



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  
2021

# 目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	8
環境、社會及管治報告	10
企業管治操守	23
董事會報告	32
獨立核數師報告	39
綜合：	
損益表	45
全面收益表	46
財務狀況表	47
權益變動表	49
現金流量表	50
財務報告附註	52
投資物業資料	126
待發展物業資料	127
五年財務撮要	128

## 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

註冊公眾利益實體核數師

## 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 54 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

二零二一年全世界，以至本集團主要經營地點，越南及香港的經濟狀況，主要仍然受著新冠肺炎疫情的發展所影響。於二零二一年初，越南新冠疫情受到控制，經濟有所反彈。但去到第三季度，疫情再次受到變種病毒影響而大規模爆發，越南政府政策焦點再次放在防疫為主方面，並再次採取社交隔離與及減少經濟活動等防疫措施，嚴重影響經濟活動。越南經濟於第三季度幾乎陷於停頓，亦因此影響到集團的水泥廠營運與及西貢貿易中心的租務狀況。

至於香港方面，疫情於二零二一年內大致受到控制，但由於香港政府實施嚴格對外入境限制與及隔離措施，訪港旅客大幅減少，但集團位於香港的「香港屯門貝爾特酒店」改變策略吸引香港本地居民入住，成功令集團酒店業務，在扣除酒店物業折舊前，由去年的虧損，轉為二零二一年錄得的盈利。然而，於二零二一年底開始，受到變種病毒Omicron影響，疫情於香港再度爆發，更達致失控的地步，對正在緩慢復甦的集團酒店業務，帶來負面影響。

整體而言，集團於二零二一年上半年的業務表現較為理想，並且錄得穩定回升，但到了第三季度，受越南疫情爆發影響，出現掉頭回落的趨勢。另外，於二零二一年第四季度起，受到國際原油價格急升，與及各項原材料價格大幅飆升影響，對集團水泥廠的經營來說，可謂雪上加霜。更甚者，於二零二二年初，受到環球通脹上升，與及俄羅斯入侵烏克蘭等負面因素影響，全球經濟環境更為動盪，更增加了集團各項業務經營環境的不確定性。

估計集團各項業務於二零二二上半年的經營將更為困難，特別是集團水泥廠的營運。但由於越南政府的防疫政策，已於二零二二年第一季度更改為與病毒共存的策略，並且於二零二二年三月十五日起，撤銷商務旅客與及遊客的入境限制。估計將可帶領越南經濟重反正軌，並且有利於集團水泥廠與及西貢貿易中心的營運。但環球經濟環境仍然動盪，與及充滿著各樣不穩定因素，將會是二零二二年集團業務營運的最大挑戰。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為港幣 513,230,000 元，與去年度錄得港幣 528,495,000 元比較下跌約 2.9%。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港幣 310,302,000 元，與去年度比較下跌約 7.3%；物業投資業務之營業額為港幣 149,324,000 元，與去年度比較下跌約 0.6%；來自酒店業務的營業額為港幣 41,004,000 元，去年度比較上升約 29.7%。

本集團於二零二一年全年，錄得股東應佔綜合淨溢利港幣 84,669,000 元，與去年度錄得之淨溢利港幣 61,511,000 元比較上升約 37.6%。每股基本溢利港幣 16.8 仙(二零二零年：港幣 12.2 仙)。

## 水泥業務

於二零二一年，集團位於越南的水泥廠經營環境仍然困難。新冠疫情再次於第三季度爆發，令到原本已是供求失衡的水泥市場，經營環境更為惡劣。越南生產過剩的水泥，過往亦是主要依靠出口市場來吸納。然而，由於受到新冠疫情於東南亞各國爆發影響，各國亦採取保護本地水泥生產的政策。出口市場受到限制，更加劇了本地水泥市場的競爭。另外，越南疫情大規模爆發後，政府實施嚴格防疫措施，包括城市封閉、禁止外出與及嚴格社交距離等，令到本地經濟幾乎陷於停頓。越南於二零二一年第三季度更是多年來首次出現達6%的負增長。建築與及工程項目陷於停頓，市場水泥使用量因此受到嚴重影響，並對集團水泥廠的水泥銷售造成嚴重打擊。

另一方面，防疫措施亦令到物流成本上漲，各項原材料與及煤炭等成本大幅上升，供應量亦趨緊張。於二零二一年十月份，煤炭價格上升至每噸250美元，與去年同期的80美元比較，上升超過三倍。除此之外，由於鋼鐵供應減少，亦導致很多建築工程項目需要停工，嚴重影響了水泥的本地需求。於二零二一年底，受到環球油價飆升影響，亦帶動了水泥廠的生產成本與及運輸成本上升。整體而言，集團水泥廠由二零二一年第三季度起，於銷售及生產方面，均面對前所未有的嚴峻挑戰。

截至二零二一年十二月三十一日，集團水泥廠的水泥及熟料銷量為893,000噸，較去年的969,000噸減少約7.8%。本年度水泥業務的稅後利潤為4,813,000港元，較去年的7,332,000港元減少約34.4%。

展望二零二二年，集團水泥經營環境於第一季度仍然惡劣。但由於越南政府已於二零二二年三月十五日起解除所有入境限制，與及放寬本地的防疫措施，將對越南經濟與及水泥需求帶來正面影響。另外，越南國會亦通過一系列刺激方案，包括加速撥款給予各項政府工程項目，以刺激經濟復甦。政府亦將各項產品，包括水泥的增值稅由10%減至8%，將會對集團水泥廠的經營環境帶來重大改善。然而，由於外圍局勢仍然動盪，汽油及煤炭價格仍然高企，原材料供應缺乏，與及運輸成本上漲等因素仍然存在，對水泥廠的營運造成嚴重挑戰。因此，估計二零二二年上半年，水泥廠的營運仍然較為困難，下半年將可望有所改善。

## 物業投資

從二零二零年初新冠疫情爆發以來，越南政府已經實施嚴格限制境外人士入境措施。很多外資公司投資者與員工，均無法或比較困難才可進入越南。於二零二一年，疫情持續發展，胡志明市寫字樓市場，開始受到影響而出現下調跡象，特別於第三季度起，政府進一步實施嚴格封城與及社交隔離等措施，令部分財政較弱的企業，陸續搬往市中心外圍較便宜的寫字樓，或是減少寫字樓面積以降低營運成本。疫情大規模爆發後，亦令到很多外國及本地企業，於續租或是擴充寫字樓方面，採取觀望態度，以等待疫情減退，或防疫措施放寬後才作決定。但市場上亦有不少企業，包括地產、金融、以及科技特別是遊戲軟件開發等企業，正在擴充業務，並尋求更大的寫字樓面積。

雖然寫字樓市場需求下跌，出租率亦普遍出現回落，但期內寫字樓租金仍然相對較為穩定。另一方面，嚴格的防疫措施令到各項建築工程停頓，致使發展中的寫字樓落成日期被推遲，亦限制了市場上的新供應量，年內市場上只有幾棟乙級寫字樓供應，而且多數是集中於市中心外圍地段，胡志明市市中心的甲級寫字樓供應仍然缺乏。

集團位於胡志明市商業中心區的西貢貿易中心，於年內租金收入表現穩定，出租率則錄得回落。截至二零二一年十二月三十一日，西貢貿易中心的出租率約為74%，較二零二一年六月三十日的77%有所下降。與去年相比，整體租金收入則保持平穩。

展望二零二二年，第一季度仍然受到疫情持續與及嚴格防疫措施影響，越南胡志明市的寫字樓需求減少，對集團西貢貿易中心的出租率與及租金均構成壓力。但由於越南政府已採取與病毒共存政策，並且於二零二二年三月十五日起對外全面開放，估計壓抑已久的外國投資者將會大量湧入越南，亦將會帶動胡志明市寫字樓的需求上升。而胡志明市市中心地段的甲級寫字樓供應仍然短缺，因此預期西貢貿易中心的租務情況將會於二零二二年第二季度起好轉。

年內，集團在香港和中國大陸的租賃物業的整體租金收入大致保持平穩。

於二零二一年，本集團錄得其投資物業重估公允價值增幅約32,868,000港元，較二零二零年的9,052,000港元增加約23,816,000港元。

## 酒店業務

自二零二零年新冠疫情爆發以來，全球旅遊業，以至本集團的酒店業務都是受災最嚴重的行業之一。由二零二零年三月份起，香港政府關閉了與中國大陸相連的大部分關口，與及對海外國家／地區的來港人士實施了旅遊限制，與及需要於指定酒店隔離檢疫，導致來港遊客及商務旅行急劇減少。於二零二一年，香港政府更進一步實施了對來自世界主要城市航班的入境限制。根據香港旅遊發展局統計數據顯示，二零二一年入境旅客總數只有約9萬人次，較二零二零年的356萬人次相比，下降97.4%，而與二零一九年的約5600萬人次比較，更是無可相比，對香港酒店業，以致本集團的「香港屯門貝爾特酒店」造成嚴重影響。

雖然香港旅遊業仍然處於低迷狀況，但集團旗下位於香港的「香港屯門貝爾特酒店」於二零二一年回復穩定增長。集團酒店成功吸引本地居民入住，酒店餐廳使用率增加亦令餐飲收入上升。於二零二一年，集團酒店錄得約74.7%的平均入住率，比起二零二零年錄得的平均入住率60.7%，明顯上升。酒店平均房價與二零二零年相比，亦錄得輕微上升約1.3%。

截至二零二一年十二月三十一日止，酒店業務為集團的營業收入貢獻41,004,000港元，較去年上升29.7%。在未扣除酒店物業折舊前，錄得稅後盈利1,298,000港元，去年則錄得虧損625,000港元。在扣除酒店物業折舊後，酒店業務錄得虧損21,173,000港元，比較去年錄得的虧損24,646,000港元，減少14.1%。

於二零二二年初，香港開始爆發新一輪疫情，疫情失控，政府採取更嚴格防疫措施，對剛剛穩定下來的集團酒店業務造成打擊。估計集團酒店業務於二零二二年經營將會較為困難，特別於上半年。但亦期盼政府於第二季度起，實施較寬鬆的入境限制及減少回港隔離檢疫的日數，與及放寬嚴格的防疫措施，估計將可帶動訪港旅客及商務旅客回升，並有利於集團酒店下半年的營運情況。

## 物業發展業務

於二零二一年，集團在越南順化省的「順化廣場」的建築工程已正式展開，並且已順利完成打樁及地基鞏固工程。於年中，受到越南爆發的新冠疫情影響，越南政府於年內實施封城措施及隔離政策，令到「順化廣場」的地庫工程進度稍為延誤。由於大部分嚴格的防疫措施已於二零二二年三月十五日獲得放寬，估計「順化廣場」地庫工程將可以於二零二二年第二季度前完成。

另外，集團於二零二一年六月，以1億8千3百80萬港元的代價收購了位於香港九龍油麻地上海街的一幢商住物業。該物業包括商舖面積約2,000平方呎及住宅面積約1.6萬平方呎，現況為全部租出。物業已於二零二一年九月完成交易程序。該物業位處九龍中心地段，鄰近油麻地港鐵站，甚具重建價值。集團初步計劃將該物業重建為商住物業，重建後樓面面積可增加至2.16萬平方呎。管理層相信該項目將會對集團的未來盈利及現金流帶來貢獻，集團將以部分內部現金及部分銀行借貸融資該項目的發展。

除此之外，集團持有位於越南胡志明市平新郡的土地，暫時仍會將之視作土地儲備，並等待合適時機才會啟動發展。

## 股息

董事局建議派發末期息每股港幣3仙予各股東，連同本年度之中期息每股港幣3仙，令本年度全年的股息合共每股港幣6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

二零二二年三月二十五日



## 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二零二一年十二月三十一日止為港幣439,596,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣454,752,000元)。本集團之總銀行及其他借貸為港幣123,545,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣8,750,000元)；當中有港幣123,545,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣8,750,000元)須於一年內／按需求付還，沒有任何款項(於二零二零年十二月三十一日：沒有)須於二至五年內付還。

本集團之借貸全部為港幣。總借貸之中並無固定息率借貸。

於二零二一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，並不適用(於二零二零年十二月三十一日：不適用)。

### 主要持有投資

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有香港非上市投資為港幣14,419,000元。

### 抵押詳情

於二零二一年十二月三十一日，一間位於香港的酒店物業，包括有關土地及建築物，其可載淨值為港幣501,788,000元，以及若干投資物業的公允值為港幣141,000,000元以及其租賃收入，已抵押予銀行以獲取本集團之銀行貸款及一般銀行融資。

於二零二一年十二月三十一日，位於上海街的一座物業，其可載淨值為港幣193,205,000元，已抵押予銀行以提供按揭貸款。

### 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。於二零二一年十二月三十一日，與二零二零年十二月三十一日比較，越南盾相對港幣之兌換率約有1.49%之輕微貶值。年內本集團的匯兌虧損為港幣534,000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

本集團之資本承擔於二零二一年十二月三十一日止為港幣38,784,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣4,672,000元)。

