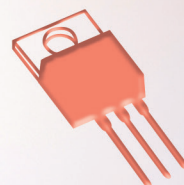


蜆壳電器控股有限公司
SHELL ELECTRIC HOLDINGS LIMITED

年報 2019



目錄

公司資料	2
董事會主席報告書	3
財務回顧	5
董事報告書	6
獨立核數師報告	8
綜合收益表	10
綜合全面收益表	11
綜合財務狀況表	12
綜合權益變動表	14
綜合現金流量表	16
財務報表附註	18

公司資料

董事

翁國基先生(集團主席兼行政總裁)
徐芝潔女士
周啟超先生
李碧玫女士

銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

公司秘書

富榮秘書服務有限公司

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM 11, Bermuda

香港辦事處

香港柴灣工業區利眾街12號蜆壳工業大廈1樓

本公司網站

www.smc.com.hk

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

香港過戶代理人

卓佳標準有限公司，香港皇后大道東183號合和中心54樓

董事會主席報告書

本年度溢利

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本集團之經審核綜合溢利為港幣44,000,000元。每股基本盈利為港幣8.4仙。

末期股息

董事會建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息，每股港幣0.5仙(二零一八年：每股港幣0.5仙)。此末期股息之建議，須取得本公司股東(「股東」)於二零二零年八月六日(星期四)舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上批准，並於二零二零年十月二十日(星期二)或之前派付予於二零二零年八月十七日(星期一)已在本公司股東名冊內登記之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東享有出席股東週年大會及投票之權利，本公司的股東名冊將由二零二零年八月三日(星期一)至二零二零年八月六日(星期四)(包括首尾兩天在內)暫停登記。在此期間，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東週年大會及投票之本公司股東，請將所有股份過戶文件連同有關股票，務必於二零二零年七月三十一日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港過戶代理人，卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理過戶登記手續。

為確定股東享有收取建議派發末期股息的權利，本公司的股東名冊將由二零二零年八月十三日(星期四)至二零二零年八月十七日(星期一)(包括首尾兩天在內)暫停登記。在此期間，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格收取建議派發之末期股息，請將所有股份過戶文件連同有關股票，務必於二零二零年八月十二日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的香港過戶代理人，卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理過戶登記手續。

業務回顧

合約代工－光學及影像

二零一九年的光學及影像合約代工業務相比二零一八年輕微下跌。

合約代工－電動工具

二零一九年製造及銷售電池電動工具業務相對二零一八年錄得11%升幅。

電風扇

本集團二零一九年的電風扇銷售額較二零一八年略減6%。非洲及中東市場的銷售分別錄得26.3%及33.4%雙位數字增長。然而，香港的銷售額下降3.7%，而澳洲市場的銷售額下降25.7%。由於成本控制得宜，毛利穩定。

出租汽車及貿易

在二零一九年，本集團響應廣州市政府的汽油動力的士提早更換獎勵計劃，即將正常五年到期的汽油動力的士提早更換為純電動的士的公司便可獲得額外的士牌照。因此，本集團獲得了584個額外的士牌照。同時，由於提供了一個月的免租期以鼓勵的士司機參與提早更換計劃，二零一九年的收益較二零一八年減少了約港幣12,000,000元。因此，本集團之出租的士及貿易分部在二零一九年錄得淨虧損。

地產投資及發展

中國內地

投資物業

本集團位於廣州天河區中信廣場的投資物業組合於二零一九年的平均出租率約為93%。

物業發展

本集團的廣州住宅發展項目已於二零二零年五月以代價人民幣580,000,000元出售。

董事會主席報告書

其他

收回本集團位於天河北廣汕公路的工業地塊的訴訟仍在進行中。

美國

二零一九年中期美國經濟衰退的可能性引起關注。二零一九年首兩個季度，工業生產按年比較下降。同期，銀行收緊商業房地產貸款標準。因此，Vineyard商業園的空置率仍然高企，與二零一八年相比租約僅增加5.17%。

於Vineyard周邊區域：

- 二零一九年第四季度，Livermore地區沒有面積超過5,000平方呎的辦公室達成交易。
- 市場上有大量的辦公樓／混合工業用途物業。有一《財富》50強公司於第4季度在市場上推出96,553平方呎空間。

儘管面對挑戰，Vineyard團隊仍擁有健康的準租戶渠道，而目標為於二零二零年整體租約將提升15-20%。

香港

投資物業

本集團繼續著力翻修位於柴灣利眾街12號之蜆壳工業大廈，務求提升物業質素，吸引優質租戶，從而提升租金回報。

位於柴灣利眾街27號的德景工業大廈(約9400平方呎)之物業的長期租賃於本年度為本集團帶來穩定之租金收益。

物業發展

本集團於上水及石崗的兩個住宅項目已完工。石崗項目已於二零一九年五月取得入伙紙，有關之營銷推廣活動將於來年進行。

科技投資

半導體產品

由於全球半導體行業的周期性衰退以及中美貿易戰的影響，本集團於年內收益大幅減少。由於市場對電子產品的需求減少，故本集團的產能利用率較正常低。因此，每件成品的製造費用相對較高，導致毛利及毛利率下跌。

Certa Scale

於二零一九年，Certa Scale作為企業的配送平台(Kubernetes orchestration platform)，正轉向成為軟件供應商及系統集成商更廣泛及私用的容器雲端平台的合作夥伴。團隊開始在證券公司、一家國營電信公司地區分行、視頻點播公司進行測試，到二零一九年底，開始在合作夥伴的招標和投標中得到考慮。為作好供大型全球性企業使用的準備，工程人員需進一步優化及測試產品。於二零二零年，公司的策略為將資源從工程技術轉移到加強行銷，開展市場活動及實地支援。

財務投資

本集團於二零一九年之財務投資錄得溢利約港幣14,600,000元，於二零一九年十二月三十一日，本集團持有的財務投資之市值約為港幣541,000,000元。

收益及營運業績

本集團經營業務的收益由去年港幣1,163,000,000元減少約4.5%至截至二零一九年十二月三十一日止年度之港幣1,110,000,000元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，可分配予本公司擁有人之溢利，由上年度港幣248,000,000元減少至本年度港幣44,000,000元，較上年同期減少了港幣204,000,000元或82.2%。減少主要由於下列主要變動所致：(i) 毛利減少港幣26,000,000元；(ii) 投資物業公平價值收益及出售虧損減少港幣137,000,000元；(iii) 並無如二零一八年取消註冊附屬公司時，有港幣21,000,000元收益從儲備中撥回及撥回應付款項港幣74,000,000元；(iv) 一間附屬公司於二零一九年申請上市而產生上市開支港幣9,000,000元，並經下列所抵銷：(v) 商譽、其他無形資產及物業、廠房及設備之減值虧損減少港幣48,000,000元；及(vi) 年內撥回應收貸款減值港幣21,000,000元。

財務資源及流動狀況

本集團持續監察其財務資源及將其資產流動狀況保持於健康水平，本回顧年度的財務表現保持滿意。在目前的經濟環境下，本集團會經常重新評估其營運及投資狀況，以改善其現金流量及將其財務風險減至最低。

於二零一九年十二月三十一日，本集團使用若干長期貸款總額港幣525,000,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣582,000,000元)。除前述外，本集團之所有銀行借貸均是短期。

於二零一九年十二月三十一日，本集團包括一項港幣438,000,000元長期貸款的借貸計入流動負債項下，該貸款協議中包含一項條款，賦予銀行無條件權利於承諾期(於二零一九年五月三十一日屆滿)後自行酌情於任何時間要求還款。本報告期末後，銀行重訂協議及授予新的承諾期。該長期貸款將於二零二零年重新分類為非流動負債。

本集團之銀行信貸包含有固定利率計息及浮動利率計息兩種。本集團利息保障的計算根據經營溢利除以總利息支出扣除利息收入後之淨額。於截至二零一九年十二月三十一日止年度為2倍(截至二零一八年十二月三十一日止年度：11倍)。

外匯風險

本集團之主要借貸為港幣及美元。本集團主要以美元及人民幣經銷，並以美元、港幣、人民幣及台幣付款。

負債比率

本集團繼續採用維持審慎的負債比率政策。於二零一九年十二月三十一日負債比率為28.4%(二零一八年十二月三十一日：14.4%)，本集團根據借貸總額扣除現金及銀行結餘及受限制銀行存款後之淨額相比於本集團總權益所計算之百分比而錄得。

資本承擔及擔保

於二零一九年十二月三十一日，本集團之資本承擔合共港幣33,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣207,000,000元)。此外，本公司為其若干附屬公司取得之銀行信貸向銀行提供合共港幣824,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣778,000,000元)之擔保。

資本性支出及資產抵押

本集團之資本性支出於本回顧年度內合共港幣114,000,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：港幣94,000,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團主要為取得一項長期貸款及其他貸款融資之資產抵押合共港幣1,982,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣1,844,000,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團已向一間銀行抵押其於兩間附屬公司(二零一八年十二月三十一日：一間附屬公司)已發行股本中100%權益，以取得授予本集團之一項長期貸款。

董事報告書

董事會全寅謹此提呈董事周年報告書及截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報告。

主要業務

於本年內，本公司之主要業務為投資控股及租賃物業。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之主要業務包括投資控股、銷售電風扇、製造及銷售離散式功率半導體，以及定影器、激光頭、打印機送紙盤及電動工具的合約代工業務、租賃物業、物業投資及發展、的士及汽車租賃、汽車銷售及證券買賣。業務的討論及分析載於董事會主席報告書。其主要附屬公司、聯營公司及合營企業之業務已分別載於財務報告附註第57至59項內。於本年內，本集團之主要業務並無重大轉變。

本年度內，本集團業績按業務及區域市場之分析載於財務報告附註第7項。

業績及分配

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績載於第10頁之綜合收益表內。

本公司董事會（「董事會」）現建議派發末期股息，每股港幣0.5仙，給予二零二零年八月十七日已登記在本公司股東名冊內之股東，惟須待股東於即將舉行之股東周年大會上通過。據此，本年度之末期股息分派合共港幣2,617,000元。

股本

本公司之股本於本年度內之變動載於財務報告附註第40項。

捐款

本集團在本年度內之慈善及其他捐款合共為港幣1,336,000元（二零一八年：港幣1,768,000元）。

購買、出售或贖回本公司證券

本公司於本年度內並無購買、出售或贖回本公司任何股份。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達（本公司註冊成立之司法權區）的法例概無載列有關優先購買權之規定，本公司無須按此規定而按現有股東之持股比例發行新股。

董事

於年內及截至本報告刊發之日，本公司之在任董事如下：

翁國基先生
徐芝潔女士
周啟超先生
李碧玫女士

根據本公司之公司細則第84條，周啟超先生及李碧玫女士於即將舉行股東週年大會上將輪值告退，惟如再度當選，彼等均願意膺選連任。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會膺選連任之董事概無與本公司訂立不可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

購入股份或債券之安排

翁國基先生及周啟超先生於根據由本公司附屬公司Netlink Assets Limited 運作之購股權計劃所授出之購股權內擁有個人權益。Netlink Assets Limited 運作購股權計劃，藉以向對其營運成功有所貢獻的合資格參與者提供激勵及回報。有關購股權計劃的進一步詳情披露於財務報表附註第43項。

除上文所披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而取得利益。

主要供應商及客戶

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，本集團向五大客戶銷貨之總值佔本集團營業額約62%，其中向最大客戶之銷貨佔本集團的24%。本集團於年內從五大供應商之購貨約佔本集團之購貨總額約27%。

概無任何董事、其聯繫人士或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)在上述主要供應商或客戶中擁有權益。

董事於競爭性業務中之權益

於二零一九年十二月三十一日，概無董事或彼等各自之聯繫人士直接或間接於任何與或可能與本集團之業務構成競爭或類似之業務中擁有權益。

獲准許之彌償條文

本公司之章程細則規定，董事將獲以本公司資產及溢利作為彌償保證及擔保，使其不會因彼等於執行或有關執行彼等職務作出、同意或遺漏的任何行為而可能招致或蒙受的任何訴訟、費用、收費、損失、損害及開支而蒙受損害，惟該彌償並未涉及任何有關欺詐或不誠實行為的任何事項則作別論。

除上文所披露者外，在財政年度內及直至董事報告書日期止任何時間，均未曾經有或現有生效之任何獲准許彌償條文惠及本公司之董事(不論是否由本公司或其他訂立)或本公司之聯營公司的任何董事(如由本公司訂立)。

管理合約

本年度並無就本公司全部或大部分業務的管理和行政與任何董事或在本公司從事全職工作的人士訂立或已訂任何服務合同。

核數師

截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報告由香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)審計。續聘立信德豪之決議案將於本公司應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席
翁國基

香港，二零二零年六月二十二日



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致蜆壳電器控股有限公司股東
蜆壳電器控股有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核第10至102頁所載蜆壳電器控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及包括主要會計政策概要在內的綜合財務報表附註。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況，及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計工作。根據該等準則，我們的責任於本報告「核數師就審計綜合財務表承擔的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證充份及適當地為我們的意見提供基礎。

年報的其他資料

董事對其他資料負責。其他資料包括 貴公司年報所載的資料，但不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們就綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不就其他資料發表任何形式的核證結論。

就我們對綜合財務報表的審計而言，我們的責任乃閱讀其他資料，於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所了解的情況有重大抵觸，或者存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們並無任何報告。

董事就綜合財務報表承擔的責任

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編製真實而中肯的綜合財務報表，及落實董事認為對編製綜合財務報表必要的內部控制，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

編製綜合財務報表時，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，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用持續經營為會計基礎。

BDO Limited
香港立信德豪會計師事務所有限公司

BDO Limited, a Hong Kong limited company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標乃就綜合財務報表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。我們僅向閣下(作為整體)按照一九八一年百慕達公司條例第90條條款報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證屬高水平的核證，惟未能保證根據香港審計準則進行的審核工作總能發現存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤引起，倘於合理預期情況下，它們個別或整體可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

根據香港審計準則進行審核時，我們運用專業判斷，於整個審計過程中保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應該等風險設計及執行審核程序，以獲得充足及適當審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐涉及串謀、偽造、故意遺漏、虛假陳述，或凌駕內部控制，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險較因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險為高。
- 了解與審計有關的內部控制，以設計適當的審計程序，但並非旨在對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的合適性，以及董事所作會計估計及相關披露的合理性。
- 就董事採用持續經營基礎是否適當作出結論。根據已獲得的審計憑證，確定是否存在對貴集團持續經營能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘我們認為存在重大不確定因素，我們需於核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假如相關披露不足，則須修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期所獲得的審計憑證，惟未來事件或情況可能導致貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表(包括資料披露)的整體列報方式、架構及內容，以及綜合財務報表是否已中肯反映及列報交易及事項。
- 就貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足、適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團的審核工作。我們須為我們的審計意見承擔全部責任。

我們與董事就(其中包括)審核的計劃範圍、時間安排及重大審核發現等進行溝通，該等發現包括我們於審計期間識別的內部控制的任何重大缺陷。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

利明慧

執業證書編號：P05682

香港，二零二零年六月二十二日

綜合收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	6	1,110,081	1,162,531
銷售及提供服務成本		(826,628)	(853,233)
毛利		283,453	309,298
其他收入	6	47,097	47,929
銷售及分銷費用		(7,258)	(7,395)
行政費用		(199,183)	(208,528)
其他經營開支		(37,278)	(66,609)
其他溢利或虧損			
投資物業之公平價值溢利	14	17,582	154,547
出售投資物業之虧損	14	(1,405)	-
按公平價值於損益處理之財務資產之公平價值溢利／(虧損)		586	(8,915)
附屬公司取消註冊之溢利	45(丁)	4	20,702
商譽減值虧損	18	-	(4,415)
其他無形資產減值虧損	19	(11,070)	(55,433)
物業、廠房及設備之減值虧損	15	(7,978)	(6,941)
撥回應付款項	45(丁)	-	74,388
匯兌虧損淨額		(1,986)	(1,175)
其他		(3,525)	(3,740)
經營溢利		79,039	243,713
財務費用	8	(45,192)	(36,044)
應佔聯營公司業績		5,184	2,701
應佔合營企業業績		16,694	10,956
所得稅前溢利	9	55,725	221,326
所得稅(開支)／抵免	10	(16,628)	21,609
本年度溢利		39,097	242,935
本年度溢利分配予：			
本公司擁有人		44,167	247,588
非控股權益		(5,070)	(4,653)
		39,097	242,935
每股盈利	13	港仙	港仙
— 基本		8.4	47.3
— 攤薄		8.4	47.3

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度溢利		<u>39,097</u>	<u>242,935</u>
其他全面收益			
其後將可能會重新分類至損益之項目			
換算海外業務時產生之匯兌差額			
— 附屬公司		(58,156)	(126,177)
— 聯營公司及合營企業		(2,682)	(6,660)
重新分類匯兌儲備再轉回損益之調整			
— 附屬公司註銷註冊	45(丁)	<u>(4)</u>	<u>(20,702)</u>
		<u>(60,842)</u>	<u>(153,539)</u>
其後將不會重新分類至損益之項目			
土地及樓宇分類至物業、廠房及設備之重估	15(丙)		
— 公平價值之變化		31,886	18,500
— 所得稅影響		<u>(7,201)</u>	<u>4,631</u>
		<u>24,685</u>	<u>23,131</u>
按公平價值於其他全面收益處理之財務資產	22		
— 公平價值之變化		185,082	(96,929)
— 所得稅影響		<u>(2,405)</u>	<u>(843)</u>
		<u>182,677</u>	<u>(97,772)</u>
本年度經扣除稅項後之其他全面收益		<u>146,520</u>	<u>(228,180)</u>
本年度全面收益總額		<u>185,617</u>	<u>14,755</u>
全面收益總額分配予：			
本公司擁有人		191,651	22,058
非控股權益		<u>(6,034)</u>	<u>(7,303)</u>
		<u>185,617</u>	<u>14,755</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 港幣千元	二零一八年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	14	2,517,995	2,588,139
物業、廠房及設備	15	611,644	476,795
在建工程	16	5,497	-
預付租賃土地款	17	-	30,275
已付按金	28	-	63,380
購置物業、廠房及設備之預付款		16,260	18,638
其他無形資產	19	156,413	152,784
在聯營公司之權益	20	156,958	155,621
在合營企業之權益	21	24,507	12,616
按公平價值於其他全面收益處理之財務資產	22	487,161	302,347
其他資產	23	74,988	74,488
應收貸款	24	52,358	51,259
應收融資租賃	25	1,742	2,495
遞延稅項資產	39	1,423	1,669
		4,106,946	3,930,506
流動資產			
物業存貨	26	1,433,390	748,021
其他存貨	27	129,843	137,147
應收貿易賬款及其他應收款項、預付款及按金	28	372,524	280,690
預付租賃土地款	17	-	940
應收貸款	24	-	653
應收融資租賃	25	2,254	2,959
按公平價值於損益處理之財務資產	29	52,776	52,092
預付稅項		1,930	178
受限制銀行存款	30(甲)	22,259	22,377
現金及銀行結餘	30(乙)	212,497	489,185
		2,227,473	1,734,242
流動負債			
合約負債	31	3,248	1,691
應付貿易及其他應付款項	32	574,643	449,503
應付融資租賃款項	33	-	594
租賃負債	34	3,307	-
應付聯營公司款項	35	122	122
應付一間合營企業款項	35	-	4,340
應付一位關連方款項	36	291	291
應付一位董事款項	36	65,848	38,460
稅項負債		46,216	52,272
借貸	37	1,290,601	489,076
		1,984,276	1,036,349
流動資產淨值		243,197	697,893
總資產減流動負債		4,350,143	4,628,399

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 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動負債			
應付融資租賃款項	33	-	2,162
租賃負債	34	13,774	-
借貸	37	-	524,765
非控股權益者貸款	38	6,408	6,173
遞延稅項負債	39	616,131	597,635
		<u>636,313</u>	<u>1,130,735</u>
資產淨值		<u>3,713,830</u>	<u>3,497,664</u>
資本及儲備			
股本	40	82	82
儲備	41	3,635,152	3,411,757
本公司擁有人之權益		3,635,234	3,411,839
非控股權益	42	78,596	85,825
總權益		<u>3,713,830</u>	<u>3,497,664</u>

代表董事

周啟超
董事

李碧玫
董事

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔權益													
	股本	資本儲備	按公平價值於其他全面收益處理之財務資產儲備	購回權儲備	匯兌儲備	重估儲備	資產	股票儲備	法定儲備	保留盈餘	總額	非控股權益	總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一九年一月一日	82	273,360	(53,681)	874	(103,964)	223,844	2,617	10,127	3,058,580	3,411,839	85,825	3,497,664	
從預付租賃土地款重新分類的租賃土地的重估調整(附註15(乙))	-	-	-	-	-	33,900	-	-	-	33,900	-	33,900	
於二零一九年一月一日的經重列結餘	82	273,360	(53,681)	874	(103,964)	257,744	2,617	10,127	3,058,580	3,445,739	85,825	3,531,564	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	44,167	44,167	(5,070)	39,097	
換算海外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	(57,192)	-	-	-	-	(57,192)	(964)	(58,156)	
- 附屬公司	-	-	-	-	(2,682)	-	-	-	-	(2,682)	-	(2,682)	
- 聯營公司及合營企業	-	-	-	-	(4)	-	-	-	-	(4)	-	(4)	
一間附屬公司註冊轉出匯兌儲備(附註45(丁))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
土地及樓宇重估後之公平價值調整，扣除稅項影響(附註15(丙))	-	-	-	-	-	24,685	-	-	-	24,685	-	24,685	
按公平價值於其他全面收益處理之財務資產之公平價值變動，扣除稅項影響(附註22)	-	-	182,677	-	-	-	-	-	-	182,677	-	182,677	
本年度全面收益總額	-	-	182,677	-	(59,878)	24,685	-	-	44,167	191,651	(6,034)	185,617	
股息支付(附註12(乙))	-	-	-	-	-	-	(2,617)	-	-	(2,617)	-	(2,617)	
一間附屬公司撥出鉅額元件購股權之以股份支付費用(附註43(乙))	-	-	-	64	-	-	-	-	-	64	46	110	
收購一間附屬公司股份權益(附註45(甲))	-	-	-	12	(45)	-	-	-	430	397	(1,241)	(844)	
儲備之間轉移	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
撥派末期股息(附註12(甲))	-	-	-	-	-	-	2,617	-	(2,617)	-	-	-	
沒收已歸屬的鉅額元件購股權(附註43(乙))	-	-	-	(12)	-	-	-	-	12	-	-	-	
出售時重新分類按公平價值於其他全面收益處理之財務資產儲備至保留盈餘(附註22)	-	-	(13,231)	-	-	-	-	-	-	13,231	-	-	
出售原本分類為物業、廠房及設備之投資物業時重新分類	-	-	-	-	-	(31,478)	-	-	-	31,478	-	-	
資產重估儲備至保留盈餘	-	-	-	-	-	(11,426)	-	-	-	11,426	-	-	
擁有所有權權益並持作自用之土地及樓宇之折舊及歷史成本與重估價值間所產生之差異(附註15(丙))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
於二零一九年十二月三十一日	82	273,360	115,765	938	(163,887)	239,525	2,617	10,127	3,156,707	3,635,234	78,596	3,713,830	

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益										非控股權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	股本 港幣千元	股本儲備 港幣千元	按公平價值 於其他 全面收益 處理之財務 資產儲備 港幣千元	購股 權儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元		
於二零一八年一月一日	82	273,360	44,091	1,290	47,154	209,882	2,617	6,790	2,777,502	3,362,718	68,167	3,430,885
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	247,588	247,588	(4,653)	242,935
換算境外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	(123,527)	-	-	-	-	(123,527)	(2,650)	(126,177)
- 附屬公司	-	-	-	-	(6,660)	-	-	-	-	(6,660)	-	(6,660)
- 聯營公司及合營企業	-	-	-	-	(20,702)	-	-	-	-	(20,702)	-	(20,702)
附屬公司註銷時轉出匯兌儲備(附註45(丁))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
土地及樓宇重估後之公平價值調整，扣除稅項影響(附註15(丙))	-	-	-	-	-	23,131	-	-	-	23,131	-	23,131
按公平價值於其他全面收益處理之財務資產之公平價值變動，扣除稅項影響(附註22)	-	-	(97,772)	-	-	-	-	-	-	(97,772)	-	(97,772)
本年度全面收益總額	-	-	(97,772)	-	(150,889)	23,131	-	-	247,588	22,058	(7,303)	14,755
股息支付(附註12(乙))	-	-	-	-	-	-	(2,617)	-	-	(2,617)	-	(2,617)
一間附屬公司授出認購元件購股權之 以股份支付費用(附註43(乙))	-	-	-	269	-	-	-	-	-	269	144	413
於行使認購元件購股權時發行一間附屬公司股份(附註43(乙)及45(乙))	-	-	-	(467)	(7)	-	-	-	736	262	1,324	1,586
出售一間附屬公司部份權益(附註45(丙))	-	-	-	(213)	(222)	-	-	-	29,584	29,149	23,493	52,642
儲備之間轉移	-	-	-	-	-	-	2,617	-	(2,617)	-	-	-
撥派末期股息(附註12(甲))	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,337)	-	-	-
轉自法定儲備	-	-	-	-	-	-	3,337	-	-	-	-	-
沒收已歸屬的認購元件購股權(附註43(乙))	-	-	-	(5)	-	-	-	-	5	-	-	-
土地及樓宇之折舊按歷史成本與 重估價值間所產生之差異(附註15(丙))	-	-	-	-	-	(9,119)	-	-	9,119	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日	82	273,360	(53,681)	874	(103,964)	223,844	2,617	10,127	3,058,580	3,411,839	85,825	3,497,664

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
	附註	
經營活動		
所得稅前溢利	55,725	221,326
調整：		
應佔聯營公司業績	(5,184)	(2,701)
應佔合營企業業績	(16,694)	(10,956)
折舊及攤銷	57,050	53,454
政府補助	-	(324)
以股權支付費用	110	413
投資物業之公平價值溢利	(17,582)	(154,547)
按公平價值於損益處理之財務資產之未實現公平價值變化	6,390	8,118
其他存貨撥備	2,680	1,258
按攤銷成本計量之財務資產之(減值虧損撥回)/減值虧損	(20,375)	13,933
預付款及按金之減值虧損撥回	-	(1,045)
按攤銷成本計量之財務資產之撇除	-	5
商譽減值虧損	-	4,415
其他無形資產減值虧損	11,070	55,433
物業、廠房及設備之減值虧損	7,978	6,941
物業、廠房及設備之撇除	21	7
撥回應付款項	-	(74,388)
出售物業、廠房及設備之虧損	3,152	3,349
出售投資物業之虧損	1,405	-
附屬公司註銷註冊之溢利	(4)	(20,702)
利息收入	(4,219)	(9,358)
利息支出	40,104	30,964
擔保費	5,063	5,025
匯兌差額	86	(3,059)
營運資金變動前之經營現金流量	126,776	127,561
物業存貨之增加	(505,440)	(41,467)
其他存貨之增加	1,911	(3,255)
應收貿易賬款及其他應收款項、預付款及按金之減少/(增加)	(92,606)	17,179
應收合營企業款項之減少	-	11,039
應收融資租賃之減少	1,336	1,322
按公平價值於損益處理之財務資產(增加)/減少	(7,074)	15,080
應付貿易及其他應付款項之增加	20,817	20,747
合約負債增加	1,557	-
經營(所用)/所得之現金	(452,723)	148,206
已付所得稅	(27,491)	(50,687)
經營活動(所用)/所得之現金淨額	(480,214)	97,519

