



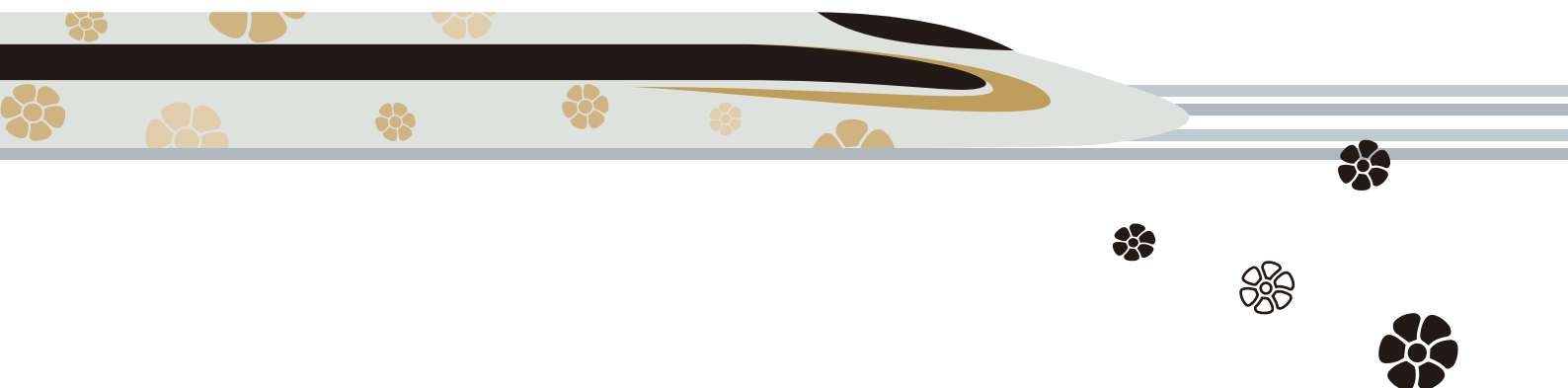
POLYTEC ASSET HOLDINGS LIMITED
保利達資產控股有限公司

(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)



GUANGDONG-HONG KONG-MACAU GREATER BAY AREA 粵港澳大灣區

- where the Group has property development projects (the acquisition of the Zhuhai project to be completed within this year)
集團持有之物業發展項目所在地（珠海項目之收購將於年內完成）

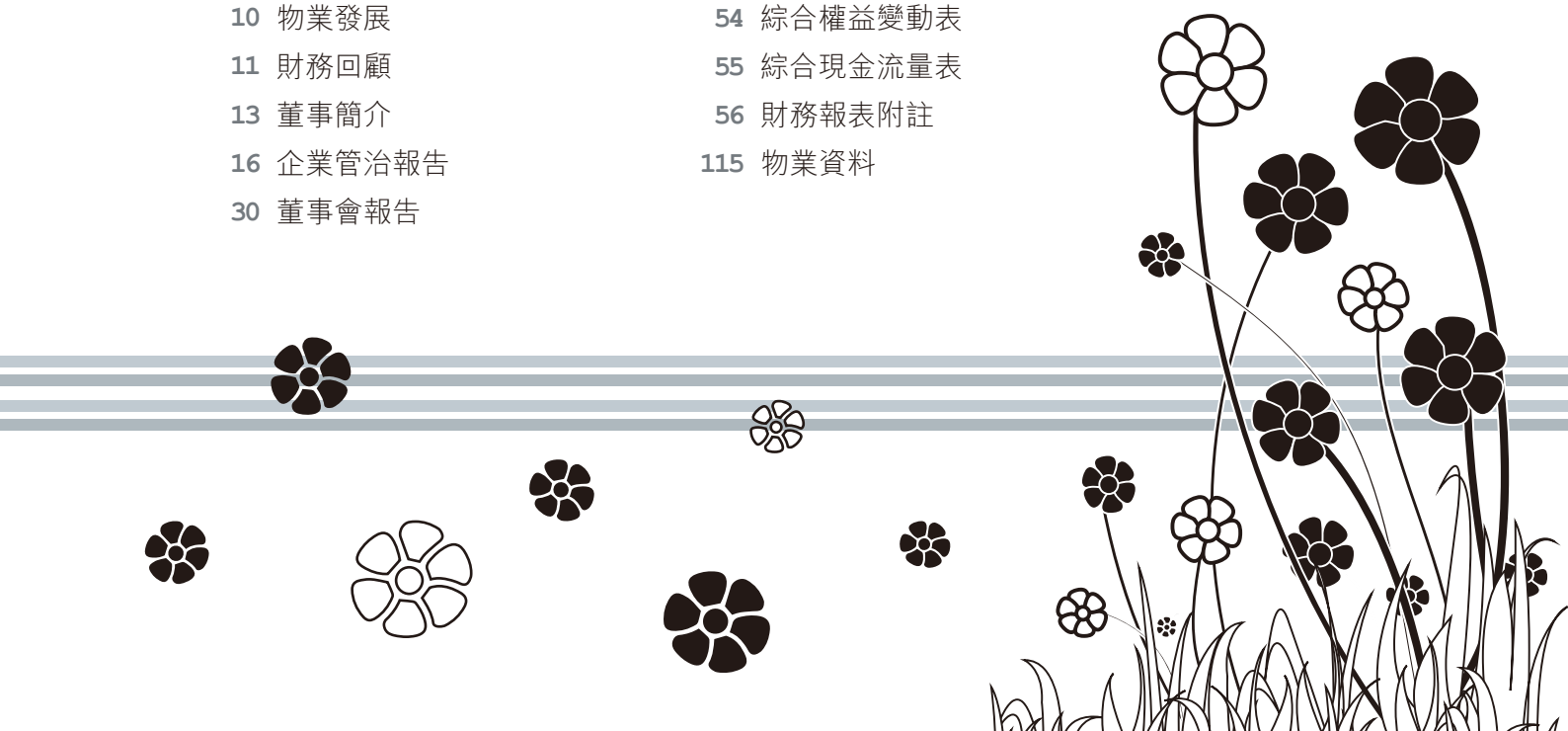


保利達資產控股有限公司

保利達資產控股有限公司(股份代號：208)於二零一八年邁出戰略性的重要一步，透過收購中山及珠海兩個物業發展項目，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。集團將繼續於大灣區以及其他地區積極探索優質發展機遇，務求為集團往後業務之可持續發展奠立穩固基礎。集團現時亦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。

目錄

02	公司資料	43	獨立核數師報告
04	集團業務架構	50	綜合收益計算表
05	五年財務摘要	51	綜合全面收益表
06	主席報告	52	綜合財務狀況表
10	物業發展	54	綜合權益變動表
11	財務回顧	55	綜合現金流量表
13	董事簡介	56	財務報表附註
16	企業管治報告	115	物業資料
30	董事會報告		



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

柯沛縈女士

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

海上居(澳門)



公司資料

公司及股東資料(續)

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22樓

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

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

財政日曆

中期業績公佈 二零一八年八月二十二日

派付中期股息 二零一八年十二月十二日

全年業績公佈 二零一九年三月二十七日

二零一九年股東週年大會 二零一九年六月五日

暫停辦理股份過戶登記

—二零一九年股東週年大會 二零一九年五月三十一日至
六月五日
(首尾兩天包括在內)
—末期股息 二零一九年六月十二日至
六月十三日
(首尾兩天包括在內)

末期股息除息日 二零一九年六月十日

派付末期股息 二零一九年六月二十五日



集團業務架構

保利達資產
控股有限公司

(保利達集團成員)
股份代號: 208

物業

能源業務

其他

物業發展

於中國大陸之主要發展項目：

- 中山項目
- 珠海項目[#]

發展土地儲備：
400,000平方米

物業投資

於澳門之主要投資物業：

- 澳門廣場

投資土地儲備：
18,000 平方米

石油

於哈薩克斯坦從事生產及勘探
石油

製冰及冷藏

香港製冰及冷藏有限公司
是香港其中一間最大的製冰經
銷商

[#] 收購將於二零一九年完成。





五年財務摘要

綜合收益計算表重要資料

千港元	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年
營業收入	1,592,854	693,884	211,293	357,517	294,643
經營盈利／(虧損)	1,564,052	268,811	(4,747)	(142,301)	(173,515)
本公司權益持有人應佔盈利	1,618,545	269,521	59,201	51,673	43,657
每股盈利(港仙)	36.46	6.07	1.33	1.16	0.98
本公司權益持有人應佔基礎盈利／(虧損)(附註2)	1,402,670	233,441	21,801	(122,567)	(144,223)
每股基礎盈利／(虧損)(港仙)(附註2)	31.60	5.26	0.49	(2.76)	(3.25)
股息	421,702	97,657	31,073	31,073	31,073
每股股息(港仙)	9.50	2.20	0.70	0.70	0.70

綜合財務狀況表重要資料

千港元	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年
非流動資產	14,160,419	12,573,167	14,322,286	13,081,533	13,241,824
流動資產	2,873,240	2,164,527	296,715	706,430	395,813
資產總值	17,033,659	14,737,694	14,619,001	13,787,963	13,637,637
流動負債	(208,890)	(1,483,711)	(206,034)	(508,755)	(202,899)
非流動負債	(3,073,486)	(979,105)	(1,966,351)	(2,101,473)	(2,177,991)
資產淨值	13,751,283	12,274,878	12,446,616	11,177,735	11,256,747
股本	443,897	443,897	443,897	443,897	443,897
儲備	13,294,806	11,818,308	11,989,713	10,720,253	10,801,068
本公司權益持有人應佔權益	13,738,703	12,262,205	12,433,610	11,164,150	11,244,965
非控股權益	12,580	12,673	13,006	13,585	11,782
權益總值	13,751,283	12,274,878	12,446,616	11,177,735	11,256,747
每股淨資產值(港元)	3.10	2.77	2.80	2.52	2.53
資本負債比率(%) (附註3)	11.65	12.46	14.70	16.67	16.96

附註：

1. 摘要內財務資料乃摘錄自過去五年之財務報表。
2. 二零一八年的基礎盈利乃經扣除投資物業重估之收益及物業發展權益公允價值收益。二零一四年至二零一七年的基礎盈利／(虧損)乃經扣除投資物業重估之收益。
3. 資本負債比率乃按銀行借貸(如有)及應付控股公司之款項減應收關連公司／同系附屬公司款項(如有)及現金及銀行結餘除以本公司權益持有人應佔權益總值計算。

主席報告

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度的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度的本公司權益持有人應佔基礎純利由二零一七年年度的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度的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度的本公司權益持有人應佔基礎純利由二零一七年年度的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。



主席報告

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每股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年度的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。



主席報告

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。

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。

主席報告

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。



主席
柯為湘

香港，二零一九年三月二十七日



物業發展

於二零一八年十二月三十一日，集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積約293,500平方米。隨著完成收購珠海項目，其面積將增加至約400,000平方米，而集團在規劃及發展中之主要物業項目詳情載列如下：

中山項目

該地盤位於中山南區。此商住發展項目預期發展為38幢高層住宅樓宇、4幢高層公寓及150幢別墅，總樓面面積約587,000平方米。



地點

中國廣東省
中山市南區北台村
沙圍及南通尾

用途

住宅及商業

集團所佔權益

50%

總地盤面積約數

234,802平方米

總樓面面積約數

587,000平方米

建築進度

規劃中

預計完工日期

二零二一年至二零二三年

珠海項目

該地盤位於珠海香洲區。此商業辦公室項目將建於兩幅鄰近土地(北部及南部)上並預期發展為4幢酒店式辦公大樓，當中地下3層屬商業用途，總樓面面積約179,000平方米。隨著收購於二零一九年內完成，本公司將持有項目之60%權益。



地點

中國廣東省珠海市九洲大道與
迎賓南路交匯處

用途

商業及辦公室

集團所佔權益

60%

總地盤面積約數

43,656平方米

總樓面面積約數

179,000平方米

建築進度

規劃中

預計完工日期

二零二一年



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。



財務回顧

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)。



董事簡介

執行董事

柯為湘先生，六十七歲，於二零零六年四月加入本公司，出任董事會主席兼執行董事。柯先生於香港、澳門及中國大陸之物業發展、工業及金融投資業務擁有逾三十五年經驗。柯先生負責發展集團之企業策略、企業規劃及一般管理工作。柯先生亦為九龍建業有限公司（其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市）之董事會主席以及Intellinsight Holdings Limited、New Explorer Developments Limited及Marble King International Limited之董事（此四間公司均為本公司之主要股東）。彼乃柯沛縈女士之父親。

楊國光先生，六十歲，於二零零零年九月加入本公司，出任董事會主席兼董事總經理。於二零零六年四月一日起，楊先生不再出任董事會主席，但留任為董事總經理。於加入本公司前，彼曾在一間大型國際會計師行任職，並在多家大型公司出任經理及董事職位。彼於金融、會計、財務管理以及企業規劃方面擁有逾三十年經驗。彼現時負責發展集團之企業策略、企業規劃及日常管理業務。楊先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。楊先生亦為九龍建業有限公司之非執行董事及Marble King International Limited之董事（此兩間公司均為本公司之主要股東）。

黃玉清女士，六十二歲，於二零零二年一月加入本公司，出任執行董事。於加入本公司前，彼曾在多家大型服裝貿易及製造公司出任經理及董事職位。彼在服裝行業擁有超過二十年之經驗。黃女士現時負責發展集團之企業策略、企業規劃及日常管理業務。

焦幗瑛女士，五十二歲，於二零零四年十二月加入集團，並於二零零六年四月出任執行董事。彼曾在澳門多間著名及有規模之物業發展公司工作逾二十五年。焦女士負責集團之企業策略發展、企業規劃及一般管理工作。

董事簡介

非執行董事

黎家輝先生，五十四歲，於二零零零年九月加入本公司，出任執行董事，並於二零零二年一月轉職為非執行董事。於加入本公司前，彼曾任職於一間大型國際會計師行，並於多家大型公司出任經理及董事職位。彼於金融、會計、財務及營運管理以及公司規劃方面擁有逾三十年經驗。黎先生畢業於英國 University of East Anglia，取得科學學士學位。彼為香港會計師公會會員以及英國特許公認會計師公會資深會員。黎先生亦為九龍建業有限公司之執行董事以及 Marble King International Limited 及 Intellinsight Holdings Limited 之董事（此三間公司均為本公司之主要股東）。

柯沛縈女士，三十八歲，於二零零九年九月加入集團，並於二零一一年七月出任非執行董事。彼曾於多間從事物業發展、金融投資及財經公關公司取得豐富之工作經驗。彼現時為九龍建業有限公司市務及銷售部總監。柯女士畢業於英國倫敦帝國學院，獲得數學及管理學學士學位，並於英國倫敦大學亞非學院取得中國國際管理碩士學位。彼乃柯為湘先生之女兒。

獨立非執行董事

廖廣生先生，五十七歲，於二零零零年七月加入本公司，出任獨立非執行董事。彼於香港任職執業會計師逾二十年。廖先生畢業於香港理工大學，獲頒會計學學士榮譽學位，並取得英國林肯大學之工商管理碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員、英國特許公認會計師公會資深會員、英國財務會計師公會資深會員及澳大利亞公共會計師協會資深會員。廖先生亦為香港會計師公會資深會員、註冊財務策劃師協會資深會員、香港稅務學會資深會員及註冊稅務師。廖先生現時為中國國家文化產業集團有限公司及松齡護老集團有限公司（該兩間公司均於聯交所主板上市）之獨立非執行董事。彼現時亦為辰罡科技有限公司（該公司於聯交所GEM上市）之獨立非執行董事。廖先生亦曾擔任永耀集團控股有限公司（該公司於聯交所GEM上市）之獨立非執行董事，惟已於二零一六年十二月三十一日離任。



董事簡介

獨立非執行董事(續)

徐尉玲博士，BBS, MBE, JP, DProf, FHKIoD，七十一歲，於二零一二年十二月加入本公司，出任獨立非執行董事。彼任職香港董事學會行政總裁。徐博士為香港大學經濟系文學士及英國密德薩斯大學專業深造博士。徐博士為香港董事學會、香港管理專業協會、香港工程師學會及英國電腦學會資深會員；特許資訊科技專業人士；香港電腦教育學會榮譽資深會員；及持有公司管治及董事專業文憑。身為太平紳士，徐博士積極投入公共角色，其中包括擔任亞洲金融論壇策劃委員會委員、西九文化區管理局審計委員會委員及董事學會全球網絡之執行委員會成員。彼為前市政局議員、灣仔區議會前議員、通訊事務管理局前委員及香港中樂團有限公司前首任主席。徐博士獲頒發之獎項包括一九八一年香港十大傑出青年、一九九二年香港傑出資訊科技成就人士、一九九七年獲頒英帝國員佐勳章、二零零三年獲頒香港特區銅紫荊星章及二零零七年英國密德薩斯大學最傑出「專業深造博士」獎。徐博士亦曾擔任路訊通控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事，惟已於二零一七年十二月十二日離任。

