



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
2015

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	10
董事會報告	18
獨立核數師報告	25
綜合：	
損益表	27
全面收益表	28
財務狀況表	29
權益變動表	31
現金流量表	32
財務報告附註	34
投資物業資料	100
待發展物業資料	101
五年財務撮要	102

執行董事

鄭嬭 (主席兼行政總裁)

陸恩

范招達

陸峯

陸詩韻 (於二零一五年十二月一日獲委任)

獨立非執行董事

梁仿

劉歷遠

陳錦福

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

交通銀行股份有限公司

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

主席報告

集團管理層及董事局重要變更

於二零一五年八月二十九日，本集團創辦人及前主席兼行政總裁陸擎天先生安然離世。陸擎天先生於一九七五年創立本集團，為集團制訂發展策略，並帶領集團步向上市，以致多元化發展，亦為集團未來平穩發展奠定重要基礎。集團管理層及員工將永遠懷念陸擎天先生及感謝陸先生對集團作出的巨大貢獻。

由二零一五年八月二十九日起，本人獲委任為本公司主席及行政總裁。另外，於二零一五年十二月一日起，陸詩韻小姐獲委任為本公司執行董事。董事局將秉承陸先生所訂定的策略及方向，領導集團繼續穩步地發展。

業務回顧及展望

隨著美國開始加息週期，環球經濟變得波動及有下行趨勢。歐洲及日本經濟不景，外國資金從發展中國家流走，加上中國人民幣貶值等等，均對東南亞各國經濟造成打擊。幸而，本集團主要投資項目位於越南，其經濟於二零一五年仍能保持穩定增長。越南更僅次於印度，成為亞洲經濟表現最好國家之一。

於二零一五年，越南錄得國民生產總值6.7%的增長。製造業及本地消費分別錄得9%及8.4%的可觀升幅。新增外國投資比較去年錄得12.5%的增長，全年達到228億美元。全年通脹率仍處於甚低水平，二零一五年十二月錄得的消費者物價指數只有0.63%的升幅。然而，農產品及原材料出口減少及入口上升，致令其對外貿易由二零一四年錄得的順差，轉為二零一五年錄得的32億美元赤字。於二零一五年十二月三十一日，1港元兌2,902越南盾，與去年底比較貶值了4.9%。惟與其他東南亞國家比較，貶值幅度已相對較細。

越南政府於二零一五年七月一日推出多項新法例，包括投資及企業法、房屋法及房地產商業法例。這些新法例不但可令越南法制更加完善，並且更能保障在越南投資的外國投資者，從而增加外資對越南投資的信心及意欲。另外，越南於二零一五年內，分別與歐盟、韓國、歐亞經濟聯盟簽訂了多份自由貿易協議，以及正式成為跨太平洋夥伴協定(TPP)及東盟經濟共同體(AEC)的成員，大大增加了越南對外貿易的機會，及加強了越南對外資的吸引力。

業務回顧及展望(續)

展望二零一六年，預期越南經濟將可持續穩步增長。但環球金融動盪，及世界經濟萎縮，加上人民幣貶值趨勢，均對越南復蘇中的經濟造成負面影響，成為潛在的不明朗因素。

於二零一五年，集團位於越南的主要投資，包括水泥業務和寫字樓租賃業務保持平穩，錄得輕微增長。但由於越南盾相對港元於年內出現貶值，致令集團的收入及利潤在兌換成港幣後出現輕微倒退。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為610,327,000港元，與去年同期錄得之623,184,000港元比較下跌約2.1%。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490,619,000港元，與去年同期比較下跌約2.2%；而物業投資業務之營業額則為110,080,000港元，與去年同期比較下跌約1.5%。

本集團於二零一五年全年，錄得股東應佔綜合淨溢利89,580,000港元，與去年同期錄得之淨溢利92,526,000港元比較減少約3.2%。每股基本溢利17.7港仙(二零一四年：18.3港仙)。

水泥業務

於二零一五年，越南全國水泥生產及銷售量約為7200萬噸，與去年比較上升約1.4%。經濟持續復蘇，本地水泥需求量與二零一四年全年比較，上升約10.8%，達5650萬噸。但由於東南亞各國經濟放緩，水泥需求下跌，以致越南出口水泥量全年只有1630萬噸，比去年下跌約18.5%。因此亦令部分以出口為主的水泥廠轉往內銷，令本地市場競爭加劇。

集團水泥廠於二零一五年的水泥總銷售量為1,198,000噸，較去年輕微上升0.7%。總銷售額為490,619,000港元，與去年同期比較下跌2.2%，主要受到越南盾貶值影響。水泥業務貢獻稅後溢利53,235,000港元，與去年同期比較上升7.6%。

年內生產成本大致保持平穩。由於政府實施道路貨車載貨量管制，因此每輛貨車可載的水泥量大幅減少，引致運輸成本上升。另外，越南中部新落成的水泥廠投入市場，增加了區內市場的競爭，集團水泥廠於年內需要投放更多資源於銷售及推廣，以致銷售支出較去年高。

展望二零一六年，越南經濟正逐步穩定復蘇，房地產市場尤為活躍。建築及基建工程活動亦有所增加，本地市場對水泥的需求量持續增加，對集團的水泥銷售有良好的支持作用。但另一方面，東南亞經濟疲弱，越南水泥出口減少，亦加劇了本地市場的競爭。加上全球經濟不穩定，亦為二零一六年的越南水泥市場帶來不明朗因素。

西貢貿易中心

於二零一五年，越南吸引了新增外來直接投資共228億美元，與去年比較上升12.5%。胡志明市仍是外來投資者於越南投資的首選地區，並吸納了最多的外來資金。因此亦帶動了胡志明市的寫字樓需求。年內各級寫字樓的需求均見回升，寫字樓出租率與平均租金亦見有輕微上升。

於二零一五年十二月三十一日，集團旗下西貢貿易中心的出租率為73%，與二零一四年底的71%比較上升了2%。平均租金率與去年比較亦有約2.8%的升幅。

展望二零一六年，越南經濟復蘇，外國投資者對投資越南興趣漸濃，預期將會有更多外資企業於胡志明市開設公司。另一方面，今年內市場上新落成的優質寫字樓供應量不多，估計在需求增長帶動下，出租率及平均租金將會有所上升。

