

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## POLYTEC ASSET HOLDINGS LIMITED

### 保利達資產控股有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 208)

## 二零一九年全年業績公佈

### 摘要

- 集團截至二零一九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二零一八年年度之 1,619,000,000 港元減少至 707,000,000 港元，下降 56%。
- 撇除除稅後合營企業的投資物業之重估收益及物業發展項目權益之公允價值變動，集團於二零一九年年度之本公司權益持有人應佔基礎純利由二零一八年年度之 1,403,000,000 港元減少至 447,000,000 港元，下降 68%。二零一九年每股基礎盈利淨額為 10.07 港仙，而二零一八年每股基礎盈利淨額為 31.60 港仙。
- 二零一九年全年股息每股為 7.30 港仙（二零一八年：9.50 港仙），而末期股息每股則為 6.00 港仙（二零一八年：8.30 港仙）。

### 集團業績及股息

本公司及其附屬公司（統稱「集團」）截至二零一九年十二月三十一日止年度之權益持有人應佔純利由二零一八年年度之 1,619,000,000 港元減少至 707,000,000 港元，下降 56%。二零一九年之每股盈利為 15.93 港仙，而二零一八年則為 36.46 港仙。

撇除除稅後合營企業的投資物業之重估收益及物業發展項目權益之公允價值變動，集團於二零一九年年度之本公司權益持有人應佔基礎純利由二零一八年年度之 1,403,000,000 港元減少至 447,000,000 港元，下降 68%。二零一九年之每股基礎盈利淨額為 10.07 港仙，而二零一八年每股基礎盈利淨額則為 31.60 港仙。

董事會建議宣派二零一九年之末期股息每股為6.00港仙（二零一八年：8.30港仙）。連同中期股息每股1.30港仙（二零一八年：1.20港仙），二零一九年全年之股息合計為每股7.30港仙（二零一八年：9.50港仙）。待股東於二零二零年股東週年大會上批准後，末期股息將於二零二零年六月二十九日（星期一）派發予二零二零年六月十八日（星期四）名列於本公司股東名冊之股東。

## 業務回顧

撇除除稅後合營企業的投資物業之重估收益及物業發展項目權益之公允價值變動，集團於截至二零一九年年度之本公司權益持有人應佔基礎純利由二零一八年年度之1,403,000,000港元減少至447,000,000港元，該減少主要由於海上居發展項目權益年內獲分派的淨收益下跌，以及集團就其位於哈薩克斯坦之石油生產及開採資產所作出之減值虧損所致。

## 物業發展

### 澳門

有關海上居發展項目，截至二零一九年十二月三十一日止年度，集團就此發展項目權益獲分派的淨收益為720,000,000港元。

### 中國大陸

有關中山物業發展項目，地盤清理經已完成。現已進行下水道工程施工，整體規劃設計正與專業設計院調研中。

正如二零二零年一月六日所公佈，由於珠海物業發展項目買賣協議內之其中一個先決條件尚未達成，因此集團已終止該收購。

## 物業投資

集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之應佔合營企業的投資物業所得總租金收入上升至約84,000,000港元，較二零一八年增加2.4%。租金收入主要來自澳門廣場（集團擁有50%權益之投資物業），其於二零一九年之應佔總租金收入增加1,000,000港元至約77,000,000港元。

## 石油

石油業務截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得稅後虧損285,000,000港元，而二零一八年則為15,900,000港元。石油業務虧損有所增加主要由於集團於年內就其位於哈薩克斯坦之石油生產及開採資產作出之減值虧損並包括相關稅務變動合共270,000,000港元所致。管理層認為作出上述減值是基於現行石油市場及發展計劃的評估。

## 製冰及冷藏

由於需求疲軟，製冰及冷藏業務於年內之合計經營盈利總額較二零一八年下降 1%至25,200,000 港元。

## 金融投資

集團於二零一九年八月開始參與金融投資業務，透過購入定息債券及藍籌股票，該業務截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得淨收益7,600,000港元。