Teo Geok Tien Maurice教授，七十一歲，於二零一二年十二月加入本公司，出任獨立非執行董事。彼乃國際管理學會理事會主席。彼於不同行業擁有逾四十年之經驗，其中包括電子及半導體、玩具、電訊、建築及其他。Teo Geok Tien Maurice教授獲頒授國際工商管理哲學博士及工業科學博士。於二零零四年，彼成為香港理工大學管理兼任教授。其後，彼獲邀成為Bulacacan State University of Philippines及Tarlac State University之客座教授。彼現時為該大學工商管理海外博士生之評審員。

本公司之執行董事同時為集團之高級管理層。

企業管治報告

企業管治常規

本公司深信良好企業管治常規之重要性，並認為維持高水平之企業管治常規對本公司之發展十分重要。

本公司於年內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14中企業管治守則（「企業管治守則」）之所有守則條文。

董事會將繼續提升適合本公司業務發展及增長的企業管治常規及標準，並定期檢討此等常規及標準，以確保其符合法定及專業標準，並緊貼最新發展。本公司的主要企業管治原則及常規概述如下：

董事會

董事會負責領導及控制本公司，並監管集團事務。董事會制定整體策略方針，並審閱及批准集團之重大交易，而管理層則獲授權推行董事會訂立之政策及策略。

董事會中執行董事與非執行董事之組合保持均衡。現時董事會由四名執行董事包括柯為湘先生（董事會主席）、楊國光先生（董事總經理）、黃玉清女士及焦嫻瑛女士、兩名非執行董事包括黎家輝先生及柯沛縈女士及三名獨立非執行董事包括廖廣生先生、徐尉玲博士及Teo Geok Tien Maurice教授所組成。三分之一的董事會成員為獨立非執行董事。董事簡介載述董事會所具備之適當所需技巧及經驗刊載於第13頁至第15頁。除董事簡介所述外，各董事與集團並無其他財務、業務、家屬或其他重大相關關係。

根據上市規則第3.13條，各獨立非執行董事已就其本人及其各自之直系家屬（定義見上市規則第14A.12(1)(a)條）之獨立性提供書面週年確認。本公司繼續認為彼等符合獨立性之要求。本公司亦符合企業管治守則中有關釐定獨立非執行董事擔任超過九年的獨立性。廖廣生先生已服務董事會超過九年，董事會認為，彼服務年資雖長，但仍能保持獨立身份。彼已確認符合上市規則第3.13條獨立性之指引，並會繼續展現獨立非執行董事的特質，而目前亦並無證據顯示彼の任期對其獨立性有任何影響。董事會相信，彼擁有的專業知識及寶貴經驗能對本公司有重大裨益。此外，廖廣生先生已於二零一八年股東週年大會中以獨立決議案形式通過重選為獨立非執行董事。



企業管治報告

董事會(續)

董事會於年內並沒有任何變動。

董事會明白並認同董事會成員多元化對提升本公司之表現素質，並於達致業務目標及可持續發展等各方面均有裨益。董事會已制定董事會成員多元化政策，以訂立董事會多元化之方針，務求提升決策能力及處理組織變化之有效性。

本公司已為各董事之法律訴訟風險安排保險計劃。有關保險計劃每年至少檢討一次，以確保董事和高級職員就潛在責任有足夠之保障。

各董事在適當情況下可向董事會提出合理要求尋求獨立專業意見，而有關費用由本公司承擔。

董事會常規

定期董事會會議的時間安排一般會事先取得董事同意以便彼等能出席會議。定期董事會會議通知至少提前十四天發出。就其他董事會會議，一般亦會發出合理通知。董事會文件連同適當、完整及可靠的資料會於各董事會會議至少三天前向所有董事寄發，以便董事在知情的情況下作出決定。

所有董事均會適時收到有關文件及財務資料。公司每月提供更新資料，載列集團表現、狀況及前景，以便董事能履行其職責。

公司秘書負責保存所有董事會會議記錄。會議記錄草稿一般於每次會議後在合理時間內供董事表達意見，而其最終定稿可供董事查閱。

企業管治報告

出席情況

董事會於年內已舉行四次董事會會議、一次股東週年大會及一次股東特別大會。各董事於董事會會議、股東週年大會及股東特別大會之出席情況如下：

董事	出席會議次數／會議舉行次數		
	董事會會議	二零一八年 股東週年大會	二零一八年 股東特別大會
柯為湘先生(董事會主席)	4/4	1/1	0/1 ^(附註2)
楊國光先生	4/4	1/1	1/1
黃玉清女士	4/4	1/1	1/1
焦嫻瑛女士	4/4	1/1	1/1
黎家輝先生	4/4	1/1	1/1
柯沛榮女士	4/4	1/1	0/1 ^(附註2)
廖廣生先生	4/4	1/1	1/1
徐尉玲博士	4/4	1/1	1/1
Teo Geok Tien Maurice教授	3/4	0/1 ^(附註1)	1/1

附註：

1. Teo Geok Tien Maurice教授因身在海外未能出席二零一八年股東週年大會。
2. 柯為湘先生及柯沛榮女士因放棄投票而缺席二零一八年股東特別大會。

董事會滿意各董事之出席情況，他們均能付出充分的時間及精神處理本公司事務。各董事於出任時已申報於其他上市公司的董事職位、公共機構的公職及其他重要之委任。本公司亦要求董事適時提供有關資料之任何變更及其付出的時間。



企業管治報告

主席與行政總裁

董事會主席柯為湘先生負責帶領董事會作較高層次之領導及監察，而董事總經理楊國光先生則獲授權執行由董事會所制定之政策及策略。

董事委員會

本公司已成立四個董事委員會，名為審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及執行委員會，以處理及監管本公司特定事務。所有董事委員會均有特定的書面職權範圍及須向董事會匯報彼等所作之決定或建議。

審核委員會

審核委員會現時之成員包括兩名獨立非執行董事廖廣生先生及徐尉玲博士，及一名非執行董事黎家輝先生。審核委員會主席為廖廣生先生，彼具備根據上市規則第3.10(2)條規定的適當會計及財務管理專業知識。

審核委員會負責透過審閱及監督本公司財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其核數職責。審核委員會之職務包括與外聘核數師維持密切關係、審閱本公司之財務資料及監管本公司之財務匯報、風險管理及內部監控系統。

審核委員會於年內已審閱二零一七年經審核財務報表及二零一八年中中期財務報表，並已與本公司之外聘核數師及本公司之管理層會面，以討論審核財務報表時所產生之問題。審核委員會亦檢討集團風險管理及內部監控系統之成效，以及集團會計、內部審計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗，及相關培訓課程及預算之充足性。此外，審核委員會須監察舉報政策及系統，讓僱員及其他與本公司有往來的獨立第三方可以對任何涉嫌不當、失誤或違規事項作出關注及進行舉報。

審核委員會於年內已舉行三次會議，而本公司外聘核數師亦有出席其中兩次會議。各成員於審核委員會會議之出席情況如下：

成員	出席會議次數／ 會議舉行次數
廖廣生先生(審核委員會主席)	3/3
徐尉玲博士	3/3
黎家輝先生	3/3

企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會現時之成員包括兩名獨立非執行董事徐尉玲博士及廖廣生先生，及一名執行董事楊國光先生。大部份成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會負責制定薪酬政策以取得董事會批准，考慮之因素包括可比較公司支付之薪金、僱用條件、付出之時間及職責、是否應該按表現釐定薪酬、董事之個人表現，並推行董事會制定之薪酬政策。本公司已採納守則條文B.1.2(c)(ii)所述之薪酬委員會模式，就個別執行董事的薪酬待遇(包括薪金、花紅及實物利益)向董事會提出建議。

薪酬委員會於年內已檢討本公司之薪酬政策，非執行董事之董事袍金及執行董事之薪酬待遇。

薪酬委員會於年內已舉行三次會議。各成員於薪酬委員會會議之出席情況如下：

成員	出席會議次數／ 會議舉行次數
徐尉玲博士(薪酬委員會主席)	3/3
楊國光先生	3/3
廖廣生先生	3/3

根據守則條文B.1.5，高級管理層的成員於截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度酬金範圍列載如下：

	僱員人數
零至1,000,000港元	1
1,000,001港元至2,000,000港元	2
3,000,000港元至4,000,000港元	1
	4



企業管治報告

提名委員會

提名委員會現時之成員包括一名執行董事柯為湘先生，及兩名獨立非執行董事廖廣生先生及徐尉玲博士。大部份成員為獨立非執行董事。

提名委員會負責檢討董事會之架構、規模及組成，物色具備合適資格可擔任董事之人士，評核獨立非執行董事之獨立性及就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會於年內已檢討董事會之架構、規模及組成，評核獨立非執行董事之獨立性及考慮董事於二零一八年股東週年大會上之重選。

提名政策

提名政策已獲採納以用於臚列提名委員會甄選候選人的程序，並將有關候選人列入在本公司推薦的候選董事名單中。

於評估提名個別人士參加董事會遴選時，提名委員會審議的評估範圍可能包括但不限於：

- (a) 本公司董事會及其委員會的組成及多元化以及適當考慮董事會成員多元化政策載列的因素；
- (b) 承諾於本公司之事務上投入足夠的時間及關注；
- (c) 董事會內部對特定技能，背景和業務經驗的相互影響及需求；
- (d) 被提名人的聲譽，品格和誠信；
- (e) 被提名人在行政人員薪酬方面的背景；及
- (f) 適用的監管和上市條例要求，包括獨立非執行董事的獨立性要求和法律考慮因素。

提名委員會(續)

提名政策(續)

提名委員會甄選合適人士的提名程序載列如下：

任命新任和替任董事

- (i) 如果提名委員會確定需要增加或替換董事，委員會可採取其認為適當的措施，以物色和評估候選人。
- (ii) 提名委員會可根據本政策所載的評估範圍及其認為適當的其他因素，向董事會建議該候選人以作考慮。董事會於確定候選人是否適合聘任事宜上擁有最終決定權。

重選董事及股東提名

- (i) 如該退任董事符合資格並願意膺選連任，則董事會須考慮(如適用)建議該退任董事在股東大會上重選連任。載有該退任董事所需資料的通函將根據上市規則於股東大會前寄發予股東。
- (ii) 本公司網站載列股東提名人選為董事的程序。對於由股東提名的任何人士，提名委員會應根據本政策中規定的評估範圍對該候選人進行評估，並適時向董事會提出建議。於股東大會上推選該候選人之推薦建議將以補充通函形式寄發予股東。

提名委員會將審閱提名政策是否恰當，以確保提名政策的有效性。

董事會成員多元化政策

董事會成員多元化政策訂立董事會多元化之方針。董事會從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期，並參照本公司之商業模式及特殊需要以釐定董事會之最佳組合。董事會之人事任命按人選之長處及可為董事會提供之貢獻而作決定。提名委員會持續監察董事會成員多元化政策之實施。



企業管治報告

提名委員會(續)

提名委員會於年內已舉行一次會議。各成員於提名委員會會議之出席情況如下：

成員	出席會議次數／ 會議舉行次數
柯為湘先生(提名委員會主席)	1/1
廖廣生先生	1/1
徐尉玲博士	1/1

執行委員會

執行委員會現時之成員包括兩名執行董事楊國光先生及黃玉清女士，以及一名非執行董事黎家輝先生。執行委員會獲董事會授權行使一般權力，負責管理本公司日常行政及管理事務，並確立董事會之保留事宜以及授權予管理層之功能。管理層的權限亦已獲得清晰指引。

非執行董事

守則條文A.4.1規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。本公司非執行董事並無指定任期，惟須根據本公司組織章程細則第108(A)條輪流退任。因非執行董事須根據本公司之組織章程細則輪流退任，董事會認為非執行董事之委任並無指定任期，並不會損害本公司按守則條文A.4部份設定之良好管治原則所要求之企業管治質素。

企業管治報告

董事委任、重選及罷免

守則條文A.4.2首句訂明所有為填補臨時空缺而被委任之董事應於接受委任後之首次股東大會上接受股東選舉。根據本公司組織章程細則第112條，任何為填補臨時空缺而被委任之董事須出任直至本公司下屆股東週年大會為止。

由於為填補臨時空缺而被委任之董事須根據本公司之組織章程細則於下屆股東週年大會上接受重選（此乃遵守上市規則附錄3第4(2)段），故董事會認為，如此被委任之董事於接受委任後之下一個股東週年大會上接受股東選舉，並不會損害在守則條文A.4部份設定之良好管治原則所要求之企業管治質素。

本公司於年內並無偏離守則條文A.4.2首句。

企業管治職能

董事會負責履行下列企業管治職能：

- (a) 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事之操守準則及合規手冊（如有）；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在企業管治報告內之披露。

董事會於年內已透過審核委員會審閱本公司之風險管理及內部監控系統之成效，本公司之操守準則及本公司遵守企業管治守則之情況及在企業管治報告內之披露。



企業管治報告

證券交易的標準守則

本公司已採納上市發行人董事進行證券交易之標準守則(上市規則附錄10)作為董事進行證券交易之行為守則(「標準守則」)，本公司已就董事於年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訂標準。

董事培訓

董事於年內已透過閱讀有關企業管治常規最新發展趨勢以及有關條例及法規發展趨勢之材料及出席相關研討會以參與適當的持續專業發展活動。各董事於二零一八年所接受之培訓記錄如下：

董事	培訓類型 (附註)
柯為湘先生(董事會主席)	A
楊國光先生	A, B
黃玉清女士	A
焦嫻瑛女士	A
黎家輝先生	A, B
柯沛縈女士	A
廖廣生先生	A, B
徐尉玲博士	A, B
Teo Geok Tien Maurice教授	A, B

附註：A： 閱讀材料

B： 出席研討會

董事會為每名新委任的董事提供全面、正式並特別為其而設之就任須知及資料，以確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法例、規則及條例下的責任有適當的了解。

公司秘書培訓

公司秘書於年內已遵守上市規則第3.29條之規定，完成不少於15小時的相關專業培訓以提升其技能及知識。

企業管治報告

財務報告

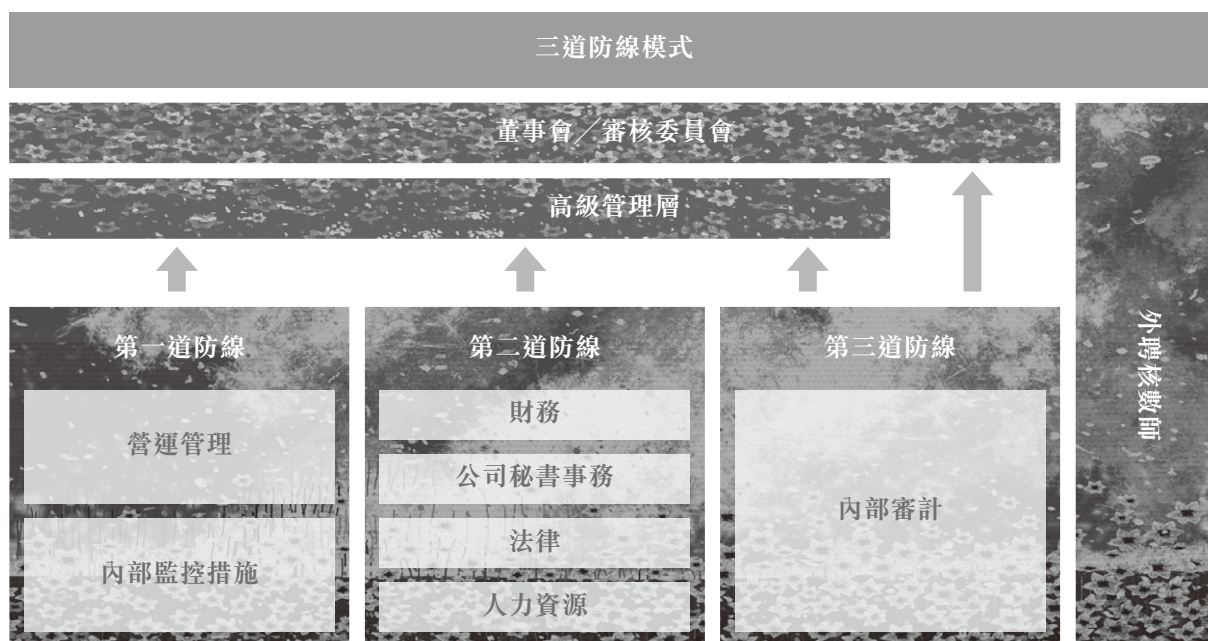
董事確認其有責任編製本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度財務報表。