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資活動			
收購一間附屬公司額外權益之已付代價	45(甲)	(844)	-
出售一間附屬公司部分權益之現金流入淨額	45(丙)	-	52,642
結算注資一間合營企業未償還代價	46(甲)	(5,478)	-
出售投資物業所得款項		46,530	-
出售物業、廠房及設備所得款項		2,104	968
應收融資租賃之利息部分		48	66
已收利息		4,191	9,484
來自一間聯營公司之股息收入		-	8,059
來自合營企業之股息收入		4,868	-
購入古董及藝術品		(500)	(2,558)
購入物業、廠房及設備		(89,574)	(53,656)
在建工程增加		(5,599)	-
購入投資物業		(223)	(38,174)
應收貸款之減少淨額		652	1,950
出售按公平價值於其他全面收益處理之財務資產之所得款項		150,606	-
購入按公平價值於其他全面收益處理之財務資產		(150,872)	(85,139)
減少受限制的銀行存款		(372)	7
投資活動所用現金淨額		(44,463)	(106,351)
融資活動			
	46(乙)		
新增銀行及其他借貸		908,381	1,210,356
償還銀行借貸		(629,402)	(1,051,706)
獲一名董事墊款		27,570	-
償還一名董事款項		(5,245)	-
獲一間合營企業墊款		1,138	-
向一名董事還款		-	(7,652)
支付租賃負債之本金部分		(3,507)	-
支付租賃負債之利息部分		(607)	-
支付應付融資租賃之資本部分		-	(559)
支付應付融資租賃之利息部分		-	(156)
支付其他利息		(39,497)	(30,808)
已付股息		(2,617)	(2,617)
非控股權益之注入資本		-	1,586
融資活動所得之現金淨額		256,214	118,444
現金及現金等值之(減少)/增加淨額		(268,463)	109,612
於一月一日之現金及現金等值		489,185	391,050
匯率變動之影響		(8,225)	(11,477)
於十二月三十一日之現金及現金等值		212,497	489,185
現金及現金等值結餘之分析			
現金及銀行結餘		212,497	489,185

1. 一般事項

蜆壳電器控股有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立之有限公司。本公司註冊辦公室之地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda, 其主要營業地點之地址則為香港柴灣工業區利眾街十二號蜆壳工業大廈一樓。

本公司之主要業務為投資控股及租賃物業。本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)之主要業務主要包括投資控股、銷售電風扇、製造及營銷離散式功率半導體、定影器、激光頭、打印機送紙盤及電動工具的合約代工業務、租賃物業、物業投資及發展、的士及汽車租賃、汽車銷售和證券買賣。

節能元件有限公司(本公司之附屬公司)從事製造和銷售離散式功率半導體業務。其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市。

截至二零一九年十二月三十一日止年度,管理層向聯交所遞交上市申請,以申請蜆壳電業有限公司的股份在聯交所上市。蜆壳電業有限公司及其附屬公司主要從事製造及銷售電動工具及採購及銷售電風扇(屬於電器業務分部)。其後於二零二零年六月二日,蜆壳電業有限公司的股份成功於聯交所主板上市。

第10至第102頁的財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」),該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表已於二零二零年六月二十二日獲董事批准及授權刊發。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 – 由二零一九年一月一日起生效

於本年度,本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新增準則、修訂及詮釋,該等準則均與本集團有關並對本集團於二零一九年一月一日開始的年度期間之財務報表生效:

香港財務報告準則第16號 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	租賃 所得稅處理之不確定因素
香港會計準則第28號之修訂 香港財務報告準則第9號之修訂本 香港財務報告準則的年度改進 二零一五年至二零一七年週期	於聯營公司及合營企業之長期權益 具有負補償之提前還款特點 香港財務報告準則第3號之修訂,業務合併; 香港財務報告準則第11號之修訂,合營安排; 香港會計準則第12號之修訂,所得稅;及 香港會計準則第23號之修訂,借貸成本

採納香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)之影響概述如下。自二零一九年一月一日起生效之其他新訂或經修訂香港財務報告準則並無對本集團之會計政策造成任何重大影響。

香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第16號對租賃會計之會計處理作出重大變動,主要為承租人會計處理。其取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)、香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃(「香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋第4號」)、香港(準則詮釋委員會)– 詮釋第15號經營租賃– 優惠及香港(準則詮釋委員會)– 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。就承租人角度而言,絕大部分租賃於綜合財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債,惟該原則中之少數例外情況為相關資產價值較低或被釐定為短期租賃之租賃。就出租人角度而言,會計處理與香港會計準則第17號大致不變。香港財務報告準則第16號對租賃之新定義、其對本集團會計政策之影響及香港財務報告準則第16號項下准許本集團採納之過渡方法載列如下。

(i) 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號,租賃被定義為於一段時間內給予資產(相關資產)使用權以換取代價之一項合約或合約之一部分。當客戶於整個使用期間同時:(a)有權獲取使用已識別資產帶來之絕大部分經濟利益及(b)有權指示已識別資產之用途時,合約可於一段時間內給予已識別資產使用之控制權。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則—由二零一九年一月一日起生效(續)

香港財務報告準則第16號(續)

(i) 租賃之新定義(續)

就包含租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分之合約而言，承租人須將合約代價分配至各租賃部分，基準是租賃部分之相對獨立價格及非租賃部分之總獨立價格，除非承租人應用實際權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃部分中區分非租賃部分，而是將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

(ii) 作為承租人之會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人之相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租期內將經營租賃項下之租賃付款確認為開支。租賃項下之資產將不會於綜合財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於綜合財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃之租賃及/或(ii)相關資產為低價值之租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產及於開始日期租賃期限少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關之租賃付款已於租期內按直線法支銷。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

香港財務報告準則第16號項下承租人之新會計政策載於附註4.11甲。

(iii) 作為出租人之會計處理

本集團出租其投資物業予多名租戶。由於香港財務報告準則第16號項下出租人之會計處理與香港會計準則第17號項下規定大致不變，採納香港財務報告準則第16號對該等財務報表並無重大影響。

(iv) 過渡

本集團已採用經修訂的追溯法應用香港財務報告準則第16號，並於首次應用日期(即二零一九年一月一日)確認初步應用香港財務報告準則第16號之所有累計影響為保留盈餘期初結餘之調整。於二零一八年呈列之比較資料概無重列，並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許之相關詮釋編製。

本集團已採用過渡性實際權宜方法，以納入過往對租賃的評估。因此，先前根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第4號辨識為租賃的合約繼續根據香港財務報告準則第16號入賬為租賃，而香港財務報告準則第16號並不適用於先前不根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號辨識為包含租賃的合約。

本集團已於二零一九年一月一日當日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃確認租賃負債，並透過採用於二零一九年一月一日之承租人增量借貸利率貼現按餘下租賃付款之現值計量該等租賃負債。

本集團已選擇於二零一九年一月一日就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃按等於租賃負債之金額確認使用權資產，並就與於截至二零一八年十二月三十一日之財務狀況表內確認的該等租賃有關的任何預付或應計租賃款項金額作出調整。就所有該等使用權資產而言，本集團已於二零一九年一月一日應用香港會計準則第36號資產減值以評估該日是否有任何減值。

本集團亦已採用下列實際權宜方法：(a)對具有合理類似特徵的租賃組合應用單一貼現率；及(b)應用豁免，不確認相關資產屬低價值的使用權資產及租賃負債。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則—由二零一九年一月一日起生效(續)

香港財務報告準則第16號(續)

(v) 採納香港財務報告準則第16號之影響

過渡至香港財務報告準則第16號對於二零一八年十二月三十一日至二零一九年一月一日的綜合財務狀況表的影響如下：

	如先前 所呈報 港幣千元	香港財務報告 準則第16號 合約資本化 港幣千元	香港財務報告 準則第16號 重新分類 港幣千元	重列 港幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備				
— 擁有所有權權益並持作自用的 土地及樓宇(附註(甲))	-	-	31,215	31,215
— 租賃作自用的其他物業 (附註(乙))	-	13,752	-	13,752
預付土地租金(附註(甲))	30,275	-	(30,275)	-
流動資產				
預付租賃土地款(附註(甲))	940	-	(940)	-
流動負債				
應付融資租賃(附註(丙))	594	-	(594)	-
租賃負債(附註(乙))	-	2,854	594	3,448
非流動負債				
應付融資租賃(附註(丙))	2,162	-	(2,162)	-
租賃負債(附註(乙))	-	10,898	2,162	13,060

以下對賬闡述於二零一八年十二月三十一日應用香港會計準則第17號披露的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日在綜合財務狀況表確認的於初步應用日期之租賃負債的對賬情況：

	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	8,340
減：租賃低價值資產	(80)
減：增值稅	(135)
減：未來利息開支	(1,749)
加：含有本集團認為合理確定行使的延期選擇權的租賃	7,376
	<u>13,752</u>
加：於二零一八年十二月三十一日的應付融資租賃	2,756
	<u>16,508</u>

適用於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表中確認的租賃負債的增量借貸利率的加權平均數為4.4%。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則—由二零一九年一月一日起生效(續)

香港財務報告準則第16號(續)

(v) 採納香港財務報告準則第16號之影響(續)

附註：

- (甲) 本集團就位於中國的租賃土地(持作自用)所支付的預付款項，過往分類為預付土地租金，並按成本減累計攤銷及任何減值虧損計量。於二零一九年一月一日初步採納香港財務報告準則第16號後，總額達港幣31,215,000元的預付款項已重新分類至物業、廠房及設備項下的「擁有所有權權益並持作自用的土地及樓宇」類別。該等款項其後根據附註4.7所載的會計政策按重估金額計量。
- (乙) 本集團根據租賃協議出租多項物業，包括位於台灣及中國的辦公室物業、倉庫、員工宿舍及營運場地，此等物業之前根據香港會計準則第17號入賬為經營租賃。於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號後，確認該等租賃自用的物業產生的使用權資產港幣13,752,000元及相同金額的租賃負債。該等所有權資產於物業、廠房及設備的「租賃自用的其他物業」類別中呈列。
- (丙) 本集團亦已就本集團位於中國的製造廠房的機動通風及空調系統(「MVAC」)訂立一項改裝協議，該協議先前的根據香港會計準則第17號分類為融資租賃。由於本集團選擇採用經修訂的追溯法而非採納香港財務報告準則第16號，就香港會計準則第17號下的融資租賃而言，於二零一九年一月一日的使用權資產及相應的租賃負債為緊接該日之前香港會計準則第17號下租賃資產及租賃負債的賬面值。於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號後，賬面淨值為港幣3,976,000元(包括成本港幣5,080,000元及累計折舊港幣1,104,000元)的MVAC系統產生的使用權資產繼續在物業、廠房及設備內呈列，而相應的融資租賃負債港幣2,756,000元則由應付融資租賃重新分類為租賃負債。
- (丁) 根據香港財務報告準則第16號，本集團須根據香港會計準則第40號投資物業(「香港會計準則第40號」)將租賃物業入賬作投資物業，而該等物業乃為賺取租金及/或資本增值而持有。採納香港財務報告準則第16號對符合投資物業定義的該等使用權資產並無重大影響，該等資產將繼續根據香港會計準則第40號入賬，並按公平價值列賬。

香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第23號所得稅處理的不確定性

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理涉及的不確定性因素提供指引，為香港會計準則第12號所得稅的規定提供支持。根據該詮釋，實體須釐定是否分別或集中考慮各項不確定稅項處理，以更好預測不確定性因素的解決方式。實體亦須假設稅務機關將會檢討其有權檢討的金額，並在作出上述檢討時完全知悉所有相關資料。如實體釐定稅務機關可能將會接受一項不確定稅項處理，則實體應按與其稅務申報相同的方式計量即期及遞延稅項。否則，釐定稅項涉及的不確定性因素採用「最可能金額」或「預期值」法兩者中能更好預測不確定性因素解決方式的方法來反映。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則－由二零一九年一月一日起生效(續)

香港會計準則第28號之修訂－於聯營公司及合營企業之長期權益

該修訂澄清，香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)適用於聯營公司或合營公司的長期權益(其構成於聯營公司或合營公司的淨投資之一部份)，並規定，於應用香港會計準則第28號的減值虧損指引前，香港財務報告準則第9號應用於該等長期權益。

香港財務報告準則第9號之修訂附帶負補償之預付款特點

修訂澄清，倘若符合指明條件，具有負補償的可預付金融資產可以攤銷成本或以按公平價值於其他全面收益處理計量，而不按公平價值於損益處理計量。

香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進－香港財務報告準則第3號業務合併之修訂

香港財務報告準則第3號之修訂澄清當業務之共同經營者獲得對合營業務之控制權時，其為分階段實現之業務合併，因此先前持有之股權應重新計量至其收購日期之公平價值。

香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進－香港財務報告準則第11號合營安排之修訂

香港財務報告準則第11號之修訂澄清當一方參與(但並非擁有共同控制權)為一項業務之合營業務及隨後取得合營業務之共同控制權時，先前持有之股權不應重新計量至其收購日期之公平價值。

香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進－香港會計準則第12號所得稅之修訂

香港會計準則第12號之修訂澄清股息之所有所得稅後果與產生可分派溢利之交易採取一致之方式於損益、其他全面收益或直接於權益中確認。

香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進－香港會計準則第23號借貸成本之修訂

香港會計準則第23號的修訂澄清，為取得符合條件的資產而專門借入的借貸，如在有關符合條件的資產可作其擬定用途或出售時仍未償還，其將成為實體一般借入資金的一部分，因此包括在一般資金池內。

2.2 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

下列已頒佈的新訂或經修訂香港財務報告準則可能與本集團之財務報表相關，惟尚未生效且未獲本集團提早採納。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 ¹
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大的定義 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	於投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或注入 ²
香港財務報告準則第16號之修訂	COVID-19相關租金優惠 ³

¹ 自二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 該等修訂原先擬於二零一六年一月一日或之後開始的期間生效。生效日期現已遞延或移除，但仍可提早應用該等修訂

³ 自二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

董事預期所有相關準則將於該準則生效日期後開始之首個期間在本集團會計政策內予以採納。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第3號之修訂業務之定義

該等修訂澄清業務必須包括至少一項投入及一個實質性過程，而兩者對創造產出之能力有重大貢獻，並對「實質性過程」之定義提供廣泛指引。此外，該等修訂取消市場參與者是否有能力取代任何缺失之投入或過程及持續產出之評估，同時收窄「產出」及「業務」之定義範圍，重點關注向客戶銷售商品及服務所得之回報而非降低成本。該等修訂亦加入選擇性之集中度測試，允許簡化所收購之一組活動及資產是否並非業務之評估。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂重大之定義

該等修訂澄清「重大」之定義及解釋，與所有香港財務報告準則及概念框架之定義相同，且將香港會計準則第1號之支持性規定納入定義。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7之修訂利率基準改革

該等修訂修改若干特定對沖會計規定，以減輕利率基準改革引致不確定因素的潛在影響。此外，該等修訂要求公司向投資者提供有關彼等對沖關係的額外資料，而該等對沖關係直接受該等不確定因素影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂於投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或注入

該等修訂澄清實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時應確認之收益或虧損之程度。當交易涉及業務時，收益或虧損獲悉數確認，相反，當交易涉及不構成業務之資產時，收益或虧損僅在無關投資者在合營企業或聯營公司中之權益範圍內確認。

香港財務報告準則第16號之修訂 – COVID-19 相關租金優惠

該修訂乃於二零二零年六月頒佈並於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效。提前應用已獲允許，包括於二零二零年六月四日未授權刊發的中期或年度財務報表，修訂日期已頒佈。

該修訂為承租人引進了新的可行權宜之計使其可選擇不評估新冠病毒疫情相關租金減免是否為一項租賃修訂。該可行權宜之計僅適用於滿足以下所有條件的新冠病毒疫情直接產生的租賃減免：

- 租賃付款變動導致的租賃的經修訂代價與緊接變動前的租賃代價相同或低於該代價；
- 租賃付款的減少僅影響原定於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

應用可行權宜之計將租賃減免導致的租賃付款變動列賬的租賃將以同一方式將應用香港財務報告準則第16號的變動入賬(倘變動並非租賃修訂)。租賃付款的寬免或豁免被入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債獲調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生的期內在損益中確認相應調整。

上述已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則於應用時不大可能對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

3. 編製基準

3.1 計量基準

除投資物業、擁有所有權權益並持作自用之土地及樓宇及若干財務工具以公平價值計量外，該等財務報表已根據歷史成本基準編製。出售組合和持有作出售的非流動資產(不包括投資物業)以其賬面價值及公平價值減出售成本之較低者列賬。計量基準乃於下文之會計政策完整載述。

編製該等財務報表已運用會計估算及假設。該等估算及假設雖已基於管理層對現有事件及行動之認知及判斷，實際結果最終可能有別於該等估算及假設。涉及較多判斷或較複雜程度的範疇，或在假設及估算對財務報表屬重要的範疇，均於附註5中披露。

3.2 功能及呈報貨幣

財務報表乃按港幣(「港幣」)呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

4. 重大會計政策

編製該等財務報表所採納之主要會計政策概述如下。除非另有指明，否則該等政策已於所有呈報年度貫徹使用。

4.1 合併業務及綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(見下文附註4.2)每年編製截至十二月三十一日止之財務報表。附屬公司自收購日期(即由本集團取得其控制權之日)起綜合入賬，並持續至該控制權停止之日。本集團所有公司間之交易、結餘及交易之未變現收益已於綜合入賬時抵銷。公司間之交易所產生之未變現虧損亦會抵銷，除非交易可提供證據證明轉讓資產已減值，而在該情況下則會即時於損益確認。

年內所收購或出售附屬公司之業績乃自收購日期起或直至出售日期為止(按適用情況)計入綜合收益表。倘有必要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本按本集團所轉讓資產、所產生負債以及所發行以換取被收購方之控制權之股本權益於收購日期之公平價值總額計算。收購之可識別資產及承擔負債主要按於收購日之公平價值計算。倘若逐步達成業務合併，則本集團以往持有被收購方之股本權益按收購日之公平價值重新計算，並將因此而產生之收益或虧損於損益確認。本集團可按每宗交易為基準選擇按公平價值或按應佔被收購方之可識別淨資產之比例計量非控股權益(代表現時於附屬公司擁有之權益者)。除非香港財務報告準則規定進行另一種計量外，否則所有其他非控股權益乃按公平價值計量。收購產生之有關成本，乃列作支出，除非其於發行股本工具時產生則另作別論，在該情況下，成本乃從股本中扣除。

由收購方將予轉讓之任何或然代價按收購日之公平價值確認。其後或然代價公平價值之調整於商譽中確認，但僅以於計量期間內(最長由收購日起計12個月)獲取有關收購日之公平價值之新資訊而產生者為限。其後分類為資產或負債之或然代價之所有其他調整，乃於損益確認。倘或然代價獲分類或權益，將不會進行重新計量。

因業務合併而產生之商譽，乃根據附註4.4所載的政策計量。

本集團在附屬公司的權益變動如不導致失去控制權，則按權益交易方式入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值均獲調整，以反映彼等於附屬公司之相對權益之變動。非控股權益數額之調整與已付或已收代價公平價值之間之任何差額，乃直接於權益確認，並歸屬本公司擁有人。

收購後，非控股權益之賬面值相當於在附屬公司之現有所有權權益，該等權益乃隨股權變動初步確認時之款額另加該非控股權益於其後變動所佔之權益。全面收益總額乃歸屬該等非控股權益，即使導致該等非控股權益出現虧絀結餘。

4. 重大會計政策 (續)

4.1 合併業務及綜合賬目基準 (續)

當本集團失去對附屬公司之控制權時，出售之溢利或虧損以下列兩者之差額計算：(i) 已收代價公平價值及任何保留權益公平價值的總額與(ii) 該附屬公司之資產(包括商譽)及負債的之前賬面值及任何非控股權益以及於權益內記錄之累計匯兌差額。之前就附屬公司而於其他全面收益確認之款項按假定出售相關資產或負債時規定之相同方式入賬。

4.2 附屬公司

附屬公司為本公司可行使控制權的被投資方。如符合以下全部三項條件，即本公司控制該被投資方：

- 對被投資方行使權力；
- 對來自被投資方之浮動回報承擔風險或享有權利；及
- 能夠行使其權力以影響該等浮動回報。

若有任何事實及情況顯示任何該等控制權元素可能有所改變，控制權將會被重新評估。

於附屬公司之投資在本公司財務狀況表內按成本減減值虧損(如有)列賬。本公司乃按已收及應收股息將附屬公司之業績入賬。

4.3 聯營公司及合營安排

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力的實體，既非附屬公司，亦非合營安排。重大影響力指有權力參與被投資方的財務及經營決策，但並非對該等政策擁有控制或共同控制權。

倘一份合約安排賦予本集團及至少一名其他人士於相關安排活動之共同控制權，本集團即為合營安排之一方。共同控制權乃根據與控制附屬公司相同的原則進行評估。

本集團將其於合營安排之權益分為以下兩類：

- 合營企業：倘本集團僅有權享有合營安排之資產淨值；或
- 合營業務：倘本集團既有權享有合營安排之資產亦有義務承擔合營安排之負債。

在評估於合營安排之權益如何分類時，本集團會考慮：

- 合營安排之結構；
- 由獨立實體組成的合營安排之法定形式；
- 合營安排協議之合同條款；及
- 任何其他事實及情況(包括任何其他合同安排)。

由於聯營公司及合營企業乃採用權益法入賬，據此，權益首次按成本確認，此後其賬面值會按本集團應佔於聯營公司及合營企業資產淨值之收購後變動進行調整，惟超出本集團於聯營公司及合營企業權益之虧損不予確認，除非本集團有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營公司及合營企業進行交易所產生之溢利及虧損僅以無關連投資者於聯營公司及合營企業之權益限額確認。投資者應佔聯營公司及合營企業因該等交易所產生之溢利及虧損，與聯營公司及合營企業之賬面值對銷。倘未變現虧損有證據顯示所轉讓資產出現減值，則會立即於損益內確認。

4. 重大會計政策(續)

4.3 聯營公司及合營安排(續)

本集團就於聯營公司及合營企業之投資支付之任何超出本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平價值之溢價，乃予以資本化，並計入於聯營公司及合營企業投資之賬面值。倘有客觀證據顯示於聯營公司及合營企業之投資已出現減值，則投資之賬面值須以與其他非財務資產相同的方式進行減值測試。

合營業務乃根據其合同所賦之權利及義務，透過確認本集團應佔資產、負債、收益及開支入賬。

4.4 商譽

收購附屬公司、聯營公司及合營企業產生之商譽是指轉讓代價、已確認非控股權益的款項以及本集團之前持有被收購方權益之公平價值之總額超逾本集團於收購當日所佔的可識別已收購資產及所承擔的負債(包括或然負債)之公平價值的權益。

收購所產生之商譽初期會於綜合財務狀況表內以成本確認為一項資產，其後按成本扣除任何累計減值虧損計算。若為聯營公司及合營企業，商譽會分別計入於聯營公司及合營企業之權益的賬面值，而並非於綜合財務狀況表內確認為一項獨立資產。

商譽會於每年的報告期間結算日進行減值審閱，或如出現事件或情況變動顯示商譽之賬面值可能出現減值，則會更頻密地進行減值審閱(附註4.12)。當其後出售一間附屬公司、聯營公司或合營企業時，釐定出售收益或虧損金額時會包括有關出售之實體的商譽賬面值。

4.5 業務合併之議價購買

倘本集團於被收購方之可識別淨資產、負債及或然負債之公平價值的權益超出所轉讓代價總額，則就非控股權益所確認的金額及本集團過去於被收購方所持有的股本權益之任何公平價值會即時於損益確認。

4.6 投資物業

投資物業乃為賺取租金收入及／或資本增值而持有的土地及樓宇權益，而並非用於生產或供應貨品或服務或用於行政目的。投資物業亦包括為目前尚未確定的未來用途而持有的土地，以及為未來用作投資物業而正在建造或開發的物業。符合投資物業定義的租賃土地入賬為投資物業。

投資物業初步按成本(包括直接應佔成本)列賬，其後按公平價值列賬。公平價值變動或出售投資物業產生之任何收益或虧損即時於損益確認。投資物業之租金收入按附註4.20(iv)所述入賬。

4.7 物業、廠房及設備(包括在建工程)

除不計提折舊之永久業權土地外，物業、廠房及設備以成本值或估值減累計折舊及任何減值虧損列賬。當物業、廠房及設備項目被分類為持作銷售或其屬於被分類作銷售組別之一部分，其則不予折舊並根據香港財務報告準則第5號之規定入賬(附註4.8)。

一項物業、廠房及設備之成本包括其購入價及將該資產達至其運作情況及運送至其預期使用之地點之任何直接應佔成本。物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，包括維修及保養，一般在其產生之期間在損益中扣除。倘若可清楚顯示有關開支導致使用該項物業、廠房及設備預期可取得之未來經濟效益有所增加，且該項目之成本可以可靠計量，則有關開支予以資本化，作為該資產之額外成本或作為重置。

4. 重大會計政策 (續)

4.7 物業、廠房及設備 (包括在建工程) (續)

擁有所有權權益並持作自用的土地及樓宇按重估金額(即其於重估日期的公平值減任何其後累計折舊及減值虧損)列賬。重估盈餘在權益中確認。重估會定期進行,以確保賬面值與報告期間結算日以公允價值釐定之賬面值不會有重大差異。重估產生之價值增加於其他全面收益中確認並於權益之資產重估儲備中累計。重估產生之價值減少首先與同一物業較早時估值的增加相抵銷,然後在損益中確認。其後的任何增加均在損益中確認,但以先前扣除的金額為限,其後則在資產重估儲備中確認。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之成本值或估值扣除其殘值(倘適用)後,於其估計可用年期採用直線法按下列年率計提:

物業、廠房及設備之類別	年率
擁有所有權權益並持作自用的 租賃土地及樓宇(附註4.11)	土地租期或估計可使用年期20至50年(以較短者為準)
租賃作自用的其他物業(附註4.11)	餘下租期或估計可使用年期(以較短者為準)
廠房、機器、工具、模具及設備	10%至33.33%
傢俬、裝置及辦公室設備	10%至33.33%
汽車(包括的士)	20%至25%