## 財務回顧(續)

### 或然負債詳情

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債(二零二零年十二月三十一日：無)。

### 僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團總僱員數目約1,030人，約九成員工位於越南。截至二零二一年十二月三十一日止年度內，總員工費用(不包括董事酬金)約港幣58,521,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣53,675,000元)。本集團之薪酬政策與上年度比較並無重大變化。

### 環境、社會及企業責任

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

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

本集團根據聯交所上市規則附錄27規定的環境、社會及管治報告指引(「指引」)編製本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告。本報告涵蓋本公司截至二零二一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，目的是製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(NOx)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0.152噸的煤。於二零二一年度內，水泥廠在營運上消耗108,906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°C的溫度下在窯的上部和較冷端或預煅燒器中釋放，並導致碳酸鹽轉化為氧化物。在窯底端較高的溫度下，石灰(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。於二零二一年度內，在生產線C線及D線量度得到的CO<sub>2</sub>排放量分別是43毫克/Nm<sup>3</sup>和129毫克/Nm<sup>3</sup>。

## 環境(續)

### 1. 排放(續)

#### 1.2 氮氧化物( $\text{NO}_x$ )

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

於二零二一年度內，在生產線C線及D線量度得到的 $\text{NO}_x$ 排放量分別是582毫克/ $\text{Nm}^3$ 和481毫克/ $\text{Nm}^3$ 。

#### 1.3 二氧化硫( $\text{SO}_2$ )

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 $\text{SO}_2$ ，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。

於二零二一年度內，在生產線C線及D線量度得到的 $\text{SO}_2$ 排放量分別是5.0毫克/ $\text{Nm}^3$ 和72.0毫克/ $\text{Nm}^3$ 。

#### 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。

於二零二一年度內，在生產線C線及D線量度得到的粉塵排放量分別是24.0毫克/ $\text{Nm}^3$ 和32.0毫克/ $\text{Nm}^3$ 。

#### 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1

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 <sub>2</sub>	TCVN 6137 : 2009
1.4	SO <sub>2</sub>	TCVN 5971 : 1995
1.5	CO	ASTM D1945
1.6	H <sub>2</sub> S	MASA Method 701
2	噪聲，振動，氣象觀測	
2.1	噪音	TCVN 7878 : -2 : 2010
2.2	振動	TCVN 6963 : 2001
2.3	氣象觀測(溫度，濕度，風速和壓力)	QCVN46 : 2012/BTNMT
3	廢氣	
3.1	粉塵含量(CO, NO <sub>x</sub> , SO <sub>2</sub> )	TCVN 5977 : 2009
4	廢水	
4.1	pH	TCVN 6492 : 2011
4.2	DO(溶解氧)	TCVN 7325 : 2004
4.3	顏色	TCVN 6185 : 2008
4.4	硬度(CaCO <sub>3</sub> )	SMEWW 2340-C : 2012
4.5	TSS(懸浮固體)	TCVN 6625 : 2000
4.6	COD(化學需氧量)	SMEWW 5220-C : 2012
4.7	BOD <sub>5</sub> (生化需氧量)	TCVN 6001 : 2008
4.8	Fe(鐵)	TCVN 6177 : 1996
4.9	Zn(鋅)	TCVN 6193 : 1996
4.10	Pb(鉛)	SMEWW 3113B : 2012

## 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 1

編號	項目	測量與分析方法
4.11	Cd(鎘)	SMEWW 3113B : 2012
4.12	Mn(錳)	SMEWW 3113B : 2012
4.13	Hg(汞)	TCVN 7877 : 2008
4.14	As(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
5	表面水	
5.1	pH	TCVN 6492 : 2011
5.2	DO(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	TSS(懸浮固體)	TCVN 6625 : 2000
5.6	BOD <sub>5</sub> (生化需氧量)	TCVN 6001 : 2008
5.7	Fe(鐵)	TCVN 6177 : 1996
5.8	Zn(鋅)	TCVN 6193 : 1996
5.9	Pb(鉛)	SMEWW 3113B : 2012
5.10	Mn(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)

## 環境(續)

### 1. 排放(續)

#### 1.6 環境問題控制和未來計劃(續)

根據二零二一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。

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。於二零一八年五月安裝完成。根據聯繫數據法例規，有關安裝需要以第三者核實和根據二零二零年八月十二日的信件編號1763/STNMT-MT，公司的CEMS已被批准使用。

#### 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。於二零二一年度內，物理危險廢物的總數是22,990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。於二零二一年度內，非危險性物理廢物的總數量是100,080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。於二零二一年度內，煤炭及電力的消耗量分別為108,906噸及78,767,353千瓦小時。

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熱量，利用餘熱發電回收鍋爐，從水泥廠排出浪費的熱量產生蒸汽，從而，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。

於二零一八年，本集團的水泥廠與外部承建商磋商，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D生產線的某些設備的操作能力。因此，集團的水泥廠委託外部承包商重新設計D生產線的預熱器和分解爐，並改進控制自動化生產流程。於二零一九年，工廠的工程師和承建商最終確定了新設計的設備規格。於二零一九年九月水泥廠與越南MIS Industrial Services Joint Stock Company簽定D生產線設備安裝及改裝合同。由於疫情關係，中國專家無法返回越南，因此升級工程自二零二零年十一月起，由越南工人完成，並已完成90%的工序並於二零二零年底投入試運行。

在二零二一年四月，承建商已經完成了智能系統的安裝，目前正在對系統進行測試和調整。

**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

用於水泥廠的水，主要目的是機械冷卻。於二零二一年度內，水泥廠大約消耗88,339m<sup>3</sup>的水。水泥廠的水，主要來源是地下水和雨水。在二零二一年內，獲取水源供應並沒有困難。



## 環境(續)

### 2. 資源的使用(續)

#### 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。於二零二一年度內，水泥廠消耗了9,142,714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。二零一九年期間，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、紙張、玻璃樽和膠樽)，減少廢物量，改善廢物管理。酒店自二零二一年的能源使用資訊餘下：

**煤氣：**酒店的煤氣使用量為3,260,183兆焦耳。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2,865,617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32,211立方米的水。管理層鼓勵客人在入住一晚以上時，會建議客人盡量減少每日更換毛巾和床被套的要求。

## 環境 (續)

### 3. 環境與自然資源 (續)

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。

玻璃樽和膠樽：酒店用最大努力去減少使用或對破壞環境的物料。所以在酒店方面，已接洽了回收公司，安排可回收物料。跟據酒店在二零二一年資料，回收公司回收玻璃樽和膠樽的數量為871公斤玻璃樽和649.7公斤膠樽。

太陽能電池板：承建商已在二零二一年八月十三日完成安裝和開始啟用。直至二零二一年十二月三十一日，太陽能電力達到2,978度。

## 社會

### 1. 就業

截至二零二一年十二月三十一日，水泥廠有約889名員工。所有員工的基本薪金水平平均高於當地的最低工資要求。越南所有員工均按照越南社會衛生保險法參與了社會保險，醫療保險和失業保險。

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

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

**有關投資物業的營運：**截至二零二一年十二月三十一日，西貢貿易中心有約26名員工。所有員工的基本薪金水平平均高於當地的最低工資要求。越南所有員工均按照越南社會衛生保險法參與了社會保險，醫療保險和失業保險。

**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。

## 社會 (續)

### 1. 就業 (續)

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。至二零二一年十二月三十一日，管理層人員更替率為37.5%，在主管人員和下級人員中的比例為71.8%，主要是前線員工較多。

酒店總共有72名全職員工，分別為26位男性和46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。

### 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。每年都有定期體檢。但是，由於2021年 covid-19在越南傳播，為防止疫情，公司暫時不像往常一樣進行體檢。西貢貿易中心還每年為所有員工安排一次體檢。

**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，截至二零二一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，但有四宗關於扭傷，手指割傷及眼睛給門撞傷事件，涉及十六天病假。

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，889名員工分為17個功能團組，參加了本集團水泥廠提供的培訓課程。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，這些培訓課程如下：

- 管理層面： 工傷管理和EC保險最佳實踐。
  - 餐飲員工： 私隱101法律培訓和廚房火災的危機及控制。
  - 保安員工： 工傷管理，EC保險最佳實踐和廚房火災的危機及控制。
  - 行政員工： 私隱101法律培訓和TrusYou平台培訓。
  - 房務員工： 私隱101法律培訓，工傷管理，EC保險最佳實踐和內務管理和存儲實踐研討會。
  - 前台員工： 急救，ERT防火系統，私隱101法律培訓和TrusYou平台培訓。
  - 所有員工的 入職培訓，消防安全，消防演習和職業安全。
- 強制培訓：

直至二零二一年十二月三十一日，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。在二零二一年，在水泥廠工作的最年輕的員工為 23 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 和 QUATEST2 授予，並獲得相應的越南產品標準證書：

產品	產品標準	原本證書日期	續期至
熟料	TCVN7024：2013	2021年10月29日	2024年10月28日
波特蘭水泥PCB30及PCB40	TCVN6260：2020	2021年10月29日	2024年10月28日
波特蘭水泥PC40	TCVN2682：2020	2021年10月29日	2024年10月28日
波特蘭水泥類型I, II及V	ASTM C150/C150M-20	2021年10月29日	2024年10月28日
波特蘭水泥PCHSR40	TCVN6067：2018	2021年10月29日	2024年10月28日
波特蘭水泥PCMSR50	TCVN6067：2018	2021年10月29日	2024年10月28日

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 45001：2018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三年更新一次。

**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，通常關於房間裡有一些昆蟲和有一些噪音干擾來自其他房間。酒店工作人員會立即跟進和解釋。

**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。直至二零二一年十二月三十一日，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。直至二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年，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。

於二零二一年，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：**由於疫情關係，酒店在二零二一年沒有任何義工服務和捐贈。

# 企業管治操守

## 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。

本公司於截至二零二一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嫻女士擔任。

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，另外兩名獨立非執行董事因其他業務未能出席於二零二一年六月十一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，包括鄭嫻女士（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34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。

截至二零二一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，而劉歷遠先生、梁仿先生及林志權先生參加了四次董事會會議。

### 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，現任董事於截至二零二一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，劉歷遠先生透過(A)途徑達致；而鄭嬌女士、陸恩先生、陸峯先生、陸詩韻小姐、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。

二零二一年審核委員會舉行了兩次會議，所有成員參加了所有會議。於二零二一年之年度內，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二零二零年年度業績、審核結果及年度業績公佈之初稿；
- (ii) 檢討及考慮各項會計事宜、新會計準則及其財務影響；
- (iii) 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；
- (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) 考慮二零二一年度之核數費用；
- (vii) 審閱及建議董事會批准二零二一年中期業績、核數師的商定程序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。

## 董事會委員會 (續)

### 薪酬委員會

本公司設立了由獨立非執行董事梁仿先生、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。

二零二一年薪酬委員會舉行了一次會議。所有成員參加了所有會議。於二零二一年之年度內，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；
- (iv) 檢討及建議董事會批准調整執行董事現時之薪酬待遇；
- (v) 檢討獨立非執行董事之薪。

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。

## 董事會委員會 (續)

### 提名委員會 (續)

#### 董事會成員多元化政策

本公司已採納書面的董事會成員多元化政策，當中載列為達致及保持董事會成員多元化之方針。董事會確認董事會成員多元化之裨益。各成員具備均衡的技能、經驗、知識及專長，與本集團業務成功發展之成效起相輔相成之作用。根據本公司之董事會成員多元化政策，本公司為尋求達致董事會成員多元化考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、專長及服務年期。為顧及董事會成員多元化之裨益，董事會所有委任將繼續以用人唯才為原則並考慮候選人的各項客觀標準。

提名委員會將會討論，並在適當時候同意，並建議董事會有關制定可達致董事會成員多元化的可計量目標。

#### 董事提名政策

提名委員會於需要額外委任董事或填補董事職務的臨時空缺時，會在配合本公司的業務發展及需要下，作出領導及就委任向董事會提出建議。

在評估及挑選候選人擔任董事時，提名委員會將根據本公司董事提名政策所載的董事提名及委任的準則作考慮，當中包括但不限於品格及誠信；技能及專長；專業及學術背景；就履行董事會及或／委員會職責承諾能投放的時間；以及本公司董事會多元化政策的元素等，倘若提名過程涉及一個或多個合意的候選人，提名委員會將根據本公司的需要及每位候選人的證明審查(如適用)排列彼等的優先次序，提名委員會屆時將在董事職位的候選名單中挑選合適人選並向董事會提供建議。董事會根據本公司組織章程細則及上市規則委任合適的人士。

就於本公司股東大會上重新委任董事會成員，提名委員會將審閱退任董事對本公司的整體貢獻及服務以及其於董事會中的參與及表現水平，連同退任董事是否繼續符合本公司董事提名政策所載的提名及委任標準，從而向董事會提出建議，以便其作出考慮及向本公司股東提供建議。

二零二一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。於二零二一年之年度內，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。

## 企業管治職能

董事會負責根據企業管治守則履行下列規定之企業管治職責：

- (i) 制訂及審閱本公司的企業管治政策及慣例；
- (ii) 檢討及監察本集團董事及高級人員的培訓及持續專業發展；
- (iii) 審閱及監察本公司遵守法定及監管規定的政策及慣例；
- (iv) 制訂、審閱及監察適用於僱員及董事的行為守則；及
- (v) 檢討本公司是否已遵守企業管治守則及於本企業管治報告中的披露。