董事會負責根據上市規則及其他監管規定對年報及中期報告、公佈及其他披露資料作出平衡、清晰及容易理解的評審。管理層向董事會提供充分的解釋及資料，以便董事會能就集團財務資料及狀況作出有根據的評估及批准。

風險管理及內部監控

董事會確認其有責任維持集團風險管理及內部監控系統，並持續檢討其成效。審核委員會獲董事會授權，履行部份責任。

集團風險管理架構符合最佳常規模式「三道防線模式」。第一道防線為營運管理及內部監控措施，第二道防線為財務、公司秘書事務、法律以及人力資源職能，而第三道防線則為內部審計。





企業管治報告

風險管理及內部監控(續)

集團之風險管理及內部監控系統旨在就重大失實陳述或損失提供合理(而非絕對)保障，同時管理(但並非完全消除)營運系統失誤之風險。該系統於風險管理擔當重要角色，對達致企業目標、確保良好之企業常規、保障股東投資及集團之資產最為重要。該系統包括集團之政策、程序及準則，以確保有效管理，當中包括明確界定具備特定授權限制及責任範圍的組織架構，並以審閱財務業績、財務報告準則的應用、備存適當之會計記錄、提供可靠財務信息之保證以及遵守相關法律和法規為基準。

董事會及管理層均有責任識別及分析為達成業務目標而出現的潛在風險以及決定應如何管理及減低該等風險。透過審核委員會的協助，風險管理及內部監控系統至少每年進行一次成效審查。審查對所有重大監控，包括財務、營運及合規監控進行評估。評估會考慮自上次評估後的性質變動及重大風險程度以及集團應對業務及外部環境轉變的能力。評估涵蓋管理層於日常營運時就所識别的重大事項而提供的定期報告，連同彌補內部監控重大缺陷的行動計劃(如有)。內部審計員及外聘核數師亦定期向審核委員會直接匯報彼等於審計過程中所識别的任何風險及監控事宜。

董事會相信企業管治的質素受企業文化所影響。因此，集團決心培養及維持高水平的專業操守及商業道德。集團員工均獲發行為守則，以使員工對集團的期望有所理解，在履行職務時有特別義務保持高度誠實及守信。舉報政策已列載於本公司網站及集團內聯網。該政策建立有效渠道，容許員工及集團其他持份者向管理層傳達彼等所關心及發現的事項。集團旨在將風險意識和監控責任納入企業文化，並將其視為風險管理及內部監控系統的一部份。此外，集團已對處理內幕消息的相關員工實施相關監管，包括就發放該等消息及就彼等買賣集團股份實施監管。

審核委員會於年內就風險管理及內部監控系統是否足夠及具成效與集團高級管理層及內部審計團隊進行討論，並向董事會作出建議，以確保財務報告的可靠性並符合適用法例及法規、識別及管理潛在風險，以及保障集團資產。該內部審計團隊須定期檢討及評估監控程序以及監察任何風險因素，並在發現偏離情況及已識別風險時，向審核委員會匯報及提出應對措施。根據截至二零一八年十二月三十一日止年度之審核結果，董事會認為風險管理及內部監控系統為有效及足夠。

企業管治報告

內幕信息

鑒於證券及期貨條例第XIVA部及上市規則之規定，本公司已制定內幕消息政策，並已為僱員提供有關匯報及發放內幕消息、保密與遵守交易限制等指引。內幕消息政策(適用於所有員工)經已透過集團之內聯網向員工傳達。公司亦指定及授權集團內的高級行政人員處理及回應外界查詢有關已發佈的通告。對有關發放及處理內幕消息的系統及程序會定期作出監察及檢討。

憲章文件

本公司之憲章文件於年內並無變動。

外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師就有關其於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度財務報表的申報責任聲明刊載於本年報「獨立核數師報告」一節內。

於年內，外聘核數師同時提供核數及其他服務。其各自的酬金分佈如下：

	二零一八年 千港元
核數服務	2,243
其他服務	650
主要交易之申報會計師工作	600
稅務及業務諮詢服務	50

與股東及投資者溝通

董事會已制訂股東通訊政策，並致力與股東及投資界持續保持溝通，該政策會定期檢討以確保其成效。政策旨在確保股東及投資界均可適時取得本公司所有公開資料，使股東可在知情的情況下行使權力，並讓股東及投資界能積極地與本公司溝通。向股東及投資界傳達資訊的主要渠道為本公司的財務報告(中期報告及年報)、股東週年大會及其他股東大會以及在本公司網站(www.polytecasset.com)及香港交易及結算有限公司網站內之披露。本公司亦主動對股價敏感之信息作出及時披露，並遵守證券及期貨條例第XIVA部的最新法定要求。

股東大會能提供本公司與股東有效溝通的平台。二零一八年之股東大會分別為二零一八年六月二十七日及二零一八年十一月二十一日於香港彌敦道750號始創中心4樓饗宴舉行之股東週年大會及股東特別大會。



企業管治報告

股東權益

股東提名他人選舉為董事之程序

根據本公司組織章程細則，除非由董事推薦膺選，否則概無人士(退任董事除外)可於任何股東大會上膺選董事一職。擬建議膺選董事之書面通知書以及該名人士願意膺選之書面通知書，須於舉行股東大會前最少七日提交總辦事處或註冊辦事處，遞交通知書之限期最早為發出舉行該選舉大會之通告翌日，而最遲為舉行該大會日期前七日。詳細程序可參閱本公司網站。

股東召開股東特別大會及於股東大會上提呈建議之程序

根據本公司組織章程細則，任何於提呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會表決權利)十分之一之股東，有權透過向董事或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明之任何事項；且該大會應於提呈該要求後兩個月內舉行。倘提呈後二十一日內，董事會未有召開該大會，則提呈要求之人士可自行以同樣方式作出此舉，且提呈要求人士因董事未有召開會議而招致之任何合理費用，須由本公司償還提呈要求人士。

股東向董事會提出查詢之程序

股東可於任何時間以書面方式透過公司秘書向董事會提出查詢或意見。公司秘書之聯絡詳情如下：

保利達資產控股有限公司
香港九龍彌敦道750號始創中心23樓
公司秘書收
電話號碼：+852 2380 9682
傳真號碼：+852 2380 6310
電子郵件：enquiry@polytec.com.hk

董事會報告

董事謹將截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表呈奉各股東閱覽。

主要營業地點

本公司是於開曼群島註冊成立之有限公司，而其普通股於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點已於本年報第3頁內列出。

主要業務及業務回顧

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務及其他資料刊載於財務報表附註31。按香港公司條例附表5要求，有關業務的進一步討論及分析，其中包括集團未來之發展，已刊載於本年報「五年財務摘要」、「主席報告」、「財務回顧」及「企業管治報告」之章節內。該討論內容為本董事會報告的一部分。

集團可能面臨之主要風險及不確定因素詳述如下。

主要風險及不確定因素

集團面對多種風險，包括有關其業務性質之特定風險及其他業務普遍所遇到之風險。集團已設立風險管理及內部監控系統，以確保可持續識別、監控及管理其主要風險及重大新興風險。列載如下之主要風險及不確定因素可能對集團之業務、營運表現、財務狀況或前景有重大影響，惟它們並非詳盡或全面的。

物業發展業務風險

集團擁有一項澳門物業發展項目之80%權益。物業發展面對物業市況惡化之風險，並受整體經濟環境、政局穩定性、政府政策之變動及澳門政府為遏制房地產投機而制定之措施所影響。

石油業務風險

集團於哈薩克斯坦之石油業務面對原油價格波動之風險，其主要受到全球對石油之供應及需求、石油輸出國家組織(OPEC)之政策及全球政治事件所影響。此亦廣泛受制於其經營管轄權區政府及環境之審批及法規。此外，石油儲備之估計是很複雜的，並會受到不明朗因素所影響。石油業務之其他營運風險包括自然災害、火警、設備故障及供電不足。



董事會報告

主要風險及不確定因素(續)

製冰和冷藏業務風險

製冰業務面對產品質量保證的風險。為了減低潛在的污染，包裝食用冰粒之生產是在高度衛生條件及密封的環境下進行，而廠房更配備了在線控制實驗室持續監測重要數據。儘管已提供安全指南和保護設備給員工，惟仍會有意外及受傷的可能。製冰和冷藏業務亦可能因生產設施和冷藏車故障而受到影響。

監管風險

集團所經營業務之市場及行業受到嚴密監管，而法律及監管要求之變動或會對業務造成重大影響。集團須確保符合所有監管要求，包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)、公司條例及集團各項業務於不同司法權區之法律、稅務、環境或任何其他法定要求。

人員風險

集團能否聘請、留聘、培育及激勵各級有能力及合資格員工對其未來發展構成重大影響。主要人員的短缺或流失可能影響集團之現有業務及前景。

財務風險

集團面對於一般營商情況下產生之利率風險、信貸風險、流動性風險、價格風險及貨幣風險。該等風險之分析披露於財務報表附註26。

資訊保安風險

集團的電腦系統及數據皆承受因網絡威脅而構成的未經授權存取或損害風險，尤其是現今全球網絡犯罪及惡意軟件攻擊愈來愈猖獗令問題更甚。如未能保障集團的電腦系統及數據安全，可能導致重要資料損失或外洩，更會阻礙正常業務營運。

股息

中期股息每股0.012港元(二零一七年：每股0.002港元)已於二零一八年十二月十二日派發。董事會現建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息為每股0.083港元(二零一七年：每股0.02港元)。

董事會報告

股息(續)

股息政策

本公司致力於提升其每股股息價值及保留未來業務發展競爭力之間取得平衡。股息政策所載之條文旨在為本公司就有關宣派、支付或分派其利潤為股息予本公司股東(「股東」)制訂原則及指引，前提為擁有可分派利潤，以及集團之日常運作不受影響。原則及指引載列如下：

- (a) 董事會可酌情以現金或實物或董事會認為合適之其他方式宣派及分派股息予股東。
- (b) 於考慮宣派及支付股息時，董事會將考慮若干因素，包括但不限於：
 - (i) 集團的實際及預期財務表現；
 - (ii) 集團的保留盈利及可分配儲備；
 - (iii) 集團預期的營運資金需求、資本開支需求、流動資金狀況及未來業務策略；
 - (iv) 整體經濟環境及可能對集團之業務或財務表現及狀況構成影響之其他因素；
 - (v) 股東之利益；及
 - (vi) 董事會視為相關之任何其他因素。
- (c) 本公司並無預設任何派息比率。
- (d) 本公司宣派及支付股息將受所有相關法律、規則及法規以及本公司組織章程細則所規限。
- (e) 任何末期股息亦須獲得股東批准。

董事會將定期審閱及因應需要修改股息政策。

儲備

本公司及集團之儲備於年內之變動詳情分別刊載於財務報表附註27(b)及綜合權益變動表內。



董事會報告

可供分派儲備

本公司於二零一八年十二月三十一日根據開曼群島公司法計算可供現金分派及／或實物分派之滾存利潤為1,131,235,000港元。此外，本公司之股份溢價賬可作派發，但本公司須於建議派發股息後之即時有能力在一般營商情況下在其債項到期時償還債項。本公司之股份溢價賬於二零一八年十二月三十一日為5,912,600,000港元。

股本

本公司於年內之股本詳情刊載於財務報表附註21。

董事

本公司於本年度及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事

柯為湘先生(主席)

楊國光先生

黃玉清女士

焦嫻瑛女士

非執行董事

黎家輝先生

柯沛縈女士

獨立非執行董事

廖廣生先生

徐尉玲博士

Teo Geok Tien Maurice教授

根據本公司之組織章程細則第108(A)及(B)條以及112條，焦嫻瑛女士、柯沛縈女士及Teo Geok Tien Maurice教授將於即將召開之股東週年大會上告退，惟彼等合資格並願意膺選連任。

根據公司條例及上市規則附錄16規定披露之董事酬金資料載於財務報表附註7。

所有董事的簡歷載於本年報第13至15頁。

獨立身份確認函

根據上市規則第3.13條，本公司已收到各獨立非執行董事之年度確認函確認其本人以及其各自之直系家屬(定義見上市規則第14A.12(1)(a)條)之獨立性，並認為彼等均為獨立人士。

董事會報告

董事之服務合約

擬於即將召開之股東週年大會重選連任的董事概無與本公司訂立不可由本公司於一年內終止而毋須補償（法定補償除外）之服務合約。

董事購入股份之權利

本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於年內並無參與任何安排，致令本公司任何董事、彼等各自之配偶或未成年滿十八歲之子女可透過購入本公司或任何其他法人團體之股份而獲得利益。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，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，或根據聯交所上市規則附錄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 百份比 (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%
焦幗瑛女士	個人	292,500	0.01%
黎家輝先生	個人	505,100	0.01%
柯沛榮女士(附註3)	個人	7,000,000	0.16%

董事會報告

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

— 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4)
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：

- 於二零一八年十二月三十一日，本公司已發行股份之總數為4,438,967,838股普通股。
- 由於(1)柯為湘先生家族信託(「信託」)於二零一八年十二月十八日重組，據此信託之信託人間接持有之830,770,124股九建股份已轉讓予New Explorer Developments Limited(一間由柯為湘先生全資擁有之公司)，有關詳情可參閱九建及本公司日期為二零一八年十二月二十日之聯合公佈及(2) China Dragon Limited於二零一八年十二月二十八日轉讓277,500股九建股份予Intellinsight Holdings Limited(一間由New Explorer Developments Limited全資擁有之公司)，因此於二零一八年十二月三十一日，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。

由於(1)於二零一八年十二月十八日之信託重組，信託之信託人間接持有之3,225,418,694股本公司股份已轉讓予New Explorer Developments Limited及(2)於二零一八年十二月二十八日，China Dragon Limited轉讓27,750股本公司股份予Intellinsight Holdings Limited，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。於此部分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。
- 由於二零一八年十二月十八日之信託重組，柯沛榮女士不再被視為經由信託持有本公司股份。因此，柯沛榮女士持有個人權益7,000,000股本公司股份。
- 於二零一八年十二月三十一日，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，於二零一八年十二月三十一日，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。

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，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：

1. 於二零一八年十二月三十一日，本公司已發行股份之總數為4,438,967,838股普通股。
2. 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之部份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。
3. 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，於二零一八年十二月三十一日，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。

關連交易

於二零一八年六月二十二日，集團與保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)訂立以下兩份買賣協議，據此集團有條件同意收購：

- (1) 中山物業發展項目之50%公司權益連同其50%之股東貸款，其地盤面積約234,802平方米，代價為1,200,111,000港元(「中山收購事項」)；及
- (2) 珠海物業發展項目之60%公司權益連同其60%之股東貸款，其地盤面積約43,656平方米，代價為644,378,000港元(「珠海收購事項」，連同中山收購事項統稱「收購事項」)。



董事會報告

關連交易(續)

於二零一八年六月二十二日，保利達控股為九建之控股股東，且因本公司為九建之間接非全資附屬公司，而保利達控股為本公司之最終控股股東，因此保利達控股為本公司之關連人士。由於有關收購事項之兩項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故收購事項根據上市規則第14章及第14A章構成本公司之主要及關連交易。交易詳情載於九建及本公司於二零一八年六月二十二日之聯合公佈以及本公司日期為二零一八年十月二十六日之通函內。

上述交易由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會及受聘之獨立財務顧問審核，並確認為本公司一般及日常業務，符合正常商業條款，對本公司及其股東屬公平合理以及符合其整體利益。上述交易於二零一八年十一月二十一日之股東特別大會上經由獨立股東批准。中山收購項目已於二零一八年十二月三十一日完成，而珠海收購項目尚未完成收購。

董事於交易、安排或合約中之重大權益

董事於集團年內之合約之權益已刊載於財務報表附註12及24(a)、(b)、(c)、(d)及(e)以及上述標題為「關連交易」章節內。

除上述所披露者外，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何於本年終或本年度任何時間仍然生效，而本公司董事在其中擁有重大權益(不論直接或間接)，且對集團業務而言屬重要的合約。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B (1)條，須予披露本公司之董事資料變動如下：

- (i) 下列董事的月薪由二零一八年七月一日起變更如下：

	變更前	變更後
楊國光先生	190,400港元	194,200港元
黃玉清女士	118,200港元	122,300港元
焦嫻瑛女士	119,900港元	124,100港元

- (ii) 本公司之主席及執行董事柯為湘先生為New Explorer Developments Limited之董事，而New Explorer Developments Limited於二零一八年十二月十八日成為本公司之最終控股股東。