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，建築工程預計於二零一六年第三季度完成。預期酒店營運牌照可於二零一七年第一季度獲得並可正式開業。商場部分則可於二零一六年年末前出租，目前正處招租階段。雖然現時香港普遍酒店的入住率並不太理想，但位於新界西北區的酒店供應不多，集團的酒店項目正位於屯門西鐵站及輕鐵站旁，處於有利位置。另外，當港珠澳大橋及屯門至赤鱸角的連接路完成時，屯門將成為新界西北連接中國內地的重要交通樞紐，往返機場只須十多分鐘。管理層有信心當酒店投入全面運作後，將可為集團帶來穩定的收入和現金流。

由於酒店項目於二零一六年內便完成，因此資金需求龐大，集團將向銀行融資，以應付部分酒店項目的工程支出。另外，董事局亦建議減派今年股息，以應付酒店工程費用的資金需求。當酒店落成後，董事局預期派息將會回升。

於二零一五年，集團錄得投資物業公允值的增幅約12,117,000港元，而去年則錄得26,423,000港元的增幅。投資物業公允值增幅減少，為物業投資貢獻溢利下跌之主要原因。

物業發展

越南於二零一五年經濟表現良好，人民收入增加，中產人數上升，及政府於年內推出新房地產法例容許外國人購買越南的房屋，因此年內房屋需求大增，價格亦錄得上升。但另一方面，房屋的積存量及供應量亦比較龐大，特別是多層式公寓，估計市場須時消化。二零一六年房屋需求的動力估計持續增加。集團將密切留意胡志明市的房地產市場發展，但估計於未來一兩年，仍不會開發其持有位於平新郡的項目。

股息

考慮到二零一六年酒店工程費用的資金需求，董事會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6仙，令本年度全年的股息合共每股港幣12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

二零一六年三月二十四日

管理層討論及分析

財務回顧

本集團之現金、銀行結餘及定期存款於二零一五年十二月三十一日為294,377,000港元(於二零一四年十二月三十一日：380,028,000港元)。本集團之總借貸為26,275,000港元(於二零一四年十二月三十一日：77,419,000港元)；當中有24,948,000港元(於二零一四年十二月三十一日：77,419,000港元)須於一年內付還。

本集團之借貸全部為港幣。總借貸之中約6.3%為固定息率。

於二零一五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%(於二零一四年十二月三十一日：0%)。

主要持有投資

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無持有主要投資。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團總僱員數目約1,070人，大部份位於越南。於期內，總員工費用(不包括董事酬金)約44,806,000港元(二零一四年十二月三十一日：45,007,000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

於二零一五年十二月三十一日，若干位於香港的在建工程其可載淨值為505,292,000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比較波動。於二零一五年十二月三十一日，與二零一四年十二月三十一日比較，越南盾相對港元之兌換率有4.9%之貶值。年內本集團由於越南盾貶值導致的匯兌虧損為6,331,000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

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債(二零一四年十二月三十一日：無)。

環境保護

本集團認為遵從環境保護法例及規則，以及實施合適的環境保護政策，對企業的可持續性增長甚為重要。本集團於越南的水泥營運，一直嚴格遵守越南的環境保護法例及規則。本集團位於越南順化的水泥廠特別成立了一個ISO部門，其目的包括制定集團的環保政策，及確保水泥廠的營運於任何時間均符合政策的規定。ISO部門亦負責留意越南環境保護法例及規則的最新發展，並確保水泥廠不時符合有關之規定。

另外，水泥廠聘用了一獨立機構，主要負責調查及監察水泥廠及石灰石礦附近環境的水質及空氣質素。該獨立機構每季度向水泥廠提交報告。

水泥廠分別獲得ISO9001品質管理系統，ISO14001環境管理系統及OHSAS18001安全管理系統。水泥廠於每日營運中，必須密切跟隨上述管理系統的標準指引。

遵從法例及規則

本集團之營運地點主要位於越南、香港及中國。於2015年12月31日及直至本報告日，董事局並不察覺有任何不遵守任何一個司法地區的相關法例及規則，而令本集團承受重大衝擊。

與主要利益相關人士的關係

(i) 員工

本集團認為人力資源為重要資產及對集團的發展及未來增長甚為重要。集團主要員工來自越南的水泥廠。作為越南順化省其中最大的外資企業之一，水泥廠一直專注秉持其社會責任。尤其，水泥廠一直嚴格遵守越南有關的勞工法例及規定，並確保員工的薪金及福利獲得良好照顧。本集團提供在職訓練及發展機會給予員工。此外，集團亦會按員工的表現發放額外花紅，藉以表揚及獎勵其對水泥廠的貢獻。

(ii) 供應商

集團的供應商主要來自越南水泥廠。集團與供應商發展長久及良好的關係。水泥廠的採購部門定期與原材料供應商舉行例會，以確保原材料的供應數量穩定及質量良好。

(iii) 顧客

集團與主要顧客建立長期合作的良好關係。水泥廠的銷售團隊，會定期探訪顧客及與顧客討論，以獲取最新的市場情況及轉變。本集團的西貢貿易中心，亦與租客建立良好的關係。銷售團隊會不時與租客商討，以了解租客的需要及如有不滿的地方，可即時作出改善。

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。

本公司於截至二零一五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。目前本公司董事會主席及行政總裁均由鄭嬌女士（於二零一五年八月二十九日獲委任）擔任。由二零一五年一月一日至二零一五年八月二十九日期間，董事會主席及行政總裁的職務則由陸擎天先生（於二零一五年八月二十九日離世）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，除獨立非執行董事陳錦福先生外，另外二名獨立非執行董事因其他業務未能出席於二零一五年四月三十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（於二零一五年十二月一日獲委任）擔任執行董事及梁仿先生、劉歷遠先生及陳錦福先生擔任獨立非執行董事。於二零一五年一月一日至二零一五年八月二十九日期間，董事會主席則由陸擎天先生（於二零一五年八月二十九日離世）擔任。各董事之簡介載於本年報第20至21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。所有獨立非執行董事均與本公司訂立一年服務年期的合約，並於到期時按年續約。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。

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。

截至二零一五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，陸擎天先生(於二零一五年八月二十九日離世)參加了四次董事會會議，鄭孺女士、陸恩先生、陸峯先生及范招達先生參加了所有董事會會議，陸詩韻小姐(於二零一五年十二月一日獲委任)並參加了二次董事會會議，梁仿先生、劉歷遠先生及陳錦福先生參加了二次董事會會議。