## 前景

展望二零二零年，由於新型冠狀病毒疫情全球化，環球金融市場大幅波動，對環球經濟帶來之負面影響程度尚未能估量。布蘭特原油價格現已顯著下滑，每桶曾跌破25美元。倘未來原油價格未能大幅反彈，集團將需要於二零二零年為其位於哈薩克斯坦之石油資產進行全數減值，並會考慮停止該業務。現時石油資產賬面淨值約66,700,000港元，僅佔集團資產淨值不足0.5%，對集團影響有限。而澳門投資物業之租金收入及香港之製冰及冷藏業務表現亦預期會受到疫情的拖累。

現時中山物業發展項目的基礎配套現已動工。雖然集團已終止收購珠海物業發展項目，但仍會評估關連公司其他有潛力的大灣區房地產項目，亦不排除當珠海物業發展項目相關先決條件達成後再進行磋商，以擴大集團往後的房地產業務。

由於海上居住宅單位質量及設計優越，深受市場歡迎。儘管澳門房地產市場於年內有所放緩，海上居銷售持續理想，預期該項目之收益會為集團未來一兩年之業績帶來重要貢獻。

集團於二零一九年八月開始以謹慎靈活的方式進行金融投資業務，以定息債券為主，冀能為集團帶來穩定收入。

集團於二零一九年十二月三十一日之資產負債比率僅為12%，維持於健康的低水平，有利集團日後加快發展。集團會密切留意疫情變化以調整業務策略，並積極尋覓商機，穩健有序拓展經營規模。

最後，本人謹此對董事會同寅的鼎力支持及竭盡所能為集團服務之員工深表謝忱。

## 綜合業績

集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零一八年之比較數字如下：

### 綜合收益計算表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營業收入	3	906,877	1,592,854
銷售成本		<u>(70,670)</u>	<u>(62,822)</u>
毛利		836,207	1,530,032
其他收入	4	17,390	11,786
銷售及分銷費用		(38,948)	(48,090)
行政費用		(44,828)	(48,512)
其他經營費用		(50,121)	(51,365)
石油生產及開採資產之減值	9	(231,573)	-
物業發展權益之公允價值變動		<u>252,305</u>	<u>170,201</u>
經營盈利		740,432	1,564,052
財務成本	5(a)	(69,065)	(51,808)
所佔合營企業盈利減虧損		<u>70,442</u>	<u>111,619</u>
除稅前盈利	5	741,809	1,623,863
所得稅	6	<u>(31,188)</u>	<u>(3,198)</u>
本年度盈利		<u>710,621</u>	<u>1,620,665</u>
歸屬於：			
— 本公司權益持有人		707,329	1,618,545
— 非控股權益		<u>3,292</u>	<u>2,120</u>
本年度盈利		<u>710,621</u>	<u>1,620,665</u>
每股盈利 — 基本及攤薄	7	<u>15.93 港仙</u>	<u>36.46 港仙</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度盈利	710,621	1,620,665
本年度其他全面收益		
其後可能重新分類至損益之項目:		
香港以外附屬公司財務報表之匯兌差額	594	-
所佔合營企業其他全面收益	(24,351)	-
	<u>(23,757)</u>	<u>-</u>
本年度全面收益總計	<u>686,864</u>	<u>1,620,665</u>
歸屬於:		
— 本公司權益持有人	683,572	1,618,545
— 非控股權益	<u>3,292</u>	<u>2,120</u>
本年度全面收益總計	<u>686,864</u>	<u>1,620,665</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	166,182	404,220
石油開採資產	9	6,001	27,516
物業發展權益	10	10,826,000	11,149,530
合營企業權益		2,694,327	2,519,932
其他財務資產		161,050	-
遞延稅務資產		3,800	42,227
商譽		16,994	16,994
		<u>13,874,354</u>	<u>14,160,419</u>
<b>流動資產</b>			
物業發展權益	10	1,447,493	871,658
應收關連公司款項		500,000	1,220,000
應收合營企業款項		203,121	197,075
其他財務資產		15,418	-
存貨		82,443	85,996
營業及其他應收賬款	11	213,220	205,912
現金及銀行結餘		424,214	292,599
		<u>2,885,909</u>	<u>2,873,240</u>
<b>流動負債</b>			
營業及其他應付賬款	12	63,866	75,411
銀行借貸		78,500	73,500
本期稅項		52,420	59,979
		<u>194,786</u>	<u>208,890</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,691,123</u>	<u>2,664,350</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>16,565,477</u>	<u>16,824,769</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動負債</b>			
應付直屬控股公司款項		-	1,643,453
應付關連公司款項		<b>1,104,364</b>	-
其他應付賬款		<b>17,688</b>	17,450
銀行借貸		<b>1,418,000</b>	1,396,500
遞延稅項負債		<b>15,632</b>	16,083
		<b>2,555,684</b>	3,073,486
<b>資產淨值</b>		<b>14,009,793</b>	13,751,283
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>443,897</b>	443,897
儲備		<b>13,552,237</b>	13,294,806
本公司權益持有人應佔之權益總值		<b>13,996,134</b>	13,738,703
非控股權益		<b>13,659</b>	12,580
<b>權益總值</b>		<b>14,009,793</b>	13,751,283