於本年度內，董事會考慮了以下企業管治事宜：一 檢討是否已遵守企業管治守則；及透過審核委員會檢討本集團的風險管理及內部監控系統的成效。

## 股息政策

本公司已採納書面的股息政策，以規定董事會在決定分派股息時的原則及分派的適當金額。董事會可不時向公司股東派發中期股息以及末期股息（須獲股東在股東週年大會上批准）。在決定是否派發股息並確定股息金額時，董事會會考慮本公司及其附屬公司的業績、財務狀況、流動資金、業務計劃的執行、償債要求、運營費用、預算、新投資及收購所需資金、適當儲備金和營運資金以及整體業務和經濟狀況。本公司派發的股息也受限於百慕達法律、本公司的公司章程，及對本公司當時適用的其他有關法律及規定。

董事會將不時對股息政策進行審閱，並在其認為合適及有需要時作出修訂。

## 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二零二一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

本公司於二零二一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。

於截至二零二一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港幣2,340,000元作為審核服務費及港幣345,000元作為非審計服務費。

## 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。

於二零二一年，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，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二零二一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

本集團截至二零二一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45頁至125頁。

中期股息每股港幣3仙已於二零二一年十月八日派發。董事會建議本年度派發末期股息每股港幣3仙予於二零二二年六月十日名列股東名冊上之股東。

## 財務資料摘要

本集團過往五年之綜合業績及資產、負債及非控股權益概要載於第128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126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27。

## 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

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29及綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，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687,054,000元而當中港幣15,077,000元作為本年度之擬派末期利息。

## 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47%，而最大客戶之銷售額在此約佔19%。本集團最大五名供應商之採購額佔本年度之總採購額約43%，而最大供應商之採購額在此約佔12%。

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

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，81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，已服務本集團超過44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，57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32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，55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32年。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。范先生亦為香港莊臣控股有限公司之獨立非執行董事。

陸峯先生，53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22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，45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15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，69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，70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，68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。彼為中國信達資產管理股份有限公司之獨立非執行董事。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，詳情請參閱綜合財務報表附註8。

## 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

於二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年十二月三十一日，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)	21,288,800	-	36,912,027	-	-	58,200,827	11.58
陸恩	(b)	3,070,800	174,000	-	272,824,862	-	276,069,662	54.93
陸峯	(b)	3,229,600	-	-	272,824,862	-	276,054,462	54.93
陸詩韻	(b)	1,300,000	-	-	272,824,862	-	274,124,862	54.55
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，於二零二一年十二月三十一日，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，計劃的有效期將從計劃通過日期起維持十年。

從計劃被採納至二零二一年十二月三十一日，該計劃並無授出任何購股權。詳情載於財務報告附註28。

## 主要股東及其他人士之權益及股份之淡倉及相關股份

於二零二一年十二月三十一日，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	7.34
Luks Family (PTC) Limited	直接實益擁有人	272,824,862	54.29
陸毅(附註)	直接實益擁有人 及透過信託的受託人	276,214,862	54.96

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，於二零二一年十二月三十一日，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

本公司謹訂於二零二二年六月一日(星期三)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

鄭嬭

香港

二零二二年三月二十五日

# 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45頁至125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二零二一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二零二一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二零二一年十二月三十一日止，該等投資物業總面值為港幣1,209,000,000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，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，包括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
<p><b>酒店業務的減值評估</b></p> <p>貴集團於香港營運的酒店業務中(「酒店業務」)，持有的酒店物業於二零二一年十二月三十一日的本年度減值前總值(包括租賃土地及樓宇、傢俬、裝置及酒店設備)約港幣525,000,000元。</p> <p>於報告期末，酒店業務持續虧損，引致酒店物業有減值指標。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。</p> <p>本年度內，酒店物業減值17,000,000港元。</p> <p>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大，因為(i)酒店物業淨賬面值的重要性；及(ii)釐定酒店物業的公允值減去出售成本乃是根據一些估計如預計出租率、預計現金流量及貼現率。</p> <p>相關酒店物業公允值披露載於綜合財務報表附註3、6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估價報告；</li><li>• 評估外聘估值師的資格、經驗及專業，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>

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）

## 刊載於年報內其他資料

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

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

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

## 董事就綜合財務報告須承擔的責任

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

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

審核委員會協助貴公司董事履行職責，監督貴集團的財務報告過程。

## 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。

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)

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。

# 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承擔的責任(續)

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，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施(若適用)。

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

香港鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

二零二二年三月二十五日

## 綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	5	<b>513,230</b>	528,495
銷售成本		<b>(359,257)</b>	(376,504)
毛利		<b>153,973</b>	151,991
其他收入及收益	5	<b>18,628</b>	10,945
投資物業公允值淨收益	14	<b>32,868</b>	9,052
分銷費用		<b>(6,906)</b>	(9,638)
行政費用		<b>(62,425)</b>	(63,777)
其他費用		<b>(18,134)</b>	(3,453)
融資成本	7	<b>(2,872)</b>	(1,887)
除稅前溢利	6	<b>115,132</b>	93,233
所得稅支出	10	<b>(30,540)</b>	(33,042)
本年溢利		<b>84,592</b>	60,191
應佔溢利：			
母公司擁有人		<b>84,669</b>	61,511
非控股權益		<b>(77)</b>	(1,320)
		<b>84,592</b>	60,191
母公司普通股股東應佔每股盈利	12		
基本及攤薄		港幣 <b>16.8</b> 仙	港幣 12.2 仙

# 綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年溢利	<b>84,592</b>	60,191
其他全面收益		
隨後期間可能被重新分類之其他全面收益：		
換算外國業務產生之匯兌差額	<b>22,054</b>	2,089
本年其他全面收益	<b>22,054</b>	2,089
本年全面收益	<b>106,646</b>	62,280
應佔全面收益：		
母公司擁有人	<b>106,868</b>	62,597
非控股權益	<b>(222)</b>	(317)
	<b>106,646</b>	62,280

# 綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	<b>999,094</b>	1,067,425
投資物業	14	<b>1,209,170</b>	1,181,820
待發展物業	16	<b>219,952</b>	27,459
預付款項、其他應收款項及其他資產	19	<b>23,081</b>	1,935
非流動資產總值		<b>2,451,297</b>	2,278,639
<b>流動資產</b>			
存貨	17	<b>69,119</b>	58,276
應收賬款	18	<b>35,892</b>	36,824
預付款項、其他應收款項及其他資產	19	<b>28,647</b>	8,981
通過損益以反映公允值的金融資產	20	<b>14,477</b>	57
現金及現金等值	21	<b>439,596</b>	454,752
流動資產總值		<b>587,731</b>	558,890
<b>流動負債</b>			
應付賬款	22	<b>18,461</b>	9,228
其他應付款項及累計支出	23	<b>78,852</b>	84,800
付息銀行及其他借貸	24	<b>123,545</b>	8,750
應付稅項		<b>35,225</b>	28,710
流動負債總值		<b>256,083</b>	131,488
流動資產淨值		<b>331,648</b>	427,402
資產總值減流動負債		<b>2,782,945</b>	2,706,041



# 綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,782,945</b>	2,706,041
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	23	<b>41,775</b>	40,372
撥備	25	<b>3,262</b>	3,058
遞延稅項負債	26	<b>205,273</b>	206,468
<b>非流動負債總值</b>		<b>250,310</b>	249,898
<b>資產淨值</b>		<b>2,532,635</b>	2,456,143
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	27	<b>5,026</b>	5,026
儲備	29	<b>2,550,065</b>	2,479,722
		<b>2,555,091</b>	2,484,748
<b>非控股權益</b>		<b>(22,456)</b>	(28,605)
<b>總權益</b>		<b>2,532,635</b>	2,456,143

鄭嬭  
董事

陸詩韻  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二一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	資本	資本	物業重估	匯兌			非控股	
	股本	溢價	盈餘	贖回儲備	儲備	儲備	波動儲備	保留溢利	合共	權益	總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
(附註27)		(附註29(b))	(附註29(c))	(附註29(d))							
於二零二零年一月一日	5,053	738,496	175,009	703	-	24,173	(492,137)	1,999,461	2,450,758	(28,288)	2,422,470
本年溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	61,511	61,511	(1,320)	60,191
本年其他全面收益：											
換算外國業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	1,086	-	1,086	1,003	2,089
本年全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	1,086	61,511	62,597	(317)	62,280
削減股份溢利	36	(738,496)	738,496	-	-	-	-	-	-	-	-
股份回購及注銷	27	(27)	-	27	-	-	-	(3,343)	(3,343)	-	(3,343)
二零一九年末期股息	11	-	-	-	-	-	-	(15,159)	(15,159)	-	(15,159)
二零二零年中期股息	11	-	(10,105)	-	-	-	-	-	(10,105)	-	(10,105)
於二零二零年十二月三十一日	5,026	-	903,400*	730*	-	24,173*	(491,051)*	2,042,470*	2,484,748	(28,605)	2,456,143
於二零二一年一月一日	5,026	-	903,400	730	-	24,173	(491,051)	2,042,470	2,484,748	(28,605)	2,456,143
本年溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	84,669	84,669	(77)	84,592
本年其他全面收益：											
換算外國業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	22,199	-	22,199	(145)	22,054
本年全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	22,199	84,669	106,868	(222)	106,646
購入非控股權益	-	-	-	-	(6,371)	-	-	-	(6,371)	6,371	-
二零二零年末期股息	11	-	(15,077)	-	-	-	-	-	(15,077)	-	(15,077)
二零二一年中期股息	11	-	(15,077)	-	-	-	-	-	(15,077)	-	(15,077)
於二零二一年十二月三十一日	5,026	-	873,246*	730*	(6,371)*	24,173*	(468,852)*	2,127,139*	2,555,091	(22,456)	2,532,635

\* 該等儲備賬包括於綜合財務狀況表內之綜合儲備共港幣 2,550,065,000 元(二零二零年：港幣 2,479,722,000 元)。

# 綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>經營活動之現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>115,132</b>	93,233
調整：			
融資成本	7	<b>2,872</b>	1,887
利息收入	5	<b>(12,183)</b>	(9,166)
來自按公平值計入損益之金融資產的股息收入	5	<b>(414)</b>	-
投資物業公允值收益，淨值	14	<b>(32,868)</b>	(9,052)
出售物業、廠房及設備項目收益，淨值	5	<b>(300)</b>	(4)
物業、廠房及設備項目折舊	6	<b>67,684</b>	65,968
出售投資物業虧損	6	<b>1,308</b>	-
物業、廠房及設備項目減值虧損	6	<b>16,732</b>	-
發展物業攤銷	6	<b>1,121</b>	1,104
資產使用權折舊	6	<b>4,062</b>	7,052
應收賬款減值／(減值回撥)	6	<b>586</b>	(137)
通過損益以反映公允值的金融資產虧損	6	<b>356</b>	-
		<b>164,088</b>	150,885
發展物業增加		<b>(193,205)</b>	-
存貨減少／(增加)		<b>(9,973)</b>	10,085
應收賬款減少／(增加)		<b>846</b>	(4,094)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少／(增加)		<b>(22,730)</b>	5,285
應付賬款增加／(減少)		<b>9,117</b>	(1,383)
其他應付款項及累計支出減少		<b>(7,812)</b>	(24,325)
租賃按金增加		<b>1,175</b>	-
撥備增加／(減少)		<b>194</b>	(560)
		<b>(58,300)</b>	135,893
營運產生現金之流入／(流出)		<b>(58,300)</b>	135,893
已付利息		<b>(2,872)</b>	(1,887)
香港稅項(已付)／退回		<b>7</b>	(21)
已付海外稅項		<b>(28,674)</b>	(20,679)
		<b>(89,839)</b>	113,306
<b>營運活動淨現金流入／(流出)</b>		<b>(89,839)</b>	113,306

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>營運活動淨現金流入／(流出)</b>		<b>(89,839)</b>	113,306
<b>投資活動現金流量</b>			
已收利息		<b>12,183</b>	9,166
已收股息		<b>414</b>	-
購入原到期日多於三個月定期存款之減少／(增加)		<b>13,077</b>	(52,615)
投資物業增加		-	(87)
購買物業、廠房及設備項目		<b>(13,509)</b>	(18,186)
出售物業、廠房及設備項目所得		<b>636</b>	4,077
購買通過損益以反映公允值的金融資產		<b>(14,776)</b>	-
<b>投資活動淨現金流出</b>		<b>(1,975)</b>	(57,645)
<b>融資活動現金流量</b>			
銀行新借貸		<b>138,520</b>	-
銀行借貸還款		<b>(23,725)</b>	(7,500)
租賃支出主要部份	30	<b>(576)</b>	(843)
已付股息		<b>(30,154)</b>	(25,264)
股份回購	27	-	(3,343)
<b>融資活動淨現金流入／(流出)</b>		<b>84,065</b>	(36,950)
<b>現金及現金等值增加／(減少)淨額</b>		<b>(7,749)</b>	18,711
現金及現金等值年初結存		<b>279,706</b>	258,624
外幣匯率變動影響淨額		<b>5,670</b>	2,371
<b>現金及現金等值年終結存</b>		<b>277,627</b>	279,706
<b>現金及現金等值結餘分析</b>			
現金及銀行結存	21	<b>192,713</b>	95,550
購入原到期日少於三個月之非抵押定期存款		<b>84,914</b>	184,156
購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款		<b>161,969</b>	175,046
財務狀況表中現金及現金等值	21	<b>439,596</b>	454,752
減：購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款		<b>(161,969)</b>	(175,046)
<b>現金流量表中現金及現金等值</b>		<b>277,627</b>	279,706