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，並按每年重獲聘任。

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，現任董事於截至二零一五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(於二零一五年八月二十九日離世)、鄭嬌女士、陸恩先生、陸詩韻小姐(於二零一五年十二月一日獲委任)、梁仿先生、劉歷遠先生及陳錦福先生透過(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。

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。由二零一五年一月一日至二零一五年八月二十九日期間，董事會主席及行政總裁的職務則由陸擎天先生(於二零一五年八月二十九日離世)擔任。

董事會(續)

主席及行政總裁(續)

鄭嬭女士為本公司創辦人之一，接任前主席及行政總裁陸擎天先生為本公司主席及行政總裁職務，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、劉歷遠先生及陳錦福先生。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。

二零一五年審核委員會舉行了兩次會議，所有成員參加了所有會議。於二零一五年之年度內，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二零一四年度業績、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) 考慮二零一五年度之核數費用；
- (iv) 審閱及建議董事會批准二零一五中期業績、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。

董事會委員會(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。

二零一五年薪酬委員會舉行了二次會議。所有成員參加了所有會議。於二零一五年之年度內，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) 檢討及建議董事會批准陸詩韻小姐(於二零一五年十二月一日獲委任為本公司執行董事)之薪酬待遇；及
- (v) 檢討獨立非執行董事之薪酬及其任期，自二零一五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鄭嬭女士(於二零一五年八月二十九日獲委任)所組成的提名委員會。由鄭嬭女士擔任提名委員會主席。於二零一五年一月一日至二零一五年八月二十九日期間，提名委員會主席由陸擎天先生(於二零一五年八月二十九日離世)擔任。

董事會委員會(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。

二零一五年提名委員會舉行了三次會議。其中，陸擎天先生(於二零一五年八月二十九日離世)參加了一次董事會會議，鄭嬌女士(於二零一五年八月二十九日獲委任)參加了二次會議，劉歷遠先生及梁仿先生參加所有會議。於二零一五年之年度內，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，於二零一五年之年度內，提名委員會建議委任鄭嬌女士為本公司主席及行政總裁的職務，以及建議委任陸詩韻小姐為本公司執行董事。

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二零一五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

本公司於二零一五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。

於截至二零一五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1,979,000港元作為審核服務費及69,300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25頁及26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。

於二零一五年，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二零一五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

本集團截至二零一五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27頁至99頁。

中期股息每股港幣6仙已於二零一五年十月十四日派發。董事會建議本年度派發末期股息每股港幣6仙予於二零一六年五月三十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102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13及14。有關本集團投資物業之詳情載於第100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、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39及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一五年十二月三十一日，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104,167,000元，其中包括建議派發之本年度末期息約為港幣30,318,000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48%，而最大客戶之銷售額在此約佔19%。本集團最大五名供應商之採購額佔本年度之總採購額約70%，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：

陸擎天(主席兼行政總裁，於二零一五年八月二十九日離世)

鄭嬭(於二零一五年八月二十九日獲委任主席兼行政總裁)

陸恩

范招達

陸峯

陸詩韻(於二零一五年十二月一日獲委任)

獨立非執行董事：

梁仿

劉歷遠

陳錦福

董事 (續)

本公司已收到梁仿先生、劉歷遠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

鄭嬌女士，75歲，於二零一五年八月二十九日獲委任本公司主席兼行政總裁，並獲委任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38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，51歲，本公司執行董事。陸先生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26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，49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26年。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。

陸峯先生，47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工作經驗。彼負責本集團之水泥業務發展。彼為本集團已服務達16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恩先生之弟弟及陸詩韻小姐之兄長。

陸詩韻小姐，39歲，於二零一五年十二月一日獲委任為本公司之執行董事。陸小姐持有由香港大學頒發的文學院學士學位。陸小姐於本集團工作超過9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。

董事及主管階層簡介(續)

梁仿先生，63歲，本公司獨立非執行董事及本公司審核委員會、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。

劉歷遠先生，64歲，本公司獨立非執行董事及本公司審核委員會、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，50歲，本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。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。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。

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14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

於二零一五年十二月三十一日，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

於二零一五年十二月三十一日，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 已發行股本 之百分比
		直接 實益擁有	配偶持有 的家庭權益	透過 受控法團	透過 信託 的受託人	透過		
鄭熾	(a)	20,784,800	-	36,912,027	-	57,696,827	11.42	
陸恩	(b)	3,070,800	174,000	-	272,767,224	276,012,024	54.62	
陸峯	(b)	3,229,600	-	-	272,767,224	275,996,824	54.62	
陸詩韻	(b)	1,300,000	-	-	272,767,224	274,067,224	54.24	
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 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

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，於二零一五年十二月三十一日，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

於二零一五年十二月三十一日，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	272,767,224	53.98
陸毅(附註)	直接實益擁有人 及透過信託的受託人	276,157,224	54.65

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272,767,224股。

除上述所披露外，於二零一五年十二月三十一日，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

本公司之股東週年大會謹訂於二零一六年五月二十日(星期五)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。

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

鄭熾

主席

香港

二零一六年三月二十四日

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)

我們已審核載於第 27 頁至 99 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，此財務報告包括二零一五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。

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二零一五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

二零一六年三月二十四日



綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收入	5	610,327	623,184
銷售成本		(388,113)	(392,463)
毛利		222,214	230,721
其他收入及收益	5	15,590	11,673
投資物業公允值淨收益	14	12,117	26,423
分銷費用		(49,919)	(36,254)
行政費用		(68,066)	(82,744)
其他費用		(7,935)	(28,906)
融資成本	7	(1,762)	(2,350)
應佔聯營公司之溢利及虧損		-	388
除稅前溢利	6	122,239	118,951
所得稅支出	10	(33,708)	(29,504)
本年溢利		88,531	89,447
應佔溢利：			
母公司擁有人		89,580	92,526
非控股權益		(1,049)	(3,079)
		88,531	89,447
母公司普通股股東應佔每股盈利	12		
基本及攤薄		港幣 17.7 仙	港幣 18.3 仙

