



陸氏集團(越南控股)有限公司  
LUKS GROUP (VIETNAM HOLDINGS) CO. LTD.

股份代號 : 0366

# 陸氏

年報  
2016

# 目錄

|            | 頁次  |
|------------|-----|
| 公司資料       | 2   |
| 主席報告       | 3   |
| 管理層討論及分析   | 6   |
| 環境、社會及管治報告 | 8   |
| 企業管治操守     | 18  |
| 董事會報告      | 26  |
| 獨立核數師報告    | 33  |
| 綜合：        |     |
| 損益表        | 39  |
| 全面收益表      | 40  |
| 財務狀況表      | 41  |
| 權益變動表      | 43  |
| 現金流量表      | 44  |
| 財務報告附註     | 46  |
| 投資物業資料     | 108 |
| 待發展物業資料    | 109 |
| 五年財務撮要     | 110 |

## 執行董事

鄭嬭 (主席兼行政總裁)

陸恩

范招達

陸峯

陸詩韻

## 獨立非執行董事

劉歷遠

梁仿

陳錦福 (於二零一六年九月十五日退任)

林志權 (於二零一六年九月十五日獲委任)

## 公司秘書

范招達, B.Soc.Sc., FCCA, HKICPA

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

## 核數師

安永會計師事務所

執業會計師

## 主要股票登記處

Codan Services Limited

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

## 香港股票登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港皇后大道東 183 號

合和中心 22 樓

## 註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

## 主要營業地點

香港九龍

土瓜灣上鄉道 39-41 號

昌華工廠大廈 5 字樓

## 公司網站

[www.luks.com.hk](http://www.luks.com.hk)

# 主席報告

## 業務回顧及展望

於二零一六年，越南錄得全國國民生產總值增長只有6.21%，為過往四年來首次出現經濟放緩的情況。主要原因為受農產業及礦業增長下跌所拖累。年內，越南中部及南部，分別出現了歷史性的旱災以及湄公河三角洲河水鹽漬化，均對其農業及漁業造成嚴重打擊。另外，原油出口價格及數量下跌亦對越南二零一六年的經濟增長造成衝擊。

但撇除農產業及礦業的影響，越南於二零一六年的整體經濟表現其實十分理想，其中服務業、零售業、資訊通訊業及房地產業均錄得五年以來最高的增長率。越南於第四季度的經濟增長率更達6.7%。外來投資氣氛熾熱，全年外國投資達158億美元，比去年增長超過9%。雖然環球經濟不景，但越南仍錄得1,760億美元的出口總額，比去年上升8.6%。更令其對外貿易由二零一五年錄得的32億美元赤字，扭轉為二零一六年全年錄得的26.8億美元的盈餘。

年內通脹相對穩定，消費物價指數與去年同期比較上升4.74%。另外，越南貨幣於年內亦相對平穩，於二零一六年十二月三十一日，1美元兌22,773越南盾，與去年底比較貶值約1.26%。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為622,685,000港元，與去年同期錄得之610,327,000港元比較上升約2.0%。本集團營業額主要來自水泥業務及物業投資業務，其中水泥業務之營業額為501,620,000港元，與去年同期比較上升約2.2%；而物業投資業務之營業額為110,792,000港元，與去年比較上升約0.6%。

本集團於二零一六年全年，錄得股東應佔綜合淨溢利111,974,000港元，與去年度同期錄得之淨溢利89,580,000港元比較上升約25.0%。每股基本溢利22.2港仙（二零一五年：17.7港仙）。

## 水泥業務

於二零一六年，受惠於越南房地產市場興旺及基建發展的帶動，越南全國水泥內部需求與去年比較錄得6.2%的增長，至約6,000萬噸。但另一方面，面對鄰近國家如中國及泰國等出口水泥的競爭，越南的水泥出口量卻錄得7.1%的下跌，至約1,470萬噸。由於越南全國水泥供應量，仍然超出整體需求量，因此形成二零一六年本地水泥市場的競爭，變得更加激烈。

於二零一六年，本集團水泥廠的水泥及熟料銷售量合共為1,308,000噸，與去年比較上升約9.2%。銷售收入折算為港元與去年比較上升約2.2%。稅後盈利折算為港元為4,533萬港元，與去年同期比較減少約14.8%。

面對本地水泥市場競爭加劇，集團水泥廠的策略為擴大其於越南中部市場的佔有率。因此，於年內將水泥的出廠售價普遍調低，水泥銷售數量顯著上升。

生產方面，年內通脹相對穩定，大部分生產成本，與去年比較大致平穩。由於銷售量增加，亦提升了水泥生產量，及致水泥生產效益亦獲得改善，生產成本按每噸計算錄得約3%的下降。但另一方面，運輸費用支出增加，成為年內水泥廠盈利減少的主要因素。

展望二零一七年，集團目標為將水泥及熟料的銷售量提升至145萬噸。另外，亦會投資改善水泥生產線部份設備，以提升整體生產效益。但另一方面，煤價及人工等成本估計將會有5至10%的上升。整體而言，預期二零一七年集團水泥廠的盈利，將會保持平穩。

## 越南地產投資及發展

於二零一六年，外商對越南投資興趣漸趨濃厚，外國新增投資金額比去年增長超過9%至158億美元。南韓成為越南最大的外來投資國，當中包括三星及LG等大型企業的新投資項目。投資法例逐漸完善、勞工成本便宜及多種稅務優惠等均成為吸引外資的其中主要原因。但由於外國投資主要集中製造業及房地產項目，金融及服務行業則相對較受冷落。由於集團旗下西貢貿易中心的潛在租客主要來自金融及服務行業，因此於年內受惠並不顯著。

於二零一六年十二月三十一日，西貢貿易中心的出租率為72%，與二零一五年底的73%比較，微降了一個百分點。平均租金率則有所上升，以致整體租金收入與去年同期比較錄得上升。

展望二零一七年，從越南政府統計辦公廳公佈的數據顯示，二零一六年第四季及二零一七年第一季的外來投資，增長勢頭強勁，投資者所涉及的投资範圍漸趨廣泛，對寫字樓需求亦漸見殷切。因此估計集團西貢貿易中心於二零一七年的租務表現，將會有比較樂觀的增長。

於二零一六年，胡志明市的公寓式住宅供應十分充裕，超出了市場目前能吸納的能力。集團短期內將不會發展其持有位於胡志明市平新郡可發展作住宅項目的土地。

## 香港酒店項目及其他投資物業

集團位於香港屯門的酒店項目，基本結構及內部裝修工程已經完成，目前正等待政府批准酒店經營牌照。預計酒店可於今年下半年正式開始營業。

目前香港的酒店業及零售業，處於比較低迷的環境。酒店商場出租及酒店營運初期相信比較慢熱。但管理層有信心當酒店營運上了軌道後，酒店將可為集團帶來長期而穩定的現金流及收入。

集團興建酒店的資金，主要來自本身的現金儲備及銀行借貸，考慮到工程費用的資金需求，董事局將維持與去年度相若的末期股息派發。當完成所有工程支出，以及酒店及商場收入趨於穩定後，預期股息將會有所調升。

## 股息

董事局建議派發末期息每股港幣6仙予各股東，連同本年度之中期息每股港幣4仙，令本年度全年的股息合共每股港幣10仙。

## 感謝

本人籍此報告向董事局仝人、管理層及各員工過去一年之努力及貢獻，以及股東們一直以來對本集團之經營方針的支持、信任及認同致以萬分謝意！

鄭嬭

主席

二零一七年三月三十一日

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

本集團之現金、銀行結餘及定期存款於二零一六年十二月三十一日止為208,984,000港元(於二零一五年十二月三十一日：294,377,000港元)。本集團之總借貸為45,534,000港元(於二零一五年十二月三十一日：26,275,000港元)；當中有44,025,000港元(於二零一五年十二月三十一日：24,948,000港元)須於一年內付還，1,509,000港元(於二零一五年十二月三十一日：1,327,000港元)須於二至五年內付還。

本集團之借貸全部為港幣。總借貸之中約4.4%為固定息率。

於二零一六年十二月三十一日之資本負債比率，即淨債務除以母公司股東應佔權益，為0%(於二零一五年十二月三十一日：0%)。

### 主要持有投資

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無持有主要投資。

### 抵押詳情

於二零一六年十二月三十一日，正在建造中的香港酒店物業包括在在建工程累計賬面值為港幣714,493,000，已作出抵押以取得本集團之銀行借貸。

### 匯率波動及有關對沖風險

本集團於越南之投資均面對越南盾幣值波動之外匯風險，特別在水泥廠的收入及西貢貿易中心的收入部份。於本年度內，越南盾相對港幣之兌換率相對穩定。於二零一六年十二月三十一日，與二零一五年十二月三十一日比較，越南盾相對港幣之兌換率約有1.19%之貶值。年內本集團的匯兌虧損為43,000港元。由於越南盾並非自由流通貨幣，所以市場上缺乏對沖工具或該等對沖工具成本高昂及效益不高。加上由於越南盾相對港幣利息差距較大，亦令建立有效防禦越南盾貶值之對沖較為困難。因此，本集團於年內無採用任何貨幣對沖工具。

### 或然負債詳情

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債(二零一五年十二月三十一日：無)。

## 僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團總僱員數目約1,050人，大部份位於越南。於期內，總員工費用(不包括董事酬金)約46,678,000港元(二零一五年十二月三十一日：44,806,000港元)。本集團之薪酬政策與上年度比較並無重大變化。

## 環境、社會及企業責任

作為一間具社會責任的企業，本集團致力維持高要求之環境及社會標準，以確保其業務可持續發展。本集團已遵守所有與其業務有關的相關法例及法規，包括就業、工作環境條件、健康、安全及環境。本集團明白有賴所有人的參與及貢獻才能成就美好將來，亦因此鼓勵僱員、客戶及其他持份者參與環境及社會活動，惠及整個社區。

本集團與其僱員維持緊密關係，加強與其供應商之間的合作，並為其客戶和分銷商提供優質產品及服務，以確保可持續發展。



本集團根據聯交所上市規則附錄27規定的環境、社會及管治報告指引(「指引」)編製本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告。本報告涵蓋本公司截至二零一六年十二月三十一日止財政年度於香港，越南及中國營運的情況，由於本集團水泥廠已聘請員工數目，佔集團總員工數目的92%及水泥廠的營運對環境有較大影響，基於重要性原則，本報告將重點討論本集團位於越南的水泥廠，集團其他營運業務亦會獲簡短地覆蓋。董事會已審閱及批准本環境、社會及管治報告。本報告已根據指引項下各範疇作出一般性披露。

## 環境

本集團認識到遵守環境法律法規的重要性，採用適當的環境政策對企業發展的可持續性至關重要。集團業務嚴格按照各自國家的環保法律法規進行。本集團在越南順化的水泥廠專門設立了ISO部門，目的是制定本集團的環境政策，確保水泥業務始終符合政策。ISO部門還關注越南環境法律法規的最新發展，確保水泥廠不時遵守有關法律法規。

### 1. 排放

與水泥生產相關的主要環境問題是原料和能源的消耗以及對空氣的排放。排放到空氣中的主要污染物質是灰塵，碳氧化物，氮氧化物( $\text{NO}_x$ )和二氧化硫( $\text{SO}_2$ )。其他污染較少的物質包括碳氧化物，多氯二苯並對二噁英和二苯並呋喃、總有機碳、金屬、氯化氫和氟化氫。

#### 1.1 二氧化碳( $\text{CO}_2$ )

在煅燒期間， $\text{CO}_2$ 作為副產物釋放，其在600-900°C的溫度下在窯的上部和較冷端或預煅燒器中釋放，並導致碳酸鹽轉化為氧化物。在窯底端較高的溫度下，石灰( $\text{CaO}$ )與二氧化矽，鋁和鐵的材料反應，在熟料中產生礦物，這是水泥製造的中間產品。然後將熟料從窯中取出用於冷卻，磨至細粉末，並與小部分(約5%)的石膏混合，形成最常見的水泥，稱為波特蘭水泥。

#### 1.2 氮氧化物( $\text{NO}_x$ )

氮氧化物( $\text{NO}_x$ )是一種有毒，高反應性的氣體。 $\text{NO}_x$ 是在特殊高溫下由熟料燃燒過程產生的副產物。需要有效的技術措施來減少其排放量。 $\text{NO}_x$ 通常以棕色氣體出現，是強氧化劑，在大氣反應中起主要作用，與有揮發性的有機化合物(VOC)在炎熱的夏季產生霧霾。

## 環境(續)

### 1. 排放(續)

#### 1.3 二氧化硫(SO<sub>2</sub>)

二氧化硫是一種看不見的氣體，有惡劣及刺鼻的氣味。它與其他物質容易產生反應形成有害化合物，如硫酸，亞硫酸和硫酸鹽顆粒。空氣中二氧化硫的主要來源是處理含硫物質的工業活動，如來自煤、油或天然氣的發電。硫化氫，主要是SO<sub>2</sub>，都是由原料中的硫化合物和用於燃燒預熱器的燃料中的硫產生的。

#### 1.4 粉塵

粉塵排放主要來自原料廠，窯爐系統，熟料冷卻器 and 水泥廠。這些處理步驟的一般特徵是熱廢氣或廢氣通過粉碎材料，導致氣體和微粒的緊密分散的混合物。

#### 1.5 水

廢水排放通常僅限於表面流失和冷卻水，對水污染沒有重大影響。燃料的儲存和處理是土壤和地下水污染的潛在來源。除此之外，環境也會受到噪音和氣味的影響。

#### 1.6 環境問題控制和未來計劃

關於排放、粉塵、噪音及水等環境問題，本集團每年根據越南環境立法，聘請環境監督公司，每季度進行相關測量，並按以下規定進行測量和分析：

越南環境測量標準

| 編號  | 項目               | 測量與分析方法         |
|-----|------------------|-----------------|
| 1   | 空氣質量             |                 |
| 1.1 | 空氣質量(灰塵含量)       | TCVN 5067:1995  |
| 1.2 | 粉塵量              | TCVN 5704:1993  |
| 1.3 | NO <sub>2</sub>  | TCVN 6137:2009  |
| 1.4 | SO <sub>2</sub>  | TCVN 5971:1995  |
| 1.5 | CO               | ASTM D1945      |
| 1.6 | H <sub>2</sub> S | MASA Method 701 |

## 環境(續)

### 1. 排放(續)

#### 1.6 環境問題控制和未來計劃(續)

| 編號   | 項目   | 測量與分析方法           |
|------|--|-------------------|
| 2    | 噪聲，振動，氣象觀測                                   |                   |
| 2.1  | 噪音   | TCVN 7878:-2:2010 |
| 2.2  | 振動   | TCVN 6963: 2001   |
| 2.3  | 氣象觀測(溫度，濕度，風速和壓力)                            | QCVN46:2012/BTNMT |
| 3.   | 廢氣   |                   |
| 3.1  | 灰塵含量(CO, NO <sub>x</sub> , SO <sub>2</sub> ) | TCVN 5977:2009    |
| 4    | 廢水   |                   |
| 4.1  | pH值  | TCVN 6492:2011    |
| 4.2  | 溶解氧  | TCVN 7325:2004    |
| 4.3  | 顏色   | TCVN 6185:2008    |
| 4.4  | 硬度(CaCO <sub>3</sub> )                       | SMEWW 2340C:2012  |
| 4.5  | 懸浮固體(TSS)                                    | TCVN 6625:2000    |
| 4.6  | 化學需氧量(COD)                                   | SMEWW 5220-C:2012 |
| 4.7  | 生化需氧量(BOD <sub>5</sub> )                     | TCVN 6001:2008    |
| 4.8  | 鐵  | TCVN 6177:1996    |
| 4.9  | 鋅  | TCVN 6193:1996    |
| 4.10 | 鉛  | SMEWW 3113B:2012  |
| 4.11 | 鎘  | SMEWW 3113B:2012  |
| 4.12 | 錳  | SMEWW 3113B:2012  |
| 4.13 | 汞  | TCVN 7877:2008    |
| 4.14 | 砷  | TCVN 6626:2000    |
| 4.15 | 油，潤滑脂  | TCVN 5070:1995    |
| 4.16 | 大腸菌  | TCVN 6187-2: 2009 |
| 4.17 | 大腸桿菌   | TCVN 6187-2: 2009 |

## 環境(續)

### 1. 排放(續)

#### 1.6 環境問題控制和未來計劃(續)

| 編號   | 項目                        | 測量與分析方法           |
|------|---------------------------|-------------------|
| 5    | 表面水                       |                   |
| 5.1  | pH值                       | TCVN 6492:2011    |
| 5.2  | 溶解氧                       | TCVN 7325:2004    |
| 5.3  | 顏色                        | TCVN 6185:2008    |
| 5.5  | 硬度 (CaCO <sub>3</sub> )   | SMEWW 2340C:2012  |
| 5.5  | 懸浮固體 (TSS)                | TCVN 6625:2000    |
| 5.7  | 生化需氧量 (BOD <sub>5</sub> ) | TCVN 6001:2008    |
| 5.8  | 鐵                         | TCVN 6177:1996    |
| 5.9  | 鋅                         | TCVN 6193:1996    |
| 5.10 | 鉛                         | SMEWW 3113B:2012  |
| 5.12 | 錳                         | SMEWW 3113B:2012  |
| 5.15 | 油，潤滑脂                     | TCVN 5070:1995    |
| 5.16 | 大腸菌                       | TCVN 6187-2: 2009 |
| 5.17 | 大腸桿菌                      | TCVN 6187-2: 2009 |

所有測量結果都需要與越南全國標準進行比較，如：

1. QCVN 05 : 2013/BTNMT (國家環境空氣質量技術規定)
2. QCVN 06 : 2009/BTNMT (環境空氣中有害物質國家技術法規)
3. QCVN 40 : 2011/BTNMT (國家工業廢水技術規定)
4. QCVN 23 : 2009/BTNMT (國家水泥生產排放技術規定)
5. QCVN 24 : 2016/BYT (國家工作場所噪音允許水平技術規定)
6. QCVN 26 : 2016/BYT (國家工作場所小氣候允許值技術規定)
7. QCVN 27 : 2016/BYT (關於工作場所允許震動水平的國家技術規定)
8. 第 3733/2002/QĐ-BYT 號決定 (關於工作環境的決定：21 項職業衛生標準，5 項基本原則和 7 項工作衛生參數)

根據二零一六年度所有環境測量季度報告，集團水泥廠均符合上述所有越南國家標準和要求。

## 環境(續)

### 1. 排放(續)

#### 1.6 環境問題控制和未來計劃(續)

為加強排放控制，本集團已委任中國公司進行煙氣監測系統和選擇性非催化還原(SNCR)系統的可行性研究。煙氣監測系統允許我們在線監測煙氣，並提供CO<sub>2</sub>，NO<sub>x</sub>，SO<sub>2</sub>，HCL，溫度，濕度，物質等內容分析。

選擇性非催化還原(SNCR)的原理是使氨水和尿素作為還原劑。在特定溫度下，這些還原劑將NO<sub>x</sub>還原成不含催化劑的N和HO。以達致SNCR的最佳性能，氨水將在適當的溫度下噴入煙霧中。隨著溫度升高，氨中的N將被氧化成NO<sub>x</sub>。將導致較低的處理效率，低至負數。另一方面，較低的溫度會導致氨水失活，氨逸出。

### 2. 資源的使用

本集團旨在提升其越南西貢貿易中心及其他在香港和中國的租賃物業的電力消耗效率。所有公共場所的照明已逐漸被具有更長壽命的節能替代品替代，如LED燈泡。還實施了節能方案，如及時關閉大廈空調系統。

對於集團的水泥廠，水泥生產過程消耗大量的電能。電力成本佔水泥廠總生產成本的20%左右。

為了減少用電量，水泥廠對餘熱發電系統進行了研究。於二零一六年底，水泥廠聘請了一家中國諮詢公司，對目標安裝在現有生產線上的餘熱發電回收鍋爐蒸汽輪機發電機組，進行了可行性研究。