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。

董事會報告

退休計劃

集團所設之退休計劃資料刊載於財務報表附註28。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

購股權計劃

本公司之購股權計劃已於二零一四年一月八日屆滿，而自此並沒有採納進一步的新訂／經修訂的購股權計劃。本公司於二零一八年十二月三十一日並無任何尚未行使之購股權。

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。

足夠公眾持股量

根據本公司所掌握之公開資料及據本公司董事所知悉，於本報告日期，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

董事之彌償

董事之獲准許的彌償條文(定義載於香港公司條例第469條)現時及於本年度生效。

優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島公司法均無優先購買權條文規定本公司須按比例向現有股東優先配售新股。



董事會報告

銀行借貸及其他借貸

集團於二零一八年十二月三十一日之銀行借貸及其他借貸資料刊載於財務報表附註19及24。

五年財務摘要

集團於過去五個財政年度之業績及資產負債摘要刊載於本年報第5頁。

管理合約

除董事服務合同或僱用合同外，年內並無訂立或存在任何涉及本公司全部或任何大部份業務之管理及行政合約。

主要客戶及供應商

集團於年內最大之客戶及五個最大之客戶合計(包括物業發展權益分派)所佔集團營業收入分別為88%及93%。除披露於財務報表附註12之物業發展權益分派外，概無任何董事、彼等之聯繫人、或任何本公司之股東(據董事所知擁有5%以上本公司之股本者)於該等客戶中擁有任何權益。

集團於年內之五大供應商佔集團之購貨額不足30%。

物業

集團主要物業及物業權益的資料載於本年報第115頁至116頁。

石油儲備

除於回顧年內之生產，集團之石油儲備並無重大變化。

捐款

集團於年內共捐款1,013,000港元(二零一七年：851,000港元)作慈善用途。

董事會報告

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。

企業管治

本公司採納之企業管治常規之詳情刊載於本年報第16頁至第29頁之企業管治報告。

審閱財務報表

審核委員會已聯同本公司之核數師審閱集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表，包括集團採用之會計政策及準則。

核數師

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經由畢馬威會計師事務所審核。該核數師任滿告退，惟願膺聘連任。重聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師之決議案將於即將召開之股東週年大會上提呈。



董事會報告

可持續發展

環境政策及表現

集團深切意識到並致力確保其營運所在的環境及社區能達到長期可持續發展。有見及此，集團一直通過監測環境表現、升級工地設備和審查改進措施，於日常營運中尋求善用資源及減輕環境足跡的方法。此外，集團嚴格遵守各營運地點的當地司法管轄區的現有環境法規。

集團承諾保護環境及尋求於環保方面的持續改進。為加強於工作場所的環保意識，我們鼓勵僱員於離開辦公室前關掉電燈、空調及其他閒置辦公室設備，以及使用再造紙或採用雙面打印及複印。於二零一八年，集團已進行多項節約資源的設備更換，例如於我們部份廠房內之一些發光二極體泛光燈，水龍頭及水喉。

遵守法例及法規

就本公司所知，集團於年內概無嚴重違反或不遵守對集團的業務及營運造成重大影響的適用法例及法規。

與持份者的關係

集團在招聘、培育及激勵員工方面制定綜合的人力資源策略，以確保員工獲得具競爭力的薪酬組合、適當培訓及發展機會，並使員工的表現目標與集團業務目標一致。

僱員職業健康及安全應為首要考慮的工作原則。所有僱員均須定期參加安全訓練，目的是提高僱員對工作場地的安全意識。特別就製冰及冷藏業務，新僱員必須完全了解處理氨的安全指引，而貨車司機須接受訓練，以便掌握適當的駕駛技術。此外，哈薩克斯坦之石油業務方面，集團會定期進行應急演習，以提高危機應變方案的成效，並進行事件防控計劃，確保僱員在安全、急救及緊急程序方面均獲得完善的訓練。集團於二零一八年並無錄得任何因工死亡事故。

董事會報告

可持續發展(續)

與持份者的關係(續)

此外，隨著集團已制訂可持續發展的框架，與我們的承包商及供應商之溝通更為重要。因此，我們向該等外部持份者進行調查，以進一步衡量他們對集團環境及社會重大議題的看法。根據調查結果，我們構建出一個有系統的重要性評估，作為更有效處理持份者所關注問題的橋樑。

集團亦致力提供優質的服務，以滿足客戶的需要。產品責任對集團至為重要。包裝食用冰粒之生產環境須符合嚴格的衛生條件，而整個生產過程須在密封的環境下進行，以減低受到污染的可能性。為達成對客戶的承諾，集團一直致力與業務夥伴、銀行、承包商及供應商維持良好的關係及緊密的溝通。

集團除了持續致力與持份者改善關係外，亦承諾就社區所需提供支援。此外，集團一直有捐款資助多個社區及慈善組織，並參與慈善活動。

環境、社會及管治報告

根據上市規則附錄27所載規定，為方便閱覽，環境、社會及管治報告將另行於本公司及香港交易及結算所有限公司的網站刊登。該報告詳細描述集團業務的環境和社會表現，並反映集團在持續發展中如何平衡環境保護、員工職業健康及安全以及參與社區活動所採取的措施。

承董事會命



主席
柯為湘

香港，二零一九年三月二十七日



獨立核數師報告



獨立核數師報告

致保利達資產控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第50至114頁的保利達資產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益計算表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況以及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告《核數師就審計綜合財務報表承擔的責任》部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」(以下簡稱「守則」)以及與我們對開曼群島綜合財務報表的審計相關的道德要求，我們獨立於貴集團，並已履行這些道德要求以及守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充分和適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

評估石油生產及開採資產的潛在減值

請參閱會計政策1(g)及1(h)及綜合財務報表附註2(c)及10及11

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
於二零一八年十二月三十一日，貴集團在哈薩克斯坦持有賬面值共322,700,000港元的石油生產及開採資產，按成本扣除累計攤銷及減值虧損列賬。 繼續正常原油生產所需的相關燃氣許可證已於二零一八年十二月三十一日到期。故油田之正常原油生產由二零一九年一月一日起暫停，惟貴集團自那時起仍能維持最低生產水平。 石油生產及開採資產的可收回金額由管理層根據持續使用該等資產所產生之未來現金流之現值進行評估。可收回金額的評估本質上具有主觀性，因為其涉及重大的管理層判斷及估計，尤其是對未來原油價格、未來石油產量、通脹和所採用的貼現率的估計。 我們把評估石油生產及開採資產的潛在減值列為關鍵審計事項，因為評估其可收回金額涉及重大的管理層判斷，尤其是鑒於原油價格波動、相關燃氣許可證更新的不確定性及哈薩克斯坦當前的商業環境。該等管理層判斷的變化可能對綜合財務報表造成重大影響。	我們就評估石油生產及開採資產潛在減值的審計程序包括以下程序： • 獲取及檢閱管理層編製的減值評估，並將過往年度作出的關鍵估計及假設與本年度作對比； • 在我們內部評估專家的協助下，與管理層討論其估值方法，並對貼現現金流預測中所採納的關鍵估計及假設提出質詢，尤其是與未來原油價格、產量預測、未來經營及資本開支、貼現率及通脹率有關者，將其與公開市場基準、歷史業績、經濟及行業預測以及經批准商業計劃作對比，及利用我們內部評估專家的行業知識及經驗； • 檢閱管理層於評估貼現現金流預測所覆蓋的時期內更新相關燃氣許可證的可能性時所依據的文件；



獨立核數師報告

關鍵審計事項

我們的審計如何處理該事項

- 對石油生產及開採資產進行回顧性分析，將上年度減值評估中作出的經營業績預測與本年度經營業績作對比；
- 對管理層於年底評估時所得出之可收回金額進行重新計算，及將金額與實際賬面值作對比，並評估是否有必要作出任何減值或撥回早前已確認的減值費用；及
- 通過調整未來原油價格及貼現率，進行敏感度分析，以評估管理層可能於減值評估時出現偏差的風險。

獨立核數師報告

物業發展權益的估值

請參閱會計政策1(k)及綜合財務報表附註2(e)及12

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
於二零一八年十二月三十一日，物業發展權益指 貴集團於澳門的住宅及商業物業發展中的權益，按總公允價值12,021,200,000港元列賬。 貴集團於綜合收益計算表中就截至二零一八年十二月三十一日止年度確認資產重估淨收益為170,200,000港元。	我們就物業發展權益估值的審計程序包括以下程序： • 獲取及檢閱管理層編製的貼現現金流預測，並將過往年度作出的關鍵估計及假設與本年度及當前市場發展作對比；
於二零一八年十二月三十一日，澳門之物業發展權益主要是指P地段之物業發展項目。由於澳門P地段之物業發展項目的土地租賃到期，故其建築工程自二零一五年十二月已暫停。根據P地段之物業發展項目的共同投資協議， 貴公司的關連公司保利達控股國際有限公司「(保利達控股)」將補償 貴集團有關P地段物業發展項目的損失。	• 在我們內部評估專家的協助下，與管理層討論其估值方法，並通過比較有關預期未來售價、完工成本、租金及收益率的估計及假設及所採用貼現率與公開市場資料及利用我們內部評估專家的行業知識及經驗，對貼現現金流預測中所採納的關鍵估計及假設提出質詢；
物業發展權益的公允價值採用管理層編製的貼現現金流量模型計量。	• 實地考察相關物業發展權益之項目，以觀察其發展進度，評價項目的發展進度是否與最新預測中反映的發展計劃一致；



獨立核數師報告

關鍵審計事項

我們的審計如何處理該事項

我們把物業發展權益估值列為關鍵審計事項，因為物業發展權益對貴集團的總資產而言屬重大，物業發展權益之公允價值變動對貴集團的綜合收益計算表而言亦屬重大，加上物業發展權益估值本質上具有主觀性，管理層需要作出重大的判斷及估計，以致提高了錯誤或管理層偏差的風險，尤其是鑒於澳門物業價格的波動。

- 檢閱貴集團收到保利達控股的財務資料及管理層提到的其他文件，以評估保利達控股的財務能力是否能補償貴集團有關P地段物業發展項目的任何損失；及
- 對管理層於年底評估時透過貼現現金流模型所得出之公允價值進行重新計算，及將預期利潤分配計劃與管理層持有的最新銷售預算計劃作對比。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

獨立核數師報告

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項。以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告並不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。



獨立核數師報告

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何偉明。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一九年三月二十七日

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		(62,822)	(60,514)
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	2(c)	–	(226,500)
物業發展權益之公允價值變動	12	170,201	–
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		111,619	106,162
除稅前盈利	5	1,623,863	338,666
所得稅	6	(3,198)	(67,118)
本年度盈利		1,620,665	271,548
歸屬於：			
本公司權益持有人		1,618,545	269,521
非控股權益		2,120	2,027
本年度盈利		1,620,665	271,548
每股盈利－基本及攤薄	8	36.46港仙	6.07港仙

第56頁至第114頁之附註屬本財務報表之一部份。就歸屬於本年度盈利之股息派發予本公司權益持有人之詳情刊載於附註9。



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	1,620,665	(138,305)
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	1,620,665	(138,305)

第56頁至第114頁之附註屬本財務報表之一部份。

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	404,220	425,456
石油開採資產	11	27,516	28,175
物業發展權益	12	11,149,530	10,586,970
合營企業權益	13	2,519,932	1,473,345
遞延稅項資產	20	42,227	42,227
商譽	14	16,994	16,994
		14,160,419	12,573,167
流動資產			
物業發展權益	12	871,658	1,264,017
應收關連公司款項	24(a)	1,220,000	-
應收同系附屬公司款項	24(a)	-	500,000
應收合營企業款項	24(b)	197,075	-
存貨	15	85,996	86,024
營業及其他應收賬款	16	205,912	43,377
現金及銀行結餘	17	292,599	271,109
		2,873,240	2,164,527
流動負債			
營業及其他應付賬款	18	75,411	71,159
銀行借貸	19	73,500	1,354,800
本期稅項		59,979	57,752
		208,890	1,483,711
流動資產淨值		2,664,350	680,816
資產總值減流動負債		16,824,769	13,253,983

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
非流動負債			
應付直屬控股公司款項	24(c)	1,643,453	943,666
其他應付賬款		17,450	18,615
銀行借貸	19	1,396,500	-
遞延稅項負債	20	16,083	16,824
		3,073,486	979,105
資產淨值		13,751,283	12,274,878
資本及儲備			
股本	21	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		13,751,283	12,274,878

財務報表已獲董事會於二零一九年三月二十七日批准及授權發行。


柯為湘
董事

楊國光
董事

第56頁至第114頁之附註屬本財務報表之一部份。

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔						權益總額 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	非控股權益 千港元	
於二零一七年一月一日	443,897	5,912,600	4,764,840	1,312,273	12,433,610	13,006	12,446,616
本年度盈利	-	-	-	269,521	269,521	2,027	271,548
本年度其他全面收益	-	-	(409,853)	-	(409,853)	-	(409,853)
本年度全面收益總計	-	-	(409,853)	269,521	(140,332)	2,027	(138,305)
已付本公司權益持有人股息(附註9)	-	-	-	(31,073)	(31,073)	-	(31,073)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	(2,360)	(2,360)
於二零一七年十二月三十一日	443,897	5,912,600	4,354,987	1,550,721	12,262,205	12,673	12,274,878
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(附註1(c))	-	-	(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
本年度其他全面收益	-	-	-	1,618,545	1,618,545	2,120	1,620,665
已付本公司權益持有人股息(附註9)	-	-	-	(142,047)	(142,047)	-	(142,047)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	(2,213)	(2,213)
於二零一八年十二月三十一日	443,897	5,912,600	-	7,382,206	13,738,703	12,580	13,751,283

第56頁至第114頁之附註屬本財務報表之一部份。



綜合現金流量表

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
經營活動所得／(所用)現金淨額	22(a)	662,099	(21,958)
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(4,473)	(1,155)
出售物業、廠房及設備所得		1,100	37
予物業發展權益的資金		–	(200,000)
到期日超過三個月之銀行存款減少		–	6,436
收到合營企業股息		68,684	66,213
投資活動所得／(所用)現金淨額		65,311	(128,469)
融資活動			
直屬控股公司墊支款項	22(b)	646,437	917,000
償還應付最終控股公司款項	22(b)	–	(411,948)
償還應付直屬控股公司款項	22(b)	(1,323,297)	(143,708)
新增銀行借貸	22(b)	480,000	–
償還銀行借貸	22(b)	(364,800)	(70,200)
支付非控股權益股息		(2,213)	(2,360)
支付本公司權益持有人股息		(142,047)	(31,073)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(705,920)	257,711
現金及現金等值項目增加淨額		21,490	107,284
於一月一日之現金及現金等值項目		271,109	163,825
於十二月三十一日之現金及現金等值項目		292,599	271,109
於十二月三十一日之現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘		292,599	271,109

第56頁至第114頁之附註屬本財務報表之一部份。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策

(a) 遵例聲明

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要求規定編製。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。集團採用之重要會計政策概述如下。

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，該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該等發展而導致會計政策之變動載於本財務報表附註1(c)。

(b) 財務報表編製基準

截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「集團」）以及集團於合營企業的權益。除下文所載的會計政策另有所指，編製本財務報表利用的計量基準是歷史成本基準。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須運用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用集團的會計政策過程中作出判斷。在本財務報表中涉及高度判斷或複雜程度的範疇，或有重要假設及估計的範疇，披露於附註2。

(c) 會計政策之變動

(i) 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1(c)(ii)討論。



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)

(c) 會計政策之變動(續)

(i) 概述(續)

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。

(ii) 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。

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
滾存利潤	
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
公允價值儲備	
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)

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)

(c) 會計政策之變動(續)

(ii) 香港財務報告準則第9條，金融工具(續)

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
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			
物業發展權益*	-	11,850,987	11,850,987
按香港會計準則第39條分類為可供出售之 財務資產			
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。

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。



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司乃受集團控制之實體。集團對實體有控制權乃指集團因參與該實體之營運而獲得或有權享有其可變回報，並能夠運用其權力影響上述回報。於評估集團是否有權力時，僅考慮(由集團及其他方持有)實質權利。

於附屬公司之投資應由控制權開始日至控制權結束日併入於綜合財務報表內。集團內因集團公司間之交易而產生之結餘、交易、現金流及任何未變現盈利需於編製綜合財務報表時悉數抵銷。如無減值證據，集團公司間之交易而產生之未變現虧損需如未變現盈利般作出抵銷。