## 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英屬維爾京群島註冊成立的 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、 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
Thanh Phat Investment and Construction Company Limited	越南	越南盾 35,000,000,000	-	85	物業發展
LLuks Realty Development 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

\* 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

本財務報表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二零二一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。

附屬公司與本公司財務報表的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。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。所有集團內公司的資產及負債、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)已收取代價的公允值、(ii)任何保留投資的公允值及(iii)因其所致而記入損益的盈餘或虧損。本集團以往於其他全面收益確認的應佔部分會按本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

## 2.2 會計政策變更及披露

本集團在本年度財務報表首次採用下列之經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號修訂	利率基準改革 – 第2階段
香港財務報告準則第16號修訂	於二零二一年六月三十日後新型冠狀病毒相關租金寬減 (提早採納)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)針對前修訂本未有處理的事宜，有關事宜在以另類無風險利率(「無風險利率」)取代現行利率基準時會影響財務報告。該修訂本提供一項可行權宜方法，允許在將釐定金融資產及負債合約現金流量的基準變動入賬時，倘該變動乃因利率基準改革而直接造成，且釐定合約現金流量的新基準在經濟上等同緊接該變動前的前基準，可更新實際利率而毋須調整金融資產及負債的賬面值。此外，該修訂本允許對對沖指定及對沖文件作出利率基準改革所需的變更，而毋須終止對沖關係。過渡時可能產生的任何收益或虧損乃透過香港財務報告準則第9號的一般規定計量及確認對沖無效性而處理。該修訂本亦為實體提供一項暫時救濟，允許實體在無風險利率獲指定為風險成分時毋須滿足單獨可識別規定。該項救濟允許實體在指定對沖時假設已滿足單獨可識別規定，惟該實體必須合理預期無風險利率風險成分於未來24個月內成為單獨可識別。此外，該修訂本要求實體披露額外資料，使財務報表使用者了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有若干計息銀行借款以港元(根據香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)計值。本集團預計香港銀行同業拆息將繼續存在，對本集團以香港銀行同業拆息為基礎的借款並無影響。



## 2.2 會計政策變更及披露 (續)

- (b) 於二零二一年四月頒佈的香港財務報告準則第16號(修訂本)為承租人選擇不就因新型冠狀病毒疫情直接導致的租金寬減應用租賃修訂會計法的可行權宜方法延長12個月。因此，可行權宜方法應用於租賃款項的任何減少僅影響原於二零二二年六月三十日或之前到期的租金寬減，惟需符合應用可行權宜方法的其他條件。該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯生效，並將首次應用該修訂本的任何累計影響確認為對本會計期間開始時的保留利潤期初結餘的調整，惟允許提早應用。

本集團已於二零二一年一月一日提早採納該修訂本。然而，本集團尚未收到與新型冠狀病毒疫相關相關租金寬減及計劃在允許的申請期限內應用可行權宜方法。對截至二零二一年一月一日的期初權益餘額無影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第3號修訂	對概念框架之提述 <sup>1</sup>
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公司之間 的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號修訂	保險合約 <sup>2,5</sup>
香港會計準則第1號修訂	將負債分類為流動或非流動 <sup>2,4</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務說明第2號(修訂本)	會計政策的披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號修訂	虧損性合約 – 履行合約的成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年的年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號隨附的說明性示例及 香港會計準則第41號修訂 <sup>1</sup>

1 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

3 尚未釐定強制生效日期，惟可予採納

4 因應香港會計準則第1號修訂，香港詮釋第5號財務報表的呈列 – 借款人對包含應要求償還條款的定期貸款的分類已於二零二零年十月予以修訂，以統一相關用詞，總結部分並無變動

5 因應於二零二零年十月頒佈的香港財務報告準則第17號修訂，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以擴大暫時豁免，允許保險公司於二零二三年一月一日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

香港財務報告準則第3號修訂旨在以對於二零一八年六月頒佈的財務報告概念框架的提述取代對先前的編製及呈列財務報表框架的提述，而其規定並無重大變動。該修訂亦就實體提述概念框架以釐定構成資產或負債的要素的確認原則在香港財務報告準則第3號中加入一個例外情況。該例外情況指明，就屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債乃分開產生而非於業務合併中承擔，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別提述香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架。此外，該修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團預期自二零二二年一月一日起前瞻性採用該修訂。由於該修訂預期適用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，本集團於過渡日期將不受該修訂的影響。

香港會計準則第1號將負債分類為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂規定，倘實體延遲清償負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末延遲清償債務。負債的分類並不受實體將行使其權利延遲清償負債的可能性的影響。該等修訂同時對被視為清償負債的情況進行澄清。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，且將追溯應用，惟允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)會計政策的披露要求實體披露重要會計政策資料，而非重大會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務說明第2號(修訂本)就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。香港會計準則第1號(修訂本)於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。由於香港財務報告準則實務說明第2號的修訂本所提供的指引並非強制性，因此該等修訂本的生效日期並非必要。本集團目前正在評估該修訂本對本集團會計政策披露的影響。

香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦闡明實體如何使用計量技術及輸入值製定會計估計。該等修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第12號(修訂本)縮小了初始確認例外的範圍，使其不再適用於產生金額相等的應課稅及可扣減暫時性差異的交易，例如租賃及棄置義務。因此，實體需要就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於最早呈列的比較期間期初與租賃及棄置義務相關的交易，任何累計影響確認為當日對保留利潤或權益其他組成部分(倘適用)期初結餘的調整。此外，該修訂本將前瞻性地應用於除租賃及棄置義務以外的交易。允許提早應用。

本集團已應用初始確認例外情況，不對與租賃相關的交易暫時性差異確認遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。在首次應用該等修訂時，本集團將與使用權資產和租賃負債相關的可抵扣和應納稅暫時性差異確認遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，並將首次應用該等修訂的累計影響確認為調整列報的最早比較期間期初未分配利潤的期初餘額。

香港會計準則第16號修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售項目所得款項。實體須將來自出售任何有關項目的所得款項以及該等項目的成本計入損益中。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，且將追溯應用，惟僅適用於該實體首次應用該等修訂之財務報表呈列的最早期間的期初或之後方可使用的物業、廠房及設備項目，惟允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第37號修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)及與履行該合約直接相關的其他成本分配(如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監督成本)。一般及行政成本與合約並無直接關係，除非根據合約乃明確由對手方承擔，否則不包括在內。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並將應用於實體在首次應用該等修訂之年度報告期間的期初尚未履行其所有責任的合約，惟允許提早應用。任何首次應用該等修訂的累積影響將被確認為於首次應用日期的期初權益的調整，並毋須重列比較資料。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則二零一八年至二零二一年的年度改進載列對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附的說明性示例及香港會計準則第41號的修訂。預期將適用於本集團的該等修訂的詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：就評估新訂或經修改的金融負債的條款是否與原先的金融負債條款存在明顯差異，釐清實體所包括的費用。該等費用僅包括借款人及貸款人所支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表另一方所支付或收取的費用。實體會就其首次應用該修訂的年度報告期間的期初或之後獲修改或交換的金融負債應用該修訂。該修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟允許提早應用。該修訂預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號隨附的說明性示例13中出租人與租賃物業裝修有關的付款說明，以消除應用香港財務報告準則第16號時有關租賃激勵措施的任何潛在混淆。

## 2.4 主要會計政策摘要

### 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。

本集團認為，當所收購的一組活動及資產包括一項投入及一項實質性過程，能共同顯著促進創造產出的能力，其已收購一項業務。

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

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

購買方將轉讓的或有對價在購買日以公允價值確認。分類為資產或負債的或有對價以公允價值計量，而公允值的變動於損益確認。分類為權益的或有對價不會重新計量，其後的結算是在權益內入賬。

## 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衍生金融工具。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。

本集團針對不同情況使用不同估值方法，確保有足夠數據計量公允價值，並盡量利用相關可觀察數據，減少使用不可觀察數據。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 公允值計量 (續)

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

- 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(計量公允價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(計量公允價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(待售發展中物業、待售竣工物業、遞延稅項資產、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。在測試現金產生單位減值時，如果公司資產(例如總部大樓)的賬面價值的一部分可以在合理和一致的基礎上分配給單個現金產生單位，或者以其他方式分配給最小的一組現金產生單位。

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)。除非資產為重估金額情況下，減值虧損的回撥將按照該重估資產的相關會計政策入帳，該減值虧損的回撥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。

經常進行估值，以確保重估資產的公允值與其賬面價值沒有重大差異。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：

#### 自有資產

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%

#### 使用權資產

租約土地	按租賃年期
汽車	25%

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



## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 物業、廠房及設備及折舊(續)

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

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

### 投資物業

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

因投資物業之公允值變更而產生之損益乃撥入其發生期間之損益表內。

投資物業屆滿或出售之任何損益乃確認於其屆滿或出售年度之損益表內。

從投資性房地產轉移到所有者佔用的房地產或存貨，則視為房地產的成本後續會計處理是其在使用變更之日的公允價值。如果本集團作為所有者佔用的物業被佔用物業成為投資物業，本集團根據政策將其入賬在「物業，廠房，設備和折舊」中對自有物業和／或根據「使用權資產」中規定的政策，直至持有資產的日期為持有的使用權資產用途變更，以及當日賬面價值與物業公允價值之間的差額根據上述「物業，廠房，設備和折舊」中所述的政策進行重估。從存貨轉移至投資物業時，該物業在該日的公允價值之間的差額其先前的賬面價值在損益表中確認。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 待發展物業

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

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

### 租賃

本集團在合同開始時評估合同是否為租賃或包含租賃。合同是或包含租賃，如果合同獲得相關資產於一段時間內的使用權，以換取對價。

### 集團為承租人

本集團對所有租賃(短期租賃和低價值資產租賃除外)採用單一確認和計量方法。本集團確認租賃負債以支付租賃付款和使用權資產代表使用相關資產的權利。

#### a) 使用權資產

使用權資產在租賃開始日(即基礎資產可供使用日期)。使用權資產按成本減去任何累計折舊和任何減值損失，並根據租賃負債的任何重新計量進行調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額，已發生的初始直接成本以及在租賃期或租賃期之前支付的租賃款生效日期減去收到的任何租賃激勵。

如果租賃資產的所有權在租賃期結束時轉移至本集團或該成本反映了其行使購買權的折舊是使用資產的估計使用壽命計算的。

當使用權資產與作為待發展物業持有的租賃土地的權益相關時，則為隨後根據本集團的政策以成本與可變現淨值兩者中的較低者計量「待發展物業」。當使用權資產符合投資物業的定義時，將其包括在內投資物業。相應的使用權資產首先按成本計量，然後進行後續計量。根據本集團的「投資物業」政策以公允價值計量。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 租賃(續)

#### 集團為承租人(續)

##### b) 租賃負債

租賃負債在租賃開始日以租賃付款額的現值確認為當期損益。在租賃期內支付。租賃付款包括固定付款(包括物質固定付款)減去應收任何租賃激勵，取決於指數或利率的可變租賃付款額和金額預計將在殘值擔保下支付。租賃付款還包括本集團合理地肯定會行使的購買選擇權以及為終止合同而支付的罰款租賃(如果租賃期限反映了本集團行使終止選擇權)。可變租賃付款不依賴於指數或利率的，被確認為費用，在這情況下觸發付款發生。

在計算租賃付款的現值時，本集團使用其在租賃時的增量借款利率生效日期，因為租賃中隱含的利率難以確定。之後開始日期，增加租賃負債以反映利息的增加而減少支付的租金。此外，如果存在租賃負債，則重新計量租賃負債的賬面價值。修改，租賃期限的更改，租賃付款的更改(例如，由於指數或利率的變化而導致未來租賃付款的更改)或對購買基礎證券的期權評估的變化資產。

本集團的租賃負債包括在其他應付款項和應計費用中。

##### c) 短期租賃和低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免適用於其機器和設備的短期租賃。設備(即從開始日期起租期為12個月或更短的租賃，以及不包含購買選項)。當本集團就一項低價值資產訂立租約時，本集團決定是否以逐筆租賃的方式將租賃資本化。短期租賃和租賃的租賃付款低值資產的租賃在租賃期內按直線法確認為費用。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 租賃 (續)

#### 集團為出租人

當本集團擔任出租人時，在租賃開始時 (或發生租賃變更時) 將其每個租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團不轉移實質上與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃歸類為經營租賃。當合同包含租賃和非租賃組成部分時，本集團分配在合同中以相對獨立的銷售價格為基礎考慮每個組件。租金收入入賬在租賃期內按直線法計入損益，並因其租期而計入當期損益經營性質。談判和安排經營租賃產生的初始直接費用被計入賬面價值租賃資產的金額，並在租賃期內以與租金收入相同的基礎確認。或有租金是在賺取期間確認為收益。