餘熱發電系統利用了目前從水泥生產線排放的浪費的熱量。餘熱發電回收鍋爐將使用從水泥廠排出的浪費的熱量產生蒸汽，蒸汽將進入蒸汽輪機發電機發電。可以減少對國家電網的電力消耗，亦令到國家電網連接發電廠的化石燃料燃燒減少。

## 環境(續)

### 3. 環境與自然資源

採購當地原材料是製造水泥的基礎。生產水泥所需的原材料(碳酸鈣，二氧化矽，氧化鋁和鐵礦石)，通常從石灰岩、白堊、粘土片岩或粘土中提取。

越南政府對使用原材料徵收費用。二零一六年期間，水泥廠根據越南政府發布的各項決定，如礦山恢復基金(2463/QD-BTNMT；日期23/12/2010)，礦產開發環境保護費(66/2016/TT-BTC；日期29/04/2016)，採礦權費(3027/QD-BTNMT；日期25/12/2014)，環境和自然資源稅(12/2016-TT-BTC；日期20/01/2016)已按時繳付所有有關費用。

關於石灰石礦開採，有關政府部門協助和指導水泥廠如何盡量減少礦山開採的影響。每年年底，水泥廠有義務向當地環境部門提供礦山地理位置記錄和審查。年內，水泥廠從當地政府租用一些土地，用作種植樹木和植物，作為公司改善環境的政策之一。

## 社會

### 1. 就業

截至二零一六年十二月三十一日，集團有約1,050名員工，其中92%，即約966名員工在水泥廠工作。

根據截至二零一六年十二月三十一日的就業記錄，超過85%的員工在本集團工作超過5年。所有員工的基本薪金水平平均高於當地的最低工資要求。越南所有員工均按照越南社會衛生保險法參與了社會保險，醫療保險和失業保險。

根據越南勞動法(10/2012/QH13)，本集團在順化省的水泥廠及其每間子公司均成立了工會。管理層與工會密切合作，交流和管理當地員工的勞動問題。

此外，水泥廠已根據越南勞動法(10/2012/QH13)與各工會簽訂集體勞動協議。集體勞動協議是工人集體和僱主在雙方通過集體談判達成工作條件等各方面的書面協議。已簽訂的集體勞動協議已經在國家勞動管理機構、勞工部、戰爭殘疾和社會事務辦公室登記。

## 社會 (續)

### 2. 健康與安全

本集團已依據並符合越南勞工法及集體勞動協議對工人安全及衛生要求的規定。本集團水泥廠向有工作環境需要的員工提供個人防護用品(如安全帽，手套，耳塞，眼睛防護，高能見服裝)。

除此之外，水泥廠還有自己的安全隊伍來監督工作場所的安全，提供安全培訓和處理職業事故。另外，水泥廠在每家公司設立了清潔隊伍，以保持工作場所的衛生和清潔。

對於勞動衛生，水泥廠每年對所有員工進行兩次健康檢查。所有員工已於二零一六年五月和十月進行了身體檢查。

本集團並不知悉在本報告期內，本集團有任何重大不符合對提供安全工作環境，保護職工免受職業危害的相關法律及法規。

### 3. 發展和培訓

本集團認同擁有技術的勞動力，對實現策略和業務計劃的重要性，並致力於為所有工作人員提供有利於有效績效和促進培訓和發展機會的環境。集團的水泥廠為所有員工提供平等的機會，通過融合學習方法，包括指導、輔導就業學習、課程、會議和研討會來發展他們的知識，技能和能力。工作人員的培訓需求將由各部門確定，並由總經理根據最佳做法和相關法律指導原則批准。

於二零一六年九月和十月，水泥廠向所有保安人員安排了安全訓練和防火培訓班。年度內，當地警方及消防部門也組織了相關的培訓班。另外，順化省技術學校於二零一六年十二月，為本集團的質量控制、安全和物料管理部門的員工，舉辦了「化學物質事故和安全培訓」課程。

### 4. 勞動標準

本集團所有員工均通過人力資源部門招聘，確保他們履行各自職位的工作要求。本集團定期檢討其就業慣例及職員招聘指引，確保其完全符合僱傭法例及其他與預防童工勞動有關的規定。根據越南法律，任何公司禁止僱用15歲以下的兒童。在二零一六年，在水泥廠工作的最年輕的員工為19歲。

## 社會 (續)

### 4. 勞動標準 (續)

根據水泥廠的人力資源記錄，90%以上的員工擁有9年級或以上的教育背景，50%的員工在越南擁有12年級或以上的教育背景。

水泥廠向所有剛加入公司的員工，提供ISO和工作安全培訓，並鼓勵各部門組織適當的工作技能培訓。

本集團並不知悉在本報告期內，本集團有任何重大不符合對預防兒童和強迫勞動的相關法律及法規。

### 5. 供應鏈管理

根據集團的採購政策和程序，在購買貨物和服務之前，必須提供足夠的理由來證明採購貨物和服務的必要性。任何購買貨物和服務都需要總經理的批准。

根據用戶部門提出的採購申請要求，採購部門將尋求合適的供應商，並交予總經理進行質量和價格比較審批。收到的所有商品都需要用戶部門檢查。

對於生產材料採購，一般有2~3個合格供應商供應各類生產材料。可以避免單一供應商過度集中於特定生產材料供應的問題。本集團的質量保證部門必須檢查收到每一個批次的生產材料的質量。

對於供應商選擇，採購部門向總經理提出建議。主要考慮基於定價、貨品或服務的質量、可靠性和市場商譽。



## 社會 (續)

### 6. 產品責任

集團水泥產品的品牌名稱，金鼎，即(「KIM DINH」)，已在當地市場廣泛認可，特別是越南中部地區。

我們所有的熟料和水泥產品均已被越南認證中心(「QUACERT」)授予，並獲得相應的越南產品標準證書。

| 產品                       | 產品標準               | 獎勵日期       |
|--------------------------|--------------------|------------|
| 熟料                       | TCVN7024:2002      | 04/04/2005 |
| 波特蘭水泥PCB30               | TCVN6260:2009      | 29/04/2002 |
| 波特蘭水泥PCB40               | TCVN6260:2009      | 29/04/2002 |
| 波特蘭水泥PC40                | TCVN2682:2009      | 29/04/2002 |
| 波特蘭水泥類型I & V             | ASTM C150/C150M-12 | 05/06/2003 |
| 波特蘭水泥PC <sub>SR</sub> 40 | TCVN6067:2004      | 18/03/2002 |

另外，我們所有的水泥產品均符合越南國家產品，貨物和建築材料標準(QCVN16：2014/BXD)

除此之外，公司已通過QUACERT授予ISO 9001，ISO 14001和OHSAS 18001證書，表明我們的水泥廠已經建立了公認的管理標準體系。

QUACERT是由科技部成立的越南國家認證機構，作為標準、計量和質量管理局(「STAMEQ」)的子公司，以支持國家對標準化的管理。QUACERT每9個月執行一次產品評估。所有產品證書必須每3年更新一次。

### 7. 反貪污

本集團制定了「反貪污政策聲明」，適用於本集團所有人員(包括直接和間接附屬公司及受控關聯企業，個體和集體)。所有人員在履行本集團職責時，有責任遵守本政策和所有適用的反貪污法例。

本集團並不知悉在本報告期內，本集團有任何重大不符合涉及賄賂、勒索、詐騙、洗黑錢的相關法律及法規。

## 社會 (續)

### 8. 社區投資

於二零一六年，集團制定企業社會責任政策，作為社區投資和越南捐贈的方針。這項政策的目的是建立一個公正，一致和透明的過程，通過這一過程，對符合條件的慈善機構的支持請求將予以管理。我們的社區投資重點是貧困群體，兒童教育，醫療衛生服務。於二零一六年，本公司作出貢獻予香茶縣公社基金，以為當地人民改善健康；及微笑行動，為越南兒童面部畸形手術改造的組織。

二零一七年，我們計劃與順化省地方政府合作，進一步開展社區對貧困群體和兒童教育的投入。

## 企業管治操守

本公司致力達致高水平之企業管治常規，強調高質素的董事會、高透明度及有效的問責制度。本公司採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「守則」）之守則條文。

本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度內一直遵守守則（「守則條文」）及經修訂守則之適用守則條文（經修訂守則條文），惟守則條文或經修訂守則條文 A.4.1、條文 A.4.2 及條文 A.6.7 條除外。

按守則條文 A.4.1 規定，董事會主席及行政總裁角色應分開，不應由一人同時兼任。目前本公司董事會主席及行政總裁均由鄭嬌女士擔任。

按本公司之公司細則，本公司董事會主席及董事總經理不受限於輪流退任。此與守則條文 A.4.2 規定有所差異。

董事會認為因本公司主席之責任為負責制訂及施行本公司策略，對本公司之業務穩定十分重要，因此與守則條文 A.4.1 及條文 A.4.2 規定的差異是可接受的。

就守則條文第 A.6.7 條而言，除獨立非執行董事陳錦福先生（已於二零一六年九月十五日離任及由林志權先生接任）外，另外二名獨立非執行董事因其他業務未能出席於二零一六年五月二十日舉行之本公司股東週年大會。

## 董事會

本公司董事會的主要職責包括制訂本集團整體戰略目標、設定管理目標、監督公司的內部控制和財務管理，以及監管管理層的表現，而公司的日常運作則由董事會授權本公司管理層進行管理。董事會按照制訂的董事會常規（包括有關匯報及監管程序）運作，並直接負責制定本公司企業管治指引。

目前，董事會由八名董事組成，包括鄭嬌女士（主席）、陸恩先生、陸峯先生、范招達先生及陸詩韻小姐擔任執行董事及梁仿先生、劉歷遠先生及林志權先生（於二零一六年九月十五日獲委任）擔任獨立非執行董事。各董事之簡介載於本年報第 28 至 29 頁。本公司與所有董事（包括獨立非執行董事）均無訂立特定服務年期的服務合約。

除主席外，所有董事至少每三年須於股東週年大會上輪值告退及重選。本公司已收到獨立非執行董事梁仿先生、劉歷遠先生及林志權先生的獨立性確認函，亦對他們的獨立性表示認同。

## 董事會(續)

### 董事會會議

董事會定期召開會議，討論本集團之整體策略以及營運及財務表現，並審閱及批准本集團之全年及中期業績。召開董事會會議一般會給予全體董事至少十四天通知，以便彼等皆有機會提出商討事項列入會議議程。公司秘書協助主席編製會議議程，以及確保已遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會文件一般在舉行定期董事會會議前至少三天呈送予全體董事。所有會議記錄均由公司秘書保存，並供任何董事於發出合理通知時，於任何合理時間內查閱。

各董事須披露其在董事會上將予討論之交易或事項中存有的利益衝突(如有的話)。若某董事或其任何聯繫人士擁有任何合約或安排上之重大利益，該名董事須在會議上放棄投票，彼亦不會被計算於該會議之法定人數內。

每位董事有權查閱董事會文件及相關資料，及可向公司秘書尋求意見及服務。董事會及各董事亦可個別及獨立地接觸本公司之高級管理人員。

截至二零一六年十二月三十一日止財政年度期間內，董事會共召開了十五次會議，其中，鄭嬌女士、陸恩先生、陸峯先生、范招達先生及陸詩韻小姐參加了所有董事會會議，梁仿先生、劉歷遠先生及陳錦福先生(已於二零一六年九月十五日離任)參加了兩次董事會會議，林志權先生(於二零一六年九月十五日獲委任)並無參加任何董事會會議。

### 董事之委任、重選及罷免

董事會負責董事之委任及罷免。

根據本公司之公司細則，於每年之股東週年大會上有三分一董事輪流退任，如董事之數目非三之倍數，則退任人數需最接近而不多於三分一。退任之董事可於每年股東週年大會被重選。

根據本公司之公司細則，所有董事於獲委任之首年內，須於該年之股東週年大會上接受重新選舉。

所有獨立非執行董事的委任乃有指定一年之任期，並按每年重獲聘。

## 董事會 (續)

### 董事之入職及持續專業發展

在獲委任加入董事會時，各董事將收到一份詳盡之入職資料，涵蓋本公司業務營運、政策及程序以及作為董事在一般、法律及監管規定上所須履行責任之資料，以確保其充分瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事亦定期獲簡介相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之全面專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提升相關知識及技能。

根據本公司存置之記錄，為符合經修訂守則關於持續專業發展之新規定，現任董事於截至二零一六年十二月三十一日止年度，根據以下途徑獲得重點在於上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

- (A) 閱讀有關經濟、一般商業、房地產、法律、規則及規例等之報章、刊物及通訊等
- (B) 出席研討會及／或會議及／或論壇

其中，鄭嬌女士、陸恩先生、陸詩韻小姐、梁仿先生、劉歷遠先生及林志權先生(於二零一六年九月十五日獲委任)透過(A)途徑達致；而陸峯先生及范招達先生透過(A)及(B)途徑達致。

### 董事及主管人員之責任保險及補償

本公司已為董事及本公司主管人員購買適當的董事及主管人員責任保險，涵蓋他們就履行職務所產生之成本、損失、開支及負債。有關保單涵蓋為遵守守則之規定而對董事及主管採取之法律行動。於本年度，本公司董事及主管人員概無遭受索償。

### 主席及行政總裁

主席之角色為領導及監察董事會運作及確保集團制定正確策略方向。而行政總裁負責執行獲董事會批准之策略及政策，並監督日常營運。

## 董事會(續)

### 主席及行政總裁(續)

按守則條文A.4.1規定，董事會主席及行政總裁角色應分開，不應由一人同時兼任，目前本公司董事長和行政總裁的職務由鄭嬌女士兼任。鄭嬌女士為本公司創辦人之一，並全面負責本公司的整體管理工作。本公司認為由同一人兼任本公司主席及行政總裁職務可以提升本公司的企業決策及執行效率，有助於本集團更高效及時地抓住商機。本公司認為，在本公司董事會和獨立非執行董事的監管下，通過制衡機制，股東的利益能夠得以充分及公平的體現。

## 董事委員會

董事會目前下設三個主要董事委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

### 審核委員會

本公司設立了全部由獨立非執行董事所組成的審核委員會，現任成員為梁仿先生、劉歷遠先生及林志權先生(於二零一六年九月十五日獲委任並代替同日離任的陳錦福先生)。由梁仿先生擔任審核委員會主席。本公司審核委員會成員擁有多年的金融和商業管理經驗和專業技術。

審核委員會主要職責為審閱財務報告及核數師報告，並監察財務報告之完整性。其他職責包括委任核數師、批准核數師酬金、討論核數程序及上述事項所引致之任何其他事宜。審核委員會亦負責監督財務報告系統以及內部監控程序及其成效。

二零一六年審核委員會舉行了兩次會議，所有成員參加了所有會議。於二零一六年之年度內，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 審閱及建議董事會批准二零一五年度業績、審核結果及年度業績公佈之初稿；
- (ii) 檢討及考慮各項會計事宜、新會計準則及其財務影響；
- (iii) 考慮二零一六年度之核數費用；
- (iv) 審閱及建議董事會批准二零一六年中期業績、審核結果及中期報告內之管理層討論及分析一節之初稿；
- (v) 檢討及考慮之審核委員會職權範圍；及
- (vi) 檢討及建議董事會批准內部監控報告。

## 董事委員會 (續)

### 薪酬委員會

本公司設立了由獨立非執行董事梁仿先生及劉歷遠先生所組成的薪酬委員會。由劉歷遠先生擔任薪酬委員會主席。

薪酬委員會主要職責包括釐定全體執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，就獨立非執行董事的薪酬向董事會提出建議，並檢討及批准按表現而釐定的薪酬；確保任何董事或其任何聯繫人不得自行釐定薪酬；就員工的薪酬、激勵機制和其他股權計劃等薪酬政策及架構向董事會提出建議等。

二零一六年薪酬委員會舉行了兩次會議。所有成員參加了所有會議。於二零一六年之年度內，薪酬委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 檢討董事薪酬之現時政策及架構；
- (ii) 檢討及建議董事會批准調整執行董事現時之薪酬待遇；
- (iii) 檢討非執行董事(包括獨立非執行董事)現時之薪酬；
- (iv) 檢討及建議董事會推薦林志權先生之薪酬待遇，彼於二零一六年九月十五日獲委任為本公司獨立非執行董事；及
- (v) 檢討獨立非執行董事之薪酬及其任期，自本年度股東週年大會日起再續一年。

目前，本公司對高級管理層的薪酬主要為固定的每月工資。部份管理層之薪酬亦包括與績效掛鈎的年度獎金，績效掛鈎的年度獎金的發放辦法是按照設定評核指標完成情況作為評核標準。獨立非執行董事的酬金則根據市場水平，並考慮其擔任本公司獨立非執行董事及董事委員會成員的工作繁重程度釐定。

### 提名委員會

本公司設立了由獨立非執行董事梁仿先生、劉歷遠先生及本公司主席鄭嬭女士所組成的提名委員會。由鄭嬭女士擔任提名委員會主席。

## 董事委員會 (續)

### 提名委員會 (續)

提名委員會主要職責包括至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；評核獨立非執行董事的獨立性；就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及審查委員會的職權範圍及其有效性並不時向董事會建議任何有需要的變更等。

二零一六年提名委員會舉行了兩次會議。其中，鄭嬌女士、劉歷遠先生及梁仿先生參加了所有會議。於二零一六年之年度內，提名委員會已履行之工作包括檢討董事會架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗及服務年資)以及就配合本公司企業策略建議作出變動向董事會提供推薦意見。另外，於二零一六年之年度內，提名委員會建議委任林志權先生為本公司獨立非執行董事。

## 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為其本身之守則。經作出特定查詢後，全體董事確認他們於截至二零一六年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。本公司適時向全體董事發出正式通知，提醒他們不得於標準守則所指的「禁止買賣期」內買賣本公司證券。

## 董事對綜合財務報表之責任

董事知悉他們在財務及會計部之協助下有責任根據法定規定及適用會計準則編製集團之綜合財務報表。經作出適當查詢後，董事並不知悉有任何相關事件或狀況可引起質疑本公司能否繼續按持續基準經營之重大不明朗因素。因此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。董事會知悉適用之上市規則及法定規定，須適時及適當披露價格敏感資料、刊發公佈及披露財務資料，並在有需要時授權其刊發。



## 核數師酬金

本公司於二零一六年年股東週年大會上重新委聘安永會計師事務所為本公司核數師，任期直至下次股東週年大會結束為止。

於截至二零一六年十二月三十一日止之財政年度，本集團共付予安永會計師事務所2,029,800港元作為審核服務費及305,600港元作為非審計服務費。

本公司之核數師安永會計師事務所就有關其責任之申報載於33頁至38頁之獨立核數師報告。

## 內部監控

董事會認知維持一個適當的內部監控以保衛本集團資產及股東利益的責任。

內部監控，包括組織一個明確界定權限的管理架構來幫助達成各商業目標，保障資產不會不適當地被使用，維持妥善賬目以提供可靠的財務訊息供內部使用或對外公佈。此制度旨在提供合理，但非絕對，保證無重大失實陳述或損失；及管理而非消除營運系統失誤及本集團未能達標的風險。

管理層按持續基準維持及監察有關控制系統。

於二零一六年，根據管理層之評估，審核委員會確信並無任何事件導致審核委員會相信內部監控系統有所不足，並相信會持續鑑定、評估及管理本集團面對之重大風險。

## 股東權利

董事會及管理層確保股東之權利，且全體股東均獲得公平公正對待。根據章程細則，任何有權出席及於本公司股東大會上表決之股東，均有權委任代表代其出席及表決。持有附有權利可在本公司之股東大會上表決之本公司繳足股本不少於十分之一之股東，有權向董事會發出書面請求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該請求列明之任何事項。此外，持有附有權利可在本公司之股東大會上投票之本公司繳足股本不少於二十分之一之股東，或不少100名股東，可向本公司發出書面請求，載列擬於股東週年大會審議之決議案。股東於股東大會上之任何表決均須以投票方式進行（程序事項除外）。表決結果將於大會當天在本公司及聯交所網站發佈。本公司組織章程大綱及章程細則可於本公司及聯交所網站查閱。股東召開股東特別大會、在大會上提出建議，以及提名董事候選人之詳細程序，亦可於本公司網站查閱。

