



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
2014

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	7
企業管治操守	8
董事會報告	15
獨立核數師報告	22
綜合：	
損益表	24
全面收益表	25
財務狀況表	26
權益變動表	28
現金流量表	29
公司：	
財務狀況表	31
財務報告附註	32
投資物業資料	102
待發展物業資料	103
五年財務撮要	104

執行董事

陸擎天 (主席兼首席執行官)

鄭嬌

陸恩

陸峯

范招達

獨立非執行董事

劉歷遠

梁仿

譚根榮 (二零一四年六月十六日起辭任)

陳錦福 (被委任於二零一四年六月十六日)

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

中國工商銀行(亞洲)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

主席報告

業務回顧及展望

儘管越南在二零一四年五月發生了反華抗議活動，其整體經濟於二零一四年全年仍能保持穩定增長。二零一四年的全年國民生產總值增長率達6%，與二零一三年的5.4%比較有所上升，不但超越世界銀行估計的5.4%，也超過了越南政府自己估算的5.8%增長。增長的動力主要來自工業製造，尤其是加工出口的工業生產，全年錄得8.7%的顯著增幅，至於國內消費則錄得6.1%的溫和增長。

與此同時，通貨膨脹亦全面受到控制。與二零一三年的6.04%比較，二零一四年的平均通貨膨脹率進一步回落至4.1%。二零一四年十二月的單月通貨膨脹率更降至超過十年以來最低的1.8%，估計由於全球糧食和能源價格下跌所致。預期越南二零一五年的通貨膨脹仍將保持溫和。

受惠於持續的貿易順差，越南盾兌美元的匯率於年內相對穩定。二零一四年錄得只有約1%的貶值。中央銀行於年內兩次調低利率，成功致令全年的信貸增長率達到12-14%。目睹其宏觀經濟形勢轉為更正面及健康，國際評級機構亦於年內將越南的信用評級提升，不僅協助越南政府降低了發行新債券的利息成本，亦有助挽回外國投資者對投資於越南市場的脆弱信心。

雖然越南經濟復蘇的趨勢顯現，但增長仍處於緩慢及溫和步伐。越南政府估計二零一五年的國民生產總值增長率及通貨膨脹率分別為6.2%及5%。國有企業的不良貸款仍然是阻礙經濟增長的主要因素，特別在房地產業。預期二零一五年的經濟增長引擎，仍然主要來自製造業出口，而建築行業和房地產業將可望緩慢增長。

於二零一四年，由於建築業和外國投資者對投資越南市場的意欲仍然疲弱，集團位於越南的主要投資，包水泥業務和寫字樓的租賃業務均並未明顯受惠。然而，估計在未來一兩年，當越南經濟增長的勢頭變得較為強勁時，集團的業務應可因此而獲益。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為623,184,000港元，與去年同期錄得之597,750,000港元比較上升4.3%。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501,635,000港元，與去年同期比較上升5.6%；而物業投資業務之營業額則為111,806,000港元，與去年同期比較減少2%。

本集團於二零一四年全年，錄得股東應佔綜合淨溢利92,526,000港元，與去年度同期錄得之淨溢利132,718,000港元比較減少約30.3%。每股基本溢利18.3港仙（二零一三年：26.1港仙）。年內溢利下跌其中之主要原因為本年度投資物業重估增值比去年減少。

水泥業務

於二零一四年，集團水泥總銷售量為1,190,000噸，較去年輕微上升2.3%。總銷售額為501,635,000港元，與去年同期比較上升5.6%。集團應佔稅後溢利為49,493,000港元，只與去年相若，其中原因包括集團於年內須為一批過時的存貨作出約12,548,000港元的撇銷，當中包括12,246,000港元的備品備件及302,000港元的包裝原材料。須撇銷的備品備件為已採購超過5年以上，用於因需求不足而須暫停生產的較舊生產線上。該生產線估計不會於短時間內復產。

二零一四年越南全國水泥生產量7,100萬噸，其中本地需求約5,100萬噸，出口佔約2,000萬噸。本地需求比去年增加了約11%。隨著經濟環境改善，建築和基礎設施發展亦開始增加。然而，房地產市場復蘇緩慢，以致水泥需求增長不足，致令水泥市場供過於求的局面持續。特別在二零一四年底有一間日產5,000噸的新水泥廠於順化省落成，增加了市場上的供應，令中部市場競爭加劇。

隨著市場遂漸復蘇，集團水泥廠業務的表現於二零一四年亦略有改善。集團的水泥售價錄得輕微加幅，然而其升幅只足以抵銷成本的上漲。年內水泥的包裝袋、銷售及運輸成本升幅較大，其他生產成本則相對平穩。另外，年內政府新增了礦權開採稅亦令成本有所上升。由於水泥廠大部份營運所得的現金流用作減低債務，其債務比率和財務費用於年內顯著減少。

展望二零一五年，儘管越南水泥市場的本地需求將可預期持續改善，但市場競爭亦越趨激烈，尤其是來自越南中部新投入營運的水泥廠。另外，全球經濟放緩和東南亞各國貨幣貶值也威脅到越南水泥廠的水泥出口，從而為二零一五年的越南水泥市場添加不明朗因素。

然而，由於政府在過去幾年已暫停批准新水泥項目的投資許可證，因此在未來兩年越南將只有少數新的水泥廠投入生產。因此在中期展望，當越南經濟步向全面復蘇，水泥市場的發展將變得較為樂觀。

西貢貿易中心

受到二零一四年五月的反華抗議活動影響，二零一四年的新增註冊外國直接投資資本較去年同期有所下跌，惟外國直接投資實際支出仍錄得7%的增長。外國投資者對越南市場的投資仍然抱持審慎態度。另外，由於年內大部分外國投資者均集中於製造業項目的投資，因此並未有惠及寫字樓租賃市場，包括胡志明市等主要城市的寫字樓租賃仍然處於低迷狀況。

於年內，市場上有新落成的寫字樓推出，從而亦加劇了寫字樓租賃市場的競爭性。於二零一四年十二月三十一日，集團旗下西貢貿易中心的出租率略為下降至71%，與二零一三年底的73%比較減少2%。平均租金率則與去年同期相若。

展望二零一五年，有見經濟回復穩定及復蘇，外國投資者對越南的投資興趣亦有所增加。於二零一五首月的外國直接投資達6.63億美元，與去年同期相比顯著上升了67%。倘若經濟增長勢頭可保持，估計二零一五年的寫字樓租賃市場的需求將有望回復增長。

香港酒店項目及其他投資物業

有關集團落實其位於屯門的酒店項目，初步設計方案已獲香港政府批准。該方案包括有約300間客房的酒店及面積大約20,000平方英尺的商場。建築工程已於二零一四年第四季度展開，預期酒店可於二零一六年下半年開始投入運作。

集團擬聘請一間品牌酒店管理公司以經營該酒店，酒店管理公司的甄選過程已達最後階段。有見屯門區的快速發展，來自中國內地的遊客大幅增加，再加上未來幾年的運輸網路將獲得重大改善，管理層有信心當酒店投入營運後，該酒店將可為集團帶來穩定的收入和現金流。

於二零一四年，由於屯門的工業大廈改建為酒店項目，其原來的租賃合同於年內終止，再加上集團陸續出售位於上海的公寓式住宅，年內集團錄得來自中國及香港的物業投資收入出現倒退。然而，預期當酒店於二零一七年進入全年營運後，酒店業務為集團帶來的收入將大幅超過現時物業投資收入的減少。

至報告日，集團已成功出售全部位於上海的28個公寓式住宅。該出售為集團帶來總收益淨額約1.25億港元，款項將用作酒店項目的部分工程支出。

於二零一四年，集團錄得投資物業公允值的增幅為26,423,000港元，而去年則錄得127,305,000港元的增幅。投資物業公允價值增幅的減少（在扣除去年集團為蒙古項目投資所作出約7,500萬港元的減值後），為集團年內溢利下降之主要原因。

物業發展

於二零一四年，有跡象顯示越南的房地產市場正在復蘇的道路上。在經濟回復穩定及利率大幅削減的情況下，買家的需求漸漸升溫。物業價格比過去五年便宜，亦引發自用者和投資者對小型單位的需求。同時，政府頒佈有關外國人可擁有住宅房屋權的法律亦刺激了市場需求。估計房地產市場的勢頭可在二零一五年遂漸增強。集團持有位於胡志明市可發展作住宅項目的土地，暫時仍列作儲備，待房地產市場全面恢復後才考慮發展。

股息

有見集團現金流充裕及資本負債比率降至零的水平，董事局建議派發末期息每股港幣12仙予各股東，連同本年度之中期息每股港幣6仙，令本年度全年的股息合共每股港幣18仙。在現金流許可的情況下，預期集團於未來數年將維持穩定的派息政策。

感謝

本人籍此報告向董事局全人、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！

陸擎天

主席

二零一五年三月二十四日

陸氏

管理層討論及分析

財務回顧

流動資金及資金來源

本集團之現金、銀行結餘及定期存款於二零一四年十二月三十一日止為380,028,000港元(於二零一三年十二月三十一日：328,847,000港元)。本集團之總借貸為77,419,000港元(於二零一三年十二月三十一日：131,273,000港元)；當中有77,419,000港元(於二零一三年十二月三十一日：131,273,000港元)須於一年內付還。

本集團之借貸主要包括港幣及越南盾所佔比例分別為67.3%及32.7%。總借貸之中32.7%為固定息率。

於二零一四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%(於二零一三年十二月三十一日：0%)。

主要持有投資

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無持有主要投資。

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團總僱員數目約1,100人，大部份位於越南。於期內，總員工費用(不包括董事酬金)約45,007,000港元(二零一三年十二月三十一日：46,261,000港元)。本集團之薪酬政策與上年度比較並無重大變化。

抵押詳情

於二零一四年十二月三十一日，若干廠房及機器其可載淨值為77,088,000港元及若干位於香港的在建工程其可載淨值為424,261,000港元已抵押予銀行以獲取本集團之貸款設施。

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、外幣借貸，及西貢貿易中心的收入部份。於本年度內，越南盾相對美元之兌換率相對穩定。於二零一四年十二月三十一日，與二零一三年十二月三十一日比較，越南盾相對美元之兌換率有1.4%之貶值。年內本集團由於越南盾貶值導致的匯兌虧損為3,777,000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。

或然負債詳情

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債(二零一三年十二月三十一日：無)。

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。

本公司於截至二零一四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第 A.4.1、第 A.4.2 條及第 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。目前本公司董事長及首席執行官的職務均由陸擎天先生擔任。

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。惟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，因此該差異是可接受的。

就守則條文第 A.6.7 條而言，三名獨立非執行董事因其他業務未克出席於二零一四年四月二十九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，包括陸擎天先生（主席）、鄭嬌女士、陸恩先生、陸峯先生及范招達先生擔任執行董事及由梁仿先生、劉歷遠先生、譚根榮先生（於二零一四年六月十六日退任）及陳錦福先生（被委任於二零一四年六月十六日）擔任獨立非執行董事。各董事之簡介載於本年報第 17 至 18 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於股東週年大會上輪值告退及重選，獨立非執行董事則須於股東週年大會上接受重新選舉。本公司已收到獨立非執行董事梁仿先生、劉歷遠先生及陳錦福先生（被委任於二零一四年六月十六日）的獨立性確認函，亦對他們的獨立性表示認同。

