



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

年報 2020

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

本人謹代表蜆壳電器控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合年度業務。

本年度溢利

截至二零二零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453,000,000元。每股基本盈利為港幣86.6仙。

末期股息

董事會建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息，每股港幣0.5仙(二零一九年：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」)於二零二一年八月六日(星期五)舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上批准，並於二零二一年十月二十日(星期三)或之前派付予於二零二一年八月十七日(星期二)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二零二一年八月三日(星期二)至二零二一年八月六日(星期五)(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，務必於二零二一年八月二日(星期一)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二零二一年八月十三日(星期五)至二零二一年八月十七日(星期二)(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，務必於二零二一年八月十二日(星期四)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

二零二零年的光學和影像合約代工業務的營業額相比二零一九年下跌22%。主要原因在於數款型號新舊交接關係和業務受疫情影響，預料二零二一年營業額保持增長。

電動工具及電風扇－蜆壳電業

製造及銷售電池電動工具業務錄得的銷售較二零一九年下跌8.6%。減少主要因為工作燈及無線風扇銷售下跌。在電風扇採購及銷售業務方面，於二零二零年，中東及非洲的銷售收益明顯下跌，唯有於澳洲的銷售仍錄得雙位數增長。整體而言，即使原材料及貨運成本上漲及人民幣兌美元在二零二零年下半年升值，有賴嚴格的成本控制程序，本部門得以維持穩定的毛利率。

出租汽車及貿易

在二零二零年，受新型冠狀病毒的影響以及在抗疫背景下為的士司機提供租金折扣，而收入仍增長16%，主要是由於的士出租率較二零一九年有所增加。

由於本集團響應廣州市政府於二零一九年的汽車動力的士提早更換計劃，以及在疫情期間為的士司機提供租金折扣，因此，廣州市政府共獎勵了886個額外的士牌照。故本集團至二零二零年底共擁有1,678個廣州市的士牌照。

房地產投資及發展

中國內地

投資物業

本集團位於廣州天河區中信廣場的寫字樓物業投資組合於二零二零年的平均出租率約為83%。

發展物業

本集團於二零一六年投資的廣州住宅發展項目已於二零二零年五月出售，合約總額為人民幣580,000,000元。本集團於二零一四年投資的順德地塊已於二零二零年十一月出售，合約總額為人民幣1,037,000,000元。

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

投資物業

年內於 Tri-Valley 地區有大量空置單位推出市場出售及出租，本集團來自葡萄園商業園的租金收入受到影響。

在二零二一年五月葡萄園商業園物業成功售出。

香港

投資物業

年內，柴灣利眾街12號的蜆壳工業大廈之出租率仍有90%。本集團會持續翻新大廈，積極提升出租率及租金回報。

柴灣利眾街27號之德景工業大廈，約9400平方呎之地廠，現已順利與優質租客續簽租約，為集團帶來穩定之租金收益。

物業發展

上水及石崗的兩個住宅項目已完工。兩個項目現正申請滿意紙。有關之營銷推廣活動將於來年進行。

科技投資

半導體產品－節能元件

於二零二零年，半導體行業呈強勢V型反彈。因此，節能元件的收入及毛利分別按年增加17%及錄得強勁增長。本集團委外加工的晶圓代工廠產能有限，出現供不應求情況，使本集團收入受限。

本集團於二零二零年的全年總收入增加310萬美元。受惠於先前實施的成本及開支控制措施以及廠房的整體生產使用率提高，毛利率較去年同期提升8.8%。

Certa Scale

年內，Certa Scale成功簽署第一個可供參考的美國客戶。此外，Certa Scale簽下台灣銷售合作伙伴，其正在聘請及訓練Kubernetes工程師，以支援售前工作及市場推廣活動。

Certa Scale 正計劃及推廣新品牌“SimpliKube”，並於二零二一年發佈SimpliKube社區版。

財務投資

本集團於二零二零年之財務投資錄得虧損約港幣11,000,000元，截至二零二零年十二月三十一日，財務投資組合之市值約為港幣904,000,000元。

收益及營運業績

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的收益為港幣2,825,000,000元，較去年增加港幣1,715,000,000元或155%。增加主要來自本年度所銷售的兩項房地產開發項目。

截至二零二零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44,000,000元增加至本年度港幣453,000,000元，較上年同期增加了港幣409,000,000元或926%。增加主要由於下列主要變動所致：(i)毛利增加港幣570,000,000元；並經下列各項所抵銷：(ii)投資物業收益變為虧損合共港幣50,000,000元；(iii)財務資產及負債公平價值虧損增加港幣39,000,000元；及(iv)其他雜項變動，包括行政費用及經營開支分別增加港幣18,000,000元及港幣17,000,000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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團使用若干長期貸款總額港幣409,000,000元(於二零一九年十二月三十一日：港幣525,000,000元)。除前述外，本集團之所有銀行借貸均是短期。

於二零二零年十二月三十一日，本集團包括一項港幣409,000,000元(二零一九年十二月三十一日：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(於二零二一年九月屆滿)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。該長期貸款將於二零二一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。於截至二零二零年十二月三十一日止年度為26倍(截至二零一九年十二月三十一日止年度：2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。於二零二零年十二月三十一日負債比率為15.7%(二零一九年十二月三十一日：28.4%)，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

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資本承擔合共港幣258,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣140,000,000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801,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣824,000,000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53,000,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：港幣114,000,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，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2,362,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,982,000,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團已向一間銀行抵押其於兩間附屬公司(二零一九年十二月三十一日：兩間附屬公司)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二零二零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、證券買賣及租賃物業。本公司及其附屬公司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、房地產投資及發展、的士租賃、汽車銷售及證券投資。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56至58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

本集團截至二零二零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。

本公司董事會現建議派發末期股息，每股港幣0.5仙，給予二零二一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38。

捐款

本集團在本年度內之慈善及其他捐款合共為港幣2,917,000元(二零一九年：港幣1,336,000元)。

購買、出售或贖回本公司證券

於本年度內，本公司以每股港幣7.09元購回合共175,000股本的普通股，總代價為港幣1,236,000元。

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，翁國基先生及徐芝潔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。有關購股權計劃的進一步詳情披露於財務報表附註第41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

截至二零二零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84%，其中向最大客戶之銷貨佔本集團的42%。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44%。

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

於二零二零年十二月三十一日，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

截至二零二零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，二零二一年六月二十二日



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100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二零二零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 貴集團於二零二零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，二零二一年六月二十二日

綜合收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益	6	2,825,119	1,110,081
銷售及提供服務成本		(1,971,563)	(826,628)
毛利		853,556	283,453
其他收入	6	63,544	47,097
銷售及分銷費用		(41,810)	(7,258)
行政費用		(217,010)	(199,183)
其他經營開支		(53,962)	(37,278)
其他溢利或虧損			
投資物業之公平價值(虧損)/溢利	14	(32,168)	17,582
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/負債之公平價值(虧損)/溢利		(38,249)	586
附屬公司取消註冊之溢利		377	4
無形資產減值虧損	17	-	(11,070)
物業、廠房及設備之減值虧損	15(丙)	-	(7,978)
匯兌溢利/(虧損)淨額		13,300	(1,986)
其他		(1,689)	(3,525)
經營溢利		545,889	79,039
財務費用	8	(39,952)	(45,192)
應佔聯營公司業績		10,940	5,184
應佔合營企業業績		21,415	16,694
所得稅前溢利	9	538,292	55,725
所得稅開支	10	(77,713)	(16,628)
本年度溢利		460,579	39,097
本年度溢利/(虧損)分配予：			
本公司擁有人		453,111	44,167
非控股權益		7,468	(5,070)
		460,579	39,097
每股盈利	13	港仙	港仙
— 基本		86.6	8.4
— 攤薄		86.6	8.4

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年度溢利		<u>460,579</u>	<u>39,097</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		168,072	(58,156)
— 聯營公司及合營企業		9,351	(2,682)
重新分類匯兌儲備再轉回損益之調整			
— 附屬公司註銷註冊		<u>(377)</u>	<u>(4)</u>
		<u>177,046</u>	<u>(60,842)</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 (甲)		
— 公平價值之變化		17,282	31,886
— 所得稅影響		<u>(911)</u>	<u>(7,201)</u>
		<u>16,371</u>	<u>24,685</u>
按公平價值於其他全面收益處理之財務資產	20		
— 公平價值之變化		<u>(43,968)</u>	185,082
— 所得稅影響		<u>-</u>	<u>(2,405)</u>
		<u>(43,968)</u>	<u>182,677</u>
本年度經扣除稅項後之其他全面收益		<u>149,449</u>	<u>146,520</u>
本年度全面收益總額		<u><u>610,028</u></u>	<u><u>185,617</u></u>
全面收益總額分配予：			
本公司擁有人		598,588	191,651
非控股權益		<u>11,440</u>	<u>(6,034)</u>
		<u><u>610,028</u></u>	<u><u>185,617</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	14	2,603,250	2,517,995
物業、廠房及設備	15	641,832	611,644
在建工程	16	–	5,497
購置物業、廠房及設備之預付款		11,310	16,260
無形資產	17	166,480	156,413
在聯營公司之權益	18	174,566	156,958
在合營企業之權益	19	20,817	24,507
其他資產	21	74,988	74,988
按公平價值於其他全面收益處理之財務資產	20	555,326	487,161
應收貸款	22	53,592	52,358
應收融資租賃	23	590	1,742
應收貿易賬款	26	485,797	–
遞延稅項資產	37	3,941	1,423
		4,792,489	4,106,946
流動資產			
物業存貨	24	308,236	1,433,390
其他存貨	25	138,724	129,843
應收貿易賬款及其他應收款項、預付款及按金	26	747,555	372,524
應收融資租賃	23	1,351	2,254
按公平價值於損益處理之財務資產	27	348,370	52,776
預付稅項		1,128	1,930
受限制銀行存款	28(甲)	23,690	22,259
現金及銀行結餘	28(乙)	363,339	212,497
		1,932,393	2,227,473
流動負債			
合約負債	29	1,557	3,248
應付貿易及其他應付款項	30	473,089	574,643
按公平價值於損益處理之財務負債	31	15,198	–
租賃負債	32	4,633	3,307
應付聯營公司款項	33	126	122
應付一位關連方款項	34	291	291
應付一位董事款項	34	27,553	65,848
稅項負債		34,312	46,216
借貸	35	1,080,815	1,290,601
		1,637,574	1,984,276
流動資產淨值		294,819	243,197
總資產減流動負債		5,087,308	4,350,143

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動負債			
租賃負債	32	10,929	13,774
非控股權益者貸款	36	7,238	6,408
遞延稅項負債	37	653,206	616,131
		671,373	636,313
資產淨值		4,415,935	3,713,830
資本及儲備			
股本	38	82	82
儲備	39	4,296,144	3,635,152
本公司擁有人之權益		4,296,226	3,635,234
非控股權益	40	119,709	78,596
總權益		4,415,935	3,713,830