## 與股東之溝通

董事會已建立多種溝通渠道，旨在使股東能夠評估本公司的整體表現，在知情的情況下行使其權利，並積極與本公司交流。

本公司將股東大會視為與股東溝通的重要方式，股東能夠在會上與董事會進行公開對話。董事會成員，尤其是董事委員會主席及適當管理人員，將於股東週年大會上回答有關集團業務的問題。核數師亦出席本公司股東週年大會，解答股東有關其審核，以及核數師報告之編製及內容之查詢。

除舉行股東大會外，本公司亦努力透過其他渠道維護與全體股東的有效溝通，例如刊發年度報告及中期報告、公佈及通函、從而提供有關集團活動、業務策略及發展，以及財務狀況的詳細資料。有關資料亦可於本公司及聯交所網站查閱。本公司亦向股東提供聯絡資料，例如電話熱線號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東隨時提出任何有關本公司之查詢或意見。

## 投資者關係

本公司奉行積極之政策，促進投資者關係及與股東溝通。為此，本公司透過財務報告、新聞發佈、路演、投資者會議及股東大會，以及定期而及時向聯交所作出及提交之所有關於本公司經營業績和企業發展之公開披露，維持與股東之公開對話。

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報告。

## 主要業務

本公司主要業務為投資控股。主要附屬公司之主要業務詳情列於財務報告附註1。本年度內本集團之主要業務並無重大轉變。

## 財務業績及股息

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之溢利與本集團在該日之財務狀況列於財務報告第39頁至107頁。

中期股息每股港幣4仙已於二零一六年十月十三日派發。董事會建議本年度派發末期股息每股港幣6仙予於二零一七年六月五日名列股東名冊上之股東。

## 財務資料摘要

本集團過往五年之綜合業績及資產、負債及非控股權益概要載於第110頁。此概要並非經審核財務報告的一部份。

## 物業、廠房及設備及投資物業

本集團於本年度內物業、廠房及設備及投資物業之變動資料分別列於財務報告附註13及14。有關本集團投資物業之詳情載於第108頁。

## 股本

本公司於本年度內股本之變動資料列於財務報告附註31。

## 優先認股權

因本公司之公司細則或百慕達法例並無優先認股權之條款，故本公司無需按現有股東比例授出新股。

## 本公司上市證券之購買、贖回或出售

於本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、贖回或出售任何本公司之上市證券。

## 儲備

於本年度內，本公司及本集團之儲備之變更資料分別列於財務報告附註39及綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，按百慕達一九八一年公司條例之規定計算，本公司可供分派之儲備約為港幣53,637,000元。另外，本公司股份溢價賬內可以繳足紅股方式分派之金額約為港幣738,496,000元。

## 主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團最大五名客戶之銷售佔本年度總銷售額約52%，而最大客戶之銷售額在此約佔20%。本集團最大五名供應商之採購額佔本年度之總採購額約68%，而最大供應商之採購額在此約佔22%。

董事、彼等之聯繫人士，或就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%的股東概無於本集團五大客戶或五大供應商擁有任何權益。

## 董事

本年度內本公司之董事如下：

執行董事：

鄭嬌  
陸恩  
陸峯  
范招達  
陸詩韻

獨立非執行董事：

劉歷遠  
梁仿  
陳錦福(於二零一六年九月十五日退任)  
林志權(於二零一六年九月十五日獲委任)

## 董事 (續)

本公司已收到劉歷遠先生、梁仿先生及林志權先生之獨立確認書，亦對他們於本報告日期的獨立性表示認同。

## 董事及主管階層簡介

鄭嬌女士，76歲，本公司主席兼行政總裁及本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。鄭女士為本集團創辦人之一，並已服務本集團超過39年。彼主要負責本集團整體策略計劃。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。鄭女士為陸恩先生、陸峯先生及陸詩韻小姐(均為本公司執行董事)的母親。

陸恩先生，52歲，本公司執行董事。陸先生為本集團全資附屬公司Luks Land (Vietnam) Company Limited的總經理，主要負責本集團於越南之物業投資及管理業務。彼已服務本集團27年。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。陸先生為鄭嬌女士之兒子，彼亦是本公司執行董事陸峯先生及陸詩韻小姐之兄長。

范招達先生，50歲，本公司執行董事兼公司秘書。范先生於香港大學畢業，為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。范先生亦是本公司之財務總監。彼已服務本集團27年。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。

陸峯先生，48歲，本公司執行董事。陸先生持有香港中文大學頒發之工商管理碩士學位。加入本集團前，彼於金融服務行業有多年經驗。陸先生為本集團全資附屬公司Luks Cement (Vietnam) Company Limited的總經理，主要負責本集團之水泥業務發展。彼為本集團已服務達17年。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。陸先生為嬌女士之兒子，彼亦是本公司執行董事陸恩先生之弟弟及陸詩韻小姐之兄長。

陸詩韻小姐，40歲，本公司之執行董事。陸小姐持有由香港大學頒發的文學院學士學位。彼於本集團工作超過10年。彼一直於本集團擔任投資者關係總監一職，主要負責本集團的投資者關係。陸小姐亦負責本集團的酒店發展項目。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。陸小姐為鄭嬌女士之女兒，彼亦為本公司執行董事陸恩先生及陸峯先生之妹妹。

梁仿先生，65歲，本公司獨立非執行董事及本公司核數委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。梁先生於美國麻省理工學院取得工商管理碩士學位。彼於資訊科技行業工作多年。梁先生現出任匯集科技有限公司之總經理。

## 董事及主管階層簡介(續)

劉歷遠先生，66歲，本公司獨立非執行董事及本公司核數委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。劉先生持有北京大學法律系大專文憑。彼現為一間位於中國之房地產投資及管理公司之董事。

陳錦福先生，52歲，本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。陳先生於審核、稅務、財務及會計工作方面有多年經驗。陳先生現為香港執業會計師行陳錦福會計師事務所之獨資擁有人。陳先生現任香港創業版上市公司海天水電國際有限公司的獨立非執行董事。彼持有澳洲南昆士蘭大學專業會計學系碩士學位。彼亦是香港會計師公會會員。陳先生於二零一六年九月十五日退任本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。

林志權先生，63歲，林志權先生於二零一六年九月十五日獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。林先生於審核、財務及會計工作方面有多年經驗。彼為中國太平洋保險(集團)股份有限公司獨立非執行董事。彼曾任安永會計師事務所高級顧問及合夥人。林先生擁有會計學高級文憑。彼亦是香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。

## 獲准許的彌償條文

董事之獲准許的彌償條文現時及於本財政年度生效。

於整個年度，本公司已為董事投購董事責任保險，為本集團董事提供適當保障。

## 董事服務合約

擬於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事，其與本公司並無服務合約概可由本公司於一年內終止而毋須作出任何賠償(法定賠償除外)。

## 董事薪酬

董事袍金須經股東於股東大會上批准。董事薪酬由本公司薪酬委員會釐定，詳情請參閱本年報第22頁。

## 董事之合約權益

於本年度之任何時間內，各董事概無(直接或間接地)於本公司或其任何附屬公司所訂立之任何對本集團業務屬重要之合約佔有重大權益。

## 董事於競爭業務的權益

於二零一六年十二月三十一日，概無董事或本公司主要股東或彼等各自任何聯繫人士參與任何與本集團業務競爭或可能競爭的業務，或與本集團有任何其他利益衝突。

## 董事及主要行政人員權益及股份之淡倉及相關股份

於二零一六年十二月三十一日，董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（按證券及期貨條例第 XV 部之涵義）之股本及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於本公司所存置登記冊之權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則「標準守則」須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉：

| 董事姓名 | 附註  | 所持股份數目、身份及權益性質 |               |            |                  |    | 合共          | 佔本公司<br>已發行股本<br>之百分比 |
|------|-----|----------------|---------------|------------|------------------|----|-------------|-----------------------|
|      |     | 直接<br>實益擁有人    | 配偶持有<br>的家庭權益 | 透過<br>受控法團 | 透過<br>信託<br>的受託人 | 透過 |             |                       |
| 鄭熾   | (a) | 20,842,800     | -             | 36,912,027 | -                | -  | 57,754,827  | 11.43                 |
| 陸恩   | (b) | 3,070,800      | 174,000       | -          | 272,824,862      | -  | 276,069,662 | 54.64                 |
| 陸峯   | (b) | 3,229,600      | -             | -          | 272,824,862      | -  | 276,054,462 | 54.63                 |
| 陸詩韻  | (b) | 1,300,000      | -             | -          | 272,824,862      | -  | 274,124,862 | 54.25                 |
| 范招達  |     | 1,500,000      | -             | -          | -                | -  | 1,500,000   | 0.30                  |

本公司相聯法團之好倉：

| 董事姓名 | 附註 | 相聯法團名稱 | 與本公司<br>之關係 | 所持股份數目 | 身份及<br>權益性質 | 佔相關法團<br>已發行股本<br>之百分比 |
|------|----|--------|-------------|--------|-------------|------------------------|
|      |    |        |             |        |             |                        |

## 董事及主要行政人員權益及股份之淡倉及相關股份 (續)

附註：

- (a) 鄭嬌女士為CC (Holdings) Limited之實益擁有人，而該公司在報告期末持有本公司股份36,912,027股。
- (b) 上述表列陸恩先生、陸峯先生及陸詩韻小姐於「透過信託的受託人」項下持有的權益，乃Luks Family (PTC) Limited作為Luks Family Trust的受託人所持有的相同股權。陸恩先生、陸毅先生、陸峯先生及陸詩韻小姐各人皆為Luks Family Trust的受益人。陸毅先生及Luks Family (PTC) Limited的權益於下述「主要股東之股份」段落中披露。
- (c) 陸峯先生在報告期末實益擁有之維康力生物科技有限公司持有維康力2,462,402股每股面值1美元之股份。

除上文外，為符合公司最低股東數目之要求，幾位董事因而持有本公司多間附屬公司的非實益擁有之個人股本權益。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄、或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或股份之淡倉或相關股份。

## 董事購入股份之權利

年內並無授出權利予任何董事或彼等各自之配偶或未滿十八歲之子女以購入本公司股份而獲取利益；彼等於年內亦無行使該等權利；本公司或其任何附屬公司亦無參與任何安排，以令董事能於任何其他法人團體獲得該等權利。

## 主要股東及其他人士之權益及股份之淡倉及相關股份

於二零一六年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條所規定而存置之權益登記冊所記錄，擁有公司已發行股本5%或以上權益之股東如下：

好倉：

| 名稱                        | 身份及權益性               | 所持質股份數目     | 佔本公司已發行股本百分比 |
|---------------------------|----------------------|-------------|--------------|
| CC (Holdings) Limited     | 直接實益擁有人              | 36,912,027  | 7.31         |
| Luks Family (PTC) Limited | 直接實益擁有人              | 272,824,862 | 53.99        |
| 陸毅(附註)                    | 直接實益擁有人<br>及透過信託的受託人 | 276,214,862 | 54.66        |



## 主要股東及其他人士之權益及股份之淡倉及相關股份 (續)

附註：陸毅先生的權益包括個人持有本公司股份 3,390,000 股，及與陸恩先生、陸峯先生及陸詩韻小姐作為 Luks Family Trust 的其中受益人，透過 Luks Family (PTC) Limited (Luks Family Trust 的受託人) 持有本公司股份之權益為 272,824,862 股。

除上述所披露外，於二零一六年十二月三十一日，概無人士(除本公司董事其權益已列載於上文「董事及主要行政人員權益及股份之淡倉及相關股份」內)於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第 336 條須予記錄之權益或股份之淡倉或相關股份。

## 股東週年大會

本公司謹訂於二零一七年五月二十五日(星期四)下午三時三十分假座香港九龍尖沙咀東麼地道 70 號香港海景嘉福酒店 1 樓翰林廳 III 房舉行股東週年大會。

## 足夠公眾持股量

根據本公司通過公開途徑可得資料及據董事所知，於本報告日期，公眾人士持有本公司最少 25% 之已發行股本總額。

## 核數師

安永會計師事務所任期屆滿，其重新聘任之動議在即將來臨之股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席

鄭嬭

香港

二零一七年三月三十一日

# 獨立核數師報告



致：陸氏集團(越南控股)有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審核載於第39頁至107頁的陸氏集團(越南控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策摘要。

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(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審核綜合財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審核並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審核中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告核數師就審核綜合財務報表承擔的責任部分闡述的責任，包括與這些關鍵審核事項相關的責任。相應地，我們的審核工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審核程序。我們執行審核程序的結果，包括應對下述關鍵審核事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審核意見提供了基礎。

# 獨立核數師報告

致：陸氏集團(越南控股)有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 關鍵審核事項(續)

| 關鍵審核事項   | 我們審核時如何處理關鍵審核事項  |
|--|--|
| <p><b>投資物業公允值之估計</b></p> <p>貴集團於越南、香港及中國內地持有不同投資物業作租賃收益。該等投資物業於報告日以公允值計量及截至二零一六年十二月三十一日止，該等投資物業總面值為港幣 952,000,000 元。</p> <p>於報告期末，釐定投資物業公允值必須反映市場情況而作重大估值。於報告日末期，管理層聘請外聘估值師對該等投資物業進行估值及鑒於缺乏最近活躍於市場上類似物業，外聘估值師考慮資料於不同來源包括最近近似地點／狀況的物業現價及預計有關物業的租值及對貼現率及資本率等作出假設。</p> <p>相關投資物業公允值披露載於綜合財務報表附註 3 及 14。</p> | <p>我們評估外聘估值師的客觀性、獨立性及其能力。我們亦要求內部估值專員協助我們評估基本及假設，如貼現率、資本率、預計出租率及單位價格，採用於投資物業的公允值評估及／或對貴集團所持投資物業的市價與其他同類物業進行比較。</p> <p>再者，我們評估綜合財務報告的披露是否足夠。</p> |

致：陸氏集團(越南控股)有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 關鍵審核事項(續)

| 關鍵審核事項   | 我們審核時如何處理關鍵審核事項  |
|--|--|
| <p><b>物業、廠房及設備減值 – 酒店物業</b></p> <p>貴集團於香港持有一在建酒店物業(「酒店物業」)，截至二零一六年十二月三十一日止其面值為港幣714,000,000元。該酒店物業工程預期於二零一七年完成。</p> <p>於報告期末，管理層對酒店物業作出減值評估及基於使用價值來釐定其可收回數額。管理層聘請外聘估值師估計酒店物業的價值。酒店物業的減值評估對我們的審計重要，因為(i)截至二零一六年十二月三十一日止，酒店的賬面值組成本集團非流動資產的重要部分；及(ii)釐定酒店物業的使用價值乃根據一些估計如預計出租率、預計現金流量及貼現率。</p> <p>相關酒店物業公允值披露載於綜合財務報表附註3及13。</p> | <p>在我們內部估值專員協助下，我們審核管理層對酒店物業作出減值評估及評估外聘估值師對酒店物業的估值。我們尤其於評估估值方法及採用的假設，如適用於酒店估值的預計出租率、預計現金流量及貼現率。我們亦審核管理層計算酒店物業完成建築的預計成本。</p> <p>再者，我們評估外聘估值師的客觀性、獨立性及其能力。</p> |

致：陸氏集團(越南控股)有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 關鍵審核事項(續)

| 關鍵審核事項  | 我們審核時如何處理關鍵審核事項   |
|---|---|
| <b>長期存款的可收回性</b>  |   |
| 於二零一六年十二月三十一日，貴集團的長期存款為港幣34,000,000元，用作收購越南兩幅土地作物業發展。     | 我們的審核對管理層的減值評估包括考核合作夥伴的背景資料及還款能力、擁有權及抵押物的價值。我們亦考慮由外聘估值師估計用作長期存款抵押物的土地公允值。   |
| 有關釐定長期存款的可收回性，根據合作夥伴的背景及可回收款項，拖欠的可能性及抵押物的價值，管理層必須作出重大的判斷。 | 此外，我們評估外聘估值師的客觀性、獨立性及其能力，及由我們內部估值專員協助我們評估基本及假設，如最近類似地點及狀況的土地價值，適用於估計土地的公允值。 |
| 相關長期存款的披露載於綜合財務報表附註3及20。                                  |   |

## 刊載於年報內其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他信息包括刊載於年度報告內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事就綜合財務報告須承擔的責任

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

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

審核委員會協助貴公司董事履行職責，監督貴集團的財務報告過程。

致：陸氏集團(越南控股)有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們的報告依據百慕達公司法1981第90條僅對全體股東編製，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

在根據香港審核準則進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

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

致：陸氏集團(越南控股)有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部監控的任何重大缺陷。

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

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

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是黃卓強。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道一號

中信大廈二十二樓

二零一七年三月三十一日

# 綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

|                | 附註 | 二零一六年<br>港幣千元    | 二零一五年<br>港幣千元 |
|----------------|----|------------------|---------------|
| 收入             | 5  | <b>622,685</b>   | 610,327       |
| 銷售成本           |    | <b>(402,392)</b> | (388,113)     |
| 毛利             |    | <b>220,293</b>   | 222,214       |
| 其他收入及收益        | 5  | <b>13,088</b>    | 15,590        |
| 投資物業公允值淨收益     | 14 | <b>9,240</b>     | 12,117        |
| 分銷費用           |    | <b>(51,038)</b>  | (49,919)      |
| 行政費用           |    | <b>(61,392)</b>  | (68,066)      |
| 其他費用           |    | <b>(1,169)</b>   | (7,935)       |
| 融資成本           | 7  | <b>(882)</b>     | (1,762)       |
| 除稅前溢利          | 6  | <b>128,140</b>   | 122,239       |
| 所得稅支出          | 10 | <b>(21,274)</b>  | (33,708)      |
| 本年溢利           |    | <b>106,866</b>   | 88,531        |
| 應佔溢利：          |    |                  |               |
| 母公司擁有人         |    | <b>111,974</b>   | 89,580        |
| 非控股權益          |    | <b>(5,108)</b>   | (1,049)       |
|                |    | <b>106,866</b>   | 88,531        |
| 母公司普通股股東應佔每股盈利 | 12 |                  |               |
| 基本及攤薄          |    | <b>港幣 22.2 仙</b> | 港幣 17.7 仙     |



## 綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

|                   | 二零一六年<br>港幣千元   | 二零一五年<br>港幣千元 |
|-------------------|-----------------|---------------|
| 本年溢利              | <b>106,866</b>  | 88,531        |
| 其他全面虧損            |                 |               |
| 隨後期間被重新分類之其他全面虧損： |                 |               |
| 換算外國業務產生之匯兌差額     | <b>(17,256)</b> | (67,506)      |
| 本年其他全面虧損          | <b>(17,256)</b> | (67,506)      |
| 本年全面收益總額          | <b>89,610</b>   | 21,025        |
| 應佔全面收益：           |                 |               |
| 母公司擁有人            | <b>89,361</b>   | 22,115        |
| 非控股權益             | <b>249</b>      | (1,090)       |
|                   | <b>89,610</b>   | 21,025        |

