



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
2018

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	7
環境、社會及管治報告	9
企業管治操守	22
董事會報告	30
獨立核數師報告	37
綜合：	
損益表	43
全面收益表	44
財務狀況表	45
權益變動表	47
現金流量表	48
財務報告附註	50
投資物業資料	128
待發展物業資料	129
五年財務撮要	130

執行董事

鄭嬌 (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

主席報告

業務回顧及展望

於二零一八年，越南經濟暢旺，本地國民生產總值增長達7.08%，創了十一年來的新高。到訪遊客數目亦是歷年新高，通脹率則受控制在4%以下，全年貿易順差達72億美元。經濟勢頭保持良好，並有持續增長的趨勢。然而，受人民幣貶值影響，越南盾兌美元於二零一八年貶值了約2.1%。

受惠越南經濟向好的帶動，於二零一八年度，集團的西貢貿易中心租賃表現良好。然而，水泥業務在市場激烈競爭影響下，表現較差。集團位於香港的屯門貝爾特酒店，於二零一七年中開始營業，二零一八年表現平穩增長，並於年內為集團帶來穩定現金收入。另外，集團年內溢利，包括回撥一筆早年於集團帳目上已撇除的其他應收款項內的訂金，約8,800萬港元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為723,805,000港元，與去年度錄得之665,072,000港元比較上升約8.8%。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509,673,000港元，與去年度比較下跌約0.3%；物業投資業務之營業額為133,023,000港元，與去年度比較上升約11.3%；來自酒店業務的營業額為69,171,000港元，與去年度開業僅五個月的營業額23,633,000比較增加約192.7%。

本集團於二零一八年全年，錄得股東應佔綜合淨溢利144,128,000港元，與去年度錄得之淨溢利94,417,000港元比較上升約52.7%。每股基本溢利28.5港仙(二零一七年：18.7港仙)。

水泥業務

二零一八年是集團水泥廠經營比較困難的一年，一方面受著生產成本上漲的壓力，另一方面市場競爭激烈，令水泥廠無法提升售價以彌補成本的漲幅，因而導致經營溢利下降。集團水泥業務截至二零一八年十二月三十一日止年度，錄得的稅後溢利為20,829,000港元，與去年比較下降約47%。銷售收入為509,673,000港元，與去年同期相若。

銷售量方面，本集團的水泥業務錄得總水泥及熟料銷售量1,559,000噸，比起去年錄得的1,487,000噸上升約4.8%，增幅主要來自熟料銷售增加。於二零一八年，越南全國本地水泥銷售量為6,508萬噸，與二零一七年比較上升約9%。而越南連同出口水泥的整體銷售量則達9,673萬噸，水泥出口與上年比較大幅增加55%，出口增加主要由於中國政府限制內地水泥廠生產量，令中國需要進口水泥以填補供應量的不足。

於年內，集團水泥廠各方面的生產成本上漲，特別是煤炭售價漲了8%，電費漲了4%，致令每噸水泥的生產成本上升。其他成本例如工資及維修等均有所上升。另一方面，年內煤炭質素出現下降，令水泥生產出現不穩定情況，亦令致每噸生產成本上升。

於二零一八年，在環保方面，集團水泥廠完成安裝線上自動氣體排放監察系統，並成功將ISO管理系統更新至新版本。此外，集團生產的PC40水泥質量被評測高於越南本地標準，因此集團正申請提升其水泥標籤的認證至PC50。

展望二零一九年，受制於市場價格下，估計集團水泥廠經營仍然困難。集團正致力研究改造及提升水泥廠的生產線機器系統及技術水平，藉以改善生產穩定性、減低能源損耗及降低每噸生產成本。期望在有關改造完成後，可降低水泥廠的生產成本及改善經營狀況。

另外，集團水泥廠擁有一幅位於胡志明市隆安省面積約14公頃的土地，主要河道旁並附帶興建內河碼頭的權利，毗鄰為一國際碼頭。土地目前正在平整階段，集團計劃將該幅土地用作倉庫及物流租用途，估計完成後可為水泥廠帶來額外的收入來源。

物業投資

於二零一八年，外國投資者對越南市場興趣濃厚，全年共錄得外國直接投資投入金額共191億美元，比去年上升9.1%。主要外資包括來自日本、新加坡及韓國的企業。外資增加帶動寫字樓的需求上升。另外，由於胡志明市的甲、乙級寫字樓於年內仍然缺乏新供應。在需求增加，以及供應有限的情況下，市場上空置率偏低，胡志明市整體的寫字樓租賃市場表現良好，出租率及每平方米租金皆錄得上升。

集團位於胡志明市中心區的西貢貿易中心，亦因此而受惠。於二零一八年，西貢貿易中心的出租率及租金收入均有所上升。截至二零一八年十二月三十一日，西貢貿易中心的出租率為81%，比二零一八年六月三十日錄得的79%上升約2.5%。租金收入亦較去年同期增長約10%。

展望二零一九年，胡志明市的甲、乙級寫字樓的供應將有所增加。然而市場對寫字樓的需求仍然殷切，估計上升趨勢仍會持續。預期集團西貢貿易中心租金收入及出租率於二零一九年仍然會有溫和的增長。

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。

物業發展

於二零一七年年報中提及，集團在越南中部順化省的市中心地段，投資興建一棟總建築面積約6,000平方米的購物和酒店綜合大樓，名為『順化廣場』。目前集團正與順化省政府商討，提升『順化廣場』的地積比率及設計高度，以達致最佳效益。項目發展進度因此將稍為延遲。在有關規劃及設計獲得確認後，估計『順化廣場』將會於今年內動工，並於兩年內完成。

於二零一八年，胡志明市的物業市場發展蓬勃，大量多層式公寓物業推出市場。市場吸納能力亦見充裕，除本地的中產階層漸漸形成龐大需求外，海外投資者亦殷切地投入胡志明市的住宅物業市場。但短期而言，由於供應量急增，空置率上升，市場存在著不確定因素。集團位於胡志明市平新郡的一幅17,000平方米的住宅用地，暫時仍會作為土地儲備，今年內不會動工，將待合適時機才會進行發展。

另外，集團曾於二零零八年與越南越聯亞股份公司合作成立合營公司，以發展越南胡志明市一宗地產項目。其後因地產市道逆轉及合作上的分歧，該項目及合營公司執照被註銷，集團對該項合營公司的訂金亦因此須於二零一一年的損益帳內撇除。經多年來的努力追討，集團成功向越聯亞股份公司，追回約8,800萬港元的訂金。該筆收款於二零一八年集團的損益帳內回撥作為盈利，此項亦會增加了集團的現金儲備。

香港酒店項目

集團位於屯門市中心區的酒店，『香港屯門貝爾特酒店』，開業至今的營運及入住率表現理想。二零一八年的平均入住率達88%以上，客源主要來自中國大陸。根據香港旅遊業議會公佈的數字，於二零一八年來自中國過夜的遊客增加了7.4%，集團酒店亦因此而受惠。集團酒店於二零一八年營業收入為69,171,000港元，連同商舖部分，為集團帶來約1,800萬港元的現金流入。截至二零一八年十二月三十一日止年度，扣除折舊後虧損9,605,000港元，與二零一七年的21,532,000港元虧損比較減少55.4%。由於酒店位處屯門港鐵西鐵站近工業區一邊，相對V-City商場另一邊人流較少，因此酒店的餐廳使用量目前仍然偏低，而部分商舖暫時仍有待租出。由於該區正逐漸興旺，估計酒店餐廳及商舖的經營狀況將可望逐步改善。

位於集團酒店旁的一間新酒店，將於二零一九年中開業，短期或會對集團酒店的入住率帶來衝擊。但中長線而言，相信會為該區帶來興旺及酒店業集中的優勢。未來大灣區發展已落實並加速進行，屯門區將會成為大灣區的重要樞紐。在赤鱗角機場連接路開通後，該區的發展潛力將會更為明顯。集團酒店位處大灣區的中心點策略性優越位置，長遠而言，估計可為集團帶來穩定增長的現金流及收入。

股息

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

感謝

本人籍此報告向董事局全人、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！

鄭嬭

主席

二零一九年三月二十七日

管理層討論及分析

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二零一八年十二月三十一日止為258,703,000港元(於二零一七年十二月三十一日：198,434,000港元)。本集團之總銀行及其他借貸為41,216,000港元(於二零一七年十二月三十一日：61,509,000港元)；當中有40,315,000港元(於二零一七年十二月三十一日：60,538,000港元)須於一年內／按需求付還，901,000港元(於二零一七年十二月三十一日：971,000港元)須於二至五年內付還。

本集團之借貸全部為港幣。總借貸之中約4.0%為固定息率。

於二零一八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，為不適用(於二零一七年十二月三十一日：不適用)。

主要持有投資

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無持有主要投資。

其他應收款項

於二零一八年十二月三十一日，本集團的其他應收款項主要包括應收一間越南信譽良好的銀行10,118,000美元(二零一七年：無)的款項，該款項來自本集團為往年物業發展項目的訂金的減值回撥而執行的銀行擔保。該銀行擔保已於二零一八年十二月執行，並於二零一九年二月全數償還給本集團。

抵押詳情

於二零一八年十二月三十一日，一間位於香港的酒店物業，包括有關土地及建築物，其可載淨值為593,792,000港元，以及若干投資物業及其租賃收入，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融資。

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。於二零一八年十二月三十一日，與二零一七年十二月三十一日比較，越南盾相對港幣之兌換率約有1.9%之貶值。年內本集團的匯兌虧損為6,247,000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納任何貨幣對沖工具。

資本承擔詳情

本集團之資本承擔之詳情載於財務報告附註33。

或然負債詳情

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債(二零一七年十二月三十一日：無)。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團總僱員數目約1,200人，超過九成員工位於越南。截至二零一八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65,536,000港元(二零一七年十二月三十一日：64,635,000港元)。本集團之薪酬政策與上年度比較並無重大變化。

環境、社會及企業責任

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

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

環境、社會及管治報告

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二零一八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(CO₂)，氮氧化物(NO_x)和二氧化硫(SO₂)。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0.154噸的煤。於二零一八年度內，水泥廠在營運上消耗194,885噸煤。

1.1 二氧化碳(CO₂)

在煅燒期間，CO₂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。於二零一八年度內，在生產線C線及D線量度得到的CO₂排放量分別是88.3毫克/Nm³和139.2毫克/Nm³。

環境 (續)

1. 排放 (續)

1.2 氮氧化物 (NO_x)

氮氧化物 (NO_x) 是一種有毒，高反應性的氣體。NO_x 是在特殊高溫下由熟料燃燒過程產生的副產物。需要有效的技術措施來減少其排放量。NO_x 通常以棕色氣體出現，是強氧化劑，在大氣反應中起主要作用，與有揮發性的有機化合物 (VOC) 在炎熱的夏季產生霧霾。

於二零一八年度內，在生產線 C 線及 D 線量度得到的 NO_x 排放量分別是 809.0 毫克 /Nm³ 和 919.0 毫克 /Nm³。

1.3 二氧化硫 (SO₂)

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 SO₂，都是由原料中的硫化物 and 用於燃燒預熱器的燃料中的硫產生的。

於二零一八年度內，在生產線 C 線及 D 線量度得到的 SO₂ 排放量分別是 13.3 毫克 /Nm³ 和 56.0 毫克 /Nm³。

1.4 粉塵

粉塵排放主要來自原料廠，窯爐系統，熟料冷卻器和水泥廠。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。

於二零一八年度內，在生產線 C 線及 D 線量度得到的粉塵排放量分別是 17.96 毫克 /Nm³ 和 66.64 毫克 /Nm³。

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

附錄一

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	NO ₂	TCVN 6137: 2009
1.4	SO ₂	TCVN 5971: 1995
1.5	CO	ASTM D1945
1.6	H ₂ S	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(CO ₂ , NO _x , SO ₂)	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(CaCO ₃)	SMEWW 2340C: 2012
4.5	懸浮固體(TSS)	TCVN 6625: 2000
4.6	化學需氧量(COD)	SMEWW 5220-C: 2012
4.7	生化需氧量(BOD ₅)	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)

越南環境測量標準

附錄一

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 ₃)	SMEWW 2340C: 2012
5.5	懸浮固體(TSS)	TCVN 6625: 2000
5.6	生化需氧量(BOD ₅)	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 : 2017/BYT (國家工作場所噪音允許水平技術規定)
6. QCVN 26 : 2017/BYT (國家工作場所小氣候允許值技術規定)
7. QCVN 27 : 2017/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)

根據二零一八年度所有環境測量季度報告，集團水泥廠均符合上述所有越南國家標準和要求。

環境 (續)

1. 排放 (續)

1.6 環境問題控制和未來計劃 (續)

於二零一七年十月，本集團水泥廠委託外部承建商在工廠的生產設施安裝實時排放監控系統(「CEMS」)，以符合越南的環保法例。CEMS測量工廠研磨機和熟料冷卻裝置的氣體流量，粉塵排放。其他氣體排放，包括一氧化碳，二氧化硫，氮氧化物，氧氣和工廠窯爐機組的溫度，也由CEMS監測。每隔5分鐘實時的氣體排放信息可以傳輸到工廠的ISO部門，工廠的控制室以及順化省自然資源和環境部的監測中心。安裝於2018年5月完成。對CEMS數據準確性的進一步驗證有待2019年自然資源和環境部的指導。