代表董事

周啟超
董事

李碧玫
董事

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔權益													
	股本	股本儲備	撥充公平價值之財產	資產儲備	購置儲備	匯兌儲備	資產重估儲備	股息儲備	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
於二零二零年一月一日	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	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	453,111	453,111	7,468	460,579	
換算海外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	164,100	-	-	-	-	164,100	3,972	168,072	
- 附屬公司	-	-	-	-	9,351	-	-	-	-	9,351	-	9,351	
- 聯營公司及合營企業	-	-	-	-	(377)	-	-	-	-	(377)	-	(377)	
附屬公司註銷註冊時轉出匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
土地及樓宇重估後之公平價值調整，扣除稅項影響(附註15(甲))	-	-	-	-	-	16,371	-	-	-	16,371	-	16,371	
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20)	-	-	(43,968)	-	-	-	-	-	-	(43,968)	-	(43,968)	
本年度全面收益總額	-	-	(43,968)	-	173,074	16,371	-	-	453,111	598,568	11,440	610,028	
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41(乙))	-	-	-	19	-	-	-	-	-	19	14	33	
出售一間附屬公司股份權益(附註44)	-	-	-	-	492	-	-	-	-	65,746	29,659	95,897	
購回及註銷股份(附註38)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,236)	-	(1,236)	
儲備之間轉移	-	-	-	-	-	-	-	2,617	-	(2,617)	-	-	
撥派末期股息(附註12(甲))	-	-	-	-	-	-	-	-	2,903	(2,903)	-	-	
轉自法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	294	-	-	
及收已歸屬股份認購元件購股權(附註41(乙))	-	-	-	(294)	-	-	-	-	-	86	-	-	
出售物業、廠房及設備時重新分類資產重估儲備至保留盈餘	-	-	-	-	-	(86)	-	-	-	-	-	-	
擁有所有權權益並持作自用之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(甲))	-	-	-	-	-	(13,141)	-	-	-	13,141	-	-	
於二零二零年十二月三十一日	82	273,360	71,797	663	9,679	242,669	2,617	13,030	3,682,329	4,296,226	119,709	4,415,935	

綜合權益變動表

截至二零二零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	購取權儲備	匯兌儲備	資產重估儲備	股息儲備	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
	於二零一九年一月一日	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)	(964)	(58,156)
	- 附屬公司	-	-	-	-	(57,192)	-	-	-	-	(2,682)	-	(2,682)
	- 聯營公司及合營企業	-	-	-	-	(2,682)	-	-	-	-	(4)	-	(4)
	一間附屬公司註銷註冊時轉出匯兌儲備	-	-	-	-	(4)	-	-	-	-	(4)	-	(4)
	土地及樓宇重估後之公平價值調整，扣除稅項影響(附註15(甲))	-	-	-	-	-	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20)	-	-	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)
	一間附屬公司發出附屬元件購股權之以股份支付費用(附註41(乙))	-	-	-	64	-	-	-	-	-	64	46	110
	收購一間附屬公司額外權益(附註43)	-	-	-	12	(45)	-	-	-	430	397	(1,241)	(844)
	儲備之間轉移	-	-	-	-	-	-	2,617	-	(2,617)	-	-	-
	撥派末期股息(附註12(甲))	-	-	-	-	-	-	-	-	12	-	-	-
	沒收已歸屬的歸屬元件購股權(附註41(乙))	-	-	-	(12)	-	-	-	-	-	-	-	-
	出售時重新分類於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20)	-	-	(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	資產重估儲備至保留盈餘	-	-	-	-	-	(31,478)	-	-	31,478	-	-	-
	擁有所有權權益並持作自用之土地及樓宇之折舊或歷史成本與重估價值間所產生之差異(附註15(甲))	-	-	-	-	-	(11,426)	-	-	11,426	-	-	-
	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

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
	附註	
經營活動		
所得稅前溢利	538,292	55,725
調整：		
應佔聯營公司業績	(10,940)	(5,184)
應佔合營企業業績	(21,415)	(16,694)
折舊及攤銷	71,483	57,050
以股權支付費用	33	110
投資物業之公平價值虧損／(收益)	32,168	(17,582)
按公平價值於損益處理之財務資產／(負債)之未實現公平價值變化	25,807	6,390
其他存貨撥備	984	2,680
按攤銷成本計量之財務資產之減值虧損／(減值虧損撥回)	681	(20,375)
無形資產減值虧損	-	11,070
物業、廠房及設備之減值虧損	-	7,978
物業、廠房及設備之撇除	94	21
按攤銷成本計量之財務資產之撇除	4	-
出售物業、廠房及設備之虧損	393	3,152
出售投資物業之虧損	-	1,405
附屬公司註銷註冊之溢利	(377)	(4)
利息收入	(11,512)	(4,219)
利息支出	32,184	40,104
擔保費	6,338	5,063
匯兌差額	(13,070)	86
營運資金變動前之經營現金流量	651,147	126,776
物業存貨之減少／(增加)	1,215,379	(505,440)
其他存貨之(增加)／減少	(2,282)	1,911
應收貿易賬款及其他應收款項、預付款及按金之增加	(881,942)	(92,606)
應收融資租賃之減少	1,961	1,336
按公平價值於損益處理之財務資產／(負債)增加	(306,203)	(7,074)
應付貿易及其他應付款項之(減少)／增加	(110,169)	20,817
應付聯營公司款項之減少	4	-
合約負債之(減少)／增加	(1,691)	1,557
經營所得／(所用)之現金	566,204	(452,723)
已付所得稅	(94,526)	(27,491)
經營活動所得／(所用)之現金淨額	471,678	(480,214)

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	43	-	(844)
結算注資一間合營企業未償還代價		-	(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		522	2,104
應收融資租賃之利息部分		38	48
已收利息		9,431	4,191
來自合營企業之股息收入		21,318	4,868
合營公司之分派		5,548	-
購入古董及藝術品		-	(500)
購入物業、廠房及設備		(41,870)	(89,574)
在建工程增加		(2,013)	(5,599)
購入投資物業		(6,582)	(223)
應收貸款之減少淨額		-	652
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		(112,133)	(150,872)
減少受限制的銀行存款		3	(372)
投資活動所用之現金淨額		(125,738)	(44,463)
融資活動			
新增銀行及其他借貸	45	941,935	908,381
償還銀行借貸		(1,152,225)	(629,402)
獲一名董事墊款		-	27,570
向一名董事還款		(44,485)	(5,245)
獲一間合營企業墊款		-	1,138
支付租賃負債之本金部分		(4,078)	(3,507)
支付租賃負債之利息部分		(732)	(607)
支付其他利息		(31,452)	(39,497)
已付股息		(2,617)	(2,617)
被視為出售於一間附屬公司部份權益所得現金流入淨額	44	95,897	-
融資活動(所用)／所得之現金淨額		(197,757)	256,214
現金及現金等值之增加／(減少)淨額		148,183	(268,463)
於一月一日之現金及現金等值		212,497	489,185
匯率變動之影響		2,659	(8,225)
於十二月三十一日之現金及現金等值		363,339	212,497
現金及現金等值結餘之分析			
現金及銀行結餘		363,339	212,497

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、證券買賣及租賃物業。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、激光掃描機、打印機送紙盤及電動工具的合約代工業務、租賃物業、房地產投資及發展、的士租賃、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。

本公司主要從事製造及銷售電動工具及採購及銷售電風扇之附屬公司蜆壳電業有限公司(「蜆壳電業」),其股份已於二零二零年六月二日成功於聯交所主板上市。

截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表已於二零二一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(「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—由二零二零年一月一日起生效

於本年度,本集團已首次應用下列由香港會計師公會(「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二零二零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3號之修訂	業務的定義
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
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號之修訂	利率基準改革

除香港財務報告準則第3號之修訂外,採納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或財務業績及財務狀況造成重大影響。應用香港財務報告準則第3號之影響概述如下。

香港財務報告準則第3號之修訂業務之定義

該修訂闡明業務之定義並引入選擇性集中度測試,以允許就所收購之一組活動及資產是否構成業務進行簡化評估。每項交易均可選擇進行集中度測試。倘所收購總資產之公平值大致上全數集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產,則符合集中度測試。倘符合集中度測試,則釐定該組活動及資產並非業務。倘集中度測試失敗,則根據業務要素進一步評估所收購之一組活動及資產。

本集團選擇追溯應用該修訂至收購日期為二零二零年一月一日或之後的收購事項。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(「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

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。

香港會計準則第1號之修訂 香港詮釋第5號(二零二零年)	流動或非流動負債的分類 ⁵ 財務報表的呈列－借款人對包含按要求 還款條款的定期貸款的分類 ⁵ 會計政策的披露 ⁵
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告 第2號之修訂 香港會計準則第8號之修訂 香港會計準則第12號之修訂	會計估計的定義 ⁵ 與單項交易產生的資產及負債有關的遞延稅 項 ⁵
香港會計準則第16號之修訂 香港會計準則第37號之修訂 香港財務報告準則第3號之修訂 香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第9號及香港財務報告準則第16號之修訂 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	作擬定用途前的所得款項 ³ 虧損合約－履行合約的成本 ³ 對概念架構的提述 ⁴ 利率基準改革－第2期 ²
香港財務報告準則第16號之修訂 二零一八年至二零二零年週期 香港財務報告準則的年度改進	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ⁶ COVID-19相關租金優惠 ¹ 香港財務報告準則第9號之修訂及香港財務 報告準則第16號「租賃」提供範例之修訂 ³

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 適用於收購日期為二零二二年一月一日或之後開始的第一個年度期間開始之日或之後的企業合併

⁵ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 該等修訂須於有待釐定日期或之後開始的所發生年度期間回溯應用至資產出售或投入。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂「會計政策披露」

香港會計準則第1號之修訂要求在財務報表中披露重要會計政策資料，而非重要會計政策，並為決定應披露何種會計政策提供額外指引。香港財務報告準則實務報告第2號之修訂為如何將重要性的概念應用於會計政策披露提供指引。

香港會計準則第12號之修訂「與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項」

香港會計準則第12號之修訂要求實體就特定交易確認遞延稅項，該等交易在初始確認時產生等額的應課稅及可扣減暫時性差異。擬議的修訂將通常適用於承租人的租賃及退役責任等交易。根據修訂後的指引，倘交易產生等額的應課稅及可扣減暫時性差異，則資產或負債初始確認時產生的暫時性差異不適用初始確認豁免。

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。董事目前正在評估該等新訂或經修訂準則對本集團在應用第一年的業績及財務狀況可能產生的影響。除上述修訂可能導致在財務報表中披露的會計政策發生重大變化外，該等已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則在應用時不太可能對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

3. 編製基準

3.1 合規聲明

財務報表乃根據香港財務報告準則編制，當中包括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。

編製該等財務報表時已運用會計估計及假設。雖然該等估計及假設乃按照管理層對當時事項及行動之最深了解及判斷而作出，惟實際結果最終可能與該等估計及假設有所出入。涉及較高程度的判斷或複雜性的範疇，或所作假設及估計對財務報表有重大影響之範疇，已於附註5中披露。

3.2 計量基準

除投資物業、擁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。

3.3 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。

當所收購之一系列活動及資產符合業務的定義及其控制權已轉移至本集團，該業務合併收購會採用收購法入賬。在決定某一系列活動及資產是否為一項業務時，本集團會評估該一系列收購活動及資產有否包括一項投入及實質性的程序及其產出之能力。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。倘若逐步達致業務合併，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。

4. 重大會計政策 (續)

4.1 合併業務及綜合賬目基準 (續)

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。

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。

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。

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。

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. 重大會計政策(續)

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有關安排的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。

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. 重大會計政策 (續)

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收購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被出售實體有關商譽賬面值。

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。

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。符合投資物業之定義的使用權資產以公平價值入賬並於財務狀況表中呈列為投資物業(附註4.11)。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。

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。

4. 重大會計政策 (續)

4.7 物業、廠房及設備 (包括在建工程) (續)

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、廠房及設備項目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. 重大會計政策 (續)

4.11 租賃

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12個月或以下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「投資物業」(「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。符合投資物業之定義的使用權資產以公平價值入賬並於財務狀況表中呈列為投資物業。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。

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。

4. 重大會計政策 (續)

4.11 租賃(續)

