標題下附註2所述之本公司之股份權益，柯為湘先生被視為經由Marble King International Limited持有本公司之該等股份權益。

除上述所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無任何人士在本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一九年六月三十日止六個月內，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。

遵守標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易之行為守則，本公司已就全體董事於回顧期內有否任何未有遵守標準守則之行為作出特定查詢，全體董事均確認彼等已完全遵守標準守則所規定之標準。

審閱中期報告

本公司之審核委員會已審閱集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

人力資源

集團於二零一九年六月三十日之僱員總數約為250人(二零一八年十二月三十一日：260人)。期內之員工成本總額(不包括董事酬金)為26,085,000港元(二零一八年六月三十日止六個月：27,125,000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成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。

遵守企業管治守則

本公司於截至二零一九年六月三十日止六個月內已遵守刊載於上市規則附錄14「企業管治守則」中之所有守則條文。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B (1)條，有關須予披露之本公司董事資料之變動如下：

- (i) 廖廣生先生，本公司之獨立非執行董事，自二零一九年四月二十九日起獲委任為亞洲時代控股有限公司(自二零一九年五月三日起在美國納斯達克股票市場上市)之獨立非執行董事。
- (ii) 下列董事的月薪自二零一九年七月一日起變更如下：

	變更前	變更後
楊國光先生	194,200港元	199,200港元
黃玉清女士	122,300港元	127,200港元
焦嫻瑛女士	124,100港元	129,100港元

除上述所披露者外，並無其他資料需要根據上市規則第13.51B (1)條作出披露。

暫停辦理股份過戶登記手續

二零一九年之中期股息1.30港仙將於二零一九年十二月十一日(星期三)派發予二零一九年十一月二十六日(星期二)名列於本公司股東名冊之股東。為釐定符合資格獲派中期股息之股東身份，本公司將由二零一九年十一月二十五日(星期一)至二零一九年十一月二十六日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有獲派的中期股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零一九年十一月二十二日(星期五)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54樓。



www.polytecasset.com