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。於二零一八年度內，物理危險廢物的總數是31,750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。於二零一八年度內，非危險性物理廢物的總數量是155,400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。

於報告年度內，酒店並無收到環保署的任何懲罰。

環境(續)

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。於二零一八年度內，煤炭及電力的消耗量分別為194,885噸及162,352,014千瓦小時。

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。

年內，本集團的水泥廠已與外部承建商磋商，以探討將WHR系統納入現有工廠的可行性。雖然尚未訂立正式合約，但得出的研究結論為，為了有效地運行WHR系統，需要升級生產線D處的某些設備的操作能力。二零一八年十一月，集團的水泥廠委託外部承包商重新設計車間D的預熱器和分解爐，並改進自動化生產流程控制。二零一九年一月，工廠的工程師和承建商最終確定了新設計的設備的規格。

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。

2.2 水

水用於水泥廠的主要目的是機械冷卻。於二零一八年度內，水泥廠大約消耗547,808 m³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 包裝材料

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。於二零一八年度內，水泥廠消耗了14,670,111個水泥袋。

環境(續)

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。二零一八年期間，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)，減少廢物量例如玻璃瓶回收，改善廢物管理。酒店自二零一八年的能源使用和玻璃瓶回收資訊餘下：

煤氣：酒店的煤氣使用量為4,067,852兆焦耳。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3,090,040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。

水：酒店在過去的一年裡，使用了35,575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。

玻璃瓶：酒店在二零一八年六月開始找了一間回收公司，將酒店的玻璃瓶回收。跟據酒店資料，回收公司已回收了3,360公升玻璃瓶。

社會

1. 就業

截至二零一八年十二月三十一日，水泥廠有約1,037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。

有關投資物業的營運：截至二零一八年十二月三十一日，西貢貿易中心有約30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。

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。至二零一八年十二月三十一日，管理層人員更替率為61.1%，在主管人員和下級人員中的比例為75.4%，主要是前線員工較多。

酒店總共有79名全職員工，分別為35位男性和44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。本集團水泥廠及西貢貿易中心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, 高能見度工作服)。

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。所有員工已於二零一八年五月和十月進行了身體檢查。西貢貿易中心則每年安排員工進行一次健康檢查。

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, 截至二零一八年十二月三十一日止的財政年度均沒有錄得任何傷亡紀錄, 但有兩宗關於扭傷及拉傷事件, 其中一人涉及3天病假, 另一人涉及145天病假。

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。

社會 (續)

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。

年內，1,363名員工參加了本集團水泥廠提供的72個培訓課程。培訓主要包括更新的工業安全實踐和工作人員各部門的技術知識等主題。

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：

- 管理層面：反歧視法簡介；基本財務管理；由廉政公署舉辦的餐飲業防腐研討會及酒店業研討會；iLeave 和 iAttendance 系統培訓；GDPR 簡報
- 餐飲員工：電鍋爐；環境保護
- 保安員工：ERT 防火系統；急救；預防犯罪研討會
- 行政員工：僱傭條例研討會；2018年新系列香港紙幣研討會；網絡安全意識培訓；亞太及香港業務通用數據保護法規法律更新研討會；創意系統培訓；工作調度系統
- 房務員工：急救；ERT 防火系統；酒店業職業安全健康研討會；可持續發展 – 香港的 ECO Drive Initiative；泡沫塑料回收；環境保護；工作調度系統
- 前廳員工：ERT 防火系統；2018年新系列香港紙幣研討會；
- 所有員工的強制培訓包括定向，消防安全，消防演習和工作安全。

直至二零一八年十二月三十一日，每名員工的培訓時間平均為10-12小時。

社會 (續)

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。在二零一八年，在水泥廠工作的最年輕的員工為19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。

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。

社會 (續)

6. 產品責任

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

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

產品	產品標準	獲頒年份
熟料	TCVN7024: 2013	2002
波特蘭水泥PCB30及PCB40	TCVN6260: 2009	1997
波特蘭水泥PC40及PC50	TCVN2682: 2009	1999
波特蘭水泥類型I, II及V	ASTM C150/C150M-18	2017
波特蘭水泥PCSR40及PCMSR50	TCVN6067: 2004	2004

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: 2017/BXD)除此之外，公司已通過QUACERT授予ISO 9001: 2015，ISO 14001: 2015和OHSAS 18001: 2007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，大約每兩個月收到一宗投訴，通常關於每層樓走廊裡的燈光很暗，客房裡面沒有冰箱。酒店工作人員會立即向客人解釋。

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。直至二零一八年十二月三十一日，酒店沒有收到相關違反客戶私隱和資料遺失的投訴。

社會(續)

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。直至二零一八年十二月三十一日，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。

8. 社區投資

於二零一八年，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。

於二零一八年度內，本公司持續為香茶縣公社基金作出貢獻，予以當地人民改善健康；及微笑行動，為越南兒童面部畸形手術改造的組織。此外，該公司還為弱勢兒童提供支援。

有關本集團酒店營運：酒店工作人員在二零一八年十二月訪問了老人院，購買了30件作為專業酒店團隊參觀的T恤，費用為1,800港元。

另一方面，酒店還捐贈了180美元予印度的Bridge of Love International。該協會的使命是幫助窮困、被遺忘、受虐待和被遺棄的，以及易受販運的婦女和兒童，通過培訓、設備、教育、就業和賦予婦女權力，從而為他們帶來希望和轉變，使他們可以活在尊嚴、安全和信心之中。

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。

本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內一直遵守守則（「守則條文」）及經修訂守則之適用守則條文（經修訂守則條文），惟守則條文或經修訂守則條文 A.4.1、條文 A.4.2 及條文 A.6.7 條除外。

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

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

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

就守則條文第 A.6.7 條而言，除獨立非執行董事林志權先生外，另外二名獨立非執行董事因其他業務未能出席於二零一八年五月二十九日舉行之本公司股東週年大會。

董事會

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

目前，董事會由八名董事組成，包括鄭嬌女士（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 32 頁至 33 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，惟所有獨立非執行董事的任期為一年直至來年的股東週年大會，並按每年獲重選後續聘一年。

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。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度期間內，董事會共召開了八次會議，其中，鄭嫻女士、陸恩先生、范招達先生及陸詩韻小姐參加了所有董事會會議，陸峯先生參加了七次董事會會議，而劉歷遠先生、梁仿先生及林志權先生參加了三次董事會會議。

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 (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，現任董事於截至二零一八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。

董事會(續)

主席及行政總裁(續)

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

董事會委員會

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。

二零一八年審核委員會舉行了兩次會議，所有成員參加了所有會議。於二零一八年之年度內，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二零一七年年業績、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) 審閱及討論管理層討論及分析報告及各個業務分類的表現、貢獻及前景；

董事會委員會(續)

審核委員會(續)

- (iv) 審閱及討論集團現金流情況；
- (v) 討論將要宣佈派發的末期股息；
- (vi) 考慮二零一八年度之核數費用；
- (vii) 審閱及建議董事會批准二零一八年中中期業績、審核結果及中期報告內之管理層討論及分析一節之初稿；及
- (viii) 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、劉歷遠先生及本公司主席鄭嬌女士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、獎勵計劃和其他股權計劃等薪酬政策及架構向董事會提出建議等。

二零一八年薪酬委員會舉行了一次會議。所有成員參加了所有會議。於二零一八年之年度內，薪酬委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 檢討所有高級管理員工之薪酬；
- (ii) 檢討及對本公司員工薪酬(包括薪金、認股期權計劃及其他獎勵計劃)之政策及架構方面給予意見；
- (iii) 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。

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。

董事會委員會(續)

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嬌女士所組成的提名委員會。由鄭嬌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。

二零一八年提名委員會舉行了一次會議。其中，鄭嬌女士、劉歷遠先生及梁仿先生參加了所有會議。於二零一八年之年度內，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)以及省覽獨立非執行董事的獨立性及董事重新委任事項。

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二零一八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

本公司於二零一八年年度股東週年大會上重新委聘安永會計師事務所為本公司核數師，任期直至下次股東週年大會結束為止。

於截至二零一八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2,343,000港元作為審核服務費及88,000港元作為稅務服務費。

本公司之核數師安永會計師事務所就有關其責任之申報載於37頁至42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。

於二零一八年，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。

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零一八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

本集團截至二零一八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43頁至127頁。

中期股息每股港幣4仙已於二零一八年十月十二日派發。董事會建議本年度派發末期股息每股港幣6仙予於二零一九年六月四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130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128頁。

股本及購股權

本公司於本年度內股本之變動資料列於財務報告附註28。於本年度內，本公司採納一項新購股權計劃。有關詳情載於財務報告附註29。

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30及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一八年十二月三十一日，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99,162,000元而當中港幣30,318,000元作為本年度之擬派末期利息。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。

捐款

於本年度內，本集團並無作出任何慈善及其他捐款。

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55%，而最大客戶之銷售額在此約佔18%。本集團最大五名供應商之採購額佔本年度之總採購額約58%，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：

鄭嬌
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

董事 (續)

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，78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41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，54歲，本公司執行董事。陸先生為本集團全資附屬公司Luks Land (Vietnam) 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29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，52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29年。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。

陸峯先生，50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) 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19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，42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12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。

董事及主管階層簡介(續)

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，65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26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

於二零一八年十二月三十一日，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

於二零一八年十二月三十一日，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			
鄭熾	(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) 鄭熾女士為 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 The 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 The 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，於二零一八年十二月三十一日，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。

購股權計劃

於二零一八年五月二十九日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東通過採納購股權計劃。除非有另外修訂或終止，計劃的有效期限將從計劃通過日期起維持十年。

從計劃被採納至二零一八年十二月三十一日，該計劃並無授出任何購股權。詳情載於財務報告附註29。

主要股東及其他人士之權益及股份之淡倉及相關股份

於二零一八年十二月三十一日，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，於二零一八年十二月三十一日，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

本公司謹訂於二零一九年五月二十四日(星期五)下午三時假座香港新界屯門震寰路六號香港屯門貝爾特酒店一樓貝爾特酒廊舉行股東週年大會。

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

鄭熾

香港

二零一九年三月二十七日

獨立核數師報告



致：陸氏集團(越南控股)有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核載於第43頁至127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二零一八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」)真實而公允地反映了貴集團於二零一八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須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須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報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二零一八年十二月三十一日止，該等投資物業總面值為港幣 1,130,000,000 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定期收益等作出假設。</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"> • 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； • 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； • 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； • 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 • 評估物業投資估值的披露是否充分。

致：陸氏集團(越南控股)有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	我們審核時如何處理關鍵審核事項
<p>物業、廠房及設備減值 – 酒店物業</p> <p>貴集團於香港持有一酒店物業(「酒店物業」)，截至二零一八年十二月三十一日止其面值為港幣610,000,000元。(包括有關租賃土地及樓宇、傢俬、裝置及寫字樓設備)。</p> <p>於報告期末，有跡象顯示酒店物業需要作出減值。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)截至二零一八年十二月三十一日止，淨帳面金額為港幣610,000,000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">• 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；• 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；• 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• 評估管理層估計的出售成本。

刊載於年度報告內其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料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報的情況。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報，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公允的綜合財務報表，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報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須承擔的責任

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報取得合理保證，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，在某一重大錯報存在時總能發現。錯報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，則有關的錯報可被視作重大。

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須承擔的責任（續）

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報的風險，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報的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯報的風險。
- 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。
- 評價董事所採納會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採納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公允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。

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)

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

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鍾浩齡先生。

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

二零一九年三月二十七日

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	5	723,805	665,072
銷售成本		(481,470)	(431,106)
毛利		242,335	233,966
其他收入及收益	5	5,304	6,313
往年訂金減值回撥	19	87,976	-
投資物業公允值淨收益／(虧損)	14	(703)	34,272
分銷費用		(69,316)	(75,820)
行政費用		(83,437)	(72,484)
其他費用		(7,372)	(548)
融資成本	7	(1,935)	(1,383)
除稅前溢利	6	172,852	124,316
所得稅支出	10	(29,432)	(30,220)
本年溢利		143,420	94,096
應佔溢利：			
母公司擁有人		144,128	94,417
非控股權益		(708)	(321)
		143,420	94,096
母公司普通股股東應佔每股盈利	12		
基本及攤薄		港幣 28.5 仙	港幣 18.7 仙

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年溢利		143,420	94,096
其他全面收益／(虧損)			
隨後期間可能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		(22,654)	19,491
隨後期間將不會被重新分類之其他全面收益：			
物業重估收益	13	-	3,690
本年其他全面收益／(虧損)		(22,654)	23,181
本年全面收益		120,766	117,277
應佔全面收益：			
母公司擁有人		119,098	119,293
非控股權益		1,668	(2,016)
		120,766	117,277