附註：

## 1. 編製基準

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

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

## 2. 會計政策之變動

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條而產生之主要會計政策變動概述如下。

#### 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、提供冷藏服務及金融投資。

#### 營業收入分類

	二零一九年 千港元	二零一八年 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	61,342	74,710
銷售貨物	78,231	85,254
銷售物業	4,500	-
服務收益	35,767	32,890
	<b>179,840</b>	<b>192,854</b>
其他來源之營業收入:		
物業發展權益的分派	720,000	1,400,000
股本投資的股息收入	519	-
債務投資的利息收入	6,518	-
	<b>906,877</b>	<b>1,592,854</b>

#### (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。集團於年內識別四個（二零一八年：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」）、製造冰塊及提供冷藏及有關之服務（「製冰及冷藏」）以及股本及債務證券之金融投資（「金融投資」）。

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

呈報分類業績包括經扣除物業發展權益之公允價值變動，所佔合營企業盈利減虧損，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。

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。

### 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	金融投資 千港元	二零一九年 總計 千港元
營業收入	<b>724,500</b>	<b>61,539</b>	<b>113,801</b>	<b>7,037</b>	<b>906,877</b>
呈報分類業績	<b>734,127</b>	<b>(257,459)</b>	<b>25,243</b>	<b>7,615</b>	<b>509,526</b>
物業發展權益之公允 價值變動	<b>252,305</b>	-	-	-	<b>252,305</b>
總部及公司支出					<b>(21,399)</b>
經營盈利					<b>740,432</b>
財務成本					<b>(69,065)</b>
所佔合營企業盈利減虧損	<b>70,442</b>	-	-	-	<b>70,442</b>
除稅前盈利					<b>741,809</b>
呈報分類資產	<b>13,012,764</b>	<b>95,051</b>	<b>135,805</b>	<b>177,147</b>	<b>13,420,767</b>
合營企業權益及應收 合營企業款項	<b>2,897,448</b>	-	-	-	<b>2,897,448</b>
遞延稅項資產					<b>3,800</b>
總部及公司資產					<b>438,248</b>
					<b>16,760,263</b>
所發生之資本性開支	-	<b>68</b>	<b>2,643</b>	-	<b>2,711</b>
折舊及攤銷	-	<b>24,157</b>	<b>6,192</b>	-	<b>30,349</b>
石油生產及開採資產之 減值	-	<b>231,573</b>	-	-	<b>231,573</b>