實質上將與基礎資產所有權有關的所有風險和報酬轉移給承租人的租賃是列為融資租賃。於開始日期，租賃資產的成本按現值資本化租賃付款及相關付款 (包括初始直接費用) 中的金額，並作為應收款按金額等於租賃淨投資。此類租賃的融資成本在損益表中扣除，因此以在租賃期內提供固定的定期收費率。

#### 投資及其他金融資產

##### 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」所載政策計量。

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。現金流量不是 SPPI 的金融資產通過以下方式按公允價值分類和計量盈虧，與業務模式無關。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 初始確認及計量(續)

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。以攤餘成本分類和計量的金融資產在業務模型中持有目的是持有金融資產以收集合同現金流量，同時將金融資產分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的計量是在一種商業模型中持有的，其目標是既要收取合同現金流量又要出售。不在上述範圍內的金融資產商業模型按公允價值計量且其變動計入當期損益。

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：

#### 以攤餘成本計量的金融資產(債務工具)

以攤餘成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並進行減值。終止確認，修改或取消資產時，損益在損益表中確認。

#### 按公允價值計入其他全面收益的金融資產(債務工具)

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益，利息收入和外匯重估的債務投資減值損失或轉回在損益表中確認，並採用與以攤餘成本計量的金融資產。其餘公允價值變動在其他全面收益中確認。終止確認時，在其他全面收益中確認的累計公允價值變動被回收至損益表。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 投資及其他金融資產 (續)

#### 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)

初步確認後，本集團可以選擇將其股權投資不可撤銷地分類為指定的股權投資符合《香港會計準則》第32號下的權益定義時以公允價值計量且其變動計入其他全面收益工具：演示文稿，不用於交易。分類是通過儀器來確定的基礎。

這些金融資產的損益永遠不會轉回損益表。股息被確認確立付款權後，該收益作為損益表中的其他收入，很可能與股利相關的經濟利益將流入本集團，股利的金額可以計量可靠地（除非本集團從諸如收回金融資產成本的部分收益中受益），在這種情況下，該收益計入其他全面收益。通過以下方式指定為公允價值的股權投資其他全面收益無需進行減值評估。

#### 通過損益以反映公允值的金融資產

通過損益以反映公允值的金融資產以公允價值計量且其變動計入當期損益。在損益表中確認的公允價值變動。

#### 終止確認金融資產

金融資產（或（如適用）部分金融資產或一組類似金融資產的一部分）主要是在以下情況下終止確認（即從集團的合併財務狀況表中刪除）：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 本集團已轉讓其從資產收取現金流量的權利，或承擔了支付資產現金流量的義務。根據「通過」安排，全額收到現金流量，而沒有重大拖延給第三方；和(a)本集團已轉移資產的絕大部分風險和報酬，或(b)本集團未轉移資產也不保留資產的幾乎所有風險和報酬，但已轉移了對該資產的控制權。

當本集團轉讓其權利以從資產中收取現金流量或已通過時安排，它評估是否保留了資產所有權的風險和報酬，以及在何種程度上保留了資產所有權的收益。當有既不轉移也不保留資產的幾乎所有風險和報酬，也不轉移資產的控制權，在本集團持續參與的範圍內，本集團繼續確認已轉讓資產。在這種情況下，本集團亦確認相關負債。轉讓資產及相關負債的計量基礎為反映本集團保留的權利和義務。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 終止確認金融資產(續)

對已轉讓資產的擔保形式採取的持續參與，以較低者為準。資產的原始賬面價值和本集團可能需要支付的最高對價償還。

### 金融資產減值

本集團對所有並非按公允值計入損益的債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

本集團於每個報告日期評估金融工具的信貸風險是否大幅增加自最初認可以來。進行評估時，本集團會比較財務違約的風險於報告日期的金融工具，而在初始日期金融工具發生違約的風險認可並認為無需過多成本或工作即可獲得的合理和可支持的信息，包括歷史和前瞻性信息。

對於以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務投資，本集團採用低信用風險簡化。在每個報告日，本集團評估債務投資是否被認為具有較低的價值。使用所有合理且可支持的信息來避免信用風險，而無需花費過多成本或精力。在使評估時，本集團重新評估債務投資的外部信用評級。此外，該集團認為當合同付款逾期30天以上時，信用風險顯著增加。

當合同付款逾期90天時，本集團將金融資產視為違約。但是，在某些情況下在某些情況下，當內部或外部信息表明存在風險時，本集團也可能認為金融資產為違約在考慮任何信貸之前，本集團不太可能全額收取未償還的合同金額集團擁有的增強功能。

當沒有合理預期可收回的金融資產時，沖銷金融資產合同現金流量。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 金融資產減值 (續)

#### 一般方法 (續)

按公允價值計入其他全面收益的債務投資及按攤銷成本列賬的金融資產，均須採用一般方法下的減值，並按計量預期信貸虧損的各階段分類，惟貿易應收款項及合約資產除外，彼等適用於下文所述的簡化方法。

- 第一階段 — 信貸風險自初次確認以來沒有顯著增加的金融工具，其虧損撥備按相當於12個月預期信貸虧損的金額計算
- 第二階段 — 自初次確認以來信用風險已顯著增加但並非發生信貸減值的金融資產的金融工具，其虧損撥備按相當於全期預期信貸虧損的金額計算
- 第三階段 — 在報告日期已發生信貸減值的金融資產(但並非購入或原生的信貸減值的金融資產)，其虧損撥備按相當於全期預期信貸虧損的金額計算

#### 簡化方法

對於不含有重大融資成分的貿易應收款項及合約資產而言，或當本集團採用不調整重大融資成分的影響的可行權宜方法時，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。按照簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險變化，而是於各報告日期基於全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已建立基於過往信貸虧損經驗的撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

對於包含重要融資成分和應收租賃款項的應收賬款和合同資產，本集團選擇簡化方法作為其會計政策，以上述方式計算預期信貸虧損。

### 金融負債

#### 初步確認和計量

金融負債在初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，貸款和借款，應付賬款或作為有效對沖中指定為對沖工具的衍生產品(視情況而定)。

所有金融負債最初按公允價值確認，就貸款，借款和應付賬款而言，扣除以下各項後的淨額：直接歸因於交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項，租金按金及計息銀行及其他借款。



## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 金融負債(續)

#### 後續測量

金融負債的後續計量取決於其分類，如下所示：

#### 攤銷成本計量的金融負債(貸款和借款)

初步確認後，計息銀行及其他借款其後按攤銷成本計量，使用有效利率法，除非折現的影響不重大，在這種情況下將其表示付出代價。當負債被終止確認時，損益在損益表中確認。通過有效的利率攤銷過程。

攤銷成本的計算方法是考慮了收購的任何折扣或溢價以及。有效利率攤銷計入財務費用損益表。

#### 終止確認金融負債

當金融負債的義務被解除或取消或到期時，終止確認該金融負債。

當現有金融負債由同一出借人以實質上不同的條件替換為另一金融負債時，或者現有負債的條款已被實質性修改，此類交換或修改被視為終止確認原始負債和新負債的確認，且各自賬面價值之間的差額為在損益表中確認。

#### 抵銷金融工具

金融資產和金融負債被抵銷，淨額在以下情況下記入財務狀況表：目前有可執行的法律權利來抵消已確認的金額，並且有意以淨額結算或同時實現資產和清償債務。

#### 存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者列示。成本按加權平均基準確定對於在製品和製成品，包括直接材料，直接人工和適當的間接費用的比例。可變現淨值基於估計的售價減去將要產生的估計成本完成和處置。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金和現金等價物包括手頭現金和活期存款和易於轉換為已知金額現金的短期高流動性投資，價值變動風險很小，通常在三個月內到期，期限很短收購後，應按需償還的銀行透支額將減少，這是本集團現金管理不可或缺的一部分。

就綜合財務狀況表而言，現金和現金等價物包括手頭現金和在銀行，包括定期存款和性質類似於現金的資產，不受使用限制。

### 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。

### 政府補貼

政府補貼是當有合理的保證將會獲得撥款及符合所有規定的條件時，按公允價值確認。當該補貼與費用項目有關時，將在相關費用(用以補償成本)發生的期間以系統性基準確認為收入。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 收入確認

#### 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(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。

### 合約資產

合同資產是對價，以換取轉移給客戶的商品或服務。如果組通過在客戶付款或付款之前向客戶轉移商品或服務來執行，合同資產以有條件的對價確認。合同資產可能發生減值評估，其詳細信息包含在金融資產減值的會計政策中。

### 合約負債

合同負債在收到客戶的付款或應付款時(以較早者為準)確認在本集團轉讓相關商品或服務之前。當本集團將合同負債確認為收入根據合同執行(即，將相關商品或服務的控制權轉讓給客戶)。

### 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貨項是指在該期間開始和結束時確認的累計費用的變動。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 以股份為基礎支付 (續)

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。

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。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 借貸成本

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

### 股息

倘股東批准及宣派末期股息，擬派之末期股息乃確認為負債。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。

### 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。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 外幣 (續)

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，其損益表則按匯率接近交易當日的匯率。

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：

#### 物業租賃分類 — 集團為出租人

本集團已在其投資物業組合上訂立商業物業租賃。本集團根據安排條款及條件的評估，確定租賃期限不構成商務物業經濟壽命的主要部分，最低租賃付款的現值不等於基本上所有商務物業的公允價值，它基本上保留所有重大的風險和回報附帶的該等物業的擁有權，出租和該等合同列為營運租賃入賬。



## 3. 主要會計判斷與估計 (續)

### 判斷 (續)

#### 投資物業及業主自佔物業之分類

本集團釐定物業是否合資格分類為投資物業，及已為該判斷定下細則。投資物業乃持有用作賺取租金或作資本增值或兩者之物業。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。

截至二零二一年十二月三十一日止，投資物業面值為港幣1,209,170,000元(二零二零年：港幣1,181,820,000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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分部收入(附註5):												
銷售予外界客戶	310,302	334,880	149,324	150,162	41,004	31,609	-	-	12,600	11,844	513,230	528,495
其他收入及收益	668	286	2,740	218	400	808	2,637	467	-	-	6,445	1,779
	<b>310,970</b>	<b>335,166</b>	<b>152,064</b>	<b>150,380</b>	<b>41,404</b>	<b>32,417</b>	<b>2,637</b>	<b>467</b>	<b>12,600</b>	<b>11,844</b>	<b>519,675</b>	<b>530,274</b>
分部業績	9,168	7,873	137,492	128,096	(21,173)	(24,646)	(1,312)	(1,580)	(21,226)	(25,676)	102,949	84,067
調整:												
利息收入											12,183	9,166
除稅前溢利											115,132	93,233
所得稅支出	(4,355)	(541)	(26,171)	(32,391)	-	-	-	-	(14)	(110)	(30,540)	(33,042)
本年溢利											84,592	60,191
分部資產	677,741	678,781	1,543,749	1,492,544	530,056	554,282	221,555	29,176	65,927	82,746	3,039,028	2,837,529
資產合計											3,039,028	2,837,529
分部負債	101,075	88,413	369,215	250,170	6,866	13,447	12,214	12,110	17,023	17,246	506,393	381,386
負債合計											506,393	381,386
其他分部資料												
折舊及攤銷	42,299	40,623	3,853	3,946	25,559	25,395	1,122	1,105	34	3,055	72,867	74,124
資本支出	12,414	14,078	1,449	3,238	363	899	-	-	24	58	14,250	18,273
應收賬款減值/(減值回撥)	442	(147)	132	-	12	10	-	-	-	-	586	(137)
投資物業公允價值收益,淨值	-	-	(32,868)	(9,052)	-	-	-	-	-	-	(32,868)	(9,052)
出售投資物業虧損	-	-	1,308	-	-	-	-	-	-	-	1,308	-
通過損益以反映的金融資產 公允價值虧損	-	-	356	-	-	-	-	-	-	-	356	-
出售物業、廠房及設備項目 收益,淨值	(70)	-	(230)	-	-	(4)	-	-	-	-	(300)	(4)
物業、廠房及設備項目減值	-	-	-	-	16,732	-	-	-	-	-	16,732	-

#### 4. 營運分部資料<sup>(續)</sup>

##### (b) 地區資料

##### (i) 來自外界客戶之收入

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
越南	<b>438,814</b>	466,272
香港	<b>60,427</b>	50,563
中國內地	<b>13,989</b>	11,660
	<b>513,230</b>	528,495

以上收入資料乃按客戶所在地劃分。

##### (ii) 非流動資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
越南	<b>1,358,236</b>	1,380,975
香港	<b>1,069,890</b>	875,669
中國內地	<b>23,171</b>	21,995
	<b>2,451,297</b>	2,278,639

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
客戶 A	<b>99,734</b>	104,424
客戶 B	<b>79,210</b>	88,808