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本年溢利		88,531	89,447
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		(67,506)	(15,434)
隨後期間不會被重新分類之其他全面收益：			
物業重估收益	13	-	9,936
本年其他全面虧損		(67,506)	(5,498)
本年全面收益總額		21,025	83,949
應佔全面收益：			
母公司擁有人		22,115	81,631
非控股權益		(1,090)	2,318
		21,025	83,949

綜合財務狀況表

二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	1,168,608	1,162,533
投資物業	14	953,847	982,038
預付土地租賃款項	15	2,894	5,552
合營公司之投資	16	-	-
聯營公司之投資	17	-	760
待發展物業	18	32,409	33,847
訂金	21	33,819	34,673
非流動資產總值		2,191,577	2,219,403
流動資產			
存貨	19	71,138	77,182
應收賬款	20	33,267	39,733
預付款項、按金及其他應收款項	21	15,162	21,504
現金及現金等值	22	294,377	380,028
		413,944	518,447
分類為待出售之投資物業	14	-	11,005
流動資產總值		413,944	529,452
流動負債			
應付賬款	23	8,982	22,455
其他應付款項及累計支出	24	109,726	111,088
應欠董事款項	25	46	55
應欠一關聯公司款項	26	4,381	4,383
付息銀行及其他借貸	27	24,948	77,419
應付稅項		33,603	34,265
流動負債總值		181,686	249,665
流動資產淨值		232,258	279,787
資產總值減流動負債		2,423,835	2,499,190

綜合財務狀況表

二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
資產總值減流動負債		2,423,835	2,499,190
非流動負債			
附息銀行及其他借貸	27	1,327	—
租務按金		17,519	19,518
撥備	29	4,661	5,193
遞延稅項負債	30	203,852	208,075
非流動負債總值		227,359	232,786
資產淨值		2,196,476	2,266,404
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	31	5,053	5,053
儲備	32	2,223,088	2,291,926
		2,228,141	2,296,979
非控股權益		(31,665)	(30,575)
總權益		2,196,476	2,266,404

鄭嬭
董事

陸詩韻
董事

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔權益									
	已發行	股份	繳入	股本	物業重估	匯兌			非控股	
	股本	溢價	盈餘	贖回儲備	儲備	波動儲備	保留溢利	合共	權益	總權益
附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(附註31)		(附註32(b))	(附註32(c))						
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	(32,833)	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	11	-	(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
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

* 該等儲備賬包括於綜合財務狀況表內之綜合儲備共港幣2,223,088,000元(二零一四年：港幣\$2,291,926,000元)。

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		122,239	118,951
調整：			
融資成本	7	1,762	2,350
聯營公司所佔溢利及虧損		-	(388)
利息收入	5	(8,486)	(10,682)
投資物業公允值淨收益	14	(12,117)	(26,423)
註銷一間聯營公司之虧損	6	112	-
出售物業、廠房及設備項目虧損	6	-	1,855
出售投資物業虧損	6	801	6,760
折舊	6	46,377	52,666
預付土地租賃款項攤銷	6	2,450	2,532
應收賬款減值／(減值撥回)·淨值	6	(464)	264
存貨撇銷	6	-	12,548
		152,674	160,433
存貨減少／(增加)		2,233	(6,896)
應收賬款減少／(增加)		5,077	(2,280)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		9,566	(4,438)
應付賬款減少		(12,410)	(3,312)
其他應付款項及累計支出減少		(426)	(2,467)
撥備減少		(472)	(14)
應欠一關聯公司款項減少		(2)	(205)
租務按金減少		(1,050)	(404)
營運產生之現金		155,190	140,417
已付利息		(2,188)	(1,948)
已付稅項		(27,898)	(36,403)
營運活動淨現金流入		125,104	102,066

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
營運活動淨現金流入		125,104	102,066
投資活動現金流量			
已收利息		8,486	10,682
購入原到期日多於三個月定期存款之增加		(93,664)	(724)
購買物業、廠房及設備項目		(86,747)	(25,509)
收購一附屬公司		-	88
聯營公司貸款還款		-	354
出售債券投資所得		-	1,094
出售投資物業所得		10,204	80,462
出售物業、廠房及設備項目所得		-	3,645
投資活動淨現金流入／(流出)		(161,721)	70,092
融資活動現金流量			
銀行新借貸		52,967	35,615
銀行借貸還款		(104,545)	(88,826)
融資租賃資本部份付款		1,666	-
應欠董事款項增加／(減少)		(9)	10
已付股息		(90,953)	(65,687)
融資活動淨現金流出		(140,874)	(118,888)
現金及現金等值增加／(減少)淨額		(177,491)	53,270
現金及現金等值年初結存		379,304	328,847
外幣匯率變動影響，淨額		(1,824)	(2,813)
現金及現金等值年終結存		199,989	379,304
現金及現金等值結餘分析			
現金及銀行結存		79,516	79,121
購入原到期日少於三個月之非抵押定期存款		120,473	300,183
購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款		94,388	724
財務狀況表中現金及現金等值	22	294,377	380,028
減：購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款		(94,388)	(724)
現金流量表中現金及現金等值		199,989	379,304

1. 公司及集團資料

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 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
			直接	間接	
Luks Holdings (BVI) Limited	英屬維爾京群島/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 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	物業投資
Luks Vietnam Company Limited	英屬維爾京群島/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. 公司及集團資料(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 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
			直接	間接	
Luks Cement Company Limited	英屬維爾京 群島／香港	美金 50,000 元	-	100	投資控股
Luks Cement (Vietnam) Limited	越南	越南盾 751,329,773,000	-	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	投資控股
Luks Land (Vietnam) Limited	越南	越南盾 193,639,051,000	-	100	物業投資及管理
迦溢投資有限公司	香港／ 中國內地	港幣 2 元	-	100	物業投資
晉特投資有限公司	香港／ 中國內地	港幣 2 元	-	100	物業投資
Luks Land Development Limited	英屬維爾京 群島／香港	美金 1 元	-	100	投資控股

1. 公司及集團資料(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 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
			直接	間接	
Luks Land Investments Limited	英屬維爾京 群島/香港	美金 1 元	—	100	投資控股
Luks New Property Solution Company Limited	蒙古	美金 100,000 元	—	80	物業發展
Thanh Phat Agricultural Product and Plastic Company Limited	越南	越南盾 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的披露規定而編製。除投資物業以公允值計量外，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。

2.1 編撰基準(續)

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一五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。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下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。