# 綜合財務狀況表

二零一六年十二月三十一日

|                  | 附註 | 二零一六年<br>港幣千元    | 二零一五年<br>港幣千元 |
|------------------|----|------------------|---------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                  |               |
| 物業、廠房及設備         | 13 | <b>1,337,298</b> | 1,168,608     |
| 投資物業             | 14 | <b>951,568</b>   | 953,847       |
| 預付土地租賃款項         | 15 | <b>1,075</b>     | 2,894         |
| 合營公司之投資          | 16 | -                | -             |
| 待發展物業            | 17 | <b>32,074</b>    | 32,409        |
| 訂金               | 20 | <b>33,534</b>    | 33,819        |
| <b>非流動資產總值</b>   |    | <b>2,355,549</b> | 2,191,577     |
| <b>流動資產</b>      |    |                  |               |
| 存貨               | 18 | <b>68,721</b>    | 71,138        |
| 應收賬款             | 19 | <b>31,375</b>    | 33,267        |
| 預付款項、按金及其他應收款項   | 20 | <b>10,334</b>    | 15,162        |
| 通過損益以反映公允值的股本投資  | 21 | <b>58</b>        | -             |
| 現金及現金等值          | 22 | <b>208,984</b>   | 294,377       |
| <b>流動資產總值</b>    |    | <b>319,472</b>   | 413,944       |
| <b>流動負債</b>      |    |                  |               |
| 應付賬款             | 23 | <b>5,896</b>     | 8,982         |
| 其他應付款項及累計支出      | 24 | <b>138,625</b>   | 109,726       |
| 應欠一董事款項          | 25 | <b>516</b>       | 46            |
| 應欠一關聯公司款項        | 26 | <b>4,380</b>     | 4,381         |
| 付息銀行及其他借貸        | 27 | <b>44,025</b>    | 24,948        |
| 應付稅項             |    | <b>20,825</b>    | 33,603        |
| <b>流動負債總值</b>    |    | <b>214,267</b>   | 181,686       |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <b>105,205</b>   | 232,258       |
| <b>資產總值減流動負債</b> |    | <b>2,460,754</b> | 2,423,835     |

# 綜合財務狀況表

二零一六年十二月三十一日

|                   | 附註 | 二零一六年<br>港幣千元    | 二零一五年<br>港幣千元 |
|-------------------|----|------------------|---------------|
| <b>資產總值減流動負債</b>  |    | <b>2,460,754</b> | 2,423,835     |
| <b>非流動負債</b>      |    |                  |               |
| 附息銀行及其他借貸         | 27 | <b>1,509</b>     | 1,327         |
| 租務按金              |    | <b>13,960</b>    | 17,519        |
| 撥備                | 29 | <b>4,157</b>     | 4,661         |
| 遞延稅項負債            | 30 | <b>205,572</b>   | 203,852       |
| <b>非流動負債總值</b>    |    | <b>225,198</b>   | 227,359       |
| <b>資產淨值</b>       |    | <b>2,235,556</b> | 2,196,476     |
| <b>權益</b>         |    |                  |               |
| <b>母公司擁有人應佔權益</b> |    |                  |               |
| 已發行股本             | 31 | <b>5,053</b>     | 5,053         |
| 儲備                | 32 | <b>2,261,919</b> | 2,223,088     |
|                   |    | <b>2,266,972</b> | 2,228,141     |
| <b>非控股權益</b>      |    | <b>(31,416)</b>  | (31,665)      |
| <b>總權益</b>        |    | <b>2,235,556</b> | 2,196,476     |

鄭嬭  
董事

陸詩韻  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

| 附註            | 母公司擁有人應佔權益   |                 |                 |             |                |                   |                   |                  |                 | 非控股<br>權益        | 總權益<br>港幣千元 |
|---------------|--------------|-----------------|-----------------|-------------|----------------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------|
|               | 已發行          | 股份              | 繳入              | 股本          | 物業重估           | 匯兌                |                   |                  |                 |                  |             |
|               | 股本           | 溢價              | 盈餘              | 贖回儲備        | 儲備             | 波動儲備              | 保留溢利              | 合共               | 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            |                  |             |
| (附註31)        |              | (附註32(b))       | (附註32(c))       |             |                |                   |                   |                  |                 |                  |             |
| 於二零一五年一月一日    | 5,053        | 738,496         | 346,810         | 703         | 20,483         | (394,241)         | 1,579,675         | 2,296,979        | (30,575)        | 2,266,404        |             |
| 本年溢利/(虧損)     | -            | -               | -               | -           | -              | -                 | 89,580            | 89,580           | (1,049)         | 88,531           |             |
| 本年其他全面虧損：     |              |                 |                 |             |                |                   |                   |                  |                 |                  |             |
| 換算外國業務產生之匯兌差額 | -            | -               | -               | -           | -              | (67,465)          | -                 | (67,465)         | (41)            | (67,506)         |             |
| 本年全面收益/(虧損)總額 | -            | -               | -               | -           | -              | (67,465)          | 89,580            | 22,115           | (1,090)         | 21,025           |             |
| 二零一四年末期股息     | -            | -               | (60,635)        | -           | -              | -                 | -                 | (60,635)         | -               | (60,635)         |             |
| 二零一五年中期股息     | 11           | -               | (30,318)        | -           | -              | -                 | -                 | (30,318)         | -               | (30,318)         |             |
| 於二零一五年十二月三十一日 | 5,053        | 738,496*        | 255,857*        | 703*        | 20,483*        | (461,706)*        | 1,669,255*        | 2,228,141        | (31,665)        | 2,196,476        |             |
| 於二零一六年一月一日    | <b>5,053</b> | <b>738,496</b>  | <b>255,857</b>  | <b>703</b>  | <b>20,483</b>  | <b>(461,706)</b>  | <b>1,669,255</b>  | <b>2,228,141</b> | <b>(31,665)</b> | <b>2,196,476</b> |             |
| 本年溢利/(虧損)     | -            | -               | -               | -           | -              | -                 | <b>111,974</b>    | <b>111,974</b>   | <b>(5,108)</b>  | <b>106,866</b>   |             |
| 本年其他全面收益(虧損)： |              |                 |                 |             |                |                   |                   |                  |                 |                  |             |
| 換算外國業務產生之匯兌差額 | -            | -               | -               | -           | -              | <b>(22,613)</b>   | -                 | <b>(22,613)</b>  | <b>5,357</b>    | <b>(17,256)</b>  |             |
| 本年全面收益/(虧損)總額 | -            | -               | -               | -           | -              | <b>(22,613)</b>   | <b>111,974</b>    | <b>89,361</b>    | <b>249</b>      | <b>89,610</b>    |             |
| 二零一五年末期股息     | -            | -               | <b>(30,318)</b> | -           | -              | -                 | -                 | <b>(30,318)</b>  | -               | <b>(30,318)</b>  |             |
| 二零一六年中期股息     | 11           | -               | <b>(20,212)</b> | -           | -              | -                 | -                 | <b>(20,212)</b>  | -               | <b>(20,212)</b>  |             |
| 於二零一六年十二月三十一日 | <b>5,053</b> | <b>738,496*</b> | <b>205,327*</b> | <b>703*</b> | <b>20,483*</b> | <b>(484,319)*</b> | <b>1,781,229*</b> | <b>2,266,972</b> | <b>(31,416)</b> | <b>2,235,556</b> |             |

\* 該等儲備賬包括於綜合財務狀況表內之綜合儲備共港幣2,261,919,000元(二零一五年：港幣2,223,088,000元)。

# 綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

|                    | 附註 | 二零一六年<br>港幣千元   | 二零一五年<br>港幣千元 |
|--------------------|----|-----------------|---------------|
| <b>經營活動之現金流量</b>   |    |                 |               |
| 除稅前溢利              |    | <b>128,140</b>  | 122,239       |
| 調整：                |    |                 |               |
| 融資成本               | 7  | <b>882</b>      | 1,762         |
| 利息收入               | 5  | <b>(5,051)</b>  | (8,486)       |
| 投資物業公允值淨收益         | 14 | <b>(9,240)</b>  | (12,117)      |
| 註銷一間聯營公司之虧損        | 6  | <b>-</b>        | 112           |
| 註銷附屬公司之虧損          | 6  | <b>31</b>       | -             |
| 出售物業、廠房及設備項目收益     | 5  | <b>(561)</b>    | -             |
| 出售投資物業虧損           | 6  | <b>-</b>        | 801           |
| 折舊                 | 6  | <b>45,746</b>   | 46,377        |
| 預付土地租賃款項攤銷         | 6  | <b>2,829</b>    | 2,450         |
| 應收賬款減值／(減值撥回)·淨值   | 6  | <b>790</b>      | (464)         |
| 存貨撇銷               | 6  | <b>305</b>      | -             |
|                    |    | <b>163,871</b>  | 152,674       |
| 存貨減少               |    | <b>1,262</b>    | 2,233         |
| 應收賬款減少             |    | <b>712</b>      | 5,077         |
| 預付款項、按金及其他應收款項減少   |    | <b>3,673</b>    | 9,566         |
| 應付賬款減少             |    | <b>(2,982)</b>  | (12,410)      |
| 其他應付款項及累計支出增加／(減少) |    | <b>33,124</b>   | (426)         |
| 撥備減少               |    | <b>(334)</b>    | (472)         |
| 應欠一關聯公司款項減少        |    | <b>(1)</b>      | (2)           |
| 租務按金減少             |    | <b>(3,350)</b>  | (1,050)       |
| 營運產生之現金            |    | <b>195,975</b>  | 155,190       |
| 已付利息               |    | <b>(874)</b>    | (2,188)       |
| 已付稅項               |    | <b>(29,484)</b> | (27,898)      |
| <b>營運活動淨現金流入</b>   |    | <b>165,617</b>  | 125,104       |

|                         | 附註 | 二零一六年<br>港幣千元    | 二零一五年<br>港幣千元 |
|-------------------------|----|------------------|---------------|
| <b>營運活動淨現金流入</b>        |    | <b>165,617</b>   | 125,104       |
| <b>投資活動現金流量</b>         |    |                  |               |
| 已收利息                    |    | 5,016            | 8,486         |
| 購入原到期日多於三個月定期存款之減少／(增加) |    | 49,713           | (93,664)      |
| 購買物業、廠房及設備項目            |    | (220,457)        | (86,747)      |
| 購買通過損益以反映公允值的股本投資       |    | (58)             | –             |
| 出售物業、廠房及設備項目所得          |    | 561              | –             |
| 出售投資物業所得                |    | –                | 10,204        |
| <b>投資活動淨現金流出</b>        |    | <b>(165,225)</b> | (161,721)     |
| <b>融資活動現金流量</b>         |    |                  |               |
| 銀行新借貸                   |    | 75,378           | 52,967        |
| 銀行借貸還款                  |    | (56,472)         | (104,545)     |
| 融資租賃資本部份付款              |    | 353              | 1,666         |
| 應欠董事款項增加／(減少)           |    | 470              | (9)           |
| 已付股息                    |    | (50,530)         | (90,953)      |
| <b>融資活動淨現金流出</b>        |    | <b>(30,801)</b>  | (140,874)     |
| <b>現金及現金等值減少淨額</b>      |    | <b>(30,409)</b>  | (177,491)     |
| 現金及現金等值年初結存             |    | 199,989          | 379,304       |
| 外幣匯率變動影響，淨額             |    | (5,271)          | (1,824)       |
| <b>現金及現金等值年終結存</b>      |    | <b>164,309</b>   | 199,989       |
| <b>現金及現金等值結餘分析</b>      |    |                  |               |
| 現金及銀行結存                 | 22 | 106,258          | 79,516        |
| 購入原到期日少於三個月之非抵押定期存款     |    | 58,051           | 120,473       |
| 購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款     |    | 44,675           | 94,388        |
| 財務狀況表中現金及現金等值           | 22 | 208,984          | 294,377       |
| 減：購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款   |    | (44,675)         | (94,388)      |
| <b>現金流量表中現金及現金等值</b>    |    | <b>164,309</b>   | 199,989       |

## 1. 公司資料

陸氏集團(越南控股)有限公司(「本公司」)是一間註冊於百慕達之有限責任公司。公司主要辦事處位於香港九龍土瓜灣上鄉道39-41號昌華工廠大廈5字樓。

本年度內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)從事下列主要業務：

- 製造及銷售水泥
- 物業投資
- 物業發展
- 銷售電子產品

### 附屬公司資料

主要附屬公司之詳情如下：

| 名稱                            | 成立/註冊及<br>經營地區    | 已發行<br>普通股面值/<br>註冊股本 | 公司<br>所佔權益百分比 |     | 主要業務          |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------|---------------|-----|---------------|
|                               |                   |                       | 直接            | 間接  |               |
| Luks Holdings (BVI) Limited   | 英屬維爾京<br>群島/香港    | 美金2元                  | 100           | -   | 投資控股          |
| 陸氏實業有限公司                      | 香港                | 港幣168,048,482元        | -             | 100 | 物業投資及<br>投資控股 |
| 陸氏實業(寶安)<br>有限公司*             | 中華人民共和國<br>(「中國」) | 港幣39,000,000元         | -             | 100 | 物業投資          |
| Luks Vietnam Company Limited  | 英屬維爾京<br>群島/香港    | 美金3元                  | 100           | -   | 投資控股          |
| Luks Timber (Vietnam) Limited | 越南                | 越南盾15,715,698,000     | -             | 100 | 製造及銷售夾板       |

## 1. 公司資料(續)

### 附屬公司資料(續)

主要附屬公司之詳情如下：(續)

| 名稱   | 成立／註冊及<br>經營地區 | 已發行<br>普通股面值／<br>註冊股本  | 公司<br>所佔權益百分比 |     | 主要業務    |
|--|----------------|------------------------|---------------|-----|---------|
|  |                |                        | 直接            | 間接  |         |
| Luks Cement Company Limited                                    | 英屬維爾京<br>群島／香港 | 美金 50,000 元            | -             | 100 | 投資控股    |
| Luks Cement (Vietnam) Limited                                  | 越南             | 越南盾<br>751,329,773,000 | -             | 100 | 製造及銷售水泥 |
| Luks Land Company Limited                                      | 英屬維爾京<br>群島／香港 | 美金 100 元               | -             | 100 | 投資控股    |
| Luks Land (Vietnam) Limited                                    | 越南             | 越南盾<br>193,639,051,000 | -             | 100 | 物業投資及管理 |
| Luks Land Development Limited                                  | 英屬維爾京<br>群島／香港 | 美金 1 元                 | -             | 100 | 投資控股    |
| Luks Land Investments Limited                                  | 英屬維爾京<br>群島／香港 | 美金 1 元                 | -             | 100 | 投資控股    |
| Luks New Property Solution<br>Company Limited                  | 蒙古             | 美金 100,000 元           | -             | 80  | 物業發展    |
| Thanh Phat Agricultural Product<br>and Plastic Company Limited | 越南             | 越南盾<br>35,000,000,000  | -             | 85  | 物業發展    |

\* 根據中國法例註冊之全外資擁有企業

根據董事意見，上表所列為主要影響本集團本年度業績或佔本集團資產淨值中之重要部份之本公司附屬公司。  
根據董事意見，詳列其他附屬公司之明細將令篇幅過於冗長。



## 2.1 編撰基準

本財務報告乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業及通過損益以反映公允值的股本投資以公允值計量外，本財務報告乃根據歷史成本法編製。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有價值均已湊整至最接近千位。

### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃於與本公司相同的報告期間按貫徹一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益的各部份乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益有虧絀結餘。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述附屬公司會計政策的三項控制因素中有一項或多項出現變化，則本集團重新評估其是否對投資對象擁有控制權。在並無失去控制權的情況下，附屬公司的所有權權益變動按權益交易入賬。

## 2.1 編撰基準(續)

### 綜合賬目基準(續)

倘本集團失去對一間附屬公司的控制，其會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益所錄得的累計匯兌差額；並確認(i)已收取代價的公允值、(ii)任何保留投資的公允值及(iii)因其所致而記入損益的盈餘或虧損。本集團以往於其他全面收益確認的應佔部分會按本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

## 2.2 會計政策變更及披露

本集團已就本年度之財務報表首次評估並充分採納下列與本集團有關的新訂及經修訂香港財務報告準則：

|   |                  |
|---|------------------|
| 香港財務報告準則第 10 號、<br>香港財務報告準則第 12 號及<br>香港會計準則第 28 號<br>(二零一一年)修訂 | 投資實體：應用綜合賬目之例外情況 |
| 香港財務報告準則第 11 號修訂  | 收購合營業務權益之會計方法    |
| 香港財務報告準則第 14 號  | 監管遞延賬目           |
| 香港會計準則第 1 號修訂   | 披露計劃             |
| 香港會計準則第 16 號及<br>香港會計準則第 38 號修訂                                 | 澄清折舊及攤銷之可接受方法    |
| 香港會計準則第 16 號及<br>香港會計準則第 41 號修訂                                 | 農業：生產性植物         |
| 香港會計準則第 27 號(二零一一年)修訂   | 獨立財務報表之權益法       |
| 二零一二年至二零一四年週期之年度改進  | 多項香港財務報告準則之修訂    |

除下面解釋有關香港會計準則第 1 號修訂之影響外，採納此等新訂及經修訂之香港財務報告準則對本年度之財務報表沒有重大財務影響：

香港會計準則第 1 號修訂載有對財務報表之呈列及披露範疇內具針對性之改進。該等修訂釐清：

- (i) 香港會計準則第 1 號的重大性規定；
- (ii) 可能於損益表及財務狀況表中細分的具體行式項目；
- (iii) 實體可靈活處理其於財務報表中呈列附註的順序；及
- (iv) 使用權益法入賬之應佔聯營公司及合營公司之其他全面收入必須匯集作為單一行式項目呈列，並於其後將會或將不會重新分類至損益的該等項目之間作分類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表中呈列額外小計項目時的應用規定。該等修訂對本集團之財務報表並無任何重大影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於此等財務報表中採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

|   |  |
|---|--|
| 香港財務報告準則第2號(修訂本)                            | 以股份支付款項之交易之分類及計量 <sup>2</sup>                      |
| 香港財務報告準則第4號(修訂本)                            | 應用香港財務報告準則第9號金融工具及<br>香港財務報告準則第4號保險合同 <sup>2</sup> |
| 香港財務報告準則第9號                                 | 金融工具 <sup>2</sup>                                  |
| 香港財務報告準則第10號及<br>香港會計準則第28號<br>(二零一一年)(修訂本) | 投資者與其聯營公司或合營企業之間<br>的資產出售或注資 <sup>4</sup>          |
| 香港財務報告準則第15號                                | 客戶合約收益 <sup>2</sup>                                |
| 香港財務報告準則第15號(修訂本)                           | 澄清香港財務報告準則第15號客戶合約收益 <sup>2</sup>                  |
| 香港財務報告準則第16號                                | 租賃 <sup>3</sup>                                    |
| 香港會計準則第7號(修訂本)                              | 披露計劃 <sup>1</sup>                                  |
| 香港會計準則第12號(修訂本)                             | 就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>                        |
| 二零一四年至二零一六年<br>週期之年度改進                      | 多項香港財務報告準則之修訂 <sup>5</sup>                         |

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可以提前應用

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

香港會計師公會於二零一六年八月頒佈的香港財務報告準則第2號(修訂本)闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎付款交易的影響；為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)的分類；以及對以股份為基礎付款交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為股本結算時的會計處理方法。該等修訂本明確說明計量以權益結算以股份為基礎付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎付款。該等修訂本引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎付款交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以股本結算以股份為基礎付款交易。此外，該等修訂本明確說明，倘以現金結算以股份為基礎付款交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份為基礎付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。本集團預期自二零一八年一月一日起採納該等修訂本。該等修訂本預期不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，彙集金融工具項目的所有階段，以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團現正評估採納該準則之影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂本規定，當投資者與其聯營或合營公司之間出售或注入資產而構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以並無關連的投資者於該聯營或合營公司的權益為限。該等修訂本即將應用。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營或合營企業的會計作更廣泛的審查一事完成後予以釐定。然而，該準則可於現時應用。

香港財務報告準則第15號建立新的五步模式以計算自客戶合約產生的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加具結構的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號(修訂本)解釋採納該準則的不同實施問題，包括識別履約責任，主事人與代理人及知識產權許可有關的應用指引，以及準則採納的過渡。該等修訂亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更加一致地應用及降低應用有關準則的成本及複雜性。本集團預期於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何耗蝕虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。本集團預期自二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號，目前正評估採納香港財務報告準則第16號的影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第7號(修訂本)要求實體作出披露，以使財務報表使用者可評估融資活動所產生的負債變動，包括現金流量及非現金流量產生的變動。該等修訂本將導致須於財務報表作出額外披露。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂本。

