



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  
2017

# 目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	6
環境、社會及管治報告	8
企業管治操守	20
董事會報告	27
獨立核數師報告	34
綜合：	
損益表	39
全面收益表	40
財務狀況表	41
權益變動表	43
現金流量表	44
財務報告附註	46
投資物業資料	104
待發展物業資料	105
五年財務撮要	106

## 執行董事

鄭嫻(主席兼行政總裁)  
陸恩  
范招達  
陸峯  
陸詩韻

## 獨立非執行董事

劉歷遠  
梁仿  
林志權

## 公司秘書

范招達, B.Soc.Sc., FCCA, HKICPA

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

## 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

## 主要股票登記處

Condan 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 HM 11  
Bermuda

## 主要營業地點

香港九龍  
土瓜灣上鄉道39-41號  
昌華工廠大廈5字樓

## 公司網站

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

# 主席報告

## 業務回顧及展望

於二零一七年，越南經濟表現良好，各項經濟指標均有所提升。下半年經濟增長尤其強勁，帶動越南全年的GDP增長率達到6.8%，是自二零一一年以來的最高數字，亦超越了越南政府和國際貨幣基金組織的原先估計。據越南統計局稱，經濟增長覆蓋所有領域。於二零一七年，到訪越南的旅客比去年增加了29%，達1,300萬人次，中國和韓國是遊客的主要來源。另一方面，越南於二零一七年全年，總共錄得外商承諾直接投資達359億美元，與去年比較顯著上升約45%。

根據越南海關統計局的數據，越南二零一七年的貿易順差為27億美元，其中美國和歐盟是主要的出口市場。越南全年平均消費物價指數為3.5%，通貨膨脹率穩定，亦低於政府的4%目標。年內越南貨幣亦表現平穩，於二零一七年十二月三十一日，1美元兌22,711盾，與去年底兌換率相比錄得輕微升值。

跟隨越南經濟向上，本集團位於越南的水泥廠和西貢貿易中心，於二零一七年的銷售及收入亦有所上升。然而於盈利方面，西貢貿易中心於年內錄得盈利增長，而水泥業務與去年度比較則錄得盈利倒退。集團位於香港的酒店於二零一七年七月投入營運，為集團帶來新的收入來源。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為665,072,000港元，與去年度錄得之622,685,000港元比較上升約6.8%。本集團營業額主要來自水泥業務、物業投資業務及酒店業務。其中水泥業務之營業額為511,166,000港元，與去年度比較上升約1.9%；物業投資業務之營業額為119,525,000港元，與去年度比較上升約7.9%；而來自酒店業務的營業額為23,633,000港元。

本集團於二零一七年全年，錄得股東應佔綜合淨溢利94,417,000港元，與去年度錄得之淨溢利111,974,000港元比較下跌約15.7%。每股基本溢利18.7港仙(二零一六年：22.2港仙)。

## 水泥業務

雖然越南於二零一七年建築業增長率高達9.6%，但本地水泥需求只錄得溫和增長。根據越南建築部統計數字，二零一七年越南國內水泥消耗量為6,200萬噸，比去年只有3%增長。部份原因為二零一七年第四季度天氣持續惡劣，以及一些重要的國家基礎設施項目出現延誤所致。由於越南國內市場水泥需求增長溫和，水泥平均價格於年內亦只表現平穩。

於二零一七年，本集團的水泥業務錄得總水泥及熟料銷售量1,487,000噸，與去年比較增長約13.7%。銷售收入折合為511,166,000港元，上升約1.9%。稅後盈利折合為39,055,000港元，與去年比較下降約12.7%。

集團二零一七年的水泥銷售中，中部省份市場於頭三季度錄得顯著增長，主要受惠於該地區的房地產和基建項目的蓬勃發展。但受到持續的暴雨和風暴影響，水泥廠的銷售於第四季度大受影響。另一方面，由於市場競爭激烈和運輸成本高昂，集團於南部省份的銷售於年內表現欠佳。

整體生產成本於二零一七年略有增加，主要是由於電力，原材料及包裝成本上升所致。由於生產量增加，二零一七年的毛利率大致保持穩定。然而，由於增加銷售至南部市場，令到二零一七年度的運輸費用及銷售開支大幅增加。

展望二零一八年，本集團將專注於中部市場發展，並減少銷售往南部市場。集團亦正研究將其熟料出口到菲律賓等海外市場的機會。在生產方面，生產窯爐和磨床將進行升級改造，以提高其效率，這也可能導致二零一八年修理和維修成本增加。於二零一八年，本集團將努力控制生產成本、運輸費用及銷售開支。預計二零一八年水泥業務的銷售及收入將保持平穩。

## 越南物業投資與發展

隨著越南經濟的增長勢頭，新增企業註冊及外商直接投資的數額，於二零一七年顯著上升。於越南胡志明市，不論是那個級別及區域的寫字樓需求均有所增長。尤其是於二零一七年，市場上的寫字樓新供應量十分有限。

於二零一七年，集團位於胡志明市的西貢貿易中心亦表現良好，出租率和租金均有所上漲。截至二零一七年十二月三十一日，西貢貿易中心的出租率為76%，比二零一六年末的72%上升了4個百分點。租金收入較去年同期增長約10%。

展望二零一八年，預計越南經濟將持續增長，而外商對越南市場的投資興趣仍然濃厚。因此，估計胡志明市的寫字樓需求於二零一八年仍然保持增長動力。然而，市場上將有幾座新的寫字樓於二零一八年內完工，將增加市場上的供應。估計集團西貢貿易中心的租務表現，於二零一八年仍然有溫和增長。

有關集團位於越南胡志明市平新郡的房地產開發項目，集團於今年將繼續保持該項目作為土地儲備，暫時不會開發。雖然胡志明市的住宅房地產市場在這幾年表現活躍，但短期內大批公寓落成，並同一時間推出市場，對市場的吸納能力是一大考驗。集團將密切留意市場發展，以決定何時開展平新郡的地產項目。

另一方面，於二零一七年，集團在越南中部的順化省，投資了一項小型物業發展項目。這個名為『順化廣場』的項目，位於順化省市中心的黃金地段。土地面積約10,000平方英尺。『順化廣場』的初步設計為建設一棟總建築面積約60,000平方英尺的購物和辦公綜合大樓。總投資額估計為5,200萬港元，暫定目標完成日期為二零一九年底。

## 香港酒店項目及其他投資物業

於二零一七年，集團很高興迎接集團在香港的第一家酒店，「香港屯門貝爾特酒店」的隆重開業。酒店位於屯門港鐵西鐵站旁，總共有298間客房。這家型格的酒店由貝爾特酒店集團管理。

作為新開業酒店，酒店於二零一七年內幾個月的營運表現令人滿意，入住率平均達90%。酒店於截至二零一七年十二月三十一日止年度，為集團帶來總收益共23,633,000港元。酒店收入為集團本財政年度開始的新增收入來源。於扣除營運前開支及折舊後，酒店業務於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得虧損21,532,000港元。

展望二零一八年，預計酒店將可為集團帶來現金流。但由於酒店物業的折舊，估計酒店於二零一八年仍然未能為集團提供盈利貢獻。但管理層對酒店業務表示樂觀，尤其是當港珠澳大橋的屯門至赤鱸角連接路，按香港政府估計於二零二零年開通後，該區的酒店需求將會增加。

本集團於香港及中國其他投資物業的租金收入於年內保持穩定。

## 股息

董事局建議派發末期息每股港幣6仙予各股東，連同本年度之中期息每股港幣5仙，令本年度全年的股息合共每股港幣11仙。

## 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！

**鄭熾**

主席

二零一八年三月二十六日

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

本集團之現金、銀行結餘及定期存款於二零一七年十二月三十一日止為198,434,000港元(於二零一六年十二月三十一日：208,984,000港元)。本集團之總借貸為61,509,000港元(於二零一六年十二月三十一日：45,534,000港元)；當中有60,538,000港元(於二零一六年十二月三十一日：44,025,000港元)須於一年內付還，971,000港元(於二零一六年十二月三十一日：1,509,000港元)須於二至五年內付還。

本集團之借貸全部為港幣。總借貸之中約2.5%為固定息率。

於二零一七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%(於二零一六年十二月三十一日：0%)。

### 主要持有投資

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無持有主要投資。

### 抵押詳情

於二零一七年十二月三十一日，一間位於香港的酒店物業，包括有關土地及建築物，其可載值為614,998,000港元，以及若干投資物業，其公允值為153,000,000港元，已抵押予銀行以獲取本集團之銀行貸款及一般銀行信貸設施。

### 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，越南盾相對港幣之兌換率相對穩定。於二零一七年十二月三十一日，與二零一六年十二月三十一日比較，越南盾相對港幣之兌換率約有1.03%之升值。年內本集團的匯兌虧損為259,000港元。由於越南盾並非自由流通貨幣，所以市場上缺乏對沖工具或該等對沖工具成本高昂及效益不高。加上由於越南盾相對港幣利息差距較大，亦令建立有效防禦越南盾貶值之對沖較為困難。因此，本集團於年內並無採用任何貨幣對沖工具。

### 或然負債詳情

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債(二零一六年十二月三十一日：無)。

## 僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團總僱員數目約1,225人，超過九成員工位於越南。由本財政年度開始，本集團的總員工人數，將新增包括酒店業務員工約80人。截至二零一七年十二月三十一日止年度內，總員工費用(不包括董事酬金)約64,635,000港元(二零一六年十二月三十一日：46,678,000港元)。本財政年度總員工費用顯著上升，主要原因為新增包括酒店員工費用。酒店員工的薪酬待遇及薪金調整乃參考市場情況及酒店管理公司的推薦意見。除此之外，本集團之薪酬政策與上年度比較並無重大變化。

## 環境、社會及企業責任

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

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

本集團根據聯交所上市規則附錄27規定的環境、社會及管治報告指引(「指引」)編製本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告。本報告涵蓋本公司截至二零一七年十二月三十一日止財政年度於香港、越南及中國營運的情況。由於本集團水泥廠已聘請的員工數目，佔集團總員工數目超過90%，以及水泥廠的營運對環境有較大影響，基於重要性原則，本報告將重點討論本集團位於越南的水泥廠營運，而酒店營運及物業投資業務涉及的範疇亦會作簡要討論。董事會已審閱及批准本環境、社會及管治報告。本報告已根據指引項下各範疇作出一般性披露。

## 環境

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

### 1. 排放

與水泥生產相關的主要環境問題是原料和能源的消耗以及對空氣的排放。排放到空氣中的主要污染物質是粉塵，二氧化碳(CO<sub>2</sub>)，氮氧化物(NO<sub>x</sub>)和二氧化硫(SO<sub>2</sub>)。其他污染較少的物質包括碳氧化物，多氯二苯並對二噁英和二苯並呋喃、總有機碳、金屬、氯化氫和氟化氫。