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採納下列經修訂之準則。

香港會計準則第19號之修訂本**界定福利計劃：僱員供款**

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

各項修訂及詮釋的性質及影響說明如下：

- (a) 香港會計準則第19號之修訂本適用於僱員或者第三方向界定福利計劃的供款。該修訂本簡化並非取決於僱員服務年期而定供款的會計處理，例如僱員供款乃根據薪金的固定百份比計算。倘供款金額並非取決於服務年期，實體可以在僱員提供有關服務期間將僱員供款確認為服務成本的扣減。由於本集團並無任何界定福利計劃，故該等修訂並無對本集團構成任何影響。
- (b) 於二零一四年一月頒佈之香港財務報告準則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，於本年度生效之修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第8號**經營分部**：釐清實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號中的合併處理準則時作出的判斷，包括作合併處理的經營分部簡述，以及評估分部是否相似時所用的經濟特徵。該等修訂亦釐清分部資產與總資產的對賬僅於該對賬乃向主要營運決策者匯報時方須披露。該等修訂並無對本集團構成任何影響。
 - 香港會計準則第16號**物業、廠房及設備**及香港會計準則第38號**無形資產**：釐清物業、廠房及設備以及無形資產重估項目的賬面總值及累計折舊或攤銷處理方法。由於本集團並無使用重估模式計量該等資產，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。
 - 香港會計準則第24號**關連方披露**：釐清管理實體（即提供主要管理人員服務的實體）為關連方，須遵守關連方披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本集團並無接受其他實體提供的任何管理服務，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。

2.2 會計政策變更及披露(續)

(c) 於二零一四年一月頒佈之香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進載列香港財務報告準則之多項修訂。於本年度生效之修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：釐清合營安排(而非合營企業)不屬於香港財務報告準則第3號的範圍內，而此範圍豁免僅適用於合營安排自身財務報告的會計處理。該修訂將按預期基準應用。由於本公司並非合營安排，且本集團於年內並無成立任何合營安排，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。
- 香港財務報告準則第13號公允值計量：釐清香港財務報告準則第13號所述的組合豁免不僅適用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號(如適用)範圍內的其他合約。該修訂將自香港財務報告準則第13號首次應用的年度期間開始起按預期基準應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號的組合豁免，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。
- 香港會計準則第40號投資物業：釐清須使用香港財務報告準則第3號(而非香港會計準則第40號對輔助服務的描述，該描述區分投資物業與自有物業)以釐定交易屬購置資產或業務合併。該修訂將按預期基準就收購投資物業應用。由於本集團於年內並無收購任何投資物業，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。

此外，本公司已於本財政年度經參考香港公司條例(第622章)採納香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)頒佈之有關財務資料披露之證券上市規則(「上市規則」)的修訂。對財務報表的主要影響在於財務報表內若干資料的呈列及披露。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

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。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
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注資 ⁴
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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合同之收入 ²
香港會計準則第1號修訂	披露動議 ¹
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 ¹
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 ¹
香港會計準則第27號(二零一一年)修訂 二零一二年至二零一四年週期之年度改進	個別財務報表內之權益法 ¹ 若干香港財務報告準則之修訂 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 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

⁴ 無強制釐清生效日期但可預先採納

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：

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。本集團目前評估採納香港財務報告準則第9號之影響。

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注資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注資構成一項業務時，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。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(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。於二零一五年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第 15 號的修訂，將香港財務報告準則第 15 號的強制性生效日期遞延一年至二零一八年一月一日。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 號之影響。

香港會計準則第 1 號的修訂包括狹義重點改進關於財務報表的呈報及披露。該等修訂釐清：

- (i) 香港會計準則第 1 號的重大規定；
- (ii) 損益表及財務狀況表內的特定項目可分行列示；
- (iii) 實體在呈報財務報表附註的序列方面具有靈活彈性；及
- (iv) 採用權益法計入應佔聯營及合營公司的其他全面收益必須合計為一項目呈報，並分為可於或不可於往後期間重新分類至損益。

此外，該等修訂釐清財務狀況表及損益表呈報額外小計的規定。本集團預期於二零一六年一月一日採納該等修訂。預期該等修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

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。

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。

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。

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。

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。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 — 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。

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。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

物業、廠房及設備及折舊 (續)

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。

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。

2.4 主要會計政策摘要(續)

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。

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。

2.4 主要會計政策摘要(續)

租賃(續)

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

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、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及按金。

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依照其分類如下：

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「其他開支」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)。

2.4 主要會計政策摘要(續)

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。

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。

2.4 主要會計政策摘要(續)

所得稅(續)

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。

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。

2.4 主要會計政策摘要(續)

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。

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。

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

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)。

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。

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。

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

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。

3. 主要會計判斷與估計(續)

不確定之估計(續)

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。

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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元								
分部收入：										
銷售予外界客戶	490,619	501,635	110,080	111,806	-	-	9,628	9,743	610,327	623,184
其他收入及收益	6,397	740	638	251	-	-	69	-	7,104	991
									617,431	624,175
分部業績	63,819	58,525	87,090	95,639	(2,332)	(1,818)	(34,824)	(44,465)	113,753	107,881
調整：										
利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	8,486	10,682
應佔聯營公司之溢利及虧損	-	388	-	-	-	-	-	-	-	388
除稅前溢利									122,239	118,951
所得稅抵免/(支出)	(10,888)	(9,883)	(22,879)	(19,587)	-	-	59	(34)	(33,708)	(29,504)
本年溢利									88,531	89,447
分部資產	782,780	865,545	1,567,979	1,642,404	68,889	71,741	185,873	168,405	2,605,521	2,748,095
調整：										
應佔聯營公司之投資	-	754	-	-	-	-	-	6	-	760
資產合計									2,605,521	2,748,855
分部負債	87,584	126,985	283,792	315,271	17,594	18,443	20,075	21,752	409,045	482,451
負債合計									409,045	482,451
其他分部資料：										
折舊	45,240	51,445	737	742	343	373	57	106	46,377	52,666
資本支出	3,275	11,196	83,399	14,265	7	-	66	48	86,747	25,509
應收賬款減值/ (減值撥回)，淨值	(505)	264	41	-	-	-	-	-	(464)	264
投資物業公允值淨收益	-	-	12,117	26,423	-	-	-	-	12,117	26,423
註銷一間聯營公司之虧損	112	-	-	-	-	-	-	-	112	-
出售投資物業之虧損	-	-	801	6,760	-	-	-	-	801	6,760
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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
越南	588,211	599,340
香港	14,498	15,993
中國內地	7,618	7,851
	610,327	623,184