自資產重估儲備對保留溢利之年度轉移乃就按資產重估金額得出之折舊與按資產原成本得出之折舊之間的差異作出。

殘值、可使用年期及折舊方法會於各報告期間結算日予以審閱及調整(如適用)。

在建工程按成本減去減值虧損列賬。成本包括建造的直接成本以及建築及安裝期間資本化的借貸成本。當準備資產作擬定用途所需的所有活動大致完成時,該等成本停止資本化,而在建工程則轉撥至物業、廠房及設備的適當類別。在建工程在完成並可用於擬定用途之前,不計提折舊。

物業、廠房及設備於出售時或當預期使用或出售將不再有未來經濟利益時,將終止確認。由出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生之任何收益或虧損按該項目出售所得款項與賬面值之差額釐定,並於損益確認。當於出售時終止確認土地及樓宇,重估盈餘之相關部分將直接轉移至保留溢利。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額,則會即時撇減至其可收回金額(附註4.12)。

4.8 持有作出售之非流動資產及出售組合

非流動資產及出售組合如其賬面值將主要透過出售交易而得以收回,而非透過持續使用收回,則分類為持有作出售。在出售很可能進行及資產或出售組別可按其現況即時出售(只受出售該等資產或出售組合時之一般及慣常條款所規限)的情況下,此條件才被視作達成論。分類為持有作出售的非流動資產及出售組合(投資物業除外)乃按資產先前賬面值與公平價值減出售成本之較低者計量。分類為持有作出售的物業、廠房及設備和無形資產並無折舊或攤銷。

4. 重大會計政策 (續)

4.9 無形資產 (商譽除外)

無形資產最初以成本確認。初步確認後，擁有有限可用年期之無形資產按可用經濟壽命攤銷，當有證據顯示該無形資產或須減值時將進行減值評估(附註4.12)。具無限可使用年期之無形資產將不會攤銷，但於個別或於現金生產單位層面最少每年作減值審閱。具無限年期之無形資產之可使用年期須每年作出審閱以判斷能否繼續支持該無形資產之無限可使用年期評估。如否，由無限轉為有限的可使用年期評估的變動按前瞻基準入賬。

的士牌照

收購永久的士營運牌照(具無限可用年期)所產生之成本以成本減任何減值虧損列賬，並不作攤銷。

免費授出之的士牌照乃按估計可用年期五年攤銷。

小型客車配額

收購具無限可用年期的小型客車配額所產生之成本乃按成本減任何減值虧損列賬，並不作攤銷。

專利、商標及版權

個別購買的專利按歷史成本減任何減值虧損計量。由業務合併購得的專利、商標及版權以收購日的公平價值確認。專利、商標及版權的使用期有限，並以成本減去累計攤銷列賬減任何減值虧損。攤銷乃按直線法計算分別以於估計可用年期五至八年內分配至專利、商標及版權成本。

研究及開發成本

內部項目研究階段之開支及未達成撥充資本準則之開發成本，於產生時在損益中確認。

4.10 其他資產

其他資產指持有作長期投資的古董及藝術品(包括會所會籍)。其他資產以成本減累計減值虧損列賬。

4.11 租賃

A. 自二零一九年一月一日起適用之會計政策

本集團作為承租人

所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)均須於財務狀況表內資本化為使用權資產及租賃負債。本集團已根據香港財務報告準則第16號選擇不確認低價值資產及於開始日的租期少於12個月的租賃的使用權及租賃負債。與該等租賃有關的租賃付款已按直線法於租賃期內支銷。

本集團根據香港會計準則第40號將持作賺取租金及/或資本增值的租賃土地及樓宇以及按公平價值列賬的該等資產(附註4.6)入賬。本集團根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備將本集團擁有所有權權益並持作自用的租賃土地及樓宇入賬，而該等資產按重估金額(即其於重估日期的公平價值減去任何其後累計折舊及其後減值虧損)列賬(附註4.7)。與租賃土地權益有關的使用權資產，倘若持有該土地權益作存貨，則按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬(附註4.14)。

除上述者外，本集團亦已根據租賃協議租賃物業。該等租賃乃根據下文所載政策計量，並於物業、廠房及設備的「租賃作自用的其他物業」類別中呈列。

4. 重大會計政策 (續)

4.11 租賃 (續)

A. 自二零一九年一月一日起適用之會計政策 (續)

使用權資產

使用權資產按成本確認並包括：(i) 初步計量租賃負債之金額；(ii) 於開始日期或之前作出之任何租賃付款減任何已收租賃獎勵；(iii) 承租人產生之任何初步直接成本；及(iv) 承租人將相關資產拆除及移除至租賃條款及條件規定之狀況時將產生之估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產按照直線法在資產可使用年期與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。

租賃負債

租賃負債按並非於租賃開始日期支付之租賃付款的現值確認。租賃付款將採用租賃隱含的利率貼現 (倘該利率可輕易釐定)。倘該利率無法輕易釐定，本集團將採用承租人的增量借貸利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租賃期內就使用相關資產權利支付的款項視為租賃付款：(i) 固定付款減任何應收租賃優惠；(ii) 按開始日期之指數或利率首次計量的浮動租賃付款 (取決於指數或利率)；(iii) 承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的款項；(iv) 倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權的行使價；及(v) 倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃的罰款付款。

於開始日期後，本集團將透過下列方式計量租賃負債：(i) 增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii) 減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii) 重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃按相關租期以直線基準於損益內確認。就經營租賃協商及安排的初始直接成本乃加入租賃資產的賬面值，並按租賃期以直線法確認為一項開支。

4. 重大會計政策 (續)

4.11 租賃 (續)

B. 二零一八年十二月三十一日前應用之會計政策

凡租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報撥歸承租人之租約均分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

本集團作為出租人

本集團於經營租約項下租賃之資產計入非流動資產，而經營租約項下的應收租金須按租賃年期以直線法計入損益。

根據融資租賃應收承租人之金額按本集團於該等租賃之投資淨額列作應收賬款。融資租賃收入分配予各會計期間，以反映本集團就該等租賃尚餘投資淨額之固定定期回報率。

本集團作為承租人

經營租賃之應付租金(扣除任何鼓勵性已收或應收款)會按直線法於租賃期內於損益扣除。預付土地租賃租金乃就租賃土地及土地使用權所作出之預付金額，並以成本減去累計攤銷及任何減值虧損列賬。攤銷金額按租期以直線法計算。倘租賃付款不能可靠分配至土地及樓宇之間，則全部租賃付款列入土地及樓宇成本，作為物業、廠房及設備之融資租賃(附註4.7)。

就本集團於租賃土地及樓宇(發展中以於日常業務過程中作銷售用途)之權益而言，租賃土地之部份乃列為發展中物業。

4.12 非財務資產減值

商譽、其他無形資產、物業、廠房及設備、預付土地租金、使用權資產、在附屬公司、聯營公司及合營企業的權益及其他資產均須進行減值測試。商譽、其他無形資產及其他資產為具無限可使用年期或未可使用時(無論是否有任何減值跡象)至少每年會進行一次減值測試。所有其他個別資產於出現賬面值可能無法收回之跡象時進行減值測試。

資產的賬面值較其可收回金額超出數額部份的減值虧損乃即時確認為開支。可收回金額為反映市況的較高公平價值減出售成本與使用價值。評估使用價值時，是以除稅前之折現率計算預計未來現金流量的現值，而該折現率反映當時市場對金錢的時間價值之評估及該項資產的特有風險。

在評估減值時，倘某項資產產生之現金流入不能大致獨立於其他資產所產生之現金流入，可收回金額按獨立產生現金流入之最細資產組合(即現金產生單位)釐定。因此，部份資產個別進行減值測試而部份則以現金產生單位的層面進行測試。商譽特別分配至預期可從相關業務合併的協同效益中獲得利益的現金產生單位，並為本集團就內部管理監控商譽所運用的最低水平。

就獲分配商譽的現金產生單位所確認的減值虧損初步計入商譽的賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會扣至低於其他個別公平價值減出售成本，或使用價值(如可釐定)。

商譽減值虧損於其後期間不能撥回，包括中期間被確認之減值虧損。就其他資產而言，減值虧損於用作釐定之資產可收回價值的估計出現有利變動時撥回，惟資產賬面值不得超過並無減值虧損被確認而釐定之賬面值扣除折舊或攤銷。

撥回之有關減值於其產生之期間計入損益內，惟若有關資產以重估數額列賬，則根據該重估金額之相關會計政策將撥回之減值虧損入賬。

4. 重大會計政策 (續)

4.13 財務工具

(i) 財務資產

財務資產(並無重大融資部分之應收貿易賬款除外)初步按公平價值加上(倘並非按公平價值列賬並在損益內處理之項目)與其收購或發行直接相關之交易成本計量。並無重大融資部分的應收貿易賬款初步按交易價格計量。

所有常規買賣之財務資產於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日期)確認。常規買賣是指於市場規定或慣例一般規定之期間內交付資產之財務資產買賣。

釐定具有嵌入衍生工具之財務資產之現金流量是否僅為支付本金及未償還本金之利息時，應整體考慮財務資產。

債務工具

債務工具的後續計量視乎本集團管理該資產之業務模式及該資產之現金流量特徵而定。本集團將其債務工具分類為三個計量類別：

— 攤銷成本

倘為收回合約現金流量而持有之財務資產之現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。按攤銷成本計量之財務資產其後採用實際利率法計量。利息收入、外匯盈虧及減值於損益中確認。終止確認的任何收益於損益確認。

— 按公平價值列賬並在其他全面收益內處理

倘為收回合約現金流量及出售財務資產而持有之財務資產之現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按公平價值於其他全面收益計量。按公平價值列賬並在其他全面收益內處理之債務投資其後按公平價值計量。按實際利率法計算之利息收入、外匯損益及減值於損益中確認。其他收益或虧損淨額於其他全面收益確認。終止確認時，其他全面收益中累計的收益或虧損將重新分類至損益。

— 按公平價值列賬並在損益內處理

按公平價值列賬並在損益內處理之財務資產包括持作買賣之財務資產、初始確認時指定為按公平價值列賬並在損益內處理之財務資產，或強制要求按公平價值計量之財務資產。倘收購財務資產之目的為作短期出售或購回用途，則該等財務資產分類為持作買賣之財務資產。除非衍生工具(包括已作獨立確認之嵌入衍生工具)被指定為實際對沖工具，否則亦會分類為持作買賣財務資產。現金流量並非純粹為本金及利息付款之財務資產，分類及計量為按公平價值列賬並在損益內處理(不論其業務模式如何)。儘管債務工具的標準為按攤銷成本或按公平價值列賬並在其他全面收益內處理分類(如上所述)，但債務工具可在初始確認時指定為按公平價值列賬並在損益內處理(倘此舉可消除或大幅減少會計錯配)。

4. 重大會計政策 (續)

4.13 財務工具 (續)

(i) 財務資產 (續)

股本工具

初步確認並非持作買賣之權益投資時，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益中呈列該投資之公平價值後續變動。該選擇是按投資逐項作出。按公平價值列賬並在其他全面收益內處理之權益投資按公平價值計量。股息收入於損益中確認，除非股息收入明確表示部分投資成本的收回。其他收益或虧損淨額於其他全面收益確認，並不會重新分類至損益。出售分類為按公平價值列賬並在其他全面收益內處理之財務資產之股權投資時，按公平價值列賬並在其他全面收益內處理之財務資產儲備(不可撥回)累計金額轉移至保留溢利。所有其他股本工具分類為按公平價值列賬並在損益內處理之財務資產，其後按公平價值計量，其中公平價值、股息及利息收入之變動於損益中確認。

(ii) 財務資產之減值虧損

本集團就按攤銷成本計量之債務工具(包括應收貿易賬款、應收貸款、融資租賃應收款項、其他應收款項、銀行結餘(包括受限制銀行存款))及按公平價值列賬並在其他全面收益內處理之債務投資確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之虧損撥備。預期信貸虧損採用以下基準計量：(i)12個月預期信貸虧損：指呈報日期後12個月內可能發生的違約事件而導致之預期信貸虧損；或(ii)年期內預期信貸虧損：指財務工具於預計年期內所有可能發生的違約事件而導致之預期信貸虧損。估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃按本集團根據合約應付之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額計量。該差額其後按財務資產原有實際利率相近的差額貼現。

本集團採用簡化法計量應收貿易賬款及應收租賃之虧損撥備，並根據年期內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

對於其他債務財務資產，本集團採用一般方法計量預期信貸虧損，即基於12個月預期信貸虧損確認虧損撥備。然而，倘初步確認以來信貸風險顯著增加，則虧損撥備將基於年期內預期信貸虧損確認。

當釐定財務資產之信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及毋須付出過多成本或努力後即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據本集團之過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料分析，包括前瞻性資料。

本集團個別及整體地判斷信貸風險是否大幅增加。就減值之整體性評估而言，金融工具將按共同信貸風險性質(如過期狀態及信貸風險評級)作分類。

倘財務資產逾期30日以上，本集團假設財務資產之信貸風險顯著增加，除非本集團有合理可靠資料證明屬其他情況。

本集團於報告期間結算日評估財務資產是否信貸減值。當發生對財務資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件之時，該財務資產即出現信貸減值。

在下列情況下，本集團認為財務資產存在信貸減值：(i)債務人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務；或(ii)財務資產逾期90日以上。

4. 重大會計政策 (續)

4.13 財務工具 (續)

(ii) 財務資產之減值虧損 (續)

本集團就按攤銷成本列賬的財務工具透過利用虧損撥備賬調整賬面值而於損益確認減值虧損或撥回。

若日後實際上不可收回款項，本集團則會撇銷(部分或全部)財務資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人並無資產或收入來源可產生足夠現金流量來償還應撇銷的金額時。隨後收回先前撇銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

就按公平價值列賬並在其他全面收益計量之債務工具投資而言，虧損撥備於不減少該等債務工具的賬面值之情況下在其他全面收益確認並於公平價值儲備累計。

信貸減值財務資產的利息收入乃根據財務資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。對於非信貸減值財務資產，利息收入根據賬面總額計算。

(iii) 財務負債

本集團視乎財務負債產生的目的將其財務負債分類。按公平價值計入損益的財務負債乃按公平價值初步計量，而按攤銷成本計量的財務負債初步按公平價值減所產生的直接應佔成本計量。

按公平價值於損益處理之財務負債

按公平價值於損益處理之財務負債包括持有作買賣用途之財務負債及於初步確認時指定為按公平價值於損益處理之財務負債。

倘財務負債乃為於近期出售而收購，則該等財務負債分類為持有作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持有作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。持有作買賣負債之收益或虧損於損益內確認。

倘一份合約包含一項或多項嵌入式衍生工具，則整份混合式合約或被指定為按公平價值於損益處理之財務負債，除非有關嵌入式衍生工具不會對現金流量產生重大影響，或該嵌入式衍生工具被明確禁止拆分。

符合以下條件之財務負債可於初步確認時指定為按公平價值於損益處理：(i)有關指定能消除或大幅減低因按照不同基準計量有關負債或確認其收益或虧損而出現之不一致處理情況；(ii)根據列明之風險管理策略，該等負債為一組受管理且其表現乃按公平價值基準估值之財務負債之其中一部分；或(iii)該財務負債包含須獨立入賬之嵌入式衍生工具。

於初步確認後，按公平價值於損益處理之財務負債乃按公平價值計量，而公平價值變動於變動產生期間內於損益確認，惟本集團自身信貸風險所產生之收益及虧損除外，有關收益及虧損於其他全面收益呈列且其後不得重新分類至損益。於損益確認之公平價值收益或虧損淨額並不包括任何就該等財務負債所收取之利息。

按攤銷成本計量之財務負債

按攤銷成本計量之財務負債(包括應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用、融資租賃應付款項、租賃負債、已收可退還按金、應付關聯公司款項、非控股股東貸款及借貸)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支乃根據本集團有關借貸成本之會計政策確認(附註4.23)。

收益或虧損於終止確認負債時及透過攤銷過程於損益中確認。

4. 重大會計政策 (續)

4.13 財務工具 (續)

(iv) 實際利率法

實際利率法為計算財務資產或財務負債攤銷成本及於有關期間內分配利息收入或利息支出的方法。實際利率為財務資產或負債於預計年期或於較短時間(如適用)內準確貼現估計未來現金收入或付款之利率。

(v) 股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項減直接發行成本後入賬。

(vi) 財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具原有條款或經修訂條款如期付款時，發行人(或擔保人)須支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失的合約。

本集團所發出且無指明按公平價值列賬並於損益內處理之財務擔保合約乃按其公平價值減因發出財務擔保合約直接帶來的交易成本初始確認。於初始確認後，本集團按以下的較高者計量財務擔保合約：(i) 根據附註4.13(ii)所載會計政策原則計量的虧損撥備金額(即預期信貸虧損撥備)；及(ii) 初始確認金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號客戶合約之收入(「香港財務報告準則第15號」)原則確認之累計攤銷。

(vii) 終止確認

當有關財務資產之未來現金流量之合約權利屆滿，或當財務資產經已轉讓且轉讓符合香港財務報告準則第9號規定之終止確認準則時，本集團終止確認該財務資產。

倘有關合約規定之責任獲解除、取消或到期，則財務負債將被終止確認。

4.14 物業存貨

物業存貨包括發展中物業。發展中物業指在建築中的土地及樓宇的投資，而管理層擬定待其竣工後出售。物業存貨乃以成本及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值按預計銷售所得款項減去預計完工成本及預計銷售費用釐定。物業存貨之成本包括於租賃土地的權益(附註4.11)及發展費用，包括建設該物業應佔之建築成本、資本化的借貸成本(附註4.23)及其他直接費用。

4.15 其他存貨

其他存貨乃以成本(按加權平均法計算)及可變現淨值之較低價值列賬。成本包括製造過程直接應佔之所有開支及相關生產間接成本之適當部份。可變現價值為於日常業務過程中的估計售價減去估計完工成本及進行銷售所需的估計成本。

4.16 貿易及其他應收款項

應收款項於本集團有權無條件收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。倘收益於本集團擁有收取代價的無條件權利前已被確認，金額乃呈列為合約資產。應收款項以實際利率法(附註4.13(i))計算之攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(附註4.13(ii))。

4. 重大會計政策 (續)

4.17 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及隨時可轉換為已知金額現金及承受不重大價值變動風險，且原到期日為三個月或以內的短期高流通性投資。

4.18 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平價值確認。除按照附註4.13(vi)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後則按攤銷成本列賬(附註4.13(iii))，惟倘折現的影響並不大的情況則除外，於該情況下則按成本列賬。

4.19 合約資產及合約負債

合約資產指本集團就向客戶轉移產品或服務而收取代價之權利(尚未成為無條件)。倘本集團於根據合約所載之付款條款符合資格無條件收取代價之前確認收益(附註4.20)，則確認合約資產。合約資產於收取代價之權利成為無條件時重新分類至應收款項(附註4.16)。

合約資產根據載於附註4.13(ii)之政策評估預期信貸虧損。合約資產之虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量。

合約負債指本集團向客戶轉移本集團已自客戶收取代價(或應收代價金額)之貨品或服務的責任。本集團確認相關收益前，合同負債在客戶支付代價時確認(見附註4.20)。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取代價，則亦會確認合同負債。在相關情況下，亦會確認相應應收款項。

就與客戶之單一合約而言，淨合約資產或淨合約負債須予呈列。就多份合約而言，不相關合約之合約資產及合約負債不會按淨額基準呈列。

4.20 收益及其他收入之確認

當收入來自本集團一般業務過程中銷售貨品、提供服務或其他人士根據租約使用本集團之資產，本集團會將收入分類。

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價，不包括代表第三方收取之金額。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何貿易折扣。

貨品或服務之控制權隨時間或於某一時間點轉移，取決於合約之條款與適用於合約之法律規定。倘若發生下列各項，貨品或服務之控制權會隨時間轉移：

- 隨著本集團履約，客戶同時接受及耗用本集團履約提供之裨益；
- 隨著本集團履約，本集團之履約創立或提升客戶控制之資產；或
- 本集團履約並無創立對本集團而言有替代用途之資產，而本集團有強制執行權利就截至當下履行之工作收取付款。

倘貨品或服務的控制權隨著時間轉移，則參照完全履行該履約責任的進度於合約期內確認收益。否則，於客戶取得貨品或服務的控制權的某一時間點確認收益。

4. 重大會計政策 (續)

4.20 確認收益及其他收入 (續)

倘合約包含融資部分並為客戶提供重大融資利益超過一年，則收益按以本集團與客戶於合約開始時進行的個別融資交易所反映的貼現率貼現之應收款項之現值計量，利息收入以實際利率法單獨累計。倘合約包含融資部分並為本集團提供重大融資利益，根據該合約確認的收益包括合約責任根據實際利率法附有的利息開支。就支付及轉讓承諾的貨品或服務之間的期間為一年或以下的合約而言，交易價格並無使用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法對重大融資部分的影響進行調整。

本集團按以下基準確認收益及其他收入：

- (i) 銷售貨品的收益於客戶取得貨品之控制權時確認，通常會於貨品交付予客戶並獲客戶驗收時確認，並計及本集團提供之任何銷售退貨、折扣及回扣。一般而言，有關銷售貨品之合約載有一項履約責任。由於銷售的信貸期為30天至60天，而若干客戶獲授予之信貸期最長為180天，與市場慣例一致，故不視為存有重大融資成份。
- (ii) 利息收入使用實際利率法按時間基準並透過應用(i)攤銷成本(即賬面值總額減已信貸減值之財務資產之虧損撥備)或(ii)無信貸減值之財務資產之賬面值總額之適用實際利率累計。
- (iii) 投資的股息收入於股東收取款項的權利獲確立時確認。
- (iv) 經營租賃項下租金收入於有關租約期內按直線基準確認。
- (v) 的士及汽車租金收入乃於確立持有人收取款項的權利以及交付相關服務時根據牌照協議的主要事項確認。
- (vi) 手續費收入及其他服務收入於提供服務時隨時間確認。

4.21 外幣

本集團各實體各自釐定其功能性貨幣，各實體於其財務報表內的項目均以自定的功能性貨幣列賬。於集團實體之獨立財務報表內，外幣交易均按交易日期之匯率換算為個別實體之功能貨幣。結算該等交易及以外幣列值之貨幣資產及負債按報告期間結算日其時匯率換算而產生之匯兌損益，於損益內確認。按歷史成本計量及以外幣列值之非貨幣項目不予重新折算。按公平價值列賬且以外幣列值之非貨幣項目乃以釐定公平價值當日的匯率重新換算。

若干本集團實體之功能性貨幣並非港幣，在綜合財務報表，該等實體於報告期間結算日的資產及負債按報告期間結算日的匯率折算為港幣。收入及支出項目按期間平均匯率折算為港幣，除非於期內發生重大匯率波動。在此情況下，則使用與進行交易時相若之匯率。所引致之匯率差額乃於其他全面收益確認，並於本集團匯兌儲備之權益中獨立累計。

於出售海外業務時，直至出售日期在匯兌儲備中就該業務確認之累計匯兌差異乃作為出售損益之一部分重新分類至損益。

收購海外業務產生之商譽及公平價值調整，視為該海外業務的資產或負債，並按結算日之匯率折算。匯兌差額於匯兌儲備中確認。

4. 重大會計政策 (續)

4.22 所得稅

年內的所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據就所得稅目的毋須課稅或不可扣稅的項目作出調整的日常業務產生的利潤或虧損，並採用於報告期間結算日已實施或實際上已實施的稅率計算。

遞延稅項已就用作財務報告目的之資產及負債賬面值與用於稅務目的之相應金額之間的暫時差額作出確認。除商譽及不會影響會計及應課稅利潤的已確認資產及負債外，會就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產於有可能動用應課稅利潤抵銷可抵扣暫時差額的情況下確認。遞延稅項乃按符合變現或結清資產或負債的賬面值的預期方式，且按於報告期間結算日已實施或實際上已實施之稅率計量。

倘投資物業根據香港會計準則第40號按公平價值列賬，則可豁免釐定用於計量遞延稅項金額的適用稅率的一般規定。除非推定被駁回，否則，該等投資物業的遞延稅項金額按於報告期間結算日的賬面值出售該等投資物業所適用的稅率計量。倘投資物業可予折舊，而且持有該物業是以隨時間消耗該物業內含絕大部分經濟收益（並非透過銷售）之業務模式為目標，則此假設可予駁回。

當不同稅率適用於不同水平之應課稅收入時，遞延所得稅資產及負債按預期適用於預計暫時性差額撥回期間之應課稅溢利或稅務虧損之平均稅率計量。釐定平均稅率需要估計(i)現有暫時性差額撥回時間；及(ii)該等年度之應課稅收入金額。未來應課稅收入之估計包括扣除暫時性差額撥回；以及現有暫時性差額撥回後之收入或虧損。

遞延稅項負債會為源自於附屬公司、聯營公司及合營企業權益的應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能夠控制該暫時差額的撥回及該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則另作別論。

所得稅乃於損益中確認，惟倘該等稅項與其他全面收益確認之項目有關，則在此情況下，該等稅項亦於其他全面收益確認，或倘該等稅項與於權益直接確認之項目有關，則在此情況下，該等稅項亦直接於權益確認。

4.23 借貸成本

直接用於購買、建造或生產一項須以相當時間準備以達至其擬定用途或作出售之資產之借貸成本將資本化為該等資產之部份成本。該項借貸成本之資本化於資產大致可供其作擬定用途或銷售時予以終止。特定借貸於支付合資格資產開支前而作出臨時投資所賺取的投資收入從可撥充資本的借貸成本中扣除。其他借貸成本均於其產生期間確認為支出。

借貸成本包括利息支出及借貸有關的其他成本。

4. 重大會計政策 (續)

4.24 僱員福利

短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供了相關服務的年度呈報期結算日後 12 個月以前將全數結付的僱員福利 (離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

非累計補假 (如病假及產假) 於休假時方會確認。

定額供款退休計劃

向定額供款退休計劃作出的供款，於僱員提供服務時在損益支銷。

離職福利

離職福利乃當本集團已不能停止提供該等福利時及當本集團確認牽涉支付離職福利的重組成本時 (以較早發生者為準) 予以確認。

4.25 以股份支付之款項交易

本集團設有以股權結算之股份補償計劃，為其僱員及其他提供類似服務者提供薪酬。僱員提供以換取獲授財務工具 (如購股權) 之所有服務乃按照其公平價值計量。以股權結算之股份補償的成本乃參照於授出日股本工具之公平價值計量，而不包括任何非市場歸屬情況之影響 (例如：盈利能力及銷售增長目標)。

