

陸



陸氏集團(越南控股)有限公司
LUKS GROUP (VIETNAM HOLDINGS) CO. LTD.

股份代號: 0366

氏

2008
年報

目錄

頁次

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	7
企業管治常規	9
董事會報告	13
獨立核數師報告	21
綜合：	
利潤表	23
資產負債表	24
權益變動表	26
現金流動表	28
公司：	
資產負債表	30
財務報告附註	31
投資物業資料	109
五年財務撮要	110

公司資料

執行董事

陸擎天(主席兼首席執行官)

鄭嬌

陸恩

陸峯

范招達

獨立非執行董事

劉歷遠

梁仿

譚根榮

公司秘書

范招達，B.Soc.Sc., FCCA, HKICPA

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

中國銀行(香港)有限公司

核數師

安永會計師事務所

主要股票登記處

The Bank of Bermuda Limited

6 Front Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港股票登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港

灣仔

皇后大道東28號

金鐘匯中心

26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

主席報告

業務回顧及展望

全球金融市場在過去一年，因美國次按危機及雷曼破產引發的金融海嘯席捲全球，作為新興市場的越南不能獨善其身。在越南，二零零八年上半年因經濟過熱，引發貿易差擴大，通脹加劇，政府即時採取調控措施，抽緊銀根，將銀行貸款利率提升至年息最高達23厘，並控制非生產性商品進口。但當金融海嘯席捲全球時，越南政府恐怕經濟急促下滑，危機加深，也不得不調整策略，在去年第四季起連番減息，至本年一月借貸利率已減至年息9厘。短期利率(少於一年期)更減至6厘，並同時制訂方案，加快及擴大基建刺激內需以抵銷出口下降及外來投資減少的影響，根據越南政府的估計，二零零九年國民生產總值應有6%的增長。

越南具有充足的天然資源，農產及海產都十分豐富，具有較高消費能力的年青一族，相信越南會是其中最快冲破金融海嘯步向復蘇的新興國家之一。集團對越南的長遠經濟發展表示樂觀，於越南的投資將按既定的宗旨執行，而步伐則視乎經濟發展情況而適當地調節。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為594,746,000港元，較去年同期錄得之529,251,000港元上升約12.4%。其中水泥業務之營業額為451,994,000港元，與去年同期比較上升12.5%；而物業投資業務之營業額為134,012,000港元，與去年同期比較上升15.0%。

本集團於二零零八年全年，錄得股東應佔綜合淨溢利312,384,000港元，與去年同期錄得之淨溢利302,640,000港元比較上升3.2%。

水泥業務

集團全年銷售水泥為1,274,000噸，與去年同期比較只有輕微增長。銷售未如理想，主要原因有二：其一是越南去年上半年經濟過熱通脹加劇，政府於2008年下半年採取了調控措施，放慢基建進度，影響了需求。另外，去年10月至12月越南中部雨季比過往來得特別早，時間也特別長，影響集團日產3,000噸熟料的新生產線調試，以致新線未能在去年第四季正式投入生產。

主席報告

在2008年初，集團水泥廠的石灰石開採，由外判形式改為成立合資公司自行開採，以節省生產成本。集團亦在2008年第四季完成了生產水泥袋工廠的建造，於2009年開始將可自行生產水泥袋，不需外求，節省成本。另外，集團亦在2008年第四季度成立運輸聯營公司，開始安排部份水泥廠的運輸業務。上述礦山開採，水泥包裝袋及水泥運輸，均佔水泥成本的重要部份，與水泥廠盈利有著密切關係。集團冀望以上措施可為水泥廠2009年的盈利帶來貢獻。

於2009年，越南政府採取與其他國家挽救金融危機的類似策略，將擴大內需，加速港口碼頭及高速公路等基礎建設的發展。另一方面卻嚴控水泥熟料進口。根據建築部的評估，2009年越南水泥需求量與去年比較預期增長11-15%，達4,500萬噸。

展望2009年，集團日產3,000噸熟料的新生產線已可正常運作。原計劃在胡志明市市郊隆安省興建的水泥磨站，卻因居民拆遷問題遲遲未能解決，集團已於2008年在中南部寧順省增建另一水泥磨站，預計可於本年7月投產。今年上半年須出售部份熟料，待下半年寧順水泥磨投產後，產量將可提升，估計全年產量約190萬噸。集團對2009年水泥生產銷售及盈利增長感到樂觀。