綜合財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	1,170,196	1,228,161
投資物業	14	1,130,015	1,146,947
預付土地租賃款項	15	11,645	12,893
待發展物業	16	29,782	31,401
預付款項	19	4,812	-
非流動資產總值		2,346,450	2,419,402
流動資產			
存貨	17	67,739	63,264
應收賬款	18	42,529	37,077
預付款項、其他應收款項及其他資產	19	103,251	47,178
通過損益以反映公允值的金融資產	20	57	59
現金及現金等值	21	258,703	198,434
流動資產總值		472,279	346,012
流動負債			
應付賬款	22	13,532	7,226
其他應付款項及累計支出	23	139,520	139,258
附息銀行及其他借貸	24	40,315	60,538
應付稅項		22,773	21,769
流動負債總值		216,140	228,791
流動資產淨值		256,139	117,221
資產總值減流動負債		2,602,589	2,536,623

綜合財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資產總值減流動負債		2,602,589	2,536,623
非流動負債			
附息銀行及其他借貸	24	901	971
租務按金	23	25,261	24,567
撥備	26	4,015	4,101
遞延稅項負債	27	201,760	206,279
非流動負債總值		231,937	235,918
資產淨值		2,370,652	2,300,705
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	28	5,053	5,053
儲備	30	2,393,908	2,325,629
		2,398,961	2,330,682
非控股權益		(28,309)	(29,977)
總權益		2,370,652	2,300,705

鄭嬋
董事

陸詩韻
董事

綜合權益變動表

截至二零一八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
	港幣千元 (附註28)	港幣千元	港幣千元 (附註30(b))	港幣千元 (附註30(c))	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一七年一月一日	5,053	738,496	205,327	703	20,483	(484,319)	1,781,229	2,266,972	(31,416)	2,235,556
本年溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	94,417	94,417	(321)	94,096
本年其他全面收益/(虧損)：										
物業重估溢利	-	-	-	-	3,690	-	-	3,690	-	3,690
換算外國業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	21,186	-	21,186	(1,695)	19,491
本年全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	3,690	21,186	94,417	119,293	(2,016)	117,277
出售附屬公司	31(a)	-	-	-	-	-	-	-	3,455	3,455
二零一六年末期股息	-	-	(30,318)	-	-	-	-	(30,318)	-	(30,318)
二零一七年年中期股息	11	-	-	-	-	-	(25,265)	(25,265)	-	(25,265)
於二零一七年十二月三十一日	5,053	738,496*	175,009*	703*	24,173*	(463,133)*	1,850,381*	2,330,682	(29,977)	2,300,705
於二零一八年一月一日	5,053	738,496	175,009	703	24,173	(463,133)	1,850,381	2,330,682	(29,977)	2,300,705
香港財務報告準則第9號的影響	2.2	-	-	-	-	-	(289)	(289)	-	(289)
於二零一八年一月一日(重估)	5,053	738,496	175,009	703	24,173	(463,133)	1,850,092	2,330,393	(29,977)	2,300,416
本年溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	144,128	144,128	(708)	143,420
本年其他全面收益/(虧損)：										
換算外國業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(25,030)	-	(25,030)	2,376	(22,654)
本年全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(25,030)	144,128	119,098	1,668	120,766
二零一七年年末期股息	11	-	-	-	-	-	(30,318)	(30,318)	-	(30,318)
二零一八年年中期股息	11	-	-	-	-	-	(20,212)	(20,212)	-	(20,212)
於二零一八年十二月三十一日	5,053	738,496*	175,009*	703*	24,173*	(488,163)*	1,943,690*	2,398,961	(28,309)	2,370,652

* 該等儲備賬包括於綜合財務狀況表內之綜合儲備共港幣2,393,908,000元(二零一七年：港幣2,325,629,000元)。

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		172,852	124,316
調整：			
融資成本	7	1,935	1,383
利息收入	5	(4,833)	(5,440)
投資物業公允值淨(收益)/虧損	14	703	(34,272)
出售附屬公司之收益	5	-	(740)
出售物業、廠房及設備項目虧損，淨值	6	-	108
折舊	6	70,222	55,883
待發展物業攤銷	6	1,096	959
預付土地租賃款項攤銷	6	1,345	1,435
應收賬款減值	6	1,101	181
往年訂金減值回撥		(87,976)	-
		156,445	143,813
存貨減少/(增加)		(5,648)	6,167
應收賬款增加		(7,539)	(5,572)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少/(增加)		26,227	(3,789)
應付賬款增加		6,408	1,277
其他應付款項及累計支出增加/(減少)		2,465	(671)
租務按金增加		1,147	10,465
撥備減少		(67)	(67)
		179,438	151,623
營運產生之現金		179,438	151,623
已付利息		(1,822)	(1,288)
融資租賃的利息部份		(113)	(95)
已付香港稅項		(30)	(71)
已付海外稅項		(24,945)	(27,173)
		152,528	122,996
營運活動淨現金流入		152,528	122,996

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
營運活動淨現金流入		152,528	122,996
投資活動現金流量			
已收利息		4,833	5,440
購入原到期日多於三個月定期存款之增加		(34,800)	(2,454)
購買物業、廠房及設備項目		(22,300)	(90,287)
出售物業、廠房及設備項目所得		-	3,916
預付土地租賃款項		-	(12,347)
出售附屬公司	31(a)	-	(185)
投資活動淨現金流出		(52,267)	(95,917)
融資活動現金流量			
銀行新借貸		20,000	90,000
銀行借貸還款		(40,417)	(73,515)
融資租賃資本部份付款		(730)	(510)
應欠董事款項減少		-	(516)
已付股息		(50,530)	(55,583)
融資活動淨現金流出		(71,677)	(40,124)
現金及現金等值增加／(減少)淨額		28,584	(13,045)
現金及現金等值年初結存		151,305	164,309
外幣匯率變動影響，淨額		(3,115)	41
現金及現金等值年終結存		176,774	151,305
現金及現金等值結餘分析			
現金及銀行結存	21	136,797	116,042
購入原到期日少於三個月之非抵押定期存款		39,977	35,263
購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款		81,929	47,129
財務狀況表中現金及現金等值	21	258,703	198,434
減：購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款		(81,929)	(47,129)
現金流量表中現金及現金等值		176,774	151,305

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提供有關服務
- 物業發展
- 銷售電子產品
- 酒店營運

根據董事意見，本公司的控股公司和最終控股公司是在百慕達註冊成立的 Luks Family (PTC) Limited。

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 投資控股及 酒店營運
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
陸氏電業有限公司	香港	港幣300,000元	-	100	銷售電子產品
Luks Vietnam Company Limited	英屬維爾京群島／ 香港	美金3元	100	-	投資控股

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 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
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 Investment and Construction 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金融資產以公允值計量外，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二零一八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。

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數對銷。

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

2.1 編撰基準(續)

綜合賬目基準(續)

倘本集團失去對一間附屬公司的控制，其會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益所錄得的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允值、(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採納下列新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂

股份付款交易的分類及計量

香港財務報告準則第4號修訂

應用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港
財務報告準則第9號

香港財務報告準則第9號

金融工具

香港財務報告準則第15號

來自客戶合約的收入

香港財務報告準則第15號修訂

釐清香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入

香港會計準則第40號修訂

轉讓投資物業

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號

外幣交易及預付代價

二零一四年至二零一六年

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號修訂

週期之年度改進

2.2 會計政策變更及披露(續)

除香港財務報告準則第4號(修訂)及二零一四年至二零一六年週期之年度改進對準備本集團財務報表不相關外，對於新訂及經修訂的香港財務報告準則的性質和影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第2號修訂涉及三個主要領域：歸屬條件對以現金結算的股份支付交易計量的影響；對具有淨結算功能的股份支付交易進行分類，以扣留一定數額，滿足員工與股份支付相關的納稅義務；以股份為基礎的支付交易條款及條件的修改將其分類從現金結算改為股權結算的會計。該修訂澄清，在衡量股權結算股份支付時，用於核算歸屬條件的方法也適用於現金結算股份支付。該修訂引入了一個例外，因此，具有淨股份結算功能的股份支付交易，為履行僱員的納稅義務而扣繳一定數額的款項，全部歸類為股份結算股份在滿足特定條件時進行付款交易。此外，該修訂澄清，如果修改現金結算股份支付交易的條款及條件，使其成為股權結算股份支付交易，則該交易將被視為從修改之日起的股票結算交易記錄。這些修訂對本集團的財務狀況或表現沒有影響，因為本集團沒有任何以現金結算的股份支付交易，也沒有具有預扣稅淨結算功能的股份支付交易。
- (b) 香港財務報告準則第9號金融工具自二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，並將金融工具會計處理的所有三個方面：分類及計量，減值及對沖會計結集一起。

本集團已於二零一八年一月一日確認權益期初餘額的過渡性調整。因此，比較資料並未重述，並繼續根據香港會計準則第39號報告。

分類及計量

以下資料載列採納香港財務報告準則第9號對財務狀況表的影響，包括以香港財務報告準則第9號預期信用損失(「ECLs」)取代香港會計準則第39號已發生信用損失計算的影響。

2.2 會計政策變更及披露(續)

(b) (續)

分類及計量(續)

於二零一八年一月一日根據香港會計準則第39號的賬面值與根據香港財務報告準則第9號報告計算的結餘對賬如下：

附註	香港會計準則第39號 計量			香港財務報告準則第9號 計量		
	類別	金額 港幣千元	ECL 港幣千元	其他 港幣千元	金額 港幣千元	類別
金融資產						
	(i)	L&R ¹	37,077	(361)	-	36,716 AC ²
		L&R	42,165	-	-	42,165 AC
		FVPL ³	59	-	-	59 FVPL (強制)
		L&R	198,434	-	-	198,434 AC
資產			277,735	(361)	-	277,374
金融負債						
		AC	7,226	-	-	7,226 AC
		AC	51,449	-	-	51,449 AC
		AC	61,509	-	-	61,509 AC
		AC	24,567	-	-	24,567 AC
負債			144,751	-	-	144,751
其他負債						
			206,279	-	(72)	206,207
負債			351,030	-	(72)	350,958

¹ L&R：貸款及應收款

² AC：按銷成本列賬的金融資產或負債

³ FVPL：通過損益以反映公允值的金融資產

附註：

i) 「香港會計準則第39號計量 – 金額」項下的應收賬款的賬面總值為計量預期信用損失前的金額。

2.2 會計政策變更及披露 (續)

(b) (續)

減值

下表將香港會計準則第39號計算之年初減值撥備，與根據香港財務報告準則第9號計算之預期信用損失進行撥備之對賬。詳情披露載於財務報表附註18。

	根據香港會計	根據香港財務報告	
	準則第39號計算	準則第9號計算	於二零一八年
	於二零一七年	於二零一八年	一月一日
	十二月三十一日	十二月三十一日	之預期信用
	之減值撥備	重新計量	損失撥備
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應收賬款	3,625	361	3,986

對儲備金和保留溢利的影響

過渡至香港財務報告準則第9號對儲備及保留溢利的影響如下：

	保留溢利
	港幣千元
香港會計準則第39號下載至二零一七年十二月三十一日止的結存	1,850,381
香港財務報告準則第9號下應收賬款的預期信用損失確認，除稅後淨值	(289)
香港財務報告準則第9號下載至二零一八年一月一日止的結存	1,850,092

- (c) 香港財務報告準則第15號及其修訂取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，且(除少數例外情況外)其應用於客戶合同產生之所有收入。香港財務報告準則第15號建立了五個新步驟是用來正確地幫助客戶合同的收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就交換向客戶轉讓產品或服務而確認有權獲得之代價金額。香港財務報告準則第15號的原則為就計量及確認收益提供更為結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收入總額、關於履約責任資料、不同期間之間合同資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計。相關披露載於財務報表附註3及5。由於應用香港財務報告準則第15號，本集團已更改載於財務報表附註2.4有關收入確認的會計政策。

2.2 會計政策變更及披露(續)

(c) (續)

本集團已以修訂式追溯應用法採納香港財務報告準則第15號。根據此方法，該項準則適用於初始應用日期的所有合同或僅適用於當日尚未完成的合同。本集團已選擇將該項準則應用於二零一八年一月一日尚未完成的合同。

首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響乃確認為對於二零一八年一月一日保留溢利期初結餘之調整。因此並無重列比較資料，並繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈報。

截至二零一八年一月一日調整的性質及截至二零一八年十二月三十一日的財務狀況表變更原因如下：

預收客戶代價

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團確認預收客戶代價為計入其他應付款項的客戶墊款。根據香港財務報告準則第15號，該金額分類為計入其他應付款項及累計支出的合同負債。

因此，採納香港財務報告準則第15號後，本集團截至二零一八年一月一日止從其他應付款項有關出售水泥、提供物業管理及有關服務以及提供酒店及有關服務的預收客戶代價為港幣5,409,000元重新歸類為合同負債。

於二零一八年十二月三十一日，根據香港財務報告準則第15號，從其他應付款項有關出售水泥、提供物業管理及有關服務以及提供酒店及有關服務的預收客戶代價有關的港幣5,976,000元重新分類為合同負債。

(d) 香港會計準則第40號修訂，澄清一間企業何時應將物業(包括在建或發展中的物業)轉讓給或移出投資物業。該修訂指出，當財產符合或停止符合投資財產的定義時，就會發生使用變化，並有證據表明使用的變化。僅僅改變管理層使用財產的意圖並不能提供使用改變的證據。該修訂對本集團的財務狀況或表現並無影響。