雖然香港會計準則第12號(修訂本)可更廣泛應用於其他情況，但其頒佈目的為說明與以公平價值計量的債務工具相關的未變現虧損確認遞延稅項資產。該等修訂本清楚說明實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時差異時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時差異轉回時可用作抵扣的應課稅溢利的來源有所限制。此外，該等修訂本就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面值的部分資產的情況。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂本。

於二零一七年三月頒佈之香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期年度改進載有若干香港財務報告準則之修訂。有關適用修訂之詳情載列如下：

- 香港財務報告準則第12號其他實體之權益披露：通過訂明若干分類為持作出售(如根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務)之附屬公司、合營企業或聯營公司(或其於合營企業或聯營公司之部分權益)毋須遵守若干披露規定澄清該準則之範圍。
- 香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資：澄清風險資本企業或其他有資質的企業可在初始確認投資時按逐項投資選擇將其所持有之於聯營公司及合營企業的投資透過損益以公平價值計量。

## 2.4 主要會計政策摘要

### 聯營公司及合營公司之投資

聯營公司乃本集團對其擁有一般不少於20%的投票權的長期權益且對其具有重大影響的實體。重大影響乃參與被投資方的財務及經營決策的權力，但並非對該等政策的控制或共同控制。

合營公司是一種共同安排，對安排擁有共同控制的各方據此對合營公司的淨資產擁有權利。共同控制乃對安排控制權的合約協定共享，僅於與相關業務有關的決策需要共享控制權的各方一致同意時存在。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 聯營公司及合營公司之投資(續)

本集團於聯營公司及合營公司的投資乃根據股權會計法按本集團所佔資產淨值減任何減值虧損計入綜合財務狀況表。

出現任何不一致的會計政策，則須作出調整。

本集團應佔聯營公司及合營公司的收購後業績及其他全面收益於綜合損益及綜合其他全面收益中入賬。此外，當已有變動直接確認於聯營公司或合營公司的權益時，本集團會將其分佔的任何變動於綜合權益變動表中確認(倘適用)。除未變現虧損證明所轉讓資產出現減值外，本集團與其聯營公司或合營公司進行交易所產生的未變現收益及虧損均予以對銷，並以本集團的聯營公司或合營公司權益為限。因收購聯營公司或合營公司而產生的商譽，乃列為本集團於聯營公司或合營公司的投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變為於合營公司的投資或出現相反情況，不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續按權益法入賬。在所有其他情況下，倘本集團失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制權，本集團按公允值計量及確認任何留存投資。於對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制權失去後，聯營公司或合營公司的賬面值與留存投資的公允值及出售所得款項之間的差額於損益內確認。

### 業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公允值計算，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔實體的淨資產。非控制權的股本權益之一切其他成分乃按公允值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方嵌入式的衍生工具進行拆分。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權應按其收購日期的公允值重新計量及其產生之任何收益或虧損於損益中確認。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 業務合併及商譽(續)

收購方所轉讓的任何或然代價於收購日期按公允值確認。分類為資產或負債之或然代價按公允值計量，而公允值的變動於損益確認。分類為權益之或然代價毋須重新計量，而後續結算於權益內入賬。

初始確認的商譽成本為支付的收購成本、確認的非控股權益以及其他本集團之前持有之被收購方的權益投資的公允值之合計數超過被收購方購入之可辨認資產及負債之公允值淨值之差額。如果該等代價及其他項目合計數低於收購淨資產公允值，則需在經過重新評估後將其確認為廉價收購收益並計入損益。

初始確認後，商譽以成本減任何累計減值虧損計量。商譽於每年進行減值測試，或在某些事件或情況變更顯示該賬面值可能發生減值時，便進行減值測試。本集團於十二月三十一日進行每年度之減值測試。就進行減值測試而言，由收購當日開始，由業務合併所得之商譽被分配至本集團預期可受惠於合併協同效益之各個現金產生單位，或現金產生單位組別，不論本集團之其他資產或負債是否已分配至該單位或單位組別。

減值以評估與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回數額而釐定。當現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回數額少於賬面值時，便確認減值虧損。減值虧損不可於後期撥回。

如商譽組成現金產生單位(現金產生單位組別)的一部份，而該單位之部份營運被出售，則計算出售該營運之利潤或虧損時，應把與被出售之營運聯繫之商譽包括在該營運之賬面值內。在此情況下，被出售之商譽按被出售之營運及仍保留在現金產生單位之部份之相對價值計算。

### 公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量投資物業及通過損益以反映公允值的股本投資。公允值乃市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易乃於資產或負債的主要市場或(如無主要市場)於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公允值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 公允值計量(續)

非金融資產的公允值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況且其具有足夠資料的估值方法計量公允值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

財務報表所確認或披露公允值的所有金融工具，均根據對公允值計量整體而言屬重要輸入數據之最低層級在下列公允值等級內進行分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公允值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公允值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層級輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

### 非金融資產減值

當顯示有減值跡象存在、或當資產需要作每年減值測試時(不包括存貨、發展中物業、金融資產、投資物業及商譽)，便估計資產之可收回數額。資產之可收回數額以資產或現金產生單位之使用價值及其公允值減出售成本較高者計算，並以個別資產釐定，除非資產主要依靠其他資產或組別資產而本身無產生現金流入，該情況下，可收回數額由所屬現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產之賬面值超過其可收回數額時確認。評估使用價值時，以除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現有價格，該貼現率反映貨幣時價及該資產特定之風險。減值虧損於其產生之期間在利潤表中支銷，乃由該等支出項目引致，並與資產減值功能一致。



## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 非金融資產減值(續)

無論是否有任何顯示過往確認之減值虧損可能不再存在或可能減少，每個報告期末亦須作出評估。倘存有該顯示，則估計可收回數額。過往確認之減值虧損(商譽除外)僅於用以釐定資產之可收回數額之估計出現變動始能撥回，惟回撥後之賬面值不得超過倘有關資產於過往年度並未確認減值虧損而予以釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷淨額)。撥回減值虧損之數額，乃於其產生之期間計入損益表內。

### 關連人士

倘任何人士符合以下條件，則視為本集團的關連人士：

(a) 有關方為一名人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司之主要管理人員之其中一名成員；

或

(b) 該名人士為實體，而任何以下條件均適用：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 該機構乃另一機構之聯營公司或合營公司(或另一機構之母公司、附屬公司或附屬公司的附屬公司)；
- (iii) 該實體及本集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 該實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或一家與本集團有關連之實體就僱員的福利而設的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或受共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或其任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團或其母公司。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使其達至工作條件及地點作擬定用途的直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生如維修保養等開支，一般於其產生期間自損益扣除。在符合確認標準的情況下，重大檢驗的開支作為重置在資產賬面值中撥充資本。倘在若干時段需重置物業、廠房及設備的重大部分，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊的個別資產。

物業、廠房及設備價值變動一概作物業重估儲備變動處理。倘儲備總額不足以彌補個別資產之虧絀，則超出虧絀部份將自損益表扣除，而其後任何重估增值最多按先前所扣虧絀之上限計入損益表。

於出售重估資產時，就先前估值變現之物業重估儲備有關部份將撥入保留溢利作為儲備變動。

折舊乃按每項物業、廠房及設備項目之估計可使用期，扣除其估計殘值後，以直線方法撇銷其成本，其主要折舊年率詳列如下：

|             |           |
|-------------|-----------|
| 租約土地及樓宇     | 按租賃年期     |
| 租賃物業裝修      | 15% – 20% |
| 廠房及機械       | 4% – 15%  |
| 傢俬、裝置及寫字樓設備 | 9% – 20%  |
| 汽車及貨船       | 7% – 25%  |

當物業、廠房及設備項目之組成部份有不同可使用期，該項目之成本以合理方法分配而每個組成部份均分開折舊。至少於每個報告期末，殘值、可使用期及折舊方法均被檢討，及如適當的話便作調整。

倘物業、廠房及設備項目被出售或其使用或出售無法帶來未來經濟效益，則被終止確認。反映於損益表內之固定資產出售或退減之收益或虧損乃為銷售所得減該資產賬面值之差額。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 物業、廠房及設備及折舊(續)

在建工程指在建或裝置中之大廈、結構、廠房及機械及其他物業、廠房及設備項目，按成本值扣除減值虧損入賬，並不予折舊。成本包括建築或裝置期間產生之直接建築或裝置成本。在建工程於工程完成後並備用時，將重新歸入適當類別之物業、廠房及設備。

### 投資物業

投資物業指持有土地及樓宇之權益以賺取租金收入及／或作資本升值，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或用於日常業務之出售。該物業最初以成本(包括交易費用)計算。初次確認後，投資物業以公允值(反映報告期末之市場情況)列賬。

因投資物業之公允值變更而產生之損益乃撥入其發生期間之損益表內。

投資物業屆滿或出售之任何損益乃確認於其屆滿或出售年度之損益表內。

倘若本集團之自用物業變為投資物業，本集團根據「物業、廠房及設備及折舊」之政策入賬該物業至改用日期，有關該日期賬值與公允值之差值將根據上述「物業、廠房及設備及折舊」之政策列為重估值。

投資物業轉為自用物業時，此物業在其後會計上認可成本為其在改變用途時之公允值。

### 待發展物業

待發展物業以成本值及可變現淨值較低者列賬，及包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他直接由該物業於發展期間產生之成本。

除非預期完成有關物業發展項目之建築期長於一般營運週期，待發展物業乃分類為流動資產。於完成日，該物業將轉為已建成待售物業。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 待發展物業(續)

發展物業完成後便確認為收入。發展物業完成前之物業銷售所得之銷售按金／分期款項及應收款乃入賬於流動負債內。

### 租賃

本集團除法定擁有權外承授該資產之所有回報及風險，該租賃則被定義為融資租賃。於融資租賃開始時，此約方式持有之資產之成本按最低租賃支出之現在價值撥作資本並與其債務(利息除外)一併入賬以反映其購買及財務借貸。撥作資本融資租賃之資產(包括預付土地租賃款項之融資租賃)已計算在物業、廠房及設備內並按租期及預計可使用期，較短者作折舊。此等租賃之融資成本已計入損益表內並於租賃期內每期以固定費用計算。

由融資性質之租賃購買合約產生的資產乃計入融資租賃，惟按估計其可用年期而折舊。

營運租約指資產擁有權所涉之絕大部份回報及風險仍屬於出租者之租約。倘本集團為出租者，本集團根據營運租約所出租之資產乃計入非流動資產，根據營運租約而應收之租金，乃於租約期內以直線法形式計入損益表。

倘本集團乃承租者，營運租約之應付租金均按照租約期以直線法自損益表內扣除。

營運租賃下之預付土地租賃款項最初以成本入賬及其後於租約期內以直線法形式確認。當租賃款項無法可靠地分配於土地及樓宇項目，整個租賃款項撥入土地及樓宇成本作為物業、廠房及設備之融資租賃。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 投資及其他金融資產

#### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時分為按公允值計入損益的金融資產、金融資產通過損益以反映公允值、貸款及應收款項(如適用)。金融資產於初步確認時按公允值加交易成本(由於收購金融資產而產生)計量(按公允值計入損益的金融資產除外)。

所有正常方式金融資產買賣應於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。正常方式的買賣指要求在市場所在地規例或慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產。

本集團之金融資產包括現金及銀行結餘、應收賬款及其他應收賬款、按金及通過損益以反映公允值的股本投資。

#### 其後計量

金融資產的其後計量依照其分類如下：

#### 按公平價值列賬及計入損益之金融資產

按公平價值列賬及計入損益之金融資產包括持作交易之金融資產及指定為初始按公平價值列賬及計入損益之金融資產。倘購入金融資產之目的為在短期內出售，該等金融資產分類為持作交易。衍生工具，包括分開列示的嵌入式衍生工具亦可列為持作交易，除非其指定為有效對沖工具(定義見香港會計準則第39號)。

按公平價值列賬及計入損益之金融資產按公平價值於財務狀況表列賬，公平價值變動淨額正數呈列為其他收入及收益，而公平價值變動淨額負數於損益內呈列為融資成本。該等公平價值變動淨額不包括該等金融資產賺取之任何股息或利息，而股息或利息根據下述「收入確認」所載政策確認。

初步確認時指定按公平價值列賬及計入損益之金融資產於初步確認日期，及於僅為符合香港會計準則第39號所規定之標準之情況下進行分類。

倘主合約的內含嵌入式衍生工具的經濟特徵及風險與主合約並無緊密關連及主合約並非持作買賣或指定按公平價值列賬及計入損益，則以獨立衍生工具及按公平價值列賬。該等內含嵌入式衍生工具以公平價值計量，而公平價值變動則於損益確認。倘合約條款出現變動而須就現金流量作出重大修訂或將金融資產重新分類至按公平價值列賬及計入損益類別以外，方會作出重估。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 其後計量(續)

#### 貸款及應收賬款

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額，而並無在活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本計及收購時的任何折讓或溢價，並包括組成實際利率不可或缺一部分的費用或成本。實際利率攤銷及減值虧損計入損益表。減值產生的虧損於損益表確認為貸款類「融資成本」及應收款項類「其他開支」。

#### 終止確認金融資產

金融資產(或倘適用，一項金融資產的一部分或一組類同金融資產的一部分)主要在下列情況下將予終止確認(即自本集團的綜合財務狀況表移除)

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已根據一項「轉付」安排轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已承擔責任，在無重大延誤情況下，將已收取現金流量全數付予第三方；及(a) 本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b) 本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

當本集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利或已訂立轉付安排，其評估其是否保有該資產的所有權的風險及回報，以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則本集團會繼續就其持續參與的程度確認轉讓資產。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留的權利及責任的基準計量。

持續參與本集團就已轉讓之資產作出之保證，已轉讓的資產乃以該項資產的原賬面值與本集團可能須償還的代價金額上限(以較低者為準)計算。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 金融資產減值

本集團於各報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘初步確認資產後發生一項或多項事件，對能可靠估計的金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量造成影響，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值憑證可包括有跡象顯示一名或一組債務人正面臨重大財務困難、違約或拖欠利息或本金，彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

### 以攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先會就個別重大的金融資產個別評估是否出現減值或就個別不屬重大的金融資產進行集體評估。倘本集團釐定個別評估的金融資產(無論是否重大)並無存在客觀減值跡象，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值及確認或繼續確認其減值虧損的資產並不計入集體減值評估之內。

任何可識別減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率(即初步確認時計算的實際利率)折現。

資產的賬面值會通過使用撥備賬而減少，而虧損於損益確認。利息收入於已扣減賬面值中持續累計，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若貸款及應收款項日後無望收回及所有抵押品均已變現或已轉入本集團，則將其連同任何相關撥備撇銷。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇銷，收回款項將計入損益表的「其他費用」內。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 金融負債

#### 初步確認與計量

金融負債於初步確認時分類為按公允值計入損益的金融負債、貸款及借貸或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步按公允值確認，扣除(如屬貸款及借貸)直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、累計支出、應欠一董事及關連公司款項、租務按金及計息銀行貸款及其他貸款。

#### 其後計量

金融負債的其後計量依照其分類如下：

#### 貸款及借款

於初步確認後，計息銀行貸款其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損在損益表確認。

攤銷成本於計及收購產生的任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的「融資成本」內。

#### 財務擔保合約

當債務證券條款下有關債務人無法付款時，本集團簽發財務擔保合約要求持有人付款以賠償其損失。財務擔保合約以公允值被首次確認為負債，交易成本因簽發擔保而被調整。首次確認後，本集團財務擔保合約以較高者計算(i)於報告期末，最高估計支出以付目前契約金額及(ii)首次確認金額減累計減值(如適用)。



## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任被解除或撤銷或屆滿時終止確認。

如一項現有金融負債被來自同一貸款人且大部分條款均有差別的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改被視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

### 金融工具的抵銷

倘存在現時可強制執行的法律權利可抵銷已確認金額，且有意以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，則可抵銷金融資產及金融負債，而淨額於財務狀況表呈列。

### 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。倘屬在製品及成品，成本按加權平均基準計算，包括直接物料、直接人工及適當比例的開支成本。未變現淨值根據估計售價扣除完成及出售時預期產生的成本。

### 現金及現金等值

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，減去須於要求時還款及構成本集團現金管理之部份的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金與用途不受限制的銀行存款(包括定期存款)。

### 撥備

倘若因過往事件產生法定或推定現有責任及日後可能需要有資源流出以履行責任，則會確認撥備，惟有關責任涉及的金額能可靠估計。

倘若貼現之影響重大，則已確認之撥備金額為預期需用以履行責任之未來開支於報告期末之現值。因時間流逝而產生之貼現現值增加，計入損益表的「融資成本」內。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，或於其他全面收益或直接於權益內確認。

本期及以往期間之即期稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或已實際上頒佈的稅率(及稅法)，並經考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因初步確認商譽或在一項非業務合併的交易中的資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，而該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損而確認，惟於很可能有應課稅溢利可用作對銷可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因初步確認在一項並非業務合併的交易中的資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利可用作抵銷暫時差額的情況下，方予確認。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 所得稅(續)

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷，但必須存在容許以即期稅項資產抵銷即期稅項負債的可合法強制執行權利，而遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

### 確認收益

收益僅於經濟利益可能流入本集團，且有關收益能可靠地計算時按下列基準予以確認：

- (a) 貨品銷售收益，當貨品所有權的重大風險及回報已轉移至買方，惟本集團不得在管理參與上達到一般被視為擁有權之程度，或不對已售貨品擁有實際控制權；
- (b) 租金收入於租約期內按時間比例計算；及
- (c) 利息收入，以應計基準按金融工具之預計年期或一段較短期間(如適用)採用實際利率法按將估計未來現金收入貼現至金融資產賬面淨值的利率計算。

### 其他僱員福利

#### 退休計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參加之僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員底薪之某個百分比計算，並於根據強積金計劃之規則應予支付時於損益表扣除。強積金計劃之資產獨立於本集團之資產，並由獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款於向強積金計劃供款後即全屬僱員所有。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需一段時間預備方可作擬定用途或出售之資產)之直接應佔借貸成本，會資本化，作為該等資產部分成本。當資產已大致備妥作擬定用途或出售時，借貸成本將會停止資本化。就特定借貸用於合資格資產開支前進行臨時投資所賺取之投資收入，會自資本化之借貸成本扣除。所有其他借貸成本均於產生期間確認為開支。借貸成本包括實體因借入資金而產生的利息及其他成本。

### 股息

倘股東批准及宣派末期股息，擬派之末期股息乃確認為負債。

由於本公司之組織章程大綱及公司細則授予董事權力宣派中期股息，中期股息乃同步擬派及宣派。因此，中期股息乃於擬派及宣派時隨即確認為負債。

### 外幣

該等財務報表以港元呈列，港元為本公司的功能貨幣。本集團內的實體各自釐定其功能貨幣，各實體的財務報表項目均以所定功能貨幣計量。本集團實體入賬的外幣交易初始按有關功能貨幣於交易日的當前匯率換算入賬。以外幣列值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於各報告期末的匯率進行換算。結算或換算貨幣產生的差額於損益表內確認。

按歷史成本列賬、以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公允值列賬、以外幣計量的非貨幣項目，採用釐定公允值日期的匯率換算。換算按公允值計量的非貨幣項目而產生的收益或虧損，按與確認該項目公允值變動的收益或虧損一致的方法處理(即因換算於其他全面收益或損益確認公允值收益或虧損的項目而產生的差額亦分別於其他全面收益表或損益表內確認)。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 外幣(續)

任何由收購所得之資產及負債面值金額之公允值調整均視為外國業務之資產及負債及以收市價換算。

若干海外附屬公司、合營公司及聯營公司之功能貨幣乃港元以外之貨幣。於報告期末時，有關實體之資產與負債，按報告期末之匯率換算為港元，其損益表則按年內加權平均匯率換算為港元。