另外，集團原計劃在本年內投資的一條日產5,000噸熟料生產線，在2008年10月因金融海嘯發生後已暫緩發展，待全球及越南經濟明朗化後再作考慮。

西貢貿易中心及其他物業投資

受全球投資環境急劇轉壞影響，越南上半年的熾熱投資氣氛亦急促冷卻，外商多採取觀望態度。集團旗下的西貢貿易中心出租情況亦因此受到影響，2008年年底的出租率由年中的96%降至90%。但以全年計，總體租金收入仍較上年度增長約18%。

展望2009年，年內出租率仍將會受壓，估計應不會低於85%。而因舊租約到期續租的租金仍有上調空間，應可部份抵銷出租率下跌對整體租金收入的影響。

主席報告

另外，因市場上很大部份在計劃中或在建中的寫字樓均受影響而延遲或擱置發展，從中長線來看，應對集團之西貢貿易中心有利。

集團位於香港的投資物業整體租金收入平穩，惟部份中國投資物業的空置率則有所上升。

物業發展

上年度，越南地產投資熾熱，受金融海嘯影響亦冷卻下來。越南胡志明市物業市場的發展仍屬初步階段，物業供應十分有限，長遠發展潛力龐大，目前應是增加土地儲備的良機。

於2008年8月底，集團與越南Trans Asia Viet Corporation簽署合作協議，共同發展一幅位於胡志明市平正縣平興區的住宅地皮，可建樓面558,000平方米。根據市場情況變化，集團於2009年1月獲越方同意該地的總地價由原來約6.33億港元，減至約5.07億港元(集團佔75%權益，即出資約3.8億港元)，相等於每平方米樓面地價由原來約1,135港元，減至908港元。

另外，集團於胡志明市平新郡的另一住宅發展項目，可建樓面約110,000平方米，集團佔85%權益。目前仍待政府各項程序及審批手續完成，估計第一期發展於本年內動工。

蒙古的經濟環境及發展，很大程度上受到環球礦產資源的價格及需求影響。集團於蒙古烏蘭巴托投資的地產項目，以獨立屋為主，發展步伐將會放緩，並視乎市場情況而作出調節。

中成藥業務

集團的中成藥業務主要為抗衰老產品，目前仍於香港大學臨床研究中心及中國國內進行臨床研究。中成藥業務本年度之未扣除少數股東權益的營運虧損5,371,000港元(2007年：虧損2,593,000港元)。

股息

集團於年度內整體業務錄得穩定現金流入，另亦須保留資金作投資用途，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仝人、管理層及各員工過去一年之努力及貢獻，以及股東們一直以來對本集團之經營方針的支持、信任及認同致以萬分謝意！

陸擎天

主席

香港

二零零九年四月十五日

管理層討論及分析

財務回顧

流動資金及資金來源

本集團之現金及銀行結餘於二零零八年十二月三十一日止為533,760,000港元(於二零零七年十二月三十一日：852,108,000港元)。本集團之總借貸為477,749,000港元(於二零零七年十二月三十一日：303,448,000港元)；當中有182,548,000港元(於二零零七年十二月三十一日：122,023,000港元)須於一年內付還，295,201,000港元(於二零零七年十二月三十一日：181,425,000港元)須於二至五年內付還。

本集團之借貸主要包括港幣、美元及越南盾所佔比例分別為15.4%、39.5%及45.1%。總借貸之中約23%為固定息率。

於二零零八年十二月三十一日，資本負債比率(以長期債務和股本之百分比)為13%(於二零零七年十二月三十一日：8%)。

股本

於年內，本公司於香港聯合交易所共回購59,782,000股本公司股票，致使於2008年年底時本公司的已發行股本顯著減少。

另外，於二零零八年年內共有1,250,000份認股權證被行使，致使本公司共發行1,250,000股新股，亦令本公司之已發行股數於年內增加。於二零零八年十二月三十一日，本公司尚有5,520,000份已授出而未被行使之認股權證。