以上收入來自水泥產品分部銷售的兩位客戶。

## 5. 收入、其他收入及收益

本集團之收入分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
來自客戶合同收入		
水泥銷售	<b>310,302</b>	334,880
電子產品銷售	<b>12,600</b>	11,844
提供物業管理及有關服務	<b>33,045</b>	35,718
提供酒店及有關服務	<b>41,004</b>	31,609
	<b>396,951</b>	414,051
來自其他收入		
投資物業租金總收入	<b>116,279</b>	114,444
	<b>513,230</b>	528,495

## 5. 收入、其他收入及收益 (續)

### 與客戶簽訂合同的收入

#### (i) 分類收入資訊

截至二零二一年十二月三十一日止

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
<b>貨物或服務的類型</b>					
銷售水泥	310,302	-	-	-	310,302
電子產品的銷售	-	-	-	12,600	12,600
物業管理及相關服務	-	33,045	-	-	33,045
酒店及相關服務	-	-	41,004	-	41,004
與客戶簽訂合同的總收入	310,302	33,045	41,004	12,600	396,951
<b>地理市場</b>					
越南	310,302	33,045	-	-	343,347
香港	-	-	41,004	12,600	53,604
與客戶簽訂合同的總收入	310,302	33,045	41,004	12,600	396,951
<b>確認收入的時間</b>					
在某一時間點轉讓的貨物	310,302	-	4,770	12,600	327,672
隨著時間的推移轉移的服務	-	33,045	36,234	-	69,279
與客戶簽訂合同的總收入	310,302	33,045	41,004	12,600	396,951

## 5. 收入、其他收入及收益(續)

### 與客戶簽訂合同的收入(續)

#### (i) 分類收入資訊(續)

截至二零二零年十二月三十一日止

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
<b>貨物或服務的類型</b>					
銷售水泥	334,880	-	-	-	334,880
電子產品的銷售	-	-	-	11,844	11,844
物業管理及相關服務	-	35,718	-	-	35,718
酒店及相關服務	-	-	31,609	-	31,609
與客戶簽訂合同的總收入	334,880	35,718	31,609	11,844	414,051
<b>地理市場</b>					
越南	334,880	35,718	-	-	370,598
香港	-	-	31,609	11,844	43,453
與客戶簽訂合同的總收入	334,880	35,718	31,609	11,844	414,051
<b>確認收入的時間</b>					
在某一時間點轉讓的貨物	334,880	-	2,451	11,844	349,175
隨著時間的推移轉移的服務	-	35,718	29,158	-	64,876
與客戶簽訂合同的總收入	334,880	35,718	31,609	11,844	414,051



## 5. 收入、其他收入及收益 (續)

### 與客戶簽訂合同的收入 (續)

#### (i) 分類收入資訊 (續)

下表顯示本報告所述期間確認的收入數額，這些收入列在本報告所述期間開始時的合約負債中：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
在報告期開始已確認的已列入合同負債的收入：		
銷售水泥	7	46
物業管理及相關服務	2,598	2,470
酒店及相關服務	21	70
	<b>2,626</b>	2,586

#### (ii) 履約義務

關於本集團的履約業績義務概述如下：

##### 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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
利息收入	<b>12,183</b>	9,166
出售資產、廠房和設備項目收益，淨額	<b>300</b>	4
政府資助	<b>400</b>	808
來自按公平值計入損益之金融資產的股息收入	<b>414</b>	-
租賃收入	<b>2,069</b>	-
租賃訂金沒收	<b>1,881</b>	-
其他	<b>1,381</b>	967
	<b>18,628</b>	10,945

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除下列各項：

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已售存貨成本		<b>292,433</b>	313,992
已提供服務成本		<b>56,617</b>	50,477
自有資產折舊**	13	<b>67,684</b>	65,968
使用權資產折舊**	13	<b>4,062</b>	7,052
待發展物業攤銷		<b>1,121</b>	1,104
核數師酬金		<b>2,340</b>	2,405
僱員成本(不包括董事薪酬(附註8))**：			
工資及薪金***		<b>57,873</b>	52,991
退休福利計劃供款****		<b>648</b>	684
		<b>58,521</b>	53,675
匯兌差額，淨值*		<b>534</b>	3,347
賺取租金之投資物業之直接營運支出(包括維修及保養)		<b>10,207</b>	12,035
通過損益以反映公允值的金融資產之公允值虧損		<b>356</b>	-
出售投資物業虧損		<b>1,308</b>	-
應收賬款減值／(撥回)*	18	<b>586</b>	(137)
物業、廠房及設備減值*	13	<b>16,732</b>	-

\* 該等項目包括於綜合損益表內之「其他費用」。

\*\* 截至二零二一年十二月三十一日止年度，折舊及僱員成本為港幣99,850,000元(二零二零年：港幣96,587,000元)已包括於綜合損益表內「銷售成本」。

\*\*\* 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已從防疫抗疫基金下保就業計劃共獲發工資補貼港幣5,867,000元，以支付僱員二零二零年六月至十一月的工資。該金額已於「行政費用」及「銷售成本」中分別確認約港幣3,297,000元及港幣2,570,000元，並與僱員成本相抵銷。該資金旨在向企業提供財政支援，以保留可能會被遣散的僱員。根據補助條款，本集團不得在補貼期間遣散僱員，且須將所有資金用於支付僱員工資。此等補貼沒有未滿足的條件和或然事項。

\*\*\*\* 本集團作為僱主不得使用任何被沒收的供款來降低現有的供款水準。

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行借貸利息	759	346
融資租賃利息	2,113	1,541
	<b>2,872</b>	1,887

## 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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
袍金	812	824
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	8,885	9,048
酌情花紅	-	566
退休金計劃供款	72	72
	<b>8,957</b>	9,686
	<b>9,769</b>	10,510

## 8. 董事酬金 (續)

### (a) 獨立非執行董事

本年度支付給獨立非執行董事的費用如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
梁仿先生	100	100
劉歷遠先生	100	100
林志權先生	100	100
	<b>300</b>	300

### (b) 執行董事

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
二零二一年					
鄭嬭女士	100	1,943	-	-	2,043
陸恩先生	100	2,187	-	18	2,305
陸峯先生	112	2,080	-	18	2,210
范招達先生	100	1,925	-	18	2,043
陸詩韻小姐	100	750	-	18	868
	<b>512</b>	<b>8,885</b>	-	<b>72</b>	<b>9,469</b>
二零二零年					
鄭嬭女士	100	2,079	-	-	2,179
陸恩先生	100	2,194	566	18	2,878
陸峯先生	124	2,076	-	18	2,218
范招達先生	100	1,936	-	18	2,054
陸詩韻小姐	100	763	-	18	881
	524	9,048	566	72	10,210

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(二零二零年：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(二零二零年：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

香港利得稅乃根據年內來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5%(二零二零年：16.5%)計算，除了本集團一間附屬公司符合於課稅年度生效之利得稅兩級制。此附屬公司首2,000,000港元(二零二零年：2,000,000港元)之應課稅盈利之稅率為8.25%(二零二零年：8.25%)，其後超過的應課稅盈利則按16.5%(二零二零年：16.5%)徵稅。其他地區之應課稅盈利之稅項已按本集團營運所屬司法權區之現行稅率計算。

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	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
當期－香港			
本年度稅項支出		<b>14</b>	11
當期－其他地區			
本年度稅項支出		<b>31,774</b>	28,272
過往年度超額撥備		<b>3,005</b>	56
遞延稅項	26	<b>(4,253)</b>	4,703
本年度稅項支出總額		<b>30,540</b>	33,042

截至二零二一年十二月三十一日止，加權平均適用稅率為21%(二零二零年：23%)。加權平均適用稅率的變更是由於本集團在各司法管轄區的附屬公司產生盈利變更而造成。

## 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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除稅前溢利	115,132	93,233
按法定稅率計算稅項	24,200	21,432
特定省份或當地稅務局之較低稅率	(220)	(187)
本年度稅項於以往年度之調整	3,005	56
未確認之暫時差額	(687)	172
毋須繳納稅項之收入	(10,724)	(6,546)
不可扣稅之支出	7,754	11,453
已用稅項虧損	-	(791)
未確認稅項虧損	7,222	7,473
其他	(10)	(20)
	30,540	33,042

## 11. 股息

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
普通股每股中期股息－港幣3仙(二零二零年：港幣2仙)	15,077	10,105
普通股每股於報告日後擬派末期股息－港幣3仙 (二零二零年：港幣3仙)	15,077	15,077
	30,154	25,182

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502,557,418計算(二零二零年：504,713,484)。

由於本集團截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日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、廠房和設備

	使用權資產			自有資產							
	租賃土地 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元	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	總計 港幣千元
二零二一年十二月三十一日											
於二零二一年一月一日											
成本	131,904	1,545	133,449	591,966	21,029	916,963	34,926	28,771	26,521	1,620,176	1,753,625
累計折舊	(12,474)	(1,278)	(13,752)	(95,602)	(8,623)	(523,697)	(23,220)	(21,306)	-	(672,448)	(686,200)
賬面淨值	119,430	267	119,697	496,364	12,406	393,266	11,706	7,465	26,521	947,728	1,067,425
於二零二一年一月一日											
累計折舊後淨額	119,430	267	119,697	496,364	12,406	393,266	11,706	7,465	26,521	947,728	1,067,425
添置	-	970	970	222	-	1,361	866	-	10,831	13,280	14,250
年內提備之折舊	(3,748)	(314)	(4,062)	(18,215)	(2,763)	(39,540)	(5,380)	(1,786)	-	(67,684)	(71,746)
減值	-	-	-	(16,732)	-	-	-	-	-	(16,732)	(16,732)
出售	-	-	-	-	-	-	(19)	(317)	-	(336)	(336)
匯兌調整	1,928	-	1,928	(2,455)	-	6,744	16	471	(471)	4,305	6,233
於二零二一年十二月三十一日	117,610	923	118,533	459,184	9,643	361,831	7,189	5,833	36,881	880,561	999,094
於二零二一年十二月三十一日：											
成本	137,321	2,515	139,836	589,733	21,029	971,985	34,735	28,466	36,881	1,682,829	1,822,665
累計折舊及減值	(19,711)	(1,592)	(21,303)	(130,549)	(11,386)	(610,154)	(27,546)	(22,633)	-	(802,268)	(823,571)
賬面淨值	117,610	923	118,533	459,184	9,643	361,831	7,189	5,833	36,881	880,561	999,094



13. 物業、廠房及設備(續)

	使用權資產			自有資產							
	租賃土地 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元	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	總計 港幣千元
<b>二零二零年十二月三十一日</b>											
於二零二零年一月一日											
成本	135,203	1,545	136,748	590,034	20,785	918,150	32,089	28,692	17,922	1,607,672	1,744,420
累計折舊	(6,473)	(974)	(7,447)	(76,726)	(5,819)	(488,149)	(19,987)	(17,271)	-	(607,952)	(615,399)
賬面淨值	128,730	571	129,301	513,308	14,966	430,001	12,102	11,421	17,922	999,720	1,129,021
於二零二零年一月一日											
累計折舊後淨額	128,730	571	129,301	513,308	14,966	430,001	12,102	11,421	17,922	999,720	1,129,021
添置	92	-	92	-	253	5,538	3,165	650	8,580	18,186	18,278
年內提備之折舊	(6,748)	(304)	(7,052)	(19,857)	(2,813)	(37,423)	(3,553)	(2,322)	-	(65,968)	(73,020)
可變租賃付款調整	(2,722)	-	(2,722)	-	-	-	-	-	-	-	(2,722)
出售	-	-	-	-	-	(3,933)	(76)	(64)	-	(4,073)	(4,073)
匯兌調整	78	-	78	2,913	-	(917)	68	(2,220)	19	(137)	(59)
於二零二零年十二月三十一日											
累計折舊後淨額	119,430	267	119,697	496,364	12,406	393,266	11,706	7,465	26,521	947,728	1,067,425
於二零二零年十二月三十一日：											
成本	131,904	1,545	133,449	591,966	21,029	916,963	34,926	28,771	26,521	1,620,176	1,753,625
累計折舊	(12,474)	(1,278)	(13,752)	(95,602)	(8,623)	(523,697)	(23,220)	(21,306)	-	(672,448)	(686,200)
賬面淨值	119,430	267	119,697	496,364	12,406	393,266	11,706	7,465	26,521	947,728	1,067,425

於二零二一年十二月三十一日，本集團一些租賃土地及樓宇賬面淨值為港幣501,788,000元(二零二零年：538,854,000)，已作出抵押以取得本集團之銀行借貸(附註24)。

於二零二一年十二月三十一日，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賬面淨值為港幣507,671,000元(二零二零年：548,964,000)。

## 14. 投資物業

	港幣千元
於二零二零年一月一日之賬面值	1,172,524
增加	87
公允值調整後之淨收益	9,052
匯兌調整	157
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日之賬面值	1,181,820
公允值調整後之淨收益	32,868
出售	(19,277)
匯兌調整	13,759
於二零二一年十二月三十一日之賬面值	1,209,170

二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團所有投資物業之公允值計量皆分類至公允值層級第三級內及其變動詳列於上。