以上收入資料乃按客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
越南	1,881,249	1,977,341
香港	269,611	186,290
中國內地	39,853	54,499
蒙古	864	1,273
	2,191,577	2,219,403

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114,784,000元之收入(二零一四年：港幣107,923,000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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收入		
水泥銷售	490,619	501,635
租金總收入	110,080	111,806
電子產品銷售	9,628	9,586
中成藥產品銷售	-	60
夾板及其他木製品銷售	-	97
	610,327	623,184
其他收入及收益		
利息收入	8,486	10,682
銷售廢料收入	104	428
其他	7,000	563
	15,590	11,673

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	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
已售存貨成本		369,682	373,620
折舊	13	46,377	52,666
預付土地租賃款項攤銷	15	2,450	2,532
核數師酬金		1,979	1,929
土地及樓宇之最低營運租賃付款項		855	939
僱員成本(不包括董事薪酬(附註8))：			
工資及薪金		44,192	44,405
退休福利計劃供款		614	602
		44,806	45,007
匯兌淨差額*		6,836	7,479
賺取租金之投資物業之直接營運支出 (包括維修及保養)		18,431	18,843
應收賬款減值／(減值撥回)·淨值	20	(464)	264
存貨撇銷*		-	12,548
註銷一間聯營公司之虧損*		112	-
出售物業、廠房及設備項目之虧損*		-	1,855
出售投資物業之虧損*		801	6,760

* 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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行借貸利息	1,762	2,350

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及行政總裁的酬金詳情如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
袍金	800	826
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	10,946	11,078
任意決定之花紅	48	47
退休金計劃供款	72	51
	11,066	11,176
	11,866	12,002

(a) 獨立非執行董事

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
梁仿先生	100	100
劉歷遠先生	100	100
陳錦福先生*	100	100
	300	300

* 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。

8. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	任意決定 之花紅	退休金 計劃供款	薪酬總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一五年					
陸擎天先生*(「陸先生」)	-	2,000	-	-	2,000
鄭嬌女士	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
二零一四年					
陸擎天先生	100	3,250	-	-	3,350
鄭嬌女士	100	1,690	-	-	1,790
陸恩先生	100	2,090	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

* 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(二零一四年：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(二零一四年：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%(二零一四年: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。

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本年度稅項支出		
香港	68	54
其他地區	27,944	24,395
往年撥備不足/(超出)		
香港	(126)	(20)
其他地區	(175)	4,286
遞延稅項(附註30)	5,997	789
本年度稅項支出總額	33,708	29,504

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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
除稅前溢利	122,239	118,951
按法定稅率計算稅項	26,957	25,893
特定省份或當地稅務局之較低稅率	(1,706)	(1,325)
本年度稅項於以往年度之調整	(301)	4,266
聯營公司應佔損益	-	233
毋須繳納稅項之收入	(1,231)	(10,172)
不可扣稅之支出	4,299	1,799
已使用之稅項虧損	(145)	(468)
未確認之稅項虧損	5,835	9,278
	33,708	29,504

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元已入賬於綜合損益表內之「應佔聯營公司之溢利及虧損」。

11. 股息

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
普通股每股中期股息 — 港幣6仙(二零一四年：港幣6仙)	30,318	30,318
普通股每股於報告日後擬派末期股息 — 港幣6仙 (二零一四年：港幣12仙)	30,318	60,635
	60,636	90,953

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（二零一四年：505,297,418）。

由於本集團截至二零一五年及二零一四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

二零一五年十二月三十一日	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
於二零一四年十二月三十一日 及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)
可載淨值	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)
可載淨值	34,542	651	602,178	1,643	13,785	515,809	1,168,608

13. 物業、廠房及設備(續)

	租賃 土地及樓宇	租賃物業 裝修	廠房 及機械	傢俬、裝置及 寫字樓設備	汽車 及貨船	在建工程	總計
二零一四年十二月三十一日	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一三年十二月三十一日							
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	(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14)	-	-	-	-	-	410,000	410,000
轉至投資物業(附註14)	(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

13. 物業、廠房及設備(續)

於二零一五年十二月三十一日，本集團位於香港累計可載淨值為港幣505,292,000元(二零一四年：港幣424,261,000元)之在建工程，已作出抵押以取得本集團之銀行借貸(附註27)。

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27)。

14. 投資物業

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日之可載值	993,043	1,455,748
添置	-	4,343
公允值調整之溢利淨額	12,117	26,423
由物業、廠房及設備轉入(附註13)	-	12,600
轉至物業、廠房及設備(附註13)	-	(410,000)
出售	(11,005)	(84,180)
匯兌調整	(40,308)	(11,891)
於十二月三十一日之可載值	953,847	993,043
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)
非流動部份	953,847	982,038

附註：於以前年度，本集團已執行出售位於中國內地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元已分類為持有作出售及包括在流動資產內。於二零一五年十二月三十一日，所有有關之投資物業已出售予第三者。

截至二零一五年及二零一四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二零一五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於二零一五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)。

14. 投資物業(續)

本集團投資物業之詳細資料列於第100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 不可觀察輸入數據 計算之公允值 (第三級)	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
循環公允值計量：		
工用物業 – 香港及中國內地	761,194	168,173
住宅物業 – 中國內地	27,802	49,490
商用物業 – 越南	164,851	775,380
	953,847	993,043

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。(二零一四年：無)

位於香港及中國內地之投資物業之估值乃按估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，按近似面積、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。

14. 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	
			二零一五年	二零一四年
香港 - 工用物業	收益資本化法及 直接比較法	貼現率 每平方米價格	3% 至 4.5% 港幣 3,664 元至 港幣 4,717 元	2.9% 至 5.5% 港幣 2,768 元至 港幣 4,556 元
中國內地 - 工用物業	收益資本化法	貼現率 預計租金 (每平方米及每月)	9.5% 港幣 29 元	9.5% 港幣 23 元
中國內地 - 住宅物業	收益資本化法及 直接比較法	貼現率 每平方米價格 預計租金 (每平方米及每月)	6% 港幣 12,299 元 港幣 18 元	5.5% 至 9.5% 港幣 16,863 元至 港幣 43,181 元 港幣 19 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 資本率 預計租金 (每平方米及每月)	13% 11% 港幣 241 元至 港幣 343 元	13% 11% 港幣 245 元至 港幣 336 元
越南 - 車位	可貼現現金流量法	貼現率 預計租金 (每個車位及每月)	13% 港幣 186 元至 港幣 1,395 元	13% 港幣 194 元至 港幣 1,396 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。