除合資格確認為資產外，股權結算之股份補償最終均於損益確認為開支，並在股本相應增加。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則開支會於歸屬期內按照歸屬股本工具數目之最佳可得估計分配。於假設預期可予行使之股本工具數目時會計入非市場歸屬情況。若有可望行使的股本工具數量與之前估算不同的情況出現，估算將於其後調整。

沒有實際授出的獎勵，其開支不予以確認，惟獎勵的實際授出須受市場條件限制，在所有其他條件均已達成之前提下，不論是否達成該市場條件，該獎勵均當作實際授出處理。

購股權之公平價值被確認於損益內及相應增加了購股權儲備。於購股權行使時，購股權儲備之相關金額將轉撥至股份溢價或保留溢利 (視所者適用)。如果已歸屬的購股權被沒收，購股權儲備內之金額直接撥入保留盈餘內。

4.26 撥備及或然負債

倘因已發生的事件而導致本集團現時須承擔責任，並為解決有關責任而可能引致經濟利益的流出，及能可靠地估計所涉及的款額時，有關撥備可予確認。若折現之影響重大，則有關撥備須按預期可解決有關責任的開支現值列賬。因時間流逝而增加之折現現值數額乃計入損益之財務費用。所有撥備須於每一報告期間結算日審閱，並調整至當時的最佳估計金額。

在未能肯定是否會導致經濟利益的流出，或有關款額未能可靠地估量時，除非該經濟利益流出的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。本集團未能完全控制的可能承擔的責任 (其存在與否只能藉一項或多項未來尚未確定事件的發生與否才可確定) 亦須披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

4.27 股息

董事擬派之末期股息於權益由保留盈餘獨立分配列賬，直至此等股息獲股東於股東大會批准。當此等股息獲批准及宣派後始確認為負債。中期股息乃同時予以擬派及宣派，因此，中期股息於擬派及宣派時即確認為負債。

4. 重大會計政策 (續)

4.28 政府補貼

政府補貼於出現合理保證本集團將會遵守附帶的條件及收取撥款前均不會確認。當補助與成本項目有關時，在補助擬補償的相關成本確認為開支的期間，有關補助將系統地確認為收入。與收入相關的政府補助在其他收入下列示。

當本集團收取非貨幣性補貼時，資產及資助會按名義金額記錄。補貼確認為遞延收入，並於相關資產之估計可使用年期逐年按等額分期撥回損益內。

4.29 關連人士

就該等財務報表而言，下列任何一方被視為本集團之關連人士：

(甲) 該人士或其家屬近親：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司之主要管理人員之人士。

(乙) 該實體符合下列任何條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(指各母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關連)；
- (ii) 某一實體為其他實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團之成員公司之聯營公司或合營企業)；
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業；
- (iv) 某一實體為第三方實體之合營企業，而其他方實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(甲)所識別人士控制或共同控制；
- (vii) 於(甲)(i)識別之人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)之主要管理層成員；或
- (viii) 該實體或該實體為成員之一的集團之任何成員為本集團或本公司之母公司提供主要管理人員服務。

某人士之近親指於該人士與實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響之家族成員，以及包括：

(甲) 該名人士之子女及配偶或家庭夥伴；

(乙) 該名人士之配偶或家庭夥伴之子女；及

(丙) 該名人士或該名人士之配偶或家庭夥伴之家屬。

4.30 業務資料

於財務報表內所列出之業務分部及各分部項目之金額，乃按照定期提供予主要營運決策者(即最高執行管理層)以對本集團不同業務及地區作出資源分配及表現評估之財務資料而識別。

5. 重要會計判斷及估算不確定因素之主要來源

編製財務報表所使用的估算及判斷不斷被進行評估，並以過往經驗及包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據。

5.1 估算不確定因素之主要來源

本集團就未來事件作出估計及假設。所得出之會計估計甚少相等於相關實際業績。除該等財務報表其他地方所披露的資料外，對下一財政年度內之資產及負債之賬面值產生重大影響之估計及假設於下文論述：

物業之公平價值

於各報告期間結算日，投資物業及擁有所有權權益並持作自用之土地及樓宇於報告期間結算日之公平價值，由董事經參考由獨立的專業估值師進行估算(如附註14及15所示)。該等估值以若干難以預測事件影響的假設為基礎，惟與實際結果可能有重大差異。在作出判斷時，本集團考慮在活躍市場上同類物業現時價格資訊及主要按報告期間結算日之現有市場情況作出假設。

有關投資物業以及土地及樓宇公平價值計量的更多詳情，請參閱附註14及15。

非上市股本投資之公平價值

誠如附註22所披露，於二零一九年十二月三十一日，本集團投資於若干非上市股本證券，其公平價值為港幣127,597,000元。該等非上市股本投資的公平價值由管理層參考經紀商提供的報價及(如適用)被投資方的租賃資本交易認購價估計。估值要求本集團作出可能存在不確定因素的估計及假設。

非財務資產減值

本集團至少每年檢討及評估無確定可使用年期之土牌照及小型客車配額是否出現任何減值。每當有事件發生或情況變化顯示資產的賬面值超過其可收回金額時，本集團便會檢討其他資產(包括有確定可使用年期的物業、廠房及設備)是否出現減值。資產或現金產生單位的可收回金額乃根據公平減值減出售成本與使用價值兩者的較高者釐定。於根據使用價值基準(於若干情況下，公平價值減出售成本基準)釐定可收回金額時採納貼現現金流量法。使用現金流量貼現法估計可收回金額包含若干有關未來事件的主要估計及假設，因此，存在不確定性，可能與實際結果有重大差異。在就貼現現金流量法作出該等主要估計及判斷時，董事會考慮主要基於報告期間結算日現有市況及適當市場及貼現率的假設。該等估計會定期與實際市場數據及本集團進行的實際交易作比較。未來估計及判斷所依據的事件及條件發生變化，將影響可收回金額的估計並導致其賬面金額的調整。根據於二零一九年十二月三十一日其他無形資產項下的土牌照的年度減值評估，的士牌照所屬現金產生單位的可收回金額低於其賬面金額，並確認的士牌照港幣11,070,000元及物業、廠房及設備港幣7,978,000元的減值虧損。有關評估其他的士牌照及相關物業、廠房及設備的減值所採用的估計詳情載於附註19。

財務資產虧損撥備

根據香港財務報告準則第9號對所有類別財務資產進行減值虧損計量須作出重大判斷及估計，特別是在釐定減值虧損時評估信貸風險及信貸減值結餘是否顯著增加以及估計未來現金流量之金額及發生時間。該等估計受多項因素推動，當中有關變動可能導致須作出不同程度之撥備。

於各報告期間結算日，本集團將對由報告日期及初步確認日期之間之預計年期內發生之違約風險進行比較，以評估自初步確認以來信貸風險有否顯著增加。本集團就此會考慮相關及無需付出額外成本或努力而可得之合理可靠資料，當中包括基於本集團過往經驗及已知信貸評估之定量及定質資料及分析，包括前瞻性資料。

所用之主要假設及輸入數據詳情載於附註56.3。

5. 重要會計判斷及估算不確定因素之主要來源 (續)

5.1 估算不確定因素之主要來源 (續)

存貨撥備

釐定過時及滯銷存貨須作出之撥備金額時，本集團檢討存貨之賬齡分析，及比較存貨之賬面值及其相關之可變現價值。釐定此撥備需要作出大量判斷。倘影響存貨之可變現淨值之狀況惡化，可能需要額外撥備。

物業存貨的可變現淨值估算

管理層會於各報告期間結算日評審物業存貨的可收回金額。可收回金額為物業之估計銷售價格減去預計完成之成本及預計出售之成本。管理層作出大量估算來釐定物業存貨之可收回金額。

本期稅項及遞延稅項之估算

本集團須繳付多個司法權區之稅項。釐定稅項撥備、有關稅項支付之時間及於中華人民共和國(「中國」)及本集團經營所在國家多個城市實施該等稅項時須作出重要判斷。本集團基於管理層根據對稅務規則的了解作出的最佳估計，確認利得稅及其他稅項。最終稅項結果可能有別於初步記賬的金額，而該等差額可能影響與地方稅務當局確定該等稅項計算方法的期間的稅項開支。

5.2 採用會計政策時的關鍵判斷

投資物業與自用物業的區別

本集團某些物業其中的一部份乃持有作賺取租金或作為資本增值用途，而另一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售(或按融資租約獨立出租)，則本集團會對該等部份獨立記賬。如該等部份不可以獨立出售，則該物業只會在其非重大部份持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的情況下記賬為投資物業。在釐定配套服務是否如此重大以致某項物業不符合作為投資物業時，須作出判斷。本集團在作出判斷時會獨立研究每項物業。

合營安排

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有一項合營安排之股權及投票權(附註21)。約定協議賦予本集團及其他風險投資人對合營安排之相關活動之共同控制權。此外，合營安排以有限公司組建，並根據安排為本集團及安排之其他風險投資人提供享有有限公司之淨資產之權利。因此，該安排根據管理層的判斷獲分類為合營企業。

6. 收益及其他收入

本集團主要業務於附註1披露。本集團於年內已確認來自主要業務之收益如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
客戶合約收益		
銷售貨品	951,760	985,160
其他來源之收益		
的士及汽車租金收入	50,587	64,726
物業租金收入	107,514	112,370
汽車融資租賃之利息部分(附註25)	220	275
	158,321	177,371
	1,110,081	1,162,531

本集團有關電器設備及離散式功率半導體之銷售合約之原始預計年期通常為一年或更短，因此，本集團已應用香港財務報告準則第15號所載可行權宜之計，不對分配至現有合約之剩餘履約義務之交易價格作出披露。

本集團於年內確認之其他收入如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
利息收入：		
銀行存款	2,946	6,040
LED光管融資租賃之利息部分(附註25)	48	66
其他，包括應收貸款	1,225	3,252
利息總收入	4,219	9,358
按公平價值於損益內處理之財務資產之股息	2,018	1,550
按公平價值於其他全面收益處理財務資產之股息	12,476	11,401
其他租金收入	250	307
手續費收入	4,553	5,266
向客戶收取物料及運費成本	6,970	7,746
向客戶提供產品工程服務	5,336	3,585
收取合營企業管理費收入	-	1,117
政府補貼(附註)	1,140	1,023
雜項收入	10,135	6,576
	47,097	47,929

附註：

於本年度，本集團確認從中國政府市及區級別收到的政府補貼港幣1,140,000元(二零一八年：港幣1,023,000元)，主要包括對中小型企業的專項資金補貼，以及作為對本集團就提升區內工業發展水平所作貢獻的認可、對高科技產品創新以及聘用殘障人士的獎勵。

7. 業務資料

下列業務分部之呈報方式與就分配資源以及評估該等分部表現而向本集團最高級管理層內部呈報資料之方式一致。

電器設備	此分部設計、製造及買賣電器設備。電器設備包括電風扇、吸塵機、LED照明產品、打印機送紙盤、定影器、激光頭。本集團的製造設施位於中國且產品主要銷往北美及歐洲等海外國家。
離散式功率半導體	該分部製造及買賣功率半導體分立器件。製造設施位於中國且產品主要銷往中國及台灣客戶。
物業租賃	此分部出租位於香港、中國其他地區及美國(「美國」)之工業、商業及住宅物業單位，以賺取租金收入及從物業長遠升值中獲利。部份業務透過一間聯營公司進行。
物業投資及發展	此分部於香港及中國其他地區興建物業售予外界客戶。
證券投資	此分部主要投資於債權及股票及其他工具買賣，以從證券及工具升值中獲利。
出租的士及銷售汽車	此分部在中國進行的士出租業務以賺取租金收入以及從事銷售汽車業務。
其他分部	該等分部包括買賣電腦軟件(從銷售貨品中賺取收益)，以及直接投資(從持有從事高科技業務之公司之投資而賺取收益)。

收益及開支乃參考業務分部所產生之銷售以及該等分部所招致之開支而分配至該等分部。分部溢利／虧損包括本集團應佔本集團聯營公司及合營企業活動所產生之溢利／虧損。業務分部溢利／虧損不包括本集團除所得稅前溢利／虧損之公司收入及開支。公司收入及開支指未分配至業務分部之公司總部收入及開支。由於各業務分部之資源需求不同，因此各業務分部乃獨立管理。

分部資產包括所有資產，惟稅項資產及公司資產(包括若干銀行結餘及現金、會所會籍及並不可直接歸入業務分部之業務活動之其他資產)除外，乃因該等資產以組合形式管理。

分部負債包括應付貿易及其他應付款項、應付融資租賃、租賃負債、應付關連人士款項、借貸以及直接歸入業務分部之業務活動之其他負債，惟不包括稅項負債、公司負債及按組合基準管理之負債。

財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 業務資料 (續)

按收益確認時間分拆之收益載列如下：

	電器設備 港幣千元	離散式 功率半導體 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券投資 港幣千元	出租的士及 銷售汽車 港幣千元	其他分部 港幣千元	合併 港幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度								
<i>按收入確認時間分拆來自客戶</i>								
<i>合約之收益</i>								
—於某一時點轉讓的商品	807,040	140,800	-	-	-	3,041	879	951,760
<i>其他來源之收益</i>								
—的士及汽車租金收入	-	-	-	-	-	50,587	-	50,587
—物業租金收入	-	-	107,514	-	-	-	-	107,514
—汽車融資租賃之利息部份	-	-	-	-	-	220	-	220
	-	-	107,514	-	-	50,807	-	158,321
	807,040	140,800	107,514	-	-	53,848	879	1,110,081
截至二零一八年十二月三十一日止年度								
<i>按收入確認時間分拆來自客戶</i>								
<i>合約之收益</i>								
—於某一時點轉讓的商品	800,431	182,889	-	-	-	1,554	286	985,160
<i>其他來源之收益</i>								
—的士及汽車租金收入	-	-	-	-	-	64,726	-	64,726
—物業租金收入	-	-	112,370	-	-	-	-	112,370
—汽車融資租賃之利息部份	-	-	-	-	-	275	-	275
	-	-	112,370	-	-	65,001	-	177,371
	800,431	182,889	112,370	-	-	66,555	286	1,162,531

7. 業務資料 (續)

有關本集團業務分部之資料(包括業務分部收益、損益、業務分部資產及負債及其他業務分部資料)如下：

	電器設備 港幣千元	離散式 功率半導體 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券投資 港幣千元	出租的士及 銷售汽車 港幣千元	其他分部 港幣千元	合併 港幣千元
截至二零一九年十二月 三十一日止年度								
收益	<u>807,040</u>	<u>140,800</u>	<u>107,514</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53,848</u>	<u>879</u>	<u>1,110,081</u>
溢利/(虧損)	<u>80,150</u>	<u>(8,880)</u>	<u>88,476</u>	<u>(4,602)</u>	<u>14,627</u>	<u>(12,112)</u>	<u>(39,856)</u>	<u>117,803</u>
公司收入								<u>336</u>
公司支出								<u>(62,414)</u>
所得稅前溢利								<u>55,725</u>
於二零一九年 十二月三十一日								
資產	<u>636,508</u>	<u>208,044</u>	<u>2,760,770</u>	<u>1,494,943</u>	<u>540,561</u>	<u>294,220</u>	<u>104,036</u>	<u>6,039,082</u>
物業、廠房及設備								<u>193,613</u>
其他資產								<u>74,988</u>
稅項資產								<u>3,353</u>
其他公司資產								<u>23,383</u>
總綜合資產								<u>6,334,419</u>
於二零一九年 十二月三十一日								
負債	<u>354,534</u>	<u>20,575</u>	<u>475,122</u>	<u>307,749</u>	<u>119,202</u>	<u>78,425</u>	<u>20,098</u>	<u>1,375,705</u>
借貸								<u>390,983</u>
稅項負債								<u>662,347</u>
其他公司負債								<u>191,554</u>
總綜合負債								<u>2,620,589</u>

財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 業務資料 (續)

	電器設備 港幣千元	離散式 功率半導體 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券投資 港幣千元	出租的土及 銷售汽車 港幣千元	其他分部 港幣千元	公司 港幣千元	合併 港幣千元
其他資料：									
截至二零一九年十二月三十一日止年度									
利息收入	2,537	53	441	2	36	684	436	250	4,439
財務費用	4,361	270	17,974	1,352	359	611	-	20,265	45,192
折舊及攤銷	14,458	14,508	190	-	-	15,867	5,518	6,509	57,050
投資物業公平價值溢利	-	-	17,582	-	-	-	-	-	17,582
於損益確認之財務資產之 (減值虧損撥回)/減值虧損	(53)	-	234	-	-	137	-	(20,693)	(20,375)
其他存貨之(撥備撥回)/撥備	(498)	3,178	-	-	-	-	-	-	2,680
其他無形資產之減值虧損	-	-	-	-	-	11,070	-	-	11,070
物業、廠房及設備減值虧損	-	-	-	-	-	7,978	-	-	7,978
撇除物業、廠房及設備	-	-	-	-	-	-	21	-	21
應佔聯營公司溢利	-	-	5,184	-	-	-	-	-	5,184
應佔合營企業溢利	-	-	-	-	-	-	16,694	-	16,694
資本開支 [^]	3,621	2,518	223	-	-	98,868	7,070	1,417	113,717
於二零一九年十二月三十一日									
於聯營公司之權益	-	-	156,958	-	-	-	-	-	156,958
於合營企業之權益	-	-	-	-	-	-	24,507	-	24,507

財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 業務資料(續)

	電器設備 港幣千元	離散式 功率半導體 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券投資 港幣千元	出租的士及 銷售汽車 港幣千元	其他分部 港幣千元	合併 港幣千元
截至二零一八年十二月 三十一日止年度								
收益	<u>800,431</u>	<u>182,889</u>	<u>112,370</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>66,555</u>	<u>286</u>	<u>1,162,531</u>
溢利/(虧損)	<u>79,493</u>	<u>(7,048)</u>	<u>221,947</u>	<u>(8,022)</u>	<u>496</u>	<u>(36,779)</u>	<u>(50,790)</u>	<u>199,297</u>
應付款項撥回								74,388
公司收入								25,583
公司支出								<u>(77,942)</u>
所得稅前溢利								<u>221,326</u>
於二零一八年十二月三十一日								
資產	<u>580,509</u>	<u>221,881</u>	<u>2,835,621</u>	<u>755,185</u>	<u>355,166</u>	<u>223,912</u>	<u>95,892</u>	<u>5,068,166</u>
物業、廠房及設備								166,621
其他資產								74,488
稅項資產								1,847
其他公司資產								<u>353,626</u>
總綜合資產								<u>5,664,748</u>
於二零一八年十二月三十一日								
負債	<u>260,311</u>	<u>21,542</u>	<u>505,706</u>	<u>34,645</u>	<u>84,025</u>	<u>29,998</u>	<u>24,133</u>	<u>960,360</u>
借貸								370,538
稅項負債								649,907
其他公司負債								<u>186,279</u>
總綜合負債								<u>2,167,084</u>

財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 業務資料(續)

	電器設備 港幣千元	離散式 功率半導體 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業投資 及發展 港幣千元	證券投資 港幣千元	出租的士及 銷售汽車 港幣千元	其他分部 港幣千元	公司 港幣千元	合併 港幣千元
其他資料：									
截至二零一八年十二月三十一日止年度									
利息收入	4,110	28	570	17	7	2,839	433	1,629	9,633
財務費用	3,377	21	16,960	-	3,055	-	-	12,631	36,044
折舊及攤銷	12,710	13,893	195	-	-	15,859	4,630	6,167	53,454
投資物業公平價值溢利 於損益確認之財務資產之 減值虧損	-	-	154,547	-	-	-	-	-	154,547
預付款及按金之減值撥回	11,700	-	1,815	-	-	423	-	-	13,938
其他存貨之(撥備撥回)/撥備	1,045	-	-	-	-	-	-	-	1,045
商譽減值虧損	(1,077)	2,335	-	-	-	-	-	-	1,258
其他無形資產減值虧損	-	4,415	-	-	-	-	-	-	4,415
物業、廠房及設備減值虧損	-	-	-	-	-	55,433	-	-	55,433
撇除物業、廠房及設備	-	3,464	-	-	-	3,477	-	-	6,941
撇除應付款項	-	-	-	-	-	7	-	-	7
應佔聯營公司溢利	-	-	2,701	-	-	-	-	74,388	74,388
應佔合營企業溢利	-	-	-	-	-	-	10,956	-	10,956
資本開支 [△]	3,020	21,950	38,737	-	-	21,705	4,976	3,342	93,730
於二零一八年十二月三十一日									
於聯營公司之權益	-	-	155,621	-	-	-	-	-	155,621
於合營企業之權益	-	-	-	-	-	-	12,616	-	12,616

[△] 資本開支包括添置投資物業、物業、廠房及設備(包括使用權資產)、在建工程、土地預付租賃款項、已付按金、收購物業、廠房及設備之預付款、商譽、其他無形資產及其他資產，惟不包括該等項目之重新分類或轉撥。

於本年度，董事重新評估區域資料，並根據目前向高級管理層報告的資料，董事認為，根據貨品交付地點釐定電器設備業務分部整體按區域劃分的收益更為合適。因此，截至二零一八年十二月三十一日止年度按區域劃分的收益比較數字已經重列，以符合本年度的呈列方式。

本集團按(i)客戶地點或貨物交付地點；或(ii)賺取租金收入之物業所在地釐定之區域劃分之收益分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港(住所)	29,304	29,515
中國其他地區	639,295	662,237
台灣	56,398	65,424
其他亞洲國家	45,159	38,907
澳洲	44,906	57,460
北美(包括加拿大及美國)	237,379	247,307
歐洲	43,673	50,625
其他	13,967	11,056
	1,110,081	1,162,531

7. 業務資料 (續)

本集團按資產所在之地點或倘為於聯營公司及合營企業之權益，則以營運地點而釐定之區域劃分之非流動資產 (不包括財務工具及遞延稅項資產) 分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港	732,042	718,734
中國其他地區	2,516,852	2,558,592
亞洲，不包括中國	65,377	65,365
北美	212,879	193,791
英國	37,112	36,254
	<u>3,564,262</u>	<u>3,572,736</u>

來自主要客戶 (其各自均佔本集團收益之10%或以上) 之收益載列如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
客戶甲	263,463	309,929
客戶乙	178,511	110,657
客戶丙	不適用	141,231
	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

不適用：由於該客戶產生的收益不足本集團本年度收益之10%，故不適用。

由上述主要客戶產生的收益呈報於「電器設備」分部下。

8. 財務費用

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
利息支出：		
銀行借貸及透支	39,139	30,564
租賃負債 (附註34)	607	-
應付融資租賃	-	156
其他負債	358	244
	<u>40,104</u>	<u>30,964</u>
利息總開支	40,104	30,964
銀行費用及安排費用	5,088	5,080
	<u>45,192</u>	<u>36,044</u>

9. 所得稅前溢利

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
所得稅前溢利已扣除／(計入)：		
攤銷：		
預付租賃土地款	-	975
其他無形資產 [#]	-	324
折舊：		
其他物業、廠房及設備	35,747	52,155
使用權資產		
擁有所有權權益並持作自用之土地及樓宇	17,196	-
租賃作自用的其他物業	3,091	-
裝置及設備	1,016	-
	57,050	53,454
核數師酬金：		
本年度	2,538	2,316
去年不足額撥備	5	9
銷售及提供服務成本包括：		
確認為開支之存貨金額	721,543	744,995
其他存貨之撥備	2,680	1,258
董事酬金	24,594	23,374
捐款	1,336	1,768
出售物業、廠房及設備之虧損	3,152	3,349
按攤銷成本計量之財務資產之(減值虧損撥回)／減值虧損	(20,375)	13,933
按攤銷成本計量之財務資產之撇除	-	5
預付款及按金之減值虧損撥回	-	(1,045)
撇除物業、廠房及設備	21	7
淨匯兌虧損	1,986	1,175
投資物業支出	22,228	31,280
投資物業淨租金收入	(85,286)	(81,090)
土地及樓宇之經營租賃支出(附註)	-	4,019
研究及發展成本 [^]	41,790	34,347
低價值資產租賃開支	543	-
職工成本(附註11)	159,141	162,077

[#] 包括於綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內。

[^] 包括物業、廠房及設備折舊及職工成本，分別為港幣5,483,000元(二零一八年：港幣4,515,000元)及港幣1,890,000元(二零一八年：港幣2,751,000元)。

附註：本集團已採用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產。於二零一九年一月一日首次確認使用權資產後，本集團作為承租人須確認使用權資產的折舊，而非以往按直線法在租賃期內確認經營租賃產生的租金開支的政策。根據此方法，比較資料並無重列(附註2.1)。

10. 所得稅開支／抵免

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
所得稅開支／(抵免)包括：		
本年度即期稅項		
香港利得稅	8,951	7,435
中國其他地區－企業所得稅(「企業所得稅」)	8,286	30,078
中國其他地區－土地增值稅(「土地增值稅」)	-	-
其他	6	751
	<u>17,243</u>	<u>38,264</u>
以前年度之(超額撥備)／撥備不足		
香港利得稅	(283)	1,337
中國其他地區	(528)	(115,545)
其他	152	-
	<u>(659)</u>	<u>(114,208)</u>
遞延稅項(附註39)		
中國土地增值稅	(878)	57,670
其他所得稅	922	(3,335)
	<u>44</u>	<u>54,335</u>
所得稅開支／(抵免)	<u><u>16,628</u></u>	<u><u>(21,609)</u></u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入利得稅兩級制。該條例草案於二零一八年三月二十八日起成為法律，並於翌日於憲報上刊登。根據利得稅兩級制，合資格實體首港幣2,000,000元的溢利將按8.25%的稅率繳稅，而港幣2,000,000元以上的溢利將按16.5%的稅率繳稅。須繳納香港利得稅但不符合利得稅兩級制的實體之溢利將繼續按16.5%的統一稅率繳稅。利得稅兩級制適用於二零一八年一月一日或之後開始的年度報告期間內本集團指定的合資格實體。

中國其他地區之企業所得稅乃就本年度估計之應課稅收入按10%至25%(二零一八年：10%至25%)計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60%(二零一八年：30%至60%)的累進稅率對土地估計增值額繳納。土地增值額為出售物業所得款項減可抵扣支出，包括土地使用權成本以及開發和建設支出。

海外稅項按個別司法權區適用之稅率計算。

10. 所得稅開支／抵免(續)

本年度所得稅開支／(抵免)按適用稅率可與綜合收益表內之所得稅前溢利對賬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
所得稅前溢利	55,725	221,326
根據不同司法權區相關稅率計算溢利之稅項	6,832	2,223
不可扣稅之費用	18,544	76,148
毋需應課之收入	(17,324)	(63,389)
應佔聯營公司及合營企業業績	(3,917)	(3,508)
使用早前未確認之稅項虧損及其他暫時性差異	(545)	(3,450)
未確認稅項虧損	11,915	13,362
以前年度之超額撥備	(659)	(114,208)
按本公司於中國之附屬公司可供公配利潤之預提稅影響	197	11,949
中國土地增值稅	(878)	57,670
其他	2,463	1,594
所得稅開支／(抵免)	16,628	(21,609)