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。

截至二零一四年十二月三十一日止財政年度期間內，董事會共召開了二十二次會議，其中，陸擎天先生、鄭嬌女士、陸恩先生、陸峯先生及范招達先生參加了所有董事會議，劉歷遠先生及梁仿先生參加了四次董事會會議、譚根榮先生(於二零一四年六月十六日退任)參加了三次董事會會議及陳錦福先生(被委任於二零一四年六月十六日)參加了一次董事會會議。

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之一董事輪流退任，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之一。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，並須於每年股東週年大會上接受重新選舉。

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，現任董事於截至二零一四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，陸擎天先生、鄭嬌女士、梁仿先生及劉歷遠先生透過(A)途徑達致；而陸恩先生、陸峯先生、范招達先生、譚根榮先生(於二零一四年六月十六日退任)及陳錦福先生(被委任於二零一四年六月十六日)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。

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首席執行官的職務由陸擎天先生兼任。

陸先生為本公司之創辦人，並一直擔任本公司董事長和首席執行官職務，全面負責本公司的整體管理工作。本公司認為，由同一人兼任董事長和首席執行官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。

董事會委員會

董事會目前下設三個主要董事會委員會，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、譚根榮先生(於二零一四年六月十六日退任)及陳錦福先生(被委任於二零一四年六月十六日)。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。

二零一四年審核委員會舉行了兩次會議，所有成員參加了所有會議。於二零一四年之年度內，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二零一三年年度業績、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) 考慮二零一四年度之核數費用；
- (iv) 審閱及建議董事會批准二零一四年中期業績、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) 檢討及建議董事會批准經修訂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。

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。

二零一四年薪酬委員會舉行了一次會議。所有成員參加了所有會議。於二零一四年之年度內，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) 檢討及建議董事會批准經修訂之薪酬委員會職權範圍；及
- (v) 檢討及建議董事會批准調整獨立非執行董事之薪酬及其任期，自二零一四年一月一日起再續一年。

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會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陸擎天先生所組成的提名委員會。由陸擎天先生擔任提名委員會主席。

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。

二零一四年提名委員會舉行了一次會議。所有成員參加了所有會議。於二零一四年之年度內，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。

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二零一四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

本公司於二零一四年年度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。

於截止二零一四年十二月三十一日之財政年度，本集團共付予安永會計師事務所1,929,000港元作為審核服務費及75,000港元作為稅務服務費。

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22頁及23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，而非絕對，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。

於二零一四年，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，或不少於 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、股東週年大會及其他股東大會，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。

董事會報告

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零一四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17。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

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之溢利與本公司及本集團在該日之財務狀況列於財務報告第24頁至101頁。

中期股息每股港幣6仙已於二零一四年十月九日派發。董事會建議本年度派發末期股息每股港幣12仙予於二零一五年五月八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104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

本公司及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14及15。有關本集團投資物業之詳情載於第102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33。

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、購回或賣出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34(d)及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，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195,120,000元，其中包括建議派發之本年度末期息約為港幣60,636,000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38%，而最大客戶之銷售額在此約佔17%。本集團最大五名供應商之採購額佔本年度之總採購額約73%，而最大供應商之採購額在此約佔25%。

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：

陸擎天(主席兼首席執行官)

鄭嬭

陸恩

陸峯

范招達

獨立非執行董事：

劉歷遠

梁仿

譚根榮(二零一四年六月十六日起辭任)

陳錦福(被委任於二零一四年六月十六日)

董事 (續)

根據公司細則第87條，於將至之股東週年大會上，陸恩先生及范招達先生之董事任期屆滿，惟彼等願膺選連任。本公司所有獨立非執行董事包括劉歷遠先生、梁仿先生及陳錦福先生已被委任一年，並將於股東週年大會上再膺選連任。

本公司已收到劉歷遠先生、梁仿先生及陳錦福先生之獨立確認書，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

陸擎天先生，77歲，本公司董事會主席兼首席執行官。陸先生亦為本集團之創辦人，已領導本集團超過37年。彼負責制定本集團策略及政策。

鄭嬭女士，74歲，本公司執行董事。鄭女士為陸擎天先生之妻子，已服務本集團超過37年。彼主要負責本集團財務，人力資源及行政方面事宜。

陸恩先生，50歲，本公司執行董事。陸先生為陸擎天先生及鄭嬭女士之兒子，現時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25年。

陸峯先生，46歲，本公司執行董事。陸先生為陸擎天先生及鄭嬭女士之兒子。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。陸先生畢業於加拿大西門菲莎大學。彼負責本集團之水泥業務發展。彼為本集團已服務達15年。

范招達先生，48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25年。

劉歷遠先生，63歲，本公司獨立非執行董事。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長。

梁仿先生，62歲，本公司獨立非執行董事。梁先生持有美國麻省理工學院頒發之工商管理碩士學位。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董事。

董事及主管階層簡介 (續)

譚根榮先生，49歲，本公司獨立非執行董事。譚先生為一間香港執業會計師行之獨資擁有人。彼持有香港城市大學會計學系學士學位。彼亦是香港會計師公會資深會員及香港稅務學會資深會員。彼於審核、稅務、財務及會計工作方面有超過26年經驗。譚先生已辭任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，生效日期為二零一四年六月十六日。

陳錦福先生，49歲，獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，生效日期為二零一四年六月十六日。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。陳先生亦是香港會計師公會會員。

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。其他報酬則由本公司董事會按董事之職務、責任及表現，以及本集團業績釐定。

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。

董事及主要行政人員權益及股份之淡倉及相關股份

於二零一四年十二月三十一日，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				佔本公司 已發行股本 之百分比
		直接 實益擁有人	透過配偶 或年幼子女	透過 受控法團	合共	
陸擎天	(a)	210,020,266	-	62,684,958	272,705,224	53.97
鄭嬌	(b)	20,784,800	-	36,912,027	57,696,827	11.42
陸恩	(c)	3,070,800	174,000	-	3,244,800	0.64
陸峯		3,129,600	-	-	3,129,600	0.62
范招達		1,500,000	-	-	1,500,000	0.30
		238,505,466	174,000	99,596,985	338,276,451	66.95

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 之關係	所持股份目	身份及 權益性質	佔相關法團 已發行股本 之百分比
陸擎天及陸峯	(d)	維康力國際 (控股)有限公司 (「維康力」)	本公司之 附屬公司	2,462,402	經法團控制	25

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) 陸擎天先生為KT (Holdings) Limited之實益擁有人，而該公司在報告期末持有本公司股份62,684,958股。
- (b) 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。
- (c) 陸恩先生在報告期末以家庭權益持有本公司股份174,000股。
- (d) 陸擎天先生及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，於二零一四年十二月三十一日，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

於二零一四年十二月三十一日，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 百分率
KT (Holdings) Limited	直接實益擁有人	62,684,958	12.41
CC (Holdings) Limited	直接實益擁有人	36,912,027	7.31

主要股東及其他人士之權益及股份之淡倉及相關股份 (續)

除上述所披露外，於二零一四年十二月三十一日，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

本公司謹訂於二零一五年四月三十日(星期四)下午三時正假座香港九龍尖沙咀東麼地道70號香港海景嘉福酒店B1層荷花廳舉行股東週年大會。

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已發行股本總額最少25%。

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

陸擎天

主席

香港

二零一五年三月二十四日



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)

我們已審核載於第24頁至101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」)之綜合財務報告，此財務報告包括二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表和公司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主要會計政策和其他說明附註。

董事就綜合財務報告須承擔的責任

貴公司董事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，編製表達真實且公平意見的綜合財務報表，以及維持董事認為必要的有關內部控制，以確保編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報告作出意見。我們的報告依據百慕達公司法1981第90條僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則的規定執行審核。這些準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報告是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報告所載金額和披露資料的審核證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製並真實而公平地列報財務報告相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非對公司的內部監控的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報告的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核證據充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

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

我們認為，該等綜合財務報告已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司和貴集團於二零一四年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

二零一五年三月二十四日

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入	5	623,184	597,750
銷售成本		(392,463)	(377,008)
毛利		230,721	220,742
其他收入及收益	5	11,673	21,514
投資物業公允值淨收益	15	26,423	127,305
分銷費用		(36,254)	(29,314)
行政費用		(82,744)	(68,982)
其他費用		(28,906)	(125,745)
融資成本	7	(2,350)	(6,496)
應佔聯營公司之溢利及虧損		388	215
除稅前溢利	6	118,951	139,239
所得稅支出	10	(29,504)	(27,301)
本年溢利		89,447	111,938
應佔溢利：			
母公司擁有人	11	92,526	132,718
非控股權益		(3,079)	(20,780)
		89,447	111,938
母公司普通股股東應佔每股盈利	13		
基本及攤薄		港幣18.3仙	港幣26.1仙

有關本年度股息之詳情載於本財務報告附註12內。

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年溢利		89,447	111,938
其他全面收益／(虧損)			
隨後期間被重新分類之其他全面收益／(虧損)：			
換算外國業務產生之匯兌差額		(15,434)	3,485
隨後期間不會被重新分類之其他全面收益：			
物業重估收益	14	9,936	10,547
本年其他全面收益／(虧損)		(5,498)	14,032
本年全面收益總額		83,949	125,970
應佔全面收益：			
母公司擁有人	11	81,631	143,449
非控股權益		2,318	(17,479)
		83,949	125,970

綜合財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,162,533	795,963
投資物業	15	982,038	1,360,707
預付土地租賃款項	16	5,552	8,173
合營公司之投資	18	-	-
聯營公司之投資	19	760	2,634
待發展物業	20	33,847	34,255
訂金	23	34,673	34,908
非流動資產總值		2,219,403	2,236,640
流動資產			
存貨	21	77,182	83,993
應收賬款	22	39,733	38,221
預付款項、按金及其他應收款項	23	21,504	14,740
通過損益以反映公允值的債券投資	24	-	1,094
現金及現金等值	25	380,028	328,847
分類為待出售之投資物業	15	518,447 11,005	466,895 95,041
流動資產總值		529,452	561,936
流動負債			
應付賬款	26	22,455	26,110
其他應付款項及累計支出	27	111,088	110,675
應欠董事款項	28	55	45
應欠一關聯公司款項	29	4,383	4,588
付息銀行及其他借貸	30	77,419	131,273
應付稅項		34,265	42,139
流動負債總值		249,665	314,830
流動資產淨值		279,787	247,106
資產總值減流動負債		2,499,190	2,483,746

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資產總值減流動負債		2,499,190	2,483,746
非流動負債			
租務按金		19,518	20,197
撥備	31	5,193	5,220
遞延稅項負債	32	208,075	210,187
非流動負債總值		232,786	235,604
資產淨值		2,266,404	2,248,142
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	33	5,053	5,053
儲備	34	2,291,926	2,275,982
		2,296,979	2,281,035
非控股權益		(30,575)	(32,893)
總權益		2,266,404	2,248,142