在生產過程中，煤炭消耗量是氣體排放的主要來源。集團水泥廠生產一噸熟料平均需要0.149噸的煤。於二零一七年度內，水泥廠在營運上消耗170,322噸煤。

#### 1.1 二氧化碳(CO<sub>2</sub>)

在煅燒期間，CO<sub>2</sub>作為副產物釋放，其在600-900℃的溫度下在窯的上部和較冷端或預煅燒器中釋放，並導致碳酸鹽轉化為氧化物。在窯底端較高的溫度下，石灰(CaO)與二氧化矽，鋁和鐵的材料反應，在熟料中產生礦物，這是水泥製造的中間產品。然後將熟料從窯中取出用於冷卻，磨至細粉末，並與小部分(約5%)的石膏混合，形成最常見的水泥，稱為波特蘭水泥。

水泥廠運作包括兩條生產線，分別為C線及D線。於二零一七年度內，在生產線C線及D線量度得到的CO<sub>2</sub>排放量分別是78.3毫克／Nm<sup>3</sup>和122.7毫克／Nm<sup>3</sup>。

#### 1.2 氮氧化物(NO<sub>x</sub>)

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

於二零一七年度內，在生產線C線及D線量度得到的NO<sub>x</sub>排放量分別是806.2毫克／Nm<sup>3</sup>和902.9毫克／Nm<sup>3</sup>。

## 環境(續)

### 1. 排放(續)

#### 1.3 二氧化硫(SO<sub>2</sub>)

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

於二零一七年度內，在生產線C線及D線量度得到的SO<sub>2</sub>排放量分別是12.4毫克／Nm<sup>3</sup>和17.5毫克／Nm<sup>3</sup>。

#### 1.4 粉塵

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

於二零一七年度內，在生產線C線及D線量度得到的粉塵排放量分別是9.94毫克／Nm<sup>3</sup>和20.69毫克／Nm<sup>3</sup>。

#### 1.5 水

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

## 環境(續)

### 1. 排放(續)

#### 1.6 環境問題控制和未來計劃

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

#### 越南環境測量標準

編號	項目	測量與分析方法
1	空氣質量	
1.1	空氣質量(粉塵含量)	TCVN 5067:1995
1.2	粉塵量	TCVN 5704:1993
1.3	NO2	TCVN 6137:2009
1.4	SO2	TCVN 5971:1995
1.5	CO	ASTM D1945
1.6	H2S	MASA Method 701
2	噪聲，振動，氣象觀測	
2.1	噪聲	TCVN 7878:-2:2010
2.2	振動	TCVN 6963: 2001
2.3	氣象觀測(溫度，濕度，風速和壓力)(QCVN46:2012/BTNMT)	
3	廢氣	
3.1	粉塵含量	(CO2, NOx, SO2) TCVN 5977:2009
4	廢水	
4.1	pH	TCVN 6492:2011
4.2	溶解氧	TCVN 7325:2004
4.3	顏色	TCVN 6185:2008
4.4	硬度(CaCO3)	SMEWW 2340C:2012
4.5	懸浮固體(TSS)	TCVN 6625:2000
4.6	化學需氧量(COD)	SMEWW 5220-C:2012
4.7	生化需氧量(BOD5)	TCVN 6001:2008
4.8	鐵	TCVN 6177:1996
4.9	鋅	TCVN 6193:1996
4.10	鉛	SMEWW 3113B:2012
4.11	鎘	SMEWW 3113B:2012
4.12	錳	SMEWW 3113B:2012
4.13	汞	TCVN 7877:2008
4.14	砷	TCVN 6626:2000
4.15	油，潤滑脂	TCVN 5070:1995
4.16	大腸菌	TCVN 6187-2: 2009
4.17	大腸桿菌	TCVN 6187-2: 2009

## 環境(續)

### 1. 排放(續)

#### 1.6 環境問題控制和未來計劃(續)

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

所有測量結果都需要與越南全國標準進行如下比較：

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

根據二零一七年度所有環境測量季度報告，集團水泥廠均符合上述所有越南國家標準和要求。

為加強排放控制，水泥廠和VIET AN ENVIRONMENT TECHNOLOGY JSC在二零一七年十月簽定了合同(No: 165/2017/HĐKTĐA-VAE)，安裝排放監察系統。系統安裝將於二零一八年內完成。

## 環境(續)

### 1. 排放(續)

#### 1.7 物理廢物

除上述排放量外，水泥廠每天的操作會產生一些物理廢料。這些物理廢物可分為危險和非危險性質。

危險廢物如電子物品、二手油和用過的濾袋等。水泥廠聘請了一家政府授權的代理，處理這些危險廢物。於二零一七年度內，物理危險廢物的總數是35,130公斤。

至於非危險性廢物，水泥廠會為其分類，並按分類安排處理。水泥廠聘請了一家公司收集有關廢物。於二零一七年度內，非危險性物理廢物的總數量是126,000公斤。

有關本集團酒店營運：酒店在經營過程中並沒有產生危險廢物，並在切實可行的情況下，按照適用的環境保護法律和條例，以環境負責任的方式處理。

於二零一七年七月酒店開業前，環保署根據《空氣污染管制條例》第311章43條，向酒店收取罰款。違反理由是酒店進行安裝火爐有關工程，申請應在開始工作前不少於28天提交環保署和得到署方的批准才能進行。酒店已繳交罰款，並完成彌補有關問題。

### 2. 資源的使用

#### 2.1 煤炭和電力

對於集團的水泥廠來說，水泥生產過程消耗了大量的能源。能源消耗主要是煤和電。於二零一七年度內，煤炭及電力的消耗量分別為170,322噸及150,241,197千瓦小時。

為了減少用電量，水泥廠對餘熱發電系統進行了研究。水泥廠聘請了一家中國諮詢公司，對目標安裝在現有生產線上的餘熱發電回收鍋爐蒸汽輪機發電機組，進行了可行性研究。餘熱發電系統利用了目前從水泥生產線排放的浪費的熱量。餘熱發電回收鍋爐將使用從水泥廠排出的浪費的熱量產生蒸汽，蒸汽將進入蒸汽輪機發電機發電。可以減少對國家電網的電力消耗，亦令到國家電網連接發電廠的化石燃料燃燒減少。

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

## 環境(續)

### 2. 資源的使用(續)

#### 2.2 水

水用於水泥廠的主要目的是機械冷卻。於二零一七年度內，水泥廠大約消耗436,126 m<sup>3</sup>的水。地下水和雨水是水泥廠的主要水的來源，在獲取水源供應並沒有困難。

#### 2.3 包裝物料

水泥袋是主要水泥廠的包裝材料。一個水泥袋可載50公斤的水泥。於二零一七年度內，水泥廠消耗了15,181,879個水泥袋。

### 3. 環境與自然資源

水泥廠採購當地原材料為製造水泥的最基本材料。生產水泥所需的原材料(碳酸鈣，二氧化矽，氧化鋁和鐵礦石)，通常從石灰岩、白堊、粘土片岩或粘土中提取。

越南政府對使用原材料徵收費用。二零一七年期間，水泥廠根據越南政府發布的各項決定，如礦山恢復基金(2463/QD-BTNMT；日期23/12/2010)，採礦權費(3027/QD-BTNMT；日期25/12/2014)，環境和自然資源稅(44/2017-TT-BTC；日期12/05/2017)已按時繳付所有有關費用。

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

有關本集團酒店營運：酒店一向的方針是節省原材料的使用量(包括用水、電、煤氣和紙張)，減少廢物量，改善廢物管理。酒店自二零一七年七月開業以來，能源使用的資訊餘下：

煤氣：酒店的煤氣使用量為909,977兆焦耳。酒店會跟據天氣預報的情況下，調整鍋爐的溫度來盡力節省煤氣。

電力：酒店的總共使用量為1,237,306度的電力。酒店99%的燈泡已用了LED燈。酒店採用效能更高，操控性能方便和壽命長水冷式冷水機組系統來提供空調給整棟大廈。辦公室設備(電腦和影印機)和酒店辦公室的燈將在辦公時間後關閉。另一方面，如果沒有人的客房，客房內的電將會關閉。根據以上的節能流程，酒店管理層在未來一年裡會思考更多的節能方法。

## 環境(續)

### 3. 環境與自然資源(續)

水：酒店在過去的一年裡，使用了12,194立方米的水。管理層正考慮鼓勵客人在入住一晚以上時，會建議客人儘量減少每日更換毛巾和床被套的要求。

紙張：為減少紙張消耗，酒店鼓勵員工使用還保紙進行複印、雙面列印和影印。

## 社會

### 1. 就業

截至二零一七年十二月三十一日，水泥廠有約1,055名員工。所有員工的基本薪金水平均高於當地的最低工資要求。越南所有員工均按照越南社會衛生保險法參與了社會保險，醫療保險和失業保險。

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

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

有關本集團酒店營運：酒店深明人才對支持營運極其重要，員工團隊在性別及年齡方面均達致多元化。多元化裨益在於提供各種構思及不同能力，有助酒店成功。酒店亦設有不同的溝通渠道與員工進行討論、回應及解決彼此間關注之議題。事實上，酒店恪守男女平等原則，因此特別鼓勵女性員工在管理層及營運層面上之參與。

管理層相信，員工為酒店之寶貴資產，並致力吸引及挽留來自不同背景的優秀員工，以取得持續增長。至二零一七年十二月三十一日，管理層人員更替率為零，但在主管人員和下級人員中的比例為50%，主要是前線員工較多。

酒店總共有79名全職員工，分別為37位男性和42位女性。辦公室員工上班時間為星期一至星期五上午9點至下午6點。前線營運員工，則須要輪班工作。上班時間均由部門主管負責編制。員工可享有之福利包括膳食、醫療、年假和其他具市場競爭力之福利待遇。

## 社會(續)

### 2. 健康與安全

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

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

對於勞動衛生,水泥廠每年對所有員工進行兩次健康檢查。所有員工已於二零一七年四月和十月進行了身體檢查。

有關本集團酒店營運:維持旗下各項營運安全、健康而衛生之環境,是集團酒店之基本原則。為此我們肩負之責任不只涵蓋員工,亦同時擴展至顧客及任何依法進入旗下設施之人士。酒店已推行適當的安排、培訓課程及指引以促進職業健康及安全。於入職時,每名員工均獲發職業健康與安全的辦公室備忘錄。酒店積極地識別潛在的職業性風險,以減低員工發生意外的機會。例如,所有餐廳員工須穿防滑鞋及防切傷手套,以防受傷。根據酒店的記錄,截至二零一七年十二月三十一日止的財政年度均沒有錄得任何工傷傷亡紀錄。

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

### 3. 發展和培訓

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

於二零一七年十月,水泥廠向所有保安人員安排了安全訓練和防火培訓班。年度內,當地警方及消防部門也組織了相關的培訓班。另外,順化省技術學校於二零一七年六月,為本集團的質量控制、安全和物料管理部門的員工,舉辦了「化學物質事故和安全培訓」課程。