11. 職工成本

職工成本(包括董事酬金)包括：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
薪酬、津貼及其他福利	149,719	151,804
退休金計劃之供款(附註47)	9,224	9,764
權益結算以股份支付款項的開支(附註43(乙))	110	413
離職補償	88	96
	159,141	162,077

12. 股息

(甲) 本年度應付予本公司擁有人之股息

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
建議派發之末期股息－每股普通股港幣0.005元(二零一八年：港幣0.005元)	2,617	2,617

董事建議就每股普通股派發末期股息港幣0.005元(二零一八年：港幣0.005元)，共約港幣2,617,000元(二零一八年：港幣2,617,000元)。有關股息須獲得本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

(乙) 上個財政年度應付予本公司擁有人之股息

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年內批准及派付之上個財政年度之末期股息－每股普通股港幣0.005元(二零一八年：港幣0.005元)	2,617	2,617

13. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利港幣44,167,000元(二零一八年：港幣247,588,000元)及於本年度內已發行普通股之加權平均數523,485,000股(二零一八年：523,485,000股)計算。

由於向若干附屬公司授出的購股權(附註43)獲行使對每股基本盈利具有反攤薄影響，故截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

14. 投資物業

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日之賬面值	2,588,139	2,479,515
匯兌調整	(40,014)	(84,097)
添置	223	38,174
出售事項(附註)	(47,935)	-
公平價值之增加*	17,582	154,547
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日之賬面值	2,517,995	2,588,139
	<hr/>	<hr/>

* 於綜合收益表內「投資物業之公平價值溢利」內披露

附註：截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團出售一項賬面值為港幣47,935,000元的中國投資物業，所得款項淨額港幣46,530,000元，因此確認出售虧損港幣1,405,000元。

本集團的投資物業按經常性基準以公平價值計量。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，投資物業之公平價值由董事經參考獨立專業估值師於該等日期所作出之物業估值後進行評估。位於香港、中國其他地區及英國之投資物業由萊坊測計師行有限公司及Knight Frank LLP予以估值。就位於美國之投資物業而言，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的估值由Newmark Knight Frank Valuation & Advisory, LLC進行。萊坊測計師行有限公司、Knight Frank LLP及Newmark Knight Frank Valuation & Advisory, LLC均為獨立專業合資格估值行，持有適當資格並有對鄰近地區同類物業估值的近期經驗。

本集團投資物業的公平價值計量已按香港財務報告準則第13號公平價值計量(「香港財務報告準則第13號」)分類為所界定之三個等級的公平價值等級架構。投資物業於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的所有公平價值為第三級經常性公平價值計量，其採用重大不可觀察輸入數據以達致公平價值。於年內及過往年度並無第一級與第二級之間的轉撥或轉撥至或轉撥出第三級。

14. 投資物業 (續)

截至報告期結算日之估值技術及估值之主要輸入數據概要如下：

物業	位置	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍	不可觀察輸入數據與公平價值的關係
工業樓宇	香港	直接比較法	每平方呎(「平方呎」)單位價格	每平方呎港幣4,213元 (二零一八年：港幣4,122元)	單位價格越高，公平價值越高
工業樓宇	香港	收益資本化法	每平方呎月租	每平方呎港幣42.5元 (二零一八年：港幣42.5元)	市場租金越高，公平價值越高
			資本化率	3.8%(二零一八年：3.8%)	資本化率越高，公平價值越低
商業中心	中國	收益資本化法	每平方米(「平方米」)日租	每平方米人民幣(「人民幣」)6元 (二零一八年：人民幣6.2元)	市場租金越高，公平價值越高
			資本化率	5.5%(二零一八年：5.75%)	資本化率越高，公平價值越低
商業樓宇	中國	收益資本化法	每平方米月租	每平方米人民幣200元 (二零一八年：人民幣210元)	市場租金越高，公平價值越高
			資本化率	5.5%(二零一八年：5.75%)	資本化率越高，公平價值越低
住宅樓宇	中國	收益資本化法	每平方米月租	每平方米不適用 [^] (二零一八年：人民幣181元)	市場租金越高，公平價值越高
			資本化率	不適用 [^] (二零一八年：2.45%)	資本化率越高，公平價值越低
工業中心	中國	直接比較法	每平方米單位價格	每平方米人民幣7,800元 (二零一八年：人民幣7,800元)	單位價格越高，公平價值越高
住宅樓宇	英國	銷售比較法	每平方呎單位價格	每平方呎1,603英鎊(「英鎊」)至1,819英鎊 (二零一八年：1,603英鎊至1,819英鎊)	單位價格越高，公平價值越高
商業中心	美國	收益資本化法—折現現金流量法	每平方呎月租	每平方呎1.1美元(「美元」)至1.25美元(二零一八年：1.1美元至1.4美元)	市場租金越高，公平價值越高
			終端資本化率	7.5%至8.25% (二零一八年：5.2%至9.6%)	終端資本化率越高，公平價值越低
			內部回報率	10%至11.5% (二零一八年：10.0%至11.5%)	內部回報率越高，公平價值越低

[^] 住宅物業已於二零一九年內出售。

14. 投資物業 (續)

公平價值乃按投資物業的最高及最佳用途計量，其與物業之實際用途並無差別。

根據銷售比較法或直接比較法，公平價值乃經參考相關市場上可得市場可資比較交易後所評估。

根據收益資本化法，公平價值乃基於淨收入資本化所評估。

根據收益資本化法－折現現金流量法，公平價值乃透過採用風險調整折現率折現之物業相關之連串現金流量所評估。

投資物業根據經營租約租予第三方以賺取租金收入，進一步詳情載於附註49。

本集團為獲取借貸，已給予相關銀行之不抵押承諾，同意就有關轉讓、出售或處置若干投資物業取得相關銀行之事先書面同意，該等投資物業於二零一九年十二月三十一日之賬面值為港幣537,600,000元(二零一八年：港幣528,300,000元)。

本集團賬面淨值港幣1,662,807,000元(二零一八年：港幣1,700,046,000元)的若干投資物業被質押作為本集團借貸及信貸融資的抵押品，其進一步詳情載於附註48。

15. 物業、廠房及設備

	擁有所有權 權益並 持作自用的 土地及樓宇 港幣千元	租賃作自用的 其他物業 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	工具及模具 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本							
於二零一八年一月一日	304,037	-	172,171	79,537	77,337	103,139	736,221
匯兌調整	(6,285)	-	(8,615)	(2,759)	(1,871)	(4,164)	(23,694)
添置	-	-	21,638	713	4,257	21,865	48,473
出售	-	-	(1)	-	(14)	(22,711)	(22,726)
撇除	-	-	-	(1,839)	(1,751)	-	(3,590)
重估調整	4,714	-	-	-	-	-	4,714
於二零一八年十二月三十一日原呈列	302,466	-	185,193	75,652	77,958	98,129	739,398
首次應用香港財務報告準則第16號之 調整(附註(甲))	31,215	13,752	-	-	(1,104)	-	43,863
由預付租賃土地款重新分類的租賃土地的 重估調整(附註(乙))	59,850	-	-	-	-	-	59,850
於二零一九年一月一日的經重列結餘	393,531	13,752	185,193	75,652	76,854	98,129	843,111
匯兌調整	(5,053)	(339)	(4,079)	(938)	(1,261)	(2,177)	(13,847)
添置	-	4,465	4,631	1,871	3,385	81,671	96,023
出售	-	-	(1)	-	(4,323)	(65,841)	(70,165)
撇除	-	-	(58)	(34)	(221)	-	(313)
重估調整(附註(丙))	14,690	-	-	-	-	-	14,690
於二零一九年十二月三十一日	403,168	17,878	185,686	76,551	74,434	111,782	869,499
折舊及減值							
於二零一八年一月一日	-	-	64,528	75,045	52,960	55,986	248,519
匯兌調整	-	-	(3,462)	(2,653)	(1,032)	(2,087)	(9,234)
折舊撥備	13,786	-	15,635	1,544	5,277	15,913	52,155
出售	-	-	(1)	-	(2)	(18,406)	(18,409)
撇除	-	-	-	(1,839)	(1,744)	-	(3,583)
減值	-	-	3,091	-	373	3,477	6,941
重估調整	(13,786)	-	-	-	-	-	(13,786)
於二零一八年十二月三十一日原呈列	-	-	79,791	72,097	55,832	54,883	262,603
首次應用香港財務報告準則第16號之調整 (附註(甲))	-	-	-	-	(1,104)	-	(1,104)
於二零一九年一月一日的經重列結餘	-	-	79,791	72,097	54,728	54,883	261,499
匯兌調整	-	(19)	(1,957)	(972)	(924)	(577)	(4,449)
折舊撥備	17,196	3,091	16,156	1,309	5,279	14,019	57,050
出售	-	-	(1)	-	(4,090)	(42,644)	(46,735)
撇除	-	-	(58)	(34)	(200)	-	(292)
減值	-	-	-	-	-	7,978	7,978
重估調整(附註(丙))	(17,196)	-	-	-	-	-	(17,196)
於二零一九年十二月三十一日	-	3,072	93,931	72,400	54,793	33,659	257,855
賬面淨值							
於二零一九年十二月三十一日	<u>403,168</u>	<u>14,806</u>	<u>91,755</u>	<u>4,151</u>	<u>19,641</u>	<u>78,123</u>	<u>611,644</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>302,466</u>	<u>-</u>	<u>105,402</u>	<u>3,555</u>	<u>22,126</u>	<u>43,246</u>	<u>476,795</u>

15. 物業、廠房及設備 (續)

附註：

(甲) 本集團擁有租賃土地及樓宇的權益，而本集團為該等物業權益的註冊擁有人。本集團亦根據租賃協議租賃位於台灣及中國的多項物業(包括辦公室物業、倉庫、員工宿舍及營運場地)，該等物業先前根據香港會計準則第17號被分類為經營租賃。此外，本集團就其位於中國的製造廠房的MVAC系統訂立一項改裝協議，該協議先前根據香港會計準則第17號分類為融資租賃。本集團已採用香港財務報告準則第16號以經修訂追溯法將其租賃安排入賬，並在調整產生時調整於二零一九年一月一日的年初結餘。根據此方法，比較資料並無重列。過渡至香港財務報告準則第16號的進一步詳情載於附註2.1。

(乙) 本集團就位於中國並持作自用之租賃土地所支付之預付款項原先分類為預付土地租金，並按成本減累計攤銷及任何減值虧損列賬。採納香港財務報告準則第16號後，預付款項已重新分類至物業、廠房及設備內擁有所有權權益並持作自用的土地及樓宇類別。為與分類為物業、廠房及設備類別之資產之計量基準(附註4.7)一致，本集團按公平價值重新計量該等物業權益，而當日公平價值之差額港幣59,850,000元，扣除由此產生之所得稅影響港幣25,950,000元後為港幣33,900,000元，已於二零一九年一月一日在資產重估儲備中處理。

(丙) 本集團擁有所有權權益並持作自用的土地及樓宇按重估金額減任何其後累計折舊及減值虧損列賬。於二零一九年十二月三十一日，本集團錄得土地及樓宇的公平價值淨增加港幣31,886,000元(二零一八年：港幣18,500,000元)。公平價值增加扣除由此產生的所得稅開支港幣7,201,000元(二零一八年：所得稅抵免港幣4,631,000元)後為港幣24,685,000元(二零一八年：港幣23,131,000元)，在權益中的資產重估儲備中處理。

就擁有所有權權益並持作自用的土地及樓宇而言，截至二零一九年十二月三十一日止年度，按原成本及重估金額計提的折舊差額港幣11,426,000元(二零一八年：港幣9,119,000元)已由資產重估儲備重新分類至保留盈餘。

(丁) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，董事參考獨立專業估值師於該等日期進行的物業估值，評估擁有所有權權益並持作自用的土地及樓宇的公平價值。位於香港及中國其他地區的土地及樓宇的估值由萊坊測計師行有限公司進行，而位於泰國的土地及樓宇的估值則由Knight Frank Chartered (Thailand) Company Limited進行。萊坊測計師行有限公司及Knight Frank Chartered (Thailand) Company Limited均為獨立的專業合資格估值師事務所，並具有適當的資格及近期對附近地區類似物業的估值經驗。

本集團土地及樓宇的公平價值計量已按香港財務報告準則第13號分類所界定之三層公平價值層級架構分類。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，所有土地及樓宇的公平價值均為第三級經常性公平價值計量，其採用重大不可觀察輸入數據以達致公平價值。於年內及過往年度，並無第一級與第二級之間的轉撥或轉撥至或轉撥出第三級。

15. 物業、廠房及設備 (續)

於報告期結算日的土地及樓宇的估值技術及主要估值輸入數據之概要如下：

物業	位置	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍	不可觀察輸入數據與公平價值的關係
工業樓宇	香港	直接比較法	每平方呎單位價格	每平方呎港幣2,850元至港幣4,213元 (二零一八年：港幣2,700元至港幣4,122元)	單位價格越高，公平價值越高
工業樓宇	中國	收益資本化法	每平方米月租 資本化率	每平方米人民幣14元 (二零一八年：人民幣13元) 6.75% (二零一八年：6.75%)	市場租金越高，公平價值越高 資本化率越高，公平價值越低
住宅樓宇	中國	直接比較法	每平方米單位價格	人民幣3,400元 (二零一八年：人民幣3,300元)	單位價值越高，公平價值越高
商業中心	中國	收益資本化法	每平方米日租 資本化率	每平方米人民幣6元 (二零一八年：人民幣6.2元) 5.5% (二零一八年：5.75%)	市場租金越高，公平價值越高 資本化率越高，公平價值越低
商業樓宇	中國	二零一九年：直接比較法 二零一八年：收益資本化法	二零一九年：每平方米單位價格 二零一八年：每平方米月租 二零一八年：資本化率	每平方米人民幣39,000元 二零一八年：每平方米月租人民幣173元 二零一八年：5.25%	單位價格越高，公平價值越高 市場租金越高，公平價值越高 資本化率越高，公平價值越低
商業樓宇	中國	直接比較法	每平方米單位價格	每平方米人民幣58,000元 (二零一八年：人民幣58,000元)	單位價值越高，公平價值越高
住宅樓宇	泰國	直接比較法	每平方米單位價格	每平方米3,371美元 (二零一八年：3,371美元)	單位價格越高，公平價值越高

公平價值計量乃基於物業之最高及最佳用途得出，而該用途與其實際用途並無差別。

根據直接比較法，公平價值乃經參考相關市場上可得市場可資比較交易而評估。根據收益資本化法，公平價值乃基於淨收入資本化而評估。

倘重估物業乃按成本模式計量，其賬面淨值將為港幣117,923,000元(二零一八年：港幣94,198,000元)。

(戊) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，就離散式功率半導體及的士租賃及銷售汽車業務分部所動用的若干物業、廠房及設備作出減值撥備，金額分別為零(二零一八年：港幣3,464,000元)及港幣7,978,000元(二零一八年：港幣3,477,000元)。減值評估詳情載於附註18及19。

15. 物業、廠房及設備 (續)

(己) 按相關資產類別對使用權資產賬面淨值的分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一九年 一月一日 港幣千元
按重估金額列賬的租賃土地及樓宇的所有權權益	403,168	393,531
按折舊成本列賬的租賃作自用的其他物業	14,806	13,752
傢俬、裝置及辦公設備	2,892	3,976
	420,866	411,259

(庚) 本集團為獲取銀行借貸，已給予相關銀行之不抵押承諾，同意就有關轉讓、出售或處置若干投資物業取得相關銀行之事先書面同意，該等投資物業於二零一九年十二月三十一日之賬面值為港幣305,938,000元(二零一八年：港幣234,618,000元)。

本集團賬面淨值為港幣13,876,000元(二零一八年：港幣2,625,000元)之若干物業、廠房及設備已質押作為本集團借貸及信貸融資的抵押品，其進一步詳情載於附註48。

16. 在建工程

	二零一九年 港幣千元
於一月一日的賬面值	-
匯兌調整	(102)
添置	5,599
於十二月三十一日的賬面值	5,497

本集團在建工程按成本減減值列賬。在建工程於準備資產作擬定用途所需的所有活動大致完成時轉撥至適當類別的物業、廠房及設備(附註15)。

17. 預付租賃土地款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日之賬面值，如原先所呈列	31,215	33,704
首次應用香港財務報告準則第16號的調整(附註2.1)	(31,215)	-
於一月一日的經重列賬面值	-	33,704
匯兌調整	-	(1,514)
攤銷費用	-	(975)
於十二月三十一日之賬面值	-	31,215
分析如下：		
非流動部份，包括於非流動資產	-	30,275
流動部份，包括於流動資產	-	940
	-	31,215

於二零一八年十二月三十一日，預付土地租金的賬目金額是指為位於中國並持作自用的租賃土地權益所支付的預付款項，該款項於首次確認時按成本列賬，並於相關租賃期內攤銷。於二零一九年一月一日首次採納香港財務報告準則第16號後，預付土地租金的賬面值港幣31,215,000元已重新分類至物業、廠房及設備項下「擁有所有權權益並持作自用的土地及樓宇」類別(附註15)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團於若干預付租賃土地款之權益(賬面淨值為港幣6,798,000元)已被質押作為本集團借貸及信貸融資的抵押品，其進一步詳情載於附註48。

18. 商譽

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日	-	4,393
匯兌調整	-	22
減值撥備	-	(4,415)
於十二月三十一日	-	-

就截至二零一八年十二月三十一日止年度的減值評估而言，商譽被分配至「離散式功率半導體」內製造及銷售離散式功率半導體的現金產生單位，並連同其他資產（主要為物業、廠房及設備），由管理層透過使用價值計算而估計該現金產生單位的可收回金額。該等計算所涉及的現金流預測乃使用經管理層批准的財政預算而作出。財政預算所涵蓋之期間為三年。三年期以外的現金流乃使用估計增長率3%而推斷所得。

管理層計算該現金產生單位之使用價值所採用之主要假設包括：

	二零一八年
稅前折現率	17.4%
毛利率	16%-18%

該等假設已根據過往表現以及管理層就對此現金產生單位從事的業務有所影響的市況以及經濟和政治上的變動之預期而釐定。銷售額乃經參考客戶所提供之年度銷售計劃而預測。毛利率乃根據過往年度所達到的毛利率並根據市況之預期變動作出調整，以及經考慮客戶之年度銷售計劃而作出的預測。所用之稅前折現率反映有關該現金產生單位所涉及業務及行業的特定風險。

根據年度減值評估，於二零一八年十二月三十一日，離散式功率半導體業務的現金產生單位的可收回金額估計較其賬面值低港幣7,879,000元，因此於二零一八年十二月三十一日的商譽總金額港幣4,415,000元已於截至二零一八年十二月三十一日止年度計提減值。餘下不足金額港幣3,464,000元已獲分配，以撇減物業、廠房及設備的賬面值（附註15）。截至二零一八年十二月三十一日止年度確認的減值虧損為港幣7,879,000元，主要是由於全球經濟波動，尤其是中美貿易關係緊張，導致離散式功率半導體業務在預測期間內的收益及財務表現下滑，以及市場上半導體零部件供過於求所致。

19. 其他無形資產

	的士牌照 港幣千元	小型客車配額 港幣千元	專利、商標 及版權 港幣千元	總額 港幣千元
成本				
於二零一八年一月一日	264,462	1,974	9,665	276,101
匯兌調整	(12,072)	(91)	23	(12,140)
撤銷	(2,428)	-	-	(2,428)
於二零一八年十二月三十一日	249,962	1,883	9,688	261,533
匯兌調整	(5,806)	(41)	(53)	(5,900)
添置	18,174	-	-	18,174
於二零一九年十二月三十一日	262,330	1,842	9,635	273,807
攤銷及減值				
於二零一八年一月一日	49,924	-	9,665	59,589
匯兌調整	(4,192)	-	23	(4,169)
攤銷費用	324	-	-	324
撤銷	(2,428)	-	-	(2,428)
減值	55,433	-	-	55,433
於二零一八年十二月三十一日	99,061	-	9,688	108,749
匯兌調整	(2,372)	-	(53)	(2,425)
減值	11,070	-	-	11,070
於二零一九年十二月三十一日	107,759	-	9,635	117,394
賬面淨值				
於二零一九年十二月三十一日	154,571	1,842	-	156,413
於二零一八年十二月三十一日	150,901	1,883	-	152,784

19. 其他無形資產 (續)

的士牌照

根據中國政府頒佈的有關法規，一般的士車輛可被調派作的士營運的年期最長為5年。於5年經營期過後，的士運營商須將老舊的士車輛更換為新的士車輛，以繼續的士營運。截至二零一九年十二月三十一日止年度，中國政府推出一項計劃，鼓勵的士運營商加快將的士車輛更換為電動的士車輛。本集團參與該計劃，並在強制更換時限前將其的士車輛更換為電動的士車輛，而作為回報，本集團獲免費授予若干的士牌照(「免費的士牌照」)。該等免費的士牌照賦予持有人經營的士車輛的權利，為期五年，因此，該等免費的士牌照的可使用年期被評估為五年。於首次確認時，本集團按面值港幣18,174,000元將該等免費的士牌照確認為無形資產，該金額為(i)有關的士車輛的賬面淨值除以(ii)出售該等被更換的士車輛所得款項的差額。該等免費的士牌照其後按成本減任何累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。

除免費的士牌照外，本集團持有其他不受任何限制的的士牌照(「其他的士牌照」)。董事認為，由於預期其他的士牌照產生現金流量的期限並無可預見的限制，因此該等其他的士牌照的使用年期並無限制。因此，該等其他的士牌照不會攤銷，而是按成本減任何累計減值虧損列賬。

的士牌照連同相關物業、廠房及設備(包括使用權資產)構成的士租賃及銷售汽車分部中的士租賃的現金產生單位，管理層通過估計其可收回金額來測試減值。該現金產生單位於二零一九年十二月三十一日的可收回金額採用公平價值減出售成本基準釐定，而於二零一八年十二月三十一日的可收回金額則基於使用價值計算釐定。兩種基礎均採用貼現現金流量法釐定可收回金額。

貼現現金流量計算採用基於管理層批准的財務預算的現金流預測。本年度的減值評估所編製的財務預算截至二零五三年為止，而預算期後的現金流量則以3%的估計增長率推算。假設本集團能夠於二零三三年屆滿後延長從事的士出租業務的中國附屬公司的營業期，理由是往年向中國有關政府部門申請延長營業期的申請成功，且並無遇到重大困難。

管理層在計算時使用的其他主要假設乃根據過往表現及其對市場發展的預期而釐定。現金流量預測所依據的主要假設包括：(i)本集團持有的的士牌照數目於整個預測期內維持不變；及(ii)的士租金收入乃根據現有租賃協議將收取的費用收入釐定，並經預期市場發展調整。適用於現金流預測的稅前貼現率為18.5%(二零一八年：16%)，反映與中國的士出租務有關的特定風險。

根據年度減值評估結果，的士出租業務現金產生單位於二零一九年十二月三十一日的可收回金額估計較其賬面金額低港幣19,048,000元，因此對的士牌照計提減值撥備港幣11,070,000元(二零一八年：港幣55,433,000元)及對相關物業、廠房及設備計提減值撥備港幣7,978,000元(二零一八年：港幣3,477,000元)(附註15)。該等減值主要是由於政府要求新購買的的士車輛必須為電動車而非燃油發動機車輛，以經營的士出租業務，因此預計資本及經營成本增加。

由於的士出租業務的現金產生單位的賬面金額已降至其可收回金額，主要假設的任何不利變化將導致進一步的可能減值虧損。

小型客車配額

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之結餘為本集團於二零一五年按總代價約港幣1,969,000元收購22個小型客車配額(「客車配額」)之賬面淨值。

客車配額賦予牌照持有人權利於非指定期間在中國廣州根據特定規則及法規申請客車配額。根據本集團現已知的規則及法規，董事認為該等客車配額無限期有效。

20. 在聯營公司之權益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應佔資產淨額	156,958	155,621

本集團於二零一九年十二月三十一日之主要聯營公司詳情載於附註58。

下文闡述本集團聯營公司於二零一九年十二月三十一日之相關財務資料概要連同比較資料，乃摘錄自其經調整以確保與本集團採納之會計政策一致之管理賬目：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度		
收入	88,031	91,493
本年度溢利	25,920	13,505
本年度其他全面收益	(13,737)	(30,222)
本年度全面收益總額	12,183	(16,717)
自聯營公司收取之股息	-	8,059
於十二月三十一日		
流動資產	465,673	121,998
非流動資產	1,384,746	1,385,761
流動負債	(451,560)	(125,444)
非流動負債	(614,071)	(604,211)
資產淨值	784,788	778,104
本集團於聯營公司資產淨值中的權益之賬面值	156,958	155,621

21. 在合營企業之權益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應佔資產淨值	24,507	12,616

本集團於二零一九年十二月三十一日之主要合營企業的詳情載列於附註59。

下表闡述就個別而言並非屬重大之本集團合營企業之匯總財務資料：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度		
應佔合營企業年內溢利	16,694	10,956
應佔合營企業年內其他全面收益	65	(616)
應佔合營企業年內全面收益總額	16,759	10,340
自合營企業收取之股息	4,868	-
於十二月三十一日		
本集團於合營企業擁有的權益之總賬面值	24,507	12,616

22. 按公平價值於其他全面收益處理之財務資產

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
股本證券，於香港上市	337,297	160,826
股本證券，於香港以外上市	21,907	-
股本證券，於香港以外非上市	127,957	-
股本證券，於中國非上市	-	141,521
	<u>487,161</u>	<u>302,347</u>

本集團持有若干上市及非上市股本證券，作為策略性用途。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得股本證券投資的公平價值增加港幣185,082,000元。公平價值增加扣除由此產生的所得稅影響港幣2,405,000元後為港幣182,677,000元，該增加計入按公平價值於權益中的其他全面收益儲備處理的財務資產。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得股本證券投資的公平價值減少港幣96,929,000元。公平價值減少扣除由此產生的所得稅影響港幣843,000元後為港幣97,772,000元(不足)，計入按公平價值於權益中的其他全面收益儲備處理的財務資產。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團以代價人民幣132,459,000元(相當於港幣150,606,000元)出售投資成本為人民幣118,385,000元的所有中國非上市股本證券，投資的累計收益扣除由此產生的所得稅影響後為人民幣11,247,000元(相當於港幣13,231,000元)，已從按公平價值於其他全面收益儲備處理的財務資產轉撥至保留盈餘。