因此而產生之匯率差額確認於其他全面收益，並累積在匯兌波動儲備中。出售外國業務時，其他全面收益中有關該項外國業務的部份會在損益表內確認。

任何因收購外國業務引起之商譽及任何由於收購所得之資產及負債面值金額之公允值調整均視為外國業務之資產及負債及以收市價換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司、合營公司及聯營公司之現金流量按產生現金流量日期之匯率換算為港元。海外附屬公司、合營公司及聯營公司全年產生之經常性現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

## 3. 主要會計判斷與估計

編製本集團財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而此等將影響收入、開支、資產及負債之呈報金額及其有關披露及或然負債之披露。該等假設及估計之不明朗因素可能導致需要對未來有關資產或負債之賬面值作出重大調整。

### 判斷

於授納本集團之會計政策時，除估計項目外，管理層已作出對財務報告確認之數額有重大影響之判斷，如下：

#### 營運租賃承擔 — 本集團為出租人

本集團之投資物業項目已簽訂商業物業租約。基於對租約條款的評估，本集團已決定保留該等營運租約出租之物業資產權所涉之重大風險及實質收益。

### 3. 主要會計判斷與估計(續)

#### 判斷(續)

##### 投資物業及業主自佔物業之分類

本集團釐定物業是否合資格分類為投資物業，及已為該判斷定下細則。投資物業乃持有用作賺取租金或作資本升值或兩者之物業。因此，本集團考慮物業是否能獨立地為本集團帶來現金流入。一些物業包括一部份持有用作賺取租金或資本升值及其他部份持有用作生產或提供貨物或服務或用作行政用途。若該部份可分拆出售或以金融租賃出租，本集團將該部份分拆入賬。該部份不可分拆出售，該物業為投資物業只要不是重大部份用作生產或提供貨物或服務或用作行政用途。判斷乃基於個別物業之輔助服務是否很重要，使該物業不能視作投資物業。

##### 按金、應收賬款及其他應收款項減值之評估

本集團對按金、應收賬款及其他應收款項減值之評估根據按金及應收賬款之可收回估計及賬齡分析。

通過觀察負債人最新信用表現及過往收款歷史而對其作出評估。如本集團負債人之財務狀況轉壞令致其付款能力降低，便需作出額外撥備。

##### 假設投資物業之公允值是否透過銷售可收回釐定遞延稅項之反駁

本集團位於中國、越南及香港的投資物業均以公允值計算。投資物業是持有之物業以賺取租金或本金增值或兩者。考慮到香港會計準則第12條所得稅的假設以公允值計算的投資物業透過銷售可收回釐定遞延稅項之反駁，本集團已作出有關措施以調整，例如持有投資物業之目標是否長期持續使用其經濟效益或作銷售用途。該假設只可被反駁，若存在足夠證據如以往的交易、未來的發展計劃及管理層有意指示持有投資物業之目標是否長期持續使用其經濟效益並非作銷售用途。管理層必須於每個報告日作持續評估。

## 3. 主要會計判斷與估計(續)

### 不確定之估計

以下為於報告期末對未來及其他不確定估計之主要來源之主要假設，該假設對下個財政年度資產及負債賬面值產生重大調整之風險。

### 非金融資產(商譽除外)之減值

本集團於每一報告期末評估是否有任何跡象表明非金融資產已經發生減值。無固定年期的無形資產每年及於該跡象存在的其他時間作減值測試。其他非金融資產在有跡象表明可能不能收回賬面值時進行減值測試。當資產或現金產生單位賬面值超過其可收回金額時，即存在減值，可收回金額按其公允值減出售費用和使用價值兩者中的較大者計算。公允值減出售費用按類似資產按公平原則進行具約束力的銷售交易所獲得的數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本。計算使用價值時，管理層需要估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇適合的貼現率以計算該等現金流量的現值。

### 投資物業公允值之估計

投資物業於每個報告日作重估，並根據獨立專業評估員估計的市場價值。該估值乃根據一些假設，乃不確定因素，及對實制的業績可能存有重大差異。

於每個報告日，對評估方面，本集團參加市場上相似物業之現價及利用基於市場情況的假設。

### 所得稅

本集團須課香港、中國及越南之利得稅。所得稅撥備金額須作出重大判斷。以一般商業運作而言，該等交易及計算之最終稅款為不能確定的。而該等事宜最後產生之稅項與初始錄得的不同，該差額將影響當時作出決定時之所得稅及遞延稅項撥備。

### 遞延稅項資產

所有未兌現的稅項虧損在某情況下很可能實現，即應課稅將存在以抵銷虧損時，遞延稅項資產可被確認。根據認為很有可能發生及未來稅項計劃策略有未來應課稅，須作出重大判斷以釐定遞延稅項資產之確認。

## 4. 營運分部資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分其業務單元，並有以下四個須呈報之營運分部：

- (a) 水泥產品分部包括本集團製造及銷售用於建築業之水泥產品；
- (b) 物業投資分部包括本集團具有租務收益潛力之工業、商業及住宅房產；
- (c) 物業發展分部包括本集團之物業發展及銷售；及
- (d) 企業及其他分部分別包括企業收入及支出費用項目及本集團之電子產品銷售。

管理層會分開監察其業務分部之業績，以就資源分配及表現評估方面作出決定。分部表現乃根據除稅前經調整溢利／(虧損)而計量之可呈報分部溢利／(虧損)來作評估。除稅前經調整溢利／(虧損)與本集團除稅前溢利／(虧損)之計量方法一致，惟利息收入則不包括於該計量中。



## 4. 營運分部資料 (續)

### (a) 業務分部

| 截至十二月三十一日止           | 水泥產品          |               | 物業投資          |               | 物業發展          |               | 企業及其他         |               | 綜合            |               |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                      | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
| 分部收入：                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 銷售予外界客戶              | 501,620       | 490,619       | 110,792       | 110,080       | -             | -             | 10,273        | 9,628         | 622,685       | 610,327       |
| 其他收入及收益              | 828           | 6,397         | 6,731         | 638           | -             | -             | 478           | 69            | 8,037         | 7,104         |
|                      |               |               |               |               |               |               |               |               | 630,722       | 617,431       |
| 分部業績                 | 55,957        | 63,819        | 98,674        | 87,090        | (1,776)       | (2,332)       | (29,766)      | (34,824)      | 123,089       | 113,753       |
| 調整：                  |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 利息收入                 |               |               |               |               |               |               |               |               | 5,051         | 8,486         |
| 除稅前溢利                |               |               |               |               |               |               |               |               | 128,140       | 122,239       |
| 所得稅抵免/(支出)           | (11,233)      | (10,888)      | (10,025)      | (22,879)      | -             | -             | (16)          | 59            | (21,274)      | (33,708)      |
| 本年溢利                 |               |               |               |               |               |               |               |               | 106,866       | 88,531        |
| 分部資產                 | 740,751       | 782,780       | 1,796,156     | 1,567,979     | 67,885        | 68,889        | 70,229        | 185,873       | 2,675,021     | 2,605,521     |
| 資產合計                 |               |               |               |               |               |               |               |               | 2,675,021     | 2,605,521     |
| 分部負債                 | 79,340        | 87,584        | 325,507       | 283,792       | 14,246        | 17,594        | 20,372        | 20,075        | 439,465       | 409,045       |
| 負債合計                 |               |               |               |               |               |               |               |               | 439,465       | 409,045       |
| 其他分部資料：              |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 折舊                   | 43,715        | 45,240        | 1,658         | 737           | 316           | 343           | 57            | 57            | 45,746        | 46,377        |
| 資本支出                 | 8,594         | 3,275         | 211,785       | 83,399        | -             | 7             | 78            | 66            | 220,457       | 86,747        |
| 應收賬款減值/<br>(減值撥回)，淨值 | 695           | (505)         | 95            | 41            | -             | -             | -             | -             | 790           | (464)         |
| 投資物業公允值淨收益           | -             | -             | 9,240         | 12,117        | -             | -             | -             | -             | 9,240         | 12,117        |
| 出售物業、廠房及設備項目收益       | 63            | -             | 89            | -             | -             | -             | 409           | -             | 561           | -             |
| 註銷一間聯營公司之虧損          | -             | 112           | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | 112           |
| 註銷附屬公司之虧損            | -             | -             | -             | -             | -             | -             | 31            | -             | 31            | -             |
| 出售投資物業之虧損            | -             | -             | -             | 801           | -             | -             | -             | -             | -             | 801           |
| 存貨撇銷                 | 305           | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | 305           | -             |

## 4. 營運分部資料(續)

### (b) 地區資料

#### (a) 來自外界客戶之收入

|      | 二零一六年<br>港幣千元  | 二零一五年<br>港幣千元 |
|------|----------------|---------------|
| 越南   | <b>600,094</b> | 588,211       |
| 香港   | <b>14,861</b>  | 14,498        |
| 中國內地 | <b>7,730</b>   | 7,618         |
|      | <b>622,685</b> | 610,327       |

以上收入資料乃按客戶所在地劃分。

#### (b) 非流動資產

|      | 二零一六年<br>港幣千元    | 二零一五年<br>港幣千元 |
|------|------------------|---------------|
| 越南   | <b>1,837,460</b> | 1,881,249     |
| 香港   | <b>486,078</b>   | 269,611       |
| 中國內地 | <b>31,588</b>    | 39,853        |
| 蒙古   | <b>423</b>       | 864           |
|      | <b>2,355,549</b> | 2,191,577     |

以上非流動資產資料乃按資產所在地劃分。

### 主要客戶資料

水泥產品分部銷售為港幣122,364,000元之收入(二零一五年：港幣114,784,000元)來自單一位客戶。

## 5. 收入、其他收入及收益

收入代表於本年內扣除退回及貿易折扣後貨物賣出之淨發票價值，及從投資物業所得之未扣除費用前之租金收入。

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

|                | 二零一六年<br>港幣千元  | 二零一五年<br>港幣千元 |
|----------------|----------------|---------------|
| <b>收入</b>      |                |               |
| 水泥銷售           | <b>501,620</b> | 490,619       |
| 租金總收入          | <b>110,792</b> | 110,080       |
| 電子產品銷售         | <b>10,273</b>  | 9,628         |
|                | <b>622,685</b> | 610,327       |
| <b>其他收入及收益</b> |                |               |
| 利息收入           | <b>5,051</b>   | 8,486         |
| 銷售廢料收入         | <b>470</b>     | 104           |
| 出售物業、廠房及設備項目所得 | <b>561</b>     | -             |
| 其他             | <b>7,006</b>   | 7,000         |
|                | <b>13,088</b>  | 15,590        |

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

|                               | 附註 | 二零一六年<br>港幣千元  | 二零一五年<br>港幣千元 |
|-------------------------------|----|----------------|---------------|
| 已售存貨成本                        |    | <b>388,217</b> | 369,682       |
| 折舊                            | 13 | <b>45,746</b>  | 46,377        |
| 預付土地租賃款項攤銷                    | 15 | <b>2,829</b>   | 2,450         |
| 核數師酬金                         |    | <b>2,030</b>   | 1,979         |
| 土地及樓宇之最低營運租賃付款項               |    | <b>977</b>     | 855           |
| 僱員成本(不包括董事薪酬(附註8))：           |    |                |               |
| 工資及薪金                         |    | <b>46,089</b>  | 44,192        |
| 退休福利計劃供款                      |    | <b>589</b>     | 614           |
|                               |    | <b>46,678</b>  | 44,806        |
| 匯兌淨差額*                        |    | <b>43</b>      | 6,836         |
| 賺取租金之投資物業之直接營運支出<br>(包括維修及保養) |    | <b>14,175</b>  | 18,431        |
| 應收賬款減值／(減值撥回)·淨值              | 19 | <b>790</b>     | (464)         |
| 註銷一間聯營公司之虧損*                  |    | -              | 112           |
| 註銷附屬公司之虧損*                    |    | <b>31</b>      | -             |
| 出售投資物業之虧損*                    |    | -              | 801           |
| 出售物業、廠房及設備項目所得                |    | <b>(561)</b>   | -             |
| 存貨撇銷*                         |    | <b>305</b>     | -             |

\* 該等項目包括於綜合損益表內之「其他費用」。

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

|        | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 銀行借貸利息 | 790           | 1,762         |
| 融資租賃利息 | 92            | -             |
|        | <b>882</b>    | 1,762         |

## 8. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司(「港交所」)證券上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露報告期內董事的酬金詳情如下：

|            | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 袍金         | 850           | 800           |
| 其他酬金：      |               |               |
| 薪金、津貼及實物福利 | 11,611        | 10,946        |
| 任意決定之花紅    | 281           | 48            |
| 退休金計劃供款    | 72            | 72            |
|            | <b>11,964</b> | 11,066        |
|            | <b>12,814</b> | 11,866        |

## 8. 董事酬金(續)

### (a) 獨立非執行董事

|         | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 梁仿先生    | 100           | 100           |
| 劉歷遠先生   | 100           | 100           |
| 林志權先生*  | 100           | -             |
| 陳錦福先生** | 25            | 100           |
|         | <b>325</b>    | 300           |

\* 林志權先生於二零一六年九月十五日獲委任為本公司獨立非執行董事。

\*\* 陳錦福先生於二零一六年九月十五日退任本公司獨立非執行董事。

### (b) 執行董事

|                    | 袍金<br>港幣千元 | 薪金、<br>津貼及<br>實物福利<br>港幣千元 | 任意決定<br>之花紅<br>港幣千元 | 退休金<br>計劃供款<br>港幣千元 | 薪酬總額<br>港幣千元  |
|--------------------|------------|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| 二零一六年              |            |                            |                     |                     |               |
| 鄭嬌女士               | 100        | 2,990                      | -                   | -                   | 3,090         |
| 陸恩先生               | 100        | 2,637                      | 281                 | 18                  | 3,036         |
| 陸峯先生               | 125        | 2,588                      | -                   | 18                  | 2,731         |
| 范招達先生              | 100        | 2,374                      | -                   | 18                  | 2,492         |
| 陸詩韻小姐**<br>(「陸小姐」) | 100        | 1,022                      | -                   | 18                  | 1,140         |
|                    | <b>525</b> | <b>11,611</b>              | <b>281</b>          | <b>72</b>           | <b>12,489</b> |

## 8. 董事酬金 (續)

### (b) 執行董事 (續)

|                | 袍金<br>港幣千元 | 薪金、<br>津貼及<br>實物福利<br>港幣千元 | 任意決定<br>之花紅<br>港幣千元 | 退休金<br>計劃供款<br>港幣千元 | 薪酬總額<br>港幣千元 |
|----------------|------------|----------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| <b>二零一五年</b>   |            |                            |                     |                     |              |
| 陸擎天先生*(「陸先生」)  | -          | 2,000                      | -                   | -                   | 2,000        |
| 鄭熾女士           | 100        | 1,890                      | -                   | -                   | 1,990        |
| 陸恩先生           | 100        | 2,193                      | 48                  | 18                  | 2,359        |
| 陸峯先生           | 100        | 2,237                      | -                   | 18                  | 2,355        |
| 范招達先生          | 100        | 1,934                      | -                   | 18                  | 2,052        |
| 陸詩韻小姐**(「陸小姐」) | 100        | 692                        | -                   | 18                  | 810          |
|                | 500        | 10,946                     | 48                  | 72                  | 11,566       |

\* 陸先生於二零一五年八月二十九日在香港去世。

\*\* 陸小姐於二零一五年十二月一日獲委任為本公司之執行董事。

本年度並無訂立任何促使董事放棄或同意免收任何酬金之安排(二零一五年：無)。

## 9. 最高薪酬五位僱員

最高薪酬之五位僱員，包括五位董事(二零一五年：五位)，該等董事酬金之詳情載於上述財務報告附註8。

## 10. 所得稅

香港利得稅乃按年內在香港產生之估計應課稅溢利以 16.5% (二零一五年：16.5%) 之稅率計算。其他地方之應課稅溢利稅項乃按本集團經營所在國家／司法管轄區當時之稅率計算。

|             | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 本年度稅項支出     |               |               |
| 香港          | 79            | 68            |
| 其他地區        | 26,385        | 27,944        |
| 往年撥備不足／(超出) |               |               |
| 香港          | 53            | (126)         |
| 其他地區        | (9,503)       | (175)         |
| 遞延稅項(附註30)  | 4,260         | 5,997         |
| 本年度稅項支出總額   | 21,274        | 33,708        |

根據越南有關稅務規則及法例，本集團若干位於越南之附屬公司可享有所得稅豁免及減免。現時該等附屬公司按 15% 或 20% 之標準稅率繳納所得稅。

下表就按本公司及其主要附屬公司註冊成立所在國家／司法管轄區之法定稅率計算並適用於除稅前溢利之稅項支出，以及按實際稅率計算之稅項支出進行對賬：

|                 | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 除稅前溢利           | 128,140       | 122,239       |
| 按法定稅率計算稅項       | 26,822        | 26,957        |
| 特定省份或當地稅務局之較低稅率 | (1,301)       | (1,706)       |
| 本年度稅項於以往年度之調整   | (9,450)       | (301)         |
| 毋須繳納稅項之收入       | (3,829)       | (1,231)       |
| 不可扣稅之支出         | 4,584         | 4,299         |
| 已使用之稅項虧損        | -             | (145)         |
| 未確認之稅項虧損        | 4,448         | 5,835         |
|                 | 21,274        | 33,708        |



## 11. 股息

|   | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|---|---------------|---------------|
| 普通股每股中期股息 – 港幣4仙(二零一五年：港幣6仙)            | 20,212        | 30,318        |
| 普通股每股於報告日後擬派末期股息 – 港幣6仙<br>(二零一五年：港幣6仙) | 30,318        | 30,318        |
|   | <b>50,530</b> | 60,636        |

於報告日後擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上通過方可作實。

## 12. 母公司普通股股東應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股股東應佔本年溢利及本年度內已發行普通股加權平均數505,297,418計算(二零一五年：505,297,418)。

由於本集團截至二零一六年及二零一五年止年度已發行之普通股並無潛在攤薄影響，故並未就該等年度呈列之每股基本盈利金額作出調整。

### 13. 物業、廠房及設備

| 二零一六年十二月三十一日                 | 租賃<br>土地及樓宇<br>港幣千元 | 租賃物業<br>裝修<br>港幣千元 | 廠房<br>及機械<br>港幣千元 | 傢俬、裝置及<br>寫字樓設備<br>港幣千元 | 汽車<br>及貨船<br>港幣千元 | 在建工程<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 |
|------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|--------------|------------|
| 於二零一五年十二月三十一日<br>及二零一六年一月一日： |                     |                    |                   |                         |                   |              |            |
| 原值                           | 70,534              | 2,605              | 950,534           | 8,544                   | 28,831            | 515,809      | 1,576,857  |
| 累計折舊及減值                      | (35,992)            | (1,954)            | (348,356)         | (6,901)                 | (15,046)          | -            | (408,249)  |
| 賬面淨值                         | 34,542              | 651                | 602,178           | 1,643                   | 13,785            | 515,809      | 1,168,608  |
| 於二零一六年一月一日                   |                     |                    |                   |                         |                   |              |            |
| 累計折舊後淨額                      | 34,542              | 651                | 602,178           | 1,643                   | 13,785            | 515,809      | 1,168,608  |
| 添置                           | -                   | 868                | -                 | 127                     | 5,621             | 213,841      | 220,457    |
| 年內提備之折舊                      | (802)               | (275)              | (41,374)          | (191)                   | (3,104)           | -            | (45,746)   |
| 匯兌調整                         | (116)               | (1)                | (5,479)           | (21)                    | (196)             | (208)        | (6,021)    |
| 於二零一六年十二月三十一日                |                     |                    |                   |                         |                   |              |            |
| 累計折舊及減值後淨額                   | 33,624              | 1,243              | 555,325           | 1,558                   | 16,106            | 729,442      | 1,337,298  |
| 於二零一六年十二月三十一日：               |                     |                    |                   |                         |                   |              |            |
| 原值                           | 70,243              | 3,471              | 936,063           | 8,449                   | 31,196            | 729,442      | 1,778,864  |
| 累計折舊及減值                      | (36,619)            | (2,228)            | (380,738)         | (6,891)                 | (15,090)          | -            | (441,566)  |
| 賬面淨值                         | 33,624              | 1,243              | 555,325           | 1,558                   | 16,106            | 729,442      | 1,337,298  |