位於香港及中國內地之投資物業由亞太估值及顧問有限公司於二零二一年十二月三十一日重新估值(二零二零年：亞太估值及顧問有限公司)及越南投資物業由 Jones Lang Lasalle Vietnam Company Limited 於二零二一年十二月三十一日重新估值(二零二零年：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 15。

於二零二一年十二月三十一日，一些投資物業之累計公允值為港幣 141,000,000 元(二零二零年：港幣 135,000,000 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 126 頁。

## 14. 投資物業(續)

### 公允值層級

以下表格為本集團按公允值列賬的投資物業分析：

	以重大不可觀察 輸入數據計算之公允值 (第三級)	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
循環公允值計量：		
工用物業 – 香港	<b>163,500</b>	144,000
商用物業 – 香港	<b>141,000</b>	135,000
住宅物業 – 中國內地	<b>22,185</b>	21,849
商用物業 – 越南	<b>882,485</b>	880,971
	<b>1,209,170</b>	1,181,820

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(二零二零年：無)。

## 14. 投資物業(續)

### 公允值層級(續)

對公允值計算的對賬分類在公允值層級的第三級以內：

	工用物業 港幣千元	商用物業 港幣千元	住宅物業 港幣千元
於二零二零年一月一日之賬面值	145,200	1,006,406	20,918
增加	-	87	-
公允值調整後之淨收益／(虧損)	(1,200)	10,585	(334)
匯兌調整	-	(1,107)	1,265
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日的賬面值	144,000	1,015,971	21,849
公允值調整後之淨收益／(虧損)	19,500	13,729	(361)
出售	-	(19,277)	-
匯兌調整	-	13,062	697
於二零二一年十二月三十一日之賬面值	163,500	1,023,485	22,185

本集團於香港及中國內地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，即通過將現有租賃產生的租金淨收入資本化的方式資本化，並考慮該物業的可轉換租金收入潛力，以得出公允值和／或直接比較法，該方法基於具有相似大小，特徵和位置的可比房地產的價格信息，並仔細權衡每個可比房地產的所有各自優點和缺點，以得出公允值。

集團在越南的投資物業估值以可貼現現金流量法為基礎，該方法要求在投資期間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。價值和／或直接比較方法，該方法基於具有相似大小，特徵和位置的比較房地產的價格信息，並仔細權衡每個可比較房地產的所有各自優點和缺點，以得出公允值。

## 14. 投資物業(續)

### 公允值層級(續)

以下是對所用估值技巧的總結，以及對公允值層級第三級分類的投資性質估值的關鍵輸入：

	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均	
			二零二一年	二零二零年
香港 - 工用物業	直接比較法	售價(每平方米)	港幣 4,073 元至 港幣 5,000 元	港幣 3,330 元至港幣 5,170 元
香港 - 商用物業	收益資本化法	預計租金	港幣 6,690 元	港幣 6,406 元
		(每平方米及每月)		
		定期收益	2.3%	2.4%
		復歸收益	2.5%	2.6%
中國內地 - 住宅物業	收益資本化法	預計租金	港幣 27 元	港幣 28 元
		(每平方米及每月)		
		定期收益	2.0%	2.0%
		復歸收益	2.5%	2.5%
越南 - 商用物業	可貼現現金流量法	貼現率	13%	13%
		預計租金	港幣 310 元至港幣 349 元	港幣 295 元至港幣 349 元
		(每平方米及每月)		
越南 - 停車場	可貼現現金流量法	貼現率	13%	13%
		預計租金	港幣 186 元至港幣 1,396 元	港幣 186 元至港幣 1,396 元
		(每個停車場及每個月)		

單獨而言，每平方呎的價格大幅增加／(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)定期收益／復歸收益的隔離情況下將導致投資物業的公允值顯著降低／(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. 租賃

### 集團作為承租人

本集團擁有經營活動中使用的各種租賃土地和汽車的租賃合同。為從當地政府獲得租賃土地而預先支付了一筆款項，並將根據這些土地租賃的條款進行某些持續付款，但要遵守每個相關租賃合同。租賃土地和汽車的租賃期限是單獨協商的，其中包含各種不同的條款和條件。

#### (a) 使用權資產

年內本集團使用權資產的賬面值及變動情況如下：

	租賃土地 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日	128,730	571	129,301
增加	92	-	92
可變租賃付款調整	(2,722)	-	(2,722)
折舊費用	(6,748)	(304)	(7,052)
匯兌調整	78	-	78
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	119,430	267	119,697
增加	-	970	970
折舊費用	(3,748)	(314)	(4,062)
匯兌調整	1,928	-	1,928
於二零二一年十二月三十一日	117,610	923	118,533

## 15. 租賃(續)

### 集團作為承租人(續)

#### (b) 租賃負債

年內租賃負債的賬面值(包括在其他應付款項及應計費用下)及變動如下:

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日之賬面值	19,225	22,479
新租賃	741	92
年內確認的利息累加	2,113	1,822
可變租賃付款調整	-	(2,722)
付款	(2,689)	(2,665)
匯兌調整	18	219
於十二月三十一日之賬面值	19,408	19,225
分析為:		
流動部分	2,199	1,907
非流動部分	17,209	17,318

租賃負債的到期日分析在財務報表附註35中披露。

#### (c) 與租賃有關的在損益中確認的金額如下:

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租賃負債利息	2,113	1,822
使用權資產的折舊費用	4,062	7,052
計入損益的總額	6,175	8,874

#### (d) 租賃的現金流出總額在財務報表附註30(b)中披露。

## 15. 租賃(續)

### 集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排在香港、越南和中國內地租賃包括某些商業物業、住宅物業和工用物業的投資物業(附註14)。租賃條款通常要求租戶支付保證金，並根據當時的市場情況進行定期租金調整。於二零二一年十二月三十一日，已從租戶收取的保證金為港幣43,696,000元(二零二零年：港幣43,042,000元)。本集團於年內確認的租金收入為港幣116,279,000元(二零二零年：港幣114,444,000元)，詳情載於財務報表附註5。

於二零二一年十二月三十一日，本集團與租戶在不可撤銷的經營租賃下於未來期間應收的未折現租賃付款如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
在一年內	120,745	118,149
在一年後但兩年內	61,231	60,893
在兩年後但三年內	25,777	25,536
在三年後但四年內	2,641	2,602
在四年後但五年內	684	674
	<b>211,078</b>	207,854

## 16. 待發展物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
位於越南	26,747	27,459
位於蒙古	33,282	33,076
位於香港	193,205	-
	<b>253,234</b>	60,535
減值	<b>(33,282)</b>	(33,076)
	<b>219,952</b>	27,459

截至二零二一年十二月三十一日止，位於越南的發展中物業所包括的土地使用權為港幣207,000,000元(二零二零年：港幣23,200,000元)，有剩餘50年內的租賃條款。

於二零二一年十二月三十一日，部份待發展物業的賬面值總額為港幣193,205,000元(二零二零年：無)，已作本集團銀行借貸之抵押。



## 17. 存貨

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
原料	10,990	9,301
消耗品	21,992	24,382
在製品	21,678	10,883
製成品	14,459	13,710
	<b>69,119</b>	58,276

## 18. 應收賬款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收賬款	38,417	40,671
減值	(2,525)	(3,847)
	<b>35,892</b>	36,824

本集團與客戶之貿易條款大多屬除賬形式，惟就新客戶而言則一般需等預付款項。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。應收賬款為免息。

## 18. 應收賬款(續)

於報告期末，根據發票日期計，扣除虧損撥備後之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0至30天	<b>19,375</b>	23,180
31至60天	<b>4,289</b>	3,324
61至90天	<b>3,233</b>	4,471
91至120天	<b>2,126</b>	1,558
120天以上	<b>6,869</b>	4,291
	<b>35,892</b>	36,824

應收賬款之虧損撥備變動如下：

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年初		<b>3,847</b>	3,991
減值／(撥回減值)虧損淨值	6	<b>586</b>	(137)
撤銷		<b>(2,496)</b>	-
匯兌調整		<b>588</b>	(7)
在年底		<b>2,525</b>	3,847

在每個報告日使用撥備矩陣進行減值分析，衡量預期信貸虧損。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。

## 18. 應收賬款 (續)

以下列出了使用撥備矩陣披露關於集團的應收賬款信用風險的資訊：

截至二零二一年十二月三十一日

	現時	逾期賬款		總額
		一至三個月	三個月或之後	
預期信貸虧損率	<b>0.30%</b>	<b>0%</b>	<b>21.41%</b>	<b>21.71%</b>
賬面總額 (港幣千元)	<b>19,375</b>	<b>7,522</b>	<b>11,520</b>	<b>38,417</b>
預期信貸虧損 (港幣千元)	<b>58</b>	<b>-</b>	<b>2,467</b>	<b>2,525</b>

截至二零二零年十二月三十一日

	現時	逾期賬款		總額
		一至三個月	三個月或之後	
預期信貸虧損率	0.19%	0%	39.21%	9.46%
賬面總額 (港幣千元)	23,180	7,795	9,696	40,671
預期信貸虧損 (港幣千元)	45	-	3,802	3,847

## 19. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
預付款項	<b>7,319</b>	3,937
存款	<b>1,643</b>	1,589
其他應收款項	<b>42,766</b>	5,390
	<b>51,728</b>	10,916
非流動部份	<b>(23,081)</b>	(1,935)
流動部份	<b>28,647</b>	8,981

存款和其他應收款項主要是與供應商的存款。本公司董事認為參考本集團的歷史損失記錄，預期信貸虧損風險並不重大。

## 20. 通過損益以反映公允值的金融資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
上市股本投資 – 海外，公允值	58	57
非上市投資 – 香港，公允值	14,419	-
	<b>14,477</b>	57

上述的投資於交易時分類為通過損益以反映公允值的金融資產。

投資的公允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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
現金及銀行結存	192,713	95,550
定期存款	246,883	359,202
現金及現金等值	<b>439,596</b>	454,752

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39,877,000元（二零二零年：港幣32,578,000元）及港幣301,695,000元（二零二零年：港幣317,174,000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。

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0至30天	18,153	9,023
31至60天	32	-
61至90天	14	-
91至120天	-	-
120天以上	262	205
	<b>18,461</b>	9,228

應付賬款為免息及一般於7至60天還款。

## 23. 其他應付款項及累計支出

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租賃相關的預收款項		7,789	11,089
合同負債	(a)	1,927	2,626
已收按金		43,696	43,042
累計支出		19,027	19,497
附屬公司非控股權益股東墊款		11,815	11,933
其他應付款項	(b)	16,965	17,760
租賃負債	15(b)	19,408	19,225
		<b>120,627</b>	125,172
減：租賃按金分類為非流動部分		<b>(41,775)</b>	(40,372)
流動部分		<b>78,852</b>	84,800

## 23. 其他應付款項及累計支出 (續)

附註：

(a) 合同負債詳情如下：

	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元	二零二零年 一月一日 港幣千元
從客戶收到的短期墊款			
水泥銷售	-	7	47
物業管理及相關服務	1,908	2,598	2,469
酒店及相關服務	19	21	70
合同負債總額	1,927	2,626	2,586

合同負債包括為交付水泥產品，物業管理及相關服務以及酒店及相關服務收到的短期墊款。年內合同負債並無重大變動。

(b) 其他應付款項為免息及預計於一年內還款。

## 24. 附息銀行及其他借貸

	二零二一年 有效利率 (%)	二零二一年 到期日	港幣千元	二零二零年 有效利率 (%)	二零二零年 到期日	港幣千元
<b>流動</b>						
按需求付還之長期銀行 借貸 - 有抵押	HIBOR+ 1.4% - 1.5%	按需求付還	123,545	HIBOR+1.5%	按需求付還	8,750
				二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	

分析為：

銀行貸款還款期：

一年內或按需求 (附註)

123,545

8,750

附註：如本財務報告附註35所述，本集團之累計定期借貸為港幣67,392,000元(二零二零年：港幣1,250,000元)，包含一個按需求還款之條款，被重新分類為一項流動負債。為上述而作的分析，該借貸入賬流動附息銀行借貸及分為一年內或按需求付還之銀行借貸。

借貸之到期日，銀行借貸之應付款項如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內或按需求	56,153	7,500
於第二年	4,901	1,250
於第三年至第五年(首尾兩年包括在內)	14,703	-
五年以上	47,788	-
	123,545	8,750

## 24. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，本集團一些租賃土地及樓宇、待發展物業及投資物業之淨面值分別為港幣 501,788,000 元(二零二零年：港幣 538,854,000 元)、港幣 193,205,000 元(二零二零年：無)及港幣 141,000,000 元(二零二零年：港幣 135,000,000 元)，已抵押以獲取本集團之銀行貸款及一般銀行融資。
- (b) 於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，所有有抵押銀行貸款均以港元計值。
- (c) 於二零二一年十二月三十一日，本集團作出擔保以取得本集團之銀行借貸款項及一般銀行融資為港幣 180,000,000 元(二零二零年：港幣 180,000,000 元)。
- (d) 其他利率資料：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
浮動利率：		
銀行借貸 – 有抵押	123,545	8,750