若干股本證券已質押作本集團借貸及融資信貸的抵押品，其進一步詳情載於附註48。

23. 其他資產

其他資產主要指持有作長期投資的古董及藝術品及會所會籍。

古董及藝術品由管理層經參考一名獨立專業估值師進行的估值進行減值審查，而會所會籍則根據若干代理之報價評估，並考慮最近市況。董事認為，該等古董、藝術品及會所會籍於報告期間結算日至少擁有其賬面價值。

24. 應收貸款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收貸款：		
聯營公司(附註(甲))	52,358	71,941
其他(附註(乙))	-	12,819
	<u>52,358</u>	<u>84,760</u>
減：減值(附註(甲)及(乙))	-	(32,848)
	<u>52,358</u>	<u>51,912</u>
分析如下：		
於一年後到期並列於非流動資產內之應收款項	52,358	51,259
於一年內到期並列於流動資產內之應收款項	-	653
	<u>52,358</u>	<u>51,912</u>

24. 應收貸款 (續)

附註：

(甲) 於二零一九年十二月三十一日向聯營公司提供的貸款為港幣52,358,000元(二零一八年：港幣51,259,000元)為無抵押及免息。於報告期間結算日，貸款的攤銷成本乃根據各聯營公司的業務計劃，按類似財務資產的回報率貼現，按聯營公司預期結算的現值計算。該等貸款預期不會於報告期間結算日起計十二個月內償還，因此被分類為非流動資產。

於二零一八年十二月三十一日的餘額港幣20,682,000元為無抵押、按8.50%的年利率計息及須按要求償還。於二零一八年十二月三十一日，管理層評估認為全部貸款不大可能收回，因此，已作出港幣20,682,000元的全額減值撥備。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與該聯營公司及該聯營公司的另一名投資者(「該方」)磋商，並同意該貸款將於收購地塊應向該方支付的代價中結算，詳見附註28(丁)。因此，於本年度將就向該聯營公司提供貸款作出的減值撥備撥回。

(乙) 向其他方提供的貸款乃無擔保，並包括以下各項：

- 於二零一八年十二月三十一日的餘額為港幣653,000元，按2.0%計息，須於一年內償還。該貸款已於截至二零一九年十二月三十一日止年度內悉數清償。
- 於二零一八年十二月三十一日的餘額為人民幣10,000,000元(相當於港幣11,413,000元)，按18.0%的年利率計息。該貸款原定於二零一七年十月償還，於二零一八年十二月三十一日，管理層評估該貸款不大可能收回，因此已作出全額減值撥備港幣11,163,000元。
- 餘額港幣753,000元按1.50%的月息計息，並須按要求償還。於二零一八年十二月三十一日，管理層評估該貸款不大可能收回，因此已作出全額減值撥備港幣753,000元。

除本年度已悉數清償的貸款外，管理層認為，於二零一九年十二月三十一日的貸款餘額港幣11,916,000元不可收回，因此，本集團已於截至二零一九年十二月三十一日止年度內撇銷該等應收貸款。

應收貸款之減值撥備之變動如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日	32,848	34,908
匯兌調整	(239)	(1,512)
已確認之減值虧損	-	11,834
回撥減值虧損	(20,693)	-
撇除不可收回金額	(11,916)	(12,382)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	-	32,848

本集團根據附註4.13(ii)所述的會計政策確認應收貸款減值虧損。本集團的信貸政策、應收貸款所產生的信貸風險及應收貸款之虧損撥備之進一步詳情載於附註56.3。

25. 應收融資租賃

本集團根據節能項目與一名客戶訂立協議將彼等物業之光管更換為本集團生產之LED光管。本集團有權於五至八年期內每月收取收入作為回報，每月收入乃按預先釐定基準得出。根據該等協議，本集團亦負責免費維修及替換LED光管。該等協議構成LED光管之融資租賃。因此，銷售於物業安裝LED光管時確認。銷售交易相關成本於同期確認。於租賃開始時確認的銷售收益指租賃期內應收客戶最低租賃款項之現值，乃按市場利率計算。

此外，本集團亦從事汽車銷售業務，此乃本集團日常業務的一部分。本集團與客戶訂立協議，於三年期內向客戶租賃汽車連同客車配額，每月收取收入作為回報。客車配額合法允許汽車在租賃期內在公共道路上使用。該等協議構成估計可使用年期為三年之汽車之融資租賃。因此，銷售收益於租賃年期開始時確認，而銷售成本則於同期確認。銷售收益為租賃年期內應收客戶最低租賃款項的現值，乃按市場利率計算。

前述融資租賃安排產生的融資收入乃有系統地於租賃期內作出分配，以反映本集團於融資租賃的投資淨額所帶來的經常性定期回報。

25. 應收融資租賃(續)

應收融資租賃的分析如下：

	應收最低租賃款總額		應收最低租賃款之現值	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收款項：				
不遲於一年	2,765	3,443	2,600	3,213
遲於一年及不遲於五年	1,679	2,809	1,593	2,609
遲於五年	300	44	214	30
	<u>4,744</u>	<u>6,296</u>	<u>4,407</u>	<u>5,852</u>
未來融資收入	(337)	(444)	-	-
應收融資租賃總額	4,407	5,852	4,407	5,852
減：減值	(411)	(398)	(411)	(398)
應收融資租賃，淨額	<u>3,996</u>	<u>5,454</u>	<u>3,996</u>	<u>5,454</u>
			二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分析如下：				
計入非流動資產之一年後應收款項			1,742	2,495
計入流動資產之一年內應收款項			2,254	2,959
			<u>3,996</u>	<u>5,454</u>
應收融資租賃之減值撥備之變動如下：			二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日			398	-
匯兌調整			(9)	(14)
已確認之減值虧損			22	412
於十二月三十一日			<u>411</u>	<u>398</u>

本集團根據附註4.13(ii)所述的會計政策確認應收融資租賃減值虧損。本集團的信貸政策、應收融資租賃所產生的信貸風險及應收融資租賃的虧損撥備之進一步詳情載於附註56.3。

26. 物業存貨

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
發展中物業	1,433,390	748,021

於二零一九年十二月三十一日，港幣1,345,841,000元(二零一八年：港幣672,614,000元)之發展中物業預期將不可於報告期間結算日之後十二個月內收回。

27. 其他存貨

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
原材料	62,287	89,046
在製品	22,939	16,178
製成品	44,617	31,923
	129,843	137,147

28. 應收貿易賬款及其他應收款項、預付款及按金

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收貿易賬款(附註(甲))	237,654	235,774
減：應收貿易賬款之減值(附註(乙))	(8,410)	(8,153)
應收貿易賬款，淨額	229,244	227,621
其他應收款項	86,099	28,755
減：其他應收款項之減值(附註(丙))	(2,855)	(10,897)
其他應收款項，淨額	83,244	17,858
預付款及按金(附註(丁))	60,036	98,591
	372,524	344,070
分析如下：		
非流動資產(附註(丁))	-	63,380
流動資產	372,524	280,690
	372,524	344,070

28. 應收貿易賬款及其他應收款項、預付款及按金 (續)

附註：

(甲) 本集團設有明確之信貸政策。在商品銷售方面，本集團一般給予其貿易客戶30天至60天信貸期，若干客戶獲給予之信貸期可達180天。應收租戶之租金須於發票送交後繳付。在的士及汽車租金收入方面，司機一般須不晚於每月5號支付月租。有關本集團應收貿易賬款之信貸政策之進一步詳情載於附註56.3。

(乙) 應收貿易賬款之減值撥備之變動如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日	8,153	6,320
匯兌調整	(39)	(85)
已確認之減值虧損	534	2,269
回撥減值虧損	(238)	-
撇除不可收回金額	-	(351)
	<u>8,410</u>	<u>8,153</u>
於十二月三十一日	<u>8,410</u>	<u>8,153</u>

本集團根據附註4.13(ii)所述會計政策，就應收貿易賬款確認減值虧損。有關本集團應收貿易賬款所產生之信貸風險以及預期信貸虧損產生之虧損撥備的進一步詳情，載於附註56.3。

(丙) 其他應收款項之減值撥備之變動如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日	10,897	11,583
匯兌調整	(47)	(104)
回撥減值虧損	-	(582)
撇除不可收回金額	(7,995)	-
	<u>2,855</u>	<u>10,897</u>
於十二月三十一日	<u>2,855</u>	<u>10,897</u>

本集團根據附註4.13(ii)所述的會計政策確認之其他應收款項減值虧損。本集團的其他應收款項所產生的信貸風險及預期信貸虧損的虧損撥備之進一步詳情載於附註56.3。

(丁) 於二零一八年十二月三十一日的結餘包括就透過收購於中國成立的持有中國順德的地塊的實體(「目標公司」)的股權向該方收購該地塊已付的按金人民幣50,000,000元(相當於港幣63,380,000元)。於二零一八年十二月三十一日，轉讓土地所有權的程序仍在進行中，因此，已支付的款項在綜合財務狀況表的非流動資產項下被列為「已付按金」。截至二零一九年十二月三十一日止年度，有關地塊所有權以及目標公司股權轉讓的相關程序已完成。因此，按金已與應付該方的代價抵銷(附註32(丙))。

29. 按公平價值列賬並在損益內處理之財務資產

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
上市股本證券，按公平價值	52,776	52,092

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團持有若干作買賣用途之上市股本證券以及分類至按公平價值列賬並在損益內處理之財務資產。

上市股本證券之公平價值乃根據相關證券交易所之市場報價釐定。若干股本證券被抵押作本集團借貸及信貸融資的抵押品，其進一步詳情見附註48。

30. 受限制銀行存款／現金及銀行結餘

(甲) 受限制銀行存款

受限制銀行存款為已根據本集團就收購位於中國廣州之土地及樓宇(「廣州物業」)所訂立的協議存入指定銀行賬戶的存款。

於二零一三年十月三十日，本集團與一名獨立第三方賣方(「賣方」)及獲抵押廣州物業的銀行(「抵押銀行」)訂立一份買賣協議(「主協議」)，以按代價人民幣60,000,000元收購廣州物業。賣方於訂立主協議前已將該廣州物業抵押予抵押銀行。根據主協議及同日簽訂之補充協議，本集團於二零一三年十二月三十一日將金額為人民幣89,000,000元(相當於港幣113,199,000元)之存款存入至抵押銀行的指定銀行賬戶。存入該指定銀行賬戶的資金乃由抵押銀行監察。於完成將廣州物業的法定業權轉移至本集團及以存於該指定銀行賬戶的資金支付抵押貸款後，抵押銀行將解除廣州物業的押記。

廣州物業的法定業權於二零一四年九月轉移至本集團。於二零一九年十二月三十一日，抵押銀行要求存入指定銀行賬戶之存款為人民幣19,940,000元，相當於港幣22,259,000元(二零一八年：人民幣19,607,000元，相當於港幣22,377,000元)，為就廣州物業的訴訟所產生的潛在負債作抵押(附註51(乙))。

(乙) 現金及銀行結餘

現金及銀行結餘包括以下項目：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行存款、現金及於金融機構的存款	196,919	489,185
短期銀行存款	15,578	-
	212,497	489,185

銀行存款按每日銀行存款利率之浮動利率賺取利息。

短期定期存款之期限乃視乎本集團之即時現金需求而定，並按有關短期定期存款利率賺取利息。

於二零一九年十二月三十一日，本集團存放於銀行之短期存款達港幣15,578,000元(二零一八年：無)，其原到期期間為一個月，並按年利率1.64%賺取利息收入。

於二零一九年十二月三十一日，本集團以人民幣計值之現金結餘及存款約為港幣72,039,000元(二零一八年：港幣372,823,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

31. 合約負債

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
由以下原因引起之合約負債		
— 貨品銷售	3,248	1,691

本集團可要求客戶於下達訂單時支付合約金額之若干百分比作為按金。本集團收取之按金確認為合約負債，直至生產活動完成及客戶接管產品且擁有權已轉移。此外，本集團可於生產活動過程中向客戶收取墊款，而此亦產生合約負債。合約負債變動如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日之結餘	1,691	4,142
匯兌調整	(4)	(7)
因年內確認已於年初計入合約負債之收益導致合約負債減少	(1,632)	(4,140)
因於年內收取尚未交付訂單之按金及墊款導致合約負債增加	3,193	1,696
於十二月三十一日之結餘	3,248	1,691

32. 應付貿易及其他應付款項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應付貿易款項(附註(甲))	149,728	121,836
暫收款(附註(乙))	158,413	162,258
其他應付款項及應付費用(附註(丙))	215,099	111,389
存入保證金及預收款項(附註(丁))	51,403	54,020
	574,643	449,503

附註：

- (甲) 於二零一九年十二月三十一日之結餘包括應付一間聯營公司款項港幣2,744,000元(二零一八年：港幣4,176,000元)，乃來自附註52(甲)所披露之貿易交易。該等結餘無抵押、免息及須按照相應頒令到期結付。
- (乙) 於二零一九年十二月三十一日之結餘包括就建議出售本公司附屬公司股權而自第三方收取之暫收款港幣124,936,000元。交易於報告期間結算日及直至本報告日期仍待與第三方作進一步磋商。
- (丙) 於二零一九年十二月三十一日之結餘包括就收購地塊應付該方的代價人民幣95,500,000元(相當於港幣106,600,000元)(二零一八年：無)，詳見附註28(丁)。
- (丁) 於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日之結餘包括就建議出售地塊而從第三方收到的款項港幣25,680,000元。該交易的進一步詳情載於附註51(丙)。

33. 應付融資租賃

於二零一七年，本集團就其位於中國的製造廠房的MVAC系統訂立一項改裝協議。根據該協議，承包商負責MVAC系統改裝工程及保養，作為回報，承包商有權獲得約五年的每月收入，而該收入乃根據預先釐定的基準計算。根據香港會計準則第17號，該協議構成融資租賃安排。

於二零一九年一月一日初步採納香港財務報告準則第16號後，與此安排有關的租賃負債賬面值約港幣2,756,000元已重新分類至租賃負債(附註34)。

於二零一八年十二月三十一日，應付融資租賃的分析如下：

	應付最低 租賃款總額 二零一八年 港幣千元	應付最低 租賃款之現值 二零一八年 港幣千元
應付款項：		
不遲於一年	715	594
遲於一年及不遲於五年	2,344	2,162
	<hr/>	<hr/>
	3,059	2,756
未來財務費用	(303)	-
	<hr/>	<hr/>
應付融資租賃	<u>2,756</u>	<u>2,756</u>
		二零一八年 港幣千元
分析如下：		
計入非流動資產之一年後應付款項		2,162
計入流動資產之一年內應付款項		594
		<hr/>
		<u>2,756</u>

34. 租賃負債

本集團於二零一九年一月一日採用經修訂的追溯方法採納香港財務報告準則第16號，而並無重列比較資料。於二零一九年一月一日適用的過渡性條文詳情載於附註2.1。本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日分別根據附註4.11甲及4.11乙所述的會計政策確認租賃合約。

本集團作為承租人

本集團擁有租賃土地及樓宇的權益，而本集團為該等物業權益的註冊擁有人。本集團亦根據租賃協議租賃位於台灣及中國的多項物業，包括辦公室物業、倉庫、員工宿舍及營運場所。就若干租賃而言，定期租金於租期內固定，而就若干租賃而言，租金則按預定比率定期調整。此外，若干租賃包括在合約期結束後可選擇重續一段額外期間。該等物業的租期從兩年到六年不等。

此外，誠如附註33所述，本集團就位於中國的製造廠房的MVAC系統訂立改裝協議。

34. 租賃負債 (續)

下表顯示於二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日根據租賃協議租賃物業(附註15)及MVAC系統改裝工程及保養(附註33)的未來租賃款。

	最低租賃款		最低租賃款之現值	
	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一九年 一月一日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一九年 一月一日 港幣千元
應付款項：				
不遲於一年	3,993	4,058	3,307	3,448
遲於一年及不遲於五年	14,840	12,025	13,616	10,640
遲於五年	159	2,477	158	2,420
	18,992	18,560	17,081	16,508
未來財務費用	(1,911)	(2,052)	-	-
租賃負債之現值	17,081	16,508	17,081	16,508
			二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一九年 一月一日 港幣千元
分析如下：				
計入非流動負債之一年後應付款項			13,774	13,060
計入流動負債之一年內應付款項			3,307	3,448
			17,081	16,508

年內按使用權資產分類的已確認租賃負債變動如下：

	傢俬及裝置 港幣千元	租賃 作自用的 其他物業 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一九年一月一日	2,756	13,752	16,508
添置	-	4,465	4,465
利息開支(附註8)	121	486	607
租賃款項	(700)	(3,414)	(4,114)
匯兌調整	(64)	(321)	(385)
於二零一九年十二月三十一日	2,113	14,968	17,081

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團租賃安排的現金流出總額為港幣4,657,000元。

35. 應付聯營公司／一間合營企業款項

該等應收款項為無抵押、免息，並須按要求償還。

36. 應付一位關連方／董事款項

應付款項為無抵押、免息及須按要求償還。

37. 借貸

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
借貸		
流動負債	1,290,601	489,076
非流動負債	-	524,765
	1,290,601	1,013,841
借貸		
有抵押(附註48)	746,659	582,471
無抵押	543,942	431,370
	1,290,601	1,013,841

借貸到期日如下：(附註(甲))

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
流動負債		
一年內到期(附註(乙))	831,926	489,076
非流動負債		
一年後但兩年內到期	78,322	115,706
兩年後但五年內到期	380,353	409,059
	458,675	524,765
	1,290,601	1,013,841

附註：

(甲) 應付款項以貸款協議中的預定還款日期為基礎，忽略任何應要求還款條款的影響。

(乙) 於二零一九年十二月三十一日，借貸包括一筆定期貸款港幣437,765,000元(二零一八年：港幣466,471,000元)，本金為港幣488,000,000元，須分19期按季度等額償還，最終結算時間為二零二三年三月。該筆銀行貸款受制於按要求償還條款，該條款規定銀行在承諾期後可隨時自行決定要求還款的無條件權利，該承諾期將於二零一九年五月到期。於二零一八年十二月二十日，銀行將承諾期延長至二零二零年三月十三日，因此該定期貸款於二零一八年十二月三十一日被列為非流動負債。於二零一九年六月，本集團與銀行重續銀行融資，而於二零一九年六月訂立的貸款函項下的定期貸款受制於按要求償還條款。因此，於二零一九年十二月三十一日，重續的融資項下的定期貸款被歸類為流動負債。

其後於二零二零年六月，本集團進一步與銀行重續銀行融資函，根據重續的融資函，定期貸款受限於銀行在承諾期後隨時要求還款的凌駕權，該承諾期將於二零二一年九月到期。

銀行借貸的賬面值按以下貨幣列賬：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
港幣	881,005	836,718
美元	376,175	177,123
人民幣	33,421	-
	1,290,601	1,013,841

於二零一九年十二月三十一日的本集團借貸中，港幣686,854,000元(二零一八年：港幣431,370,000元)以固定年利率2.72%-4.35%(二零一八年：3.10%-4.20%)安排。本集團借貸的剩餘結餘港幣603,747,000元(二零一八年：港幣582,471,000元)以浮動年利率2.39%-4.43%(二零一八年：4.02%-4.25%)安排。

本集團的計息借貸乃按攤銷成本列賬。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行借貸港幣1,081,739,000元(二零一八年：港幣898,763,000元)以董事翁國基先生(「翁先生」)授出的個人擔保作抵押。

38. 非控股權益者貸款

該貸款為無抵押、免息及毋須於自報告期間結束起計12個月內償還。

39. 遞延稅項

於本年度及上一年度確認之遞延稅項負債與資產及其變動如下：

	物業、廠房及 設備加速稅項 折舊及減值 港幣千元	無形資產 攤銷及減值 港幣千元	物業重估 港幣千元	預扣稅 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一八年一月一日	1	50,992	511,758	11,175	(568)	573,358
匯兌調整	31	(1,851)	(25,585)	(520)	(14)	(27,939)
於損益中(計入)/扣除(附註10)	(870)	(13,858)	69,177	870	(984)	54,335
於其他全面收益中(計入)/扣除 (附註15及22)	-	-	(4,631)	-	843	(3,788)
於二零一八年十二月三十一日， 如先前所呈列	(838)	35,283	550,719	11,525	(723)	595,966
由預付土地租金重新分類之租賃 土地重估調整(附註15(乙))	-	-	25,950	-	-	25,950
於二零一九年一月一日之 經重列結餘	(838)	35,283	576,669	11,525	(723)	621,916
匯兌調整	(125)	(805)	(12,591)	(256)	133	(13,644)
於損益中(計入)/扣除(附註10)	7,231	1,776	(901)	197	(8,259)	44
於其他全面收益中(計入)/扣除 (附註15及22)	-	-	7,201	-	2,405	9,606
於出售按公平價值於其他全面 收益處理之財務資產時本期 稅項之重新分類調整	-	-	-	-	(3,214)	(3,214)
於二零一九年十二月三十一日	6,268	36,254	570,378	11,446	(9,658)	614,708

指：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
遞延稅項資產	(1,423)	(1,669)
遞延稅項負債	616,131	597,635
	614,708	595,966

於二零一九年十二月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利的未動用稅項虧損約為港幣449,088,000元(二零一八年：港幣365,807,000元)。由於未能預測將來之溢利來源，故並無於財務報表內就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

香港之附屬公司的稅項虧損可無限期結轉。在中國其他地區及美國之附屬公司的稅項虧損可由有關虧損產生之財政年度起計分別承前結轉五年及二十年。

於二零一九年十二月三十一日，就若干中國附屬公司約港幣11,466,000元(二零一八年：港幣11,525,000元)的未分派盈利，約港幣205,518,000元(二零一八年：港幣199,294,000元)元之遞延稅項負債已予確認入賬。相關中國附屬公司之剩餘未匯出利潤並未就其於二零一九年十二月三十一日應付之預扣稅設立約港幣3,820,000元(二零一八年：港幣3,349,000元)的遞延稅項負債，因董事認為，該等附屬公司在可見將來不可能分配此等盈利。於二零一九年十二月三十一日，該等未匯出之利潤為約港幣48,041,000元(二零一八年：港幣38,029,000元)。

就財務報表之呈列而言，由於與其有關之所得稅由同一稅務機關徵收，而遞延稅項資產及負債擬結算為淨額或同期結算/變現，故經已抵銷該等資產及負債。

40. 股本

	二零一九年		二零一八年	
	股份數目 千股	面值	股份數目 千股	面值
法定 每股面值 0.00002 美元的普通股				
於年初及年終之結餘	<u>600,000</u>	<u>12,000 美元</u>	<u>600,000</u>	<u>12,000 美元</u>
已發行及繳足 每股面值 0.00002 美元的普通股				
於年初及年終之結餘	<u>523,485</u>	<u>10,470 美元</u>	<u>523,485</u>	<u>10,470 美元</u>
於財務報表列為		<u>港幣 82,000 元</u>		<u>港幣 82,000 元</u>

所有股份均合資格收取股息及退還資本，及在本公司股東大會上每一股份可享有一票投票權。

41. 儲備

本集團

本集團儲備變動之詳情載於綜合權益變動表。儲備之性質及目的如下：

股本儲備

本集團之股本儲備為本公司股東之資本出資。

按公平價值列賬並在其他全面收益內處理之財務資產儲備

按公平價值列賬並在其他全面收益內處理之財務資產儲備包括於報告期間結算日持有的根據香港財務報告準則第9號指定為按公平價值列賬並在其他全面收益內處理之財務資產公平價值之累計淨變動，並根據附註4.13(i)之會計政策處理。

購股權儲備

購股權儲備包括就於歸屬期內授出購股權時確認的累計開支，並根據附註4.25之會計政策處理。

匯兌儲備

匯兌儲備包括根據附註4.21之會計政策處理由換算海外業務的財務報表所產生的所有匯兌差額。

資產重估儲備

資產重估儲備經已根據附註4.7所載之會計政策成立。

法定儲備

根據相關的中國規則及法規，本公司的若干附屬公司須保留劃撥若干百分比的稅後溢利至相關法定儲備。受限於相關中國法規所載的若干限制，該等法定儲備可用作彌補以前年度虧損(如有)，或增加相關附屬公司的已繳足股本，及可用作職工集體福利設施的資本性支出(按適用者)。

本公司

本公司的儲備於本年度及過去年度的變動詳情如下：

	股息儲備 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一八年一月一日	2,617	896,524	397,732	1,296,873
本年度溢利及全面收益總額	-	-	601,736	601,736
股息支付(附註12(乙))	(2,617)	-	-	(2,617)
擬派末期股息(附註12(甲))	2,617	-	(2,617)	-
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	<u>2,617</u>	<u>896,524</u>	<u>996,851</u>	<u>1,895,992</u>
本年度溢利及全面收益總額	-	-	(22,593)	(22,593)
股息支付(附註12(乙))	(2,617)	-	-	(2,617)
擬派末期股息(附註12(甲))	2,617	-	(2,617)	-
於二零一九年十二月三十一日	<u>2,617</u>	<u>896,524</u>	<u>971,641</u>	<u>1,870,782</u>

繳入盈餘

本公司之繳入盈餘指本公司股東之資本出資。

42. 非控股權益

於二零一九年十二月三十一日，非控股權益總值為港幣78,596,000元（二零一八年：港幣85,825,000元），乃由於若干附屬公司並非由本集團全資擁有。

董事認為節能元件有限公司及順德華豐不銹鋼焊管廠有限公司的非控股權益屬重大。

節能元件有限公司於集團內撇銷前的財務資料概要呈列如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度		
收益	<u>140,976</u>	<u>183,068</u>
本年度虧損	<u>(11,161)</u>	<u>(8,543)</u>
本年度全面收益總額	<u>(13,336)</u>	<u>(15,300)</u>
分配予非控股權益之本年度虧損	<u>(4,682)</u>	<u>(4,269)</u>
分配予非控股權益之本年度全面收益總額	<u>(5,607)</u>	<u>(6,815)</u>
已付非控股權益之股息	<u>-</u>	<u>-</u>
經營活動所得之現金流量	29,715	13,180
投資活動所用之現金流量	(2,524)	(22,249)
融資活動所用之現金流量	<u>(7,657)</u>	<u>(462)</u>
現金流入／(流出)淨額	<u>19,534</u>	<u>(9,531)</u>
於十二月三十一日		
流動資產	131,683	120,930
非流動資產	56,773	81,518
流動負債	(22,039)	(22,936)
非流動負債	<u>(132)</u>	<u>-</u>
	<u>166,285</u>	<u>179,512</u>
累計非控股權益	<u>68,744</u>	<u>75,546</u>

42. 非控股權益 (續)