2.2 會計政策變更及披露(續)

- (e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號提供指引,說明在實體以外幣收取或預先支付款項並承認非貨幣資產或負債的情況下,採納香港會計準則第21號時,如何確定交易日期。該詮釋澄清,為確定最初確認相關資產、支出或收入(或部分)時使用的匯率,交易日期是一間企業最初承認非貨幣資產、支出或收入(或部分資產)的日期因支付或收取預付款而產生的資產(如預付款)或非貨幣負債(如遞延收入)。如果在確認相關專案之前有多筆付款或收款,該實體必須確定每次付款或收到預付款的交易日期。該詮釋對本集團的財務報表沒有影響,因為本集團確定初始確認非貨幣資產或非貨幣負債所適用的匯率的會計政策符合在該詮釋中提供的指導。

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3號修訂	業務的定義 ²
香港財務報告準則第9號修訂	提早還款特性及負補償 ¹
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	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ⁴
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號修訂	重要性的定義 ²
香港會計準則第19號修訂	計劃修訂、縮減或結算 ¹
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 ¹
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 ¹
二零一五年至二零一七週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號修訂 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 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:

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則^(續)

香港財務報告準則第3號修訂澄清了業務的定義，並提供了額外的指導。該修訂澄清，要將一套綜合活動和資產視為業務，至少必須包括投入和實質性進程，共同大大有助於創造產出的能力。業務可以存在，而不包括創建輸出所需的所有輸入和流程。該修訂取消了對市場參與者是否有能力收購業務並繼續產生產出的評估。相反，重點是獲得的投入和獲得的實質性進程是否大大有助於創造產出的能力。該修訂還縮小了產出的定義，將重點放在向客戶提供的商品或服務、投資收入或普通活動的其他收入上。此外，該修訂還提供了指導，以評估所獲得的程式是否具有實質性，並採用可選的公允價值集中測試，以便能夠簡化對購置的一套活動和資產是否不是業務的評估。本集團預計將從二零二零年一月一日起通過該修訂。

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，解決了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)在處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入的要求之間的不一致之處。該修訂要求在投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或投入構成企業的情況下，充分承認收益或損失。對於涉及不構成企業的資產的交易，交易產生的損益在投資者中確認利潤或損失只在不相關的投資者的範圍內對該聯營公司或合營企業的興趣。該修訂將前瞻性地適用。香港會計師公會於二零一六年一月取消了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)修訂的強制性生效日期，新的強制性生效日期將在完成對聯營公司和合營企業的會計進行更廣泛的審查後確定。不過，該修訂現在可以採納。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第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。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。本集團預期自二零一九年一月起採納香港財務報告準則第16號。本集團計劃通過香港財務報告準則第16號中的過渡性條文，以承認首次採用的累計效應，作為對二零一九年一月一日保留盈餘期初餘額的調整，將不會重列比較數字。此外，本集團計劃將新規定適用於先前被確定為適用香港會計準則17號的租賃合約，並按剩餘租賃付款的現值計量租賃負債，並使用本集團進行折扣在首次申請之日的增量借款利率。使用權資產將按租賃負債的數額計量，並按緊接首次申請之日前財務狀況表中確認的與租賃有關的任何預付或應計租賃付款的數額進行調整。本集團計劃使用租賃合同標準所允許的豁免，該標準的租賃條款在首次申請之日起12個月內終止。預計香港財務報告準則第16號的通過將對本集團的財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂為重要性提供了新的定義。新的定義指出，如果資訊省略、誤報或掩蓋，將理所當然地影響根據該財務報表而作出決定的一般使用者，即為重要性的資訊。該修訂澄清，重要性將取決於資訊的性質或程度。如果錯報資訊為重要性的，無疑地將會影響一般使用者作出的決定。本集團預計將於二零二零年一月一日起採納該修訂。預計該修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第28號修訂清楚列明，香港財務報告準則第9號的範圍除外，只包括適用該股份方法的聯營公司或合營企業的權益，而不包括實質上構成聯營公司或聯營公司淨投資一部分的長期利益。合資公司，其中的股權方法尚未適用。因此，一間企業在計算該等長遠利益時，採用香港財務報告準則第9號，而不是香港會計準則第28號，包括香港財務報告準則第9號項下的減值要求。然後，香港會計準則第28號只適用於合夥人或合營企業的虧損和聯營公司或合營企業淨投資的減值的情況下，包括長期利益在內的淨投資。本集團預計將於二零一九年一月一日採納該修訂，並將利用該修訂中的過渡要求，根據二零一九年一月一日存在的事實和情況，評估其此類長遠利益的業務模式。本集團還打算在該修訂通過後，免除對以往各期比較資料的補充。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號釐清當稅務處理涉及影響香港會計準則第12號採納的不確定性時(通常稱為「不確定稅務狀況」)，處理該情況下的所得稅(當期及遞延)的會計。該解釋不適用於香港會計準則第12號範圍以外的稅收或徵稅，也沒有具體包括與不確定的稅收待遇有關的利息和處罰的要求。詮釋具體涉及(一)一間企業是否分別考慮不確定的稅收待遇；(二)一間企業對稅務當局審查稅收待遇所作的假設；(三)一間企業如何確定應納稅利潤或稅收損失、稅基、未使用的稅收損失、未使用的扣抵稅額和稅率；(四)一間企業如何考慮事實和情況的變化。詮釋的適用應追溯適用，完全追溯適用，或完全追溯使用後審後，或追溯適用作為初步申請之日的開盤股權調整的累積效應，而不對比較資訊的重述。本集團預計於二零一九年一月一日採納該詮釋。預計該詮釋對本集團財務報表並無任何重大影響。

2.4 主要會計政策摘要

合營公司之投資

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共享合約協定，僅於與相關業務有關的決策需要各方一致同意共享控制權的存在。

本集團於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。

2.4 主要會計政策摘要(續)

合營公司之投資(續)

本集團應佔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，並以本集團的合營公司權益為限。因收購合營公司而產生的商譽，乃列為本集團於合營公司的投資的一部分。

倘於合營公司的投資變為於聯營公司的投資，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，倘本集團失去對合營公司的合營控制權，本集團按公允值計量及確認任何留存投資。失去共同控制權的合營公司，賬面值與留存投資的公允值及出售所得款項之間的任何差額均於損益內確認。

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分拆。

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

在收購日期，收購方應確認按公允值臨時考慮轉讓，也應臨時考慮按公允值計算分類為資產或負債，而於損益確認公允值的變動。臨時考慮分類為權益也毋須重新計量，而後續結算於權益內入賬。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

業務合併及商譽 (續)

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

本集團於各報告期結算日按公允價值計量投資物業及通過損益以反映公允值的金融資產。公允價值指於計量日市場參與者之間的有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。計量公允價值時假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債的主要市場或(在未有主要市場的情況下)最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團能參與的市場。假設市場參與者基於最佳經濟利益行事，資產或負債的公允價值使用市場參與者為資產或負債定價所用假設計量。

非金融資產之公允價值計量會計及市場參與者將資產用於最高增值及最佳用途或售予會將資產用於最高增值及最佳用途之另一市場參與者而創造經濟利益的能力。

2.4 主要會計政策摘要(續)

公允值計量(續)

本集團針對不同情況使用不同估值方法，確保有足夠數據計算公允值，並盡量利用相關可觀察輸入數據，減少使用不可觀察輸入數據。

公允值於財務報表確認或披露之所有資產及負債，均基於對計算公允值整體而言屬重要之最低層輸入數據按下述公允值層級分類：

- 第一級 — 按同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計算
- 第二級 — 按估值方法計算(計算公允值的重要最低層輸入數據可直接或間接觀察)
- 第三級 — 按估值方法計算(計算公允值的重要最低層輸入數據不可觀察)

對於按經常性基準於財務報表確認之資產及負債，本集團於各報告期結算日重新評估分類(基於對計量公允價值整體而言屬重大之最低層輸入數據)，確定有否在不同層級之間轉移。

非金融資產減值

當資產(存貨、待發展物業、金融資產及投資物業除外)有減值跡象或須對資產進行年度減值測試時，會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額指個別資產或現金產生單位的使用價值與其已扣除銷售成本的公允價值兩者之中的較高者，除非該資產所產生的現金流入並非基本上獨立於其他資產或資產組別，在該情況下可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅當資產的賬面價值超逾其可收回金額時方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量以反映當前市場評定的貨幣時間價值以及資產特有風險的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間在損益中列入與減值資產功能屬於同一類別的開支扣除。

於各報告期結算日評估有否跡象顯示原已確認的減值虧損不復存在或有所減少。如有，則評估可收回金額。僅當釐定資產可收回金額的估計方法改變時，方可轉回先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，惟轉回後的數額不得高於假設以往年度並無確認資產減值虧損而應有的賬面價值(扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損的轉回於產生期間計入損益表。

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，則視為與本集團有關連：

(a) 倘該方屬以下人士或該人士的家庭近親成員，並且該人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 擔任本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體的聯營公司或合營公司(或為另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營公司，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是以本集團或本集團關連實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受 a) 所識別人士控制或受共同控制；
- (vii) a)i) 項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)的主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理層人員服務。

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：

租賃土地及樓宇	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。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

物業、廠房及設備及折舊 (續)

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

投資物業

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

因投資物業之公允值變更而產生之損益乃撥入其發生期間之損益表內。

投資物業屆滿或出售之任何損益乃確認於其屆滿或出售年度之損益表內。

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

待發展物業

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

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

2.4 主要會計政策摘要(續)

租賃

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

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

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

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

投資及其他金融資產(香港財務報告準則第9號，自2018年1月1日起適用)

初始確認及計量

金融資產在初始確認時進行分類，隨後按攤銷成本、按公允價值計入其他全面收益、按公允價值計入損益來計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合同現金流量特點及本集團管理該等金融資產的商業模式。除並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法(不調整重大融資成分影響)的應收賬款外，本集團初步按公允價值加上(倘金融資產並非按公允價值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的應收賬款按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格根據下文「收入確認(2018年1月1日起適用)」所載政策計量。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

投資及其他金融資產 (香港財務報告準則第9號，自2018年1月1日起適用) (續)

初始確認及計量 (續)

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息 (純粹為支付本金及利息) 的現金流量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合同現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

所有以常規方式購買及銷售的金融資產於交易日 (即本集團承諾購買或出售資產當日) 確認。常規買賣指規定於一般由市場規例或慣例確立的期間內交付資產的金融資產買賣。

其後計量

金融資產的其後計量依照其分類如下：

按攤銷成本計算的金融資產 (債務工具)

如果同時滿足以下兩個條件，本集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 金融資產在商業模式中持有，目的是持有金融資產，以收集合同現金流量。
- 金融資產的合同條款在規定日期產生現金流量，這些現金流量僅是未清本金的本金和利息支付。

隨後，按攤銷成本計算的金融資產採用有效利息法計量，並有減值。當資產被取消、修改或減值時，損益在損益表中確認。

2.4 主要會計政策摘要(續)

投資及其他金融資產(香港財務報告準則第9號，自2018年1月1日起適用)(續)

其後計量(續)

按公允價值計入其他全面收益的金融資產(債務工具)

如果同時滿足以下兩個條件，本集團將通過公允價值計入其他全面收益衡量債務工具：

- 金融資產在商業模式中持有，目的是既持有收集合同現金流，又收取銷售。
- 金融資產的合同條款在規定日期產生現金流量，這些現金流量僅是未清本金的本金和利息支付。

對於按公允價值計入其他全面收益的債務工具，利息收入、外匯重估和減值損失或逆轉在損益表中確認，並以按攤銷成本計算的金融資產計量。其餘公允價值變動在其他全面收益中確認。在取消確認後，其他全面收益中確認的累計公允價值變化將回收到損益表。

按公允價值計入其他全面收益所指定的金融資產(股權投資)

在首次確認後，本集團可選擇將其股權投資不可撤銷地歸類為以公允價值指定的股權投資，但須符合香港會計準則第32號金融工具：演示文稿下的權益定義並不用於交易。分類是在逐個工具的基礎上確定的。

這些金融資產的損益永遠不會回收到損益表中。在確定了支付權後，股息在損益表中確認為其他收入，與分紅相關的經濟利益很可能會流向本集團，分紅金額也可以計量可靠地，除非本集團從此類收益中受益，作為部分的回收金融資產的成本，在這種情況下，這些收益記錄在其他全面收益中。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

投資及其他金融資產 (香港財務報告準則第9號，自2018年1月1日起適用) (續)

其後計量 (續)

按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產包括為交易而持有的金融資產、通過損益在初始確認時指定的公允價值金融資產，或強制性要求按公允價值計量的金融資產。金融資產如果是為近期出售或回購目的而收購的，則被歸類為持有交易。衍生工具，包括分離的嵌入式衍生工具，也被歸類為持有交易，除非它們被指定為有效的對沖工具。現金流量不僅是本金和利息支付的金融資產，無論業務模式如何，都通過利潤或損失按公允價值進行分類和計量。儘管有上述按攤銷成本或通過其他綜合收入按公允價值分類的標準，但如果這樣做，債務工具可按公允價值指定為利潤或初始確認時的虧損或損失消除或顯著減少會計不匹配。