15. 預付土地租賃款項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日之可載值	8,062	10,717
於年內確認(附註6)	(2,450)	(2,532)
匯兌調整	(330)	(123)
於十二月三十一日之可載值	5,282	8,062
包括於預付款項、按金及其他應收款項之流動部份	(2,388)	(2,510)
非流動部份	2,894	5,552

16. 合營公司之投資

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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

16. 合營公司之投資(續)

下表說明本集團非個別重大之合營公司之財務資料：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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29,000元(二零一四年：港幣339,000元)及港幣20,022,000元(二零一四年：港幣19,993,000元)。

17. 聯營公司之投資

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應佔資產淨值	-	754
貸款予聯營公司	-	38,478
	-	39,232
減值撥備	-	(38,472)
	-	760

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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日	38,472	38,615
減值撥備撇銷	(38,472)	-
匯兌調整	-	(143)
於十二月三十一日	-	38,472

17. 聯營公司之投資(續)

於二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團完成註銷本集團聯營公司 Luks Truong An Limited (「Luks Truong An」) 49% 權益。因此，完成註銷後減值撥備虧損被撤銷，及致聯營註銷虧損為港幣 112,000 元，已入賬本年度之綜合損益表內。

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 的 2% 股權其價值為港幣 12,000 元簽訂收購協議。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。

於二零一四年十二月三十一日，該等主要聯營公司透過本公司之附屬公司間接持有。

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。截至二零一四年十二月三十一日止年度並無未確認該等聯營公司應佔虧損及於二零一四年十二月三十一日累計未確認該等聯營公司並應佔虧損為港幣 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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應佔聯營公司年內利潤	-	388
應佔聯營公司其他全面虧損	-	(1,908)
應佔聯營公司全面虧損總額	-	(1,520)
本集團於聯營公司投資的累計可載值	-	754

18. 待發展物業

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
位於越南	32,409	33,847
位於蒙古	61,887	61,887
	94,296	95,734
減值(附註6)	(61,887)	(61,887)
	32,409	33,847

19. 存貨

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
原料	23,823	22,005
消耗品	24,646	27,680
在製品	9,181	9,615
製成品	13,488	17,882
	71,138	77,182

20. 應收賬款

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應收賬款	35,932	43,009
減值	(2,665)	(3,276)
	33,267	39,733

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。

20. 應收賬款(續)

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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
0至30天	26,587	32,175
31至60天	2,563	3,491
61至90天	949	1,413
91至120天	277	1,631
120天以上	2,891	1,023
	33,267	39,733

應收賬款之減值撥備變動如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日	3,276	3,055
已確認減值虧損(附註6)	186	264
減值虧損撥回(附註6)	(650)	-
匯兌調整	(147)	(43)
於十二月三十一日	2,665	3,276

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。

20. 應收賬款(續)

未確認減值之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
未過期亦未減值	23,113	33,688
過期少於3個月	6,986	5,835
過期3個月以上	3,168	210
	33,267	39,733

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。

21. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
預付款項	6,360	9,541
按金	139,422	140,320
其他應收款項	5,611	8,728
	151,393	158,589
預付款項、按金及其他應收款項減值	(102,412)	(102,412)
	48,981	56,177
非流動部份(附註)	(33,819)	(34,673)
流動部份	15,162	21,504

附註：於二零一五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33,819,000元(二零一四年：港幣34,673,000元)。

22. 現金及現金等值

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
現金及銀行結存	79,516	79,121
定期存款	214,861	300,907
現金及現金等值	294,377	380,028

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12,813,000元(二零一四年：港幣12,040,000元)及港幣84,909,000元(二零一四年：港幣182,903,000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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
0至30天	8,269	14,052
31至60天	473	1,113
61至90天	2	167
91至120天	1	80
120天以上	237	7,043
	8,982	22,455

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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
預收款項	12,311	17,405
已收按金	17,552	16,229
累計支出	32,923	28,001
附屬公司非控股權益股東借入	17,031	18,045
其他應付款項	29,909	31,408
	109,726	111,088

其他應付款項不附有利息及預付於一年內還款。

25. 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。

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

	二零一五年			二零一四年		
	有效利率 (%)	到期日	港幣千元	有效利率 (%)	到期日	港幣千元
流動						
應付融資租賃(附註28)		2016年	339		-	-
銀行借貸 - 有抵押	-	-	-	5.0	2015年	25,354
長期銀行借貸之流動						
部份 - 有抵押	2.69 - 2.76	2016年	21,094	1.73 - 2.88	2015年	27,456
按需求付還之長期銀行 借貸 - 有抵押*	2.69 - 2.76	按需求	<u>3,515</u>	1.73 - 2.88	按需求	<u>24,609</u>
			<u>24,948</u>			<u>77,419</u>
非流動						
應付融資租賃(附註28)		2020年	<u>1,327</u>		-	-
			<u>1,327</u>			-
			<u>26,275</u>			<u>77,419</u>

27. 附息銀行及其他借貸(續)

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
分析為：		
銀行貸款還款期：		
一年內或按需求*	24,609	77,419
其他借貸還款期：		
一年內	339	—
於第二年	357	—
於第三年至第五年(首尾兩年包括在內)	970	—
	1,666	—
	26,275	77,419

* 集團之定期借貸港幣3,515,000元(二零一四年：港幣24,609,000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3,515,000元(二零一四年：港幣21,094,000元)，及第三至五年內並無須要付還之金額(二零一四年：港幣3,515,000元)。

附註：

(a) 於二零一五年十二月三十一日，集團部份位於香港在建工程為港幣505,292,000元(二零一四年：港幣424,261,000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。

於二零一四年十二月三十一日，集團廠房及機械累計可載淨值為77,088,000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) 於二零一五年十二月三十一日，有抵押銀行貸款為港元之總額為港幣24,609,000元(二零一四年：港幣52,065,000元)。