順德華豐於集團內撇銷前的財務資料概要呈列如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度		
收益	<u>-</u>	<u>-</u>
本年度虧損	<u>(3,919)</u>	<u>(3,874)</u>
本年度全面收益總額	<u>(4,305)</u>	<u>(4,921)</u>
分配予非控股權益之本年度虧損	<u>(388)</u>	<u>(384)</u>
分配予非控股權益之本年度全面收益總額	<u>(427)</u>	<u>(488)</u>
已付非控股權益之股息	<u>-</u>	<u>-</u>
經營活動(所用)／所得之現金流量	<u>(212)</u>	263
投資活動所得之現金流量	<u>1</u>	<u>1</u>
現金(流出)／流入淨額	<u>(211)</u>	<u>264</u>
於十二月三十一日		
流動資產	<u>81,312</u>	83,215
流動負債	<u>(42)</u>	(5)
非流動負債	<u>(64,722)</u>	<u>(62,357)</u>
	<u>16,548</u>	<u>20,853</u>
累計非控股權益	<u>9,852</u>	<u>10,279</u>

43. 購股權計劃

附屬公司所採納的購股權計劃詳情如下：

(甲) Netlink Assets Limited

本公司之全資附屬公司Netlink Assets Limited(「NetLink」)運作一項購股權計劃(「Netlink計劃」)，藉以向對Netlink營運成功有所貢獻的合資格參與者提供激勵及回報。Netlink計劃之合資格參與者包括Netlink及其任何母公司或附屬公司之董事、僱員及顧問。Netlink計劃於二零一四年八月二十日採納，並將繼續自下列日期之較遲者起計10年繼續生效：(甲)Netlink計劃的生效日期，或(乙)董事會或股東最近批准(以較早者為準)增加已收股份數目以供根據Netlink計劃發行時。

根據Netlink計劃所授出的購股權可能涉及的Netlink股份(「Netlink股份」)總數上限為13,100,000股股份。因行使購股權而將予發行之每股Netlink股份的行使價將由管理人釐定，但將不會少於授出日期的適用Netlink股份的公平市值的100%，並須遵守Netlink計劃指定的若干條件。

購股權的行使期及歸屬時間表乃由管理人釐定。

於本年度及過往年度，根據Netlink計劃授出的購股權變動如下：

承授人	授出日期	行使期	行使價	購股權數目			於 二零一九年 十二月 三十一日
				於 二零一九年 一月一日	年內獲授	年內沒收	
翁先生	二零一四年 八月二十日	由歸屬日期起至 二零二四年 八月二十日	1美元	2,648,233	-	-	2,648,233
周啟超先生 (「周先生」)	二零一四年 八月二十日	由歸屬日期起至 二零二四年 八月二十日	1美元	529,647	-	-	529,647
				3,177,880	-	-	3,177,880

承授人	授出日期	行使期	行使價	購股權數目			於 二零一八年 十二月 三十一日
				於 二零一八年 一月一日	年內獲授	年內沒收	
翁先生	二零一四年 八月二十日	由歸屬日期起至 二零二四年 八月二十日	1美元	2,648,233	-	-	2,648,233
周先生	二零一四年 八月二十日	由歸屬日期起至 二零二四年 八月二十日	1美元	529,647	-	-	529,647
				3,177,880	-	-	3,177,880

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無根據Netlink計劃授出購股權(二零一八年：無)。於本年內及上年度概無購股權開支於損益中確認。

43. 購股權計劃 (續)

(甲) Netlink Assets Limited (續)

於過往年度內獲授的購股權的公平價值乃使用柏力克－舒爾斯模式計及授出購股權的條款及條件後於授出日期估計。下表列示該模式使用的重大輸入數據：

授出日期	二零一五年	二零一四年
	六月二十五日	八月二十日
股息回報率	0%	0%
過往波動	46.56%	45.57%
無風險利率	1.801%	1.859%
預期購股權年期	10年	10年

性質及規模相近之公司的合併波動乃用以估計Netlink股份之預期波動。預期購股權年期乃按歷史數據得出，且並不顯示可能出現之行使模式。

於本年度及過往年度內概無行使購股權。於二零一九年十二月三十一日，Netlink計劃項下有3,177,800份(二零一八年：3,177,880份)尚未行使購股權。尚未行使購股權的加權平均剩餘合約年期為五年(二零一八年：六年)。在於二零一九年十二月三十一日尚未行使的購股權總數中，3,177,800份(二零一八年：3,177,880份)購股權已經歸屬及可予行使。根據Netlink目前的股本，悉數行使該等尚未行使購股權將導致發行額外3,177,800股(二零一八年：3,177,880股)Netlink股份。

(乙) 節能元件有限公司

根據二零一六年九月十九日由節能元件有限公司股東通過的決議案，採納節能元件有限公司購股權計劃(「節能元件購股權計劃」)已獲批准，以令節能元件有限公司可向合資格人士授出購股權作為彼等對節能元件有限公司及其附屬公司(「節能集團」)作出及可能作出之貢獻的激勵及獎勵。節能元件購股權計劃合資格參與者包括節能集團之董事、僱員、行政人員或管理人員及節能集團之任何供應商、諮詢人、代理、顧問及相關實體。

節能元件購股權計劃自其成為無條件之日期起有效期為十年。認購價由節能元件有限公司董事會全權酌情釐定，惟認購價不得低於下列的最高者：(a) 節能元件有限公司股份於授出日期(必須為聯交所開市進行證券買賣業務之日)在聯交所每日報價表所報的收市價；(b) 節能元件有限公司股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的官方平均收市價；及(c) 節能元件有限公司股份面值。

在節能元件購股權計劃下行使所有購股權時可予發行的節能元件有限公司股份總數合計不得超過節能元件有限公司股份首次開始在聯交所買賣時已發行股份總數的10%，即為數160,000,000股股份。

於二零一七年三月二十二日，根據節能元件購股權計劃向若干董事、高級管理人員、僱員及顧問授出合共41,794,191股節能元件有限公司股份之購股權，該等購股權將根據各承授人之要約文件所訂明之歸屬時間表歸屬。向並非僱員之參與者授出購股權，是基於彼等向節能元件集團作出類似於僱員提供服務的貢獻。

節能元件有限公司根據節能元件購股權計劃於二零一七年三月二十二日授出的購股權(「節能元件購股權」)公平價值為港幣3,271,000元。該公平價值由獨立專業估值師於授出日期採用二項式模式進行估計，並計及授出購股權的條款及條件。

下表列示該模式所使用的重大輸入值：

股息回報率	0%
過往波動	43.032%
無風險利率	1.636%
預期購股權年期	10年

43. 購股權計劃 (續)

(乙) 節能元件有限公司 (續)

性質相近之公司的過往合併波動乃用以估計節能元件有限公司股份之過往波動。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，以股權支付費用港幣110,000元(二零一八年：港幣413,000元)於損益中扣除。本公司擁有人應佔已授出節能元件購股權之公平價值港幣64,000元(二零一八年：港幣269,000元)已計入購股權儲備。

根據節能元件購股權計劃授出的購股權於本年度及過往年度之變動如下：

承授人	授出日期	行使價	購股權數目			
			於二零一九年 一月一日	年內行使	年內沒收	於二零一九年 十二月三十一日
節能元件有限 公司的董事	二零一七年 三月二十二日	港幣0.165元	8,208,343	-	-	8,208,343
僱員	二零一七年 三月二十二日	港幣0.165元	10,059,821	-	(260,000)	9,799,821
顧問	二零一七年 三月二十二日	港幣0.165元	1,960,000	-	-	1,960,000
			20,228,164	-	(260,000)	19,968,164

承授人	授出日期	行使價	購股權數目			
			於二零一八年 一月一日	年內行使	年內沒收	於二零一八年 十二月三十一日
節能元件有限 公司的董事	二零一七年 三月二十二日	港幣0.165元	8,208,343	-	-	8,208,343
僱員	二零一七年 三月二十二日	港幣0.165元	20,105,848	(9,472,277)	(573,750)	10,059,821
顧問	二零一七年 三月二十二日	港幣0.165元	2,100,000	(140,000)	-	1,960,000
			30,414,191	(9,612,277)	(573,750)	20,228,164

緊接購股權授出日期前，節能元件有限公司股份收市價為港幣0.172元。於二零一七年三月二十二日授出的購股權於接納日期二零一七年四月一日起十年內有效，惟須符合歸屬規定—購股權須分階段為期9個月至3.25年歸屬。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，可認購9,612,277股節能元件有限公司股份之購股權獲行使，因此發行9,612,277股節能元件有限公司新普通股，總代價約為港幣1,586,000元。緊接購股權獲行使當日前，節能元件有限公司股份之加權平均收市價為港幣0.263元。於授出購股權當日本公司擁有人應佔該等獲行使節能元件購股權之公平價值為港幣460,000元。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，因節能元件集團僱員辭任而已沒收可認購260,000股(二零一八年：573,750股)節能元件有限公司股份之購股權。於授出購股權當日本公司擁有人應佔該等被沒收及已歸屬節能元件購股權之公平價值為港幣12,000元(二零一八年：港幣5,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，有19,968,164份(二零一八年：20,228,164份)購股權為根據節能元件購股權計劃尚未行使。此等購股權的加權平均剩餘合約期限為7.25年(二零一八年：8.25年)。於二零一九年十二月三十一日尚未行使的購股權總數中，可認購19,195,691股(二零一八年：13,992,241股)股份之購股權已歸屬及可由承授人透過向節能元件有限公司發出書面通知而行使。根據節能元件有限公司目前的資本架構，尚未行使購股權獲悉數行使將導致發行額外19,968,164股(二零一八年：20,228,164股)節能元件有限公司普通股。

於本年度，概無根據節能元件購股權計劃授出購股權。

44. 控股公司財務狀況表

	附註	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		112,300	111,500
物業、廠房及設備		4,183	4,239
在附屬公司之權益		9,191	9,191
已付按金		-	63,380
其他資產		74,988	74,488
		200,662	262,798
流動資產			
貿易及其他應收款項、預付款及按金		13,177	11,630
應收附屬公司款項		2,988,587	2,736,325
現金及銀行結餘		24,261	40,502
		3,026,025	2,788,457
流動負債			
其他應付款項及應計費用		149,261	150,326
應付附屬公司款項		113,204	57,386
應付一位董事款項		34,278	26,460
借貸		1,059,080	396,244
		1,355,823	630,416
流動資產淨值		1,670,202	2,158,041
非流動負債			
借貸		-	524,765
資產淨值		1,870,864	1,896,074
資本及儲備			
股本	40	82	82
儲備	41	1,870,782	1,895,992
總權益		1,870,864	1,896,074

代表董事

周啟超
董事

李碧玫
董事

45. 收購一間附屬公司的額外權益／出售一間附屬公司的部分權益／註銷附屬公司

(甲) 收購一間附屬公司的額外權益

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團以代價港幣844,000元向一名股東收購12,024,598股節能元件有限公司普通股。於交易完成後，本集團於節能元件有限公司的股權由57.92%增加至58.65%。

	二零一九年 港幣千元
收購節能元件有限公司額外股權的代價	844
本集團分佔節能元件有限公司資產淨值增加	<u>(1,241)</u>
收購節能元件有限公司額外權益之差額	<u><u>(397)</u></u>

節能元件有限公司的控制權並無發生變化，而收購節能元件有限公司的額外股權入賬為股權交易。

	二零一九年 港幣千元
年內已付代價淨額	<u>(844)</u>
與收購節能元件有限公司額外股權有關的現金及現金等值淨流出	<u><u>(844)</u></u>

(乙) 視作為出售一間附屬公司部份權益

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，購股權持有人行使9,612,277份節能元件購股權，因此節能元件有限公司發行9,612,277股新普通股，而本集團於節能元件有限公司的股本權益則攤薄0.4%。

	二零一八年 港幣千元
本集團收取之按行使節能元件購股權發行股份所得款項	1,586
被攤薄節能元件有限公司之權益而視作出售其淨資產	<u>(1,324)</u>
於視作出售節能元件有限公司之差額	<u><u>262</u></u>

節能元件有限公司仍為本公司之附屬公司，而因股份交易攤薄於節能元件有限公司的股權所產生的差額計入權益交易。

	二零一八年 港幣千元
年內已收代價淨額	<u>1,586</u>
計入融資活動之現金流量有關股份交易之現金及現金等值淨流入	<u><u>1,586</u></u>

45. 收購一間附屬公司的額外權益／出售一間附屬公司的部分權益／註銷附屬公司(續)

(丙) 出售一間附屬公司部份權益

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團就節能元件有限公司訂立若干股份交易，包括按總代價港幣54,718,000元出售合共202,520,000股節能元件有限公司股份及按總代價港幣1,943,000元收購合共10,020,000股節能元件有限公司股份(「股份交易」)。

由於股份交易關係，本集團於節能元件有限公司的股本權益於二零一八年十二月三十一日攤薄至57.92%。

	二零一八年 港幣千元
股份交易所得款項淨額	52,642
被攤薄節能元件有限公司之權益而出售其淨資產	(23,493)
	<u>29,149</u>

節能元件有限公司仍為本公司之附屬公司，而因股份交易攤薄於節能元件有限公司的股權所產生的差額計入權益交易。

	二零一八年 港幣千元
年內已收代價淨額	52,775
減：交易成本	(133)
	<u>52,642</u>
計入投資活動之現金流量有關股份交易之現金及現金等值淨流入	<u>52,642</u>

(丁) 註銷附屬公司

(i) 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司之一家全資附屬公司，即佛山市迅速汽車租賃有限公司(「迅速租賃」，一家於中國成立之公司)已註銷。

註銷迅速租賃的收益計入綜合收益表中之「其他溢利或虧損－註銷附屬公司之收益」，並計算如下：

	二零一九年 港幣千元
於迅速租賃註銷後解除交易儲備淨額	4
註銷之收益	<u>4</u>

(ii) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司之兩家全資附屬公司，即業盈置業(深圳)有限公司(「業盈」，一家於中國成立之公司)及SMC LED N.V.(「SMC LED」，一間於荷屬安的列斯群島庫拉索島註冊成立之公司)已註銷。

註銷業盈及SMC LED的收益計入綜合收益表中之「其他溢利或虧損－註銷附屬公司之收益」，並計算如下：

	二零一八年 港幣千元
於業盈及SMC LED註銷後解除交易儲備淨額	20,702
註銷之收益	<u>20,702</u>

此外，於業盈完成註銷後，本集團已分別撥回若干應付款項及稅項負債港幣74,388,000元及港幣115,586,000元，其已計入綜合收益表中之「其他溢利或虧損－撥回應付款項」。

46. 綜合現金流量表之附註

(甲) 主要非現金交易

於過往年度，本集團投資一間合資企業，投資成本總額為港幣7,231,000元，其中港幣1,752,000元以支付現金方式結付。於二零一八年十二月三十一日，應付未償付投資成本為港幣5,478,000元，而有關未償付代價於本年度內以現金全部結清。

(乙) 融資活動產生負債之對賬如下：

	借貸 港幣千元 (附註37)	應付融資 租賃 港幣千元 (附註33)	租賃負債 港幣千元 (附註34)	應付一名 董事款項 港幣千元 (附註36)	非控股股東 之貸款 港幣千元 (附註38)
於二零一八年一月一日	854,984	3,481	-	41,087	6,098
現金流變動：					
新增借貸所得收入	1,210,356	-	-	-	-
償還借貸	(1,051,706)	-	-	-	-
償還墊款	-	-	-	(7,652)	-
支付融資租賃之資本部份	-	(559)	-	-	-
支付融資租賃之利息部份	-	(156)	-	-	-
已付其他借貸成本	(30,808)	-	-	-	-
融資現金流之變動總額	127,842	(715)	-	(7,652)	-
匯兌調整	207	(166)	-	-	75
其他變動：					
利息開支	30,808	-	-	-	-
應付融資租賃之財務費用	-	156	-	-	-
給予一名董事之服務費(附註52(甲))	-	-	-	5,025	-
	30,808	156	-	5,025	-
於二零一八年十二月三十一日， 如先前所呈列	1,013,841	2,756	-	38,460	6,173
首次採納香港財務報告準則第16號 之調整(附註2.1)	-	(2,756)	16,508	-	-
於二零一九年一月一日的經重列結餘	1,013,841	-	16,508	38,460	6,173
現金流變動：					
新增借貸所得收入	908,381	-	-	-	-
償還借貸	(629,402)	-	-	-	-
已收墊款	-	-	-	27,570	-
償還墊款	-	-	-	(5,245)	-
支付租賃負債之資本部份	-	-	(3,507)	-	-
支付租賃負債之利息部份	-	-	(607)	-	-
已付其他借貸成本	(39,497)	-	-	-	-
融資現金流之變動總額	239,482	-	(4,114)	22,325	-
匯兌調整	(2,219)	-	(385)	-	235
其他變動：					
利息開支	39,497	-	607	-	-
訂立新租賃導致租賃負債增加	-	-	4,465	-	-
給予一名董事之服務費(附註52(甲))	-	-	-	5,063	-
	39,497	-	5,072	5,063	-
於二零一九年十二月三十一日	1,290,601	-	17,081	65,848	6,408

47. 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有合資格參與之僱員運作強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為一項界定供款退休福利計劃，而根據強積金計劃之規則，供款按僱員相關收入之百分比作出，並於應付時在損益扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開並存放於獨立管理之基金內。本集團之僱主供款在投入強積金計劃時全數歸僱員所有。

本公司旗下於中國經營的附屬公司僱員須參與一個當地市政府運作的中央退休金計劃。該等中國的附屬公司須將工資成本的某百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，該等供款於應付時在損益扣除。

於損益內確認之總支出港幣9,224,000元(二零一八年：港幣9,764,000元)為本集團本年內已付／應付該等計劃之供款。

48. 資產抵押

除附註14及15披露之負面承諾外，本集團已抵押以下資產以及出租其投資物業所獲分配之租金收入以取得授予本集團的一般銀行及其他貸款融資：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資物業	1,662,807	1,700,046
物業、廠房及設備	13,876	2,625
預付租賃土地款	-	6,798
按公平價值於損益處理之財務資產	52,331	51,200
按公平價值於其他全面收益處理之財務資產	253,276	83,954
銀行結餘	91	108
	<u>1,982,381</u>	<u>1,844,731</u>

本公司持有之兩間附屬公司之已發行股本已抵押予多間銀行以取得授予本集團之銀行融資。該等附屬公司於二零一九年十二月三十一日之資產淨值合共約為港幣1,269,000,000元(二零一八年：港幣1,239,000,000元)。

49. 經營租賃安排

作為承租人

於二零一八年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租約而須支付之未來最低租賃付款總額如下：

	二零一八年 港幣千元
一年以內	3,428
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<u>4,912</u>
	<u>8,340</u>

於二零一八年十二月三十一日，未來最低租賃付款指本集團根據經營租賃安排就其製造廠房、辦公室物業及經營場地應付的經營租賃開支。經磋商，該等物業之租期介乎一至三年，以往根據香港會計準則第17號於產生時在損益中分類為經營租賃並確認為開支。本集團已於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號，並根據附註4.11甲所載的政策於綜合財務狀況表內確認與該等租賃有關的租賃負債。租賃負債之詳情於附註34披露。

49. 經營租賃安排 (續)

作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，租期議定為介乎一年至二十四年(二零一八年：一年至二十四年)不等。於報告期間結算日，本集團已就以下應收未來最低租賃付款與租客簽訂合約如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	87,105	116,633
一年後但於兩年內	50,796	64,959
兩年後但於三年內	30,411	38,181
三年後但於四年內	21,814	24,490
四年後但於五年內	18,040	18,110
五年以上	45,981	92,965
	254,147	355,338

50. 其他承擔

於報告期間結算日，本集團之其他重大承擔如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已訂約但未在財務報表中撥備：		
購置物業、廠房及設備	11,987	4,364
收購股權	-	171,195
物業發展	66,037	31,803
	78,024	207,362

51. 或然負債

(甲) 索賠人(「索賠人」)於二零一四年提出訴訟，當中指稱附註30(甲)所述就廣州物業法定業權轉讓予本集團之登記屬非法，並要求中國土地當局撤銷其就廣州物業向本集團發出的證書。該訴訟於本報告日期仍在進行中。根據中國法律顧問的意見(「法律意見」)，廣州物業之業權轉讓及登記乃屬恰當，而由於已完成轉讓該等業權，故本集團擁有廣州物業之法定業權及所有相關權利。此外，索賠人亦提出另一項訴訟，指稱本集團、賣方及抵押銀行惡意串通，從而損害索賠人的利益，並要求法院宣佈總協議無效。於本報告日期，該訴訟仍在進行中。根據法律意見，鑑於本集團能夠證明其無意與其他訂約方串通損害索賠人的利益，且該交易於訂立總協議當日基於正常的商業條款進行，本集團不會被指控為惡意串通。經考慮案件的最新發展及法律意見，董事認為該等訴訟不會對本集團造成重大財務影響。

(乙) 本集團已承諾就上文附註(甲)所述抵押銀行就附註30(甲)所指終止抵押銀行與索賠人於二零零七年訂立之買賣協議而對索賠人所提出之訴訟所產生的法律及專業費用及任何經濟責任。於二零一九年十二月三十一日之存款人民幣19,940,000元(相當於港幣22,259,000元)(二零一八年：人民幣19,607,000元(相當於港幣22,377,000元))已由本集團存入抵押銀行指定的銀行賬戶，以就該承諾作出抵押。根據中國法律顧問的意見，董事認為該承諾將不會對本集團造成重大財務影響。

51. 或然負債 (續)

- (丙) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售本集團持有作為物業發展的若干香港地塊。出售該等地塊的代價達港幣26,600,000元。然而，董事知悉，可能就該等地塊的業權發生潛在合法性問題，並因而致使買賣協議無效。據董事評估，該等地塊的合法性問題可否得到解決仍存在不明朗因素。因此，本集團已於截至二零一五年十二月三十一日止年度撇銷有關地塊的賬面淨值港幣17,417,000元，並記錄買方所支付的代價為「貿易及其他應付款項」項下的已收取訂金。於二零一九年十二月三十一日，買方所支付的代價為港幣25,680,000元(二零一八年：港幣25,680,000元)。根據董事現有評估，解決就該等地塊的業權發生潛在合法性問題尚不明確，須取得政府政策及相關法例的最新發展。如董事所評估，就該潛在土地塊合法性問題產生的索償(倘有)將不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- (丁) 於二零一九年，一名承包商(「承包商」)向本集團提出索賠，有關提前終止及結算本集團在香港的物業項目的工程合約所產生的爭議，而本集團已對索賠人提出反訴，要求索賠人賠償本集團代表承包商支付的預付款及本集團遭受的損失。本集團及承包商同意通過仲裁解決爭議，而仲裁程序於本報告日期仍在進行中。經考慮法律顧問之意見後，董事認為本集團在該合約爭議中具有合理充分的理由，且該索賠不會對本集團的業績及財務狀況造成重大不利影響。

52. 關連人士交易

本集團旗下實體間之交易已於綜合賬目時對銷，且並無於本附註中披露。本集團與其他關連人士(包括主要管理人員)間之交易詳情披露如下。

- (甲) 除本財務報表其他部分所作披露者外，本集團曾與關連人士訂立下列重大交易：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已付一名董事之服務費(附註)	5,063	5,025
從一間聯營公司採購原材料及貨品	30,804	40,035
來自一間聯營公司之利息收入	823	1,826
向合營企業收取之管理費	-	1,117
	<u>36,690</u>	<u>48,003</u>

附註：

已付本公司董事翁先生的服務費乃因其就授予本集團的銀行融資向銀行提供個人擔保所致，該服務費乃按所授出融資金額的0.38%(二零一八年：0.38%)收取。

- (乙) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團向本公司董事及實益擁有人翁先生按代價港幣28,402,000元收購一所住宅物業。此住宅物業位於英國，被本集團分類為投資物業。
- (丙) 主要管理層成員的薪酬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	29,678	28,724
以股權結算以股份支付款項之開支	23	58
定額供款退休計劃之供款	1,176	1,034
	<u>30,877</u>	<u>29,816</u>

53. 報告期後事件

於二零二零年四月三十日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議以出售一間於中國成立的全資附屬公司廣州華皇房地產開發有限公司（「廣州華皇房地產」）的100%股本權益，代價為人民幣580,000,000元（相當於港幣647,454,000元）。廣州華皇房地產主要從事物業開發。該交易已於二零二零年五月完成。

54. 資本管理

本集團管理資本之目的為保障本集團有能力以持續經營方式繼續，藉以為股東提供回報以及為其他利益相關者帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本以及支持本集團的財務穩定性及增長。

本集團按負債比率（即負債淨額除以權益）監控其資本結構。負債淨額包括借貸減現金及銀行結餘以及受限制銀行存款。本集團可透過調整應付股東股息或發行新股來維持或調整資本結構。

本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之負債比率如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
負債	1,290,601	1,013,841
減：現金及銀行結餘以及受限制銀行存款	(234,756)	(511,562)
負債淨額	1,055,845	502,279
股本為總權益	3,713,830	3,497,664
負債比率	28.4%	14.4%

本集團的目標為將負債比率維持於不高於50%，其符合經濟及財務狀況之預期變化。本集團之整體資本管理策略於本年度全年均維持不變。

55. 按類別劃分的財務資產及財務負債概要

55.1 財務工具的分類

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
財務資產		
按公平價值列賬並在損益處理之財務資產	52,776	52,092
按公平價值列賬並在其他全面收益處理之財務資產	487,161	302,347
按攤銷成本計量之財務資產 [#]	546,877	814,407
財務負債		
按攤銷成本列賬之財務負債 [^]	1,898,080	1,451,520

[#] 包括應收貿易賬款、應收貸款、融資租賃應收款項、其他應收款項及銀行結餘（包括受限制銀行存款）。

[^] 包括應付貿易款項、其他應付款項及應計費用、應付融資租賃、租賃負債、已收的可退回按金、應付聯營公司、一間合營企業、一名關連人士及一名董事款項、借貸及來自非控股股東之貸款。

55. 按類別劃分的財務資產及財務負債概要 (續)

55.2 財務工具之財務業績

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
公平價值溢利／(虧損)：		
按公平價值列賬並在損益處理之財務資產	586	(8,915)
公平價值增加／(減少)：		
按公平價值列賬並在其他全面收益處理之財務資產	185,082	(96,929)
利息收入或(支出)：		
按攤銷成本計量之財務資產	4,439	9,633
按攤銷成本列賬之財務負債	(40,104)	(30,964)
股息收入：		
按公平價值列賬並在損益處理之財務資產	2,018	1,550
按公平價值列賬並在其他全面收益處理之財務資產	12,476	11,401
(回撥減值虧損)／減值虧損：		
按攤銷成本計量之財務資產	(20,375)	13,938

55. 按類別劃分的財務資產及財務負債概要 (續)

55.3 財務工具之公平價值

(甲) 按公平價值計量之財務工具

下表為於二零一九年及二零一八年十二月三十一日按公平價值計量的財務工具按照香港財務報告準則第13號所界定公平價值三個級別的賬面值，當中每項財務工具公平價值乃完全按對有關公平價值的計量有重大影響的數據最低級別分類。有關級別的定義如下：