按公允價值計入損益的金融資產在財務狀況表中按公允價值進行，公允價值淨變動在損益表中確認。

投資和其他金融資產 (香港會計準則第39號，2018年1月1日前適用)

初始確認及計量

金融資產於初始確認時歸類為按公允價值計入損益的金融資產、貸款及應收款項 (如適用)。本集團金融資產初始確認時，以公允價值加收購金融資產應佔交易成本計量，惟按公允價值計入損益的金融資產除外。

所有金融資產之常規買賣於交易日 (即本集團承諾購買或出售該資產之日) 確認。常規買賣指須在法規或市場慣例普遍規定的期間交付資產的金融資產買賣。

2.4 主要會計政策摘要(續)

投資及其他金融資產(香港財務報告準則第9號，自2018年1月1日起適用)(續)

其後計量

不同類別金融資產的後續計量方法如下：

按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產，包括持作買賣的金融資產和初始確認時指定為按公允價值計入損益的金融資產。以在近期出售為目的而購買的金融資產分類為持作買賣的金融資產。衍生工具包括個別嵌入式衍生工具，除非指定為實質對沖工具(定義見香港會計準則第39號)，否則亦分類為持作買賣。

按公允價值計入損益的金融資產在財務狀況表以公允價值列示，公允價值的有利淨變動於損益呈列為其他收入及收益，而公允價值的不利淨變動呈列為其他開支。該等公允價值淨變動不包括就該等金融資產賺取的任何股息或利息，該等股息或利息會根據下文「收入確認(2018年1月1日前適用)」所述政策確認。

初始確認時指定為按公允價值計入損益的金融資產在初始確認當日且僅須符合香港會計準則第39號的標準即指定為該分類。

如果主機合約中嵌入的衍生工具與主機合約的經濟特徵和風險沒有密切關係，則作為單獨的衍生工具入帳，並按公允價值入帳，而主機合約則不用於交易或交易。通過盈利或虧損指定為公允價值。這些嵌入式衍生品按公允價值計量，損益表中確認了公允價值的變化。只有在合同條款發生重大變化，大大改變本來需要的現金流量，或通過損益類別將金融資產從公允價值中重新分類的情況下，才會進行重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定付款(在活躍市場並無報價)的非衍生金融資產。初始計量後，該等資產隨後採用實際利率法以攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，考慮收購產生的任何折價或溢價，並計入作為實際利率不可或缺的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的其他收入及收益。貸款的減值虧損於損益表確認為融資成本，而應收款項的減值虧損確認為其他開支。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

金融資產的取消確認 (香港財務報告準則第9號自2018年1月1日起適用及香港會計準則第39號，2018年1月1日前適用)

金融資產 (或在適用的情況下，金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分) 主要於以下情況被取消 (即從本集團的綜合財務狀況表中移除)：

- 從資產中接收現金流的權利已經到期；或
- 本集團已轉移其從資產中接收現金流的權利或承擔了義務，根據「轉讓」安排向第三方在無重大延誤的情況下全額支付其收到的現金流；和 (a) 本集團已轉移了資產的所有風險和回報，或 (b) 本集團既沒有轉移也沒有實質上保留資產的所有風險和回報，但已經轉移了對資產的控制權。

當本集團已轉讓從資產中接收現金流的權利，或已訂立轉讓安排，它計算如果，以及在何種程度上，它保留了資產擁有權的風險和回報。當集團既沒有轉移或實質上保留資產的所有風險和回報，也沒有轉移資產的控制權時，本集團將繼續在本集團持續參與的範圍內確認轉讓的資產。在這種情況下，本集團也承認相關的責任。轉讓的資產和相關負債按可反映集團保留的權利和義務的方法來計量。

以擔保形式對轉讓資產的持續參與，按資產原帳面金額的較低者和集團可被要求償還的最高考慮金額計量。

金融資產減值 (香港財務報告準則第9號，自2018年1月1日起適用)

本集團確認所有非按公允價值計入損益的債務工具之預期信用損失撥備。預期信用損失的依據是根據合同應付的合同現金流量與集團預計將收到的所有現金流量之間的差額，按最初實際利率的近似值進行貼現。預期現金流量將包括出售所持擔保品的現金流量或合同條款所不可或缺的其他信貸增強。

2.4 主要會計政策摘要(續)

金融資產減值(香港財務報告準則第9號,自2018年1月1日起適用)(續)

一般方法

預期信用損失分兩個階段被識別。對於自最初確認以來信用風險沒有顯著增加的信用風險,為未來12個月(12個月的預期信用損失)內可能發生的違約事件造成的信用損失提供了信用額度。對於自最初確認以來信貸風險大幅增加的信貸風險,無論違約時間如何,預計在風險敞口剩餘期間的信用損失都需要作預期信用損失的損失撥備(終身預期信用損失)。

在每個報告日,專家組評估金融工具的信用風險自最初確認以來是否大幅增加。在進行評估時,本集團將報告日金融工具上發生違約的風險與初始確認之日發生在金融工具上的違約風險進行了比較,並認為這些風險是合理的,可支援的資訊,而無需支付過多的費用或精力,包括歷史和前瞻性資訊。

對於按公允價值計入其他全面收益的債務工具,本集團採用低信用風險簡化。在每個報告日,本集團使用所有合理且可支援的資訊,評估債務投資是否被視為信用風險較低,而無需支付任何不當的費用或精力。在進行這一評價時,本集團重新評估了債務投資的外部信用評級。此外,專家組認為,當合同付款逾期30天以上時,信貸風險大幅增加。

本集團認為,當合同付款逾期90天時,金融資產違約。但是,在某些情況下,如果內部或外部資訊表明,本集團在考慮到任何信貸之前,不可能收到全額未清合同金額,則本集團也可能認為金融資產違約本集團的增強功能。如果沒有合理的預期收合同現金流量,金融資產就會被登出。

按公允價值計入其他全面收益的債務工具和按攤銷成本計算的金融資產在一般辦法下受到減值,並在以下階段進行計量,但採用了簡化的方法的應收賬款和合同資產除外,詳情如下。

- 第1階段 – 自最初確認以來,信用風險沒有顯著增加,損失撥備的計量金額相當於12個月預期信用損失的金融工具
- 第2階段 – 自最初確認以來,信用風險顯著增加但不是信用受損,且損失撥備的計量金額等於終身預期信用損失的金融資產
- 第3階段 – 在報告日信用受損(但未購買或產生信用受損)且損失撥備的計量金額等於終身預期信用損失的金融資產

2.4 主要會計政策摘要 (續)

金融資產減值(香港財務報告準則第9號，自2018年1月1日起適用)(續)

簡化方法

對於不包含重大融資成分的貿易應收款和合同資產，或當集團採用不調整重大融資部分的影響的實際權宜之計時，本集團採用簡化辦法：計算預期信用損失。根據簡化方法，本集團不跟蹤信用風險的變化，而是在每個報告日承認基於終身預期信用損失的損失撥備。本集團根據其歷史信用損失經驗建立了撥備矩陣，並根據具體的前瞻性因素進行了調整債務人和經濟環境。

對於含有重大融資成分和租賃應收款的貿易應收款和合同資產，本集團選擇採用簡化方法計算具有上述政策的預期信用損失作為其會計政策。

金融資產減值香港會計準則第39號，2018年1月1日前適用)

本集團評估的每個報告期結束時是否有客觀證據表明金融資產或一組金融資產受到損害。存在缺陷，如果資產初始確認後發生的一個或多個事件對可靠估計的金融資產或金融資產組的估計未來現金流量產生影響。減值的證據可能包括表明債務人或一組債務人在利息或本金付款方面遇到重大財政困難、違約或拖欠、他們進入破產或其他財務的可能性重組和可觀察到的資料表明，有一個估計的未來現金流量將顯著減少，例如拖欠款的變化或與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本結轉的金融資產

對於以攤銷成本結轉的金融資產，組首先評估單獨重要的金融資產是否單獨存在減值，或對不具有單獨重要性的金融資產進行集體減值。如果組確定單獨評估的金融資產不存在減值的客觀證據，無論是否重大，都將該資產列入一組具有類似信用風險特徵的金融資產，並對其進行集體評估。損害。單獨評估為減值而評估並確認或繼續確認減值損失的資產不包括在集體減值評估中。

減值損失的金額是以資產帳面金額與估計未來現金流量現值之間的差額(不包括未產生的未來信貸損失)計算的。估計的未來現金流量現值按金融資產的原始實際利率(即初始確認時計算的實際利率)折現。

2.4 主要會計政策摘要(續)

金融資產減值(香港會計準則第39號，2018年1月1日前適用)(續)

按攤銷成本結轉的金融資產(續)

資產的帳面金額通過使用撥備帳戶減少，損失在損益表中確認。利息收入繼續計入減少的帳面金額，使用用於對未來現金流量進行貼現的利率來衡量減值損失。貸款和應收款以及任何相關撥備在未來沒有現實的回收前景，所有抵押品已經實現或已轉讓給本集團時，將被撇銷。

如果在隨後的時期內，估計減值損失增加或減少因為在確認減值後發生的事件，先前確認的損害損失為增加或減少通過調整撥備帳戶。如果後來收回撇銷，則在損益表中將收回計入其他費用。

金融負債(香港財務報告準則第9號，自2018年1月1日起適用及香港會計準則第39號，2018年1月1日前適用)

初始確認及計量

金融負債在初始確認時被歸類為通過損益按公允價值計算的金融負債、貸款和借款、應付款項，或酌情作為有效對沖中的對沖工具指定的衍生工具。

所有金融負債最初均按公允價值確認，在貸款和借款和應付款項的情況下，可減去直接歸屬的交易成本。

本集團的金融負債包括應付賬款其他應付款項、租務按金和付息銀行及其他借貸。

其後計量

財務負債的其後計量取決於其分類如下：

2.4 主要會計政策摘要 (續)

金融負債 (香港財務報告準則第9號，自2018年1月1日起適用及香港會計準則第39號，2018年1月1日前適用) (續)

其後計量 (續)

貸款和借款

在初始確認後，附息銀行和其他借貸隨後按攤銷成本計量，採用實際利率法，除非貼現的效果並不重要，在這種情況下，則按成本列賬。當負債取消確認及通過有效利率攤銷過程，該收益或虧損將在損益表中確認。

攤銷成本是通過考慮到作為實際利率組成部分的購置費用和費用的任何折扣或溢價計算的。有效利率攤銷包含在損益表中的融資成本中。

金融負債的取消確認 (香港財務報告準則第9號，自2018年1月1日起適用及香港會計準則第39號，2018年1月1日前適用)

當負債下的義務解除或取消或過期時，金融負債就會取消確認。

當現有金融負債以截然不同的條件被同一放款人的另一人取代，或對現有負債的條件進行了實質性修改時，這種交易或修改被視為對原始負債的取消確認和對新負債的確認，以及各自帳面金額之間的差額在損益表中確認。

金融工具的抵銷 (香港財務報告準則第9號，自2018年1月1日起適用及香港會計準則第39號，2018年1月1日前適用)

金融資產和金融負債互相抵消，如果目前有可強制執行的合法權利抵消已確認的數額，並打算按淨額結算，或實現，則在財務狀況表中報告淨額資產和債務同時結算。

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，現金及現金等值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，現金及現金等值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。

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。

2.4 主要會計政策摘要(續)

收入確認(2018年1月1日起適用)

來自客戶合同的收入

當貨物或服務的控制權轉移給客戶時，與客戶簽訂的合約收入即確認，其金額反映了本集團希望有權獲得的代價，以換取這些商品或服務。

當合約中的代價包括可變金額時，則估計本集團有權獲得的代價金額，以換取將貨物或服務轉讓給客戶。變數考慮是在合約開始時估計的，並受到限制，直到很有可能在與變數相關的不確定性時，確認的累計收入數額不會發生重大的收入逆轉隨後將解決考慮問題。

當合約包含為客戶提供一年以上貨物或服務轉移融資的重大好處的融資部分時，收入按應收款數額的現值計量，並折現使用折扣率，該折扣率將反映在本集團與客戶在合約開始時的單獨融資交易中。當合約包含融資部分，為集團提供一年以上重大經濟利益時，根據合同確認的收入包括根據有效利息增加的合同負債的利息支出方法。對於客戶付款與承諾貨物或服務轉讓之間的期限為一年或一年以下的合同，交易價格不因重大融資部分的影響而調整，使用香港財務報告準則第15號的實務權宜之計。

(a) 銷售水泥和其他產品

出售水泥和其他產品的收入在資產控制權轉移到客戶時被確認，通常在交付水泥和其他產品時確認。

(b) 提供物業管理及相關服務

提供物業管理及相關服務的收入在預定期間內以直線法被確認，由於客戶持續接受和消費本集團提供的利益。

(c) 提供酒店及相關服務

提供酒店服務的收入是在提供服務後或在預定期間內確認。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

收入確認(2018年1月1日起適用)(續)

來自其他來源的收入

租金收入按與租賃條款的時間比例確認。

其他收入

利息收入採用有效利息法按權責發生制確認，採用在金融工具預期壽命內對估計未來現金收入進行準確折扣的利率，或酌情將較短的期限計入淨額金融資產的帳面金額。

收入確認(2018年1月1日前適用)