有關本集團酒店營運:本集團酒店深明具備熟練技能及經專業受訓之員工為帶領業務增長及未來成功的關鍵,而學習及自我增值是讓員工掌握可持續發展價值之主要方法。因此,酒店負責為員工提供精益求精之增值機會。定期舉辦各項培訓課程,以加強員工之職業安全、個人及食物衛生、火警及緊急事故應對、急救及客戶服務技巧。培訓課程將給以下員工:

## 社會(續)

### 3. 發展和培訓(續)

管理層：投訴和招聘處理。

飲食部：食物衛生和急救。

保安部：急救，火災和緊急應對。

辦公室和房務部員工：職業安全。

前堂部：急救和投訴處理。

直至二零一七年十二月三十一日，每名員工的培訓時間平均為6-8小時。

### 4. 勞工標準

有關本集團水泥營運，所有員工均通過人力資源部門招聘，確保他們履行各自職位的工作要求。本集團定期檢討其就業慣例及職員招聘指引，確保其完全符合僱傭法例及其他與預防童工勞動有關的規定。根據越南法律，任何公司禁止僱用15歲以下的兒童。在二零一七年，在水泥廠工作的最年輕的員工為20歲。

根據水泥廠的人力資源記錄，90%以上的員工擁有9年級或以上的教育背景，50%的員工在越南擁有12年級或以上的教育背景。水泥廠向所有剛加入公司的員工，提供ISO和工作安全培訓，並鼓勵各部門組織適當的工作技能培訓。

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

## 社會(續)

### 5. 供應鏈管理

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

根據用戶部門提出的採購申請要求，採購部門將尋求合適的供應商，並交予總經理進行質量和價格比較審批。收到的所有商品都需要用戶部門檢查。對於生產材料採購，一般有2~3個合格供應商供應各類生產材料。可以避免單一供應商過度集中於特定生產材料供應的問題。本集團的質量保證部門必須檢查收到每一個批次的生產材料的質量。

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

有關本集團酒店營運：本集團酒店與多家供應商在一系列款待商品之供應上緊密合作，包括客房消耗品、餐具、傢俱，以及食物和飲品。酒店在招標過程中希望所有供應商得到公平、公正和有足夠競爭力。酒店也會評估供應商在品質上的管理和服務。為了提高酒店在採購的責任感，管理層會繼續選購更多有機的產品和在供應商對品質、可持續的資源上和對環境的影響來審查供應商。

### 6. 產品責任

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

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

產品	產品標準	獎勵日期
熟料	TCVN7024:2002	04/04/2005
波特蘭水泥PCB30	TCVN6260:2009	29/04/2002
波特蘭水泥PCB40	TCVN6260:2009	29/04/2002
波特蘭水泥PC40	TCVN2682:2009	29/04/2002
波特蘭水泥類型I & V	ASTM C150/C150M-12	05/06/2003
波特蘭水泥PCSR40	TCVN6067:2004	18/03/2002

## 社會(續)

### 6. 產品責任(續)

另外，我們所有的水泥產品均符合越南國家產品、貨物和建築材料標準(QCVN16:2014/BXD)。除此之外，公司已通過QUACERT授予ISO 9001，ISO 14001和OHSAS 18001證書，表明我們的水泥廠已經建立了公認的管理標準體系。

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

有關本集團酒店營運：酒店飲食部門堅持遵守所有相關法例；例如，會注意在食物標籤上的營養和食物過敏的標題。另外，為防止對酒店的影響，已制定了符合規格的程序，以確保遵守相關法例、規則和條例，使菜餚的品質和衛生都得到了有效的管理。

跟據酒店記錄，每個月大約收到一至兩宗投訴，通常關於房內設施。當酒店收到投訴，員工會立刻處理，如可能也會立刻更換或修理相關設施。如有關設施不能維修，將會為客人更換房間。

個人資料保密：當酒店有須要收集客戶或個人資料時，會清楚地告知他們有關收集的用途和相關資料絕對保密。只有授權人事才可翻查有關資料。直至二零一七年十二月三十一日，酒店沒有收到相關違反客戶私隱和資料遺失的投訴。

### 7. 反貪污

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

有關本集團酒店營運：酒店不容忍任何形式的貪污或瀆職行為，如賄賂、洗黑錢、勒索和詐騙。員工手冊中概述了工作場所的職業操守。直至二零一七年十二月三十一日，沒有任何關於貪污和賄賂的報告。

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

## 社會(續)

### 8. 社區投資

於二零一七年，集團制定企業社會責任政策，作為社區投資和越南捐贈的方針。這項政策的目的是建立一個公正，一致和透明的過程，通過這一過程，對符合條件的慈善機構的支持請求將予以管理。我們的社區投資重點是貧困群體，兒童教育，醫療衛生服務。

於二零一七年度內，本公司作出貢獻予香茶縣公社基金，以為當地人民改善健康；及微笑行動，為越南兒童面部畸形手術改造的組織。二零一八年，我們計劃與順化省地方政府合作，進一步開展社區對貧困群體和兒童教育的投入。

## 企業管治操守

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

本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度內一直遵守守則（「守則條文」）及經修訂守則之適用守則條文（經修訂守則條文），惟守則條文或經修訂守則條文A.4.1、條文A.4.2及條文A.6.7條除外。

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

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

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

就守則條文A.6.7條而言，除獨立非執行董事林志權先生外，另外二名獨立非執行董事因其他業務未能出席於二零一七年五月二十五日舉行之本公司股東週年大會。

## 董事會

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

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

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

## 董事會(續)

### 董事會會議

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

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

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

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度期間內，董事會共召開了三次會議，其中，鄭嬌女士、陸恩先生、陸峯先生、范招達先生及陸詩韻小姐參加了所有董事會會議，劉歷遠先生、梁仿先生及林志權先生參加了兩次董事會會議。

### 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。

## 董事會<sup>(續)</sup>

### 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，現任董事於截至二零一七年十二月三十一日止年度，根據以下途徑獲得重點在於上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

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

其中，鄭嬌女士、陸恩先生、陸詩韻小姐及劉歷遠先生透過(A)途徑達致；而陸峯先生、范招達先生、林志權先生及梁仿先生透過(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。鄭嬌女士為本公司創辦人之一，並全面負責本公司的整體管理工作。本公司認為由同一人兼任本公司主席及行政總裁職務可以提升本公司的企業決策及執行效率，有助於本集團更高效及時地抓住商機。本公司認為，在本公司董事會和獨立非執行董事的監管下，通過制衡機制，股東的利益能夠得以充分及公平的體現。

## 董事會委員會

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、劉歷遠先生及林志權先生。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。

二零一七年審核委員會舉行了兩次會議，所有成員參加了所有會議。於二零一七年之年度內，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二零一六年年終業績、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) 考慮二零一七年度之核數費用；
- (iv) 審閱及建議董事會批准二零一七年年中業績、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。

### 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。

## 董事會委員會(續)

### 薪酬委員會(續)

二零一七年薪酬委員會舉行了一次會議。所有成員參加了所有會議。於二零一七年之年度內，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) 檢討獨立非執行董事之薪酬及其任期，自本年度股東週年大會日起再續一年。

目前，本公司對高級管理層的薪酬主要為固定的每月工資。部份管理層之薪酬亦包括與績效掛鈎的年度獎金，績效掛鈎的年度獎金的發放辦法是按照設定評核指標完成情況作為評核標準。獨立非執行董事的酬金則根據市場水平，並考慮其擔任本公司獨立非執行董事及董事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嫻女士所組成的提名委員會。由鄭嫻女士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。

二零一七年提名委員會舉行了一次會議。其中，鄭嫻女士、劉歷遠先生及梁仿先生參加了所有會議。於二零一七年之年度內，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二零一七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

本公司於二零一七年年股東週年大會上重新委聘安永會計師事務所為本公司核數師，任期直至下次股東週年大會結束為止。

於截至二零一七年十二月三十一日止之財政年度，本集團共付予安永會計師事務所2,248,400港元作為審核服務費及304,000港元作為非審計服務費。

本公司之核數師安永會計師事務所就有關其責任之申報載於第34頁至38頁之獨立核數師報告。

## 內部監控

董事會認知維持一個適當的內部監控以保衛本集團資產及股東利益的責任。

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

管理層按持續基準維持及監察有關控制系統。

於二零一七年，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香港聯合交易所有限公司「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。

# 董事會報告

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零一七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

本集團截至二零一七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39頁至103頁。

中期股息每股港幣5仙已於二零一七年十月六日派發。董事會建議本年度派發末期股息每股港幣6仙予於二零一八年六月七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106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104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30。

## 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31及綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

於二零一七年十二月三十一日，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172,608,000元，其中港幣30,318,000元為本年度擬派末期股息。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57%，而最大客戶之銷售額在此約佔21%。本集團最大五名供應商之採購額佔本年度之總採購額約60%，而最大供應商之採購額在此約佔19%。

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

## 董事

本年度內本公司之董事如下：

執行董事：

鄭嫻  
陸恩  
范招達  
陸峯  
陸詩韻

獨立非執行董事：

劉歷遠  
梁仿  
林志權

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

## 董事及主管階層簡介

鄭嬌女士，77歲，本公司主席兼行政總裁及本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。鄭女士為本集團創辦人之一，並已服務本集團超過40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，53歲，本公司執行董事。陸先生為本集團全資附屬公司Luks Land (Vietnam) Company Limited的總經理，主要負責本集團於越南之物業投資及管理業務。彼已服務本集團28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，51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28年。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。

陸峯先生，49歲，本公司執行董事。陸先生持有香港中文大學頒發之工商管理碩士學位。加入本集團前，彼於金融服務行業有多年經驗。陸先生為本集團全資附屬公司Luks Cement (Vietnam) Company Limited的總經理，主要負責本集團之水泥業務發展。彼為本集團已服務達18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，41歲，本公司之執行董事。陸小姐持有由香港大學頒發的文學院學士學位。彼於本集團工作超過11年。彼一直於本集團擔任投資者關係總監一職，主要負責本集團的投資者關係。陸小姐亦負責本集團的酒店發展項目。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。陸小姐為鄭嬌女士之女兒，彼亦為本公司執行董事陸恩先生及陸峯先生之妹妹。

梁仿先生，66歲，本公司獨立非執行董事及本公司核數委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。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。

劉歷遠先生，67歲，本公司獨立非執行董事及本公司核數委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。劉先生持有北京大學法律系大專文憑。彼現為一間位於中國之房地產投資及管理公司之董事。

林志權先生，64歲，本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。林先生於審核、財務及會計工作方面有多年經驗。彼為中國太平洋保險(集團)股份有限公司獨立非執行董事。彼曾任安永會計師事務所高級顧問及合夥人。林先生擁有會計學高級文憑。彼亦是香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。

## 獲准許的彌償條文

董事之獲准許的彌償條文現時及於本財政年度生效。

於整個年度，本公司已為董事投購董事責任保險，為本集團董事提供適當保障。

## 董事服務合約

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

## 董事薪酬

董事袍金須經股東於股東大會上批准。董事薪酬由本公司薪酬委員會釐定，詳情請參閱本年報第23頁至24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