陸擎天
董事

鄭嬌
董事

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

附註	母公司擁有人應佔權益									非控股權益	總權益
	已發行股本	股份溢價	繳入盈餘	股本贖回儲備	物業重估儲備	匯兌波動儲備	保留溢利	合共			
	港幣千元 (附註33)	港幣千元	港幣千元 (附註34(b))	港幣千元 (附註34(c))	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零一三年一月一日	5,092	746,051	445,515	664	-	(373,594)	1,354,470	2,178,198	(15,414)	2,162,784	
本年溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	132,718	132,718	(20,780)	111,938	
本年其他全面溢利:											
重估物業溢利	-	-	-	-	10,547	-	-	10,547	-	10,547	
換算外國業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	184	-	184	3,301	3,485	
本年全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	10,547	184	132,718	143,449	(17,479)	125,970	
二零一二年末期股息	-	-	(17,823)	-	-	-	-	(17,823)	-	(17,823)	
股份回購	33	(39)	(7,555)	39	-	-	(39)	(7,594)	-	(7,594)	
二零一三年中期股息	12	-	(15,195)	-	-	-	-	(15,195)	-	(15,195)	
於二零一三年十二月三十一日	5,053	738,496*	412,497*	703*	10,547*	(373,410)*	1,487,149*	2,281,035	(32,893)	2,248,142	

附註	母公司擁有人應佔權益									非控股權益	總權益
	已發行股本	股份溢價	繳入盈餘	股本贖回儲備	物業重估儲備	匯兌波動儲備	保留溢利	合共			
	港幣千元 (附註33)	港幣千元	港幣千元 (附註34(b))	港幣千元 (附註34(c))	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零一四年一月一日	5,053	738,496	412,497	703	10,547	(373,410)	1,487,149	2,281,035	(32,893)	2,248,142	
本年溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	92,526	92,526	(3,079)	89,447	
本年其他全面溢利/(虧損):											
重估物業溢利	-	-	-	-	9,936	-	-	9,936	-	9,936	
換算外國業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(20,831)	-	(20,831)	5,397	(15,434)	
本年全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	9,936	(20,831)	92,526	81,631	2,318	83,949	
二零一三年末期股息	-	-	(35,369)	-	-	-	-	(35,369)	-	(35,369)	
二零一四年中期股息	12	-	(30,318)	-	-	-	-	(30,318)	-	(30,318)	
於二零一四年十二月三十一日	5,053	738,496*	346,810*	703*	20,483*	(394,241)*	1,579,675*	2,296,979	(30,575)	2,266,404	

* 該等儲備賬包括於綜合財務狀況表內之綜合儲備共港幣2,291,926,000元(二零一三年:港幣\$2,275,982,000元)。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		118,951	139,239
調整：			
融資成本	7	2,350	6,496
聯營公司所佔溢利及虧損		(388)	(215)
利息收入	5	(10,682)	(6,139)
投資物業公允值淨收益	15	(26,423)	(127,305)
出售物業、廠房及設備項目虧損／(溢利)	6	1,855	(384)
出售投資物業虧損	6	6,760	5,402
折舊	6	52,666	47,455
預付土地租賃款項攤銷	6	2,532	2,553
存貨撇銷	6	12,548	–
應收賬款減值	6	264	248
預付款項、按金及其他應收款項減值	6	–	3,329
預付土地租賃款項減值	6	–	13,498
待發展物業減值	6	–	61,887
物業、廠房及設備減值	6	–	15,916
		160,433	161,980
存貨減少／(增加)		(6,896)	12,185
應收賬款減少／(增加)		(2,280)	4,050
預付款項、按金及其他應收款項增加		(4,438)	(4,521)
應付賬款增加／(減少)		(3,312)	444
其他應付款項及累計支出增加／(減少)		(2,467)	32,795
撥備增加／(減少)		(14)	169
應欠一關聯公司款項增加／(減少)		(205)	249
租務按金增加／(減少)		(404)	6,155
營運產生之現金		140,417	213,506
已付利息		(1,948)	(6,520)
已付稅項		(36,403)	(29,883)
營運活動淨現金流入		102,066	177,103

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營運活動淨現金流入		102,066	177,103
投資活動現金流量			
已收利息		10,682	6,139
購入原到期日多於三個月定期存款之增加		(724)	–
購買物業、廠房及設備項目		(25,509)	(2,752)
收購—附屬公司	19	88	–
聯營公司貸款還款		354	1,328
出售債券投資所得		1,094	–
出售投資物業所得		80,462	56,454
出售物業、廠房及設備項目所得		3,645	1,562
投資活動淨現金流入		70,092	62,731
融資活動現金流量			
銀行新借貸		35,615	20,465
銀行借貸還款		(88,826)	(103,699)
融資租賃資本部份付款		–	(913)
股份回購		–	(7,594)
應欠董事款項增加／(減少)		10	(13)
已付股息		(65,687)	(33,018)
融資活動淨現金流出		(118,888)	(124,772)
現金及現金等值增加淨額		53,270	115,062
現金及現金等值年初結存		328,847	215,324
外幣匯率變動影響，淨額		(2,813)	(1,539)
現金及現金等值年終結存		379,304	328,847
現金及現金等值結餘分析			
現金及銀行結存		79,121	82,517
購入原到期日少於三個月之非抵押定期存款		300,183	246,330
購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款		724	–
財務狀況表中現金及現金等值	25	380,028	328,847
減：購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款		(724)	–
現金流量表中現金及現金等值		379,304	328,847

財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	123	112
附屬公司之投資	17	356,055	487,129
非流動資產總值		356,178	487,241
流動資產			
通過損益以反映公允值的債券投資	24	-	1,094
現金及現金等值	25	142,981	111,074
流動資產總值		142,981	112,168
流動負債			
其他應付款項及累計支出	27	5,321	5,276
應欠董事款項	28	55	45
流動負債總值		5,376	5,321
流動資產淨值		137,605	106,847
資產總值減流動負債		493,783	594,088
非流動負債			
撥備	31	3,715	3,845
非流動負債總值		3,715	3,845
淨資產		490,068	590,243
權益			
已發行股本	33	5,053	5,053
儲備	34(d)	485,015	585,190
總權益		490,068	590,243

陸擎天
董事

鄭熿
董事

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
- 製造及銷售中成藥產品
- 銷售電子產品
- 製造及銷售夾板及其他木製產品

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)及香港公認會計原則之披露規定而編製。本財務報告亦符合香港公司條例與編製財務報告有關的適用要求(按載列於香港公司條例(第622章)附表11第76至87條條文內有關第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排，本財政年度及比較期間之財務報告繼續根據適用的前公司條例(第32章)而作出披露)。除投資物業及部份衍生金融工具以公允值計量外，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公司及其附屬公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表使用與本公司一致之會計政策按同一報告期間編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權當日起計入綜合帳目，並持續計入綜合帳目至該控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益之各個組成部份歸屬於本集團母公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益有虧絀結餘。所有有關本集團各成員公司內部間之交易包括資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合計算時全數抵銷。

倘事實及情況顯示下文附屬公司之會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制被投資方。並無失去控制權之附屬公司擁有權權益變動以權益交易法入帳。

2.1 編撰基準 (續)

綜合賬目基準 (續)

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則須終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公允值、(ii)任何獲保留投資之公允值及(iii)因此而計入損益之任何盈餘或虧損。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔組成部份乃重新分類至損益或保留溢利(如適用)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

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採納下列經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號(二零一一年)修訂	投資實體
香港會計準則第32號修訂	抵銷金融資產與金融負債
香港會計準則第39號修訂	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費
香港財務報告準則第2號修訂包括 二零一零年至二零一二年週期之年度改進	歸屬條件的定義 ¹
香港財務報告準則第3號修訂包括 二零一零年至二零一二年週期之年度改進	業務合併中或然代價的會計處理 ¹
香港財務報告準則第13號修訂包括 二零一零年至二零一二年週期之年度改進	短期應收及應付款項
香港財務報告準則第1號修訂包括 二零一一年至二零一三年週期之年度改進	有效香港財務報告準則之涵義

¹ 於二零一四年七月一日起生效

2.2 會計政策變更及披露 (續)

除香港財務報告準則第1號修訂僅與一間實體的首份香港財務報告準則財務報表相關外，各項修訂及詮釋的性質及影響說明如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號修訂包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供綜合入賬規定豁免。投資實體須按公允值計入損益將附屬公司入賬，而非將附屬公司綜合入賬。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司不符合資格成為香港財務報告準則第10號所界定之投資實體，該等修訂對本集團並無影響。
- (b) 香港會計準則第32號修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的涵義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統(例如中央結算所系統)之應用，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。由於本集團並無任何抵銷安排，該等修訂對本集團並無影響。
- (c) 香港會計準則第39號修訂就對沖關係中所指定的場外衍生工具因法例或法規或推用法例或法規而直接或間接被更替為主要交易對手的情況，提供終止對沖會計豁免規定。本豁免項下的持續對沖會計必須符合以下所有標準：(i)更替必須因循法例或法規，或推用法例或法規導致而成；(ii)對沖工具的訂約方協定一名或多名結算交易對手取代其原交易對手成為各訂約方的新交易對手；及(iii)更替不會引致原衍生工具條款發生變動，惟為進行結算而變動交易對手直接應佔的變動除外。由於本集團並沒於本年度及過往年度更替任何衍生產品，故該等修訂對本集團並無影響。
- (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第21號釐清根據相關法例所識別，實體於引發付款的活動發生時確認徵稅負債。詮釋亦釐清，根據相關法例，徵稅負債僅在一段時間內發生引發付款的活動時逐步累積。就達到最低限額時所引致的徵稅而言，該詮釋釐清於達到指定最低限額前，概不會確認任何負債。而本集團沒有任何徵稅，故該詮釋對本集團並無影響。

2.2 會計政策變更及披露 (續)

- (e) 香港會計準則第2號修訂釐清多項與績效及服務條件(屬歸屬條件)的定義有關的問題，包括(i)績效條件必須包含服務條件；(ii)當交易對手提供服務時，必須達至績效目標；(iii)績效目標可能與實體的經營或活動有關，或與相同集團內其他實體的經營或活動有關；(iv)績效條件可能為市場或非市場條件；及(v)倘交易對手於歸屬期內不論因何種原因不再提供服務，則服務條件未獲達成。該修訂對本集團並無影響。
- (f) 香港會計準則第3號修訂釐清自業務合併產生的或然代價未被分類為權益的安排。無論該等安排是否納入香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號的範疇之內，其後應按公允值計入損益。該修訂對本集團並無影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號修訂釐清無明確利率的短期應收款項及應付款項，當其貼現的影響不重大時，可以發票金額計量。該修訂對本集團並無影響。

2.3 尚未予採納之新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港公司條例下之新披露規定

本集團在本財務報告中並未採納下列已頒佈但尚未生效之全新及經修訂之香港財務報告準則。

香港會計準則第1號修訂	披露計劃 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
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	投資者與其聯營及合營公司之間資產出售或贈送 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(二零一一年)修訂	投資實體：實行綜合入賬之例外規定 ²
香港財務報告準則第11號修訂	收購共同經營權益的入帳之修訂 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港財務報告準則第15號	來自客戶合同之收入 ³
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂	澄清折舊及攤銷的可接受之方法 ²
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號修訂	農業：結果植物 ²
香港會計準則第19號修訂	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(二零一一年)修訂	個別財務報表內之權益法 ²
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂 ¹
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂 ¹
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	若干香港財務報告準則之修訂 ²