本集團作為出租人

當租賃條款將租賃資產擁有權的絕大部分風險及回報轉嫁予承租人，則租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益確認。於磋商及安排經營租賃時產生之初始直接成本計入租賃資產之賬面值內，並於租賃期內以直線法確認為開支。

應收承租人融資租約款項按本集團於租約中的淨投資金額確認為應收款項。融資租約收入在會計期間分配，以便反映本集團就租約的未償付淨投資的固定定期收益率。

4.12 非財務資產減值

商譽、無形資產、物業、廠房及設備、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、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

債務工具之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)。按公平價值於損益處理之財務資產乃以公平價值計量，而公平價值及利息收入變動則於損益中確認。

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。

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。隨後收回先期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、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(「香港財務報告準則第15號」)之收入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撥資轉讓貨物或服務之重大利益超過一年，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。應付或應收即期稅項金額為可反映所得稅相關不確定因素的預期支付或收取稅項金額最佳估計。

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，並反映與所得稅有關的任何不明朗性。

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(i)扣除暫時性差額撥回之收入或虧損；以及(ii)現有暫時性差額撥回。

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。

遞延稅項資產之賬面值於各報告日期進行檢討，並以不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產為限予以扣減。

倘有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且倘其與同一稅務機關徵收的所得稅有關，以及本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債可互相抵銷。

所得稅乃於損益中確認，惟倘該等稅項與於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. 重大會計政策 (續)

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。

4.28 政府補貼

政府補貼在本集團合理保證將能夠遵守政府補貼所附條件且將獲發該等補貼時，方會予以確認。

用作補償本集團已產生的開支的補貼於產生開支的同一期間有系統地於損益確認為收入或於相關支出扣除（如適用）。

當本集團收取非貨幣性補貼時，資產及補貼會按名義金額記錄。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。

應收政府補貼是作為已產生的開支或虧損的補償，或是旨在給予本集團即時且無未來相關成本的財務支援，於其應收期間在損益確認，並確認為其他收入，而非扣減相關開支。

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) 控制或共同控制本公司；
- (ii) 對本公司有重大影響力；或
- (iii) 為本公司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) 該實體與本公司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)所識別人土控制或共同控制；
- (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；及
- (viii) 該實體或該實體為成員之一的集團之任何成員為本公司或本公司之母公司提供主要管理人員服務。

4. 重大會計政策 (續)

4.29 關連人士 (續)

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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的投資物業及擁有所有權權益並持作自用的土地及樓宇的賬面值分別為港幣2,603,250,000元（二零一九年：港幣2,517,995,000元）及港幣416,120,000元（二零一九年：港幣403,168,000元）。有關該等物業的公平值計量的進一步詳情載於附註14及15。

非上市投資之公平價值

誠如附註20及27所披露，本集團持有若干非上市投資，公平價值為港幣549,301,000元（二零一九年：港幣127,957,000元）。該等投資由管理層參考經紀商提供的報價及（如適用）被投資方的相關資本交易認購價估計公平價值。估值要求本集團作出可能存在不確定因素的估計及假設。

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)

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的士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。根據於二零二零年十二月三十一日無形資產項下的士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高於其賬面金額，故截至二零二零年十二月三十一日止年度並無確認的士牌照及有關物業、廠房及設備的額外減值虧損。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17。

財務資產虧損撥備

在計量財務資產預期信貸虧損之虧損撥備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金融資產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過多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。

根據預期信貸虧損模式進行減值評所採用之主要假設及輸入數據詳情載於附註55.3。

物業存貨的可變現淨值估算

計入二零二零年十二月三十一日綜合財務狀況表中的物業存貨，其總賬面值為港幣308,236,000元(二零一九年：港幣1,433,390,000元)，按成本及可變現淨值的較低者列賬(附註24)。管理曾在各個報告期末審查物業存貨的可收回金額。可收回金額是物業的估計售價減去估計竣工成本及估計出售成本。管理層在釐定物業存貨的可收回金額時曾作出重大估計。

存貨撥備

於二零二零年十二月三十一日，其他存貨的賬面金額為港幣138,724,000元(二零一九年：港幣129,843,000元)(附註25)。在釐定陳舊及滯銷存貨所需的撥備金額時，本集團將評估存貨的賬齡分析，並將存貨的賬面價值與彼等各自的可變現淨值進行比較。在釐定有關撥備時，需要進行大量的判斷。如果對存貨可變現淨值有影響的條件惡化，可能需要作出額外的撥備。

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，確認所得稅及其他稅項。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. 重要會計判斷及估算不確定因素之主要來源 (續)

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有一項合營安排之股權及投票權(附註19)。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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
客戶合約收益		
銷售貨品(附註(甲))	832,687	951,760
銷售地塊(附註(乙))	1,832,336	—
	<u>2,665,023</u>	<u>951,760</u>
其他來源之收益		
的士租金收入	59,228	50,587
物業租金收入	100,744	107,514
汽車融資租賃之利息部分(附註23)	124	220
	<u>160,096</u>	<u>158,321</u>
	<u><u>2,825,119</u></u>	<u><u>1,110,081</u></u>

附註：

(甲) 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。

(乙) 本年度，本集團藉出售若干附屬公司廣州華皇房地產開發有限公司(「廣州華皇」)及佛山市宇民企業管理有限公司(「佛山宇民」)的股權出售若干地塊，並從中獲得收益合共港幣1,832,336,000元。廣州華皇及佛山宇民為持有該等地塊的權益而在中國成立，而與出售廣州華皇及佛山宇民所持地塊有關的代價分別為人民幣580,000,000元(相當於約港幣636,956,000元)及人民幣1,036,667,000元(相當於約港幣1,195,380,000元)。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 收益及其他收入(續)

本集團於年內確認之其他收入如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
利息收入：		
銀行存款	2,130	2,946
LED光管融資租賃(附註23)	38	48
其他，包括應收款項	9,344	1,225
利息總收入	11,512	4,219
按公平價值於損益內處理之財務資產之股息	-	2,018
按公平價值於其他全面收益處理之財務資產之股息	27,954	12,476
其他租金收入	1,096	250
手續費收入	2,316	4,553
向客戶收取物料及運費成本	2,832	6,970
向客戶提供產品工程服務	3,065	5,336
政府補貼(附註)	6,324	1,140
雜項收入	8,445	10,135
	63,544	47,097

附註：

政府補貼主要包括：(i)中國政府對中小企業的專項資金補貼，以及為表彰本集團在提升本區內產業發展水平、獎勵高科技產品創新以及聘用殘疾人等方面所作出的貢獻而提供的補貼，金額為港幣4,072,000元(二零一九年：港幣1,140,000元)；及(ii)中國政府發放人民幣2,000,000元(相當於港幣2,252,000元)(二零一九年：無)的補貼，以獎勵蜆壳電業成功在聯交所主板上市。

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中國以及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元器件。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	此分部主要出租位於香港及中國其他地區及美國(「美國」)之工業及商業物業單位，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。
房地產投資及發展	此分部主要投資及開發香港及中國其他地區的房地產項目以售予外界客戶。
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。於本年度，該分部亦從事經營電能車充電站，並就向電能車銷售電力賺取收益。
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、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

截至二零二零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	房地產投資 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
截至二零二零年十二月三十一日止年度								
按收入確認時間分拆來自客戶合約之收益								
—於某一時點轉讓的商品及地塊	664,003	163,463	-	1,832,336	-	3,496	1,725	2,665,023
其他來源之收益								
—的士租金收入	-	-	-	-	-	59,228	-	59,228
—物業租金收入	-	-	100,744	-	-	-	-	100,744
—汽車融資租賃之利息部份	-	-	-	-	-	124	-	124
	-	-	100,744	-	-	59,352	-	160,096
	664,003	163,463	100,744	1,832,336	-	62,848	1,725	2,825,119
截至二零一九年十二月三十一日止年度								
按收入確認時間分拆來自客戶合約之收益								
—於某一時點轉讓的商品	807,040	140,800	-	-	-	3,041	879	951,760
其他來源之收益								
—的士租金收入	-	-	-	-	-	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

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	房地產投資 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
截至二零二零年十二月 三十一日止年度								
收益	<u>664,003</u>	<u>163,463</u>	<u>100,744</u>	<u>1,832,336</u>	<u>-</u>	<u>62,848</u>	<u>1,725</u>	<u>2,825,119</u>
溢利/(虧損)	<u>59,459</u>	<u>6,380</u>	<u>41,701</u>	<u>551,424</u>	<u>(11,010)</u>	<u>15,970</u>	<u>(31,821)</u>	<u>632,103</u>
公司收入								750
公司支出								<u>(94,561)</u>
所得稅前溢利								<u>538,292</u>
於二零二零年十二月三十一日								
資產	<u>694,010</u>	<u>230,090</u>	<u>2,871,548</u>	<u>1,257,808</u>	<u>904,069</u>	<u>322,823</u>	<u>111,600</u>	<u>6,391,948</u>
物業、廠房及設備								192,294
其他資產								74,988
稅項資產								5,069
其他公司資產								<u>60,583</u>
總綜合資產								<u>6,724,882</u>
於二零二零年十二月三十一日								
負債	<u>184,273</u>	<u>26,797</u>	<u>453,113</u>	<u>485,159</u>	<u>150,279</u>	<u>75,380</u>	<u>20,342</u>	<u>1,395,343</u>
借貸								59,105
稅項負債								687,518
其他公司負債								<u>166,981</u>
總綜合負債								<u>2,308,947</u>

財務報表附註

截至二零二零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	房地產投資 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：									
截至二零二零年十二月三十一日止年度									
利息收入	596	306	235	9,278	5	318	391	507	11,636
財務費用	1,325	47	13,476	8,893	585	1,974	-	13,652	39,952
折舊及攤銷	15,550	14,116	143	-	-	24,107	10,985	6,582	71,483
投資物業公平價值溢利	-	-	32,168	-	-	-	-	-	32,168
按公平價值於損益處理之財務 資產/負債之公平價值虧損	-	-	-	-	38,249	-	-	-	38,249
於損益確認之財務資產之 減值虧損	92	-	389	-	-	204	-	-	685
其他存貨之(撥備撥回)/撥備	(184)	1,168	-	-	-	-	-	-	984
撇除物業、廠房及設備	-	94	-	-	-	-	-	-	94
應佔聯營公司溢利	-	-	10,940	-	-	-	-	-	10,940
應佔合營企業溢利	-	-	-	-	-	-	21,415	-	21,415
資本開支 ^a	7,906	6,047	6,582	-	-	18,926	13,843	15	53,319
於二零二零年十二月三十一日									
於聯營公司之權益	-	-	174,566	-	-	-	-	-	174,566
於合營企業之權益	-	-	-	-	-	-	20,817	-	20,817
截至二零一九年十二月三十一日止年度									
收益	807,040	140,800	107,514	-	-	53,848	879		1,110,081
溢利/(虧損)	80,150	(8,880)	88,476	(4,602)	14,627	(12,112)	(39,856)		117,803
公司收入									336
公司支出									(62,414)
所得稅前溢利									55,725
於二零一九年十二月三十一日									
資產	636,508	208,044	2,760,770	1,494,943	540,561	294,220	104,036		6,039,082
物業、廠房及設備									193,613
其他資產									74,988
稅項資產									3,353
其他公司資產									23,383
總綜合資產									6,334,419
於二零一九年十二月三十一日									
負債	354,534	20,575	475,122	307,749	119,202	78,425	20,098		1,375,705
借貸									390,983
稅項負債									662,347
其他公司負債									191,554
總綜合負債									2,620,589