集團截至二零一九年十二月三十一日止年度內已於物業分類確認720,000,000港元之物業發展權益分派為營業收入，其金額超過集團營業收入之10%。

### 3. 營業收入及分類報告 (續)

#### (b) 分類報告 (續)

	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	<u>1,400,000</u>	<u>75,053</u>	<u>117,801</u>	<u>1,592,854</u>
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				<u>(23,348)</u>
經營盈利				1,564,052
財務成本				(51,808)
所佔合營企業盈利	111,619	-	-	<u>111,619</u>
除稅前盈利				<u>1,623,863</u>
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				<u>305,803</u>
				<u>17,033,659</u>
所發生之資本性開支	-	3,286	1,187	4,473
折舊及攤銷	<u>-</u>	<u>17,862</u>	<u>7,463</u>	<u>25,325</u>

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

### 3. 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(財務資產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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
中華人民共和國	845,338	1,517,801	2,816,798	2,645,955
哈薩克斯坦	61,539	75,053	66,706	322,707
	<b>906,877</b>	<b>1,592,854</b>	<b>2,883,504</b>	<b>2,968,662</b>

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10,826,000,000港元(二零一八年：11,149,530,000港元)。

### 4. 其他收入

集團之其他收入分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自待售物業之租金收入	9,101	8,372
銀行及其他利息收入	6,560	384
其他	1,729	3,030
	<b>17,390</b>	<b>11,786</b>

## 5. 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除／（計入）下列各項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>(a) 財務成本</b>		
利息開支		
— 銀行借貸	44,596	35,371
— 應付直屬控股公司款項	10,965	15,441
— 應付關連公司款項	12,646	-
	<u>68,207</u>	<u>50,812</u>
其他財務成本	858	996
	<u>69,065</u>	<u>51,808</u>
<b>(b) 員工成本</b>		
員工成本（不包括董事酬金）#：		
工資及薪金	53,745	54,486
退休計劃供款	1,677	1,665
	<u>55,422</u>	<u>56,151</u>
<b>(c) 其他項目</b>		
物業、廠房及設備之折舊#	29,657	24,666
石油開採資產之攤銷#	692	659
土地及樓宇之租金	1,824	1,745
核數師酬金	2,009	2,243
兌換（收益）/虧損	(354)	3,779
出售物業、廠房及設備之虧損/（收益）	23	(57)
合營企業之稅項分攤 （已包括於所佔合營企業盈利減虧損）	<u>8,589</u>	<u>13,859</u>

# 銷售成本包括28,341,000港元（二零一八年：22,109,000港元）有關員工成本及折舊及攤銷費用。此金額已分別包含於以上及附註5(b)就各項費用披露之相關金額。

## 6. 所得稅

列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>本期稅項</b>		
— 香港利得稅	2,105	1,918
— 香港以外所得稅	1,571	2,069
— 過往年度超額撥備	<u>(10,464)</u>	<u>(48)</u>
	(6,788)	3,939
<b>遞延稅項</b>	<u>37,976</u>	<u>(741)</u>
	<b><u>31,188</u></b>	<b><u>3,198</u></b>

香港利得稅乃根據二零一九年預計應課稅之盈利按課稅率16.5%（二零一八年：16.5%）計算。香港以外附屬公司之稅項則按有關司法權區所適用之稅率作撥備。

## 7. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔盈利707,329,000港元（二零一八年：1,618,545,000港元）及年內已發行普通股4,438,967,838股（二零一八年：普通股4,438,967,838股）計算。

### (b) 每股攤薄盈利

本公司截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無攤薄性潛在股份。

## 8. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
宣派及已派付之中期股息每股0.013港元 (二零一八年：0.012港元)	57,707	53,268
報告期末後擬派之末期股息每股0.060港元 (二零一八年：0.083港元)	266,338	368,434
	<b>324,045</b>	<b>421,702</b>

於年結後宣派之末期股息並未於十二月三十一日確認為負債。

## 9. 石油生產及開採資產

於二零一九年十二月三十一日，集團擁有60,705,000港元（二零一八年：295,191,000港元）之石油生產資產（包括在物業、廠房及設備）及6,001,000港元（二零一八年：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。