- (e) 本集團之附息銀行及其他借貸之面值約為其公允值。

## 25. 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
於二零二零年一月一日	2,963	655	3,618
年內的使用金額	(560)	-	(560)
於二零二零年十二月三十一日			
及二零二一年一月一日	2,403	655	3,058
附加撥備	194	-	194
匯兌調整	-	10	10
於二零二一年十二月三十一日	2,597	665	3,262

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。

## 26. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

### 遞延稅項負債

	多於相關折舊 之折舊免稅額 港幣千元	物業重估 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二零年一月一日	49,396	157,725	207,121
年內於損益表遞延稅項扣除／(計入)(附註10)	(3,183)	6,199	3,016
匯兌調整	(95)	1,588	1,493
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	46,118	165,512	211,630
年內於損益表遞延稅項計入(附註10)	(3,874)	(1,649)	(5,523)
匯兌調整	581	2,548	3,129
於二零二一年十二月三十一日	42,825	166,411	209,236

### 遞延所得稅資產

	金融資產減值 港幣千元	撥備和 累計費用 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二零年一月一日	202	6,730	6,932
年內於損益表遞延稅項扣除(附註10)	(149)	(1,538)	(1,687)
匯兌調整	(1)	(82)	(83)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	52	5,110	5,162
年內於損益表遞延稅項計入／(扣除)(附註10)	43	(1,313)	(1,270)
匯兌調整	1	70	71
於二零二一年十二月三十一日	96	3,867	3,963



## 26. 遞延稅項(續)

### 遞延所得稅資產(續)

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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
確認於綜合財務狀況表的遞延稅項負債淨額	<b>205,273</b>	206,468

本集團於香港及越南產生之稅務虧損分別為港幣705,989,000元(二零二零年：港幣675,789,000元)及港幣14,006,000元(二零二零年：港幣9,650,000元)，分別可於無限期供使用、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。

根據中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國內地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。倘中國內地與該外國投資者所屬司法權區之間訂有稅務優惠協議，則可按較低預扣稅率繳稅。因此，本集團有責任就於中國內地成立的附屬公司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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團於中國內地成立之附屬公司應繳納預扣稅的未匯出盈利的預扣稅並未確認遞延稅項。董事認為，這些附屬公司不太可能在可預見的將來分配此類盈利。於二零二一年十二月三十一日，與中國內地附屬公司投資而未確認遞延稅負債的臨時差額總額約為7,856,000港元(二零二零年：無)。

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。

## 27. 股本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已發行及已繳足：		
502,557,418 (二零二零年：502,557,418) 普通股份每股港幣 0.01 元	5,026	5,026

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
於二零二零年一月一日	505,297,418	5,053
股份回購及註銷	(2,740,000)	(27)
於二零二零年十二月三十一日、二零二一年一月一日、 及二零二一年十二月三十一日	502,557,418	5,026

附註：本公司於二零二零年九月在聯交所購入2,740,000股本公司的股份，總代價為港幣3,343,000元，每股總價為港幣1.22元。購回的股份已於二零二零年十月註銷。

## 28. 購股權計劃

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，顧問，分銷商，承建商，供應商，代理商，客戶，業務本集團任何成員公司的合夥人，合營業務夥伴，發起人，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大數目為行使時相等於任何時候已發行的本公司股份的10%。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。

## 28. 購股權計劃(續)

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人授出購股權須事先獲獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間，向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人授出或超逾本公司於任何時間已發行股份的0.1%之購股權或總值(根據本公司於授出日期的股份價格)超過五百萬港元，須事先獲股東於股東大會批准。

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中的較高者；(ii)緊接要約日期前五個交易日日本公司股份的平均聯交所收市價。

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。

## 29. 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49頁的綜合權益變動表呈列。

### (b) 繳入盈餘

本集團的繳入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) 資本贖回儲備

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。

### (d) 資本儲備

資本儲備相當於淨對價金額與非控制性權益的賬面價值之間的收購或處置。

### 30. 綜合現金流量表附

(a) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，出售投資物業的應收代價約為港幣 17,969,000 元。

年內，本集團的物業、廠房及設備及租賃負債中的使用權資產有非現金增值為港幣 741,000 元。

#### (b) 融資活動引起的負債變動

	二零二一年		總額 港幣千元
	利息銀行貸款 港幣千元	租賃負債 港幣千元	
於二零二一年一月一日	8,750	19,225	27,975
融資現金流量的變化	114,795	(576)	114,219
增加	-	741	741
利息費用	-	2,113	2,113
已付利息分類為營運現金流量	-	(2,113)	(2,113)
匯兌變更	-	18	18
於二零二一年十二月三十一日	123,545	19,408	142,953
	二零二零年		總額 港幣千元
	利息銀行貸款 港幣千元	租賃負債 港幣千元	
於二零二零年一月一日	16,250	22,479	38,729
融資現金流量的變化	(7,500)	(843)	(8,343)
增加	-	92	92
利息費用	-	1,822	1,822
已付利息分類為營運現金流量	-	(1,822)	(1,822)
可調整之付款租約	-	(2,722)	(2,722)
匯兌變更	-	219	219
於二零二零年十二月三十一日	8,750	19,225	27,975

### 30. 綜合現金流量表附(續)

#### (c) 租賃現金流出

現金流量表中包括的租賃現金流出總額如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於營運活動中	2,113	1,822
於融資活動中	576	843
	<b>2,689</b>	2,665

### 31. 承擔項目

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	38,784	3,922
資產收購	-	750
	<b>38,784</b>	4,672

### 32. 相關聯方交易

本集團主要管理人員的薪酬：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
短期僱員福利	9,397	10,138
退休後福利	72	72
支付給主要管理人員的總薪酬	<b>9,469</b>	10,210

董事酬金之其他詳情載於本財務報告附註8中。

### 33. 按類別劃分之融資工具

除通過損益以反映公允值的金融資產以公允值計量外，其他本集團截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止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。

### 34. 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、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、附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。於二零二一年十二月三十一日，本集團就其附息銀行及其他借貸產生違約的風險經評估為低風險。

### 35. 財務風險管理之目的及政策

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

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

#### 利率風險

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

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

	基點增加／ (減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 港幣千元
<b>二零二一年</b>		
港元	<b>100</b>	<b>(1,235)</b>
港元	<b>(100)</b>	<b>1,235</b>
<b>二零二零年</b>		
港元	100	(88)
港元	(100)	88

### 35. 財務風險管理之目的及政策(續)

#### 外匯風險

本集團於越南之投資均面對越南盾匯率波動之風險。因越南盾並非自由流通之貨幣，所以市場上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。

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>二零二一年</b>		
倘美元兌越南盾轉弱	<b>1</b>	<b>634</b>
倘美元兌越南盾轉強	<b>(1)</b>	<b>(634)</b>
<b>二零二零年</b>		
倘美元兌越南盾轉弱	1	632
倘美元兌越南盾轉強	(1)	(632)



### 35. 財務風險管理之目的及政策 (續)

#### 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重大。

#### 最高風險及年末分級

下表根據本集團信貸政策，列示信貸質量及最高信貸風險，除非無需過大成本或努力便獲得其他資料，否則其主要基於截至十二月三十一日的逾期資料及年末分級分類。

於二零二一年十二月三十一日

	十二個月	全期預期信貸虧損			總計
	預期信貸虧損	第一階段	第二階段	第三階段	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應收賬款*	-	-	-	38,417	38,417
財務中包含的資產					
預付款項，其他應收款項					
和其他資產					
- 正常**	44,409	-	-	-	44,409
現金及現金等值					
- 尚未逾期	439,596	-	-	-	439,596
	484,005	-	-	38,417	522,422

### 35. 財務風險管理之目的及政策(續)

#### 信貸風險(續)

#### 最高風險及年末分級(續)

於二零二零年十二月三十一日

	十二個月	全期預期信貸虧損			總計 港幣千元	
	預期信貸虧損 港幣千元	第一階段 港幣千元	第二階段 港幣千元	第三階段 港幣千元		簡化方法 港幣千元
應收賬款*	-	-	-	-	40,671	40,671
財務中包含的資產						
預付款項，其他應收款項 和其他資產						
- 正常**	6,979	-	-	-	-	6,979
現金及現金等值						
- 尚未逾期	454,752	-	-	-	-	454,752
	461,731	-	-	-	40,671	502,402

\* 對於本集團採用簡化方法的貿易應收款，根據撥備矩陣在財務報表附註18中披露。

\*\* 包括預付款項、其他應收款項和其他資產在內的金融資產的信貸品質被認為是「正常」當他們還沒有過去到期，沒有資訊表明，金融自最初確認以來，資產的信用風險顯著增加。否則，信用品質，金融資產被認為是「可疑」。

#### 流動資金風險

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)的信用風險來自交易對手違約，最高風險等於這些工具的帳面金額。

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。

### 35. 財務風險管理之目的及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

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	於一年內 或應要求 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
二零二一年十二月三十一日					
應付賬款	18,461	-	-	-	18,461
金融負債，已計入其他					
應付款項及累計支出	49,864	15,563	5,756	8,003	79,186
附息銀行及其他借貸(附註)	138,213	-	-	-	138,213
	<b>206,538</b>	<b>15,563</b>	<b>5,756</b>	<b>8,003</b>	<b>235,860</b>

	於一年內 或應要求 港幣千元	於一年內 或應要求 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
二零二零年十二月三十一日					
應付賬款	9,228	-	-	-	9,228
金融負債，已計入其他					
應付款項及累計支出	51,588	18,005	28,655	9,733	107,981
附息銀行及其他借貸(附註)	8,839	-	-	-	8,839
	69,655	18,005	28,655	9,733	126,048

## 35. 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123,545,000元(二零二零年：港幣8,750,000元)。該借款協議包括一按時償還之條款，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，合約之非貼現應付款項如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內或按需求	58,151	8,006
第二年	6,053	1,252
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	21,614	–
五年以上	52,395	–
	<b>138,213</b>	9,258

### 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。截至二零二一年及二零二零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	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
付息銀行及其他借貸	24	123,545	8,750
減：現金及現金等值	21	(439,596)	(454,752)
淨債務		<b>(316,051)</b>	(446,002)
總權益		<b>2,532,635</b>	2,456,143
資產負債率		不適用	不適用

## 36. 本公司財務狀況表

於報告期末，本公司財務狀況表如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	80	90
附屬公司之投資	684,989	676,920
<b>非流動資產總值</b>	<b>685,069</b>	677,010
<b>流動資產</b>		
現金及現金等值	14,286	74,060
<b>流動資產總值</b>	<b>14,286</b>	74,060
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及累計支出	4,278	3,909
<b>流動負債總值</b>	<b>4,278</b>	3,909
<b>流動資產淨值</b>	<b>10,008</b>	70,151
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>695,077</b>	747,161
<b>非流動負債</b>		
撥備	2,267	2,069
<b>非流動負債總值</b>	<b>2,267</b>	2,069
<b>淨資產</b>	<b>692,810</b>	745,092
<b>權益</b>		
已發行股本	5,026	5,026
儲備(附註)	687,784	740,066
<b>總權益</b>	<b>692,810</b>	745,092

## 36. 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
於二零二零年一月一日		738,496	23,319	703	27,162	789,680
本年全面損失總額		-	-	-	(21,034)	(21,034)
減少股份溢價(附註)		(738,496)	738,496	-	-	-
股份回購及註銷	27	-	-	27	(3,343)	(3,316)
二零一九年末期股息	11	-	-	-	(15,159)	(15,159)
二零二零年中期股息	11	-	(10,105)	-	-	(10,105)
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日		-	751,710	730	(12,374)	740,066
本年全面損失總額		-	-	-	(22,128)	(22,128)
二零二零年末期股息	11	-	(15,077)	-	-	(15,077)
二零二一年中期股息	11	-	(15,077)	-	-	(15,077)
於二零二一年十二月三十一日		-	721,556	730	(34,502)	687,784

附註：根據股東於二零二零年六月十日在本公司股東周年大會上通過的一項特別決議案，本公司的股份溢價所產生的進賬總額港幣 738,496,000 元已全部轉撥至繳入盈餘。

## 37. 財務報表的批准

財務報表於二零二二年三月二十五日獲得董事會批准並授權發佈。

# 投資物業資料

二零二一年十二月三十一日

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%
香港新界屯門震寰路六號地下及二樓	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2及3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

二零二一年十二月三十一日

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%
香港九龍上海街 341 號	商業及住宅	18,000	100%



## 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				
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>業績</b>					
本年溢利	<b>84,592</b>	60,191	121,480	143,420	94,096
應佔溢利：					
母公司擁有人	<b>84,669</b>	61,511	122,280	144,128	94,417
非控股權益	<b>(77)</b>	(1,320)	(800)	(708)	(321)
	<b>84,592</b>	60,191	121,480	143,420	94,096

## 資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
總資產	<b>3,039,028</b>	2,837,529	2,828,376	2,818,729	2,765,414
總負債	<b>(506,393)</b>	(381,386)	(405,906)	(448,077)	(464,709)
非控股權益	<b>22,456</b>	28,605	28,288	28,309	29,977
	<b>2,555,091</b>	2,484,748	2,450,758	2,398,961	2,330,682