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	房地產投資 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
按公平價值於損益處理之財務 資產之公平價值溢利	-	-	-	-	586	-	-	-	586
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
無形資產減值虧損	-	-	-	-	-	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

[△] 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、購置物業、廠房及設備之預付款、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。

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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
香港(住所)	28,342	29,304
中國其他地區	2,408,025	639,295
台灣	63,703	56,398
其他亞洲國家	33,150	45,159
澳洲	48,360	44,906
北美(包括加拿大及美國)	204,168	237,379
歐洲	27,993	43,673
其他	11,378	13,967
	2,825,119	1,110,081

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
香港	734,713	732,042
中國其他地區	2,670,260	2,516,852
亞洲，不包括中國	61,819	65,377
北美	188,695	212,879
英國	37,756	37,112
	<u>3,693,243</u>	<u>3,564,262</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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
客戶甲	不適用	263,463
客戶乙	不適用	178,511
客戶丙	不適用	152,694
客戶丁	1,195,380	不適用
客戶戊	636,956	不適用
	<u>636,956</u>	<u>不適用</u>

不適用：來自該客戶的收益少於本集團收益的 10%。

年內，由上述主要客戶產生的收益呈報於「房地產投資及發展」分部下，而去年則呈報於「電器設備」分部下。

8. 財務費用

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
利息支出：		
銀行借貸及透支	30,867	39,139
租賃負債 (附註 32)	732	607
其他負債	585	358
	<u>32,184</u>	<u>40,104</u>
利息總開支	32,184	40,104
銀行費用及安排費用	7,768	5,088
	<u>39,952</u>	<u>45,192</u>

9. 所得稅前溢利

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
所得稅前溢利已扣除／(計入)：		
攤銷：		
無形資產 [#]	7	-
折舊：		
使用權資產		
擁有所有權權益並持作自用的土地及樓宇	18,664	17,196
租賃作自用的其他物業	3,849	3,091
裝置及設備	1,006	1,016
其他物業、廠房及設備	47,957	35,747
	<u>71,476</u>	<u>57,050</u>
核數師酬金：		
本年度	2,923	2,538
去年不足額撥備	53	5
銷售及提供服務成本包括：		
確認為開支之存貨金額	1,867,410	721,543
其他存貨之撥備	984	2,680
董事酬金	51,797	24,594
捐款	2,917	1,336
出售物業、廠房及設備之虧損	393	3,152
按攤銷成本計量之財務資產之減值虧損／(減值虧損撥回)	681	(20,375)
按攤銷成本計量之財務資產之撇除	4	-
撇除物業、廠房及設備	94	21
投資物業支出	24,226	22,228
投資物業淨租金收入	(76,518)	(85,286)
研究及發展成本 [^]	35,220	41,790
低價值資產租賃開支	80	543
職工成本(附註11)	170,031	159,141

[#] 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335,000元(二零一九年：港幣5,483,000元)及港幣1,896,000元(二零一九年：港幣1,890,000元)。

10. 所得稅開支

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
所得稅開支包括：		
本年度即期稅項		
香港利得稅	6,671	8,951
中國其他地區－企業所得稅(「企業所得稅」)	76,685	8,286
中國其他地區－土地增值稅(「土地增值稅」)	67	-
其他	6	6
	<u>83,429</u>	<u>17,243</u>
以前年度之(超額撥備)/撥備不足		
香港利得稅	(129)	(283)
中國其他地區	136	(528)
其他	(215)	152
	<u>(208)</u>	<u>(659)</u>
遞延稅項(附註37)		
中國土地增值稅	(4,091)	(878)
其他所得稅	(1,417)	922
	<u>(5,508)</u>	<u>44</u>
所得稅開支	<u><u>77,713</u></u>	<u><u>16,628</u></u>

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃按於香港產生的估計應課稅溢利的16.5%計算，惟本公司一家屬於利得稅兩級制項下合資格實體的附屬公司除外。根據利得稅兩級制，合資格實體的首2百萬港元應課稅溢利按8.25%徵稅，而超過港幣2百萬元的溢利則按16.5%徵稅。須繳納香港利得稅但不合資格參加利得稅兩級制的實體，其溢利按16.5%徵稅。

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%(二零一九年：10%至25%)計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60%(二零一九年：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 (續)

本年度所得稅開支按適用稅率可與綜合收益表內之所得稅前溢利對賬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
所得稅前溢利	538,292	55,725
根據不同司法權區相關稅率計算溢利之稅項	54,223	6,832
不可扣稅之費用的稅務影響	28,380	18,544
毋需應課之收入的稅務影響	(17,600)	(17,324)
應佔聯營公司及合營企業業績	(5,081)	(3,917)
使用早前未確認之稅項虧損及其他暫時性差異	(1,125)	(545)
未確認稅項虧損	24,215	11,915
以前年度之超額撥備	(208)	(659)
按本公司於中國之附屬公司可供公配利潤之預提稅影響	1,602	197
中國土地增值稅	(4,024)	(878)
其他	(2,669)	2,463
所得稅開支	77,713	16,628

11. 職工成本

職工成本(包括董事酬金)包括：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
薪酬、津貼及其他福利*	164,836	149,719
退休金計劃之供款(附註46)	4,620	9,224
權益結算以股份支付款項的開支(附註41(乙))	33	110
離職補償	542	88
	170,031	159,141

* 於本年度，本集團收到香港特別行政區政府推出防疫抗疫基金下的保就業計劃(「保就業計劃」)的港幣4,764,000元補貼以支援本集團僱員的薪酬。根據保就業計劃，本集團已承諾將該等補貼用於薪酬開支，並在指定期間內不會將僱員人數縮減至低於規定水平。該等補貼已在本集團年內員工成本內扣除。

12. 股息

(甲) 本年度應付予本公司擁有人之股息

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
建議派發之末期股息—每股普通股港幣0.005元(二零一九年：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(二零一九年：港幣0.005元)，共約港幣2,617,000元(二零一九年：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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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(二零一九年：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453,111,000元(二零一九年：港幣44,167,000元)及於本年度內已發行普通股之加權平均數523,455,000股(二零一九年：523,485,000股)計算。

截至二零二零年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，因為(i)本公司沒有假設節能元件有限公司授予的尚未行使的購股權獲行使(附註41(乙))，因購股權的行使價高於節能元件有限公司於本年度的平均市場價格；及(ii)行使Netlink Assets Limited授予的購股權(附註41(甲))對每股盈利有反攤薄影響。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，因為行使若干附屬公司授予的購股權(附註41)對每股基本盈利有反攤薄影響。

14. 投資物業

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日之賬面值	2,517,995	2,588,139
匯兌調整	110,841	(40,014)
添置	6,582	223
出售事項(附註)	-	(47,935)
公平價值之(減少)/增加*	(32,168)	17,582
	2,603,250	2,517,995

* 於綜合收益表內「投資物業之公平價值(虧損)/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。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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。位於香港及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，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的估值由Newmark Knight Frank Valuation & Advisory, LLC進行。上述估值師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。投資物業於二零二零年及二零一九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	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4,214元 (二零一九年：港幣4,213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 (二零一九年：港幣42.5元)	市場租金越高， 公平價值越高
			資本化率	3.8%(二零一九年：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 (二零一九年：人民幣6元)	市場租金越高， 公平價值越高
			資本化率	5.5%(二零一九年：5.5%)	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 (二零一九年：人民幣200元)	市場租金越高， 公平價值越高
			資本化率	5.5%(二零一九年：5.5%)	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 (二零一九年： 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1,778英鎊 (二零一九年：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1.05美元(「美元」)至 1.25美元(二零一九年： 1.1美元至1.25美元)	市場租金越高， 公平價值越高
			終端資本化率	7.50%至8.5% (二零一九年：7.50% 至8.25%)	終端資本化率 越高，公平價 值越低
			內部回報率	10.0%至11.0% (二零一九年：10.0% 至11.5%)	內部回報率越 高，公平價值 越低

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，公平價值須參考有關市場上可取得的市場可資比較交易。

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48。

本集團為獲取借貸，已給予相關銀行之不抵押保證條款，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，該等投資物業於二零二零年十二月三十一日之賬面值為港幣538,400,000元(二零一九年：港幣537,600,000元)。

本集團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47。

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							
於二零一九年一月一日	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)
撤除	-	-	(58)	(34)	(221)	-	(313)
重估調整(附註(甲))	14,690	-	-	-	-	-	14,690
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	403,168	17,878	185,686	76,551	74,434	111,782	869,499
匯兌調整	14,638	1,181	13,308	4,148	3,758	7,719	44,752
出售	-	1,620	18,716	2,462	2,013	24,863	49,674
撤除	(304)	-	(90)	-	(11)	(2,592)	(2,997)
減值	-	(953)	(386)	-	(60)	-	(1,399)
轉撥自在建工程(附註16)	-	-	7,559	-	-	-	7,559
重估調整(附註(甲))	(1,382)	-	-	-	-	-	(1,382)
於二零二零年十二月三十一日	416,120	19,726	224,793	83,161	80,134	141,772	965,706
折舊及減值							
於二零一九年一月一日	-	-	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)
撤除	-	-	(58)	(34)	(200)	-	(292)
減值(附註(丙))	-	-	-	-	-	7,978	7,978
重估調整(附註(甲))	(17,196)	-	-	-	-	-	(17,196)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	-	3,072	93,931	72,400	54,793	33,659	257,855
匯兌調整	-	357	6,768	3,883	3,090	2,496	16,594
折舊撥備	18,664	3,849	18,764	1,863	7,860	20,476	71,476
出售	-	-	-	-	-	(2,082)	(2,082)
撤除	-	(953)	(292)	-	(60)	-	(1,305)
重估調整(附註(甲))	(18,664)	-	-	-	-	-	(18,664)
於二零二零年十二月三十一日	-	6,325	119,171	78,146	65,683	54,549	323,874
賬面淨值							
於二零二零年十二月三十一日	<u>416,120</u>	<u>13,401</u>	<u>105,622</u>	<u>5,015</u>	<u>14,451</u>	<u>87,223</u>	<u>641,832</u>
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>

15. 物業、廠房及設備 (續)

附註：

(甲) 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。於二零二零年十二月三十一日，本集團錄得土地及樓宇的公平價值淨增加港幣17,282,000元(二零一九年：港幣31,886,000元)。公平價值增加扣除所得稅抵開支港幣911,000元(二零一九年：港幣7,201,000元)後為港幣16,371,000元(二零一九年：港幣24,685,000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，截至二零二零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13,141,000元(二零一九年：港幣11,426,000元)已由資產重估儲備重新分類至保留盈餘。

(乙) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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均為獨立的专业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。

本集團擁有所有權權益並持作自用之土地及樓宇的公平價值計量已按香港財務報告準則第13號分類所界定之三級公平價值層級架構分類。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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)

附註：(續)

(乙) (續)

於報告期結算日的擁有所有權權益並持作自用之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	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3,500元至港幣4,214元 (二零一九年：港幣2,850元至港幣4,213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	每平方米人民幣14元 (二零一九年：人民幣14元)	市場租金越高，公平價值越高
			資本化率	6.75% (二零一九年：6.75%)	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	不適用 [^] (二零一九年：每平方米人民幣3,400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	每平方米人民幣6元 (二零一九年：人民幣6元)	市場租金越高，公平價值越高
			資本化率	5.5% (二零一九年：5.5%)	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39,000元 (二零一九年：人民幣39,000元)	單位價格越高，公平價值越高
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 (二零一九年：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3,164美元 (二零一九年：3,371美元)	單位價格越高，公平價值越高

[^] 該住宅已於二零二零年出售。

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117,340,000元(二零一九年：港幣117,923,000元)。