2.3 尚未予採納之新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港公司條例下之新披露規定 (續)

- 1 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於該實體在二零一六年一月一日或之後開始之年度財務報告中首次採納香港財務報告準則時生效，故此不適用於本集團

此外，香港公司條例(第622章)將影響截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報告的若干資料之呈列及披露。本集團正在評估此等變動之影響。

有關預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港會計準則第1號修訂乃為進一步鼓勵公司運用專業判斷在財務報表上披露何等資料而設計。例如，該修訂釐清適用於整份財務報表之重要性，而載入不重要之資料可限制財務披露資料之效能。再者，上述修訂澄清，公司應運用專業判斷決定資料應在財務披露資料之呈列章節及排序。

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號之最終版本，將金融工具項目之所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。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。本集團預期採納香港財務報告準則第9號將對本集團金融資產之分類及計量產生影響。有關影響之進一步資料將於接近該準則之實施日期時獲得。

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之資產出售或贈送兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或贈送構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司之權益為限。該等修訂即將應用。本集團預期自二零一六年一月一日起採納該等修訂。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(二零一一年)之小範圍修訂，提出對考慮投資實體有關規定之澄清。上述修訂亦就特別情況提供舒緩措施，減少運用該等準則之成本。

2.3 尚未予採納之新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港公司條例下之新披露規定 (續)

香港財務報告準則第11號修訂規定共同經營(其中共同經營之活動構成一項業務)權益之收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併之相關原則。該等修訂亦釐清於共同經營中先前所持有之權益於收購相同共同經營中之額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，香港財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權之各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方之共同控制之下時，該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營之初始權益以及收購相同共同經營中之任何額外權益。該等修訂預期於二零一六年一月一日採納後，將不會對本集團之財務狀況或表現產生任何影響。

香港財務報告準則第15號新設一套五步模式，將應用於自客戶合同產生之收益。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之代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供更加結構化之方法。該準則亦引入廣泛之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帳目結餘之變動以及主要判斷及估計之資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認之規定。本集團預期於二零一七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號之影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中之原則，即收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生之經濟利益而非通過使用資產消耗之經濟利益之模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限之情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用。預期該等修訂於二零一六年一月一日採納後將不會對本集團之財務狀況或表現產生任何影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產之折舊。

於二零一四年一月頒佈香港財務報告準則之二零一零年至二零一二年週期之年度改進載列香港財務報告準則之多項修訂。除附註2.2所闡述者外，本集團預期自二零一五年一月一日起採納該等修訂。預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團之修訂詳情如下：

香港財務報告準則第8號經營分類：釐清實體於應用香港財務報告準則第8號內之綜合標準時必須披露管理層作出之判斷，包括所綜合經營分類之概況以及用於評估分類是否類似時之經濟特徵。該等修訂亦釐清分類資產與總資產之對帳僅在該對帳報告予最高營運決策者之情況下方須披露。

2.4 主要會計政策摘要

附屬公司

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(如本集團獲賦予現有能力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。

附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司之損益表內。本公司於附屬公司之投資並非根據香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售，乃以成本值減去任何減值虧損後列賬。

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。

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。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

聯營公司及合營公司之投資 (續)

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，本集團按公允價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價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

業務合併採取購買法核算，獲取被收購方控制權之收購代價以收購日的公允價值計量，即收購日集團支付的資產公允價值，集團承擔被收購方前所有者的負債以及集團所發行的權益價值總和。對每項業務合併，倘若清盤時，本集團決定該資產淨額的非控股權益是否目前擁有及使其佔份額之持有人以公允價值或者應佔可辨認淨資產的份額計算。所有其他公司之非控股權益均以公允價值計算。發生的收購費用應計入損益。

當集團進行收購業務時，在收購日對收購取得的金融資產和金融負債價值按照合同條款、經濟狀況及相關情況進行分類評估，此述包含對被收購公司嵌入式的衍生工具進行拆分。

若業務合併是分步驟進行，則收購方之前持有被收購方的權益投資應按照收購日的公允價值通過損益重新計算。

收購方轉移的或有代價應在收購日按照公允價值重新計量，此或有代價公允值的後續變動(此被視作資產或負債)應按照香港會計準則第39號的規定計入損益，或者計入其他全面收益。如或有代價不計入香港會計準則第39號內，則會根據有關的香港財務準則計算。如果此等或有代價被劃歸為權益，其不能進行重新計量直至作為權益處置為止。

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價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價值淨值之差額。如果該等合計數低於可辨認淨資產公允價值，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。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

業務合併及商譽 (續)

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債券工具。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)。

非金融資產的公允價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。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

公允值計量 (續)

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述公允值等級內進行分類：

- 第一級 — 相同資產或負債於活躍市場中所報價格 (未經調整)
- 第二級 — 估值技術 (可直接或間接觀察對公允值計量而言屬重要的最低層級輸入數據)
- 第三級 — 估值技術 (不能夠觀察對公允值計量而言屬重要的最低層級輸入數據)

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、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。

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，惟撥回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。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

關聯人士

一名人士被視作與本集團有關連，倘若：

(a) 該名人士乃該名人士或該名人士之近親家族成員及該名人士

- (i) 持有控制或共同控制本集團之權力；
- (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層成員；

或

(b) 該名人士乃一機構，並擁有下列任何條件：

- (i) 該機構與本集團為同一集團之成員；
- (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) 該機構及本集團乃同一第三者之聯營公司；
- (iv) 該機構乃第三機構之合營公司及另一機構乃第三機構之聯營公司；
- (v) 該機構乃本集團或與本集團有關機構之僱員福利的退休福利計劃；
- (vi) 該機構乃被一名人士控制或共同控制，該名人士乃(a)；及
- (vii) 一名人士乃(a)(i)對該機構有重大影響力或該機構(或其母公司)之主要管理層成員。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)均以成本扣除累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購置價及任何致令該資產達到其運作狀態及地點以供擬定用途之直接相關成本。

該物業、廠房及設備項目開始運作後之開支如維修及保養一般在其發生期間之損益表中支銷。倘確認條件達標，相關主要檢查費可按撥充資本計入作為重置之資產賬面值。倘大部份物業、廠房和設備須不時重置，本集團確認該部份物業、廠房和設備為個別具有特定使用年期及折舊的資產。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

物業、廠房及設備及折舊 (續)

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。

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。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

投資物業 (續)

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。

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。

持作出售的非流動資產

倘非流動資產的賬面值可主要透過銷售交易而非持續使用收回，則分類為持作出售。資產必須可於現況下即時出售且僅受制於銷售有關資產的一般及慣常條款，且銷售極可能成交，方合資格作此分類。

分類為持作出售的非流動資產(投資物業及金融資產除外)按賬面值及公允值減銷售成本之較低者計量。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

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。

投資及其他金融資產

首次確認及計量

金融資產於初始確認時分類為按公允價值計入損益的金融資產、貸款及應收款項(倘合適)。金融資產首次確認時按公允價值加(如屬按公允價值於損益入賬的金融資產除外)收購該金融資產時產生的交易成本計量。

金融資產之所有買賣概於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

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、按金及按公允價值計入損益之債務投資。

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

金融資產的其後計量取決於其分類，如下：

以公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產及於首次確認時指定為按公允值計入損益之金融資產。倘收購金融資產的目的是為在短期內出售，則該等資產分類為持作買賣。各項衍生工具(包括已分開之嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟彼等如香港會計準則第39號被指定為有效對沖工具除外。

按公允值計入損益之金融資產按公允值列入財務狀況表，公允值收益變動呈列於損益表的其他收入及收益及公允值虧損變動呈列於損益表的融資成本。該等公允值變動淨額不包括有關該等金融資產的任何股息或利息收入，相關變動根據下文「確認收益」所載政策確認。

只要符合香港會計準則第39號，按公允值計入損益之金融資產經首次確認起便計入首次確認之日期。

倘嵌入於主合約的衍生工具的經濟特質及風險與主合約中的經濟特質及風險無密切關係，且主合約並無持作買賣或指定為按公允值計入損益，則該等嵌入於主合約的衍生工具將視作獨立衍生工具並按公允值列賬。該等嵌入式衍生工具按公允值計量，公允值變動於損益表內確認。只有合約條款的變動將大幅改變所規定的現金流量時，方會重新進行評估。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為具有固定的或可確定付款金額，但在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。於首次計量後，該等資產用實際利率方法以攤銷成本減任何減值準備計算。計算攤銷成本時已考慮到獲得時產生的任何折現或溢價，包括構成實際利率的費用或成本。實際利率攤銷及減值虧損計入損益表。減值虧損計入損益表的借貸之融資成本及應收款之其他費用項。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的部分或一組類近金融資產的部分(如適用))主要在下列情況下會遭撤銷確認(即移出本集團的綜合財務狀況表)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量的權利，或須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者的情況下，向第三方承擔全數支付已收取現金流量的責任；而本集團(a)已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立一項「通過」安排，如有的話，則估計其對於擁有該資產的保留風險及回報程度。倘若本集團並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，該項資產將就本集團持續涉及有關資產的程度確認入賬。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

以擔保的形式持續參與被轉移資產乃按資產原賬面金額及本集團可能被要求償還的最高代價金額之較低者計量。

金融資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初始確認資產後發生一項或多項事件，而有關事件對資產的估計未來現金流量所造成的影響能夠可靠地估計，則有關資產出現減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的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。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

金融資產減值 (續)

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，本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產評估是否減值。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產(無論具重要性與否)並無客觀證據顯示存有減值，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。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

減值數額會按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的現值之差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的原先實際利率(即首次確認時計算的實際利率)折現。

資產賬面值透過使用撥備賬目扣減，而虧損金額於損益表內確認。利息收入於減少後賬面值中持續累計，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。貸款及應收款項連同任何相關撥備於日後無法收回，以及所有抵押品已變現或已轉讓予本集團時撤銷。

往後期間，倘若估計減值虧損的數額增加或減少，而增加或減少的原因與確認減值後所發生的事件相關，則可透過調整撥備賬目而增加或減少先前確認的減值虧損。倘撤減稍後撥回，則撥回於損益表內計入其他開支。

金融負債

首次確認與計量

金融負債在最初確認時可分類為按公允價值計入損益的金融負債、貸款及借貸或於實際對沖中指定為對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債於首次確認時以公允值及(在貸款及借貸情況下)扣除直接應佔交易成本計算。

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

2.4 主要會計政策摘要 (續)

金融負債 (續)

隨後計量

金融負債的其後計量取決於其分類，詳情如下：

貸款及借款

於首次確認後，付息銀行及其他借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，但如折現之影響甚微，則按成本列賬。利潤及虧損乃於負債終止認時及於按實際利率攤銷的過程中於損益表內確認。

計算攤銷成本時會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部份的費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益表的融資成本中。

財務擔保合約

當根據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)。

終止確認金融負債

金融負債將終止確認倘負債被解除或取消或屆滿。

倘現存之金融負債被由同一借貸人之其他負債(有極為不同之條款)取代，或現存負債之條款有重大改變，該更替或改變會視作原本負債終止確認並確認一項新負債，及相對賬面值之差額將確認於損益表內。

金融工具的抵銷

倘且僅倘目前有可執行法定權利抵銷已確認金額並擬按淨額基準結算，或同時變賣資產及償還負債時，金融資產及金融負債才會互相抵銷，並在財務狀況表內以淨額列示。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