本公司之全資附屬公司Caspi Neft TME位於哈薩克斯坦South Alibek油田以允許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。於年內，燃氣許可證於其中數月未獲更新並於該期間集團僅維持低於正常的最低生產量。於二零一九年年底前，由於Caspi Neft TME已完成興建用於處理伴生氣的氣體處理廠之管道，就伴生氣的處理和應用的歷史性問題已得到永久解決。因此，集團已獲得截至二零二零年十二月三十一日止年度的燃氣許可證，並認為該燃氣許可證將能於未來每年成功獲得更新。

於二零一九年十二月三十一日，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其石油生產及開採資產之賬面值是否超出其估計可收回金額。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：12.5%）計算之使用價值而釐定。根據評估，鑑於現行市場及發展狀況的各種因素，例如原油價格預測下跌；未來鑽井的複雜性和技術規格的增加而導致資本性開支上升；以及集團採用的發展計劃之相應修訂，於二零一九年十二月三十一日，石油生產及開採資產之賬面值超出其可收回金額231,573,000港元。因此，石油生產資產及石油開採資產之減值虧損金額分別為210,731,000港元及20,842,000港元，並已於集團綜合收益計算表內以獨立項目提供及確認。而於二零一八年十二月三十一日，石油生產及開採資產之估計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減值虧損。

## 10. 物業發展權益

	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	(720,000)	(1,400,000)
於損益內確認之公允價值變動	972,305	1,570,201
公允價值變動淨額	252,305	170,201
於十二月三十一日	12,273,493	12,021,188
代表:		
非流動資產	10,826,000	11,149,530
流動資產	1,447,493	871,658
	12,273,493	12,021,188

物業發展權益乃指集團根據與保利達控股國際有限公司（「保利達控股」）之兩間全資附屬公司簽訂之兩份共同投資協議，於澳門黑沙環新填海區P地段及T+T1地段之各項物業發展權益。根據共同投資協議之條款，集團會提供資金支付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。

## 10. 物業發展權益 (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，其擬議土地用途亦於二零零六年從工業用途成功轉為商住。該項目如能於到期日或之前完成，該土地批給便可轉為確定土地批給，而每十年可更新直至二零四九年。然而，於二零一三年九月，澳門特別行政區政府頒佈澳門新土地法，並於二零一四年三月生效。澳門新土地法列明澳門特別行政區政府將有權收回任何未能於指定到期日前完成物業發展及／或履行於土地批給規定之條款之土地，而不需對物業擁有者作出任何賠償。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，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十二月三十一日並無需要考慮減值。

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

## 10. 物業發展權益 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，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720,000,000港元（二零一八年：1,400,000,000港元）之分派。該筆720,000,000港元（二零一八年：1,400,000,000港元）來自物業發展權益之分派，截至二零一九年十二月三十一日止年度已於綜合收益計算表確認為收入。

於二零一九年十二月三十一日，物業發展權益金額中之1,447,493,000港元（二零一八年：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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現期	17,691	10,227
三個月以內	2,770	7,424
超過三個月	55	16
	<hr/>	<hr/>
營業應收賬款	20,516	17,667
其他應收賬款	192,704	188,245
	<hr/>	<hr/>
	<b>213,220</b>	<b>205,912</b>

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。於二零一八年，集團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。該建議收購已於二零二零年一月終止及其按金亦已相應退回給集團。

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現期	600	386
三個月以內	29	39
超過三個月	3	3
營業應付賬款	<u>632</u>	<u>428</u>
其他應付賬款		
— 政府費用及稅項	2,722	4,594
— 其他	<u>60,512</u>	<u>70,389</u>
	<u>63,234</u>	<u>74,983</u>
	<u>63,866</u>	<u>75,411</u>