級別1 (最高級別)： 公平價值以交投活躍的市場中相同的財務工具的公開價格(未經調整)計量

級別2： 公平價值以交投活躍的市場中類似的財務工具的公開價格，或以直接或間接可觀察市場數據得出的所有重大輸入數據的估值方法計量

級別3 (最低級別)： 公平價值以並非按可觀察市場數據得出的任何重大輸入數據的估值方法計量

	級別1 港幣千元	級別2 港幣千元	級別3 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年十二月三十一日				
財務資產				
按公平價值列賬並在				
其他全面收益處理之財務資產				
— 上市股本證券	359,204	—	—	359,204
— 非上市股本證券	—	127,957	—	127,957
按公平價值列賬並在				
損益處理之財務資產				
— 上市股本證券	52,776	—	—	52,776
於二零一八年十二月三十一日				
財務資產				
按公平價值列賬並在				
其他全面收益處理之財務資產				
— 上市股本證券	160,826	—	—	160,826
— 非上市股本證券	—	—	141,521	141,521
按公平價值列賬並在				
損益處理之財務資產				
— 上市股本證券	52,092	—	—	52,092

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，在級別1、級別2及級別3工具之間並無轉移。

55. 按類別劃分的財務資產及財務負債概要(續)

55.3 財務工具之公平價值(續)

(甲) 按公平價值計量之財務工具(續)

按公平價值(以重大不可觀察輸入數據(即級別3)得出)列賬的財務工具(即非上市股本證券)對賬如下:

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非上市股本證券		
於一月一日	141,521	142,360
匯兌調整	(3,041)	(6,756)
出售	(148,098)	-
公平價值變動	9,618	5,917
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	-	141,521
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

非上市股本證券於二零一九年十二月三十一日的公平價值乃由管理層參考經紀商提供的報價及(倘適用)被投資方近期資本交易的認購價而估計。

非上市股本證券於二零一八年十二月三十一日之公平價值乃由管理層經參考由獨立專業估值師資產評值有限公司所作之估值後估計。該估值乃基於認沽期權模型。經考慮最新發展，包括所投資公司之上市申請狀況，管理層已就處理於二零一八年十二月三十一日之非上市股本證券採納以認沽期權模型得出之公平價值。

該估值要求董事作出並非由可觀察市價或利率支持之估計及假設，包括缺乏推銷能力之折現。推銷能力折現代表董事釐定而當市場參與者就投資定價時將計及之溢價或折現之金額。推銷能力折現越高，投資公平價值越低。倘市場折現能力增加10%，投資於二零一八年十二月三十一日之公平價值將減少港幣19,289,000元。

(乙) 並非按公平價值計量之財務工具

並非按公平價值計量之財務工具包括應收貿易賬款、其他應收款項、應收/應付聯營公司、合營企業、一間關連公司及一名董事之結餘、銀行結餘(包括受限制現金存款)、應付貿易款項、其他應付款項及應計費用以及應收貸款的即期部分、應收融資租賃、應付融資租賃、租賃負債及銀行借貸。由於其為短期性質，其賬面值與其公平價值相若。

就披露目的而言，應收貸款、融資租賃應收款項、應付融資租賃、租賃負債及借貸以及來自非控股股東的貸款之非流動部份之公平價值與其賬面值並無重大差異。該等公平價值乃根據折現現金流量模型釐定及分類為公平價值等級架構的級別3。重大輸入數據包括預期未來現金流量及用以反映本集團及對手方(如適用)信貸風險之折現率。

56. 財務風險管理

56.1 財務風險管理目標和政策

本集團的業務使其面對不同財務風險，包含市場風險（包括外幣風險、價格風險及利率風險）、信貸風險和流動資金風險。本集團整體風險管理集中處理金融市場之不可預測性，並力求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。風險管理由主要管理層根據董事會批准的政策進行。本集團並無書面風險管理政策。然而，本集團董事及高級管理層定期舉行會議以鑒別和評估風險，並從而制定策略來管理財務風險。

56.2 市場風險

(i) 外幣風險

外幣風險指財務工具之公平價值或未來現金流量因外幣匯率變動而波動之風險。本集團主要在香港及中國營運。本公司及其附屬公司之功能貨幣主要為港幣、美元及人民幣，而若干商業交易用美元及人民幣結算。因此，本集團面對的貨幣風險來自以外幣（主要來自美元及人民幣）與本公司及集團實體的功能貨幣間的匯率波動。現時，本集團並無外幣對沖政策，但管理層不斷監察所面對的外幣匯率風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團的銷售繼續以美元及人民幣為主，而付款則以美元、港幣或人民幣作出。再者，本集團的借貸以港幣、美元及人民幣列值。董事認為已存在自然對沖機制。然而，本集團緊密監察人民幣的匯率波動。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團以外幣列值的財務資產及負債之賬面淨值所面對的整體風險如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
淨財務資產／(負債)		
港幣	115,703	(130,021)
美元	407,633	320,171
人民幣	628,577	538,337

由於港幣與美元掛鈎，本集團對有關貨幣不存在重大匯兌風險。以下敏感性分析以財政年度初之外幣匯率假設百分比變動為依據，並假設有關變動於全年維持不變而釐定，顯示本集團於人民幣兌港幣匯率之合理可能變動對本集團於報告期間結算日之人民幣計值資產淨值狀況所面臨之風險（實際上，真實的交易結果可能會與以下敏感性分析有所差異及差異可能屬重大）：

	本年度溢利及保留盈餘 增加／(減少)	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
人民幣兌港幣		
— 升值5% (二零一八年：5%)	26,243	22,476
— 貶值5% (二零一八年：5%)	(26,243)	(22,476)

匯率之變動不會影響本集團權益內的其他部分。

56. 財務風險管理 (續)

56.2 市場風險 (續)

(ii) 價格風險

由於未來該等投資價格尚不明確，本集團主要面臨分類為按公平價值列賬並在損益處理之財務資產之股本證券(附註29)及按公平價值列賬並在其他全面收益處理之財務資產(附註22)產生之股本價格風險。

本集團投資於在聯交所及紐約證券交易所進行買賣之上市股本證券。本集團亦基於戰略目的投資於非上市股本證券。買賣交易證券是依據每日監察個別證券與其相關證券市場指數和其他產業指標比較得出的結果及本集團對流動資金的需求來決定。為管理股本證券之價格風險，本集團持有以行業分佈為依據的分散投資組合。同時，本集團指定了一個專責團隊來監察價格風險並在有需要時考慮對沖該風險。本集團自過往年度以來已遵守之價格風險管理政策被認為有效。

鑒於相關證券市場指數的合理可能變動，在所有其他變數維持不變的情況下，於報告期間結算日，管理層就於上市及非上市股本證券之投資對本集團的影響的最佳估計如下(實際上，真實的交易結果可能會與以下敏感性分析有所差異及可能會屬重大的差異)：

	本年度溢利及保留盈餘 增加/(減少)	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分類為按公平價值於損益處理之財務資產之上市股本證券		
於香港上市－恒生指數		
+ 16% (二零一八年：+ 19%)	7,050	8,264
- 16% (二零一八年：- 19%)	(7,050)	(8,264)
	7,050	8,264
	(7,050)	(8,264)
其他全面收益及按公平價值 於其他全面收益儲備處理之 財務資產之增加/(減少)		
二零一九年	港幣千元	二零一八年 港幣千元
於香港上市－恒生指數		
+ 16% (二零一八年：+ 19%)	53,968	30,557
- 16% (二零一八年：- 19%)	(53,968)	(30,557)
	53,968	30,557
	(53,968)	(30,557)
於紐約證券交易所上市－納斯達克綜合指數		
+ 9%	1,972	-
- 9%	(1,972)	-
	1,972	-
	(1,972)	-
分類為按公平價值於其他全面收益處理之財務資產之 非上市股本證券		
+ 9%	11,516	19,813
- 9%	(11,516)	(19,813)
	11,516	19,813
	(11,516)	(19,813)

56. 財務風險管理 (續)

56.2 市場風險 (續)

(iii) 利率風險

利率風險與財務工具之公平價值或現金流量因市場利率轉變而波動之風險相關。本集團之收入和經營業務現金流量大體上獨立於市場利率變動。本集團的利率風險主要來自借貸。浮息和定息借貸分別使本集團面臨現金流量利率風險及公平價值利率風險。於二零一九年十二月三十一日，約47% (二零一八年：57%)的借貸按浮動利率計息。於報告期間結算日尚未償還的借貸之利率及還款期於附註37中披露。

本集團的銀行結餘亦因現行市場利率波動對銀行結餘的影響使其面臨現金流量利率風險。由於計息銀行存款及定息借貸均一般在短期內到期，董事認為本集團之銀行存款及借貸所面臨的公平價值利率風險並不重大。

本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大的利率風險。

下表說明於報告期間結算日，在所有其他變數維持不變的情況下，本集團因浮息借貸利率的合理可能變動影響而面對的風險之敏感性(實際上，真實的交易結果可能會與以下敏感性分析有所差異及差異可能屬重大)：

	本年度溢利及保留盈餘 增加／(減少)	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
點子(「點子」)變動		
增加50個點子(二零一八年：增加50個點子)	(2,521)	(2,432)
減少10個點子(二零一八年：減少10個點子)	504	486

利率之變動不會影響本集團權益內其他部分。

以上敏感性分析乃假設於報告期間結算日未償還借貸將於下一個財政年度未償還。

56. 財務風險管理 (續)

56.3 信貸風險

信貸風險指交易對手一旦不能依照財務工具條款履行其責任而導致本集團蒙受財務損失之風險。本集團的信貸風險主要產生自於日常經營過程中給予客戶之信貸和其投資業務。於報告期間結算日，本集團財務資產的最大信貸風險為其賬面值。

管理層已制訂信貸政策，持續監控信貸風險。

就應收貿易賬款及應收貸款而言，本集團透過審慎選擇交易對手及與信貸良好的交易對手進行交易以限制信貸風險。由於本集團只與認可及信譽良好之第三方進行交易，因此毋須任何抵押品。本集團於評估新客戶之信貸評級後給予信貸期。本集團會對其債務人的財務狀況進行持續信貸評估，並嚴密監察應收款項結餘的賬齡。如有逾期結餘現象，本集團會採取跟進行動。此外，管理層定期評估應收賬款的可收回性，並經考慮客戶或債務人的財務狀況、當前信譽、過去結付記錄、與本集團的業務關係以及現時市況等其他因素後，釐定有關應收賬款的任何虧損撥備。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有若干信貸集中風險，原因是本集團28%(二零一八年：24%)的應收貿易賬款為應收本集團電器設備業務分部內最大客戶(按收益釐定)的賬款。

就銀行結餘及受限制銀行存款而言，本集團所承受的信貸風險有限，因為大部分存款存放於信譽良好的銀行或金融機構，而本集團認為其信貸風險較低。該等金融機構並無違約記錄。

就應收貸款而言，於貸款予借貸人時，管理層評估借貸人之背景及財務狀況，而在若干情況下或會要求借貸人提供抵押品，以盡量減低信貸風險。

就其他應收款項而言，本集團定期監察交易對手之財務狀況以評估未償還結餘之可收回性。

就投資策略而言，一般投資為於認可證券交易所報價之流通證券。就非上市證券投資而言，投資於投資團隊評估信貸後作出。因此，董事認為本集團就其證券投資所承受的信貸風險不高。

信貸及投資政策獲貫徹應用並被認為有效將本集團信貸風險限制至滿意水準。

56. 財務風險管理 (續)

56.3 信貸風險 (續)

預期信貸虧損模式項下的減值

本集團按相等於年期內預期信貸虧損的金額計量應收貿易賬款及租賃應收款項的虧損撥備，有關預期信貸虧損金額參考債務人的過往違約經驗、有關各債務人所承擔風險的當時市況以及金錢的時間價值(如適當)，使用撥備矩陣計算。預期信貸虧損亦包括前瞻性資料，並參考可能影響債務人償付該等應收款項的能力的整體宏觀經濟條件。就其他按成本計量的財務資產而言，本集團基於12個月預期信貸虧損確認虧損撥備。然而，倘初步確認以來信貸風險顯著增加，則虧損撥備將基於年期內預期信貸虧損確認。

對於個別重大應收款項或已獲悉遭遇財政困難或收回應收款項嚴重存疑的客戶或債務人有關的貿易應收款項，乃就虧損撥備進行個別評估。對於其他應收款項，該等款項已根據相同的信貸風險特徵及逾期天數分為不同組別。

本集團按持續基準評估有關年度自初步確認起，其信貸風險承擔是否有大幅增加。為評估信貸風險是否有大幅增加，本集團會比較報告日期至初步確認日期期間預期年期內的應收款項違約風險。就此而言，本集團考慮相關及無需過多成本或努力下可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團過往經驗及已知信貸評估得出的定量及定性資料及分析，包括前瞻性資料。尤其是當評估信貸風險自初步確認起有大幅增加時，已考慮以下資料：

- 業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動，該等變動預期會對客戶履行其債務責任的能力造成重大變動；
- 客戶經營業績的實際或預期重大變動；
- 客戶的預期表現及行為出現重大變動，包括客戶於本集團的付款狀況變動；及
- 客戶業務所在的監管、經濟或技術環境出現實際或預期重大不利變動，導致客戶履行其債務責任的能力出現重大變化

倘財務資產已逾期30天，本集團會假設該財務資產的信貸風險大幅增加，除非本集團有合理可靠的資料顯示屬其他情況。

當發生以下情況：(i)債務人不太可能向本集團全數支付其信貸責任，而本集團並無追索權採取變現抵押品等行動(如其持有)；或(ii)財務資產逾期超過90天，則本集團認為有關財務資產發生違約。

56. 財務風險管理 (續)

56.3 信貸風險 (續)

預期信貸虧損模式項下的減值 (續)

本集團於報告期間結算日評估財務資產是否有信貸減值。當發生一項或多項事件對財務資產的估計未來現金流量造成負面影響時，該財務資產屬信貸減值。財務資產發生信貸減值的憑證包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財政困難；
- 違反合約，例如拖欠或欠付利息或本金額；
- 債務人可能將會破產或進行其他財務重組；或
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人有不利影響。

以下載述於報告期間結算日，本集團就本集團的應收貿易賬款所面臨風險的資料：

電器設備業務

於二零一九年十二月三十一日，該業務分部應收貿易賬款的賬面總值為港幣199,913,000元(二零一八年：港幣200,870,000元)，其中應收貿易賬款港幣61,761,000元(二零一八年：港幣84,094,000元)於下表使用撥備矩陣個別評估虧損撥備。預期信貸虧損率根據實際虧損經驗計算，並已作出調整，以反映過往資料的收集期內的經濟狀況、目前狀況及本集團對有關結餘預期年期的經濟狀況預測的差異。

	預期信貸虧損率		整體評估應收貿易賬款的虧損撥備	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
未逾期	0.36%	0.30%	158	198
逾期				
30天或以下	1.56%	1.25%	217	216
31 – 60天	2.71%	2.49%	–	–
61 – 90天	3.71%	3.49%	16	30
91 – 180天	4.31%	4.25%	–	–
			391	444

該業務分部應收貿易賬款的餘額為港幣138,152,000元(二零一八年：港幣116,776,000元)，其中已就個別評估虧損撥備的結餘計提虧損撥備港幣5,803,000元(二零一八年：港幣5,839,000元)，而其餘應收貿易賬款港幣132,349,000元(二零一八年：港幣110,937,000元)已就信貸虧損進行整體評估，並評估預期信貸虧損率並不重大。

56. 財務風險管理 (續)

56.3 信貸風險 (續)

其他業務

就其他業務分部(包括離散式功率半導體、物業租賃、出租的士及銷售汽車及其他分部)而言，於二零一九年十二月三十一日，應收貿易賬款的賬面總值為港幣37,741,000元(二零一八年：港幣34,904,000元)，其中已就個別評估虧損撥備的結餘計提虧損撥備港幣2,216,000元(二零一八年：港幣1,870,000元)。該等分部的其餘應收貿易賬款港幣35,525,000元(二零一八年：港幣33,034,000元)已就信貸虧損進行整體評估，並評估預期信貸虧損率並不重大。

以下載述於二零一九年十二月三十一日，本集團就本集團的應收融資租賃所面臨風險的資料：

	個別評估虧損 撥備的結餘		整體評估信貸 虧損的結餘		總計	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收融資租賃的賬面總值	<u>829</u>	<u>946</u>	<u>3,578</u>	<u>4,906</u>	<u>4,407</u>	<u>5,852</u>
預期信貸虧損率	不適用	不適用	4.33%	5.52%		
虧損撥備	<u>256</u>	<u>127</u>	<u>155</u>	<u>271</u>	<u>411</u>	<u>398</u>

預期信貸虧損率根據實際虧損經驗計算，並已作出調整，以反映過往資料的收集期內的經濟狀況、目前狀況及本集團對有關結餘預期年期的經濟狀況預測的差異。

就應收貸款及其他應收款項而言，本集團定期監察交易對手的財務狀況，以評估未償還結餘的可收回程度。本集團已就於二零一九年十二月三十一日的應收貸款及其他應收款項分別計提虧損撥備零(二零一八年：港幣32,848,000元)及港幣2,855,000元(二零一八年：港幣10,897,000元)。除此之外，管理層並不預期會因交易對手不履行責任而產生任何虧損，並評估該等結餘的預期信貸虧損率並不重大。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，有關應收貿易賬款、應收貸款、應收融資租賃及其他應收款項的虧損撥備賬變動分別載於附註28(乙)、24、25及28(丙)。年內虧損撥備增加主要由於風險參數變動。

56. 財務風險管理 (續)

56.4 流動資金風險

流動資金風險與本集團將不能以交付現金或其他財務資產之方式償付其財務債項相關責任之風險有關。本集團就其償付應付貿易及其他應付款項以及其融資責任面臨流動資金風險，亦就其現金流量管理面臨風險。本集團的目的是維持審慎之流動資金風險管理，即維持足夠之現金及現金等值，以及持有充足已承諾信貸融資來維持可動用資金及在市場進行平倉之能力。本集團的政策是定期監察其流動資金需求和遵守借貸契約的情況，以確保其持有充分的現金儲備及可立即變現的有價證券，以及從主要金融機構獲得的足夠承諾貸款以滿足其短期和較長期的流動資金需求。本集團自過往年度已遵守流動資金政策並被認為可有效地管理流動資金風險。

下表根據合約的未折現現金流量和本集團可能被要求最早還款之日分析本集團於報告期間結算日結算日的財務負債的餘下合約到期情況：

	按要 求償還 或 少於一 年 港幣千 元	一 至兩 年 港幣千 元	二 至五 年 港幣千 元	五 年以 上 港幣千 元	合 約未 折現 現金 流量 總額 港幣千 元	賬 面 值 港幣千 元
於二零一九年十二月三十一日						
非衍生財務負債						
計息借貸(附註)	1,292,219	-	-	-	1,292,219	1,290,601
應付貿易賬款	149,728	-	-	-	149,728	149,728
其他應付款項及應付費用	368,001	-	-	-	368,001	368,001
租賃負債	3,993	4,043	10,797	159	18,992	17,081
應付聯營公司款項	122	-	-	-	122	122
應付一位關連人士款項	291	-	-	-	291	291
應付一位董事款項	65,848	-	-	-	65,848	65,848
非控股股東貸款	-	-	-	6,408	6,408	6,408
	1,880,202	4,043	10,797	6,567	1,901,609	1,898,080
於二零一八年十二月三十一日						
非衍生財務負債						
計息借貸(附註)	513,193	529,015	-	-	1,042,208	1,013,841
應付貿易賬款	121,836	-	-	-	121,836	121,836
其他應付款項及應付費用	263,701	-	-	-	263,701	263,701
應付融資租賃款項	715	715	1,629	-	3,059	2,756
應付聯營公司款項	122	-	-	-	122	122
應付一間合營企業款項	4,340	-	-	-	4,340	4,340
應付一位關連人士款項	291	-	-	-	291	291
應付一位董事款項	38,460	-	-	-	38,460	38,460
非控股股東貸款	-	-	-	6,173	6,173	6,173
	942,658	529,730	1,629	6,173	1,480,190	1,451,520

56. 財務風險管理 (續)

56.4 流動資金風險 (續)

附註：

就包含可由貸方全權酌情行使的按要求還款條款之若干有期貸款而言(包括年終後可行使按要求還款條款之貸款)，上述分析列示基於本集團可被要求還款之最早期間(即倘貸款人援引無條件權利要求立即償還貸款)之現金流出。

下表概述借貸按貸款協議載列之協定計劃還款日之到期日分析。該金額包括按合約利率計算之利息付款。經計及本集團之財務狀況，董事認為銀行或金融機構不大可能行使其酌情權要求即時還款。董事相信該等借貸將按貸款協議所載之計劃還款日償還。

	按要求還款			合約未折現	賬面值 港幣千元
	或一年內 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	金流量總額 港幣千元	
借貸					
二零一九年十二月三十一日	<u>857,332</u>	<u>95,946</u>	<u>399,817</u>	<u>1,353,095</u>	<u>1,290,601</u>
二零一八年十二月三十一日	<u>514,191</u>	<u>135,123</u>	<u>445,442</u>	<u>1,094,756</u>	<u>1,013,841</u>

57. 主要附屬公司資料

在二零一九年十二月三十一日之主要附屬公司資料如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
華皇發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1,000股每股1美元	-	100%	物業租賃
富資投資有限公司	香港	普通股	兩股港幣2元	100%	-	證券買賣
華京海外有限公司	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	-	100%	物業租賃
福英投資有限公司	香港	普通股	1股港幣1元	-	100%	物業發展
佛山市順德區觀華多媒體製品有限公司	中國 [^]	投入資本	20,870,000美元	-	100%	生產及經營電器產品
佛山市宇民企業管理有限公司	中國 [^]	投入資本	-	-	100%	物業投資及發展
佛山市宇發物業管理有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣615,370,000元	-	100%	物業投資及發展
廣東普福斯節能元件有限公司	中國 [^]	投入資本	13,000,000美元	-	58.65%	製造及銷售離散式功率 半導體
廣州華皇房地產開發有限公司	中國 [^]	投入資本	港幣167,000,000元	-	100%	物業發展
廣州匯朗物業管理有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣101,000,000元	-	100%	物業投資及發展
廣州市百聯汽車租賃有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣5,000,000元	-	100%	租賃及銷售汽車
廣州觀富出租汽車有限公司	中國 [^]	投入資本	港幣75,000,000元	-	100%	經營出租汽車業務
廣州觀富汽車租賃有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣2,500,000元	-	100%	租賃及銷售汽車
廣州觀地物業管理有限公司	中國 [^]	投入資本	港幣1,000,000元	-	100%	物業租賃代理
和信投資有限公司	香港	普通股	1股港幣1元	-	100%	投資控股
新穎發展有限公司	香港	普通股	1股港幣1元	-	100%	物業發展
節能元件股份有限公司	英屬處女群島/台灣	優先股	4,956,153股 (5,522,820美元)	-	58.65%	研發及銷售離散式功率 半導體
		普通股	105,000股 (105,000美元)			

57. 主要附屬公司資料 (續)

在二零一九年十二月三十一日之主要附屬公司資料如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
節能元件控股有限公司	英屬處女群島/香港	優先股	12,656,153股 (13,222,820美元)	-	58.65%	投資控股及持有商標
		普通股	658,255股 (658,255美元)			
節能元件(香港)有限公司	香港	普通股	1股港幣1元	-	58.65%	銷售離散式功率半導體
節能元件有限公司	開曼群島	普通股	1,618,032,277股 每股港幣0.01元	-	58.65%	投資控股
坤達環球有限公司	英屬處女群島/香港	普通股	1股1美元	-	100%	經營電風扇
蜆壳電器工業(中國)有限公司	英屬處女群島	普通股	100股每股10美元	-	100%	經營電風扇
Sivergate Global Limited	英屬處女群島	普通股	1股1美元	-	100%	持有物業
蜆壳電業有限公司	開曼群島	普通股	1股港幣0.01元	100%	-	投資控股
SMC Electric Holdings Limited	英屬處女群島	普通股	1股1美元	100%	-	投資控股
蜆壳電業(香港)有限公司	香港	普通股	1股港幣1元	-	100%	經營電風扇及電動工具
廣東蜆壳家電有限公司	中國 [^]	投入資本	999,958.50美元	-	100%	生產及經營電動工具
SMC投資有限公司	香港	普通股	兩股港幣2元	-	100%	物業租賃
蜆壳多媒體科技有限公司	英屬處女群島	普通股	1股1美元	100%	-	投資控股
蜆壳多媒體(香港)有限公司	香港	普通股	兩股港幣2元	-	100%	投資控股
蜆壳多媒體貿易有限公司	香港	普通股	1股港幣1元	-	100%	合約代工
蜆壳地產投資有限公司	香港	普通股	兩股港幣2元	100%	-	投資控股
崇力有限公司	香港	普通股	兩股港幣2元	-	100%	經營電風扇
潤泉有限公司	香港	普通股	1股港幣1元	100%	-	持有無形資產
盈邦創業有限公司	開曼群島	普通股	1股1美元	100%	-	投資控股

[^] 於中國成立之外商獨資公司。

[#] 於中國成立之有限責任公司。

該等附屬公司於二零一九年及二零一八年十二月三十一日均無任何尚未償還之債務證券。

上表所列示的，是董事認為對年內業績產生重大影響或構成本集團資產淨值重要組成部分的附屬公司。董事認為，若要詳述其他附屬公司，將導致提供的資料過於冗長。

58. 主要聯營公司資料

在二零一九年十二月三十一日之主要聯營公司資料如下：

聯營公司名稱	註冊成立／ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之百分比		主要業務
				直接	間接	
香港建設蜆壳發展有限公司	香港	普通股	港幣 10,000,000 元	-	20%	投資控股
熊谷蜆壳發展(廣州)有限公司	中國 [^]	投入資本	59,000,000 美元	-	20%	物業租賃
廣東蜆華電器製造有限公司	中國 ^{##}	投入資本	3,250,000 美元	-	28.92%	生產電風扇、 電線及電燈

[^] 於中國成立之外商獨資公司。

^{##} 於中國成立之中外合資公司。

59. 主要合營企業資料

在二零一九年十二月三十一日之主要合營企業資料如下：

合營企業名稱	註冊成立／ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之百分比		主要業務
				直接	間接	
艾普陽有限公司	香港	A類有投票權股份 B類無投票權股份	449,164 美元 1,002,003 美元	-	51.18%	投資控股
Appeon Inc.	美國	投入資本	200,000 美元	-	51.18%	銷售軟件許可證
艾普陽科技(深圳)有限公司	中國 [^]	投入資本	500,000 美元	-	51.18%	發展電腦軟體

[^] 於中國成立之外商獨資公司。