(丙) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，就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，金額為港幣7,978,000元。減值評估詳情載於附註17。

15. 物業、廠房及設備 (續)

附註：(續)

(丁) 按相關資產類別對使用權資產賬面淨值的分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
按重估金額列賬的持作自用租賃土地及樓宇的所有權權益	416,120	403,168
按折舊成本列賬的租賃作自用的其他物業	13,401	14,806
傢俬、裝置及辦公設備	2,017	2,892
	431,538	420,866

(戊) 本集團為獲取銀行借貸，已給予相關銀行之不抵押保證條款，同意就有關轉讓、出售或處置若干物業、廠房及設備取得相關銀行之事先書面同意，該等物業、廠房及設備於二零二零年十二月三十一日之賬面值為港幣320,682,000元(二零一九年：港幣305,938,000元)。

本集團若干物業、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47。

16. 在建工程

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日的賬面值	5,497	-
匯兌調整	49	(102)
添置	2,013	5,599
轉撥去物業、廠房及設備(附註15)	(7,559)	-
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. 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				
於二零一九年一月一日	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及 二零二零年一月一日	262,330	1,842	9,635	273,807
匯兌調整	16,896	118	(45)	16,969
於二零二零年十二月三十一日	279,226	1,960	9,590	290,776
攤銷及減值				
於二零一九年一月一日	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及 二零二零年一月一日	107,759	—	9,635	117,394
匯兌調整	6,940	—	(45)	6,895
攤銷費用	7	—	—	7
於二零二零年十二月三十一日	114,706	—	9,590	124,296
賬面淨值				
於二零二零年十二月三十一日	164,520	1,960	—	166,480
於二零一九年十二月三十一日	154,571	1,842	—	156,413

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時間限制，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，且須最少每年減值一次。

17. 無形資產 (續)

的士牌照 (續)

上述的士牌照(「的士牌照」)連同相關物業、廠房及設備(包括使用權資產)構成出租的士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。該現金產生單位於二零二零年十二月三十一日的可收回金額採用使用價值基準釐定，而截至二零一九年十二月三十一日的可收回金額則採用公平價值減出售成本基準釐定。兩者均採用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乃以報告期末所持的士牌照為基準，並計入預計到期免費的士牌照；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%(二零一九年：18.5%)，反映與中國的士出租務有關的特定風險。

根據本年度減值評估結果，管理層釐定的士牌照於截至二零二零年十二月三十一日止年度無須作出額外減值虧損。

根據二零一九年的年度減值評估結果，的士出租業務現金產生單位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元及對相關物業、廠房及設備計提減值撥備港幣7,978,000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。

小型客車配額

於二零二零年及二零一九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。根據現行規則及法規，董事認為該等客車配額無限期有效。

18. 在聯營公司之權益

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應佔資產淨額	174,566	156,958

本集團於二零二零年十二月三十一日之主要聯營公司詳情載於附註57。

下文闡述本集團聯營公司於二零二零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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度		
收入	73,732	88,031
本年度溢利	54,699	25,920
本年度其他全面收益	39,508	(13,737)
本年度全面收益總額	94,207	12,183
自聯營公司收取之股息	-	-
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於十二月三十一日		
流動資產	260,924	465,673
非流動資產	1,445,174	1,384,746
流動負債	(205,937)	(451,560)
非流動負債	(627,333)	(614,071)
資產淨值	872,828	784,788
本集團於聯營公司資產淨值中的權益之賬面值	174,566	156,958

19. 在合營企業之權益

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應佔資產淨值	20,817	24,507

本集團於二零二零年十二月三十一日之主要合營企業的詳情載列於附註58。

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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	21,415	16,694
應佔合營企業年內其他全面收益	1,449	65
應佔合營企業年內全面收益總額	22,864	16,759
自合營企業收取之股息	21,318	4,868
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
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	20,817	24,507

20. 按公平價值於其他全面收益處理之財務資產

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
上市股本證券	276,995	359,204
非上市股本證券	278,331	127,957
	555,326	487,161

本集團持有若干上市及非上市股本證券，作為策略性用途，並獲不可撤回地指定為按公平價值於其他全面收益處理之財務資產。

截至二零二零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43,968,000元，並計入權益中之按公平價值於其他全面收益處理之財務資產儲備。

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，該增加計入權益中之按公平價值於其他全面收益處理之財務資產儲備。

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處理之財務資產儲備轉撥至保留盈餘。

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47。

21. 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。

22. 應收貸款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收聯營公司貸款	53,592	52,358
減：減值	-	-
	<u>53,592</u>	<u>52,358</u>

於二零二零年十二月三十一日向聯營公司提供的貸款為港幣53,592,000元(二零一九年：港幣52,358,000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。

應收貸款之減值撥備之變動如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日	-	32,848
匯兌調整	-	(239)
回撥減值虧損	-	(20,693)
撇除不可收回金額	-	(11,916)
	<u>-</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	-	-

於二零一九年一月一日的減值撥備包括分別為一筆聯營公司貸款及其他應收貸款提供的減值撥備港幣20,682,000元及港幣12,166,000元。在過往年度，管理層評估該等應收貸款不太可能被收回，故已作出全額減值撥備。

在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其他投資者(「該方」)進行磋商，並同意該貸款將在收購地塊應付予該方的代價結算。因此，為該聯營公司貸款所作出的減值撥備已於二零一九年回撥。關於其他應收貸款，管理層認為該等貸款無法收回，而本集團因此已於二零一九年撇除該等應收貸款。

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55.3。

23. 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(附註17)，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。

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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收款項：				
不遲於一年	1,513	2,765	1,438	2,600
遲於一年及不遲於五年	530	1,679	488	1,593
遲於五年	182	300	127	214
	2,225	4,744	2,053	4,407
未來融資收入	(172)	(337)	-	-
應收融資租賃總額	2,053	4,407	2,053	4,407
減：減值	(112)	(411)	(112)	(411)
應收融資租賃，淨額	1,941	3,996	1,941	3,996

23. 應收融資租賃 (續)

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
分析如下：		
計入非流動資產之一年後應收款項	590	1,742
計入流動資產之一年內應收款項	1,351	2,254
	<u>1,941</u>	<u>3,996</u>

應收融資租賃之減值撥備之變動如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日	411	398
匯兌調整	9	(9)
已確認之減值虧損	26	22
撇除不可收回金額	(334)	-
於十二月三十一日	<u>112</u>	<u>411</u>

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55.3。

24. 物業存貨

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
發展中物業	<u>308,236</u>	<u>1,433,390</u>

於二零二零年十二月三十一日，港幣308,236,000元(二零一九年：港幣1,345,841,000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。

25. 其他存貨

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
原材料	70,844	62,287
在製品	31,298	22,939
製成品	36,582	44,617
	<u>138,724</u>	<u>129,843</u>

26. 應收貿易賬款及其他應收款項、預付款及按金

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收貿易賬款(附註(甲)、(乙)及(丁))	1,186,575	237,654
減：應收貿易賬款之減值(附註(乙))	(9,214)	(8,410)
應收貿易賬款，淨額	1,177,361	229,244
其他應收款項	17,542	86,099
減：其他應收款項之減值(附註(丙))	(2,279)	(2,855)
其他應收款項，淨額	15,263	83,244
預付款及按金	40,728	60,036
	1,233,352	372,524
分析如下：		
非流動資產(附註(丁))	485,797	—
流動資產	747,555	372,524
	1,233,352	372,524

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。在的士租金收入方面，司機一般須不晚於每月5號支付月租。

(乙) 應收貿易賬款之減值撥備之變動如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日	8,410	8,153
匯兌調整	149	(39)
已確認之減值虧損	845	534
回撥減值虧損	(190)	(238)
於十二月三十一日	9,214	8,410

(丙) 其他應收款項之減值撥備之變動如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日	2,855	10,897
匯兌調整	136	(47)
撇除不可收回金額	(712)	(7,995)
於十二月三十一日	2,279	2,855

(丁) 誠如附註6(乙)所披露，於二零二零年十二月三十一日的貿易應收款項包括就出售本公司於佛山宇民的全部權益而應收第三方(「買方」)的未付代價人民幣801,515,000元(相等於港幣937,572,000元)。在結餘港幣937,572,000元當中，港幣451,775,000元由買方保留在託管賬戶，並將在完成相關程序後轉撥予本集團。餘額港幣485,797,000元按年利率3%計息，並將在完成股權轉讓登記後18個月內結算。該餘額預期於二零二二年五月結清。

有關本集團應收貿易賬款之信貸政策、信貸風險以及預期信貸虧損產生虧損撥備之進一步詳情載於附註55.3。

27. 按公平價值於損益處理之財務資產

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
上市股本證券	70,324	52,776
上市債券	7,076	—
非上市債券	37,102	—
股本掛鉤票據(附註)	232,812	—
衍生財務工具	1,056	—
	<u>348,370</u>	<u>52,776</u>

本集團持有若干作為買賣用途之股本證券及債務證券，並被分類為以公平價值列賬並在損益內處理之財務資產。此外，本集團亦持有若干衍生工具，而亦被分類為持作買賣用途，並作為按公平價值列賬並在損益處理之財務資產。

附註：

本集團向香港財務機構購買股本掛鉤票據。股本掛鉤票據乃結構式票據，包含嵌入式衍生部份，而有關回報乃取決於在聯交所上市的相關股本證券之市價。該等股本掛鉤票據的固定票面年利率為6%，餘下到期日為報告期末後六個月內。於觀察日相關證券市價高於或等於各自預定出場價，股本掛鉤票據可提早贖回。如並無提早贖回，根據股本掛鉤票據條款，發行人須於到期時交付相關股本證券(如相關證券市價低於各自預定參考股價)或結清本金及利息(如相關證券市價高於或等於各自預定參考股價)。於二零二零年十二月三十一日，該等票據之本金總額及公平價值分別為港幣240,000,000元及港幣232,812,000元。

若干投資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47。

28. 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。於二零二零年十二月三十一日，抵押銀行的指定銀行賬戶之存款為人民幣19,937,000元，相當於港幣23,690,000元(二零一九年：人民幣19,940,000元，相當於港幣22,259,000元)，為就廣州物業的訴訟所產生的潛在負債作抵押(附註50(乙))。

(乙) 現金及銀行結餘

現金及銀行結餘包括以下項目：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行存款、現金及於金融機構的存款	224,356	196,919
短期銀行存款	138,983	15,578
	<u>363,339</u>	<u>212,497</u>

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。

28. 受限制銀行存款／現金及銀行結餘(續)

(乙) 現金及銀行結餘(續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團存放於銀行之短期存款達港幣138,983,000元(二零一九年：港幣15,578,000元)，其原到期期間為七日至三個月(二零一九年：一個月)，並按年利率0.21%至2.00%(2019：1.64%)賺取利息收入。

於二零二零年十二月三十一日，本集團以人民幣計值之現金結餘及存款約為港幣225,932,000元(二零一九年：港幣72,039,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

29. 合約負債

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
產生合約負債由		
— 貨品銷售	1,557	3,248

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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日之結餘	3,248	1,691
匯兌調整	11	(4)
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	(3,146)	(1,632)
因年內收取尚未交付訂單之按金及墊款導致合約負債增加	1,444	3,193
於十二月三十一日之結餘	1,557	3,248

30. 應付貿易及其他應付款項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應付貿易款項(附註(甲))	143,396	149,728
暫收款(附註(乙))	157,282	158,413
其他應付款項及應付費用(附註(丙))	118,314	215,099
存入保證金及預收款項(附註(丁))	54,097	51,403
	473,089	574,643