於二零零八年十二月三十一日，本公司之已發行總股數為514,953,418股(於二零零七年十二月三十一日：573,485,418股)。

主要持有投資

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無持有主要投資。

僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，本集團總僱員數目約1,200人，大部份位於越南。於期內，總員工費用(不包括董事酬金)約40,125,000港元(二零零七年十二月三十一日：31,209,000港元)。集團根據一項購股權計劃於年內發予部份僱員認股期權以鼓勵彼等對集團作出之貢獻。除此之外，本集團之薪酬政策與上年度比較並無重大變化。

管理層討論及分析

抵押詳情

於二零零八年十二月三十一日，若干固定資產帳面淨值約為366,267,000港元，預付土地租賃款項帳面淨值約為18,282,000港元及若干投資物業可載值約為112,000,000港元已抵押予銀行以獲取本集團之貸款設施。另外，總數65,660,000港元之銀行存款已抵押予銀行以購買固定資產。

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。於本會計期間內，越南盾相對美元之兌換率相對較為波動。於二零零八年十二月三十一日，與二零零七年十二月三十一日比較，有8.9%之貶值。於年內，本公司簽訂了利息掉期合約以對沖越南盾之高息率及美元之低息率之利息差距。於二零零八年十二月三十一日，該等利息掉期合約之總估值約為244,000港元。除上述外，本公司並無採用任何對沖工具以對沖其外匯風險。為使其外匯風險減低，水泥廠及西貢貿易中心大部份支出均盡量以越南盾結算。西貢貿易中心之租賃合約中90%以美元結算。

或然負債詳情

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債(二零零七年十二月三十一日：無)。

企業管治常規

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。

自《香港上市規則》附錄14《企業管治常規守則》實施後，本公司對其中的條文作出了深入的研究和探討，並對本公司既有企業管治系統是否滿足該守則的要求進行了詳細的分析。截止二零零八年十二月三十一日止財政年度期間內，除了關於董事會主席及行政總裁角色應分開，不應由一人同時兼任(守則條文A.4.1)及所有董事須至少每三年輪流退任(守則條文A.4.2)的要求以外，本公司已全面遵守《企業管治常規守則》內的所有守則條文。

目前本公司董事長和首席執行官的職務由陸擎天先生兼任。陸先生為本公司之創辦人，並一直擔任本公司董事長和首席執行官職務，全面負責本公司的整體管理工作。本公司認為，由同一人兼任董事長和首席執行官職務可以提升本公司的企業決策及執行效率，有助於本集團更高效及時地抓住緊商機。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。

根據本公司公司細則，本公司董事會主席及董事總經理不受限於輪流退任，這足以構成與守則條文A.4.2項存有差異。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，因此該差異是可接受的。

董事會

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

目前，董事會由八名董事組成，包括陸擎天先生(主席)、鄭嬌女士、陸恩先生、陸峰先生及范招達先生擔任執行董事及由梁仿先生、劉歷遠先生及譚根榮先生擔任獨立非執行董事。各董事之簡介載於本年報第16頁。本公司與所有董事(包括獨立非執行董事)均無訂立特定服務年期的服務合約。除主席外，所有董事至少每三年於股東週年大會上輪值告退及重選，獨立非執行董事則須於股東週年大會上接受重新選舉。本公司已收到獨立非執行董事梁仿先生、劉歷遠先生及譚根榮先生的獨立性確認函，亦對他們的獨立性表示認同。本公司亦已收到董事對其編制財務報表責任的確認，以及核數師有關發表其申報責任的聲明。

企業管治常規

截止二零零八年十二月三十一日止財政年度期間內，董事會共召開了五次會議，其中，陸擎天先生、鄭嬭女士、陸恩先生、陸峰先生及范招達先生參加了所有董事會議，梁仿先生、劉歷遠先生及譚根榮先生參加了兩次董事會會議。

董事之委任、重選及罷免

董事會負責董事之委任及罷免。

根據本公司之公司細則，於每年之股東週年大會上有三分一董事輪流退任，如董事之數目非三之倍數，則退任人數需最接近而不多於三分一。退任之董事可於每年股東週年大會被重選。