13. 物業、廠房及設備(續)

| 二零一五年十二月三十一日   | 租賃<br>土地及樓宇<br>港幣千元 | 租賃物業<br>裝修<br>港幣千元 | 廠房<br>及機械<br>港幣千元 | 傢俬、裝置及<br>寫字樓設備<br>港幣千元 | 汽車<br>及貨船<br>港幣千元 | 在建工程<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 |
|----------------|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|--------------|------------|
| 於二零一五年一月一日：    |                     |                    |                   |                         |                   |              |            |
| 原值             | 71,781              | 2,605              | 1,006,207         | 8,736                   | 34,335            | 439,796      | 1,563,460  |
| 累計折舊及減值        | (35,956)            | (1,809)            | (328,844)         | (6,936)                 | (22,828)          | (4,554)      | (400,927)  |
| 賬面淨值           | 35,825              | 796                | 677,363           | 1,800                   | 11,507            | 435,242      | 1,162,533  |
| 於二零一五年一月一日     |                     |                    |                   |                         |                   |              |            |
| 累計折舊後淨額        | 35,825              | 796                | 677,363           | 1,800                   | 11,507            | 435,242      | 1,162,533  |
| 添置             | -                   | -                  | -                 | 128                     | 5,515             | 81,104       | 86,747     |
| 出售             | -                   | -                  | (31)              | -                       | (20)              | -            | (51)       |
| 年內提備之折舊        | (783)               | (145)              | (42,604)          | (205)                   | (2,640)           | -            | (46,377)   |
| 匯兌調整           | (500)               | -                  | (32,550)          | (80)                    | (577)             | (537)        | (34,244)   |
| 於二零一五年十二月三十一日  |                     |                    |                   |                         |                   |              |            |
| 累計折舊及減值後淨額     | 34,542              | 651                | 602,178           | 1,643                   | 13,785            | 515,809      | 1,168,608  |
| 於二零一五年十二月三十一日： |                     |                    |                   |                         |                   |              |            |
| 原值             | 70,534              | 2,605              | 950,534           | 8,544                   | 28,831            | 515,809      | 1,576,857  |
| 累計折舊及減值        | (35,992)            | (1,954)            | (348,356)         | (6,901)                 | (15,046)          | -            | (408,249)  |
| 賬面淨值           | 34,542              | 651                | 602,178           | 1,643                   | 13,785            | 515,809      | 1,168,608  |

於二零一六年十二月三十一日，正在建造中的香港酒店物業包括在在建工程累計賬面值為港幣714,493,000元(二零一五年：港幣505,292,000元)，已作出抵押以取得本集團之銀行借貸(附註27)。

## 14. 投資物業

|              | 二零一六年<br>港幣千元   | 二零一五年<br>港幣千元 |
|--------------|-----------------|---------------|
| 於一月一日之賬面值    | <b>953,847</b>  | 993,043       |
| 公允值調整之溢利淨額   | <b>9,240</b>    | 12,117        |
| 出售           | -               | (11,005)      |
| 匯兌調整         | <b>(11,519)</b> | (40,308)      |
| 於十二月三十一日之賬面值 | <b>951,568</b>  | 953,847       |

二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團所有投資物業之公允值計量皆分類至公允值層級第三級內及其變動詳列於上。

位於香港及中國內地之投資物業由中和邦盟評估有限公司於二零一六年十二月三十一日按其價值重估及位於越南之投資物業由 Jones Lang Lasalle Vietnam Company Limited 於二零一六年十二月三十一日按其價值重估。有關投資物業乃以營運租賃形式出租予第三者，其詳情列於財務報告附註 33(a)。

本集團投資物業之詳細資料列於第 108 頁。

### 公允值層級

以下表格為本集團按公允值列賬的投資物業分析：

|                | 以重大<br>不可觀察輸入數據<br>計算之公允值<br>(第三級) |               |
|----------------|------------------------------------|---------------|
|                | 二零一六年<br>港幣千元                      | 二零一五年<br>港幣千元 |
| 循環公允值計量：       |                                    |               |
| 工用物業 — 香港及中國內地 | <b>164,355</b>                     | 164,851       |
| 住宅物業 — 中國內地    | <b>26,733</b>                      | 27,802        |
| 商用物業 — 越南      | <b>760,480</b>                     | 761,194       |
|                | <b>951,568</b>                     | 953,847       |

## 14. 投資物業(續)

### 公允值層級(續)

年內，第一級及第二級之間概無轉入任何公允值的計量，亦無轉入或轉出至第三級。(二零一五年：無)

位於香港及中國內地之投資物業之估值乃按收入資本化去資本化租金收入淨額及就該等物業可能產生的復歸租金收入撥備及用直接比較法接近似面積、特性及位置之相類似物業之價格比較，及對每個相類物業的優劣點仔細衡量比較以得出公允值。

位於越南之投資物業之估值按可貼現現金流量法計算，須要對該投資的使用年期內預計定期淨現金收入及貼現調整風險後之資金機會成本以得出現值，及資本化法須用資本率將營運淨收入資本化以獲取價值。

以下為分類於第三級公允值層級中之投資物業估值使用之估值技巧及主要輸入數據：

|             | 估值技巧              | 重大不可觀察<br>輸入數據                     | 範圍或加權平均   |                                  |
|-------------|-------------------|------------------------------------|---|----------------------------------|
|             |                   |                                    | 二零一六年   | 二零一五年                            |
| 香港 – 工用物業   | 收益資本化法及<br>直接比較法  | 貼現率<br>每平方米價格                      | <b>3.2%至4.7%</b><br><b>港幣3,573元至</b><br><b>港幣5,078元</b> | 3%至4.5%<br>港幣3,664元至<br>港幣4,717元 |
| 中國內地 – 工用物業 | 收益資本化法            | 貼現率<br>預計租金<br>(每平方米及每月)           | <b>9.5%</b><br><b>港幣29元</b>                             | 9.5%<br>港幣29元                    |
| 中國內地 – 住宅物業 | 收益資本化法及<br>直接比較法  | 貼現率<br>每平方米價格<br>預計租金<br>(每平方米及每月) | <b>6%</b><br><b>港幣11,587元</b><br><b>港幣21元</b>           | 6%<br>港幣12,299元<br>港幣18元         |
| 越南 – 商用物業   | 可貼現現金流量法<br>及資本化法 | 貼現率<br>資本率<br>預計租金<br>(每平方米及每月)    | <b>13%</b><br><b>11%</b><br><b>港幣248元至港幣302元</b>        | 13%<br>11%<br>港幣241元至港幣343元      |
| 越南 – 車位     | 可貼現現金流量法          | 貼現率<br>預計租金<br>(每個車位及每月)           | <b>13%</b><br><b>港幣186元至港幣1,396元</b>                    | 13%<br>港幣186元至港幣1,395元           |

## 14. 投資物業(續)

### 公允值層級(續)

每平方米或每個車位預計租值或每平方米或每平方呎價格之單獨大幅增加／(減少)，可使投資物業之公允值大幅上升／(下降)。貼現率或資本率大幅增加／(減少)，可使投資物業之公允值大幅下降／(上升)。

一般而言，每平方米或每個車位預計租值之假設變更對貼現率或資本率有相反變更。

## 15. 預付土地租賃款項

|                        | 二零一六年<br>港幣千元  | 二零一五年<br>港幣千元 |
|------------------------|----------------|---------------|
| 於一月一日之賬面值              | <b>5,282</b>   | 8,062         |
| 於年內確認(附註6)             | <b>(2,829)</b> | (2,450)       |
| 匯兌調整                   | <b>(12)</b>    | (330)         |
| 於十二月三十一日之賬面值           | <b>2,441</b>   | 5,282         |
| 包括於預付款項、按金及其他應收款項之流動部份 | <b>(1,366)</b> | (2,388)       |
| 非流動部份                  | <b>1,075</b>   | 2,894         |

## 16. 合營公司之投資

|         | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 應佔資產淨值  | 21,654        | 21,654        |
| 應欠一合營公司 | (21,654)      | (21,654)      |
|         | -             | -             |

應欠一合營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

下表說明本集團非個別重大之合營公司之財務資料：

|                  | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|------------------|---------------|---------------|
| 集團投資於一合營公司之累計賬面值 | 21,654        | 21,654        |

因為本集團應佔合營公司之虧損超過本集團於該合營公司之權益，本集團不再確認該合營公司之應佔虧損。本年及累計本集團未確認合營公司之應佔虧損分別約為港幣85,000元(二零一五年：港幣29,000元)及港幣20,107,000元(二零一五年：港幣20,022,000元)。

## 17. 待發展物業

|      | 二零一六年<br>港幣千元   | 二零一五年<br>港幣千元 |
|------|-----------------|---------------|
| 位於越南 | <b>32,074</b>   | 32,409        |
| 位於蒙古 | <b>37,887</b>   | 47,208        |
|      | <b>69,961</b>   | 79,617        |
| 減值   | <b>(37,887)</b> | (47,208)      |
|      | <b>32,074</b>   | 32,409        |

## 18. 存貨

|     | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|-----|---------------|---------------|
| 原料  | <b>21,137</b> | 23,823        |
| 消耗品 | <b>24,043</b> | 24,646        |
| 在製品 | <b>9,577</b>  | 9,181         |
| 製成品 | <b>13,964</b> | 13,488        |
|     | <b>68,721</b> | 71,138        |



## 19. 應收賬款

|      | 二零一六年<br>港幣千元  | 二零一五年<br>港幣千元 |
|------|----------------|---------------|
| 應收賬款 | <b>34,784</b>  | 35,932        |
| 減值   | <b>(3,409)</b> | (2,665)       |
|      | <b>31,375</b>  | 33,267        |

本集團與客戶之貿易條款大多屬賒賬形式，惟就新客戶而言則一般需彼等預付款項。發票一般須於發出60日內支付。本集團對其未收取之應收款項保持嚴謹控制。

過期未繳餘額一般由高級管理層審閱。按上述及現況，本集團之應收賬款為大量之分散客戶，並無重大的信貸集中風險。應收賬款不附有利息。

於報告期末，減值後之應收賬款淨額根據發票日之賬齡分析如下：

|         | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 0至30天   | <b>20,801</b> | 26,587        |
| 31至60天  | <b>5,701</b>  | 2,563         |
| 61至90天  | <b>1,126</b>  | 949           |
| 91至120天 | <b>756</b>    | 277           |
| 120天以上  | <b>2,991</b>  | 2,891         |
|         | <b>31,375</b> | 33,267        |

## 19. 應收賬款(續)

應收賬款之減值撥備變動如下：

|              | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 於一月一日        | 2,665         | 3,276         |
| 已確認減值虧損(附註6) | 790           | 186           |
| 減值虧損撥回(附註6)  | -             | (650)         |
| 匯兌調整         | (46)          | (147)         |
| 於十二月三十一日     | 3,409         | 2,665         |

上述應收賬款減值撥備為個別拖欠客戶之應收賬款減值撥備。

未確認減值之應收賬款賬齡分析如下：

|         | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 未過期亦未減值 | 17,490        | 23,113        |
| 過期少於3個月 | 10,139        | 6,986         |
| 過期3個月以上 | 3,746         | 3,168         |
|         | 31,375        | 33,267        |

未過期亦未減值之應收賬款，是指近期無拖欠記錄之大量分散客戶。

過期但未減值之應收賬款，於與集團有良好記錄之多名獨立客戶有關。鑒於以往之經驗，由於信貸品質並無重大變化且賬款餘額仍被視為可收回的，故本公司董事認為無需為該餘額作減值撥備。

## 20. 預付款項、按金及其他應收款項

|                  | 二零一六年<br>港幣千元   | 二零一五年<br>港幣千元 |
|------------------|-----------------|---------------|
| 預付款項             | 2,921           | 6,360         |
| 按金               | 128,593         | 130,168       |
| 其他應收款項           | 3,938           | 5,611         |
|                  | <b>135,452</b>  | 142,139       |
| 預付款項、按金及其他應收款項減值 | <b>(91,584)</b> | (93,158)      |
|                  | <b>43,868</b>   | 48,981        |
| 非流動部份(附註)        | <b>(33,534)</b> | (33,819)      |
| 流動部份             | <b>10,334</b>   | 15,162        |

附註：於二零一六年十二月三十一日之數額包括預支作購買越南土地之款項港幣33,534,000元(二零一五年：港幣33,819,000元)。

## 21. 通過損益以反映公允值的股本投資

|             | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 上市股本投資 — 海外 | 58            | -             |

上述股本投資於二零一六年十二月三十一日被歸類為持有交易，初始確認後，由本集團指定為以公允值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

上市股本投資估價按照報價市價計算，並按照公允值層級第一級進行分類。

## 22. 現金及現金等值

|         | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 現金及銀行結存 | 106,258       | 79,516        |
| 定期存款    | 102,726       | 214,861       |
| 現金及現金等值 | 208,984       | 294,377       |

於報告期末，本集團現金及銀行結存以人民幣及越南盾結算之金額分別為約港幣 13,330,000 元（二零一五年：港幣 12,813,000 元）及港幣 113,312,000 元（二零一五年：港幣 84,909,000 元）。人民幣及越南盾並不能與其他貨幣自由兌換。惟根據中國內地外匯管制條例及結算管理外匯交易之銷售及付款法例及越南外國投資條例，本集團是容許透過獲授權處理外匯業務之銀行將人民幣及越南盾兌換為其他貨幣。

於銀行之現金賺取浮動利息是按每天銀行存款利率計算。短期定期存款期限按本集團即時現金需求作出介乎於一天至一年存款，並按有關短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及抵押存款乃存於近期無拖欠紀錄之有信譽銀行。

## 23. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按付款發票日之賬齡分析如下：

|         | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 0至30天   | 4,015         | 8,269         |
| 31至60天  | 1,332         | 473           |
| 61至90天  | 25            | 2             |
| 91至120天 | 22            | 1             |
| 120天以上  | 502           | 237           |
|         | 5,896         | 8,982         |

應付賬款不附有利息及通常於 7 至 60 天還款。

## 24. 其他應付款項及累計支出

|               | 二零一六年<br>港幣千元  | 二零一五年<br>港幣千元 |
|---------------|----------------|---------------|
| 預收款項          | 15,075         | 12,311        |
| 已收按金          | 21,318         | 17,552        |
| 累計支出          | 69,958         | 32,923        |
| 附屬公司非控股權益股東借入 | 13,669         | 17,031        |
| 其他應付款項        | 18,605         | 29,909        |
|               | <b>138,625</b> | 109,726       |

其他應付款項不附有利息及預付於一年內還款。

## 25. 應欠一董事款項

應欠一董事款項為無抵押、免息及無固定還款期限。

## 26. 應欠一關連公司款項

應欠由陸峯先生控制之公司款項為無抵押、免息及按要求時償還。

## 27. 附息銀行及其他借貸

|                       | 二零一六年     |           |               | 二零一五年     |       |               |
|-----------------------|-----------|-----------|---------------|-----------|-------|---------------|
|                       | 有效利率(%)   | 到期日       | 港幣千元          | 有效利率(%)   | 到期日   | 港幣千元          |
| <b>流動負債</b>           |           |           |               |           |       |               |
| 應付融資租賃(附註28)          |           | 2017      | 510           |           | 2016  | 339           |
| 銀行借貸－有抵押              | 1.79–2.25 | 按需求付還     | 40,000        | –         | –     | –             |
| 長期銀行借貸之流動<br>部份－有抵押   | 2.73–3.25 | 按需求付還     | 3,515         | 2.69–2.76 | 2016  | 21,094        |
| 按需求付還之長期銀行<br>借貸－有抵押* | –         | –         | –             | 2.69–2.76 | 按需求付還 | 3,515         |
|                       |           |           | <u>44,025</u> |           |       | <u>24,948</u> |
| <b>非流動負債</b>          |           |           |               |           |       |               |
| 應付融資租賃(附註28)          |           | 2020–2021 | 1,509         |           | 2020  | 1,327         |
|                       |           |           | <u>1,509</u>  |           |       | <u>1,327</u>  |
|                       |           |           | <u>45,534</u> |           |       | <u>26,275</u> |

## 27. 附息銀行及其他借貸(續)

|                    | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|--------------------|---------------|---------------|
| 分析為：               |               |               |
| 銀行貸款還款期：           |               |               |
| 一年內或按需求*           | <b>43,515</b> | 24,609        |
| 其他借貸還款期：           |               |               |
| 一年內                | <b>510</b>    | 339           |
| 於第二年               | <b>538</b>    | 357           |
| 於第三年至第五年(首尾兩年包括在內) | <b>971</b>    | 970           |
|                    | <b>2,019</b>  | 1,666         |
|                    | <b>45,534</b> | 26,275        |

\* 於二零一五年十二月三十一日，集團之定期借貸港幣3,515,000元，包含一個按需求還款之條款，被重新分類為一項流動負債。為上述而作的分析，該借貸入賬流動借貸及分析為一年內或按需求付還之銀行借貸。根據上述借貸之到期日，借貸金額港幣3,515,000元須於第二年內付還，第三至五年內並無付還之金額。

附註：

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，正在建造中的香港酒店物業包括在在建工程累計賬面值為港幣714,493,000元(二零一五年：港幣505,292,000元)，已作出抵押以取得本集團之銀行借貸。
- (b) 於二零一六年十二月三十一日，有抵押銀行貸款為港元之總額為港幣43,515,000元(二零一五年：港幣24,609,000元)。
- (c) 其他利率資料：

|            | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 固定利率：      |               |               |
| 應付融資租賃     | <b>2,019</b>  | 1,666         |
| 浮動利率：      |               |               |
| 銀行借貸 — 有抵押 | <b>43,515</b> | 24,609        |
|            | <b>45,534</b> | 26,275        |

## 28. 應付融資租賃

本集團租賃某些汽車作為行政用途。該租約分類為融資租賃及剩餘4至5年年期。

於二零一六年十二月三十一日,於融資租賃下之未來最少應付租賃總值及其現值如下:

|                    | 最低應付租賃        |               | 最低應付租賃現值      |               |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                    | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
| 還款期:               |               |               |               |               |
| 一年內                | 604           | 411           | 510           | 339           |
| 於第二年               | 604           | 411           | 538           | 357           |
| 於第三年至第五年(首尾兩年包括在內) | 1,021         | 1,029         | 971           | 970           |
| 最低應付融資租賃總值         | 2,229         | 1,851         | 2,019         | 1,666         |
| 未來融資費用             | (210)         | (185)         |               |               |
| 應付融資租賃總淨值          | 2,019         | 1,666         |               |               |
| 分類為流動負債部份(附註27)    | (510)         | (339)         |               |               |
| 非流動負債部份(附註27)      | 1,509         | 1,327         |               |               |

## 29. 撥備

|               | 長期服務款項<br>港幣千元 | 環境復原<br>港幣千元 | 總數<br>港幣千元 |
|---------------|----------------|--------------|------------|
| 於二零一六年一月一日    | 3,519          | 1,142        | 4,661      |
| 增加撥備          | 1              | 50           | 51         |
| 於本年度內使用金額     | (385)          | -            | (385)      |
| 匯兌調整          | -              | (170)        | (170)      |
| 於二零一六年十二月三十一日 | 3,135          | 1,022        | 4,157      |