存貨

存貨乃根據成本值及可變現淨值二者之較低值入賬。成本值乃按加權平均方法計算，如屬在製品及製成品，成本則包括直接物料、直接工資及適當比例之費用。可變現淨值按估計可售價減完成及出售時所需之預計成本計算。

現金及現金等值

就綜合現金流動表而言，現金及現金等值包括手頭現金及活期存款以及可隨時轉換為已知金額現金之短期高變現能力之投資(有關投資所受價值變動之風險並不重大，並自取得起計三個月內到期)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。

就財務狀況表而言，現金及現金等值指使用不受限制之手頭現金及銀行現金(包括定期存款)。

撥備

如因過往事宜而導致現時出現法律或推定責任，且日後資源可能須撥出以清償該責任，及對該等責任之金額可作出可靠估計時，則要確認撥備。

倘折現具有重大影響，則確認撥備金額為清償有關責任之預期所需支出於報告期末之現值。已折現現值因時間過去而增加之金額確認於損益表內。

所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。與在損益以外確認之項目有關之所得稅，乃於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

本期及以往期間之流動稅項資產及負債，乃根據於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)，經計及本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期將從稅局收回或將支付予稅局之數額計算。

在報告期末時資產與及負債的稅基與其在財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異，乃按負債法計提遞延稅項撥備。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

所得稅 (續)

所有應課稅暫時性差異均會確認為遞延稅項負債，惟：

- 倘若遞延稅項負債的起因，是出於商譽或在一宗非屬業務合併的交易中初步確認之資產或負債，與及在交易時，對會計利潤或應課稅利潤或虧損均無影響，則屬例外；及
- 對於涉及附屬公司、聯營公司及合營公司之投資的應課稅暫時性差異而言，倘若撥回暫時性差異的時間可以控制，以及暫時性差異不甚可能在可見將來撥回，則屬例外。

對於所有可於稅務上扣減之暫時性差異、承前未用稅項抵免及任何未用稅項虧損。若日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等可扣減之暫時性差異、承前未用稅項抵免及未用稅項虧損的，則遞延稅項資產一律確認入賬，惟：

- 倘若有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產的起因，是由於在一宗非屬業務合併的交易中初步確認之資產或負債，而且在交易時，對會計利潤或應課稅利潤或虧損均無影響，則屬例外；及
- 對於涉及附屬公司、聯營公司及合營公司之投資的可扣減暫時性差異而言，只有在暫時性差異有可能在可見將來撥回，而且日後有可能出現應課稅利潤以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值，在每個報告期末予以審閱。若不再可能有足夠應課稅利潤用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部份，則扣減遞延稅項資產賬面值。在可能有足夠應課稅利潤用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部份時，則於每個報告期末重估及確認過往不予確認的遞延稅項資產。

變現資產或清償負債期間預期適用的稅率，會用作計量遞延稅項資產及遞延稅項負債，並以報告期末當日已經生效或大致上已經生效的稅率(及稅法)為基準。

倘存在法律上可強制執行之權利，可將現時的稅項資產及現時的稅項負債互相抵銷，有關同一課稅實體及同一稅局的遞延稅項資產與遞延稅項負債則可互相抵銷。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

確認收益

收益乃在經濟利益可能流入本集團及有關收益可按下列基準予以準確計算時確認：

- (a) 貨物銷售，貨物擁有權之主要風險及回報已轉予買家，而且本集團沒有任何與其擁有權有直接聯繫之管理權，且對已售貨物也沒有實際控制權；
- (b) 租金收入於租約期內按時間比例計算；及
- (c) 利息收入以應計方式按實際利率法確認，該利率把金融工具之預期有效期或較短期間(如適用)內之估計之未來現金收入折現計算至該金融資產之賬面值。

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全體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。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需頗長時間才可作擬定用途或銷售之資產)之直接歸屬的借貸成本撥充資本作為該等資產之部份成本。有關借貸成本在資產大致可作擬定用途或銷售時不再撥充資本。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺獲之收入須自撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間在損益表支銷。借貸成本包括實體借用資金產生之利息及其他成本。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

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

財務報告以港元呈列，即本公司之功能及呈報貨幣。本集團內之實體各自決定其功能貨幣，而各實體之財務報告項目均以所定功能貨幣計量。外幣交易最初按交易日之有關功能貨幣之匯率入賬。以外幣為計價單位之貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期末之匯率再換算。所有由貨幣項目結算或換算引起之匯兌差額撥入損益表內。

按歷史成本列賬、以外幣計量的非貨幣項目，採用最初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。非貨幣項目引起的利益或虧損與該項目公允值變更確認的利益或虧損均視為一致(例如：該項目的換算差額利益或虧損的公允值被確認作其他全面損益表或利益或虧損亦被確認於其他全面收益表)。

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本公司之呈報貨幣，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。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

外幣 (續)

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。基於對租約條款之評估，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。

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。若根據金融租賃，該部份根可分拆出售或出租，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。

3. 主要會計判斷與估計 (續)

判斷 (續)

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。

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價值減出售費用和使用價值兩者中的較大者計算。公允價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。

3. 主要會計判斷與估計 (續)

不確定之估計 (續)

投資物業公允值之估計

於年內，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、夾板產品及中成藥產品之製造及銷售。

4. 營運分部資料 (續)

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。

(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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分部收入：										
銷售予外界客戶	501,635	475,174	111,806	114,062	-	-	9,743	8,514	623,184	597,750
其他收入及收益	740	2,026	251	13,276	-	73	-	-	991	15,375
									624,175	613,125
分部業績	58,525	56,092	95,639	216,347	(1,818)	(102,394)	(44,465)	(37,160)	107,881	132,885
調整：										
利息收入									10,682	6,139
應佔聯營公司之溢利及虧損	388	215	-	-	-	-	-	-	388	215
除稅前溢利									118,951	139,239
所得稅支出	(9,883)	(7,403)	(19,587)	(19,675)	-	-	(34)	(223)	(29,504)	(27,301)
本年溢利									89,447	111,938
分部資產	865,545	955,908	1,642,404	1,632,307	71,741	74,021	168,405	133,706	2,748,095	2,795,942
調整：										
應佔聯營公司之投資	754	2,631	-	-	-	-	6	3	760	2,634
資產合計									2,748,855	2,798,576
分部負債	126,985	149,098	315,271	363,241	18,443	20,918	21,752	17,177	482,451	550,434
負債合計									482,451	550,434
其他分部資料：										
折舊	51,445	45,589	742	1,089	373	488	106	289	52,666	47,455
資本支出	11,196	1,596	14,265	1,143	-	6	48	7	25,509	2,752
應收賬款減值	264	248	-	-	-	-	-	-	264	248
預付款項、按金及其他應收款項減值	-	-	-	-	-	3,329	-	-	-	3,329
預付土地租賃款減值	-	-	-	-	-	13,498	-	-	-	13,498
待發展物業減值	-	-	-	-	-	61,887	-	-	-	61,887
物業、廠房及設備減值	-	15,916	-	-	-	-	-	-	-	15,916
投資物業公允值淨收益	-	-	26,423	127,305	-	-	-	-	26,423	127,305
出售投資物業之虧損	-	-	6,760	5,402	-	-	-	-	6,760	5,402
存貨撇銷	12,548	-	-	-	-	-	-	-	12,548	-

4. 營運分部資料 (續)

(b) 地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
越南	599,340	568,369
香港	15,993	18,218
中國內地	7,851	11,163
	623,184	597,750

以上收入資料乃按客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
越南	1,977,341	2,043,952
香港	186,290	145,236
中國內地	54,499	45,594
蒙古	1,273	1,858
	2,219,403	2,236,640

以上非流動資產資料乃按資產所在地劃分。

主要客戶資料

水泥產品分部銷售約港幣107,923,000元之收入(二零一三年：港幣107,311,000元)來自單一位客戶。

5. 收入、其他收入及收益

收入(即本集團之營業額)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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入		
水泥銷售	501,635	475,174
租金總收入	111,806	114,062
電子產品銷售	9,586	7,808
中成藥產品銷售	60	529
夾板及其他木製品銷售	97	177
	623,184	597,750
其他收入及收益		
利息收入	10,682	6,139
出售物業、廠房及設備項目之收益	-	384
銷售廢料收入	428	524
其他	563	14,467
	11,673	21,514

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	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已售存貨成本		373,620	360,558
折舊	14	52,666	47,455
預付土地租賃款項攤銷	16	2,532	2,553
核數師酬金		1,929	1,978
土地及樓宇之最低營運租賃付款項		939	462
僱員成本(不包括董事薪酬(附註8))：			
工資及薪金		44,405	45,522
退休福利計劃供款		602	739
		45,007	46,261
匯兌淨差額*		7,479	25,465
賺取租金之投資物業之直接營運支出 (包括維修及保養)		18,843	16,450
應收賬款減值*	22	264	248
預付款項、按金及其他應收款項減值*		-	3,329
預付土地租賃款項減值**	16	-	13,498
待發展物業減值**	20	-	61,887
物業、廠房及設備減值*	14	-	15,916
存貨撇銷*		12,548	-
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)*		1,855	(384)
出售投資物業之虧損*		6,760	5,402

* 該等項目包括於綜合損益表內之「其他費用」。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本集團於蒙古的三幅土地的土地使用權已被蒙古政府之政府指令取消。詳情載於本公司於二零一三年五月十九日的公佈內。基於上述事項，有關預付土地租賃款項及待發展物業之減值為港幣13,498,000元及港幣61,887,000元，已列於上年度綜合損益表內。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	2,350	6,386
融資租賃利息	-	110
非透過損益按公允值列賬之金融負債之利息支出	2,350	6,496

8. 董事酬金

年內，根據香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及香港《公司條例》（第622章）附表11第78條及參照前身香港《公司條例》（第32章）第161條披露之董事酬金如下：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
袍金	826	838
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	11,078	10,908
任意決定之花紅	47	203
退休福利計劃供款	51	45
	11,176	11,156
	12,002	11,994

8. 董事酬金 (續)

(a) 獨立非執行董事

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
劉歷遠先生	100	100
梁仿先生	100	100
譚根榮先生*	-	100
陳錦福先生**	100	-
	300	300

* 譚根榮先生已辭任為本公司之獨立非執行董事，生效日期為二零一四年六月十六日。

** 陳錦福先生於二零一四年六月十六日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

(b) 執行董事

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	任意決定 之花紅 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
二零一四年					
陸擎天先生(「陸先生」)	100	3,250	-	-	3,350
鄭嬌女士	100	1,690	-	-	1,790
陸恩先生	100	2,090	47	17	2,254
陸峯先生	126	2,176	-	17	2,319
范招達先生	100	1,872	-	17	1,989
	526	11,078	47	51	11,702
二零一三年					
陸擎天先生	100	3,250	-	-	3,350
鄭嬌女士	100	1,690	-	-	1,790
陸恩先生	100	2,093	203	15	2,411
陸峯先生	138	2,153	-	15	2,306
范招達先生	100	1,722	-	15	1,837
	538	10,908	203	45	11,694