當經濟利益很可能流向本集團，以及收入能夠可靠計量時，收入即確認，其依據如下：

- (a) 從貨物銷售開始，當擁有權的重大風險和回報轉移給買方時，條件是本集團既不保持通常與擁有權有關的管理層參與，也不保持對貨物的有效控制出售；
- (b) 租金收入，按租賃條款的時間比例計算；
- (c) 利息收入，採用有效利息法的權責發生制，對金融資產的淨帳面金額適用在金融工具預期壽命內或酌情在較短期間內對估計未來現金收入進行折扣的利率；
- (d) 物業管理費及有關服務收入，提供有關管理及有關服務時；和
- (e) 酒店營業收入，在提供此類服務的期間內。

合同資產(2018年1月1日起適用)

合同資產是指作為轉讓給客戶的貨物或服務的考慮權。如果本集團在客戶付款前或付款到期前將貨物或服務轉移給客戶，則合同資產將被確認為有條件的掙得的款項。

2.4 主要會計政策摘要(續)

合同負債(自2018年1月1日起適用)

合同責任是指將客戶的貨物或服務轉移給客戶的義務，本集團已從客戶那裡得到了考慮(或到期的一定數額的考慮)。如果客戶在集團向客戶轉移貨物或服務之前支付費用，則在付款或到期付款時確認合約責任(以較早者為準)。當集團根據合約履行時，合同負債被確認為收入。

以股份為基礎支付

本公司推行購股權計劃，目的是為本集團的運作取得成功作出貢獻的符合條件的參與人提供激勵及回報。本集團的僱員(包括董事)可獲得股份支付的薪酬，僱員則提供服務作為收取權益性工具的代價(「股票結算交易」)。

與僱員結算交易的成本是參照授予之日的公允價值來衡量的。

股票結算交易的成本在員工福利支出中確認，同時還確認了在履行業績和服務條件的期間內，權益相應增加。在每個報告期結束前確認的股票結算交易記錄的累計費用，反映了歸屬期到期的程度，以及本集團對將使用的股票工具數量的最佳估計最終背心。一個期間的損益表的收費或貸項是指在該期間開始和結束時確認的累計費用的變動。

在確定授予日期裁決的公允價值時，不考慮服務和非市場業績條件，但滿足這些條件的可能性作為本集團的一部分進行評估是對最終將授予的股票工具數量的最佳估計。市場表現條件反映在贈款日期的公允價值內。裁決附帶但沒有相關服務要求的任何其他條件均被視為非歸屬條件。非歸屬條件反映在裁決的公允價值中，並導致立即支付裁決費用，除非也有服務和業績條件。

對於因非市場表現和/或服務條件未得到滿足而最終不授予的獎勵，不承認任何費用。如果裁決包括市場或非歸屬條件，則無論市場或非歸屬條件是否得到滿足，只要滿足所有其他性能和服務條件，交易都被視為歸屬。

在修改股權結算裁決的條款的情況下，如果符合裁決的原始條款，最低限度就確認費用，就好像這些條件沒有修改一樣。此外，對於增加股份支付總額的任何修改，或在修改之日衡量的對員工有利的任何修改，都會確認費用。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

以股份為基礎支付 (續)

如果股權結算的獎勵被取消，則視為在取消日期授予的，並且該獎勵尚未確認的任何費用將立即確認。這包括不符合集團或僱員控制範圍內的非歸屬條件的任何獎勵。但是，如果新的裁決被替換為取消的裁決，並在授予之日被指定為替代裁決，則被取消的和新的裁決將被視為對原始裁決的修改，如上一段。

在計算每股收益時，未完成期權的攤薄效應反映為額外的股票攤薄。

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)。

終止確認與墊付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債時，釐定初步確認相關資產、開支或收入所用的匯率，初步交易日期為本集團初步確認墊付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債當日。倘涉及多筆墊付款項或預收款項，則本集團釐定每次支付或收取墊付代價的交易日期。

若干海外附屬公司及合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增值或兩者之物業。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增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獲得的數據，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可貼現現金流量預測，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，例如同在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。

截至二零一八年十二月三十一日止，投資物業面值為港幣1,130,015,000元(二零一七年：港幣1,146,947,000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) 酒店經營分部包括本集團之酒店業務；
- d) 物業發展分部包括本集團之物業發展及銷售；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。

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分部收入(附註5)：												
銷售予外界客戶	509,673	511,166	133,023	119,525	69,171	23,633	-	-	11,938	10,748	723,805	665,072
其他收入及收益	71	25	394	108	-	-	-	-	6	740	471	873
											724,276	665,945
分部業績	27,391	49,842	97,951	123,728	(9,605)	(21,532)	83,825	(2,921)	(31,543)	(30,241)	168,019	118,876
調整：												
利息收入											4,833	5,440
除稅前溢利											172,852	124,316
所得稅支出	(6,562)	(10,787)	(22,858)	(19,362)	-	-	-	-	(12)	(71)	(29,432)	(30,220)
本年溢利											143,420	94,096
分部資產	688,758	727,931	1,341,095	1,298,766	616,684	648,866	138,652	66,717	33,540	23,134	2,818,729	2,765,414
資產合計											2,818,729	2,765,414
分部負債	89,910	83,320	238,925	231,352	83,575	119,990	13,606	14,754	22,061	15,293	448,077	464,709
負債合計											448,077	464,709
其他分部資料：												
折舊及攤銷	41,645	42,739	2,485	1,914	25,902	12,333	2,597	1,240	34	51	72,663	58,277
資本支出	8,067	8,040	13,136	2,881	1,951	79,361	-	-	-	5	23,154	90,287
應收賬款減值	1,082	181	-	-	19	-	-	-	-	-	1,101	181
投資物業公允值淨 虧損/(收益)	-	-	703	(34,272)	-	-	-	-	-	-	703	(34,272)
出售物業、廠房及設備項目 虧損/(收益)·淨值	-	576	-	(468)	-	-	-	-	-	-	-	108
往年訂金減值回撥	-	-	-	-	-	-	87,976	-	-	-	87,976	-
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	740	-	740

4. 營運分部資料(續)

(b) 地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
越南	627,308	617,857
香港	87,210	39,305
中國	9,287	7,910
	723,805	665,072

以上收入資料乃按客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
越南	1,359,055	1,389,233
香港	965,886	1,000,356
中國	21,509	29,656
蒙古	-	157
	2,346,450	2,419,402

以上非流動資產資料乃按資產所在地劃分。

4. 營運分部資料(續)

主要客戶資料

佔本集團年度內收入10%或以上的各主要客戶的收入如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
客戶A	127,933	136,867
客戶B	123,882	120,443
客戶C	75,504	不適用*

* 少於本集團收入的10%

以上收入來自水泥產品分部銷售的單一位客戶。

5. 收入、其他收入及收益

本集團之收入分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
來自客戶合同的收入		
水泥銷售	509,673	511,166
電子產品銷售	11,938	10,748
提供物業管理及有關服務	34,276	31,341
提供酒店及有關服務	69,171	23,633
來自其他來源的收入		
租金總收入	98,747	88,184
	723,805	665,072

5. 收入、其他收入及收益(續)

來自客戶合同的收入

(i) 分拆收入資訊

截至2018年12月31日止年度

分部	水泥產品 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	企業及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
貨物或服務的類型					
水泥銷售	509,673	-	-	-	509,673
電子產品銷售	-	-	-	11,938	11,938
物業管理及相關服務	-	34,276	-	-	34,276
酒店及相關服務	-	-	69,171	-	69,171
來自客戶合同的總收入	509,673	34,276	69,171	11,938	625,058
地理市場					
越南	509,673	34,276	-	-	543,949
香港	-	-	69,171	11,938	81,109
來自客戶合同的總收入	509,673	34,276	69,171	11,938	625,058
確認收入的時間					
在某一時間點轉讓的貨物	509,673	-	5,154	11,938	526,765
隨著時間的推移轉移的服務	-	34,276	64,017	-	98,293
來自客戶合同的總收入	509,673	34,276	69,171	11,938	625,058

5. 收入、其他收入及收益 (續)

來自客戶合同的收入 (續)

(i) 分拆收入資訊 (續)

下表顯示本報告所述期間確認的收入金額，這些收入列在本報告所述期間開始時的合同負債中：

	二零一八年 港幣千元
已確認的已列入合同負債的收入在開始的報告期：	
水泥銷售	2,524
物業管理及相關服務	2,504
酒店及相關服務	381
	5,409

(ii) 履約責任

關於本集團的履約責任概述如下：

水泥和其他產品的銷售

履約責任在交付水泥和其他產品時完成，水泥客戶通常需要銀行擔保，一般是在交貨後 30-60 天付款。

物業管理及相關服務

履約責任隨提供服務的時間完成，在提供服務前通常要求短期墊款。物業管理及相關服務合同是根據不同年期，或產生的時間作計費。

酒店及相關服務

關於酒店服務，履行責任隨提供服務的時間完成，在提供服務前通常要求提供保證金。酒店服務的計費是根據提供服務的時間或收到預約房間的預付款的時間。關於酒店相關服務，履行義務隨提供飲食和／或服務的時間完成，而有關服務是根據所產生的時間作計費。

5. 收入、其他收入及收益(續)

其他收入及收益

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
利息收入		4,833	5,440
出售附屬公司之收益	31(a)	-	740
其他		471	133
		5,304	6,313

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除下列各項：

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已售存貨成本		404,953	380,626
已提供服務成本		64,544	38,941
折舊**	13	70,222	55,883
預付土地租賃款項攤銷	15	1,345	1,435
待發展物業攤銷		1,096	959
核數師酬金		2,343	2,248
僱員成本(不包括董事薪酬(附註8))**：			
工資及薪金		64,712	63,627
退休計劃供款		824	1,008
		65,536	64,635
匯兌差額，淨值*		6,247	259
賺取租金之投資物業之直接營運支出 (包括維修及保養)		11,973	11,539
應收賬款減值*	18	1,101	181
出售物業、廠房及設備項目虧損，淨值*		-	108

* 該等項目包括於綜合損益表內之「其他費用」。

** 截至二零一八年十二月三十一日止年度，折舊及僱員成本為港幣99,524,000元(二零一七年：港幣87,936,000元)已包括於綜合損益表內「銷售成本」。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行借貸利息	1,822	1,288
融資租賃利息	113	95
	1,935	1,383

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
袍金	825	825
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	11,705	11,437
酌情花紅	1,182	181
退休計劃供款	72	72
	12,959	11,690
	13,784	12,515

8. 董事酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
梁仿先生	100	100
劉歷遠先生	100	100
林志權先生	100	100
	300	300

(b) 執行董事

	袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休 計劃供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
二零一八年					
鄭嬌女士	100	2,990	-	-	3,090
陸恩先生	100	2,633	732	18	3,483
陸峯先生	125	2,686	450	18	3,279
范招達先生	100	2,374	-	18	2,492
陸詩韻小姐	100	1,022	-	18	1,140
	525	11,705	1,182	72	13,484
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

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(二零一七年：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(二零一七年：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

二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)，引入兩級利得稅稅率制度。該法案於二零一八年三月二十八日頒佈成為法律，並於次日在憲報上公佈。

根據兩級利得稅稅率制度，所選擇的附屬公司的首200萬港元利潤將按8.25%徵稅，超過200萬港元的利潤將按16.5%徵稅。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，香港利得稅已按照兩級利得稅稅率制度提供。截至二零一七年十二月三十一日止年度，香港的利得稅按香港估計應評稅利潤的16.5%徵收。

在其他地方可評稅的利得稅，是按集團運作的國家或司法管轄區的現行稅率計算的。

根據越南的相關稅務規則和法規，本集團在越南的部分附屬公司享有所得稅減免。目前，適用於這些附屬公司的所得稅稅率分別為15%及20%。

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
當期 – 香港			
本年度稅項支出		12	71
當期 – 其他地區			
本年度稅項支出		26,373	27,770
過往年度超額撥備		(48)	(52)
遞延稅項	27	3,095	2,431
本年度稅項支出總額		29,432	30,220

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
除稅前溢利	172,852	124,316
按法定稅率計算稅項	37,029	26,410
特定省份或當地稅務局之較低稅率	(602)	(1,235)
本年度稅項於以往年度之調整	(48)	(52)
未確認之暫時差額	(577)	(4,191)
毋須繳納稅項之收入	(23,119)	(8,398)
不可扣稅之支出	10,480	5,826
未確認之稅項虧損	6,299	11,860
其他	(30)	-
	29,432	30,220

11. 股息

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
普通股每股中期股息 - 港幣4仙(二零一七年：港幣5仙)	20,212	25,265
普通股每股於報告日後擬派末期股息 - 港幣6仙 (二零一七年：港幣6仙)	30,318	30,318
	50,530	55,583