於二零一七年十二月三十一日，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

於二零一七年十二月三十一日，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 實益擁有人	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 信託		
鄭嬌	(a)	20,942,800	-	36,912,027	-	-	57,854,827	11.45
陸恩	(b)	3,070,800	174,000	-	272,824,862	-	276,069,662	54.64
陸峯	(b)	3,229,600	-	-	272,824,862	-	276,054,462	54.63
陸詩韻	(b)	1,300,000	-	-	272,824,862	-	274,124,862	54.25
范招達		1,500,000	-	-	-	-	1,500,000	0.30

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。

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，於二零一七年十二月三十一日，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

於二零一七年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條所規定而存置之權益登記冊所記錄，擁有公司已發行股本5%或以上權益之股東如下：

好倉：

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

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The Luks Family Trust的其中受益人，透過Luks Family (PTC) Limited (The Luks Family Trust的受託人)持有本公司股份之權益為272,824,862股。

除上述所披露外，於二零一七年十二月三十一日，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

本公司謹訂於二零一八年五月二十九日(星期二)下午三時三十分假座香港九龍尖沙咀東麼地道70號香港海景嘉福酒店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

主席

鄭嬭

香港

二零一八年三月二十六日



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)

## 意見

我們已審核載於第39頁至103頁的陸氏集團(越南控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策摘要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

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

## 關鍵審核事項

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

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

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

## 關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	我們審核時如何處理關鍵審核事項
投資物業公允值之估計	
<p>貴集團於越南、香港及中國內地持有投資物業組合作租賃收益。該等投資物業於報告日以公允值計量及截至二零一七年十二月三十一日止，該等投資物業總面值為港幣1,147,000,000元。</p> <p>於報告期末，釐定投資物業公允值必須反映市場情況而作重大估值。於報告日末期，管理層聘請外聘估值師對該等投資物業進行估值及鑒於缺乏最近活躍於市場上類似物業，外聘估值師考慮資料於不同來源包括預計有關物業的租值及對貼現率及複歸收益等作出假設。</p> <p>相關投資物業公允值披露載於綜合財務報表附註3及14。</p>	<p>我們對投資物業評估可收回金額的審核步驟如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 獲得並審查由 貴集團所簽訂的外聘估值師編制的估價報告；</li> <li>• 評估外聘估值師的資格、經驗及專業，並考慮其客觀性和獨立性；</li> <li>• 讓我們的內部估值專員協助我們評估所應用的估價方法及估價所應用的主要假設及估計或對投資物業的市價與其他同類物業進行比較；</li> <li>• 比較物業有關用作估價的投入的數據與相關文件(如租賃協議)；及</li> <li>• 評估物業投資估值的披露是否充分。</li> </ul>

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

## 關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	我們審核時如何處理關鍵審核事項
物業、廠房及設備減值—酒店物業	
<p>貴集團於香港持有一酒店物業(「酒店物業」)，截至二零一七年十二月三十一日止其面值為港幣634,000,000元。(包括有關土地及大廈、傢俱和固定裝置及辦公設備)。</p> <p>於報告期末，管理層對酒店物業作出減值評估並根據公允值減去出售成本釐定其可收回金額。管理層聘請外聘估值師估計酒店物業的公允價值。酒店物業的減值評估對我們的審計重要，因為(i)截至二零一七年十二月三十一日止，淨帳面金額為港幣634,000,000元；及(ii)釐定酒店物業的公允值減去出售成本乃根據一些估計如預計出租率、預計現金流量及貼現率等。</p> <p>相關酒店物業公允值披露載於綜合財務報表附註3及13。</p>	<p>我們對酒店物業評估可收回金額的審核步驟如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 獲得並審查由 貴集團所簽訂的外聘估值師編制及董事對酒店物業可收回金額的評估依據的估價報告；</li> <li>• 評估外聘估值師的資格、經驗及專業，並考慮其客觀性和獨立性；</li> <li>• 讓我們的內部估值專員協助我們評估所應用的估價方法及估價所應用的主要估計及假設；及</li> <li>• 評估管理層估計的出售成本。</li> </ul>

## 刊載於年報內其他資料

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

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

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

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)

## 董事就綜合財務報告須承擔的責任

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

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

審核委員會協助貴公司董事履行職責，監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

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

## 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是黃卓強。

### 安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道一號

中信大廈二十二樓

二零一八年三月二十六日

# 綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	5	<b>665,072</b>	622,685
銷售成本		<b>(431,106)</b>	(402,392)
毛利		<b>233,966</b>	220,293
其他收入及收益	5	<b>6,313</b>	13,088
投資物業公允值淨收益	14	<b>34,272</b>	9,240
分銷費用		<b>(75,820)</b>	(51,038)
行政費用		<b>(72,484)</b>	(61,392)
其他費用		<b>(548)</b>	(1,169)
融資成本	7	<b>(1,383)</b>	(882)
除稅前溢利	6	<b>124,316</b>	128,140
所得稅支出	10	<b>(30,220)</b>	(21,274)
本年溢利		<b>94,096</b>	106,866
應佔溢利：			
母公司擁有人		<b>94,417</b>	111,974
非控股權益		<b>(321)</b>	(5,108)
		<b>94,096</b>	106,866
母公司普通股股東應佔每股盈利	12		
基本及攤薄		<b>港幣18.7仙</b>	港幣22.2仙

# 綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年溢利		<b>94,096</b>	106,866
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		<b>19,491</b>	(17,256)
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	<b>3,690</b>	-
本年其他全面收益／(虧損)		<b>23,181</b>	(17,256)
本年全面收益		<b>117,277</b>	89,610
應佔全面收益：			
母公司擁有人		<b>119,293</b>	89,361
非控股權益		<b>(2,016)</b>	249
		<b>117,277</b>	89,610

# 綜合財務狀況表

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	<b>1,228,161</b>	1,337,298
投資物業	14	<b>1,146,947</b>	951,568
預付土地租賃款項	15	<b>12,893</b>	1,075
待發展物業	16	<b>31,401</b>	32,074
訂金	19	-	33,534
非流動資產總值		<b>2,419,402</b>	2,355,549
<b>流動資產</b>			
存貨	17	<b>63,264</b>	68,721
應收賬款	18	<b>37,077</b>	31,375
預付款項、按金及其他應收款項	19	<b>47,178</b>	10,334
通過損益以反映公允值的股本投資	20	<b>59</b>	58
現金及現金等值	21	<b>198,434</b>	208,984
流動資產總值		<b>346,012</b>	319,472
<b>流動負債</b>			
應付賬款	22	<b>7,226</b>	5,896
其他應付款項及累計支出	23	<b>139,258</b>	138,625
應欠一董事款項	24	-	516
應欠一關聯公司款項	25	-	4,380
付息銀行及其他借貸	26	<b>60,538</b>	44,025
應付稅項		<b>21,769</b>	20,825
流動負債總值		<b>228,791</b>	214,267
流動資產淨值		<b>117,221</b>	105,205
資產總值減流動負債		<b>2,536,623</b>	2,460,754

# 綜合財務狀況表

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,536,623</b>	2,460,754
<b>非流動負債</b>			
附息銀行及其他借貸	26	971	1,509
租務按金		24,567	13,960
撥備	28	4,101	4,157
遞延稅項負債	29	206,279	205,572
<b>非流動負債總值</b>		<b>235,918</b>	225,198
<b>資產淨值</b>		<b>2,300,705</b>	2,235,556
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	30	5,053	5,053
儲備	31	2,325,629	2,261,919
<b>非控股權益</b>		<b>2,330,682</b>	2,266,972
		<b>(29,977)</b>	(31,416)
<b>總權益</b>		<b>2,300,705</b>	2,235,556

鄭嬭  
董事

陸詩韻  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

附註	母公司擁有人應佔權益									
	已發行 股本 港幣千元	股份 溢價 港幣千元	繳入 盈餘 港幣千元 (附註 31(b))	股本 贖回儲備 港幣千元 (附註 31(c))	物業重估 儲備 港幣千元	匯兌 波動儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合共 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	(附註30)									
於二零一六年一月一日	5,053	738,496	255,857	703	20,483	(461,706)	1,669,255	2,228,141	(31,665)	2,196,476
本年溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	111,974	111,974	(5,108)	106,866
本年其他全面收益/(虧損):										
換算外國業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(22,613)	-	(22,613)	5,357	(17,256)
本年全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(22,613)	111,974	89,361	249	89,610
二零一五年末期股息	-	-	(30,318)	-	-	-	-	(30,318)	-	(30,318)
二零一六年中期股息	11	-	(20,212)	-	-	-	-	(20,212)	-	(20,212)
於二零一六年十二月三十一日	5,053	738,496*	205,327*	703*	20,483*	(484,319)*	1,781,229*	2,266,972	(31,416)	2,235,556
於二零一七年一月一日	<b>5,053</b>	<b>738,496</b>	<b>205,327</b>	<b>703</b>	<b>20,483</b>	<b>(484,319)</b>	<b>1,781,229</b>	<b>2,266,972</b>	<b>(31,416)</b>	<b>2,235,556</b>
本年溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	<b>94,417</b>	<b>94,417</b>	<b>(321)</b>	<b>94,096</b>
本年其他全面收益/(虧損):										
物業重估溢利	-	-	-	-	<b>3,690</b>	-	-	<b>3,690</b>	-	<b>3,690</b>
換算外國業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	<b>21,186</b>	-	<b>21,186</b>	<b>(1,695)</b>	<b>19,491</b>
本年全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	<b>3,690</b>	<b>21,186</b>	<b>94,417</b>	<b>119,293</b>	<b>(2,016)</b>	<b>117,277</b>
出售附屬公司	32(a)	-	-	-	-	-	-	-	<b>3,455</b>	<b>3,455</b>
二零一六年末期股息	-	-	<b>(30,318)</b>	-	-	-	-	<b>(30,318)</b>	-	<b>(30,318)</b>
二零一七年中期股息	11	-	-	-	-	-	<b>(25,265)</b>	<b>(25,265)</b>	-	<b>(25,265)</b>
於二零一七年十二月三十一日	<b>5,053</b>	<b>738,496*</b>	<b>175,009*</b>	<b>703*</b>	<b>24,173*</b>	<b>(463,133)*</b>	<b>1,850,381*</b>	<b>2,330,682</b>	<b>(29,977)</b>	<b>2,300,705</b>