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(二零一三年：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(二零一三年：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%(二零一三年：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。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
集團：		
本年度稅項支出		
香港	54	180
其他地區	24,395	31,205
土地增值稅	-	16,265
往年撥備不足／(超出)		
香港	(20)	42
其他地區	4,286	(304)
遞延稅項(附註32)	789	(20,087)
本年度稅項支出總額	29,504	27,301

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%至22%之標準稅率繳納所得稅。

10. 所得稅 (續)

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：

集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前溢利	118,951	139,239
按法定稅率計算稅項	25,893	19,678
特定省份或當地稅務局之較低稅率	(1,325)	(1,063)
本年度稅項於以往年度之調整	4,266	(262)
聯營公司應佔損益	233	146
毋須繳納稅項之收入	(10,172)	(34,739)
不可扣稅之支出	1,799	22,195
土地增值稅	-	16,265
土地增值稅之稅務影響	-	(1,627)
已使用之稅項虧損	(468)	(3,141)
未確認之稅項虧損	9,278	9,849
	29,504	27,301

截至二零一四年十二月三十一日止年度，聯營公司應佔課稅部份為港幣42,000元（二零一三年：稅項抵扣港幣34,000元）已入賬於綜合損益表內之「應佔聯營公司之溢利及虧損」。

11. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，於本公司財務報告內處理之母公司擁有人應佔綜合溢利為虧損港幣33,607,000元（二零一三年：虧損港幣32,932,000元）（附註34(d)）。

12. 股息

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
普通股每股中期股息－港幣6仙(二零一三年：港幣3仙)	30,318	15,195
普通股每股擬派末期股息－港幣12仙(二零一三年：港幣7仙)	60,636	35,371
	90,954	50,566

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。

13. 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(二零一三年：508,073,478)。

由於本集團截至二零一四年及二零一三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。

14. 物業、廠房及設備

集團

二零一四年十二月三十一日	租賃 土地及樓宇 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	廠房 及機械 港幣千元	傢俬、裝置及 寫字樓設備 港幣千元	汽車 及貨船 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日：							
原值	71,382	2,851	1,017,389	7,442	41,213	15,767	1,156,044
累計折舊及減值	(32,334)	(1,863)	(290,346)	(6,838)	(24,066)	(4,634)	(360,081)
可載淨值	39,048	988	727,043	604	17,147	11,133	795,963
於二零一四年一月一日							
累計折舊後淨額	39,048	988	727,043	604	17,147	11,133	795,963
添置	744	-	6,497	1,700	2,307	14,261	25,509
出售	-	-	(9)	-	(5,491)	-	(5,500)
於轉至投資物業當日之重估溢利	9,936	-	-	-	-	-	9,936
由投資物業轉入(附註15)	-	-	-	-	-	410,000	410,000
轉至投資物業(附註15)	(12,600)	-	-	-	-	-	(12,600)
年內提備之折舊	(1,303)	(192)	(48,449)	(480)	(2,242)	-	(52,666)
匯兌調整	-	-	(7,719)	(24)	(214)	(152)	(8,109)
於二零一四年十二月三十一日							
累計折舊及減值後淨額	35,825	796	677,363	1,800	11,507	435,242	1,162,533
於二零一四年十二月三十一日：							
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)
可載淨值	35,825	796	677,363	1,800	11,507	435,242	1,162,533

14. 物業、廠房及設備 (續)

集團

二零一三年十二月三十一日	租賃 土地及樓宇 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	廠房 及機械 港幣千元	傢俬、裝置及 寫字樓設備 港幣千元	汽車 及貨船 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日：							
原值	73,672	2,475	1,050,434	7,800	46,134	15,919	1,196,434
累計折舊	(31,957)	(2,295)	(259,252)	(6,790)	(26,014)	-	(326,308)
可載淨值	41,715	180	791,182	1,010	20,120	15,919	870,126
於二零一三年一月一日							
累計折舊後淨額	41,715	180	791,182	1,010	20,120	15,919	870,126
添置	-	961	-	16	1,759	16	2,752
出售	-	-	(4)	(12)	(1,162)	-	(1,178)
於轉至投資物業當日之重估溢利	10,547	-	-	-	-	-	10,547
轉至投資物業(附註15)	(12,399)	-	-	-	-	-	(12,399)
減值	-	-	(11,282)	-	-	(4,634)	(15,916)
年內提備之折舊	(815)	(151)	(42,870)	(361)	(3,258)	-	(47,455)
匯兌調整	-	(2)	(9,983)	(49)	(312)	(168)	(10,514)
於二零一三年十二月三十一日							
累計折舊及減值後淨額	39,048	988	727,043	604	17,147	11,133	795,963
於二零一三年十二月三十一日：							
原值	71,382	2,851	1,017,389	7,442	41,213	15,767	1,156,044
累計折舊及減值	(32,334)	(1,863)	(290,346)	(6,838)	(24,066)	(4,634)	(360,081)
可載淨值	39,048	988	727,043	604	17,147	11,133	795,963

14. 物業、廠房及設備 (續)

公司

傢俬、裝置
及寫字樓設備
港幣千元

二零一四年十二月三十一日	
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日：	
原值	634
累計折舊	(522)
可載淨值	112
於二零一四年一月一日之累計折舊後淨額	
添置	48
年內提備折舊	(37)
於二零一四年十二月三十一日之累計折舊後淨額	123
於二零一四年十二月三十一日：	
原值	682
累計折舊	(559)
可載淨值	123

14. 物業、廠房及設備 (續)

公司

傢俬、裝置
及寫字樓設備
港幣千元

於二零一三年十二月三十一日

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日：

原值	634
累計折舊	(488)
可載淨值	146
於二零一三年一月一日之累計折舊後淨額	146
添置	7
年內提備折舊	(40)
出售	(1)
於二零一三年十二月三十一日之累計折舊後淨額	112
於二零一三年十二月三十一日：	
原值	634
累計折舊	(522)
可載淨值	112

14. 物業、廠房及設備 (續)

包括於上列之本集團租賃土地及樓宇，按租期詳列如下：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
位於香港：		
長期租約	31,850	34,696
中期租約	424,261	—
	456,111	34,696
位於其他地區：		
短期租約	3,975	4,352
	460,086	39,048

於二零一四年十二月三十一日，本集團位於香港累計可載淨值為港幣424,261,000元之在建工程及累計可載淨值為港幣77,088,000元之廠房及機械，已作出抵押以取得本集團之銀行借貸(附註30)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團部份位於越南累計可載淨值為港幣2,075,000元之租賃土地及樓宇，累計可載淨值為港幣540,549,000元之廠房及機械及累計可載淨值為港幣4,307,000元之汽車及貨船，已作出抵押以取得本集團之銀行借貸(附註30)。

於二零一三年十二月三十一日年度內，管理層決定因自行生產之水泥袋用量下降，停止水泥袋生產線運作。因此，本集團已將有關生產線之機器總額港幣11,282,000元作全數減值及於去年度綜合損益表內扣除。

於二零一三年十二月三十一日年度內，有見及越南水泥需求持續下降，管理層並不預期繼續在越南第五條水泥生產線之發展及興建計劃，並且本集團已將第五條生產線之在建工程總額港幣4,634,000元作全數減值及於去年度綜合損益表內扣除。

15. 投資物業

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一月一日之可載值	1,455,748	1,383,230
添置	4,343	–
公允值調整之溢利淨額	26,423	127,305
由物業、廠房及設備轉入(附註14)	12,600	12,399
轉至物業、廠房及設備(附註14)	(410,000)	–
出售	(84,180)	(59,941)
匯兌調整	(11,891)	(7,245)
於十二月三十一日之可載值	993,043	1,455,748
分類為持有作出售及包括在流動資產內之投資物業(附註)	(11,005)	(95,041)
非流動部份	982,038	1,360,707

附註：於二零一三年，本集團已執行出售位於中國大陸部份投資物業之計劃及此出售極可能於來年完成。因此，有關之投資物業累計公允值港幣11,005,000元(二零一三年：港幣95,041,000元)已分類為持有作出售及包括在流動資產內。

二零一四年及二零一三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。

15. 投資物業 (續)

本集團投資物業按租期詳列如下：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
位於香港：		
長期租約	83,800	63,680
中期租約	68,360	468,300
	152,160	531,980
位於其他地區：		
長期租約	11,005	95,041
中期租約	775,380	783,134
短期租約	54,498	45,593
	840,883	923,768
	993,043	1,455,748

位於香港及中國之投資物業由威格斯資產評估顧問有限公司於二零一四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於二零一四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35(a)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團部份位於香港其可載值為港幣410,000,000元之投資物業，已作出抵押以取得本集團銀行借貸(附註30)。

本集團投資物業之詳細資料列於第102頁。

15. 投資物業 (續)

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 不可觀察輸入數據 計算之公允值 (第三級)	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
循環公允值計量：		
工用物業－香港及中國內地	168,173	539,639
住宅物業－中國內地	49,490	132,975
商用物業－越南	775,380	783,134
	993,043	1,455,748

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。(二零一三年：無)

位於香港及中國內地之投資物業之估值乃按估值物業預期租金收益除以合適資本率之收益資本化法及考慮，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。

15. 投資物業 (續)

公允值層級 (續)

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 輸入數據	範圍或加權平均		
		二零一四年	二零一三年	
香港－工用物業	收益資本化法及	貼現率	2.9%至5.5%	不適用
	直接比較法	每平方呎價格	港幣2,768元至 港幣4,556元	港幣2,210元至 港幣4,000元
中國內地－工用物業	收益資本化法	貼現率	9.5%	10%
		預計租金 (每平方米及每月)	港幣23元	港幣22元
中國內地－住宅物業	收益資本化法及 直接比較法	貼現率	5.5%至9.5%	3%至10%
		每平方米價格	港幣16,863元至	港幣16,650元至
		預計租金 (每平方米及每月)	港幣43,181元 港幣19元	港幣42,200元 港幣18元至港幣110元
越南－商用物業	可貼現現金流量法 及收益資本化法	貼現率	13%	11%至13%
		資本率	11%	9.75%
		預計租金 (每平方米及每月)	港幣245元至港幣336元	港幣180元
越南－車位	可貼現現金流量法	貼現率	13%	11%至13%
		預計租金 (每個車位及每月)	港幣194元至港幣1,396元	港幣775元

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發展溢利有相向之類似變更及對貼現率或資本率有相反變更。

16. 預付土地租賃款項

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一月一日之可載值	10,717	28,183
於年內確認(附註6)	(2,532)	(2,553)
減值(附註6)	-	(13,498)
匯兌調整	(123)	(1,415)
於十二月三十一日之可載值	8,062	10,717
包括於預付款項、按金及其他應收款項之流動部份	(2,510)	(2,544)
非流動部份	5,552	8,173

租賃土地以短期租賃形式持有及位於越南及蒙古。

於二零一三年十二月三十一日，本集團累計可載淨值為港幣6,256,000元之預付土地租賃款項，已作出抵押以取得本集團銀行借貸(附註30)。

17. 附屬公司之投資

	公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市股份，以成本價計算	-	-
應收附屬公司	1,883,110	1,954,919
應欠附屬公司	(1,319,865)	(1,261,481)
	563,245	693,438
應收附屬公司撥備*	(207,190)	(206,309)
	356,055	487,129