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（二零一七年：505,297,418）。

由於本集團截至二零一八年及二零一七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

二零一八年十二月三十一日	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
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日：							
原值	696,093	5,715	939,620	29,503	32,294	19,528	1,722,753
累計折舊	(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
於二零一八年一月一日							
累計折舊後淨額	649,137	3,203	519,123	20,690	16,480	19,528	1,228,161
添置	-	12,281	-	2,296	1,602	6,975	23,154
年內提備之折舊	(21,916)	(695)	(39,238)	(4,838)	(3,535)	-	(70,222)
匯兌調整	(97)	-	(10,100)	(27)	(252)	(421)	(10,897)
於二零一八年十二月三十一日							
累計折舊後淨額	627,124	14,789	469,785	18,121	14,295	26,082	1,170,196
於二零一八年十二月三十一日：							
原值	695,639	17,996	919,470	31,663	33,362	26,082	1,724,212
累計折舊	(68,515)	(3,207)	(449,685)	(13,542)	(19,067)	-	(554,016)
賬面淨值	627,124	14,789	469,785	18,121	14,295	26,082	1,170,196

13. 物業、廠房及設備 (續)

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	(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	(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

於二零一八年十二月三十一日，本集團一些租賃土地及樓宇賬面淨值為港幣593,792,000元(二零一七年：港幣614,998,000元)，已作出抵押以取得本集團之銀行借貸(附註24)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有關酒店營運業務的租賃土地及樓宇、傢俬、裝置及寫字樓設備的賬面淨值為港幣610,230,000元(二零一七年：港幣634,210,000元)。

14. 投資物業

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日之賬面值		1,146,947	951,568
來自物業、廠房及設備之轉讓	13	-	151,000
從公允值調整後的淨收益／(損失)		(703)	34,272
匯兌調整		(16,229)	10,107
於十二月三十一日之賬面值		1,130,015	1,146,947

二零一八年及二零一七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亞太估值及顧問有限公司於二零一八年十二月三十一日重新估值(二零一七年：中和邦盟評估有限公司)和越南投資物業由 Jones Lang Lasalle Vietnam Company Limited 於二零一八年十二月三十一日重新估值(二零一七年：Jones Lang Lasalle Vietnam Company Limited)。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32。

於二零一八年十二月三十一日，部分投資物業之累計公允值為港幣 153,000,000 元(二零一七年：港幣 153,000,000 元)，已作出抵押以取得本集團之銀行借貸(附註24)。

本集團投資物業之詳細資料列於第 128 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)	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
循環公允值計量：		
工用物業 – 香港	151,100	172,300
商用物業 – 香港	153,000	153,000
住宅物業 – 中國	21,509	29,656
商用物業 – 越南	804,406	791,991
	1,130,015	1,146,947

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(二零一七年：無)。

對公允值計算的對賬分類在公允值層級的第3級以內：

	工用物業 港幣千元	商用物業 港幣千元	住宅物業 港幣千元
二零一七年一月一日的帳面金額	164,355	760,480	26,733
從物業，廠房和設備轉移的款項	-	151,000	-
公允值調整後的淨收益	7,035	25,623	1,614
交換調整	910	7,888	1,309
由二零一七年十二月三十一日			
至二零一八年一月一日的帳面金額	172,300	944,991	29,656
從公允值調整後的淨收益／(損失)	(21,200)	27,376	(6,879)
滙兌調整	-	(14,961)	(1,268)
截至二零一八年十二月三十一日的帳面金額	151,100	957,406	21,509

本集團於香港及中國的投資物業的估值乃根據收益資本化計算通過現有租約產生的淨租金收入資本化的方法，並允許復歸物業的租金收入潛力以達到公允價值和／或直接比較法是基於類似大小，特徵和位置的可比較屬性的價格信息和仔細加權針對每個可比較的財產的所有各自的優點和缺點，以達到展會值。

集團在越南的投資物業估值以可貼現現金流量法為基礎，該方法要求在投資物業之年期定期預測淨現金流量，並以風險調整後的資本機會成本進行折現。得出現值，以及要求淨營業收入以資本化率資本化的資本化方法。

14. 投資物業 (續)

公允價值層級 (續)

以下是對所用估值技巧的總結，以及對公允價值層級第3級分類的投資物業估值的主要輸入數據概要：

估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	範圍或加權平均		
		二零一八年	二零一七年	
香港 - 工用物業	2018年：直接比較法	預計租金(每平方呎及每月)	不適用	港幣12元至13元
	2017年：收益資本化法	復歸收益	不適用	2.8%至4.3%
		賣出價(每平方呎)	港幣 \$3,489 至港幣 4,950 元	不適用
香港 - 商用物業	2018年：直接比較法	預計租金(每平方呎及每月)	不適用	港幣19元至59元
	2017年：收益資本化法	復歸收益	不適用	5.4%
		賣出價(每平方呎)	港幣 12,185 元至港幣 16,551 元	不適用
中國 - 住宅物業	收益資本化法	預計租金(每平方米及每月)	港幣 25 元	港幣\$81
		定期收益	2.0%	5.5%
		復歸收益	不適用	6.0%
越南 - 商用物業	可貼現現金流量法	貼現率	13%	13%
		預計租金(每平方米和每月)	港幣 266 元至港幣 352 元	港幣258元至344元
越南 - 停車場	可貼現現金流量法	貼現率	13%	13%
		預計租金(每個停車場和每月)	港幣 188 元至港幣 1,410 元	港幣188元至港幣1,406元

單獨而言，每平方英尺的價格大幅增加／(減少)的隔離情況下將導致投資物業的公允價值顯著較高／(較低)。

每平方呎／米的租金估計數大幅增加／(減少)的隔離情況下將導致投資物業的公允價值顯著較高。大幅增加／(減少)復歸收益／定期收益的隔離情況下將導致投資物業的公允價值顯著降低／(較高)。

一般來說，假設對每平方米／尺或每個停車場租金的估值有所改變，貼現率或復歸收益或定期收益將會相反地改變。

15. 預付土地租賃款項

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日之賬面值		13,411	2,441
添置		-	12,347
於年內確認	6	(1,345)	(1,435)
匯兌調整		(177)	58
於十二月三十一日之賬面值		11,889	13,411
包括於預付款項、其他應收款項及其他資產之流動部份		(244)	(518)
非流動部份		11,645	12,893

16. 待發展物業

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
位於越南	29,782	31,401
位於蒙古	36,028	39,152
	65,810	70,553
減值	(36,028)	(39,152)
	29,782	31,401

17. 存貨

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
原料	18,976	21,261
消耗品	23,804	22,364
在製品	10,641	7,263
製成品	14,318	12,376
	67,739	63,264

18. 應收賬款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收賬款	47,540	40,702
減值	(5,011)	(3,625)
	42,529	37,077

本集團與客戶之貿易條款大多屬除賬形式，但新客戶除外，這些客戶通常需要預付款項。本集團允許其貿易債務人平均信用期為30至60天。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，撥備損失後之應收賬款淨額根據發票日之賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0至30天	36,695	32,215
31至60天	1,926	3,615
61至90天	1,254	514
91至120天	935	173
120天以上	1,719	560
	42,529	37,077

18. 應收賬款(續)

應收賬款之損失撥備變動如下：

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年初		3,625	3,409
採用香港財務報告準則第9號的影響		361	-
年初(重整)		3,986	3,409
減值損失	6	1,101	181
匯兌調整		(76)	35
年底		5,011	3,625

根據香港財務報告準則第9號，截至二零一八年十二月三十一日止年度的減值

在每個報告日使用撥備矩陣進行減值分析，衡量預期信用損失。對於具有類似損失模式的不同客戶群(即按地理區域、產品類型、客戶類型和評級以及銀行擔保或保證金)按類別劃分，根據逾期賬款天數去計算撥備率。計算反映了概率加權結果、資金的時間價值以及在報告日獲得於相關過去、現狀和對未來經濟狀況的預測的合理和可支援的資訊。一般來說，如果應收賬款逾期一年以上，則予以撤銷，不受強制執行活動的限制。

以下列出了使用撥備矩陣披露關於集團的應收賬款信貸風險的資訊：

截至二零一八年十二月三十一日

	現在	逾期賬款		總計
		一至三個月	三個月之後	
預期信用損失率	0.05%	0%	65.11%	10.54%
帳面總數金額(港幣千元)	36,694	3,179	7,667	47,540
預期信用損失(港幣千元)	19	-	4,992	5,011

18. 應收賬款 (續)

根據香港會計準則第39號，截至二零一七年十二月三十一日止年度的減值

根據香港會計準則第39號發生的信用損失計算，截至二零一七年十二月三十一日，包括在上述應收賬款減值撥備，是個別應收賬款減值和都是與預設的客戶付款的情況。

截至二零一七年十二月三十一日，根據香港會計準則第39號應收款項的賬齡分析並未單獨或共同被視為減值，詳情如下：

	二零一七年 港幣千元
未逾期也未減值	18,375
於三個月內逾期	17,970
三個月以上逾期	732
	37,077

應收款項既未逾期也未減值，它們與大量多元化客戶有關，而彼等近期並無拖欠記錄。

逾期但未減值的應收款項與若干與該集團有良好往績記錄的獨立客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸質素並無重大變動且餘額仍被視為可全數收回，故並無根據香港會計準則第39號該等結餘作出項減值撥備。

19. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
預付款項	6,867	5,013
訂金	2,046	96,977
其他應收款項(附註)	99,150	37,760
	108,063	139,750
減值撥備(附註)	-	(92,572)
	108,063	47,178
非流動部份	(4,812)	-
流動部份	103,251	47,178

附註：其他應收款項中包括應收一間越南信譽良好的銀行10,118,000美元(二零一七年：無)的款項，該款項來自本集團為往年物業發展項目的訂金的減值回撥而執行的銀行擔保。該銀行擔保已於二零一八年十二月執行，並於二零一九年二月全數償還給本集團。因此，截至二零一八年十二月三十一日止年度，連同本集團已從原債務人收取的現金為896,000美元，全數往年訂金減值回撥已於本年度確認。

由於在二零一七年十二月三十一日之剩餘的減值撥備的恢復性被認為是細微的，所以於今年被撇銷。

訂金和其他應收款項主要是與供應商的訂金。本公司董事認為參考本集團的歷史損失記錄，預期信用損失風險並不重大。

20. 通過損益以反映公允值的金融資產

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
上市股本投資 - 海外，公允值	57	59

上述於二零一八年十二月三十一日的上市股本投資於交易時分類為按公平值計入損益的金融資產。

上市股本投資的公允價值根據市場報價確定，並分類為公允價值層級的第一級。

21. 現金及現金等值

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
現金及銀行結存	136,797	116,042
定期存款	121,906	82,392
現金及現金等值	258,703	198,434

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24,424,000元(二零一七年：港幣14,668,000元)及港幣152,437,000元(二零一七年：港幣121,936,000元)。人民幣及越南盾並不能與其他貨幣自由兌換，然而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。

銀行之現金按每月銀行存款利率以浮動利率計算賺取利息。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，並按相應短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及定期存款乃存於沒有近期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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0至30天	12,888	6,995
31至60天	31	3
61至90天	234	-
91至120天	1	-
120天以上	378	228
	13,532	7,226

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

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
租賃相關的預收款項		14,051	12,817
合同負債	(a)	5,976	–
已收按金		41,441	40,220
累計支出		63,947	74,992
附屬公司非控股權益股東墊款		12,998	14,125
其他應付款項	(b)	26,368	21,671
		164,781	163,825
減：租賃按金分類為非流動部分		(25,261)	(24,567)
流動部分		139,520	139,258

附註：

a) 截至二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日的合同負債詳情如下：

	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	二零一八年 一月一日 港幣千元
從客戶收到的短期墊款		
水泥銷售	2,393	2,524
物業管理及有關服務	3,568	2,504
酒店及有關服務	15	381
合同負債共計	5,976	5,409

合同負債包括為交付水泥產品，提供物業管理及有關服務和酒店及有關服務前收到的短期墊款。這一年內，合同負債沒有重大改變。

b) 其他應付款項不附有利息及預付於一年內還款。

24. 附息銀行及其他借貸

	附註	二零一八年			二零一七年		
		合約利率	到期日	港幣千元	合約利率	到期日	港幣千元
流動負債							
應付融資租賃	25	1.98% - 2.5%	2019	732	1.98%	2018	538
銀行借貸 - 有抵押		-	-	-	HIBOR+1.5%	按需求付還	10,000
按需求付還之							
長期銀行借貸 - 有抵押		HIBOR+1.5%	按需求付還	39,583	HIBOR+1.5%	按需求付還	50,000
				40,315			60,538
非流動負債							
應付融資租賃	25	1.98% - 2.5%	2020-2022	901	1.98%	2020 - 2021	971
				41,216			61,509

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分析為：		
銀行貸款還款期：		
一年內或按需求(附註)	39,583	60,000
其他借貸還款期：		
一年內	732	538
於第二年	562	567
於第三年至第五年(首尾兩年包括在內)	339	404
	1,633	1,509
	41,216	61,509

24. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：如本財務報告附註37所述，本集團之累計定期借貸為港幣27,083,000元(二零一七年：港幣39,583,000元)，包含一個按需求還款之條款，被重新分類為一項流動負債。為上述而作的分析，該借貸入賬流動借貸及分析為一年內或按需求付還之銀行借貸。

根據銀行借貸之到期日，銀行借貸之應付款項如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內或按需求	12,500	20,417
於第二年	12,500	12,500
於第三年至第五年(首尾兩年包括在內)	14,583	27,083
	39,583	60,000