附註：

- (甲) 於二零二零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3,299,000元(二零一九年：港幣2,744,000元)，乃來自附註51(甲)所披露之貿易交易。該等結餘無抵押、免息及須按照相應訂單的付款條件。
- (乙) 於二零二零年及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。是項交易有待進一步磋商。
- (丙) 於二零二零年十二月三十一日的餘額包括應付代價人民幣8,812,000元(相當於港幣10,383,000元)(二零一九年：人民幣95,500,000元(相當於港幣106,600,000元))之地塊收購。
- (丁) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的餘額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50(丙)。

31. 按公平價值於損益處理之財務負債

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
上市股份的遠期合約	15,198	-

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有一間香港上市公司若干遠期合約，以定期結算方式按預先釐定的遠期價格購買其股份（「股份」）。合約的名義金額為港幣113,185,000元。根據合約，本集團須視乎合約期內各交割日之股份市價，購買若干數目之股份。假若股份的市價低於遠期價格，本集團需要購買比正常範圍更多的股份。假若股份的市場價格達到合約規定的出場價，合約將被終止。名義金額為港幣52,794,000元將於二零二一年十一月到期，而其他名義金額為港幣60,391,000元的合約將於二零二二年一月到期。

32. 租賃負債

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（二零一九年：兩至六年）。

此外，本集團於二零一七年就位於中國的製造廠房的機動通風及空調系統（「MVAC」）系統訂立改裝協議。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。該協議構成租賃安排。

下表顯示於二零二零年及二零一九年十二月三十一日根據租賃協議項下物業租賃（附註15）及MVAC系統改裝工程及保養的未來租賃款。

	最低租賃款		最低租賃款之現值	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應付款項：				
不遲於一年	5,219	3,993	4,633	3,307
遲於一年及不遲於五年	11,662	14,840	10,929	13,616
遲於五年	-	159	-	158
	16,881	18,992	15,562	17,081
未來財務費用	(1,319)	(1,911)	-	-
租賃負債之現值	15,562	17,081	15,562	17,081

32. 租賃負債 (續)

本集團作為承租人 (續)

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
分析如下：		
計入非流動負債之一年後應付款項	10,929	13,774
計入流動負債之一年內應付款項	4,633	3,307
	15,562	17,081

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		租賃作自用的其他物業		總額	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日	2,113	2,756	14,968	13,752	17,081	16,508
添置	-	-	1,611	4,465	1,611	4,465
利息開支 (附註8)	92	121	640	486	732	607
租賃款項	(745)	(700)	(4,065)	(3,414)	(4,810)	(4,114)
匯兌調整	141	(64)	807	(321)	948	(385)
於十二月三十一日	1,601	2,113	13,961	14,968	15,562	17,081

截至二零二零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4,890,000元(二零一九年：港幣4,657,000元)。

33. 應付聯營公司款項

該等應付款項為無抵押、免息，並須按要項償還。

34. 應付一位關連方／董事款項

應付款項為無抵押、免息及須按要項償還。

35. 借貸

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
借貸－流動負債		
銀行借貸	941,019	1,245,039
其他借貸	139,796	45,562
	1,080,815	1,290,601
借貸		
有抵押 (附註47)	988,439	746,659
無抵押	92,376	543,942
	1,080,815	1,290,601

35. 借貸(續)

借貸到期日如下：(附註(甲))

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年內到期(附註(乙))	700,462	831,926
一年後但兩年內到期	28,706	78,322
兩年後但五年內到期	351,647	380,353
	<u>380,353</u>	<u>458,675</u>
	<u>1,080,815</u>	<u>1,290,601</u>

附註：

(甲) 到期分析乃以貸款協議中的預定還款日期為編製基礎，忽略任何應要求還款條款的影響。

(乙) 於二零二零年十二月三十一日，借貸包括一筆定期貸款港幣409,059,000元(二零一九年：港幣437,765,000元)，本金為港幣488,000,000元，須分19期按季度等額償還，最後一期須於二零二三年三月償還。

於二零一九年六月，本集團與銀行重續銀行融資，而該貸款函項下的定期貸款受制於銀行按要求償還的凌駕權。因此，於二零一九年十二月三十一日，就該份於二零一九年六月重續的貸款函項下的定期貸款被歸類為流動負債。於二零二零年六月，本集團進一步與銀行重續銀行融資函，而重續的融資函載有賦予銀行無條件權利，以在承諾期後隨時自行決定要求還款，該承諾期將於二零二一年九月到期。因此，於二零二零年十二月三十一日，就該份於二零二零年六月重續的貸款函項下的定期貸款被分類為流動負債。

其後於二零二一年六月，本集團進一步與銀行重續銀行融資函，根據重續的融資函，定期貸款受制於銀行在承諾期後隨時自行決定要求還款的凌駕權，該承諾期已進一步延期至二零二二年十二月。

(丙) 若干銀行融資必須履行與若干財務比率有關的契約，在與金融機構訂立的貸款安排中屬常見。如違反該等契約，已提取的貸款將按要求償還。管理層定期監測其對該等契約的遵守情況。於二零二零年十二月三十一日，其中一項契約已遭違反，根據相關融資提取銀行貸款的未償還餘額為907,749,000港元。目前管理層正在與銀行相討糾正該違反契約。根據相討，董事評估該違反不會對本集團的財務狀況造成重大不利。

銀行借貸的賬面值按以下貨幣列賬：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
港幣	501,199	881,005
美元	546,346	376,175
人民幣	33,270	33,421
	<u>1,080,815</u>	<u>1,290,601</u>

於二零二零年十二月三十一日的本集團銀行借貸中，港幣59,107,000元(二零一九年：港幣686,854,000元)以固定年利率1.11%–1.15%(二零一九年：2.72%–4.35%)安排。本集團的剩餘銀行借貸港幣881,912,000元(二零一九年：港幣558,185,000元)以浮動年利率1.15%–4.05%(二零一九年：4.14%–4.43%)安排。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的其他借貸中，港幣16,442,000元(二零一九年：無)的固定年利率為1.15%(二零一九年：無)，而港幣123,354,000元(二零一九年：港幣45,562,000元)餘額的浮動年利率為1.24%–1.48%(二零一九年：2.39%)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行借貸港幣941,019,000元(二零一九年：港幣1,081,739,000元)以董事翁國基先生(「翁先生」)授出的個人擔保作抵押。

36. 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。

37. 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	稅項虧損 及其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一九年一月一日	(838)	35,283	576,669	11,525	(723)	621,916
匯兌調整	(125)	(805)	(12,591)	(256)	133	(13,644)
於損益中扣除/(計入)(附註10)	7,231	1,776	(901)	197	(8,259)	44
於其他全面收益中扣除(附註15(甲)及20)	-	-	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及 二零二零年一月一日	6,268	36,254	570,378	11,466	(9,658)	614,708
匯兌調整	687	2,335	36,175	695	(738)	39,154
於損益中扣除/(計入)(附註10)	4,458	(2)	(4,937)	(799)	(4,228)	(5,508)
於其他全面收益中扣除(附註15(甲))	-	-	911	-	-	911
於二零二零年十二月三十一日	11,413	38,587	602,527	11,362	(14,624)	649,265

指：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
遞延稅項資產	(3,941)	(1,423)
遞延稅項負債	653,206	616,131
	649,265	614,708

於二零二零年十二月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利的未動用稅項虧損約為港幣544,886,000元(二零一九年：港幣449,088,000元)。本集團已就有關稅項虧損港幣11,301,000元確認遞延稅項港幣45,204,000元。由於未能預測將來之溢利來源，故並無就餘下稅項虧損港幣499,682,000元確認遞延稅項資產。

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。

於二零二零年十二月三十一日，就若干中國附屬公司約港幣11,362,000元(二零一九年：港幣11,466,000元)的未分派盈利，約港幣213,687,000元(二零一九年：港幣205,518,000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二零二零年十二月三十一日應付之預扣稅設立約港幣4,392,000元(二零一九年：港幣3,820,000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。於二零二零年十二月三十一日，該等未匯出之利潤為約港幣57,801,000元(二零一九年：港幣48,041,000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。

38. 股本

	二零二零年		二零一九年	
	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	600,000	12,000 美元	600,000	12,000 美元
已發行及繳足 每股面值0.00002美元的普通股 於年初之結餘	523,485	10,470 美元	523,485	10,470 美元
購回及註銷股份(附註)	(175)	(3 美元)	-	-
於年終之結餘	523,310	10,467 美元	523,485	10,470 美元
於財務報表列為		港幣 82,000 元		港幣 82,000 元

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股份可享有一票投票權。

附註：於二零二零年，本公司以每股港幣7.09元的價格購回本身合共175,000股普通股，總代價為港幣1,236,000元。所有購回股份已在年內註銷。於註銷175,000股購回股份後，本公司的已發行股份數目由523,485,000股減至523,310,000股。在港幣1,236,000元的購回成本中，相當於註銷股份面值的3美元已從股本中扣除，而餘額港幣1,236,000元則從保留溢利中扣除。購回股份代價尚未結算且已計入於二零二零年十二月三十一日綜合財務狀況表的「應付貿易及其他應付款項」。

39. 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。

按公平價值於其他全面收益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。

39. 儲備 (續)

本集團 (續)

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若干適合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	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	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一九年一月一日	2,617	896,524	—	996,851	1,895,992
本年度虧損及全面收益總額	—	—	—	(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 及二零二零年一月一日	2,617	896,524	—	971,641	1,870,782
年內虧損	—	—	—	(2,220)	(2,220)
年內其他全面收益	—	—	5,499	—	5,499
股份購回及註銷(附註38)	—	—	—	(1,236)	(1,236)
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)	—
於二零二零年十二月三十一日	2,617	896,524	5,499	965,568	1,870,208

繳入盈餘

本公司之繳入盈餘指本公司股東之資本出資。

40. 非控股權益

於二零二零年十二月三十一日，非控股權益總值為港幣119,709,000元(二零一九年：港幣78,596,000元)，乃由於若干附屬公司並非由本集團全資擁有。

董事認為，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，節能元件有限公司、順德華豐不銹鋼焊管廠有限公司及蜆壳電業有限公司的非控股權益屬重大，而於截至二零一九年十二月三十一日止年度，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。

節能元件有限公司及其附屬公司(「節能集團」)於集團內撇銷前的財務資料概要呈列如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度		
收益	<u>163,644</u>	<u>140,976</u>
本年度溢利／(虧損)	<u>5,011</u>	<u>(11,161)</u>
本年度全面收益總額	<u>13,468</u>	<u>(13,336)</u>
分配予非控股權益之本年度溢利／(虧損)	<u>2,072</u>	<u>(4,682)</u>
分配予非控股權益之本年度全面收益總額	<u>5,567</u>	<u>(5,607)</u>
已付非控股權益之股息	<u>-</u>	<u>-</u>
截至十二月三十一日止年度		
經營活動所得之現金流量	26,932	29,715
投資活動所用之現金流量	(4,114)	(2,524)
融資活動所用之現金流量	<u>(1,848)</u>	<u>(7,657)</u>
現金流入淨額	<u>20,970</u>	<u>19,534</u>
於十二月三十一日		
流動資產	156,171	131,683
非流動資產	53,062	56,773
流動負債	(29,435)	(22,039)
非流動負債	<u>-</u>	<u>(132)</u>
	<u>179,798</u>	<u>166,285</u>
累計非控股權益	<u>74,325</u>	<u>68,744</u>