## 29. 撥備 (續)

本集團根據香港僱傭條例，為可能須於未來付予僱員之長期服務款項作出撥備。

環境復原成本撥備乃由董事基於其最佳估計而確定。惟若目前開採石灰礦對土地及環境之影響於未來期間較為明朗時，其相關成本之估計或有所改變。

## 30. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

### 遞延稅項負債

|                             | 多於相關折舊<br>之折舊免稅額<br>港幣千元 | 物業重估<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
|-----------------------------|--------------------------|--------------|------------|
| 於二零一五年一月一日                  | 42,713                   | 170,294      | 213,007    |
| 年內於損益表扣除 (附註10)             | 1,684                    | 3,855        | 5,539      |
| 匯兌調整                        | (2,118)                  | (8,332)      | (10,450)   |
| 於二零一五年十二月三十一日<br>及二零一六年一月一日 | 42,279                   | 165,817      | 208,096    |
| 年內於損益表扣除 (附註10)             | 3,235                    | 1,744        | 4,979      |
| 匯兌調整                        | (563)                    | (2,042)      | (2,605)    |
| 於二零一六年十二月三十一日               | 44,951                   | 165,519      | 210,470    |

### 30. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項資產

|                         | 撥備及累計支出<br>港幣千元 |
|-------------------------|-----------------|
| 於二零一五年一月一日              | 4,932           |
| 年內於損益表扣除(附註10)          | (458)           |
| 匯兌調整                    | (230)           |
| 於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日 | 4,244           |
| 年內於損益表計入(附註10)          | 719             |
| 匯兌調整                    | (65)            |
| 於二零一六年十二月三十一日           | 4,898           |

為作呈列目的，在綜合財務狀況表中部份遞延稅項資產及負債已作對沖。以下為本集團遞延稅項結餘作財務報告目的分析：

|                     | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|---------------------|---------------|---------------|
| 確認於綜合財務狀況表的遞延稅項負債淨額 | 205,572       | 203,852       |

本集團於香港、越南及蒙古產生之稅務虧損分別為港幣676,034,000元(二零一五年：港幣651,104,000元)、港幣46,552,000元(二零一五年：港幣45,485,000元)及港幣8,030,000元(二零一五年：港幣23,556,000元)，分別可於無限期供使用、可於最多5年內供使用及可於最多2年內供使用，以沖銷產生虧損之公司的未來應課稅溢利。由於此等虧損乃來自長期虧損之附屬公司，故並未確認遞延稅項資產，及其沒有充分根據顯示將有應課稅溢利而引致可使用稅務虧損。

根據中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國的外商投資企業所獲得的股息須按照10%的稅率徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後賺取的盈利。倘中國與該外國投資者所屬司法權區之間訂有稅務優惠協議，則可按較低預扣稅率繳稅。因此，本集團有責任就於中國內地成立的附屬公司、合營公司及聯營公司於二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳付預扣稅。

## 30. 遞延稅項(續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團就中國之附屬公司並無任何未匯出盈利之應付預扣稅。

本公司向股東所派發的股息並沒有附帶任何所得稅款項的影響。

## 31. 股本

|                             | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| 法定：                         |               |               |
| 760,000,000 普通股份每股港幣 0.01 元 | <b>7,600</b>  | 7,600         |
| 已發行及已繳足：                    |               |               |
| 505,297,418 普通股份每股港幣 0.01 元 | <b>5,053</b>  | 5,053         |

於年內本公司已發行股本交易撮要如下：

|  | 發行股數        | 發行股本<br>港幣千元 |
|--|-------------|--------------|
| 於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、<br>二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日 | 505,297,418 | 5,053        |

## 32. 儲備

### (a) 集團

本集團本年度與上年度之儲備總額及變更於本財務報告第43頁「綜合權益變動表」內呈列。

### (b) 繳入盈餘

本公司之繳入盈餘乃依據本集團重組時本公司以面值發行股本以收購陸氏實業有限公司之已發行股本與陸氏實業有限公司綜合資產淨值兩者之差額。根據百慕達一九八一年公司條例，本公司在若干情況下可向股東分派繳入盈餘。

### (c) 股本贖回儲備

股本贖回儲備為因回購股份而被註銷普通股股份面值之等值。

## 33. 營運租約安排

### (a) 作為出租者

本集團根據營運租約安排出租其投資物業(附註14)，經磋商之租約期為1至8年。租約條款一般規定租客支付保證金及根據當時市場情況而提供定時的租金調整。

於二零一六年十二月三十一日，本集團根據與租客在下列年期屆滿前之不可撤銷營運租約，而應收之未來最低應收租賃總額為：

|                  | 二零一六年<br>港幣千元  | 二零一五年<br>港幣千元 |
|------------------|----------------|---------------|
| 一年內              | <b>75,874</b>  | 80,699        |
| 第二至第五年(首尾兩年包括在內) | <b>46,001</b>  | 53,052        |
| 五年後              | <b>2,407</b>   | -             |
|                  | <b>124,282</b> | 133,751       |

### 33. 營運租約安排 (續)

#### (b) 作為租用者

本集團根據營運租約安排租了若干土地及寫字樓物業。該些土地及寫字樓物業之租賃按2年至50年年期而洽商。

於二零一六年十二月三十一日，本集團按下列年期屆滿前之不可撤銷營運租約，而須付之未來最低應付租賃總額為：

|                  | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|------------------|---------------|---------------|
| 一年內              | 825           | 636           |
| 第二至第五年(首尾兩年包括在內) | 3,301         | 2,545         |
| 五年後              | 13,703        | 14,528        |
|                  | <b>17,829</b> | 17,709        |

### 34. 承擔項目

於報告期末，除附註33(b)內詳述之營運租約安排外，本集團有以下資本承擔：

|          | 二零一六年<br>港幣千元  | 二零一五年<br>港幣千元 |
|----------|----------------|---------------|
| 已訂約但未撥備： |                |               |
| 土地       | 187,498        | 189,756       |
| 物業、廠房及設備 | 41,113         | 152,661       |
|          | <b>228,611</b> | 342,417       |

## 35. 關聯方交易

本集團主要管理人員之報酬：

|              | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一五年<br>港幣千元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 短期僱員福利       | 12,417        | 12,863        |
| 退休後福利        | 72            | 72            |
| 付予主要管理人員之總報酬 | 12,489        | 12,935        |

董事酬金之其他詳情載於本財務報告附註8。

## 36. 按類別劃分之金融工具

除通過損益以反映公允值的股本投資以公允值計量外，其他本集團截至二零一六年及二零一五十二月三十一日之所有金融資產及負債分別為貸款、應收款項及金融負債，並按已攤銷成本列賬。

## 37. 金融工具的公允值及公允值層級

除了通過損益以反映公允值的股本投資，本集團金融工具之賬面值合理地約為其公允值。

管理層已評估現金及現金等值、應收賬款、應付賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及累計支出的金融負債、應付一董事款項、付息銀行及其他借貸及應付關連人士款項的相若賬面值，主要原因是該等工具的到期年期短。

金融資產及負債的公允值按自願方之間的當前交易（強迫或清算銷售除外）中可能交換工具的金額列賬。

公允值採用以下方法及假設估算：

訂金之非流動部份公允值乃採用相約條款，信貸風險及剩餘期限工具的可用利率貼現預期未來現金流量計算。於二零一六年十二月三十一日，本集團就其付息銀行及其他借貸產生違約的風險經評估為很小。

## 38. 財務風險管理之目的及政策

本集團的主要金融工具包括銀行貸款、現金及短期存款。這些金融工具的主要目的是為本集團的業務籌集資金。本集團具有直接從業務發生的各種其他金融資產及負債，如應收賬款及應付賬款。

本集團金融工具產生的主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審查並同意管理這些風險的政策，並概述如下。

### 利率風險

本集團面對市場利率轉變風險主要由於其債務責任。本集團並無以金融衍生工具對沖債務責任。惟管理層密切注視相關現金流利率風險，並於必要時考慮對沖重大利率風險。

下表顯示利率在有可能的合理變動(所有其他變數維持不變)下，本集團除稅前溢利之敏感度(透過浮動借貸利率影響)。

|              | 基點<br>增加／(減少) | 除稅前溢利<br>增加／(減少)<br>港幣千元 |
|--------------|---------------|--------------------------|
| <b>二零一六年</b> |               |                          |
| 港元           | <b>100</b>    | <b>(435)</b>             |
| 港元           | <b>(100)</b>  | <b>435</b>               |
| <b>二零一五年</b> |               |                          |
| 港元           | 100           | (246)                    |
| 港元           | (100)         | 246                      |

### 38. 財務風險管理之目的及政策 (續)

#### 外匯風險

本集團於越南之投資均面對越南盾匯率波動之風險。因越南盾並非自由流通之貨幣，所以市場上缺乏對沖工具。為使其風險減至最低，本集團水泥廠已盡量利用其流動資金盈餘及於當地銀行借貸越南盾以付還美元借貸，特別是母公司之借貸。除此之外，水泥廠大部份支出均以越南盾結算。管理層密切注視相關外匯風險，並於必要時考慮對沖重大外匯風險。

下表顯示於報告期末，越南盾匯率在有可能的合理變動(所有其他變數維持不變)下，本集團除稅前溢利之敏感度(因貨幣資產及負債之公允值變動)。

|              | 越南盾匯率<br>增加／(減少)<br>% | 除稅前溢利<br>增加／(減少)<br>港幣千元 |
|--------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>二零一六年</b> |                       |                          |
| 倘美元兌越南盾轉弱    | <b>1</b>              | <b>648</b>               |
| 倘美元兌越南盾轉強    | <b>(1)</b>            | <b>(648)</b>             |
| <b>二零一五年</b> |                       |                          |
| 倘美元兌越南盾轉弱    | 1                     | 1,333                    |
| 倘美元兌越南盾轉強    | (1)                   | (1,333)                  |

#### 信貸風險

按照本集團的政策，所有擬按信貸進行交易之客戶，必須經過信貸核實程序後，方可落實。此外，本集團會持續監察應收賬款結餘之情況，因此本集團之壞賬風險並不重大。

就有關本集團其他金融資產(包括現金及現金等值及其他應收款項)因對方違約所產生的信貸風險，上限相等於該等工具的賬面值。



### 38. 財務風險管理之目的及政策 (續)

#### 流動資金風險

本集團之目的乃透過利用銀行貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。另有銀行融資額作備用用途。

本集團以循環流動計劃工具監察其資金缺乏風險。該工具考慮金融工具及金融資產(例如：應收賬款)兩者之到期日及預測營運產生之現金流量。

於報告期末，根據已訂約但未貼現之款項，本集團之金融負債之到期資料如下：

|             | 二零一六年                |               |                             |              | 總計<br>港幣千元 |
|-------------|----------------------|---------------|-----------------------------|--------------|------------|
|             | 於一年<br>內或應要求<br>港幣千元 | 於第二年內<br>港幣千元 | 三至五年，<br>包括首尾<br>兩年<br>港幣千元 | 五年以上<br>港幣千元 |            |
| 應付賬款        | 5,896                | -             | -                           | -            | 5,896      |
| 金融負債，已計入    |                      |               |                             |              |            |
| 其他應付款項及累計支出 | 123,550              | -             | -                           | -            | 123,550    |
| 應欠一董事款項     | 516                  | -             | -                           | -            | 516        |
| 應欠一合營公司款項   | 21,654               | -             | -                           | -            | 21,654     |
| 應欠一關連公司款項   | 4,380                | -             | -                           | -            | 4,380      |
| 付息銀行及其他借貸   | 45,033               | 604           | 1,021                       | -            | 46,658     |
| 租務按金        | -                    | 8,866         | 3,806                       | 1,288        | 13,960     |
|             | 201,029              | 9,470         | 4,827                       | 1,288        | 216,614    |

### 38. 財務風險管理之目的及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

|             | 於一年<br>內或應要求<br>港幣千元 | 於第二年內<br>港幣千元 | 二零一五年<br>三至五年，<br>包括首尾<br>兩年<br>港幣千元 | 五年以上<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 |
|-------------|----------------------|---------------|--------------------------------------|--------------|------------|
| 應付賬款        | 8,982                | -             | -                                    | -            | 8,982      |
| 金融負債，已計入    |                      |               |                                      |              |            |
| 其他應付款項及累計支出 | 97,415               | -             | -                                    | -            | 97,415     |
| 應欠一董事款項     | 46                   | -             | -                                    | -            | 46         |
| 應欠一合營公司款項   | 21,654               | -             | -                                    | -            | 21,654     |
| 應欠一關連公司款項   | 4,381                | -             | -                                    | -            | 4,381      |
| 附息銀行及其他借貸   | 25,439               | 411           | 1,029                                | -            | 26,879     |
| 租務按金        | -                    | 11,355        | 6,164                                | -            | 17,519     |
|             | 157,917              | 11,766        | 7,193                                | -            | 176,876    |

#### 資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團具備持續發展的能力及維持穩健資本比率，以支持其業務及爭取最大的股東價值。

本集團考慮經濟情況之變動及相關資產之特定風險管理其資本結構並作出調整。本集團可能會調整向股東之派息款項、向股東派回資本或發行新股份，以維持或調整資本結構。截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度內，並無對資本管理的目標、政策或程序作出變動。

本集團以資本負債比率監察資本，即淨債務除以總權益。本集團之政策乃維持健康及穩定之資本負債比率。於報告期末，資本負債比率如下：

|                   | 二零一六年<br>港幣千元    | 二零一五年<br>港幣千元 |
|-------------------|------------------|---------------|
| 附息銀行及其他借貸 (附註 27) | <b>45,534</b>    | 26,275        |
| 減：現金及現金等值 (附註 22) | <b>(208,984)</b> | (294,377)     |
| 淨債務               | <b>(163,450)</b> | (268,102)     |
| 總權益               | <b>2,235,556</b> | 2,196,476     |
| 資本負債比率            | 不適用              | 不適用           |

## 39. 本公司財務狀況表

於報告期末，本公司財務狀況表如下：

|                  | 二零一六年<br>港幣千元  | 二零一五年<br>港幣千元 |
|------------------|----------------|---------------|
| <b>非流動資產</b>     |                |               |
| 物業、廠房及設備         | 175            | 146           |
| 附屬公司之投資          | 390,921        | 215,255       |
| <b>非流動資產總值</b>   | <b>391,096</b> | 215,401       |
| <b>流動資產</b>      |                |               |
| 預付款項             | -              | 409           |
| 現金及現金等值          | 18,377         | 159,569       |
| <b>流動資產總值</b>    | <b>18,377</b>  | 159,978       |
| <b>流動負債</b>      |                |               |
| 其他應付款項及累計支出      | 5,232          | 5,155         |
| 應欠一董事款項          | 516            | 46            |
| <b>流動負債總值</b>    | <b>5,748</b>   | 5,201         |
| <b>流動資產淨值</b>    | <b>12,629</b>  | 154,777       |
| <b>資產總值減流動負債</b> | <b>403,725</b> | 370,178       |
| <b>非流動負債</b>     |                |               |
| 撥備               | 2,809          | 3,193         |
| <b>非流動負債總值</b>   | <b>2,809</b>   | 3,193         |
| <b>淨資產</b>       | <b>400,916</b> | 366,985       |
| <b>權益</b>        |                |               |
| 已發行股本            | 5,053          | 5,053         |
| 儲備(附註)           | 395,863        | 361,932       |
| <b>總權益</b>       | <b>400,916</b> | 366,985       |

鄭嫻  
董事

陸詩韻  
董事

### 39. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概括如下：

|                             | 附註 | 股份<br>溢價<br>港幣千元 | 繳入<br>盈餘<br>港幣千元 | 股本<br>贖回儲備<br>港幣千元 | 累計虧損<br>港幣千元 | 合共<br>港幣千元 |
|-----------------------------|----|------------------|------------------|--------------------|--------------|------------|
| 於二零一五年一月一日                  |    | 738,496          | 195,120          | 703                | (449,304)    | 485,015    |
| 本年全面虧損總額                    |    | -                | -                | -                  | (32,130)     | (32,130)   |
| 二零一四年末期股息                   |    | -                | (60,635)         | -                  | -            | (60,635)   |
| 二零一五年中期股息                   | 11 | -                | (30,318)         | -                  | -            | (30,318)   |
| 於二零一五年十二月三十一日<br>及二零一六年一月一日 |    | 738,496          | 104,167          | 703                | (481,434)    | 361,932    |
| 本年全面收益總額                    |    | -                | -                | -                  | 84,461       | 84,461     |
| 二零一五年末期股息                   |    | -                | (30,318)         | -                  | -            | (30,318)   |
| 二零一六年中期股息                   | 11 | -                | (20,212)         | -                  | -            | (20,212)   |
| 於二零一六年十二月三十一日               |    | 738,496          | 53,637           | 703                | (396,973)    | 395,863    |

### 40. 財務報告之批准

董事會於二零一七年三月三十一日批准財務報告及授權刊發。

## 投資物業資料

二零一六年十二月三十一日

| 地點  | 用途            | 租期   | 本集團<br>應佔權益百分比 |
|---|---------------|------|----------------|
| 香港九龍紅磡<br>鶴園街1號富恒工業大廈<br>上層地庫4、5及6號貨倉   | 工業大廈出租        | 中期租約 | 100%           |
| 香港九龍土瓜灣<br>上鄉道39-41號及長寧街60號<br>昌華工廠大廈<br>3字樓A2、4字樓B室、6字樓A2室、<br>7字樓C室及9字樓A1及A2室 | 工業大廈出租        | 長期租約 | 100%           |
| 香港九龍紅磡<br>鶴園街2G號恒豐工業大廈第2期<br>7字樓E2及F2號貨倉  | 工業大廈出租        | 中期租約 | 100%           |
| 中國廣東省深圳<br>寶安第28區<br>新安辦新安三路<br>陸氏工業大廈全棟及宿舍全棟                                   | 工業大廈及<br>住宅出租 | 短期租約 | 100%           |
| 中國廣東省深圳<br>寶安第33區<br>05A之2第1、2層宿舍   | 住宅出租          | 短期租約 | 100%           |
| 越南胡志明市第一郡<br>孫德勝街37號<br>西貢貿易中心  | 商業大廈出租        | 中期租約 | 100%           |

## 待發展物業資料

二零一六年十二月三十一日

| 地點  | 用途 | 土地面積<br>(平方米) | 本集團<br>應佔權益百分比 |
|---|----|---------------|----------------|
| Thanh Phat Apartment Area<br>394 Ho Hoi Lam Street<br>An Lac Ward<br>Binh Tan District<br>Ho Chi Minh City<br>Vietnam | 住宅 | 22,221        | 85%            |

## 五年財務撮要

從已公告之已審核財務報告，本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益摘要如下：

|           | 截至十二月三十一日止年度   |               |               |               |               |
|-----------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|           | 二零一六年<br>港幣千元  | 二零一五年<br>港幣千元 | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 | 二零一二年<br>港幣千元 |
| <b>業績</b> |                |               |               |               |               |
| 本年溢利      | <b>106,866</b> | 88,531        | 89,447        | 111,938       | 128,306       |
| 應佔溢利：     |                |               |               |               |               |
| 母公司擁有人    | <b>111,974</b> | 89,580        | 92,526        | 132,718       | 129,361       |
| 非控股權益     | <b>(5,108)</b> | (1,049)       | (3,079)       | (20,780)      | (1,055)       |
|           | <b>106,866</b> | 88,531        | 89,447        | 111,938       | 128,306       |

## 資產、負債及非控股權益

|       | 於十二月三十一日         |               |               |               |               |
|-------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|       | 二零一六年<br>港幣千元    | 二零一五年<br>港幣千元 | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 | 二零一二年<br>港幣千元 |
| 總資產   | <b>2,675,021</b> | 2,605,521     | 2,748,855     | 2,798,576     | 2,790,434     |
| 總負債   | <b>(439,465)</b> | (409,045)     | (482,451)     | (550,434)     | (627,650)     |
| 非控股權益 | <b>31,416</b>    | 31,665        | 30,575        | 32,893        | 15,414        |
|       | <b>2,266,972</b> | 2,228,141     | 2,296,979     | 2,281,035     | 2,178,198     |