非控股權益乃指並非由本公司直接或間接擁有附屬公司之權益，而集團並沒有與這些權益持有人訂立任何可導致集團整體就這些權益而承擔符合金融財務負債定義的合約義務的額外條款。就每項業務合併，集團可選擇以公允價值或以其在附屬公司可辨認資產淨值之所佔比例計量非控股權益。

非控股權益列於綜合財務狀況表之權益內，與本公司權益持有人應佔權益分開呈列。集團業績內之非控股權益於綜合收益計算表及綜合全面收益表內列報為非控股權益及本公司權益持有人之總損益以及全面收益之分配。

集團於附屬公司權益之變動而不導致喪失控制權，均按權益交易入賬，據此於綜合權益對控股及非控股權益之金額作出調整，以反映相關權益變動，惟商譽不作出調整，並且不確認任何收益或虧損。

當集團喪失附屬公司之控制權，此乃按出售該附屬公司全部權益入賬，其所產生之收益或虧損於損益內確認。於喪失控制權日期所保留任何於該前附屬公司之權益以公允價值確認，而該金額被視為初步確認財務資產之公允價值(見附註1(p))，或於適當時，初步確認為投資於聯營公司或合營企業之成本(見附註1(e))。

於本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本減去減值虧損列賬(見附註1(l))，除非該投資被分類為持作出售(或包括於出售組合而被分類為持作出售)。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)

(e) 合營企業

合營企業乃合約上之安排，由集團或公司與其他團體以合約形式分享對該項安排之控制權，並享有該項安排之資產淨值。

除合營企業之投資被界定為持作出售(或包括於出售組合而被分類為持作出售)，合營企業之投資乃按權益法於綜合財務報表入賬。按權益法，該投資先以成本列賬，並就集團應佔投資對象於收購日可辨認資產淨值之公允價值超過投資成本(如有)作出調整。其後，集團就佔該投資對象資產淨值於收購後之變動及任何與投資相關之減值虧損調整其投資。如於收購日超過成本，年內集團所佔投資對象之收購後稅後業績及任何減值虧損於集團之綜合收益計算表內確認，而集團所佔投資對象之收購後稅後其他全面收益項目則於綜合全面收益內確認。

如集團應佔合營企業之虧損超越其應佔合營企業之權益時，則將其所佔權益減至零，並不再確認額外虧損，惟集團須履行法定或推定義務，或代投資對象付款則除外。就此而言，集團持有之權益乃按權益法計算之投資賬面值，連同實質上構成集團於合營企業之投資淨值中作為長期權益之部份。

集團與合營企業之交易所產生之未變現損益會按集團於投資對象應佔之權益比率抵銷，除非未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則該等未變現虧損會即時在損益內確認。

倘於合營企業之投資變為聯營公司之投資，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。

於其他情況，當集團結束對合營企業之共同控制時，該投資對象之全部權益會被視為出售處置，其導致之收益或虧損於損益內確認。任何保留於該前投資對象之權益於失去共同控制當日按公允價值確認，而該金額被視為初始確認之財務資產之公允價值。

(f) 商譽

商譽指以下(i)項超出(ii)項之差額

- (i) 獲轉讓代價之公允價值、被收購方任何非控股權益之金額與集團原持有被收購方股權公允價淨值之總和；
- (ii) 於收購日所計量於被收購方可予辨認資產及負債之公允價淨值。



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)

(f) 商譽(續)

倘(iii)項金額超出(i)項金額，該超出之金額即時於損益內確認為議價購買收益。

商譽乃按成本減累計減值虧損後列賬。業務合併所產生之商譽將分配至預期可透過合併之協同效益獲利之個別現金產生單位或現金產生單位組別，並每年需作減值測試(見附註1(l))。

於年內出售現金產生單位時，應佔商譽部分將撥入出售盈虧中計算。

(g) 石油開採資產

用於購置及維持集團石油勘探及生產活動之開採權所發生之成本予以資本化成為石油開採資產。石油開採資產按成本減累計攤銷及減值虧損後列賬(見附註1(l))。攤銷按估計石油證實儲量及概略儲量以生產數量法計算。

(h) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累積折舊及減值虧損後列賬(見附註1(l))。未來估計物業、廠房及設備拆除及恢復之成本按適當之利率貼現，並資本化成為物業、廠房及設備之部分成本，並於隨後日子折舊。除由於時間推移之變化外，之後任何估計成本之現值變化，將調整於成本內。

除若干以下所載之石油生產資產外，折舊乃按各項資產成本減其估計剩餘價值後，在其下列估計可使用年期以直線法計算而撇銷：

租賃土地	按租賃未屆滿年期
位於租賃土地之樓宇	按租賃未屆滿年期與其估計可使用年期之較短者，惟不得超過收購日期／完成日期後50年
其他	2至10年

石油生產資產包括所有就石油勘探及生產活動而產生之物業、廠房及設備。

若干石油生產資產之折舊乃主要以生產數量法按各項資產之成本減估計剩餘價值後，以估計石油證實儲量及概略儲量撇銷。

物業、廠房及設備於出售或當預期不會因持續使用資產而產生未來經濟利益時解除確認。任何解除確認之物業、廠房及設備所得之收益或虧損(即有關資產之出售所得款項淨額與賬面金額之差額)乃包括於損益內。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)

(i) 租賃

經營租約之租金收入按照附註1(w)(iii)確認。因商議及安排經營租約而產生之初始直接成本會加於租賃資產之賬面金額，並於租約期內以直線法確認為開支。

經營租約應付租金在有關租約期內以直線法於損益內扣除。就鼓勵訂立經營租約而已收及可收利益將在有關租約期內以直線法確認，以扣除租金開支。

(j) 投資物業

投資物業乃指土地租賃權益下之土地及／或樓宇，用作長期收租及／或作資本升值。該等物業包括現時尚未決定日後用途之土地及日後作為投資物業用途之興建中或發展中物業。該等物業每半年均由獨立專業測計師依據市價估值。

除該等物業於報告期末仍在興建中或發展中及於當時並不能可靠計算其公允價值會按成本減去減值虧損後計算外，投資物業將按公允價值列賬。投資物業之公允價值變動則直接於綜合收益計算表內確認。

(k) 物業發展權益

(A) 適用於二零一八年一月一日以後之政策

物業發展權益分類按公允價值計入損益之投資。該等投資(包括利息)之公允價值變動於損益確認。物業發展權益之公允價值乃根據估計物業發展權益之應得權利計算。

(B) 適用於二零一八年一月一日前之政策

物業發展權益乃按公允價值列賬。其公允價值變動於其他全面收益內確認，並累積於公允價值儲備，除非有客觀證據顯示物業發展權益已被減值，則公允價值儲備內有關物業發展權益之金額於減值被確定期內轉往綜合收益計算表。物業發展權益之公允價值乃根據估計之物業發展權益之應得權利計算。當解除確認物業發展權益時，先前於權益內確認之累計盈虧將轉往綜合收益計算表。

**財務報表附註**

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)**(l) 信貸虧損及資產減值****(i) 金融工具及合約資產之信貸虧損****(A) 適用於二零一八年一月一日以後之政策**

集團就以下項目之預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及現金等價物、營業應收帳款及其他應收款及應收關連公司及合營企業款項；及
- 香港財務報告準則第15條所界定之合約資產(見附註1(n))。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損之概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金短缺之現值(即根據合約應付予集團之現金流量與集團預計收取之現金流量之間之差額)計量。

倘貼現影響重大，則預期現金短缺將採用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、營業應收帳款及其他應收款以及合約資產：於初始確認時釐定之實際利率或其近似值；及
- 浮息金融資產：即期實際利率。

估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為集團面對信貸風險之最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，集團會考慮在毋需付出過多成本或努力下即可獲得之合理與可支持資料。此項包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測之資料。

預期信貸虧損採用以下任一基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件所導致之虧損；及
- 存續期預期信貸虧損：指所有可能在適用預期信貸虧損模式之項目之預計年期內發生之違約事件預期可能導致之虧損。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)

(i) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 金融工具及合約資產之信貸虧損(續)

營業應收帳款及合約資產之虧損撥備一直按等同於存續期預期信貸虧損之金額計量。該等財務資產之預期信貸虧損乃根據集團之過往信貸虧損經驗採用撥備矩陣進行估計，並根據債務人特定因素以及就報告日期對目前及預測整體經濟狀況之評估作出調整。

就所有其他財務工具而言，集團確認相等於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非自初始確認以來財務工具之信貸風險顯著增加，於此情況下，虧損撥備乃按相等於存續期預期信貸虧損之金額計量。

信貸風險顯著增加

於評估財務工具之信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，集團會比較於報告日期所評估之財務工具發生之違約風險與初始確認日期評估之有關風險。於重新評估時，集團認為，倘(i)借款人不大可能在集團無追索權採取變現抵押(如持有)行動之情況下向集團悉數支付其信貸責任；或(ii)財務資產已逾期90日，則將發生違約事件。集團會考慮合理可靠之定量及定性資料，包括過往經驗及毋需付出不必要成本或努力即可獲得之前瞻性資料。

具體而言，於評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時，已計及以下資料：

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 財務工具外部或內部信貸評級(如適用)之實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；及
- 因科技、市場、經濟或法律環境之當前或預期變動而對債務人履行對集團責任之能力產生重大不利影響。

視乎財務工具之性質而定，信貸風險是否顯著增加之評估按個別基準或集體基準進行。倘評估按集體基準進行，則財務工具按共同信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

**財務報表附註**

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)**(l) 信貸虧損及資產減值(續)****(i) 金融工具及合約資產之信貸虧損(續)**

預期信貸虧損於各報告日期重新計量，以反映財務工具之信貸風險自初始確認以來之變動。預期信貸虧損金額之任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。集團就所有財務工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備帳對其帳面值作出相應調整。

利息收入之計算基準

根據附註1(w)(vi)確認之利息收入乃按財務資產之帳面總值計算，除非該財務資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按該財務資產之攤銷成本(即帳面總值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，集團會評估財務資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對財務資產估計未來現金流量有不利影響之事件時，則財務資產出現信貸減值。

財務資產出現信貸減值之證據包括下列可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如欠繳或拖欠償還利息或本金；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- 因科技、市場、經濟或法律環境之重大變動而對債務人產生不利影響。

撤銷政策

倘日後無實際收回之可能性，則會撤銷財務資產或合約資產部分或全部帳面總值。該情況通常出現於集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量之收入來源以償還須撤銷之金額。

之前撤銷而其後收回之資產於回收發生期間在損益內確認為減值撥回。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)

(I) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及合約資產之信貸虧損(續)

(B) 適用於二零一八年一月一日前之政策

以成本或攤銷成本或分類為可供出售證券列賬之債務及股本證券投資、物業發展權益及其他流動及非流動應收賬款於每個報告期末進行檢討，以確定是否存在減值之客觀證據。減值之客觀證據包括集團得悉關於下列一項或多項減值事項的可觀察證據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如欠繳或拖欠償還利息或本金款項；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 因科技、市場、經濟或法律環境的重大改變而對債務人造成不利影響；及
- 一項權益工具投資之公允價值出現大幅度或長期貶值至低於其成本。

如有任何此等證據，減值虧損則按以下方式釐定並確認入賬：

- 就按權益法入賬之合營企業之投資而言，減值虧損透過將投資整體的可收回金額與其賬面值比較計量。倘釐定可收回金額所用的估算出現正面的變化，則有關的減值虧損會被撥回。
- 就按攤銷成本列賬之貿易及其他流動應收賬款及其他財務資產而言，減值虧損將按資產賬面金額與估計未來現金流量現值之差額計算，如貼現影響重大，則按其他財務資產原實際利率(即初始確認該等資產時之實際利率)貼現。如該等財務資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未被獨立評估減值，則會對該等財務資產按整體評估。而被整體評估減值的財務資產的未來現金流量乃根據與集體信貸風險特徵類似的資產的過往虧損情況釐定。



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)

(l) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及合約資產之信貸虧損(續)

倘減值虧損金額於往後期間減少，而有關減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件相關，則減值虧損將在損益內撥回。減值虧損之撥回不得導致該資產的賬面金額超出假設該資產過往年度從未確認減值虧損時原應釐定之賬面金額。

- 就可供出售證券及物業發展權益而言，於公允價值儲備中確認的累計虧損重新分類至損益內。於損益確認的累計虧損金額指購入成本(扣除任何本金還款及攤銷)與公允現值的差額，扣減過往在損益內已確認的任何該資產減值虧損。

已確認於損益內之可供出售股本證券之減值虧損不能於損益內撥回。其後公允價值之增加將於其他全面收益內確認。

倘可供出售債務證券及物業發展權益其後公允價值之增加可客觀地與確認減值虧損後發生的事件相關，其減值虧損可予以撥回。在此情況下撥回的減值虧損在損益內確認。

減值虧損直接與相應的資產中撇銷，但包含在貿易及其他應收賬款中、可收回性被視為可疑而非渺茫的貿易應收賬項的已確認減值虧損則除外。在此情況下，呆賬的減值虧損透過撥備賬記錄。倘集團確定能收回應收賬款的機會渺茫，該被視為不可收回的金額會從貿易應收賬項中直接撇銷，並在撥備賬中撥回有關該債務的任何金額。

倘在往後期間收回之前計入撥備賬的款項，則相關的撥備會予以撥回。撥備賬內的其他變動及其後收回之前直接撇銷的款項，均在損益內確認。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)

(i) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他資產之減值

於每個報告期末審閱內部和外來之信息，以識別除商譽外之下列資產有否出現減值跡象，或以往已確認之減值虧損是否已不存在或減少。

- 物業、機械及設備(以重估值入賬之物業除外)；
- 石油開採資產；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 於公司財務狀況表內之於附屬公司之投資。

如出現任何有關跡象，集團便會估算該資產的可收回金額。此外，就商譽、仍未可使用之無形資產及無限期使用之無形資產而言，不論是否出現任何減值跡象，均會每年估算其可收回金額。

- 可收回金額之計算

資產的可收回金額是其公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按可反映當時市場對貨幣時間值及該資產獨有風險之除稅前貼現率，貼現至其現值。如資產所產生的現金流入並不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能夠獨立產生現金流入最小一組資產組別(即一個現金產出單元)來釐定可收回金額。

- 減值虧損之確認

當資產或所屬產出現金單位的賬面金額高於其可收回金額時，便會於損益中確認減值虧損。就產出現金單位確認的減值虧損會予以分配，以首先減去已分配至該產出現金單位(或一組單位)的任何商譽的賬面值，然後按比例減去該單位(或一組單位)中其他資產的賬面值；但資產賬面值不會減少至低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)或其使用價值(如可確定)。

**財務報表附註**

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)**(i) 信貸虧損及資產減值(續)****(ii) 其他資產之減值(續)****— 減值虧損之撥回**

就商譽以外之資產而言，如果用作釐定可收回金額的估計出現好轉，有關的減值虧損會被撥回。而商譽之減值虧損則不可撥回。

減值虧損之撥回額不會超過假設該資產過往年度從未確認減值虧損時原應釐定之資產賬面值。所撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度計入損益內。

(iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，集團須根據香港會計準則第34號，*中期財務報告*，編製財政年度首六個月之中期財務報告。於相關中期完結時，集團所採用之減值測試、確認方法及回撥準則應與財政年度完結時相同(見附註1(i)(i)及(ii))。

即使於與該中期有關之財政年度終結時，並無確認任何評估減值虧損或減少之虧損情況下，於中期就商譽已確認之減值虧損均不得於其後撥回。

(m) 存貨

存貨(不包括耗材)以成本與可變現淨值之較低者列賬。耗材則以成本減任何陳舊撥備列賬。

存貨(不包括物業)成本以加權平均法計算。可變現淨值乃以日常業務過程之估計售價減估計完成存貨成本及估計銷售成本計算。

物業成本主要包括收購成本及將物業變成現況所產生之其他成本。持作出售物業之可變現淨值指估計售價減出售物業所產生之成本。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)

(n) 合約資產及合約負債

集團於根據合約所載付款條款具無條件權利收取代價前確認營業收入(見附註1(w))時，確認合約資產。評估預期信貸虧損的合約資產根據附註1(l)(i)所載政策，並於代價權利成為無條件時重新分類至應收款(見附註1(o))。

於客戶在集團確認相關營業收入前支付代價時，確認合約負債(見附註1(w))。倘集團具有無條件權利於集團確認相關營業收入前收取代價，則亦將確認合約負債。在該情況下，亦將確認相應應收款(見附註1(o))。

就與客戶的單一合約而言，以合約資產淨值或合約負債淨值呈列。就複數合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不以淨額基準呈列。

當合約包含重大融資成分時，合約結餘包括按實際利率法計算的利息(見附註1(w))。

(o) 營業及其他應收賬款

應收款於集團有無條件權利收取代價時確認。倘該代價付款僅須隨時間流逝而到期，則收取代價的權利屬無條件。倘營業收入已於集團具有無條件權利收取代價前確認，則該款項呈列為合約資產(見附註1(n))。