於二零一四年十二月三十一日，有抵押銀行貸款為越南盾之總額為港幣25,354,000元。

(c) 其他利率資料：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
固定利率：		
應付融資租賃	1,666	—
銀行借貸-有抵押	—	25,354
	1,666	25,354
浮動利率：		
銀行借貸-有抵押	24,609	52,065
	26,275	77,419

28. 應付融資租賃

本集團租賃一輛汽車作為行政用途。該租約分類為融資租賃及剩餘5年年期。

於二零一五年十二月三十一日，於融資租賃下之未來最低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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
還款期：				
一年內	411	—	339	—
於第二年	411	—	357	—
於第三年至第五年(首尾兩年包括在內)	1,029	—	970	—
最低應付融資租賃總值	1,851	—	1,666	—
未來融資費用	(185)	—		
應付融資租賃總淨值	1,666	—		
分類為流動負債部份(附註27)	(339)	—		
非流動負債部份(附註27)	1,327	—		

29. 撥備

	長期服務款項 港幣千元	環境復原 港幣千元	總數 港幣千元
於二零一五年一月一日	4,039	1,154	5,193
增加撥備	2	48	50
於本年度內使用金額	(522)	—	(522)
匯兌調整	—	(60)	(60)
於二零一五年十二月三十一日	3,519	1,142	4,661

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 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及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	42,279	165,817	208,096

30. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	撥備及累計支出 港幣千元
於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及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	4,244

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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
確認於綜合財務狀況表的遞延稅項負債淨額	203,852	208,075

本集團於香港、越南及蒙古產生之稅務虧損分別為港幣651,104,000元(二零一四年：港幣630,569,000元)、港幣45,485,000元(二零一四年：港幣43,531,000元)及港幣23,556,000元(二零一四年：港幣37,398,000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本公司及其附屬公司之長期虧損，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%的稅率繳付預扣稅。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)

於二零一五年十二月三十一日，就本集團位於中國內地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。與於中國內地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。

31. 股本

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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：

	發行股數	發行股本 港幣千元
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日、 二零一五年一月一日及二零一五年十二月三十一日	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31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。

於二零一五年十二月三十一日，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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	80,699	88,109
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	53,052	72,772
	133,751	160,881

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。

於二零一五年十二月三十一日，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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	636	566
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	2,545	2,265
五年後	14,528	13,498
	17,709	16,329

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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
土地	189,756	199,448
物業、廠房及設備	152,661	219,244
	342,417	418,692

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

35. 關聯方交易

本集團主要管理人員之報酬：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
短期僱員福利	12,863	12,795
退休後福利	72	51
付予主要管理人員之總報酬	12,935	12,846

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

本集團於二零一五年及二零一四年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

本集團金融工具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、附息銀行及其他借貸及應付關連人士款項的相若可載值，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。於二零一五年十二月三十一日，本集團就其附息銀行及其他借貸產生違約的風險經評估為很小。

本集團主要金融工具包括銀行貸款、現金及短期存款。該等金融工具之主要目標為本集團營運集資。本集團有其他不同類別金融資產及負債，如應收賬款及應付賬款，由營運直接引起。

37. 金融工具的公允值及公允值層級(續)

經過全年回顧，本集團政策並無意於金融工具之交易。

本集團由金融工具引起之主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會定期檢討該等風險，該等風險概述如下。

38. 財務風險管理之目的及政策

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
二零一五年		
港元	100	(246)
港元	(100)	246
二零一四年		
港元	100	(521)
港元	(100)	521

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。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
二零一五年		
倘美元兌越南盾轉弱	1	1,333
倘美元兌越南盾轉強	(1)	(1,333)
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)

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。

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：

	二零一五年				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	第三至五年， 包括首尾 兩年 港幣千元	五年以上 港幣千元	
應付賬款	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
付息銀行及其他借貸	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

38. 財務風險管理之目的及政策 (續)

流動資金風險 (續)

	二零一四年				總計
	於一年 內或應要求 港幣千元	於第二年內 港幣千元	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
應欠一關連公司款項	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

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。截至二零一五年及二零一四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。

38. 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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
附息銀行及其他借貸(附註27)	26,275	77,419
減：現金及現金等值(附註22)	(294,377)	(380,028)
淨債務	(268,102)	(302,609)
總權益	2,196,476	2,266,404
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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	146	123
附屬公司之投資	215,255	356,055
非流動資產總值	215,401	356,178
流動資產		
預付款項	409	—
現金及現金等值	159,569	142,981
流動資產總值	159,978	142,981
流動負債		
其他應付款項及累計支出	5,155	5,321
應欠董事款項	46	55
流動負債總值	5,201	5,376
流動資產淨值	154,777	137,605
資產總值減流動負債	370,178	493,783
非流動負債		
撥備	3,193	3,715
非流動負債總值	3,193	3,715
淨資產	366,985	490,068
權益		
已發行股本	5,053	5,053
儲備(附註)	361,932	485,015
總權益	366,985	490,068

鄭嬌
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	累計虧損 港幣千元	合共 港幣千元
於二零一四年一月一日		738,496	260,807	703	(414,816)	585,190
本年全面虧損總額		-	-	-	(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	11	-	(30,318)	-	-	(30,318)
於二零一四年十二月三十一日 及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		738,496	104,167	703	(418,434)	361,932

40. 比較金額

如本財務報告附註2.2所解釋，由於本年度採納香港公司條例(第622章)，部份財務報表之項目及結餘之呈列已經更改以符合新規定，因此，部份比較金額已重新分類以符合本年度之呈列。

41. 財務報告之批准

董事會於二零一六年三月二十四日批准財務報告及授權刊發。

投資物業資料

二零一五年十二月三十一日

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%

待發展物業資料

二零一五年十二月三十一日

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。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年溢利	88,531	89,447	111,938	128,306	62,152
應佔溢利：					
母公司擁有人	89,580	92,526	132,718	129,361	63,997
非控股權益	(1,049)	(3,079)	(20,780)	(1,055)	(1,845)
	88,531	89,447	111,938	128,306	62,152

資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
總資產	2,605,521	2,748,855	2,798,576	2,790,434	2,757,202
總負債	(409,045)	(482,451)	(550,434)	(627,650)	(687,535)
非控股權益	31,665	30,575	32,893	15,414	3,968
	2,228,141	2,296,979	2,281,035	2,178,198	2,073,635