根據本公司之公司細則，所有董事於獲委任之首年內，須於該年之股東週年大會上接受重新選舉。

所有獨立非執行董事的委任乃有指定一年之任期，並須於每年股東週年大會上接受重新選舉。

董事會目前下設兩個主要董事會委員會，包括審核委員會及薪酬委員會。

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、劉歷遠先生及譚根榮先生。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。審核委員會的主要職責包括就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及審計程式是否有效；就外聘核數師提供非審計服務制定政策並予以執行；監察本公司的財務報表和及本公司報告及財務報表的完整性；監管本公司財務申報制度及內部監控程式等。

二零零八年審核委員會舉行了兩次會議，所有成員參加了所有會議。會議主要審批了本公司的財務報表及本公司年度報告及賬目及中期報告的完整性，以及報表及報告所載有關財務申報的重大意見；討論並通過了外聘核數師的審計預算、薪酬及所提供服務；審閱了內部審計流程和報告，以及公司遵守有關法律法規的情況等。

企業管治常規

薪酬委員會

本公司於二零零八年設立了由獨立非執行董事梁仿先生及劉歷遠先生及本公司主席陸擎天先生所組成的薪酬委員會。薪酬委員會主要職責包括釐定全體執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，就獨立非執行董事的薪酬向董事會提出建議，並檢討及批准按表現而釐定的薪酬；確保任何董事或其任何聯繫人不得自行釐定薪酬；就員工的薪酬、激勵機制和其他股權計劃等薪酬政策及架構向董事會提出建議等。二零零八年薪酬委員會舉行了二次會議。所有成員參加了會議。

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。於年內執行董事及高級管理層亦獲發認股期權。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。

內部監控及危機管理

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。

於二零零八年，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。

企業管治常規

與股東之溝通

本集團透過集團之網站、年報、財務報表、中期業績報告、定期公佈及股東週年大會披露資料予股東。年報內「管理層討論及分析」方便股東對本公司業務之了解。而股東週年大會可讓各董事與股東會面和溝通。

本公司之財務報表及各需要披露之資料均按法例及規則限定時間內發放。

董事的證券交易

本公司已採納了《上市規則》附錄10的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）以規範董事的證券交易。本公司已向所有董事作出查詢，所有董事已確認在二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日期間，均已遵守《標準守則》。

核數師酬金

本公司的核數師為安永會計師事務所（「安永」）。於截止二零零八年十二月三十一日之財政年度，本集團共付予／應付安永1,618,000港元作為審核服務費及93,700港元作為其稅務及顧問服務。

董事會報告

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零零八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18。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

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之來自經常業務之股東應佔溢利淨額與本公司及本集團在該日之財政狀況列於財務報告第23頁至108頁。

中期股息每股港幣4仙已於二零零八年十月十六日派發。董事會建議本年度派發末期股息每股港幣6仙予於二零零九年五月十五日名列股東名冊上之股東。此項建議已於財務報告內反映，並作為資產負債表中股本及儲備項下繳入盈餘之分配。

財務資料摘要

本集團過往五年之綜合業績及資產、負債及少數股東權益概要載於第110頁。此概要並非經審核財務報告的一部份。

物業、廠房及設備及投資物業

本公司及本集團於本年度內物業、廠房及設備及投資物業之變動資料分別列於財務報告附註14及15。有關本集團投資物業之詳情載於第109頁。

股本、認股期權

本公司於本年度內股本，認股期權之變動資料列於財務報告附註34及35。本公司於本年度內並無發行任何認股權證及可換股債券。

優先認股權

因本公司細則或百慕達法例並無優先認股權之條款，故本公司需按現有股東比例授出新股。

董事會報告

本公司上市證券之購買、贖回或出售

於本年度內，本公司於香港交易所購買其股份及其後逐漸註銷該股份。交易詳情如下：

月份	回購股份數目	每股價格		總支付價格 港幣千元
		最高 港元	最低 港元	
二零零八年 一月	3,126,000	8.30	6.59	23,463
二零零八年 二月	1,482,000	7.88	7.60	11,354
二零零八年 三月	580,000	7.36	7.08	4,206
二零零八年 四月	2,382,000	7.37	6.88	16,992
二零零八年 五月	3,140,000	7.04	6.11	20,454
二零零八年 六月	10,256,000	5.92	3.68	48,280
二零零八年 七月	568,000	3.69	3.54	2,092
二零零八年 九月	14,452,000	3.23	2.76	44,686
二零零八年 十月	14,730,000	2.97	1.74	30,973
二零零八年 十一月	7,588,000	1.81	1.63	13,290
二零零八年 十二月	1,478,000	2.11	2.00	3,058
合共	59,782,000			218,848