應收款按攤銷成本使用實際利率法減信貸虧損撥備入賬(見附註1(l))。

**財務報表附註**

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)**(p) 其他股本證券投資**

集團及公司之股本證券政策如下(不包括投資於附屬公司及合營企業)：

股本證券投資於集團確保購買／出售投資當日予以確認／不再確認。該等投資初步按公平值加上直接應佔交易成本列賬，惟按公允價值計入損益之投資除外，該等投資之交易成本直接於損益內確認。有關集團釐定金融工具公允價值方法之說明，見附註26(d)。該等投資其後根據其分類按下文入賬。

(A) 適用於二零一八年一月一日以後之政策

股本投資以外之投資

集團持有之非股本投資歸入以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資之目的為收取合約現金流量，即純粹為支付本金及利息。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算(見附註1(w)(vi))。
- 按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)－可劃轉，倘投資之合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於其目的為同時收取合約現金流量及出售之業務模式中持有。公允價值變動於其他全面收益確認，惟預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益確認。當不再確認投資，於其他全面收益累計之金額由權益劃轉至損益。
- 按公允價值計入損益，倘投資不符合按攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收益(可劃轉)之標準。投資之公允價值變動(包括利息)於損益確認。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)

(p) 其他股本證券投資(續)

(A) 適用於二零一八年一月一日以後之政策(續)

股本投資

於股本證券之投資分類為按公允價值計入損益，除非股本投資並非持作買賣用途，且於初始確認投資時，集團選擇指定投資為按公允價值計入其他全面收益(不可劃轉)，以致公允價值之後續變動於其他全面收益確認。有關選擇乃按工具個別作出，惟僅當發行人認為投資符合權益定義時方可作出。於作出有關選擇後，於其他全面收益累計之金額繼續保留於公允價值儲備(不可劃轉)，直至投資被出售為止。出售時，於公允價值儲備(不可劃轉)累計之金額轉撥至保留盈利，而非透過損益賬劃轉。股本證券投資之股息(不論分類為按公允價值計入損益或按公允價值計入其他全面收益)，均根據附註1(w)(v)所載政策於損益內確認為其他收入。

(B) 適用於二零一八年一月一日前之政策

財務資產最初按公允價值(即其交易價格)列賬，惟釐定初始確認之公允價值有別於交易價格，而公允價值以相同資產或負債在活躍市場之報價作依據，或採用僅輸入可觀察市場數據之估值技術。該等資產其後根據其分類按下文入賬：

可買賣之金融投資分類為流動資產，並於每個報告期末重新計算其公允價值，其盈虧將於損益內確認。於損益內確認之淨收益或淨虧損並不包括任何股息或由該等投資獲得之利息收入，因其已根據附註1(w)(v)刊載之政策予以確認。

不屬於上述任何類別之財務資產則分類為可供出售投資。於每個報告期末，公允價值會重新計量，其產生之任何收益或虧損於其他全面收益內確認，並於公允價值儲備之權益內獨立累計。除此之外，相同工具於活躍市場並無報價且其公允價值無法可靠計量之股本證券投資乃按成本減減值虧損後於財務狀況表內確認(見附註1(i)一適用於二零一八年一月一日前之政策)。股本證券之股息收入及債務證券之利息收入採用實際利率法計算並分別根據附註1(w)(v)刊載之政策於損益內確認。債務證券之攤銷成本變動導致的匯兌收益及虧損亦於損益內確認。

**財務報表附註**

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)**(p) 其他股本證券投資(續)****(B) 適用於二零一八年一月一日前之政策(續)**

若這些投資不再被確認或減值時(見附註1(i)－適用於二零一八年一月一日前之政策)，累積盈虧將由權益重新歸類至損益內。投資於集團確認購買／出售或到期日時予以確認／不再確認。

(q) 營業及其他應付賬款

除財務擔保負債外，營業及其他應付賬款最初按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬。倘貼現之影響並不重大，營業及其他應付賬款將以成本列賬。

(r) 所得稅

本年度之所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。除有關於其他全面收益或直接於權益確認之相關稅項數額分別於其他全面收益或直接於權益確認外，本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動將於損益內確認。

本期稅項乃根據本年度應課稅盈利按報告期末所訂定或大致訂定之稅率計算之預期應付稅項，並就過往年度應付稅項作出任何調整。

遞延稅項資產及負債乃為財務報告目的及稅基之資產及負債與其賬面值之間的差異而分別產生之可扣稅及應課稅的暫時性差異。遞延稅項資產也包括尚未使用之稅項虧損及尚未使用之稅項抵免。除最初確認資產及負債產生之差異外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產若有未來應課稅盈利而可抵銷資產者乃予確認。

當投資物業根據附註1(j)刊載之會計政策按公允價值列賬，除該物業是需折舊及以某一商業模式持有，而其目的乃透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱合於該物業之重大經濟利益，所確認遞延稅項之金額乃按該物業於報告期末假設以賬面值出售之稅率計算。在所有其他情況下，所確認遞延稅項之金額乃根據該資產及負債之賬面值之預期變現及結算之方式，按於報告期末所訂定或大致訂定之稅率計算。遞延稅項資產及負債不作貼現。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)

(r) 所得稅(續)

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末進行審閱，若預期沒有足夠之應課稅盈利以供扣減有關稅項得益，則須調減。任何已調減之數可按預期足夠可運用之課稅盈利予以撥回。

(s) 僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假，定期供款退休計劃供款及各項非貨幣福利產生之成本，均在僱員提供相關服務之年度內計提。若延遲付款或結算會構成重大影響，則該等金額將按現值列賬。

根據香港強制性公積金計劃條例所作出之強制性供款均於損益內列作支出。

(t) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構之活期存款及可即時兌換成已知金額、變值風險極低且自收購起計三個月內到期之短期流動性高之投資。

須應要求償還並為集團現金管理整體一部份之銀行透支已包括在綜合現金流量表內並列為現金及現金等值項目。

(u) 其他撥備及或然負債

倘集團由於過往事件而需負上法定或推定責任，且履行有關責任時或需繳付經濟利益，並可就此作出準確估計時，即會就時間或金額不明確之其他負債確認撥備。當貨幣之時間值屬重大時，撥備會按預期履行該責任之開支以現值列賬。

倘履行有關責任不大可能需要繳付經濟利益，或未能準確估計有關金額時，除非有關繳付經濟利益之可能性極低，否則有關責任需披露為或然負債。除非有關繳付經濟利益之可能性極低，否則須待一項或多項未來事件發生或不發生方能確認其是否存在之潛在責任亦被披露為或然負債。

**財務報表附註**

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)**(v) 外幣轉換**

於年內之外幣交易按交易日之滙率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債則按照報告期末之外幣滙率換算。滙兌收益及虧損均於損益內確認。以外幣計算歷史成本之非貨幣資產及負債按照使用交易日之滙率換算。以外幣按公允價值計算之非貨幣資產及負債將按照釐定公允價值當日之滙率換算。

海外業務之業績按與交易日滙率相若之滙率換算港元。財務狀況表之項目則按報告期末之滙率收市價換算港元。所產生之滙兌差額於其他全面收益內確認。

當出售海外業務及確認其出售損益時，有關之累計滙兌差額由權益重新歸類至損益內。

本財務報表以港元呈列，與本公司之功能貨幣相同。

(w) 營業收入確認

於產品或服務之控制權轉移至客戶，或承租人有權使用該資產時，按集團預期將有權收取所承諾代價(不包括代第三方收取之該等金額)金額確認營業收入。營業收入不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何營業折扣。

有關集團收入及其他收益確認政策進一步詳述如下：

(i) 銷售貨品及原油**(A) 適用於二零一八年一月一日以後之政策**

貨品及原油銷售所產生之營業收入於客戶擁有及接受貨品及原油之某個時間點確認，其時間為客戶取得已售出貨品及原油之控制權。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)

(w) 營業收入確認(續)

(i) 銷售貨品及原油(續)

(B) 適用於二零一八年一月一日前之政策

來自銷售貨品及原油所得營業收入乃於貨品及原油擁有權之重大風險及回報均轉讓予買方，以及集團不再繼續參與有關貨品及原油擁有權之管理或實際控制已售出之貨品及原油時確認。

(ii) 物業發展權益所得收入

來自物業發展權益所得收入乃於有關投資有權收取分配時確認。

(iii) 經營租約所得租金收入

除非租賃資產帶來之收益模式提供其他更具代表性之基準，營業租賃之應收租金乃按有關租賃年期以等額在收益計算表確認。已付予租約優惠乃於收益計算表內確認，作為應收租賃淨收款總額之一部份。或然租金於產生之會計期間確認為收入。

(iv) 銷售物業

(A) 適用於二零一八年一月一日以後之政策

出售物業所產生之營業收入乃根據對物業擁有權之控制權已於本會計期間轉移至客戶之基準於集團綜合收益計算表中確認，該時間點為客戶擁有能力決定物業用途及獲取物業所有重大利益時。於營業收入確認日期前銷售物業所收取之按金及分期款項已計入合約負債項下之綜合財務狀況表。

(B) 適用於二零一八年一月一日前之政策

出售物業所得之營業收入於簽訂有約束力之售樓合約時及有關建築部門發給相關之入伙紙／竣工證書時，以較後日期者入賬，其時間為物業擁有權之風險及報酬已經轉移給買方及經扣除營業稅。在收入確認日前就出售物業所收款則包括在財務狀況表已收預售訂金內。



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)

(w) 營業收入確認(續)

(v) 股息收入

來自非上市投資者股息收入乃按股東之收取權已獲確立時確認。

來自上市投資之股息收入乃於投資項目股價除息時確認。

(vi) 利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認，採用準確貼現有關資產預期存在期間之預期未來現金收入之利率計算。

(vii) 服務收入

服務收入乃於服務提供予客戶時及應收賬款之金額能可靠地計量時確認。

(x) 分類報告

營運分類及財務報表所呈報之各分類項目款項，自定期提供集團高級管理層之財務資料中識別。管理層依據該等報告分配資源予集團不同業務及地域以及評估該等業務及地域之表現。

就財務報告而言，個別重大營運分類不會累積計算，惟分類時有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面相類似則除外。倘並非個別重大之經營分類符合大部份此等準則，則該等營運分類可累積計算。

(y) 借貸成本

因收購、建造或生產合資格資產(即必須耗用一段頗長時間方可作擬定用途或銷售之資產)而直接應佔之借貸成本均會資本化成為該等資產之部份成本。其他借貸成本均在產生的期間列作開支。

屬於合資格資產部分成本的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行時開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中斷或完成時，借貸成本資本化便會暫停或停止。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1. 重要會計政策(續)

(z) 關連人士

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之密切家庭成員與集團有關連：

- (i) 控制或共同控制集團；
- (ii) 對集團有重大影響；或
- (iii) 為集團或集團母公司之主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，則該實體與集團有關連：

- (i) 該實體與集團屬同一集團之成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一間實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業之成員公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為集團或與集團有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)內所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員。
- (viii) 該實體或集團旗下任何成員公司(為集團之一部分)向集團或集團之母公司提供主要管理人員服務。

一名人士之密切家庭成員乃指該人士之家庭成員，而預計該等家庭成員與該實體交易時，能影響該人士或受該人士影響。

**財務報表附註**

二零一八年十二月三十一日

2. 估計不確定因素之重要來源

下文討論有關未來之主要假設，以及於報告期末之估計不確定因素之其他重要來源，而該等假設及來源均對下一個財政年度之資產及負債之賬面金額造成重大調整之重要風險。

(a) 折舊及攤銷

集團以直線法按估計可使用年期2至10年折舊廠房及設備(若干石油生產資產除外)，而考慮其估計剩餘價值後，則採用直線法按廠房及設備作生產性用途日期開始折舊。估計可使用年期及集團使用廠房及設備作生產用途之日期反映管理層估計集團擬自使用集團之廠房及設備產生未來經濟利益之期間。管理層每年檢討廠房及設備之可使用年期，倘與過往估計之可使用經濟年期有重大改變，未來期間之折舊率需予調整。

若干石油生產資產及石油開採資產以生產數量為基準，按估計石油證實儲量及概略儲量而折舊及攤銷。由於制定有關資料涉及主觀判斷，集團石油儲量之估計乃根據管理層現有資料而作出之最佳估計，並僅屬相若數額。石油儲量估計須根據新之有關資料向上或向下修訂。石油儲備之變動會影響記錄於集團綜合財務報表內有關石油生產活動之石油生產資產及石油開採資產之生產數量折舊、攤銷及折耗。石油儲量減少將增加折舊、攤銷及折耗費用。

(b) 待售物業之撥備估計

管理層採用現時市場數據，例如最新成交個案及獨立物業測計師所提供之市場調查報告，而釐定待售物業之可變現淨值。

管理層評估待售物業之可變現淨值時須參考鄰近地區之最近成交個案、最新物業銷售率、市場推廣成本及物業完工之預計成本、法律及監管架構以及一般市況而判斷預期售價。集團之估計可能不準確及可能在往後期間會對估計作出調整。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2. 估計不確定因素之重要來源(續)

(c) 估計石油生產資產及石油開採資產減值

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(包括原油價格)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。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。



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2. 估計不確定因素之重要來源(續)

(c) 估計石油生產資產及石油開採資產減值(續)

原油價格以市場預期作假設。於二零一八年十二月三十一日，倘使用在評估時之估計原油價格增加／減少20%(二零一七年：20%)，而其他所有變數維持不變，石油生產及開採資產之所列合計金額將會增加／減少184,558,000港元／194,237,000港元(二零一七年：147,618,000港元／171,862,000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(二零一七年：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所列合計金額將會減少／增加39,176,000港元／43,434,000港元(二零一七年：26,053,000港元／28,655,000港元)。

(d) 估計商譽減值

決定商譽是否減值需要估計被分配商譽之產生現金單位之使用價值。使用價值計算法需要集團估計預期來自產生現金單位之未來現金流量及合適貼現率，藉此計算現值。重要假設之任何不利變化可能增加其減值準備。

(e) 估計物業發展權益之公允價值

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。

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。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2. 估計不確定因素之重要來源(續)

(e) 估計物業發展權益之公允價值(續)

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。

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。

**財務報表附註**

二零一八年十二月三十一日

2. 估計不確定因素之重要來源(續)**(e) 估計物業發展權益之公允價值(續)**

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亦正分階段推出市場發售。

(f) 估計於附屬公司之權益減值

於考慮可能需要對本公司於附屬公司之權益及附屬公司之結欠金額減值虧損時，需要釐定資產之可收回金額。可收回金額為淨售價與使用價值之較大者。準確估計銷售價格是很困難，因為這些資產之市場報價可能並非現存。於釐定使用價值時，該等資產所產生之預期現金流量乃貼現至其現值，因而需要對該等附屬公司作出重大判斷。本公司使用所有現有資料(包括基於合理及可支持之假設及推算之項目如附屬公司之營業收入及經營成本)以釐定金額乃可收回金額之合理近似值。重要假設之任何不利變化可能增加其減值準備。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 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	74,710	61,844
銷售貨物	85,254	101,836
服務收益	32,890	30,204
	192,854	193,884
其他來源之營業收入		
物業發展權益的分派	1,400,000	500,000
	1,592,854	693,884

集團已應用香港財務報告準則第15條第121段之實際權宜方法，以豁免披露預期於未來確認之營業收入，有關營業收入源自於報告日期存在之客戶合約（屬最初預計為期一年或以內之合約之部分履約責任）。

(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。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 營業收入及分類報告(續)

(b) 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	1,400,000	75,053	117,801	1,592,854
呈報分類業績	1,406,525	(14,777)	25,451	1,417,199
物業發展權益之公允價值變動	170,201	-	-	170,201
總部及公司支出				(23,348)
經營盈利				1,564,052
財務成本				(51,808)
所佔合營企業盈利	111,619	-	-	111,619
除稅前盈利				1,623,863
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
所發生之資本性開支	-	3,286	1,187	4,473
折舊及攤銷	-	17,862	7,463	25,325

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 營業收入及分類報告(續)

(b) 分類報告(續)

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%。

	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	500,000	61,930	131,954	-	693,884
呈報分類業績	505,163	(246,321)	29,396	-	288,238
總部及公司支出					(19,427)
經營盈利					268,811
財務成本					(36,307)
所佔合營企業盈利	106,162	-	-	-	106,162
除稅前盈利					338,666
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					272,139
					14,737,694
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	-	226,500	-	-	226,500

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%。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3. 營業收入及分類報告(續)