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資本結構

集團於年內繼續維持穩健的財務及流動資金狀況。集團於二零一九年十二月三十一日之現金及銀行結餘為424,200,000港元（二零一八年：292,600,000港元），主要以港元及人民幣為面值。集團之流動比率為14.8倍（二零一八年：13.8倍），維持穩健水平。

集團於二零一九年十二月三十一日之銀行借貸為1,496,500,000港元（二零一八年：1,470,000,000港元），其中78,500,000港元須於一年以內償還、1,328,000,000港元須於一年以後兩年以內償還，及90,000,000港元須於兩年以後五年以內償還。於二零一九年十二月三十一日，應付關連公司及直屬控股公司款項分別為1,104,400,000港元（二零一八年：無）及無（二零一八年：1,643,500,000港元），該兩項款項屬無抵押，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1,896,500,000港元（二零一八年：1,470,000,000港元），其中79%已於二零一九年十二月三十一日動用（二零一八年：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二零一九年十二月三十一日之應佔權益總值為13,996,100,000港元（二零一八年：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關連公司/直屬控股公司款項）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總值之百分比，由二零一八年十二月三十一日之11.7%增加至二零一九年十二月三十一日之12.0%。

### 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，故集團面對堅戈之匯率波動風險。於二零一九年十二月三十一日，集團並沒有就對沖而訂立的未動用之金融工具。儘管如此，集團將密切監控其整體外匯風險及利率風險，並採取積極審慎的措施，以於需要時將有關風險減至最低。

### 資本承擔

集團於二零一九年十二月三十一日已訂約但未撥備之資本承擔為1,600,000港元（二零一八年：1,200,000港元）。

## 財務回顧(續)

### 資產抵押

集團於二零一九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99,700,000港元（二零一八年：103,400,000港元）及1,711,000,000港元（二零一八年：1,778,000,000港元），作為集團銀行信貸之擔保。

### 或然負債

集團於二零一九年十二月三十一日並無重大或然負債（二零一八年：無）。

## 人力資源

集團於二零一九年十二月三十一日之僱員總數約為230人（二零一八年：260人）。年內之員工成本總額（不包括董事酬金）為55,422,000港元（二零一八年：56,151,000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。

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

## 其他資料

### 審核委員會之審閱

本公司審核委員會已與集團之獨立核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師）審閱並討論集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，當中包括集團採納之主要會計政策及準則。

### 畢馬威會計師事務所之工作範疇

集團核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師）已就集團截至二零一九年十二月三十一日止年度業績公佈之綜合財務狀況表、綜合收益計算表、綜合全面收益表及其相對應的附註內之財務數字與集團年內之綜合財務報表所載數額進行核對，兩者數額相符。畢馬威會計師事務所就此履行的工作並不構成根據香港會計師公會頒布之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證聘用準則而進行的審計、審閱及其他核證聘用，因此核數師並無發出任何核證。

### 遵守企業管治守則

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內已遵守刊載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14「企業管治守則」中之所有守則條文。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 二零二零年股東週年大會

本公司之二零二零年股東週年大會將於二零二零年六月十日（星期三）舉行。二零二零年股東週年大會通告將會於適當時候刊發及派送予各股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定符合資格出席二零二零年股東週年大會及於會上投票之股東身份，本公司將由二零二零年六月五日（星期五）至二零二零年六月十日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席二零二零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二零二零年六月四日（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54樓。

為釐定符合資格獲派建議的末期股息股東之身份，本公司將由二零二零年六月十七日（星期三）至二零二零年六月十八日（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二零二零年六月十六日（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54樓。

## 刊登年報

本公司將於公司網站 [www.polytecasset.com](http://www.polytecasset.com) 及香港交易及結算所有限公司網站刊登一份根據上市規則所需全面資料編製之二零一九年年報，並將於適當時候將印刷本寄發予各股東。

承董事會命  
保利達資產控股有限公司  
主席  
柯為湘

香港，二零二零年三月二十五日

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

\* 僅供識別