應收及應欠附屬公司款項均為無抵押、免息及無需於一年內償還。

* 部份應收附屬公司餘額，因附屬公司處於虧損及在可見將來不會產生盈利，故對該款項確認撥備。

17. 附屬公司之投資 (續)

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	成立／註冊及 經營地區	已發行 普通股面值／ 註冊股本	公司 所佔權益百分比		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
Luks Holdings (BVI) Limited	英屬維爾京群島／香港	美金2元	100	100	投資控股
陸氏實業有限公司*	香港	港幣 168,048,482元	100	100	物業投資及 投資控股
陸氏實業(寶安)有限公司**	中國內地	港幣 39,000,000元	100	100	物業投資
Luks Vietnam Company Limited*	英屬維爾京群島／香港	美金3元	100	100	投資控股
Luks Timber (Vietnam) Limited*	越南	越南盾 15,715,698,000	100	100	製造及銷售夾板
Luks Cement Company Limited*	英屬維爾京群島／香港	美金50,000元	100	100	投資控股
Luks Cement (Vietnam) Limited*	越南	越南盾 751,329,773,000	100	100	製造及銷售水泥
Luks Land Company Limited*	英屬維爾京群島／香港	美金100元	100	100	投資控股
Luks Land (Vietnam) Limited*	越南	越南盾 193,639,051,000	100	100	物業投資及管理

17. 附屬公司之投資 (續)

主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	成立／註冊及 經營地區	已發行 普通股面值／ 註冊股本	公司 所佔權益百分比		主要業務
			二零一四年	二零一三年	
迦溢投資有限公司*	香港／ 中國內地	港幣2元	100	100	物業投資
晉特投資有限公司*	香港／ 中國內地	港幣2元	100	100	物業投資
維康力(國際)有限公司*	香港	港幣400,000元	75	75	生產及銷售 中成藥產品
Luks Land Development Limited*	英屬維爾京 群島／香港	美金1元	100	100	投資控股
Luks Land Investments Limited*	英屬維爾京 群島／香港	美金1元	100	100	投資控股
Luks New Property Solution Company Limited*	蒙古	美金100,000元	80	80	物業發展
Thanh Phat Agricultural Product and Plastic Company Limited*	越南	越南盾 35,000,000,000	85	85	物業發展

* 由附屬公司持有

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。

18. 合營公司之投資

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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。

合營公司資料詳列如下：

名稱	註冊成立 地區	百分比			主要業務
		擁有權益	投票權	分佔溢利	
成都樂民房屋開發有限公司#	中國內地	75	51	75	物業發展

透過本公司一間擁有其68%股權之附屬公司持有

下表說明本集團非個別重大之合營公司之財務資料：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
集團投資於一合營公司之累計可載值	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339,000元(二零一三年：港幣229,000元)及港幣19,993,000元(二零一三年：港幣19,654,000元)。

19. 聯營公司之投資

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應佔資產淨值	754	2,274
貸款予聯營公司	38,478	38,975
	39,232	41,249
減值撥備	(38,472)	(38,615)
	760	2,634

貸款予聯營公司結餘為無抵押、免息及無需於一年內償還。

貸款予聯營公司減值撥備變動如下：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一月一日	38,615	38,739
匯兌調整	(143)	(124)
於十二月三十一日	38,472	38,615

作出減值撥備乃因聯營公司連續出現營運虧損。

於二零一四年八月四日，本集團與本集團當時擁有49%權益的聯營公司Luks Truong Son Company Limited (「Luks Truong Son」) 其中一名股東就其於Luks Truong Son 2%的股權其價值為港幣12,000簽訂收購協議。簽訂收購協議後，本集團有權控制Luks Truong Son的財務及營運政策。因此，Luks Truong Son成為本集團擁有51%權益的附屬公司。Luks Truong Son主要於越南從事開採及銷售石灰石，沙及黏土。

主要聯營公司資料詳列如下：

名稱	所持已發行 股份性質	註冊成立地區	集團		主要業務
			所佔權益百分比		
			二零一四年	二零一三年	
Luks Truong An Company Limited	普通股每股 越南盾1	越南	49	49	開採及銷售 水泥附加產品 及動態礦物

19. 聯營公司之投資 (續)

該等主要聯營公司透過附屬公司間接持有。

根據董事意見，上表所列出為對本集團業績有主要影響之聯營公司。根據董事意見，詳列其他聯營公司之明細將令篇幅過於冗長。

因為本集團應佔聯營公司之虧損超過本集團於該等聯營公司之權益，本集團不再確認該等聯營公司之應佔虧損。本年並無(二零一三年：無)未確認該等聯營公司應佔虧損及累計未確認該等聯營公司並應佔虧損及港幣12,246,000元(二零一三年：港幣12,246,000元)。

下表闡述本集團非個別重大之聯營公司的綜合財務資料：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應佔聯營公司年內利潤	388	215
應佔聯營公司其他全面虧損	(1,908)	(114)
應佔聯營公司全面收益／(虧損)總額	(1,520)	101
本集團於聯營公司投資的累計可載值	754	2,274

20. 待發展物業

本集團待發展物業按租期詳列如下：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
位於越南 中期租約	33,847	34,255
位於蒙古 短期租約	61,887	61,887
	95,734	96,142
減值(附註6)	(61,887)	(61,887)
	33,847	34,255

21. 存貨

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
原料	22,005	17,632
消耗品	27,680	43,774
在製品	9,615	7,068
製成品	17,882	15,519
	77,182	83,993

22. 應收賬款

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收賬款	43,009	41,276
減值	(3,276)	(3,055)
	39,733	38,221

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。

22. 應收賬款 (續)

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：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0至30天	32,175	28,877
31至60天	3,491	2,637
61至90天	1,413	1,686
91至120天	1,631	1,293
120天以上	1,023	3,728
	39,733	38,221

應收賬款之減值撥備變動如下：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一月一日	3,055	2,840
已確認減值虧損 (附註6)	264	248
匯兌調整	(43)	(33)
	3,276	3,055

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：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
未過期亦未減值	33,688	27,395
過期少於3個月	5,835	6,522
過期3個月以上	210	4,304
	39,733	38,221

22. 應收賬款 (續)

未過期亦未減值之應收賬款，是指近期無拖欠記錄之分類客戶。

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。

23. 預付款項、按金及其他應收款項

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
預付款項	9,541	6,204
按金	140,320	139,306
其他應收款項	8,728	6,550
	158,589	152,060
預付款項、按金及其他應收款項減值	(102,412)	(102,412)
	56,177	49,648
非流動部份(附註)	(34,673)	(34,908)
流動部份	21,504	14,740

附註：於二零一四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34,673,000元(二零一三年：港幣34,908,000元)。

24. 通過損益以反映公允值的債券投資

	集團及公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
上市債券投資－海外	—	1,094

於二零一三年十二月三十一日，以上債券投資分類為持有作買賣。

25. 現金及現金等值

	集團		公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
現金及銀行結存	79,121	82,517	6,671	8,954
定期存款	300,907	246,330	136,310	102,120
現金及現金等值	380,028	328,847	142,981	111,074

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12,040,000元(二零一三年：港幣113,685,000元)及港幣182,903,000元(二零一三年：港幣169,605,000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。

26. 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：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0至30天	14,052	14,005
31至60天	1,113	1,057
61至90天	167	1,556
91至120天	80	-
120天以上	7,043	9,492
	22,455	26,110

應付賬款不附有利息及通常於7至60天還款。

27. 其他應付款項及累計支出

	集團		公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
預收款項	17,405	33,852	-	-
已收按金	16,229	17,276	-	-
累計支出	28,001	13,895	5,201	5,174
附屬公司非控股權益股東借入	18,045	20,561	-	-
其他應付款項	31,408	25,091	120	102
	111,088	110,675	5,321	5,276

其他應付款項不附有利息及預付於一年內還款。

28. 應欠董事款項

應欠董事款項為無抵押、免息及無固定還款期限。

29. 應欠一關聯公司款項

應欠由陸先生控制之公司款項為無抵押、免息及按要求時償還。

30. 附息銀行及其他借貸

	集團					
	二零一四年			二零一三年		
	有效利率 (%)	到期日	港幣千元	有效利率 (%)	到期日	港幣千元
流動負債						
銀行借貸—有抵押	5.00	2015年	25,354	6.00	2014年	20,465
長期銀行借貸之流動 部份—有抵押	1.73 – 2.88	2015年	27,456	1.71 – 5.89	2014年	58,743
按需求付還之長期銀行 借貸—有抵押*	1.73 – 2.88	按需求	24,609	1.71 – 2.72	按需求	52,065
			77,419			131,273

30. 附息銀行及其他借貸 (續)

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分析為：		
銀行貸款還款期：		
一年內或按需求*	77,419	131,273

* 集團之定期借貸港幣24,609,000元(二零一三年：港幣52,065,000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，該借貸入賬流動附息銀行及其他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，借貸須於第二年內付還之金額為港幣21,094,000元(二零一三年：港幣27,456,000元)，及第三至五年內付還之金額為港幣3,515,000元(二零一三年：港幣24,609,000元)。

附註：

(a) 於二零一四年十二月三十一日，集團部份位於香港在建工程及廠房及機械累計可載淨值分別為港幣424,261,000元(二零一三年：無)及港幣77,088,000元(二零一三年：港幣540,549,000元)，均作為抵押予銀行以獲取本集團之銀行貸款及一般銀行信貸。

於二零一三年十二月三十一日，集團部份租賃土地及樓宇、位於越南之預付土地租賃款項、位於香港之投資物業及汽車及貨船累計可載淨值分別為港幣2,075,000元、港幣6,256,000元、港幣410,000,000及港幣4,307,000元，均作為抵押予銀行以獲取本集團之銀行貸款及一般銀行信貸。

(b) 於二零一四年十二月三十一日，有抵押銀行貸款為港元及越南盾之總額分別為港幣52,065,000元(二零一三年：港幣84,065,000元)及港幣25,354,000元(二零一三年：港幣20,465,000元)。

於二零一三年十二月三十一日，以美元計算之有抵押銀行貸款為港幣26,743,000元。

(c) 其他利率資料：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
固定利率：		
銀行借貸—有抵押	25,354	20,465
浮動利率：		
銀行借貸—有抵押	52,065	110,808
	77,419	131,273

31. 撥備

集團

	長期服務款項 港幣千元	環境復原 港幣千元	總數 港幣千元
於二零一四年一月一日	4,104	1,116	5,220
增加撥備	65	53	118
於本年度內使用金額	(130)	–	(130)
匯兌調整	–	(15)	(15)
於二零一四年十二月三十一日	4,039	1,154	5,193

公司

	長期服務款項 港幣千元
於二零一四年一月一日	3,845
於本年度內使用金額	(130)
於二零一四年十二月三十一日	3,715

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。

32. 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

集團

	多於相關折舊 之折舊免稅額 港幣千元	物業重估 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年一月一日	40,294	196,610	236,904
年內於損益表扣除／(計入) (附註10)	5,166	(25,233)	(20,067)
匯兌調整	(486)	(1,700)	(2,186)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	44,974	169,677	214,651
年內於損益表扣除／(計入) (附註10)	(1,663)	2,985	1,322
匯兌調整	(598)	(2,368)	(2,966)
於二零一四年十二月三十一日	42,713	170,294	213,007