(b) 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
	1,592,854	693,884	2,968,662	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
	11,786	10,188

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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
(a) 財務成本		
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(附註22(b))	—	3,441
— 超過一年後償還之應付直屬控股公司款項(附註22(b))	15,441	6,374
	50,812	35,288
其他財務成本	996	1,019
	51,808	36,307
(b) 員工成本		
員工成本(不包括董事酬金) #：		
工資及薪金	54,486	56,443
退休計劃供款	1,665	1,729
	56,151	58,172
(c) 其他項目		
物業、廠房及設備之折舊 #	24,666	25,303
石油開採資產之攤銷 #	659	955
土地及樓宇之經營租約最低租金	1,745	1,910
核數師酬金	2,243	2,196
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

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。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

6. 所得稅

(a) 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
本期稅項		
— 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
	3,939	4,429
遞延稅項	(741)	62,689
	3,198	67,118

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國家所適用之稅率作撥備。

(b) 稅項支出與會計盈利以適當稅率對賬

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前盈利	1,623,863	338,666
按適當所得稅稅率計算之稅項支出	262,585	42,622
所佔合營企業盈利之稅項影響	(13,859)	(13,036)
於釐定應課稅盈利時不可扣減之費用之稅項影響	10,714	8,673
於釐定應課稅盈利時非課稅收入之稅項影響	(259,083)	(82,551)
過往未確認稅務虧損之應用	(1,163)	(1,586)
未確認時間性差異之稅項影響	—	45,300
解除確認遞延稅項資產之稅項影響	—	63,500
未確認稅務虧損之稅項影響	3,943	4,025
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(48)	43
其他	109	128
實際稅項支出	3,198	67,118

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

7. 董事及管理層之酬金

(a) 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部之規定而披露之董事酬金如下：

	董事袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	按表現而 釐定之花紅 千港元	退休金供款 千港元	二零一八年 總計 千港元
柯為湘先生	-	-	-	-	-
楊國光先生	-	2,502	450	231	3,183
黃玉清女士	-	1,565	190	144	1,899
焦幗瑛女士	-	1,588	250	-	1,838
黎家輝先生	190	-	-	-	190
柯沛榮女士	190	-	-	-	190
廖廣生先生	190	-	-	-	190
徐尉玲博士	190	-	-	-	190
Teo Geok Tien Maurice教授	190	-	-	-	190
	950	5,655	890	375	7,870

	董事袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	按表現而 釐定之花紅 千港元	退休金供款 千港元	二零一七年 總計 千港元
柯為湘先生	-	-	-	-	-
楊國光先生	-	2,453	630	245	3,328
黃玉清女士	-	1,510	270	150	1,930
焦幗瑛女士	-	1,531	350	-	1,881
黎家輝先生	190	-	-	-	190
柯沛榮女士	190	-	-	-	190
廖廣生先生	190	-	-	-	190
蕭亮有先生(備註)	75	-	-	-	75
徐尉玲博士	190	-	-	-	190
Teo Geok Tien Maurice教授	190	-	-	-	190
	1,025	5,494	1,250	395	8,164

備註：蕭亮有先生於二零一七年五月二十四日辭任。



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

7. 董事及管理層之酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

除了上述披露之董事酬金外，集團亦支付一筆管理費用予一間中介控股公司。當中部分之管理費用是用作中介控股公司某些董事／管理層(同時為本公司之董事)提供之服務。該費用之金額披露於附註24。因董事認為難以分攤由董事所提供之服務及中介控股公司所提供之其他服務之金額，故該管理費用並無作出攤分。

(b) 最高薪酬人士之酬金

五名最高薪酬人士當中包括三名(二零一七年：三名)董事，其酬金披露於附註7(a)。餘下兩名(二零一七年：兩名)人士之薪酬總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金及其他福利	2,062	2,489
按表現而釐定之花紅	630	516
退休金供款	18	18
	2,710	3,023

兩名(二零一七年：兩名)最高薪酬人士之酬金範圍如下：

	二零一八年	二零一七年
1,000,001港元至1,500,000港元	2	1
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1

8. 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。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

9. 股息

(a) 應撥歸本年之股息：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
宣派及已支付之中期股息每股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
	421,702	97,657

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。

(b) 應撥歸上財政年度之股息，於年內獲批准及派付：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年內批准及支付之上財政年度之末期股息 每股0.02港元(二零一七年：0.005港元)	88,779	22,195

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

10. 物業、廠房及設備

	租賃土地 千港元	樓宇 千港元	石油 生產資產 千港元	其他資產 千港元	總計 千港元
成本：					
於二零一八年一月一日	120,210	32,790	1,501,085	45,764	1,699,849
添置	-	-	3,286	1,187	4,473
出售	-	-	(322)	(1,728)	(2,050)
於二零一八年十二月三十一日	120,210	32,790	1,504,049	45,223	1,702,272
於二零一七年一月一日	120,210	32,790	1,501,314	44,939	1,699,253
添置	-	-	281	874	1,155
出售	-	-	(510)	(49)	(559)
於二零一七年十二月三十一日	120,210	32,790	1,501,085	45,764	1,699,849
累積折舊及減值虧損：					
於二零一八年一月一日	37,014	8,987	1,191,683	36,709	1,274,393
年內之折舊	2,821	807	17,203	3,835	24,666
出售	-	-	(28)	(979)	(1,007)
於二零一八年十二月三十一日	39,835	9,794	1,208,858	39,565	1,298,052
於二零一七年一月一日	34,194	8,241	967,662	31,983	1,042,080
年內折舊	2,820	746	16,978	4,759	25,303
減值虧損(附註2(c))	-	-	207,474	-	207,474
出售	-	-	(431)	(33)	(464)
於二零一七年十二月三十一日	37,014	8,987	1,191,683	36,709	1,274,393
賬面值：					
於二零一八年十二月三十一日	80,375	22,996	295,191	5,658	404,220
於二零一七年十二月三十一日	83,196	23,803	309,402	9,055	425,456

有關石油生產資產估計不確定因素之重要來源乃披露於附註2(c)。

集團之租賃土地乃位於香港按中期租約而持有。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

11. 石油開採資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
成本：		
於一月一日	130,579	130,579
出售	(9)	-
於十二月三十一日	130,570	130,579
累計攤銷及減值虧損：		
於一月一日	102,404	82,423
年內攤銷	659	955
減值虧損(附註2(c))	-	19,026
出售	(9)	-
於十二月三十一日	103,054	102,404
賬面值	27,516	28,175

有關石油開採資產估計不確定因素之重要來源乃披露於附註2(c)。

12. 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	11,850,987	12,060,840
分派	(1,400,000)	(500,000)
於損益／其他全面收益內確認之公允價值變動*	1,570,201	90,147
公允價值變動淨額	170,201	(409,853)
額外資金	-	200,000
於十二月三十一日	12,021,188	11,850,987
代表：		
非流動資產	11,149,530	10,586,970
流動資產	871,658	1,264,017
	12,021,188	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1(c)(iii))。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

12. 物業發展權益(續)

物業發展權益乃指集團根據與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。計算物業發展權益公允價值之基準及估計乃詳載於附註2(e)。

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。

13. 合營企業權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資成本	1,003,664	12
應佔收購後盈利	1,516,268	1,473,333
應佔淨資產	2,519,932	1,473,345

以權益法於綜合財務報表列賬之集團於合營企業之權益詳情如下：

合營企業	營業架構 形式	註冊成立／ 營業地點	集團應佔股權 之百分比	主要業務
南灣中心有限公司(「南灣」)	公司	澳門	50%	物業投資 及買賣
雋揚有限公司(「雋揚」)	公司	英屬處女群島／ 中國大陸	50%	投資控股 及物業發展

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

13. 合營企業權益(續)

合營企業之財務資料摘要(經已調整任何會計政策之差異)及其調整到綜合財務報表所列金額之對賬披露如下：

	雋揚 二零一八年 千港元	南灣 二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	-	277,605	264,378
本年度盈利	-	223,239	212,324
收到之股息	-	68,684	66,213
折舊	-	2,615	2,506
所得稅	-	27,717	26,071
流動資產	6,301,367	36,855	39,022
非流動資產	115,686	3,414,170	3,305,667
流動負債	(394,272)	(67,042)	(59,032)
非流動負債	(4,139,655)	(351,423)	(338,967)
權益	1,883,126	3,032,560	2,946,690
集團於合營企業權益之調整：			
集團之應佔資產淨值	941,563	1,516,280	1,473,345
商譽	62,089	-	-
集團綜合財務狀況表所列金額	1,003,652	1,516,280	1,473,345

以上非上市投資於合營企業由本公司間接持有。

14. 商譽

就評估減值而言，商譽已被分配到製冰及冷藏分類個別產生現金單位。集團管理層於二零一八年十二月三十一日確定包含商譽之產生現金單位並無出現減值。

15. 存貨

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
待售物業	73,282	73,133
原油	4,359	8,689
耗材	6,129	2,681
其他	2,226	1,521
	85,996	86,024

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

16. 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
	205,912	43,377

集團預期於一年後收回之其他應收款項為3,146,000港元(二零一七年：3,090,000港元)。

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。

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，集團按相等於存續期預期信貸虧損之金額計量營業應收賬款之虧損撥備，並使用撥備矩陣計算。鑒於集團過往並無經歷任何重大信貸虧損，因此，預期信貸虧損撥備並不重大。

於二零一七年十二月三十一日，未到期或未減值之營業及其他應收賬款乃關於一大群客戶，而彼等於近期並無拖欠之記錄。已到期但並無減值之營業及其他應收賬款乃關於多個獨立客戶，而彼等於集團一向記錄良好。根據過往經驗，管理層相信該等結餘並無需要減值，因為該等結餘之信貸質素並無重大改變，及該等結餘仍然被認為能全數收回。

集團之營業及其他應收賬款於報告期末之公允價值與其賬面金額相近。

17. 現金及銀行結餘

現金及銀行結餘於報告期末之賬面金額與其公允價值相近。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

18. 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	3	3
營業應付賬款	428	1,299
其他應付賬款		
— 政府費用及稅項	4,594	4,220
— 其他	70,389	65,640
	74,983	69,860
	75,411	71,159

預期全部營業及其他應付賬款於一年內償還或確認為收入。

19. 銀行借貸

於二零一八年十二月三十一日，有抵押之銀行借貸及其償還期如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年以內償還	73,500	1,354,800
一年以後兩年以內償還	73,500	—
兩年以後五年以內償還	1,323,000	—
	1,396,500	—
	1,470,000	1,354,800

銀行借貸受制於履行某些集團財務狀況表比率之契約，該契約常見於金融機構借貸安排。倘集團違反契約，已提款的授信需立即歸還。集團定期監察有否遵守這些契約。有關集團之流動性風險安排之詳情刊載於附註26(c)。於二零一八年十二月三十一日，集團並無違反任何有關提款授信之契約(二零一七年：無)。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

20. 遞延稅項

下列乃已確認之遞延稅項(資產)/負債之組成部份及其於本年及去年之變動：

遞延稅項來源：	加速折舊 免稅額 千港元	資產重估 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	(25,848)	15,058	(14,613)	(25,403)
於損益內計入	(317)	(424)	-	(741)
於二零一八年十二月三十一日	(26,165)	14,634	(14,613)	(26,144)
於二零一七年一月一日	(88,950)	15,471	(14,613)	(88,092)
於損益內扣除/(計入)	63,102	(413)	-	62,689
於二零一七年十二月三十一日	(25,848)	15,058	(14,613)	(25,403)
			二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
代表：				
遞延稅項資產			(42,227)	(42,227)
遞延稅項負債			16,083	16,824
			(26,144)	(25,403)

由於未來盈利來源之不可預測性，因此集團並無就稅項虧損及時間性差異而確認遞延稅項資產。集團於報告期末之未確認稅項虧損為131,295,000港元(二零一七年：126,214,000港元)，而未確認時間性差異則為830,000,000港元(二零一七年：830,000,000港元)，可用作抵銷未來盈利，稅項虧損其中99,724,000港元(二零一七年：93,382,000港元)將於報告期末後十年內到期，而餘下之虧損則無時間限制。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

21. 股本及儲備

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
法定：		
10,000,000,000股普通股每股面值0.1港元	1,000,000	1,000,000
5,000,000,000股可換股優先股每股面值0.01港元	50,000	50,000
	1,050,000	1,050,000
已發行：		
4,438,967,838股已繳足普通股每股面值0.1港元	443,897	443,897

(a) 股份溢價

股份溢價賬之應用受開曼群島公司法第34節所管轄。

(b) 資本管理

集團為確保能夠繼續持續經營而管理其資本，同時透過優化債務及權益比例從而提高股東回報。集團之資本架構包括銀行借貸、最終控股公司借貸、應收關連公司／同系附屬公司款項、現金及現金等值項目及本公司權益持有人應佔之權益(包括已發行股本、儲備及滾存利潤)。

管理層透過考慮資本成本及各類資本之相關風險來檢討資本架構，並維持適當之資本負債比率(根據集團之借貸除以本公司權益持有人應佔權益計算，而集團之借貸為銀行借貸加應付直屬控股公司款項減應收關連公司／同系附屬公司公司款項及現金及銀行結餘)。鑑此，集團將透過派息、發行新股及籌集新債項或贖回現有債項來平衡其整體資本架構。集團之整體策略與去年相同，而於二零一八年十二月三十一日之資本負債比率為11.7%(二零一七年：12.5%)。

(c) 可供分派儲備

本公司於二零一八年十二月三十一日根據開曼群島公司法計算可供現金分派及／或實物分派之滾存利潤為1,131,235,000港元(二零一七年：792,209,000港元)。此外，本公司之股份溢價賬可作派發，但本公司須在建議派發股息後之即時有能力在一般營商情況下在其債項到期時償還債項。本公司之股份溢價賬於二零一八年十二月三十一日為5,912,600,000港元(二零一七年：5,912,600,000港元)。



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

22. 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前盈利與經營活動所得／(所用)現金淨額之對賬：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營活動		
除稅前盈利	1,623,863	338,666
調整：		
所佔合營企業盈利	(111,619)	(106,162)
物業發展權益的分派	(1,400,000)	(500,000)
物業發展權益之公允價值變動	(170,201)	-
利息收入	(384)	(430)
折舊及攤銷	25,325	26,258
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(57)	58
石油生產及開採資產之減值	-	226,500
財務成本	51,808	36,307
營運資金變動前之經營業務現金流量	18,735	21,197
存貨減少	28	881
營業及其他應收賬款增加	(1,440)	(3,828)
營業及其他應付賬款增加／(減少)	3,087	(9,301)
經營業務所產生之現金	20,410	8,949
已收物業發展權益的分派	680,000	-
已收利息	384	430
已付利息	(36,983)	(26,492)
已付稅款	(1,712)	(4,845)
經營活動所得／(所用)現金淨額	662,099	(21,958)

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

22. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 由融資活動產生之債務調節表

集團因融資活動而產生之債務的變動，包括現金及非現金變動，已詳列於下表。由融資活動產生的債務，即為該債務過去及將來的現金流，於集團的綜合現金流量表中，會歸類為融資活動之現金流。

	銀行借貸 千港元 (附註19)	應付直屬 控股公司 款項 千港元 (附註24(c))	總計 千港元
於二零一八年一月一日	1,354,800	943,666	2,298,466
融資現金流變動：			
直屬控股公司墊支款項	-	646,437	646,437
新增銀行借貸	480,000	-	480,000
償還銀行借貸	(364,800)	-	(364,800)
償還應付直屬控股公司款項	-	(1,323,297)	(1,323,297)
融資現金流總變動	115,200	(676,860)	(561,660)
其他變動：			
應付直屬控股公司新增非現金款項(附註22(c))	-	1,361,206	1,361,206
利息支出(附註5(a))	-	15,441	15,441
其他總變動	-	1,376,647	1,376,647
於二零一八年十二月三十一日	1,470,000	1,643,453	3,113,453

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

22. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 由融資活動產生之債務調節表(續)

	銀行借貸 千港元 (附註19)	應付關連 公司／最終 控股公司 款項 千港元	應付直屬 控股公司 款項 千港元 (附註24(c))	總計 千港元
於二零一七年一月一日	1,425,000	572,507	-	1,997,507
融資現金流變動：				
直屬控股公司墊支款項	-	-	917,000	917,000
償還銀行借貸	(70,200)	-	-	(70,200)
償還應付控股公司款項	-	(411,948)	(143,708)	(555,656)
融資現金流總變動	(70,200)	(411,948)	773,292	291,144
其他變動：				
透過直屬控股公司往來賬的 非現金償還應付最終控股 公司款項	-	(164,000)	164,000	-
利息支出(附註5(a))	-	3,441	6,374	9,815
其他總變動	-	(160,559)	170,374	9,815
於二零一七年十二月三十一日	1,354,800	-	943,666	2,298,466