\* 該等儲備賬包括於綜合財務狀況表內之綜合儲備共港幣2,325,629,000元(二零一六年:港幣2,261,919,000元)。

# 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>經營活動之現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>124,316</b>	128,140
調整：			
融資成本	7	<b>1,383</b>	882
利息收入	5	<b>(5,440)</b>	(5,051)
投資物業公允值淨收益	14	<b>(34,272)</b>	(9,240)
註銷附屬公司之虧損	6	-	31
出售附屬公司之收益	5	<b>(740)</b>	-
出售物業、廠房及設備項目虧損／(收益)，淨值	6	<b>108</b>	(561)
折舊	6	<b>55,883</b>	45,746
發展物業攤銷		<b>959</b>	-
預付土地租賃款項攤銷	6	<b>1,435</b>	2,829
應收賬款減值	6	<b>181</b>	790
存貨撇銷	6	-	305
		<b>143,813</b>	163,871
存貨減少		<b>6,167</b>	1,262
應收賬款減少／(增加)		<b>(5,572)</b>	712
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		<b>(3,789)</b>	3,673
應付賬款增加／(減少)		<b>1,277</b>	(2,982)
其他應付款項及累計支出增加／(減少)		<b>(671)</b>	33,124
應欠一關聯公司款項減少		-	(1)
租務按金增加／(減少)		<b>10,465</b>	(3,350)
撥備減少		<b>(67)</b>	(334)
		<b>151,623</b>	195,975
營運產生之現金		<b>151,623</b>	195,975
已付利息		<b>(1,288)</b>	(782)
融資租賃的利息部份		<b>(95)</b>	(92)
已付稅項		<b>(27,244)</b>	(29,484)
		<b>122,996</b>	165,617
<b>營運活動淨現金流入</b>		<b>122,996</b>	165,617

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>營運活動淨現金流入</b>		<b>122,996</b>	165,617
<b>投資活動現金流量</b>			
已收利息		5,440	5,016
購入原到期日多於三個月定期存款之減少／(增加)		(2,454)	49,713
購買物業、廠房及設備項目		(90,287)	(220,457)
購買通過損益以反映公允值的股本投資		-	(58)
出售物業、廠房及設備項目所得		3,916	561
預付土地租賃款項		(12,347)	-
出售附屬公司	32(a)	(185)	-
<b>投資活動淨現金流出</b>		<b>(95,917)</b>	(165,225)
<b>融資活動現金流量</b>			
銀行新借貸		90,000	75,378
銀行借貸還款		(73,515)	(56,472)
融資租賃資本部份付款		(510)	353
應欠董事款項增加／(減少)		(516)	470
已付股息		(55,583)	(50,530)
<b>融資活動淨現金流出</b>		<b>(40,124)</b>	(30,801)
<b>現金及現金等值減少淨額</b>		<b>(13,045)</b>	(30,409)
現金及現金等值年初結存		164,309	199,989
外幣匯率變動影響，淨額		41	(5,271)
<b>現金及現金等值年終結存</b>		<b>151,305</b>	164,309
<b>現金及現金等值結餘分析</b>			
現金及銀行結存	21	116,042	106,258
購入原到期日少於三個月之非抵押定期存款		35,263	58,051
購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款		47,129	44,675
財務狀況表中現金及現金等值	21	198,434	208,984
減：購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款		(47,129)	(44,675)
<b>現金流量表中現金及現金等值</b>		<b>151,305</b>	164,309

## 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
- 物業投資及物業管理及有關服務撥備
- 物業發展
- 銷售電子產品
- 酒店業務(本年度新開)

### 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*	中華人民共和國(「中國」)	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
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

## 1. 公司資料(續)

### 附屬公司資料(續)

主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	成立／註冊及經營地區	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 Development Limited	英屬維爾京群島／香港	美金1元	-	100	投資控股
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之披露規定而編製。除投資物業及通過損益以反映公允值的股本投資以公允值計量外，本財務報告乃根據歷史成本法編製。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有價值均已湊整至最接近千位(「港幣千元」)。

### 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二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(本集團獲賦予現有或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。

## 2.1 編撰基準(續)

### 綜合賬目基準(續)

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

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

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

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

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

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

本集團在本年度財務報表首次評估並充分採納下列與集團相關新訂及經修訂的香港財務報告準則：

香港會計準則第7號修訂	披露計劃
香港會計準則第12號修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
收錄於香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之香港財務報告準則第12號修訂	其他實體權益的披露：澄清香港財務報告準則第12號的範圍

上述對香港財務報告準則的修訂均未對綜合財務報表產生重大的財政影響。採納香港會計準則第7號修訂時，本財務報表附註32 (b)中已作出披露，這需要一個實體提供披露，使財務報表消費者能夠評估因融資活動而產生的負債變化，包括現金流量和非現金變動引起的變化。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第2號修訂	以股份支付款項之交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號修訂	採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第4號保險合同 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號修訂	提早還款特性及負補償 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號修訂及 香港會計準則第28號(二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號修訂	對香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益作出的澄清 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號修訂	於聯營公司及合營企業的長期利益 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號修訂	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>2</sup>
二零一四年至二零一六週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號修訂 <sup>1</sup>
二零一五年至二零一七週期之年度改進	多項香港財務報告準則修訂則 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

採納的實際影響可能與下文不同，取決於在適用標準和過渡條款和政策選擇時向本集團最後採納時提供的額外合理和可支援的資料。

香港會計師公會於二零一六年八月對香港財務報告準則第2號頒佈修訂，其中涉及三主要領域：歸屬條件對以現金結算的基於股份的支付交易的計量的影響；以股份為基礎的支付交易的分類，其淨結算特徵為預扣某一金額，以滿足與股份支付相關的僱員的納稅義務；和會計對基於股份的付款交易的條款及條件的修改改變其分類從現金結算到股權結算。該修訂案澄清，在衡量股權結算的基於股份的付款時，用於解釋歸屬條件的方法也適用於以現金結算的基於股份的付款。該修訂案引入一個例外，以便以股份結算為基礎，以支付某一數額以滿足僱員的納稅義務為基礎的基於股權的付款交易，將其全部歸類為基於股本結算的股份滿足某些條件時的付款交易記錄。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

此外，修訂還澄清，如果修改了以現金結算的基於股份的付款交易的條款及條件，其結果是股權結算的基於股份的付款交易，則該交易作為自修改之日起的股本結算交易記錄。如被採納，各實體須在不重複前段的情況下採納修訂，但如選擇採納所有三項修訂，並符合其它標準，則可獲准追溯適用。本集團將於二零一八年一月一日採納修訂。這些修訂預計不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集合以代替香港會計準則第39號以及香港財務報告準則第9號的全部過往版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團將於二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團將不會重列比較資料，並將確認就於二零一八年一月一日的期初權益結餘作出的任何過渡調整。於二零一七年，本集團已經詳細評估採納香港財務報告準則第9號的影響。預期對分類及計量影響及減值規定闡述如下：

### (a) 分類及計量

本集團預期採納香港財務報告準則第9號不會對其財務資產內分類及計量造成任何重大影響。其預計繼續以公允價值量度現時持有所有金融資產的公允值。

### (b) 減值

香港財務報告準則第9號規定通過其他綜合收入、租賃應收款、貸款承諾和金融擔保合同，以消化成本或公允價值記錄的債務票據受損，但不以公允價值計入利潤或損失在香港財務報告準則第9號下，將根據預期的信用損失模型，在十二月或終生基礎上記錄。本集團將採用簡化的辦法，並記錄預期損失，估計是根據所有應收款項剩餘壽命的現有現金餘額的現值估算的。此外，本集團將採用簡化的辦法，並記錄預期損失，估計是根據所有應收賬款剩餘壽命的現有現金餘額的現值估算的。此外，本集團將採用一般辦法，並記錄在未來十二月內根據其其他應收賬款可能出現的違約事件估計的十二月預期信貸損失。

一般而言，本公司董事預期採納香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式，將導致就有關本集團按攤銷成本計量之金融資產以及於本集團採納香港財務報告準則第9號後須作出減值撥備的其他項目於尚未產生信貸虧損時提前撥備。

根據本公司董事進行的評估，倘本集團應用預期信貸虧損模式，本集團於二零一八年一月一日確認之累計減值虧損金額較根據香港會計準則第39號確認的累計金額輕微增加，乃主要由於有關應收款項之預期信貸虧損撥備所致。根據預期信貸虧損模式確認之有關進一步減值將減少期初保留溢利及增加於二零一八年一月一日之遞延稅項資產。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

於二零一四年七月頒佈之香港財務報告準則第15號，建立了一個新的五步模型，以考慮與客戶的合同產生的收入。根據香港財務報告準則第15號，收入以反映一個實體預期有權交換貨物或服務的考慮的數額來確認。香港財務報告準則第15號的原則為衡量和識別收入提供了更有條理的方法。該標準還引入大量的定性和定量披露要求，包括總收入的分列、履約義務的資訊、合同資產的變動和期間的負債帳戶結餘。和主要的判斷和估計。該標準將取代目前香港財務報告準則下的所有收入確認要求。在最初的應用標準中，需要一個完整的回顧性申請或修改後的回顧採用。於二零一六年六月，香港會計師公會對香港財務報告準則第15號作修訂，處理關於確定履約義務的執行問題、以解決確定履約義務的執行問題、對主要代理人 and 知識財產權許可證的應用指導以及過渡。這些修訂還旨在說明確保在實體採用香港財務報告準則第15號並降低應用標準的成本和複雜性時，更一致地適用。本集團計畫通過香港財務報告準則第15號中的過渡性規定，確認初步採用的累計效果是對二零一八年一月一日留存收入結餘的調整。此外，本集團希望，在最初通過香港財務報告準則第15號時將在二零一八年一月一日進行的過渡調整不會是實質性的。

本公司董事已評估採納香港財務報告準則第15號的影響，並預計採納香港財務報告準則第15號後可能須作更多披露但本公司董事預計採納香港財務報告準則第15號後不會對本報告期內所確認的收入時間和金額產生重大影響。

於二零一六年五月頒佈之香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常設詮釋委員會)詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(常設詮釋委員會)詮釋第27號評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露之原則，並要求承租人須確認絕大部分租賃資產及負債。該準則包括承租人免於確認的兩項事項：租賃低價值資產及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認負債以作出租賃付款(即租賃負債)，而資產指於租期使用相關資產的權利(即使用權資產)。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合於香港會計準則第40號中投資物業之定義或關於應用重估模式之物業、廠房及設備類別。租賃負債將於其後增加以反映有關租賃負債利息並因支付租賃付款而減少。承租人將須單獨確認有關租賃負債的利息開支及有關使用權資產的折舊費。承租人亦將須於發生若干事件(即租期變動、用於釐定未來租賃付款的指數或利率變動導致的該等付款變動)時重新計量租賃負債。承租人將一般確認重新計量租賃負債金額，作為對使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號項下的出租人會計與香港會計準則第17號項下的會計相比並無大幅改變。出租人將繼續使用香港會計準則第17號中的相同劃分原則劃分所有租賃及區分經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人較根據香港會計準則第17號作出更多披露。出租人可選擇以全面追溯應用或經修訂追溯應用方式應用該準則。本集團預期自2019年1月起採納香港財務報告準則第16號。本集團現正評估採納香港財務報告準則第16號後的影響，且正考慮會否選擇利用現有可行權宜方式，以及將會採用的過渡方式及寬免。如財務報表附註33(b)所載，本集團於二零一七年十二月三十一日有關租賃物業的不可撤銷經營租賃承擔總額為17,602,000港元。採納香港財務報告準則第16號後，其中包括的某些數額可能需要確認為新的使用權資產和租賃負債。然而，需要進一步分析，以確定要確認的新的使用權資產和租賃負債的數額，包括但不限於與低價值資產和短期租約租賃有關的任何數額，其他實際權宜和浮雕的選擇，和新的租約在應用日期之前進入。