遞延稅項資產

集團

	撥備及累計支出 港幣千元
於二零一三年一月一日	4,496
年內於損益表計入(附註10)	20
匯兌調整	(52)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	4,464
年內於損益表計入(附註10)	533
匯兌調整	(65)
於二零一四年十二月三十一日	4,932

32. 遞延稅項 (續)

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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
確認於綜合財務狀況表的遞延稅項負債淨額	208,075	210,187

本集團於香港、越南及蒙古產生之稅務虧損分別為港幣630,569,000元(二零一三年：港幣610,377,000元)、港幣43,531,000元(二零一三年：港幣36,766,000元)及港幣37,398,000元(二零一三年：港幣25,577,000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。

於二零一四年十二月三十一日，就本集團位於中國之附屬公司應課稅未匯出盈利之應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。董事認為，在可見將來，該等附屬公司將不會分派該盈利。與於中國之附屬公司投資有關之暫時性差異總額(其未確認任何遞延稅項負債)為零。

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。

33. 股本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
法定：		
760,000,000普通股份每股港幣0.01元	7,600	7,600
已發行及已繳足：		
505,297,418普通股份每股港幣0.01元	5,053	5,053

於年內本公司已發行股本交易撮要如下：

	附註	發行股數	發行股本 港幣千元
於二零一三年一月一日		509,237,418	5,092
回購股份	(i)	(3,940,000)	(39)
於二零一三年十二月三十一日、二零一四年一月一日 及二零一四年十二月三十一日		505,297,418	5,053

- (i) 於二零一三年十二月三十一日年度內，本公司在聯交所公開市場以平均價每股港幣1.95元合共購回3,940,000股股份，其後全部已被本公司註銷。

34. 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28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。

34. 儲備 (續)

(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。

(d) 公司

	附註	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	累積虧損 港幣千元	總數 港幣千元
於二零一三年一月一日		746,051	293,825	664	(380,366)	660,174
股份回購		(7,555)	-	39	(39)	(7,555)
本年度虧損		-	-	-	(34,411)	(34,411)
二零一二年末期股息		-	(17,823)	-	-	(17,823)
二零一三年中期股息	12	-	(15,195)	-	-	(15,195)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日		738,496	260,807	703	(414,816)	585,190
本年度虧損		-	-	-	(34,488)	(34,488)
二零一三年末期股息		-	(35,369)	-	-	(35,369)
二零一四年中期股息	12	-	(30,318)	-	-	(30,318)
於二零一四年十二月三十一日		738,496	195,120	703	(449,304)	485,015

本公司之繳入盈餘乃本公司所收購一附屬公司股份之公允值與本公司發行作交換之股本面值兩者之差額。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。

35. 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15)，經磋商之租約期為1至5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。

於二零一四年十二月三十一日，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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	88,109	78,740
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	72,772	78,940
	160,881	157,680

(b) 作為租用者

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

於二零一四年十二月三十一日，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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	566	569
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	2,265	2,274
五年後	13,498	14,028
	16,329	16,871

36. 承擔項目

於報告期末，除附註35(b)內詳述之營運租約安排外，本集團有以下資本承擔：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
土地	199,448	202,201
物業、廠房及設備	219,244	5,039
	418,692	207,240
已授權但未訂約：		
待發展物業	36,944	37,454
	455,636	244,694

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

37. 關聯方交易

(a) 除財務報告另有所述之賬款及交易外，本集團於年內曾進行以下重大關聯方交易：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
聯營公司：		
原料採購	-	18,931

以上所有關聯方交易乃根據各方互相同意之條款及條件進行。

(b) 本集團主要管理人員之報酬：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
短期僱員福利	12,795	12,793
退休後福利	51	45
付予主要管理人員之總報酬	12,846	12,838

董事酬金之其他詳情載於本財務報告附註8。

38. 或然負債

於報告期末，於本財務報告內未提供之或然負債如下：

	公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
就銀行給予附屬公司之信貸而向銀行提供之保證金	180,000	404,860

本公司為其附屬公司之銀行借貸作出總值港幣180,000,000元(二零一三年：港幣404,860,000元)之保證金，其中於二零一四年十二月三十一日已使用港幣52,065,000元(二零一三年：港幣110,808,000元)。

39. 按類別劃分之金融工具

除債券投資以公允值計算外，所有本公司及本集團於二零一四年及二零一三年底之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。

40. 金融工具的公允值及公允值層級

本集團及本公司金融工具(按公允值計入損益之債券工具除外)之可載值合理地約為其公允值。

管理層已評估現金及現金等價、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、應付董事款項、付息銀行及其他借貸及應付關連人士款項的公允值乃與彼等的可載值相若，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：

訂金及付息銀行及其他借貸之非流動部份公允值，乃採用有相約條款，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。於二零一四年十二月三十一日，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。

從公允值計入損益之債券工具公允值得自在活躍市場相同資產或負債未經調整之報價。

40. 金融工具的公允值及公允值層級 (續)

公允值層級

下表列明本集團的金融工具的公允值計量層級：

按公允值計量資產

集團

於二零一三年十二月三十一日

使用於活躍市場的
報價進行公允值計量
第一級
港幣千元

從公允值計入損益之債券工具

1,094

41. 財務風險管理之目的及政策

本集團的金融工具以銀行貸款、現金及短期存款為主。持有該等金融工具之目的主要為本集團的經營籌措資金。此外，本集團有其他各種金融資產及負債，例如應收賬款及應付賬款，此乃由其營運直接產生。

不買賣金融工具乃本集團的政策，並於年內一直對政策進行檢討。

本集團金融工具所涉及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。以下為董事會檢討並同意上述每項風險的管理政策之概要。

41. 財務風險管理之目的及政策 (續)

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 增加／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 港幣千元
二零一四年		
港元	100	(521)
港元	(100)	521
二零一三年		
港元	100	(841)
美元	100	(267)
港元	(100)	841
美元	(100)	267

41. 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。至於位於越南之投資物業，集團之租賃合約中超過90%以美元結算，而大部份支出則以越南盾結算。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 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 港幣千元
二零一四年		
倘美元兌越南盾轉弱	1	1,195
倘美元兌越南盾轉強	(1)	(1,195)
二零一三年		
倘美元兌越南盾轉弱	1	1,889
倘美元兌越南盾轉強	(1)	(1,889)

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、透過損益以反映公允值的債券投資及其他應收款項)因對方違約所產生的信貸風險，上限相等於該等工具的可載值。

41. 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：

(a) 集團

	二零一四年				總計 港幣千元
	於一年 內或應要求 港幣千元	於第二年內 港幣千元	三至五年， 包括首尾 兩年 港幣千元	五年以上 港幣千元	
應付賬款	22,455	-	-	-	22,455
金融負債，已計入					
其他應付款項及累計支出	93,683	-	-	-	93,683
應欠董事款項	55	-	-	-	55
應欠一合營公司款項	21,654	-	-	-	21,654
應欠一關聯公司款項	4,383	-	-	-	4,383
付息銀行及其他借貸	78,945	-	-	-	78,945
租務按金	-	8,883	10,635	-	19,518
	221,175	8,883	10,635	-	240,693

41. 財務風險管理之目的及政策 (續)

流動資金風險 (續)

(a) 集團 (續)

	於一年 內或應要求 港幣千元	於第二年內 港幣千元	二零一三年 三至五年， 包括首尾		總計 港幣千元
			兩年 港幣千元	五年以上 港幣千元	
應付賬款	26,110	-	-	-	26,110
金融負債，已計入					
其他應付款項及累計支出	76,823	-	-	-	76,823
應欠董事款項	45	-	-	-	45
應欠一合營公司款項	21,654	-	-	-	21,654
應欠一關聯公司款項	4,588	-	-	-	4,588
附息銀行及其他借貸	135,686	-	-	-	135,686
租務按金	-	6,741	13,456	-	20,197
	264,906	6,741	13,456	-	285,103

(b) 公司

	於一年 內或應要求 港幣千元	於第二年內 港幣千元	二零一四年 三至五年， 包括首尾		總計 港幣千元
			兩年 港幣千元	五年以上 港幣千元	
應欠附屬公司款項	-	-	-	1,319,865	1,319,865
金融負債，已計入					
其他應付款項及累計支出	5,321	-	-	-	5,321
應欠董事款項	55	-	-	-	55
就銀行給予附屬公司之 信貸而向銀行提供之保證金	52,065	-	-	-	52,065
	57,441	-	-	1,319,865	1,377,306

41. 財務風險管理之目的及政策 (續)

流動資金風險 (續)

(b) 公司 (續)

	於一年		二零一三年 三至五年， 包括首尾			總計
	內或應要求 港幣千元	於第二年内 港幣千元	兩年 港幣千元	五年以上 港幣千元	港幣千元	
應欠附屬公司款項	-	-	-	1,261,481	1,261,481	
金融負債，已計入						
其他應付款項及累計支出	5,276	-	-	-	5,276	
應欠董事款項	45	-	-	-	45	
就銀行給予附屬公司之 信貸而向銀行提供之保證金	110,808	-	-	-	110,808	
	116,129	-	-	1,261,481	1,377,610	

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。截至二零一四年及二零一三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。

41. 財務風險管理之目的及政策 (續)

資本管理 (續)

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。資本為母公司擁有人應佔權益。於報告期末，資本負債比率如下：

集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
付息銀行及其他借貸(附註30)	77,419	131,273
減：現金及現金等值(附註25)	(380,028)	(328,847)
淨債務	(302,609)	(197,574)
總權益	2,266,404	2,248,142
資本負債比率	不適用	不適用

42. 財務報告之批准

董事會於二零一五年三月二十四日批准財務報告及授權刊發。

投資物業資料

二零一四年十二月三十一日

地點	用途	租期	本集團 應佔權益百分比
香港九龍紅磡 鶴園街1號富恒工業大廈 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 土瓜灣上鄉道39-41號及長寧街60號 昌華工廠大廈 3字樓A2，4字樓B室，6字樓A2室， 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 鶴園街2G號恒豐工業大廈第2期 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 寶安第28區 新安辦新安三路 陸氏工業大廈全棟及宿舍全棟	工業大廈及 住宅出租	短期租約	100%
中國廣東省深圳 寶安第33區 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 孫德勝街37號 西貢貿易中心	商業大廈出租	中期租約	100%
中國上海古北 名都城第3座 105室及106室	住宅出租	長期租約	100%

待發展物業資料

二零一四年十二月三十一日

地點	用途	土地面積 (平方米)	本集團 應佔權益百分比
Thanh Phat Apartment Area 394 Ho Hoi Lam Street An Lac Ward Binh Tan District Ho Chi Minh City 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				
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
業績					
本年溢利	89,447	111,938	128,306	62,152	44,057
應佔溢利：					
母公司擁有人	92,526	132,718	129,361	63,997	45,377
非控股權益	(3,079)	(20,780)	(1,055)	(1,845)	(1,320)
	89,447	111,938	128,306	62,152	44,057

資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
總資產	2,748,855	2,798,576	2,790,434	2,757,202	2,986,708
總負債	(482,451)	(550,434)	(627,650)	(687,535)	(860,830)
非控股權益	30,575	32,893	15,414	3,968	4,137
	2,296,979	2,281,035	2,178,198	2,073,635	2,130,015