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

22. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 非現金交易

於二零一八年六月二十二日，集團之一間全資附屬公司與保利達控股訂立兩份協議，分別以總代價1,200,111,000港元及644,378,000港元建議收購保利達控股兩間全資附屬公司(「目標公司」)所擁有之若干權益連同貸款轉讓。該兩間附屬公司持有之資產包括分別為位於中國大陸中山及珠海之發展項目。

於二零一八年十二月三十一日，已完成收購其中一間目標公司(其資產包括位於中國大陸中山之發展項目)，該公司因此成為集團合營企業。總代價1,200,111,000港元透過與直屬控股公司之往來帳戶結算，其中1,003,652,000港元撥作收購該目標公司50%股權，而196,459,000港元則撥作保利達控股之貸款轉讓。於收購日期，確認目標公司可予識別資產淨值之公允價值941,563,000港元及商譽62,089,000港元。

23. 經營租約安排及資本承擔

(a) 經營租約安排

作為承租人

集團根據經營租約安排租賃其若干寫字樓物業及工廠廠房，租約為期三個月至兩年不等。於二零一八年十二月三十一日，集團之不可撤銷經營租約於日後最低租約支出到期應付如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	696	296
第二年至第五年內	248	-
	944	296



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

23. 經營租約安排及資本承擔(續)

(a) 經營租約安排(續)

作為出租人

集團根據經營租約安排租賃其若干存貨，租約期不超過兩年。於二零一八年十二月三十一日，不可撤銷經營租約於日後最低租約應收款如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	2,914	7,104
第二年至第五年內	—	2,509
	2,914	9,613

(b) 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)。

24. 重大關連人士之交易

除上述所披露之交易及結餘外，集團已訂立以下重大關連人士交易：

- (a) 應收關連公司款項及應收同系附屬公司款項乃源於物業發展權益的分派(附註12)。該款項乃無抵押、免息以及已於年結後透過抵銷應付直屬控股公司款項而收回(二零一七年：款項已於年結後收回)。
- (b) 應收合營企業款項乃無抵押、免息及須於要求時即時償還。
- (c) 應付直屬控股公司款項乃無抵押、按香港銀行同業拆息加上溢價而計息及超過一年後償還。於年內，支付保利達控股及直屬控股公司之利息分別為無(二零一七年：3,441,000港元)及15,441,000港元(二零一七年：6,374,000港元)。
- (d) 集團於年內合共支付1,076,000港元(二零一七年：1,058,000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。
- (e) 集團於年內合共支付4,848,000港元(二零一七年：5,324,000港元)之管理費用予本公司之一間中介控股公司，作為集團分攤行政費用。
- (f) 有關上市規則關連交易之應用。
以上附註24(c)，(d)，及(e)之關連人士交易列入上市規則第14A條所定義之持續關連交易，惟該等交易之披露要求根據上市規則第14A條獲豁免。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

25. 資產抵押

集團於二零一八年十二月三十一日已將下列資產作法定抵押，以擔保授予集團之信貸額：

- (a) 集團所有按中期租約持有之租賃土地賬面淨值總額為80,375,000港元(二零一七年：83,196,000港元)；
- (b) 集團所有持有之樓宇賬面淨值總額為22,996,000港元(二零一七年：23,803,000港元)；及
- (c) 合營企業之投資物業賬面值總額為1,778,000,000港元(二零一七年：1,709,000,000港元)。

26. 財務風險管理及公允價值

集團所面對於一般營商情況下產生之利率、信貸、流動性、價格及貨幣之風險載述如下。管理層管理及監控該等風險，以確保適時及有效地推行合適措施，而集團之財務政策及慣例亦限制了該等風險。

(a) 利率風險

集團承受計息銀行借貸及直屬控股公司借貸利率變動所產生之利率風險。所有借貸均以浮動利率計息。風險主要集中於集團以港元為面值之借貸所帶來之港元利率波動。

集團高級管理層依據清晰之政策定期作出檢討，釐定適用於集團現有業務組合之浮動／固定利率組合進行融資，並於適當時候作出相關對沖安排，藉此管理利率風險。

倘利率增加／減少100個基點，而其他所有變數維持不變，集團之本公司權益持有人應佔業績及滾存利潤將會減少／增加30,343,000港元(二零一七年：22,383,000港元)。

集團已於報告期末根據所承受之利率風險進行敏感度分析。此分析乃基於報告期末欠付之計息借貸金額於整個年度均尚未償還之假設而編製。當評估利率風險時，乃按港元利率增加或減少100個基點計算。二零一七年之分析按相同基準進行。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

26. 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 信貸風險

倘交易對手未能履行彼等就各類經確認財務資產之責任，集團於二零一八年十二月三十一日所面對之信貸風險上限為該等資產列入綜合財務狀況表之賬面金額。

集團設有特定之信貸政策。營業應收賬款之賬齡分析會定期編製及密切監察，以將任何與應收款有關之信貸風險減至最低。抵押品一般就客戶貸款及墊款而取得。

集團之銀行現金、於財務機構之存款及投資之交易對手均有良好信貸評級，使信貸風險盡量減低。

集團並無重大集中信貸風險，而風險乃分散在多個交易對手及客戶。

(c) 流動性風險

集團之現金管理乃由集團中央處理。集團之策略為定期監控現有及預期之流動性需要以及借款契約之遵守情況，以確保集團能保持足夠現金儲備及可即時變現之證券，以及從主要財務機構取得足夠融資來源，以滿足其短期及長期之流動性需要。

下表詳載集團於報告期末之財務負債之剩餘合約期限情況，並以合約未貼現現金流量及集團所需之最早付款日為基準而列出：

	合約未貼現現金流量				財務狀況表	
	短於一年 或承索 千港元	一年以上 兩年以內 千港元	兩年以上 五年以內 千港元	無註明日期 千港元	總計 千港元	所列金額 千港元
於二零一八年 十二月三十一日						
營業及其他應付賬款	75,411	-	-	17,450	92,861	92,861
銀行借貸	123,714	121,184	1,357,364	-	1,602,262	1,470,000
應付直屬控股公司款項	-	-	-	1,643,453	1,643,453	1,643,453
	199,125	121,184	1,357,364	1,660,903	3,338,576	3,206,314

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

26. 財務風險管理及公允價值(續)

(c) 流動性風險(續)

	合約未貼現現金流量				財務狀況表 所列金額 千港元
	短於一年 或承索 千港元	一年以上 兩年以內 千港元	無註明日期 千港元	總計 千港元	
於二零一七年十二月三十一日					
營業及其他應付賬款	71,159	-	18,615	89,774	89,774
銀行借貸	1,382,738	-	-	1,382,738	1,354,800
應付直屬控股公司款項	-	-	943,666	943,666	943,666
	1,453,897	-	962,281	2,416,178	2,388,240

(d) 價格風險

集團於報告期末持有下列以公允價值計量之財務工具，並按其公允價值之可觀察性程度，分三級列出：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產		
第三級(附註)		
— 物業發展權益	12,021,188	11,850,987

附註：

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報價，或以估值技術(其中所有重大輸入數據乃按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數據為本)計算其公允價值



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

26. 財務風險管理及公允價值(續)

(d) 價格風險(續)

集團因物業發展權益而承受物業價格風險。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地段發展項目模型所使用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。平均市場售價調整範圍為-10%至+10%。公允價值計量與相關物業之售價調整正面關聯。於二零一八年十二月三十一日，倘集團被分類為非流動資產之於T+T1地段物業發展權益之相關物業(二零一七年：所有相關物業)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261,508,000港元／261,486,000港元(二零一七年：集團之公允價值儲備將會增加／減少730,104,000港元／730,106,000港元)。

該分析乃根據相關物業售價於報告期末出現變動之假設而進行。敏感度分析已應用於物業價格於當日所承受之風險。該分析與二零一七年之基準相同並已考慮附註2(e)所刊載之土地批給到期。

(e) 貨幣風險

集團從事石油勘探和生產之業務主要位於哈薩克斯坦。貨幣風險來自原油銷售以集團進行銷售之實體之所在地貨幣以外之貨幣計算。該等銷售大部分以美元計算，而成本則大部分以哈薩克斯坦堅戈計算。

管理層認為該風險對集團整體而言並不重大，惟仍需管理並監控該風險以確保其淨風險能維持在可接受的低水平。

財務報表附註

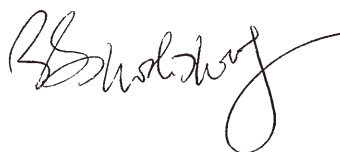
二零一八年十二月三十一日

27. 本公司之財務狀況表及其附註

(a) 本公司之財務狀況表

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資		1	1
流動資產			
應收附屬公司款項		11,173,153	9,983,406
其他應收賬款		533	533
現金及現金等值項目		163,413	2,979
		11,337,099	9,986,918
流動負債			
其他應付賬款		7,942	8,275
應付附屬公司款項		2,197,973	1,886,272
		2,205,915	1,894,547
流動資產淨值		9,131,184	8,092,371
總資產減流動負債		9,131,185	8,092,372
非流動負債			
應付直屬控股公司款項		1,643,453	943,666
資產淨值		7,487,732	7,148,706
資本及儲備			
股本	21	443,897	443,897
儲備	27(b)	7,043,835	6,704,809
權益總值		7,487,732	7,148,706

財務報表已獲董事會於二零一九年三月二十七日批准及授權發行。


柯為湘
董事

楊國光
董事



財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

27. 本公司之財務狀況表及其附註(續)

(b) 本公司之儲備

	股份溢價 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	5,912,600	792,209	6,704,809
本年度盈利及其他全面收益	-	481,073	481,073
派發股息(附註9)	-	(142,047)	(142,047)
於二零一八年十二月三十一日	5,912,600	1,131,235	7,043,835
於二零一七年一月一日	5,912,600	1,124,175	7,036,775
本年度虧損及其他全面收益	-	(300,893)	(300,893)
派發股息(附註9)	-	(31,073)	(31,073)
於二零一七年十二月三十一日	5,912,600	792,209	6,704,809

28. 員工退休計劃

集團設有一固定供款之員工退休計劃。該計劃應付之供款均計入收益計算表內。供款金額乃根據合資格員工之基本薪金以指定百分率計算。於年內根據香港強制性公積金計劃條例所規定之強積金之供款為2,040,000港元(二零一七年：2,124,000港元)並於產生時計入收益計算表內。對計劃作出之供款乃即時歸屬。

29. 母公司及最終控股公司

於二零一八年十二月三十一日，董事認為母公司及最終控股公司乃分別為成立於英屬處女群島之Marble King International Limited及New Explorer Developments Limited。此兩間實體並無可作公開用途之財務報表。

於二零一八年十二月十八日，保利達控股先前於本公司持有之股份之間接權益已轉讓予New Explorer Developments Limited(「重組」)。重組完成後，New Explorer Developments Limited成為本公司最終控股公司，而保利達控股成為本公司關連公司。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

30. 截至二零一八年十二月三十一日止會計年度已頒佈但未生效之修訂、新準則及詮釋可能造成之影響

截至本財務報表刊發當日，香港會計師公會已頒佈數項修訂、新準則及詮釋，該等修訂、新準則及詮釋於截至二零一八年十二月三十一日止之會計年度並未生效及並未於本財務報表中採納，而以下則或與集團有關。

	於以下日期或其後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第16號， <i>租賃</i>	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號， <i>稅項處理不確定性</i>	二零一九年一月一日
香港財務報告準則年度改進(二零一五至二零一七年週期)	二零一九年一月一日
經修訂的香港會計準則第28條， <i>於聯營公司及合營企業之長期權益</i>	二零一九年一月一日

集團正評估該等修訂、新準則及詮釋於首次應用時之影響，到目前為止，總結採納該等修訂、新準則及詮釋對集團之經營業績及財務狀況不大可能有重大影響。

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

31. 附屬公司之資料

於二零一八年十二月三十一日，附屬公司之資料如下：

附屬公司	註冊成立／ 營業地點	已發行及繳付 之股本資料	本公司應佔 權益之百分比	主要業務
<i>直接持有：</i>				
Noble Prime International Limited	英屬處女群島	1美元	100%	投資控股
Power Charm International Limited	英屬處女群島	1美元	100%	投資控股
Power Mighty Limited	英屬處女群島	1美元	100%	投資控股
Sinocharm Trading Limited	英屬處女群島	1美元	100%	投資控股
<i>間接持有：</i>				
農嘉鮮(香港)有限公司	香港	1港元	100%	一般貿易
Caspi Neft TME	哈薩克斯坦	50,000,000堅戈	100%	石油勘探及生產
Coöperatieve Power Mighty U.A.	荷蘭	30,000歐羅	100%	投資控股
耀富發展有限公司	香港	100港元	100%	物業發展及投資
Equal Talent Limited	英屬處女群島	1美元	100%	投資控股
建立德國際有限公司	香港	2港元	100%	提供顧問服務
金源置業投資有限公司	澳門	30,000澳門元	58%	物業投資及發展
Melosa Limited	英屬處女群島	1美元	100%	暫無營業
New Bedford Properties Limited	英屬處女群島	1美元	100%	投資控股

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

31. 附屬公司之資料(續)

附屬公司	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳付 之股本資料	本公司應佔 權益之百分比	主要業務
<i>間接持有：(續)</i>				
New Cosmos Holdings Limited	英屬處女群島	100美元	58%	投資控股
高業有限公司	香港	2港元	100%	製冰及貿易
Power Giant Limited	英屬處女群島／澳門	1美元	100%	物業買賣及投資
Power Mighty A N.V.	庫拉索	6,000美元	100%	投資控股
Power Mighty B N.V.	庫拉索	6,000美元	100%	投資控股
Power Mighty B.V.	荷蘭	18,000歐羅	100%	投資控股
Profit Sphere International Limited	英屬處女群島	1美元	100%	投資控股
恒傲國際有限公司	香港	1港元	100%	物業發展及投資
源光企業有限公司	香港	2港元	100%	暫無營業
捷永有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	投資控股
香港製冰及冷藏有限公司	香港	500,000港元	100%	製冰及提供冷藏服務
Think Bright Limited	英屬處女群島／澳門	200美元	70.5%	物業買賣及投資
Top Vision Assets Limited	英屬處女群島	1美元	100%	投資控股
博宇國際有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	暫無營業

各附屬公司概無於年終或年內任何時間仍然有效之任何債務證券。



物業資料

二零一八年十二月三十一日

物業	用途	樓面面積	集團所佔 權益(%)	完成階段
合營企業擁有之未來發展土地：				
中國大陸 廣東省中山市南區 北台村沙圍及南通尾 物業發展項目	住宅／商業	587,004平方米	50	待未來發展
集團擁有之待售物業：				
澳門氹仔鄰近美副將馬路 TN25b及TN26d地段 海茵怡居 3個泊車位	商業	3個泊車位	58	完成
澳門南灣大馬路 730至804號及 約翰四世大馬路 2至6-B號 中華廣場 35個商舖單位 及59個泊車位	商業	1,940平方米及 59個泊車位	70.5	完成
澳門友誼廣場6至52號、 殷皇子大馬路25至31號 及蘇亞利斯博士大馬路 227至259號 華裕廣場 4個泊車位	商業	4個泊車位	100	完成

物業資料

二零一八年十二月三十一日

物業	用途	樓面面積	集團所佔 權益(%)	完成階段
----	----	------	---------------	------

集團擁有之待售物業：(續)

香港新界沙田九肚山 丈量約份171號 地段725號及 丈量約份175號 地段67號	住宅	1,122平方米	100	完成
---	----	----------	-----	----

物業	用途	樓面面積	集團所佔 權益(%)	租約類別
----	----	------	---------------	------

合營企業擁有之投資物業：

澳門羅保博士街2至16A號 殷皇子大馬路43至53A號 及蘇亞利斯博士大馬路 81至113號 澳門廣場 208個商舖單位、 208個辦公室單位 及265個泊車位	商業	36,553平方米及 265個泊車位	50	短期租約
---	----	-----------------------	----	------

物業	用途	樓面面積約數／ 地盤面積	集團所佔 權益(%)	狀況	預計完成日期
----	----	-----------------	---------------	----	--------

集團擁有之物業發展權益：

澳門黑沙環新填海區 東方明珠海上居*	住宅／商業	182,000平方米／ 17,969平方米	80	完成	不適用
-----------------------	-------	--------------------------	----	----	-----

* 根據與本公司關連公司之全資附屬公司所訂立之共同投資協議而發展該物業。



www.polytecasset.com