40. 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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度		
收益	-	-
本年度虧損	(4,103)	(3,919)
本年度全面收益總額	(3,264)	(4,305)
分配予非控股權益之本年度虧損	(406)	(388)
分配予非控股權益之本年度全面收益總額	(320)	(427)
已付非控股權益之股息	-	-
經營活動所用之現金流量	(112)	(212)
投資活動所得之現金流量	1	1
現金流出淨額	(111)	(211)
於十二月三十一日		
流動資產	86,452	81,312
流動負債	(60)	(42)
非流動負債	(73,108)	(64,722)
	13,284	16,548
累計非控股權益	9,532	9,852

40. 非控股權益 (續)

規壳電業及其附屬公司於集團內撇銷前的財務資料概要呈列如下：

	二零二零年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度	
收益	<u>249,409</u>
本年度溢利	<u>36,353</u>
本年度全面收益總額	<u>37,604</u>
分配予非控股權益之本年度溢利	<u>5,802</u>
分配予非控股權益之本年度全面收益總額	<u>6,193</u>
已付非控股權益之股息	<u>-</u>
經營活動所得之現金流量	23,606
投資活動所用之現金流量	(2,711)
融資活動所得之現金流量	<u>37,141</u>
現金流入淨額	<u>58,036</u>
於十二月三十一日	
流動資產	186,066
非流動資產	13,639
流動負債	(52,687)
非流動負債	<u>(3,614)</u>
	<u>143,404</u>
累計非控股權益	<u>35,852</u>

41. 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十年繼續生效：(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 二零二零年 十二月 三十一日
				於 二零二零年 一月一日	年內獲授	年內註銷	
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)	-
				<u>3,177,880</u>	<u>-</u>	<u>(3,177,880)</u>	<u>-</u>
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
				<u>3,177,880</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,177,880</u>

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 六月二十五日	二零一四年 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。

41. 購股權計劃 (續)

(甲) Netlink Assets Limited (續)

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，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。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Netlink股份。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，在Netlink已停止業務運營並自二零一七年起處於暫無營業的狀態，阻礙購股權持有人行使尚未行使的購股權，以達到激勵購股權持有人的目的。經Netlink董事會批准及經各承授人同意，決定註銷之前授予附屬公司董事合共3,177,800份購股權。

(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

41. 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。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，以股權支付費用港幣33,000元(二零一九年：港幣110,000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19,000元(二零一九年：港幣64,000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			於二零二零年 十二月三十一日
			於二零二零年 一月一日	年內行使	年內沒收	
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	9,799,821	-	(4,510,446)	5,289,375
顧問	二零一七年 三月二十二日	港幣0.165元	1,960,000	-	(1,800,000)	160,000
			19,968,164	-	(6,310,446)	13,657,718

承授人	授出日期	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	年內行使	年內沒收	
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

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。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，可認購6,310,446股(二零一九年：260,000股)節能元件有限公司股份之購股權獲因節能元件集團僱員辭任而已遭沒收。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294,000元(二零一九年：港幣12,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，節能元件購股權計劃授出的未獲行使購股權為13,657,718份，全部均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。截至二零一九年十二月三十一日，在節能元件購股權計劃尚未獲行使的19,968,164份購股權當中，其中可認購19,195,691股的購股權已經歸屬並可由承授人向節能元件發出書面通知而予以行使。此等購股權的加權平均剩餘合約期限為6.25年(二零一九年：7.25年)。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13,657,718股(二零一九年：19,968,164股)節能元件有限公司普通股。

於本年度及上年度，概無根據節能元件購股權計劃授出購股權。

42. 控股公司財務狀況表

	附註	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 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		115,700	112,300
物業、廠房及設備		10,909	4,183
在附屬公司之權益		9,191	9,191
按公平價值於其他全面收益處理之財務資產		127,346	-
其他資產		74,988	74,988
		<u>338,134</u>	<u>200,662</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項、預付款及按金		5,711	13,177
按公平價值於損益處理之財務資產		158,512	-
應收附屬公司款項		2,595,167	2,988,587
現金及銀行結餘		60,273	24,261
		<u>2,819,663</u>	<u>3,026,025</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用		143,624	149,261
按公平價值於損益處理之財務負債		4,783	-
租賃負債		834	-
應付附屬公司款項		100,907	113,204
應付一位董事款項		27,553	34,278
借貸		1,002,943	1,059,080
		<u>1,280,644</u>	<u>1,355,823</u>
流動資產淨值		<u>1,539,019</u>	<u>1,670,202</u>
非流動負債			
借貸		6,863	-
淨資產值		<u>1,870,290</u>	<u>1,870,864</u>
資本及儲備			
股本	38	82	82
儲備	39	<u>1,870,208</u>	<u>1,870,782</u>
總權益		<u>1,870,290</u>	<u>1,870,864</u>

代表董事

周啟超
董事

李碧玫
董事

43. 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，本公司以代價港幣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	(1,241)
	<hr/>
收購節能元件有限公司額外權益之差額	(397)
	<hr/> <hr/>

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	(844)
	<hr/>
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	(844)
	<hr/> <hr/>

44. 出售一間附屬公司的部分權益

於二零一九年十二月三十一日止年度，本公司董事向聯交所提交上市申請藉配發及公開發售蜆壳電業股份於聯交所主板上市的方式申請將本集團的電動工具及電風扇業務(屬於電器分部)上市(「上市」)。蜆壳電業藉(i)資本化發行1,687,000,000股蜆壳電業普通股；及(ii)股份發售，包括銷售225,000,000股現有蜆壳電業普通股及發行275,000,000股蜆壳電業新普通股得以成功上市(「股份發售」)。500,000,000股蜆壳電業發售股份之發售價為每股發售股份港幣0.25元。蜆壳電業的股份已於二零二零年六月二日於聯交所主板上市。於上市完成時，本集團於蜆壳電業的股權由100%攤薄至75%。

	二零二零年 港幣千元
股份發行所得款項	125,000
減：本年度確認之上市開支	(29,103)
	<hr/>
所得款項淨額	95,897
	<hr/> <hr/>
本集團分佔所得款項淨額	85,364
股權攤薄所產生被視作出售蜆壳電業淨資產	(19,126)
	<hr/>
被視作出售蜆壳電業部份權益之差額	66,238
	<hr/> <hr/>

45. 綜合現金流量表之附註

融資活動產生負債之對賬如下：

	借貸 港幣千元 (附註35)	租賃負債 港幣千元 (附註32)	應付一名 董事款項 港幣千元 (附註34)	非控股股東 之貸款 港幣千元 (附註36)
於二零一九年一月一日	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51(甲))	-	-	5,063	-
	39,497	5,072	5,063	-
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	1,290,601	17,081	65,848	6,408
現金流變動：				
新增借貸所得收入	941,935	-	-	-
償還借貸	(1,152,225)	-	-	-
償還墊款	-	-	(44,485)	-
支付租賃負債之資本部份	-	(4,078)	-	-
支付租賃負債之利息部份	-	(732)	-	-
已付其他借貸成本	(31,452)	-	-	-
融資現金流之變動總額	(241,742)	(4,810)	(44,485)	-
匯兌調整	504	948	(148)	830
其他變動：				
利息開支	31,452	732	-	-
訂立新租賃導致租賃負債增加	-	1,611	-	-
給予一名董事之服務費(附註51(甲))	-	-	6,338	-
	31,452	2,343	6,338	-
於二零二零年十二月三十一日	1,080,815	15,562	27,553	7,238

46. 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4,620,000元(二零一九年：港幣9,224,000元)為本集團本年內已付／應付該等計劃之供款。

47. 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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
投資物業	1,761,673	1,662,807
物業、廠房及設備	14,686	13,876
按公平價值於損益處理之財務資產	347,741	52,331
按公平價值於其他全面收益處理之財務資產	534,551	253,276
銀行結餘	-	91
	2,658,651	1,982,381

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。該等附屬公司於二零二零年十二月三十一日之資產淨值合共約為港幣1,754,000,000元(二零一九年：港幣1,269,000,000元)。

48. 經營租賃安排

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(二零一九年：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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年內	89,602	87,105
一年後但於兩年內	61,653	50,796
兩年後但於三年內	37,905	30,411
三年後但於四年內	22,909	21,814
四年後但於五年內	17,491	18,040
五年以上	32,411	45,981
	261,971	254,147

49. 其他承擔

於報告期間結算日，本集團之其他重大承擔如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	13,090	11,987
物業發展	4,078	66,037
股本證券之投資	241,154	62,131

50. 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28(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28(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。於二零二零年十二月三十一日之存款人民幣19,937,000元(相當於港幣23,690,000元)(二零一九年：人民幣19,940,000元(相當於港幣22,259,000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。
- (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撤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。於二零二零年十二月三十一日，買方所支付的代價為港幣25,680,000元(二零一九年：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。

51. 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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已付一名董事之服務費(附註)	6,338	5,063
從一間聯營公司採購原材料及貨品	37,727	30,804
來自一間聯營公司之利息收入	-	823

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%(二零一九年：0.38%)收取。

(乙) 主要管理層成員的薪酬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	59,314	29,678
以股權結算以股份支付款項之開支	5	23
定額供款退休計劃之供款	1,232	1,176

52. 報告期後事件

於二零二一年四月二十三日，本公司一家附屬公司節能元件有限公司向聯交所提交申請書以申請按每二十股已發行及未發行現有節能元件有限公司股份之基準進行股份合併(「股份合併」)及按於記錄日期每持有兩股合併股份獲發一股供股股份之基準按非包銷基準進行供股。股份合併已獲股東於二零二一年五月二十五日舉行的股東特別大會上批准，並已於二零二一年五月二十七日生效。於本報告日期，供股仍在進行中。

於報告期末之後，本集團出售賬面值港幣166,685,000元位於美國的投資物業，代價為21,500,000美元(相當於約港幣166,685,000元)。是項交易已於二零二一年五月完成。

53. 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。

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之負債比率如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
負債	1,080,815	1,290,601
減：現金及銀行結餘以及受限制銀行存款	(387,029)	(234,756)
負債淨額	693,786	1,055,845
股本為總權益	4,415,935	3,713,830
負債比率	15.7%	28.4%

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。

54. 按類別劃分的財務資產及財務負債概要

54.1 財務工具的分類

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	348,370	52,776
按公平價值列賬並在其他全面收益處理之財務資產	555,326	487,161
按攤銷成本計量之財務資產 [#]	1,635,780	546,877
財務負債		
按攤銷成本列賬之財務負債 [^]	1,547,482	1,898,080
按公平價值列賬並在損益處理之財務負債	15,198	-

[#] 包括應收貿易賬款、應收貸款、應收融資租賃、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、租賃負債、已收的可退回按金、應付聯營公司、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。

54. 按類別劃分的財務資產及財務負債概要 (續)

54.2 財務工具之財務業績

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
公平價值(虧損)/溢利：		
按公平價值列賬並在損益處理之財務資產	(23,051)	586
按公平價值列賬並在損益處理之財務負債	(15,198)	-
公平價值(減少)/增加：		
按公平價值列賬並在其他全面收益處理之財務資產	(43,968)	185,082
利息收入/(支出)：		
按攤銷成本計量之財務資產	11,636	4,439
按攤銷成本列賬之財務負債	(32,184)	(40,104)
股息收入：		
按公平價值列賬並在損益處理之財務資產	-	2,018
按公平價值列賬並在其他全面收益處理之財務資產	27,954	12,476
減值虧損/(回撥減值虧損)：		
按攤銷成本計量之財務資產	685	(20,375)

54. 按類別劃分的財務資產及財務負債概要 (續)