於本年度內，本公司股份之購回由董事決定，乃根據上次股東週年大會由股東授權，認為購回股份可提高本公司之資產淨值及每股盈利，並僅在對本公司及股東整體均為有利之情況下進行。

除上述披露外，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36(b)及綜合權益變動報表。

可供分派儲備

於二零零八年十二月三十一日，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382,816,000元，其中包括建議派發之本年度末期息約港幣30,684,000元。另外，本公司股份溢價賬內可以繳足紅股方式分派之金額約為港幣757,648,000元。

董事會報告

慈善捐款

本集團於本年度內作出慈善捐款共約港幣100,000元(二零零七年：港幣489,000元)。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團最大五名客戶之銷售佔本年度總銷售額約35%，而最大客戶之銷售額在此約佔21%。本集團最大五名供應商之採購額佔本年度之總採購額約32%，而最大供應商之採購額在此約佔15%。

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

董事

本年度內本公司之董事如下：

執行董事：

陸擎天(主席兼首席執行官)

鄭嬌

陸恩

陸峯

范招達

獨立非執行董事：

劉歷遠

梁仿

譚根榮

根據公司細則第87條，於將至之股東週年大會上，陸恩先生及范招達先生之董事任期屆滿，惟彼等願膺選連任。根據上市規則企業管治守則，本公司所有獨立非執行董事包括劉歷遠先生，梁仿先生及譚根榮先生將於股東週年大會上按輪值告退，並有權再膺選連任為本公司獨立非執行董事。

本公司已收到劉歷遠先生、梁仿先生及譚根榮先生之獨立確認書，及彼等仍同意其獨立性。

董事會報告

董事及主管階層簡介

陸擎天先生，71歲，本公司董事會主席兼首席執行官。陸先生亦為本集團之創辦人，已領導本集團超過30年。彼負責制定本集團策略及政策。

鄭嬌女士，68歲，本公司執行董事。鄭女士為陸擎天先生之妻子，已服務本集團超過30年。彼主要負責本集團財務，人力資源及行政方面事宜。

陸恩先生，44歲，本公司執行董事。陸先生為陸擎天先生及鄭嬌女士之兒子，現時負責本集團於越南之物業投資及管理業務。彼已服務本集團19年。

陸峯先生，40歲，本公司執行董事。陸先生為陸擎天先生及鄭嬌女士之兒子。加入本集團前，彼於金融服務行業有多年經驗。陸先生畢業於加拿大西門菲莎大學。彼負責本集團之中成藥業務發展。彼為本集團已服務達9年。

范招達先生，42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19年。

劉歷遠先生，57歲，本公司獨立非執行董事。劉先生擁有北京大學法律系大專文憑。彼現為一間位於中國之房地產投資及管理公司之董事長。

梁仿先生，57歲，本公司獨立非執行董事。梁先生持有美國麻省理工學院頒發之工商管理碩士學位。彼於資訊科技行業工作多年。梁先生現出任匯集科技有限公司之董事長。

譚根榮先生，43歲，本公司獨立非執行董事。譚先生為一間香港執業會計師行之獨資擁有人。彼持有香港城市大學會計學系學士學位。彼亦是香港會計師公會資深會計師及香港稅務學會資深會員。彼於審核、稅務、財務及會計工作方面超過20年經驗。

董事會報告

董事服務合約

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

董事薪酬

董事袍金須經股東於股東大會上批准。其他報酬則由本公司董事會按董事之職務、責任及表現，以及本集團業績釐定。

董事之合約權益

於本年度之任何時間內，各董事概無(直接或間接地)於本公司或其任何附屬公司所訂立之任何對本集團業務屬重要之合約佔有重大權益。

董事及主要行政人員權益及股份及相關股份之淡倉

於二零零八年十二月三十一日，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	透過配偶或年子女	透過受控法團		
陸擎天	(a)	189,552,399	—	62,684,958	252,237,357	48.98
鄭嬌	(b)	19,276,800	—	36,912,027	56,188,827	10.91
陸恩	(c)	3,070,800	174,000	—	3,244,800	0.63
陸峯		3,129,600	—	—	3,129,600	0.61
范招達		1,500,000	—	—	1,500,000	0.29
		216,529,599	174,000	99,596,985	316,300,584	61.42