## 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。

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。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 業務合併及商譽(續)

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。

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

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

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

### 公允值計量

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

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 公允值計量(續)

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

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

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

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

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

### 非金融資產減值

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

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

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 非金融資產減值(續)

無論是否有任何顯示過往確認之減值虧損可能不再存在或可能減少，每個報告期末亦須作出評估。倘存有該顯示，則估計可收回數額。過往確認之減值虧損(商譽除外)僅於用以釐定資產之可收回數額之估計出現變動始能撥回，惟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。

### 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份，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	10% - 20%
汽車	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。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 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。

### 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。

### 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。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 租賃(續)

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

#### 初步確認及計量

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

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

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

#### 其後計量

金融資產的其後計量依照其分類如下：

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 其後計量(續)

##### 按公平價值列賬及計入損益之金融資產

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

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

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

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

##### 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」。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 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。

### 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。

## 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(續)

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

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

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

### 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應付賬款及其他應付款項、累計支出、應欠一董事及關連公司款項、租務按金及付息銀行及其他借貸。

#### 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。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 金融負債(續)

#### 其後計量(續)

#### 貸款及借款(續)

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)。

### 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。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 現金及現金等值

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

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

### 撥備

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

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

### 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。

遞延稅項資產及遞延稅項負債，如本集團具有可合法強制執行權利來抵銷流動稅項資產及流動稅項負債，而遞延稅項資產及遞延稅項負債與徵收的所得稅有關對同一課稅實體或不同的課稅實體，以淨值計算清償流動稅項負債和資產，或在今後的每一個時期內同時確認資產和結算負債的同一稅務機關預計將有大量的遞延稅項負債或資產被結算或回收。

### 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；

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 確認收益(續)

- (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；
- (d) 有關物業管理費用及有關服務收入，當提供了有關物業管理及有關服務；及
- (e) 酒店業務收入，於本期內提供此服務。

### 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。

#### 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。擬派之末期股息於財務報告附註內披露。

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。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 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。

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。

#### 投資物業及業主自佔物業之分類

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

#### 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，或沒有類似的市場交易，貼現現金流量預測基於對未來現金流量的估計和使用貼現率，反映當時市場對資產現金流量的不確定程度和時間的不確定性的評估，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

當市場上相似物業之現價缺乏時，本集團參考資料來源包括：

- (a) 現價在活躍市場為物業的不同的性質、條件或地點，調整以反映不同之處；
- (b) 在較不活躍市場上相似物業的現價，並作出調整以反映該等價格自交易日以來經濟狀況發生的任何變化；及
- (c) 基於未來現金流量的可靠估計的貼現現金流量預測，根據任何現有租約和其他合同的條款，以及(如果可能的話)外部證據，例如在同一地點的類似物業的現行市值租金，以及條件，並使用貼現率反映當時市場對現金流量的數量和時間的不確定性的評估。

截至二零一七年十二月三十一日止，投資物業面值為港幣1,146,947,000元(二零一六年：港幣951,568,000元)。詳情請見財務報告附註14內，包括量度公允值之主要假設。

## 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，並有以下五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對工業、商業及住宅樓宇租金收入潛力及物業管理及有關服務投資；
- (c) 物業發展分部包括本集團之物業發展及銷售；
- (d) 酒店經營分部包括本集團之酒店業務(本年度新開)；及
- (e) 企業及其他分類分別包括企業收入及支出項目及本集團銷售之電子產品。

管理層會分開監察本集團各業務分部之業績，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。

本年度內，本集團在香港的酒店物業落成後，便開始經營酒店業務，管理層並將酒店營運的業績、資產及負債列於一個獨立的分部。因此，在前幾年酒店營運的業績、資產和負債的比較數字列入物業投資分部的一部份已被重列，以符合本年度的表達。

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		酒店營運		物業發展		企業及其他		綜合	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元										
分部收入：												
銷售予外界客戶	511,166	501,620	119,525	110,792	23,633	-	-	-	10,748	10,273	665,072	622,685
其他收入及收益	25	828	108	6,731	-	-	-	-	740	478	873	8,037
											665,945	630,722
分部業績	49,842	55,957	123,728	99,271	(21,532)	(597)	(2,921)	(1,776)	(30,241)	(29,766)	118,876	123,089
調整：												
利息收入											5,440	5,051
除稅前溢利											124,316	128,140
所得稅支出	(10,787)	(11,233)	(19,362)	(10,025)	-	-	-	-	(71)	(16)	(30,220)	(21,274)
本年溢利											94,096	106,866
分部資產	727,931	740,751	1,298,766	1,081,663	648,866	714,493	66,717	67,885	23,134	70,229	2,765,414	2,675,021
資產合計											2,765,414	2,675,021
分部負債	83,320	79,340	231,352	232,373	119,990	93,134	14,754	14,246	15,293	20,372	464,709	439,465
負債合計											464,709	439,465
其他分部資料：												
折舊	41,304	43,715	1,914	1,658	12,333	-	281	316	51	57	55,883	45,746
資本支出	8,040	8,594	2,881	2,584	79,361	209,201	-	-	5	78	90,287	220,457
應收賬款減值	181	695	-	95	-	-	-	-	-	-	181	790
投資物業公允值淨收益	-	-	34,272	9,240	-	-	-	-	-	-	34,272	9,240
出售物業、廠房及設備項目 虧損/(收益)淨值	576	(63)	(468)	(89)	-	-	-	-	-	(409)	108	(561)
註銷附屬公司之虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	-	31
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	740	-	740	-
存貨撇銷	-	305	-	-	-	-	-	-	-	-	-	305

## 4. 營運分部資料(續)

### (b) 地區資料

#### (a) 來自外界客戶之收入

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
越南	<b>617,857</b>	600,094
香港	<b>39,305</b>	14,861
中國	<b>7,910</b>	7,730
	<b>665,072</b>	622,685

以上收入資料乃按客戶所在地劃分。

#### (b) 非流動資產

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
越南	<b>1,389,233</b>	1,409,651
香港	<b>1,000,356</b>	913,887
中國	<b>29,656</b>	31,588
蒙古	<b>157</b>	423
	<b>2,419,402</b>	2,355,549

以上非流動資產資料乃按資產所在地劃分。

### 主要客戶資料

水泥產品分部銷售為港幣136,867,000元之收入(二零一六年：港幣122,364,000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；及年內所提供服務的價值。

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>收入</b>			
水泥銷售		<b>511,166</b>	501,620
租金總收入		<b>99,418</b>	92,530
物業管理及有關服務收入		<b>20,107</b>	18,262
酒店營運收入		<b>23,633</b>	–
電子產品銷售		<b>10,748</b>	10,273
		<b>665,072</b>	622,685
<b>其他收入及收益</b>			
利息收入		<b>5,440</b>	5,051
出售廢置物料收益		–	470
出售物業、廠房及設備項目收益		–	561
出售附屬公司之收益	32(a)	<b>740</b>	–
其他		<b>133</b>	7,006
		<b>6,313</b>	13,088

## 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	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已售存貨成本		<b>380,626</b>	388,217
已提供服務成本		<b>38,941</b>	2,598
折舊**	13	<b>55,883</b>	45,746
預付土地租賃款項攤銷	15	<b>1,435</b>	2,829
核數師酬金		<b>2,248</b>	2,030
土地及樓宇之最低營運租賃付款項		<b>919</b>	977
僱員成本(不包括董事薪酬(附註8))**：			
工資及薪金		<b>63,627</b>	46,089
退休福利計劃供款		<b>1,008</b>	589
		<b>64,635</b>	46,678
匯兌淨差額·淨值*		<b>259</b>	43
賺取租金之投資物業之直接營運支出(包括維修及保養)		<b>11,539</b>	11,577
應收賬款減值*	18	<b>181</b>	790
註銷附屬公司之虧損*		-	31
出售物業、廠房及設備項目虧損／(收益)·淨值		<b>108</b>	(561)
存貨撇銷*		-	305

\* 該等項目之支出／虧損包括於綜合損益表內之「其他費用」。

\*\* 截至二零一七年十二月三十一日止，折舊及僱員福利支出為港幣87,936,000元(二零一六年：港幣64,991,000元)，包括於綜合損益表內之「銷售成本」。

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行借貸利息	1,288	790
融資租賃利息	95	92
	<b>1,383</b>	882

## 8. 董事酬金

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

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
袍金	825	850
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	11,437	11,611
任意決定之花紅	181	281
退休金計劃供款	72	72
	<b>11,690</b>	11,964
	<b>12,515</b>	12,814

### (a) 獨立非執行董事

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
梁仿先生	100	100
劉歷遠先生	100	100
林志權先生*	100	100
陳錦福先生**	-	25
	<b>300</b>	325

\* 林志權先生於二零一六年九月十五日獲委任為本公司獨立非執行董事。

\*\* 陳錦福先生於二零一六年九月十五日退任本公司獨立非執行董事。

## 8. 董事酬金(續)

### (b) 執行董事

	薪金、津貼及 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
二零一七年					
鄭嬌女士	100	2,990	-	-	3,090
陸恩先生	100	2,362	-	18	2,480
陸峯先生	125	2,689	181	18	3,013
范招達先生	100	2,374	-	18	2,492
陸詩韻小姐	100	1,022	-	18	1,140
	525	11,437	181	72	12,215
二零一六年					
鄭嬌女士	100	2,990	-	-	3,090
陸恩先生	100	2,637	281	18	3,036
陸峯先生	125	2,588	-	18	2,731
范招達先生	100	2,374	-	18	2,492
陸詩韻小姐	100	1,022	-	18	1,140
	525	11,611	281	72	12,489

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(二零一六年：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(二零一六年：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%(二零一六年：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。

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度稅項支出			
香港		71	79
其他地區		27,770	26,385
往年撥備不足／(超出)			
香港		-	53
其他地區		(52)	(9,503)
遞延稅項	29	2,431	4,260
本年度稅項支出總額		30,220	21,274

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%及20%之標準稅率繳納所得稅。

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

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除稅前溢利	124,316	128,140
按法定稅率計算稅項	26,410	26,822
特定省份或當地稅務局之較低稅率	(1,235)	(1,301)
本年度稅項於以往年度之調整	(52)	(9,450)
未確認之暫時差額	(4,191)	-
毋須繳納稅項之收入	(8,398)	(3,829)
不可扣稅之支出	5,826	4,584
未確認之稅項虧損	11,860	4,448
	30,220	21,274

## 11. 股息

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
普通股每股中期股息－港幣5仙(二零一六年：港幣4仙)	<b>25,265</b>	20,212
普通股每股於報告日後擬派末期股息－港幣6仙 (二零一六年：港幣6仙)	<b>30,318</b>	30,318
	<b>55,583</b>	50,530