54.3 財務工具之公平價值

(甲) 按公平價值計量之財務工具

下表為於二零二零年及二零一九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
於二零二零年十二月三十一日				
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	276,995	—	—	276,995
— 非上市股本證券	—	278,331	—	278,331
按公平價值列賬並在				
損益處理之財務資產				
— 上市股本證券	70,324	—	—	70,324
— 上市債券	7,076	—	—	7,076
— 非上市債券	—	37,102	—	37,102
— 股本掛鈎票據	—	232,812	—	232,812
— 衍生財務工具	1,056	—	—	1,056
財務負債				
按公平價值列賬並在				
損益處理之財務負債				
— 上市股份遠期合約	—	(15,198)	—	(15,198)
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

54. 按類別劃分的財務資產及財務負債概要(續)

54.3 財務工具之公平價值(續)

(甲) 按公平價值計量之財務工具(續)

截至二零二零年及二零一九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。

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
非上市股本證券	
於一月一日	141,521
匯兌調整	(3,041)
出售	(148,098)
公平價值變動	<u>9,618</u>
於十二月三十一日	<u>—</u>

上市股本及債券證券以及衍生工具於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之公平價值由董事根據有關交易所可得市價而釐定。

非上市股本及債券證券以及衍生工具於二零二零年及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)被投資方相關資本交易的認購價而估計。

(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貸款、應收融資租賃、應收貿易賬款、其他應收款項、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、租賃負債、應付聯營公司、一間關連公司及一名董事的款項，來自非控股權益之貸款及借貸。

由於其為短期性質，其他應收賬款、銀行結餘(包括受限制銀行存款)、應付貿易款項、其他應付款項及應計費用、應付聯營公司、一間關連公司及一名董事的款項之賬面值與公平價值相若。

就披露目的而言，應收貸款、應收融資租賃、應收貿易款項、租賃負債、非控股權益的貸款以及借貸之公平價值與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。

55. 財務風險管理

55.1 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。

55.2 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。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
淨財務資產		
港幣	165,708	115,703
美元	116,708	407,633
人民幣	393,244	628,577

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)	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
人民幣兌港幣		
— 升值5% (二零一九年：5%)	16,418	26,243
— 貶值5% (二零一九年：5%)	(16,418)	(26,243)

匯率之變動不會影響本集團權益內的其他部分

55. 財務風險管理 (續)

55.2 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／負債之債務及股本證券投資及衍生工具(附註27及31)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20)產生之價格風險。

本集團投資於在聯交所、紐約證券交易所及納斯達克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及非上市投資基金。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。

本集團亦持有若干債務證券及衍生工具投資承擔價格風險。

本集團面臨的債務證券價格風險包括信貸利差及市場利率的變化。由於本公司董事預計在二零二零年十二月三十一日不會出現重大波動，故未有呈報債務證券投資產生的與債務證券的信貸利差有關的價格風險敏感性分析。

衍生金融工具主要包括股本掛鉤票據及上市股票遠期合約。股本掛鉤票據與相關股份的表現掛鉤，故本集團要承受相關股份價格波動的風險。當相關股份價格向不利的方向發展，低於預定的價格時，股本掛鉤票據將被轉換成相關股份的股本證券。上市股份的遠期合同面臨著巨大的價格風險。即使市場價格低於遠期價格，本集團亦必須按遠期價格購買約定數量的相關股份，從而導致潛在的重大損失。董事通過密切監控衍生金融工具的組合來管理風險，並將其保持在總投資的合理水平。董事維持一個混合各種投資的投資組合，以優化本集團的投資回報。

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，管理層就該等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)	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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		
+ 13% (二零一九年：+ 16%)	7,213	7,050
- 13% (二零一九年：- 16%)	<u>(7,213)</u>	<u>(7,050)</u>
於紐約交易所上市－納斯達克綜合指數		
+10% (二零一九年：不適用)	324	-
-10% (二零一九年：不適用)	<u>(324)</u>	<u>-</u>

55. 財務風險管理 (續)

55.2 市場風險 (續)

(ii) 價格風險 (續)

	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)	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
分類為按公平價值於其他全面收益處理之財務資產之上市股本證券		
於香港上市－恒生指數		
+ 13% (二零一九年：+ 16%)	33,842	53,968
- 13% (二零一九年：- 16%)	<u>(33,842)</u>	<u>(53,968)</u>
於紐約證券交易所上市－納斯達克綜合指數		
+ 10% (二零一九年：+ 9%)	1,667	1,972
- 10% (二零一九年：- 9%)	<u>(1,667)</u>	<u>(1,972)</u>
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		
+ 10% (二零一九年：+ 9%)	27,833	11,516
- 10% (二零一九年：- 9%)	<u>(27,833)</u>	<u>(11,516)</u>

管理層認為，敏感性分析並不代表內在的股份價格風險，因報告期末的風險並不反映年內的風險。

本集團過去數年一直遵循管理價格風險政策，且被認為是有效的。

(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。於二零二零年十二月三十一日，約93% (二零一九年：47%)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35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。

55. 財務風險管理 (續)

55.2 市場風險 (續)

(iii) 利率風險 (續)

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)	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
點子(「點子」)變動		
增加50個點子(二零一九年：增加50個點子)	(4,183)	(2,521)
減少10個點子(二零一九年：減少10個點子)	837	504

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。

55.3 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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有若干信貸集中風險，原因是本集團79%應收貿易款項為應收本集團房地產投資及發展業務分部內最大客戶(按收益釐定)的賬款，而於二零一九年十二月三十一日則為28%應收貿易款項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，大部份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，而該等投資主要透過信譽良好的投資銀行進行。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。

55. 財務風險管理 (續)

55.3 信貸風險 (續)

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。

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。

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。

55. 財務風險管理 (續)

55.3 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

於二零二零年十二月三十一日，該業務分部應收貿易賬款的賬面總值為港幣202,568,000元(二零一九年：港幣199,913,000元)，其中應收貿易賬款港幣80,709,000元(二零一九年：港幣61,761,000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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
未逾期	0.24%	0.36%	145	158
逾期				
30天或以下	1.14%	1.56%	144	217
31 – 60天	2.07%	2.71%	72	–
61 – 90天	3.07%	3.71%	89	16
91 – 180天	3.92%	4.31%	33	–
			483	391

該業務分部應收貿易賬款的餘額為港幣121,859,000元(二零一九年：港幣138,152,000元)，其中已就個別評估虧損撥備的結餘計提虧損撥備港幣5,909,000元(二零一九年：港幣5,803,000元)，而其餘應收貿易賬款港幣115,950,000元(二零一九年：港幣132,349,000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。

55. 財務風險管理 (續)

55.3 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、房地產投資及開發、出租的士及其他分部)而言，於二零二零年十二月三十一日，應收貿易賬款的賬面總值為港幣984,007,000元(二零一九年：港幣37,741,000元)，其中已就個別評估虧損撥備的結餘計提虧損撥備港幣2,822,000元(二零一九年：港幣2,216,000元)。該等分部的其餘應收貿易賬款港幣981,185,000元(二零一九年：港幣35,525,000元)當中港幣43,613,000元(二零一九年：港幣35,525,000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。就有關餘下應收貿易款項港幣937,572,000元而言，此乃產生自附註6(乙)所述年內出售地塊。董事經已考慮過債務人背景及銀行為增強應收款項的信貸而發出之擔保，並評定有關結餘的預期信貸虧損甚微。

以下載述於二零二零年十二月三十一日，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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收融資租賃的賬面總值	<u>357</u>	<u>829</u>	<u>1,696</u>	<u>3,578</u>	<u>2,053</u>	<u>4,407</u>
預期信貸虧損率	不適用	不適用	6.58%	4.33%		
虧損撥備	<u>-</u>	<u>256</u>	<u>112</u>	<u>155</u>	<u>112</u>	<u>411</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。二零二零年十二月三十一日，本集團並無就應收貸款計提虧損撥備零(二零一九年：零)，並已就於應收貸款及其他應收款項分別計提虧損撥備港幣2,279,000元(二零一九年：港幣2,855,000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。

截至二零二零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26(乙)、22、23及26(丙)。年內虧損撥備增加主要由於風險參數變動。

55. 財務風險管理 (續)

55.4 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。本集團亦有關於本集團若干投資面臨流動性風險，該等投資包括股本掛鈎票據(附註27)及上市股份的遠期合約(附註31)，有關投資並未在證券交易所買賣，故出售該等投資可能需要較高的撤資成本。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
於二零二零年十二月三十一日						
非衍生財務負債						
計息借貸(附註)	1,081,006	-	-	-	1,081,006	1,080,815
應付貿易賬款	143,396	-	-	-	143,396	143,396
其他應付款項及應付費用	272,501	-	-	-	272,501	272,501
租賃負債	5,219	4,193	7,469	-	16,881	15,562
應付聯營公司款項	126	-	-	-	126	126
應付一位關連人士款項	291	-	-	-	291	291
應付一位董事款項	27,553	-	-	-	27,553	27,553
非控股股東貸款	-	-	-	7,238	7,238	7,238
	1,530,092	4,193	7,469	7,238	1,548,992	1,547,482
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

55. 財務風險管理 (續)

55.4 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貨款而言(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					
二零二零年十二月三十一日	712,134	36,821	353,593	1,102,548	1,080,815
二零一九年十二月三十一日	857,332	95,946	399,817	1,353,095	1,290,601

衍生財務負債來自購買上市公司證券之遠期合約，將以按總值結算。就按總值結算之衍生財務負債(購買上市公司股票之遠期合約)而言，本集團於二零二零年十二月三十一日起計一年內及多於一年但少於兩年內將會有約101,477,000港元及2,910,000港元之合約現金流出。預期現金流出乃參考假設相關證券的市價於二零二零年十二月三十一日直至到期日保持不變時，本集團將會收取之上市證券數目而釐定。

56. 主要附屬公司資料

在二零二零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%	物業出租
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%	持有物業
福英投資有限公司	香港	普通股	1股港幣1元	-	100%	持有物業
佛山市順德區覘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
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
廣州匯朗物業管理有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣101,000,000元	-	100%	持有物業
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
廣州覘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
廣州覘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
廣州市德升汽車維修服務有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣1,000,000元	-	100%	汽車修理服務
廣州覘地物業管理有限公司	中國 [^]	投入資本	港幣1,000,000元	-	100%	物業出租代理
新穎發展有限公司	香港	普通股	1股港幣1元	-	100%	持有發展
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)			

56. 主要附屬公司資料 (續)

在二零二零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	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	普通股	1 股 1 美元	-	75%	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	-	75%	經營電風扇
Silergate Global Limited	英屬處女群島	普通股	1 股 1 美元	-	100%	物業控股
蜆壳電業有限公司	開曼群島	普通股	1 股港幣 0.01 元	75%	-	投資控股
SMC Electric Holdings Limited	英屬處女群島	普通股	1 股 1 美元	-	75%	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	-	75%	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	-	75%	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%	持有物業
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%	-	投資控股及持有物業
崇力有限公司	香港	普通股	兩股港幣 2 元	-	75%	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
艾普陽有限公司	香港	A 類有投票權股份	449,164 美元	-	100%	投資控股
		B 類無投票權股份	1,002,003 美元			

[^] 於中國註冊成立之外商獨資公司。

[#] 於中國註冊成立之有限責任公司。

該等附屬公司於二零二零年及二零一九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。

57. 主要聯營公司資料

在二零二零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%	物業出租
廣州智慧空間商務服務有限公司	中國 [^]	投入資本	-	-	20%	商務服務
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

[^] 於中國註冊成立之外商獨資公司。

^{##} 於中國註冊成立之中外合資公司。

58. 主要合營企業資料

在二零二零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	
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	1,529,668 美元	-	51.18%	軟體開發及授權

^{##} 於中國註冊成立之中外合資公司。