附註：

- 於二零一八年十二月三十一日，本集團一些租賃土地及樓宇之淨面值為港幣593,792,000元(二零一七年：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(二零一七年：港幣153,000,000元)，已作出抵押以取得本集團之銀行借貸。
- 於二零一八年十二月三十一日，有抵押銀行貸款為港元之總額為港幣39,583,000元(二零一七年：港幣60,000,000元)。
- 於二零一八年十二月三十一日，本公司作出擔保以取得本集團之銀行借貸款項為港幣180,000,000元(二零一七年：港幣180,000,000元)。
- 其他利率資料：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
固定利率：		
應付融資租賃	1,633	1,509
浮動利率：		
銀行借貸 - 有抵押	39,583	60,000
	41,216	61,509

- 本集團之附息銀行及其他借貸之面值約為其公允值。

25. 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2至4年年期。

於二零一八年十二月三十一日，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	
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
還款期：					
一年內		798	604	732	538
於第二年		591	604	562	567
於第三年至第五年 (首尾兩年包括在內)		352	417	339	404
最低應付融資租賃總值		1,741	1,625	1,633	1,509
未來融資費用		(108)	(116)		
應付融資租賃總淨值		1,633	1,509		
分類為流動負債部份	24	(732)	(538)		
非流動負債部份	24	901	971		

26. 撥備

	長期服務款項 港幣千元	環境復原 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一八年一月一日	3,068	1,033	4,101
增加撥備	1	-	1
於本年度內使用金額	(68)	-	(68)
匯兌調整	-	(19)	(19)
於二零一八年十二月三十一日	3,001	1,014	4,015

26. 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。

27. 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 及二零一八年一月一日		48,605	163,521	212,126
年內於損益表扣除	10	3,014	1,017	4,031
匯兌調整		(930)	(6,728)	(7,658)
於二零一八年十二月三十一日		50,689	157,810	208,499

27. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	附註	金融資產減值 港幣千元	撥備和累計支出 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一七年一月一日		-	4,898	4,898
年內於損益表計入	10	-	891	891
匯兌調整		-	58	58
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日		-	5,847	5,847
採用香港財務報告準則第9號的影響		72	-	72
於二零一八年一月一日(重述)		72	5,847	5,919
年內於損益表計入	10	216	720	936
匯兌調整		(2)	(114)	(116)
於二零一八年十二月三十一日		286	6,453	6,739

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
確認於綜合財務狀況表的遞延稅項負債淨額	201,760	206,279

本集團於香港及越南產生之稅務虧損分別為港幣658,897,000元(二零一七年：港幣622,662,000元)及港幣12,876,000元(二零一七年：港幣12,980,000元)，分別可於無限期供使用及可於最多5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。

27. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產(續)

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。

於二零一八年十二月三十一日，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。

28. 股本

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
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
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日、 二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	505,297,418	5,053

29. 股票期權計劃

本公司經營一項購股權計劃(「計劃」)，旨在為有助本集團營運成功的合資格參與者提供獎勵及回報。該計劃的合資格參與者包括任何董事(包括執行董事，非執行董事及獨立非執行董事)及本集團僱員及任何顧問，諮詢人員，分銷商，承建商，供應商，代理商，客戶，業務夥伴，合營公司業務夥伴，推廣人，服務提供者，董事會自行決定已為本集團作出貢獻或將為本集團作出貢獻。該計劃於二零一八年五月二十九日生效，除非另行取消或修訂，否則將自該日起生效十年。

根據該計劃，目前准許授予的未行使購股權的最高數目為行使時相當於本公司已發行股份的10%的任何時間。在任何十二個月期間，根據購股權向該計劃的每名合資格參與者發行的股份最高數目，均限於本公司任何時間已發行股份的1%。任何超出此限額的進一步授出購股權須經股東大會批准。

授予本公司董事，行政總裁或主要股東或其任何關係人的購股權須經獨立非執行董事事先批准。此外，授予本公司主要股東或獨立非執行董事或其任何關係人的任何購股權，超過本公司任何時間已發行股份的0.1%或總值(根據本公司於授出日期的股份價格)超過五百萬港元，在任何十二個月內，須經股東批准。在股東大會上進行。

授予購股權的要約可於要約日期起計二十八日內接納，並由承授人支付名義代價總額港幣一元。

購股權的行使價可由董事釐定，但不得低於(i)購股權發售當日本公司股份的聯交所收市價；(ii)緊接要約日期前五個交易日本公司股份的平均聯交所收市價，的較高者。

購股權並未授予持有人股息或在股東大會上投票的權利。

於報告期末，該計劃並無授出任何購股權。

30. 儲備

(a) 集團

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動於該等財務報表第47頁的綜合權益變動表呈列。

(b) 繳入盈餘

本集團的貢獻盈餘指本公司根據本集團重組收購陸氏實業有限公司已發行股本的股份面值與收購的陸氏實業有限公司的綜合資產淨值之間的差額。在下面百慕達一九八一年公司法，在某些規定的情況下，出資盈餘可分配給股東。

(c) 股本贖回儲備

資本贖回儲備金相當於因股份購回而取消的普通股票面值。

31. 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)

31. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 出售附屬公司(續)

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) 非現金交易

年內，本集團就物業，廠房及設備訂立融資租賃安排，其租賃開始時的資本價值為港幣854,000元(二零一七年：無)。

(c) 來自融資活動之負債變更

	二零一八年		
	附息銀行借貸 港幣千元	應付融資租賃 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一八年一月一日	60,000	1,509	61,509
來自融資活動之現金流入變更	(20,417)	(730)	(21,147)
新融資租賃	-	854	854
於二零一八年十二月三十一日	39,583	1,633	41,216

	二零一七年		
	附息銀行借貸 港幣千元	應付融資租賃 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

32. 營運租約安排

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)，經磋商之租約期為一至五年。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。

於二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	112,161	101,741
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	62,536	99,310
五年後	-	12
	174,697	201,063

33. 承擔項目

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
土地	-	189,426
物業、廠房及設備	1,464	-

34. 相關聯方交易

(a) 除載於本財務報告內其他部分的交易詳細外，本集團於以前年度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

在二零一七年度，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。有關詳情已於附註31(a)內披露。

34. 相關聯方交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員之報酬：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
短期僱員福利	13,412	12,143
退休後福利	72	72
付予主要管理人員之總報酬	13,484	12,215

董事酬金之詳情載於本財務報告附註8。

35. 按類別劃分之金融工具

除通過損益以反映公允值的金融資產外，本集團截至二零一八年及二零一七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，並已按攤銷成本列賬。

36. 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金融資產，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、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及累計支出的金融負債及附息銀行及其他借貸的相若賬面值，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：

以下方法和假設用於估計公允值：

附息銀行及其他借貸及按金的非流動部分的公平值乃使用現時可用於具有類似條款，信貸風險及剩餘到期日的工具的利率貼現預期未來現金流量計算。截至二零一八年十二月三十一日，本集團所有的不履約風險例如附息銀行及其他借貸被評估為低風險。

37. 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及其他貸款、現金及現金等值。這些金融工具的主要目的是為本集團的業務籌集資金。本集團具有直接從業務發生的各種其他金融資產及負債，如應收賬款及應付賬款。

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

利率風險

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

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

	基點增加／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 港幣千元
二零一八年		
港元	100	(396)
港元	(100)	396
二零一七年		
港元	100	(600)
港元	(100)	600

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。

37. 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
二零一八年		
倘美元兌越南盾轉弱	1	643
倘美元兌越南盾轉強	(1)	(643)
二零一七年		
倘美元兌越南盾轉弱	1	647
倘美元兌越南盾轉強	(1)	(647)

信貸風險

按照本集團的政策，所有擬按信貸條款進行交易的客戶均須遵守必須經過信貸核實程序後。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高。

37. 財務風險管理之目的及政策(續)

信貸風險(續)

截至二零一八年十二月三十一日的最高風險和年終分期

下表顯示了根據本集團的信用政策提供的信用品質和最大信用風險敞口，該政策主要基於過去的逾期資料，除非其他資料在沒有過度之成本或投入的情況下可獲得的，以及截至二零一八年十二月三十一日的年終分期分類。

	十二個月		終身 ECLs		
	第 1 階段 港幣千元	第 2 階段 港幣千元	第 3 階段 港幣千元	簡化 方法 港幣千元	港幣千元
應收賬款*	-	-	-	42,529	42,529
金融資產中財務中包含的 預付款項、其他應收款項 及其他資產 - 正常**	101,196	-	-	-	101,196
現金及現金等值 - 尚未逾期	258,703	-	-	-	258,703
	359,899	-	-	42,529	402,428

* 對於本集團採用簡化減值方法的應收賬款，根據撥備矩陣在財務報表附註 18 中披露。

** 包括預付款項、其他應收款項及其他資產在內的金融資產的信用品質被認為是「正常」當他們還沒有過去到期和沒有資訊表明金融資產自最初確認以來其信用風險有顯著增加。否則，金融資產的信用品質被認為是「可疑」。

截至二零一七年十二月三十一日的最高風險

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)的信貸風險來自交易對方違約，最高風險額相等於這些工具的帳面金額。

流動資金風險

本集團使用經常性流動性規劃工具監測其資金短缺的風險。該工具考慮其金融工具和金融資產(如貿易應收款)的到期時間以及業務產生的預計現金流量。

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。

37. 財務風險管理之目的及政策 (續)

流動資金風險 (續)

根據合約未貼現之款項，本集團於報告期末之金融負債的到期日資料如下：

	於一年內	於三至五年			總額
	或應要求	於第二年內	內，包括	五年以上	
	港幣千元	港幣千元	首尾兩年	港幣千元	港幣千元
二零一八年十二月三十一日					
應付賬款	13,532	-	-	-	13,532
金融負債，已計入其他應付款項 及累計支出	55,546	-	-	-	55,546
付息銀行及其他借貸(附註)	41,648	591	352	-	42,591
租務按金	-	18,015	7,246	-	25,261
	110,726	18,606	7,598	-	136,930

	於一年內	於三至五年			總額
	或應要求	於第二年內	內，包括	五年以上	
	港幣千元	港幣千元	首尾兩年	港幣千元	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	51,449	-	-	-	51,449
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
	120,788	10,692	14,695	201	146,376

37. 財務風險管理之目的及政策(續)

流動資金風險(續)

附註：包括附息銀行及其他借貸內一些定期借貸之累計本金為港幣 39,583,000 元(二零一七年：港幣 50,000,000 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至上列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十二月內全部收回，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，合約未貼現之款項如下：

	二零一八年 港幣千元
一年內或按需求	13,766
第二年	13,301
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	14,920
	41,987

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。截至二零一八年及二零一七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	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
附息銀行及其他借貸	24	41,216	61,509
減：現金及現金等值	21	(258,703)	(198,434)
淨現金		(217,487)	(136,925)
總權益		2,370,652	2,300,705
資本負債比率		不適用	不適用

38. 本公司財務狀況表

於報告期末，本公司財務狀況表如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	94	128
附屬公司之投資	837,497	912,639
非流動資產總值	837,591	912,767
流動資產		
其他應收款項	12	-
現金及現金等值	13,895	11,843
流動資產總值	13,907	11,843
流動負債		
其他應付款項及累計支出	5,411	5,009
流動負債總值	5,411	5,009
流動資產淨值	8,496	6,834
資產總值減流動負債	846,087	919,601
非流動負債		
撥備	2,673	2,741
非流動負債總值	2,673	2,741
淨資產	843,414	916,860
權益		
已發行股本	5,053	5,053
儲備(附註)	838,361	911,807
總權益	843,414	916,860

38. 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
二零一六年末期股息		-	(30,318)	-	-	(30,318)
二零一七年中期股息	11	-	-	-	(25,265)	(25,265)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日		738,496	23,319	703	149,289	911,807
本年全面虧損總額		-	-	-	(22,916)	(22,916)
二零一七末期股息	11	-	-	-	(30,318)	(30,318)
二零一八年中中期股息	11	-	-	-	(20,212)	(20,212)
於二零一八年十二月三十一日		738,496	23,319	703	75,843	838,361

39. 比較金額

部分比較金額已重新分類以符合本年度之呈列。

40. 財務報告之批准

董事會於二零一九年三月二十七日批准財務報告及授權刊發。

投資物業資料

二零一八年十二月三十一日

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%
香港九龍紅磡鶴園東街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

二零一八年十二月三十一日

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%

陸氏

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				
	二零一八年 港幣千元	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
業績					
本年溢利	143,420	94,096	106,866	88,531	89,447
應佔溢利：					
母公司擁有人	144,128	94,417	111,974	89,580	92,526
非控股權益	(708)	(321)	(5,108)	(1,049)	(3,079)
	143,420	94,096	106,866	88,531	89,447

資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零一八年 港幣千元	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
總資產	2,818,729	2,765,414	2,675,021	2,605,521	2,748,855
總負債	(448,077)	(464,709)	(439,465)	(409,045)	(482,451)
非控股權益	28,309	29,977	31,416	31,665	30,575
	2,398,961	2,330,682	2,266,972	2,228,141	2,296,979