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(二零一六年：505,297,418)

由於本集團截至二零一七年及二零一六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

二零一七年十二月三十一日	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 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日：							
原值	70,243	3,471	936,063	8,449	31,196	729,442	1,778,864
累計折舊及減值	(36,619)	(2,228)	(380,738)	(6,891)	(15,090)	-	(441,566)
賬面淨值	33,624	1,243	555,325	1,558	16,106	729,442	1,337,298
於二零一七年一月一日							
累計折舊後淨額	33,624	1,243	555,325	1,558	16,106	729,442	1,337,298
添置	-	2,244	578	7,263	3,650	76,552	90,287
轉讓淨值	625,602	-	-	13,722	-	(790,324)	(151,000)
出售	-	-	(3,765)	-	(259)	-	(4,024)
年內提備之折舊	(11,512)	(284)	(39,062)	(1,867)	(3,158)	-	(55,883)
重估之盈利	-	-	-	-	-	3,690	3,690
匯兌調整	1,423	-	6,047	14	141	168	7,793
於二零一七年十二月三十一日							
累計折舊及減值後淨額	649,137	3,203	519,123	20,690	16,480	19,528	1,228,161
於二零一七年十二月三十一日：							
原值	696,093	5,715	939,620	29,503	32,294	19,528	1,722,753
累計折舊及減值	(46,956)	(2,512)	(420,497)	(8,813)	(15,814)	-	(494,592)
賬面淨值	649,137	3,203	519,123	20,690	16,480	19,528	1,228,161

### 13. 物業、廠房及設備(續)

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

於二零一七年十二月三十一日，本集團一些租賃土地及樓宇賬面淨值為港幣614,998,000元，已作出抵押以取得本集團之銀行借貸(附註26)。

於二零一六年十二月三十一日，正在建造中的香港酒店物業包括在在建工程累計賬面值為港幣714,493,000元，已作出抵押以取得本集團之銀行借貸(附註26)。

## 14. 投資物業

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一月一日之賬面值		<b>951,568</b>	953,847
來自物業、廠房及設備之轉讓	13	<b>151,000</b>	-
公允值調整之溢利淨額		<b>34,272</b>	9,240
匯兌調整		<b>10,107</b>	(11,519)
於十二月三十一日之賬面值		<b>1,146,947</b>	951,568

二零一七年及二零一六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。

位於香港及中國之投資物業由中和邦盟評估有限公司於二零一七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於二零一七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)。

於二零一七年十二月三十一日，一些投資物業之累計公允值為港幣153,000,000元(二零一六年：無)，已作出抵押以取得本集團之銀行借貸(附註26)。

本集團投資物業之詳細資料列於第104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)	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
循環公允值計量：		
工用物業－香港及中國	<b>172,300</b>	164,355
商用物業－香港	<b>153,000</b>	-
住宅物業－中國	<b>29,656</b>	26,733
商用物業－越南	<b>791,991</b>	760,480
	<b>1,146,947</b>	951,568

## 14. 投資物業(續)

### 公允值層級(續)

於本年度內，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(二零一六年：無)。

位於香港及中國之投資物業之估值乃按收益資本化去資本化租金收入淨額及就該等物業可能產生的復歸租金收入撥備以得出公允值。

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

以下為分類於第三級公允值層級中之投資物業估值使用之估值技巧及主要輸入數據：

	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均	
			二零一七年	二零一六年
香港－工用物業	收益資本化法	預計租金 (每平方呎及每月) 復歸收益	港幣 <b>12元至</b> <b>港幣13元</b> <b>2.8%至4.3%</b>	港幣12元至 港幣14元 3.2%至4.7%
香港－商用物業	收益資本化法	預計租金 (每平方呎及每月) 復歸收益	港幣 <b>19元至</b> <b>港幣59元</b> <b>5.4%</b>	不適用 不適用
中國－工用物業	收益資本化法	預計租金 (每平方米及每月) 復歸收益	不適用 不適用	港幣29元 9.5%
中國－住宅物業	收益資本化法及 直接比較法	預計租金 (每平方米及每月) 復歸收益 每平方米價格	港幣 <b>81元</b> <b>6.0%</b> 不適用	港幣21元 6.0% 港幣11,587元
越南－商用物業	可貼現現金流量法	貼現率 預計租金 (每平方米及每月)	<b>13%</b> <b>港幣258元至</b> <b>港幣344元</b>	13% 港幣248元至 港幣302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)	<b>13%</b> <b>港幣188元至</b> <b>港幣1,406元</b>	13% 港幣186元至 港幣1,396元

## 14. 投資物業(續)

### 公允值層級(續)

每平方米／呎或每個車位之預計租值之單獨大幅增加／(減少)，可使投資物業之公允值幅上升／(下降)。貼現率或復歸收益大幅增加／(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／呎或每個車位之預計租值之假設變更對貼現率或復歸收益有相反變更。

## 15. 預付土地租賃款項

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一月一日之賬面值		<b>2,441</b>	5,282
添置		<b>12,347</b>	-
於年內確認	6	<b>(1,435)</b>	(2,829)
匯兌調整		<b>58</b>	(12)
於十二月三十一日之賬面值		<b>13,411</b>	2,441
包括於預付款項、按金及其他應收款項之流動部份		<b>(518)</b>	(1,366)
非流動部份		<b>12,893</b>	1,075

## 16. 待發展物業

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
位於越南	<b>31,401</b>	32,074
位於蒙古	<b>39,152</b>	37,887
	<b>70,553</b>	69,961
減值	<b>(39,152)</b>	(37,887)
	<b>31,401</b>	32,074

## 17. 存貨

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
原料	21,261	21,137
消耗品	22,364	24,043
在製品	7,263	9,577
製成品	12,376	13,964
	<b>63,264</b>	68,721

## 18. 應收賬款

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收賬款	40,702	34,784
減值	(3,625)	(3,409)
	<b>37,077</b>	31,375

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

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

於報告期末，減值後之應收賬款淨額根據發票日之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
0至30天	32,215	20,801
31至60天	3,615	5,701
61至90天	514	1,126
91至120天	173	756
120天以上	560	2,991
	<b>37,077</b>	31,375

## 18. 應收賬款(續)

應收賬款之減值撥備變動如下：

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一月一日		<b>3,409</b>	2,665
已確認減值虧損	6	<b>181</b>	790
匯兌調整		<b>35</b>	(46)
於十二月三十一日		<b>3,625</b>	3,409

上述應收賬款減值撥備為個別拖欠客戶之應收賬款減值撥備。

未確認減值之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
未過期亦未減值	<b>18,375</b>	17,490
過期少於3個月	<b>17,970</b>	10,139
過期3個月以上	<b>732</b>	3,746
	<b>37,077</b>	31,375

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。

## 19. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
預付款項	5,013	2,921
按金	96,977	128,593
其他應收款項	37,760	3,938
	<b>139,750</b>	135,452
預付款項、按金及其他應收款項減值	(92,572)	(91,584)
	<b>47,178</b>	43,868
非流動部份	-	(33,534)
流動部份	<b>47,178</b>	10,334

## 20. 通過損益以反映公允值的股本投資

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
上市股本投資－海外	59	58

上述股本投資於二零一七年及二零一六年十二月三十一日被歸類為持有交易，初始確認後，由本集團指定為以公允值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

上市股本投資估價按照報價市價計算，並按照公允值層級第一級進行分類。

## 21. 現金及現金等值

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
現金及銀行結存	116,042	106,258
定期存款	82,392	102,726
現金及現金等值	198,434	208,984

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14,668,000元(二零一六年：港幣13,330,000元)及港幣121,936,000元(二零一六年：港幣113,312,000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。

## 22. 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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
0至30天	6,995	4,015
31至60天	3	1,332
61至90天	-	25
91至120天	-	22
120天以上	228	502
	7,226	5,896

應付賬款不附有利息及通常於7至60天還款。

## 23. 其他應付款項及累計支出

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
預收款項	<b>12,817</b>	15,075
已收按金	<b>15,653</b>	21,318
累計支出	<b>74,992</b>	69,958
附屬公司非控股權益股東借入	<b>14,125</b>	13,669
其他應付款項	<b>21,671</b>	18,605
	<b>139,258</b>	138,625

其他應付款項不附有利息及預付於一年內還款。

## 24. 應欠一董事款項

截至二零一六年十二月三十一日止，應欠一董事款項為無抵押、免息及無固定還款期限。

## 25. 應欠一關連公司款項

截至二零一六年十二月三十一日止，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。

## 26. 附息銀行及其他借貸

附註	二零一七年			二零一六年		
	有效利率(%)	到期日	港幣千元	有效利率(%)	到期日	港幣千元
<b>流動負債</b>						
應付融資租賃	27	2018	538	2017		510
銀行借貸—有抵押	1.86 - 2.69	按需求付還	10,000	1.79 - 2.25	按需求付還	40,000
按需求付還之長期銀行借 貸—有抵押	1.86 - 2.69	按需求付還	50,000	2.73 - 3.25	按需求付還	3,515
			<b>60,538</b>			44,025
<b>非流動負債</b>						
應付融資租賃	27	2020 - 2021	971	2020 - 2021		1,509
			<b>61,509</b>			45,534

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
分析為：		
銀行貸款還款期：		
一年內或按需求(附註)	60,000	43,515
其他借貸還款期：		
一年內	538	510
於第二年	567	538
於第三年至第五年(首尾兩年包括在內)	404	971
	<b>1,509</b>	2,019
	<b>61,509</b>	45,534

附註：如本財務報告附註38所述，本集團之累計定期借貸為港幣39,583,000元(二零一六年：無)，包含一個按需求還款之條款，被重新分類為一項流動負債。為上述而作的分析，該借貸入賬流動借貸及分析為一年內或按需求付還之銀行借貸。

## 26. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

根據銀行借貸之到期日，銀行借貸之應付款項如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內或按需求	20,417	43,515
於第二年	12,500	-
於第三年至第五年(首尾兩年包括在內)	27,083	-
	<b>60,000</b>	43,515

附註：

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，本集團一些租賃土地及樓宇之淨面值為港幣614,998,000元及本集團一些來自投資物業及租賃收入之面值為港幣153,000,000元，已作出抵押以取得本集團之銀行借貸。

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

- (b) 於二零一七年十二月三十一日，有抵押銀行貸款為港元之總額為港幣60,000,000元(二零一六年：港幣43,515,000元)。
- (c) 於二零一七年十二月三十一日，本集團作出抵押以取得本集團之銀行借貸款項為港幣180,000,000元(二零一六年：港幣180,000,000元)。
- (d) 其他利率資料：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
固定利率： 應付融資租賃	1,509	2,019
浮動利率： 銀行借貸－有抵押	60,000	43,515
	<b>61,509</b>	45,534

- (e) 本集團之附息銀行及其他借貸之面值約為其公允值。

## 27. 應付融資租賃

本集團租賃某些汽車作為行政用途。該租約分類為融資租賃及剩餘3至4年年期。

於二零一七年十二月三十一日，於融資租賃下之未來最少應付租賃總值及其現值如下：

	附註	最低應付租賃		最低應付租賃現值	
		二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
還款期：					
一年內		<b>604</b>	604	<b>538</b>	510
於第二年		<b>604</b>	604	<b>567</b>	538
於第三年至第五年(首尾兩年包括在內)		<b>417</b>	1,021	<b>404</b>	971
最低應付融資租賃總值		<b>1,625</b>	2,229	<b>1,509</b>	2,019
未來融資費用		<b>(116)</b>	(210)		
應付融資租賃總淨值		<b>1,509</b>	2,019		
分類為流動負債部份	26	<b>(538)</b>	(510)		
非流動負債部份	26	<b>971</b>	1,509		

## 28. 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
於二零一七年一月一日	3,135	1,022	4,157
增加撥備	1	-	1
於本年度內使用金額	(68)	-	(68)
匯兌調整	-	11	11
於二零一七年十二月三十一日	3,068	1,033	4,101

## 28. 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。

## 29. 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

	附註	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
於二零一六年一月一日		42,279	165,817	208,096
年內於損益表扣除	10	3,235	1,744	4,979
匯兌調整		(563)	(2,042)	(2,605)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日		44,951	165,519	210,470
年內於損益表扣除	10	3,183	139	3,322
匯兌調整		471	(2,137)	(1,666)
於二零一七年十二月三十一日		48,605	163,521	212,126

## 29. 遞延稅項(續)

### 遞延稅項資產

	附註	撥備及累計支出 港幣千元
於二零一六年一月一日		4,244
年內於損益表計入	10	719
匯兌調整		(65)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日		4,898
年內於損益表計入	10	891
匯兌調整		58
於二零一七年十二月三十一日		5,847

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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
確認於綜合財務狀況表的遞延稅項負債淨額	206,279	205,572

本集團於香港、越南及蒙古產生之稅務虧損分別為港幣622,935,000元(二零一六年：港幣650,643,000元)、港幣12,981,000元(二零一六年：港幣15,505,000元)及無(二零一六年：港幣8,030,000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成立的附屬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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團就中國之附屬公司並無任何未匯出盈利之應付預扣稅。

本公司向股東所派發的股息並沒有附帶任何所得稅款項的影響。

### 30. 股本

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
法定：		
760,000,000普通股份每股港幣0.01元	<b>7,600</b>	7,600
已發行及已繳足：		
505,297,418普通股份每股港幣0.01元	<b>5,053</b>	5,053

於年內本公司已發行股本交易撮要如下：

	發行股數	發行股本 港幣千元
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、 二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日	<b>505,297,418</b>	5,053

### 31. 儲備

#### (a) 集團

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

#### (b) 繳入盈餘

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

#### (c) 股本贖回儲備

股本贖回儲備為因回購股份而被註銷普通股股份面值之等值。

## 32. 綜合現金流量表附註

### (a) 出售附屬公司

	附註	二零一七年 港幣千元
出售之負債淨值：		
現金及銀行結存		185
應欠一關連公司		(4,380)
非控股權益		3,455
出售附屬公司之收益	5	(740)

出售附屬公司對於現金及現金等值淨流入之分析如下：

	二零一七年 港幣千元
現金代價	-
出售之現金及銀行結存	(185)
出售附屬公司對於現金及現金等值淨流入	(185)

### (b) 來自融資活動之負債變更

	附息銀行借貸 港幣千元	融資租賃 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一七年一月一日	43,515	2,019	45,534
來自融資活動之現金流入變更	16,485	(510)	15,975
於二零一七年十二月三十一日	60,000	1,509	61,509

### 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7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。

於二零一七年十二月三十一日，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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	101,741	75,874
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	99,310	46,001
五年後	12	2,407
	<b>201,063</b>	124,282

#### (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。

於二零一七年十二月三十一日，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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	851	825
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	3,220	3,301
五年後	13,531	13,703
	<b>17,602</b>	17,829

### 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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
土地	189,426	187,498
物業、廠房及設備	-	41,113
	189,426	228,611

### 35. 關聯方交易

- (a) 除於本財務報告內其他土地區交易詳細外，本集團於本年度內有以下與一關聯方之交易：

	二零一七年 港幣千元
出售附屬公司收益	740

於本年度內，本集團出售一些附屬公司予一間由陸峯先生控制之關連公司，代價為港幣一元。有關其他詳情已於附註32(a)內披露。

- (b) 本集團主要管理人員之報酬：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
短期僱員福利	12,143	12,417
退休後福利	72	72
付予主要管理人員之總報酬	12,215	12,489

董事酬金之其他詳情載於本財務報告附註8。

## 36. 按類別劃分之金融工具

除通過損益以反映公允值的股本投資以公允值計量外，其他本集團截至二零一七年及二零一六十二月三十一日之所有金融資產及負債分別為貸款、應收款項及金融負債，並按已攤銷成本列賬。

## 37. 金融工具的公允值及公允值層級

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

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

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

公允值採用以下方法及假設估算：

訂金之非流動部份公允值乃採用相約條款，信貸風險及剩餘期限工具的可用利率貼現預期未來現金流量計算。於二零一七年十二月三十一日，本集團就其付息銀行及其他借貸產生違約的風險經評估為很小。

## 38. 財務風險管理之目的及政策

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

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

### 利率風險

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

### 38. 財務風險管理之目的及政策(續)

#### 利率風險(續)

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
<b>二零一七年</b>		
港元	100	(600)
港元	(100)	600
<b>二零一六年</b>		
港元	100	(435)
港元	(100)	435

#### 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,所以市場上沒有適用的對沖工具。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來付還美元借貸,特別是母公司之借貸。除此之外,水泥廠大部份支出均以越南盾結算。管理層密切注視相關外匯風險,並於必要時考慮對沖重大外匯風險。

### 38. 財務風險管理之目的及政策(續)

#### 外匯風險(續)

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
<b>二零一七年</b>		
倘美元兌越南盾轉弱	<b>1</b>	<b>647</b>
倘美元兌越南盾轉強	<b>(1)</b>	<b>(647)</b>
<b>二零一六年</b>		
倘美元兌越南盾轉弱	1	648
倘美元兌越南盾轉強	(1)	(648)

#### 信貸風險

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

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

#### 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。

### 38. 財務風險管理之目的及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

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：

	於一年內 或應要求 港幣千元	於第二年內 港幣千元	於三至五年內， 包括首尾兩年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元
二零一七年十二月三十一日					
應付賬款	7,226	-	-	-	7,226
金融負債，已計入其他應付款項 及累計支出	126,441	-	-	-	126,441
付息銀行及其他借貸(附註)	62,113	604	417	-	63,134
租務按金	-	10,088	14,278	201	24,567
	195,780	10,692	14,695	201	221,368

	於一年內或 應要求 港幣千元	於第二年內 港幣千元	於三至五年內， 包括首尾兩年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元
二零一六年十二月三十一日					
應付賬款	5,896	-	-	-	5,896
金融負債，已計入其他應付款項 及累計支出	123,550	-	-	-	123,550
應欠一董事款項	516	-	-	-	516
應欠一關連公司款項	4,380	-	-	-	4,380
付息銀行及其他借貸(附註)	45,033	604	1,021	-	46,658
租務按金	-	8,866	3,806	1,288	13,960
	179,375	9,470	4,827	1,288	194,960

### 38. 財務風險管理之目的及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

附註：包括付息銀行及其他借貸內一些定期借貸之累計本金為港幣50,000,000元(二零一六年：港幣3,515,000元)。該借款協議包括一按要求時償還之條款，給予銀行任何時間有無條件要求還款之權利及以以上述到期日檔案目的為總額分類為「按需求」。

儘管有上述條款，董事們並不認為這些貸款將在12月內全部收回，董事們認為貸款將按照各自貸款協定規定的到期日期償還。這項評價是考慮到的：本集團在財務報表批准之日的財務狀況；本集團遵守貸款公約的情況；及缺乏違約事件，以往本集團已按時還款的事實。按照貸款條款，合約之非貼現應付款項如下：

	二零一七年 港幣千元
一年內或按需求	11,656
第二年	13,410
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	27,902
	<b>52,968</b>

#### 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。截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度內，並無對資本管理的目標、政策或程序作出變動。

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

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
付息銀行及其他借貸	26	61,509	45,534
減：現金及現金等值	21	(198,434)	(208,984)
淨債務		(136,925)	(163,450)
總權益		2,300,705	2,235,556
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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	128	175
附屬公司之投資	912,639	390,921
非流動資產總值	912,767	391,096
<b>流動資產</b>		
現金及現金等值	11,843	18,377
流動資產總值	11,843	18,377
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及累計支出	5,009	5,232
應欠一董事款項	-	516
流動負債總值	5,009	5,748
流動資產淨值	6,834	12,629
資產總值減流動負債	919,601	403,725
<b>非流動負債</b>		
撥備	2,741	2,809
非流動負債總值	2,741	2,809
淨資產	916,860	400,916
<b>權益</b>		
已發行股本	5,053	5,053
儲備(附註)	911,807	395,863
總權益	916,860	400,916

### 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	保留溢利／ 累計虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一六年一月一日		738,496	104,167	703	(481,434)	361,932
本年全面收益總額		-	-	-	84,461	84,461
二零一五年末期股息		-	(30,318)	-	-	(30,318)
二零一六年中期股息	11	-	(20,212)	-	-	(20,212)
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日		738,496	53,637	703	(396,973)	395,863
本年全面收益總額		-	-	-	571,527	571,527
二零一六末期股息		-	(30,318)	-	-	(30,318)
二零一七年中中期股息	11	-	-	-	(25,265)	(25,265)
於二零一七年十二月三十一日		738,496	23,319	703	149,289	911,807

### 40. 比較金額

部分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

董事會於二零一八年三月二十六日批准財務報告及授權刊發。

## 投資物業資料

二零一七年十二月三十一日

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A 2、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%
香港新界屯門 震環路六號地下及二樓	零售商舖出租	中期租約	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

二零一七年十二月三十一日

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				
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	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
<b>業績</b>					
本年溢利	<b>94,096</b>	106,866	88,531	89,447	111,938
應佔溢利：					
母公司擁有人	<b>94,417</b>	111,974	89,580	92,526	132,718
非控股權益	<b>(321)</b>	(5,108)	(1,049)	(3,079)	(20,780)
	<b>94,096</b>	106,866	88,531	89,447	111,938

## 資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	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
總資產	<b>2,765,414</b>	2,675,021	2,605,521	2,748,855	2,798,576
總負債	<b>(464,709)</b>	(439,465)	(409,045)	(482,451)	(550,434)
非控股權益	<b>29,977</b>	31,416	31,665	30,575	32,893
	<b>2,330,682</b>	2,266,972	2,228,141	2,296,979	2,281,035