董事會報告

董事及主要行政人員權益及股份及相關股份之淡倉(續)

本公司相聯法團之好倉：

董事姓名	附註	相聯法團 名稱	與本公司 之關係	所持股份 數目	身份及 權益性質	佔附屬法團 已發行股本 之百分比
陸擎天 及陸峯	(d)	維康力國際 (控股)有限公司 (「維康力」)	本公司之 附屬公司	2,462,402	經法團控制	25

附註：

- (a) 陸擎天先生為KT (Holdings) Limited 之實益擁有人，而該公司在年度終結日持有本公司股份62,684,958股。
- (b) 鄭牆女士為CC (Holdings) Limited 之實益擁有人，而該公司在年度終結日持有本公司股份36,912,027股。
- (c) 陸恩先生在年度終結日以家庭權益持有本公司股份174,000股。
- (d) 陸擎天先生及陸峯先生在年度終結日實益擁有之維康力生物科技有限公司持有維康力2,462,402股每股面值1美元之股份。

除上文外，為符合公司最低股東數目之要求，幾位董事因而持有本公司多間附屬公司的非實益擁有之個人股本權益。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益或淡倉、或須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則，知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告

董事購入股份或債券之權利

除下文「認股期議計劃」財務報告附註35所披露外，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。

認股期權計劃

於認股期權授出當日，董事已利用布萊克－蘇科爾期權定價模式估算年內授出認股期權價值：

承授人	年內授予認股期權數量	認股期權之理論價值 港幣
其他員工總額	100,000	117,245

布萊克－蘇科爾期權定價模式為普遍地接受之期權估價方式。計算認股期權價值之主要假設載於本財務報告附註35，價值計算所用估量日期為期權所授出之日期。

由於布萊克－蘇科爾期權定價模式的預期未來表現參數的多項假設存在主觀性質及不確定因素，以及該模式本身的若干固有限制，故採用該模式計算認股期權價值會受若干基本限制所規限。

認股期權的價值會因若干主觀假設的不同參數而有所不同。倘採用的假設數據出現任何變動，可能會對認股期權公允價值的估算造成重大影響。

董事會報告

主要股東及其他人士之權益及淡倉及相關股份

於二零零八年十二月三十一日，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%或以上權益及淡倉之股東如下：

好倉：

名稱	身份及權益性質	所持 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分率
KT (Holdings) Limited	直接實益擁有人	62,684,958	12.17
CC (Holdings) Limited	直接實益擁有人	36,912,027	7.17

除上述所披露外，於二零零八年十二月三十一日，概無人士(除本公司董事其權益已列載於上文「董事權益及股份及相關股份之淡倉」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或相關股份之淡倉。

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

陸擎天

香港

二零零九年四月十五日

獨立核數師報告



香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓

致：陸氏集團(越南控股)有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

我們已審核載於第23頁至108頁的陸氏集團(越南控股)有限公司財務報告，此財務報告包括二零零八年十二月三十一日的綜合資產負債表和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合利潤表、綜合權益變動表、綜合現金流動表以及主要會計政策和其他附註解釋。

董事就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和香港公司條例的披露規定編製並且真實而公允地列報該等財務報告。這些責任包括設計、實施和維護與財務報告編製及真實而公允地列報相關的內部監控，以使財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和運用恰當的會計政策；及做出合理的會計估計。

核數師的責任

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

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

獨立核數師報告

核數師的責任 (續)

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

我們相信，我們所獲得的審核證據充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等財務報告已根據香港財務報告準則真實而公允地反映公司和集團於二零零八年十二月三十一日的財務狀況及集團截止該日止年度的利潤和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零零九年四月十五日

簡明綜合利潤表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收入	5	594,746	529,251
銷售成本		(274,677)	(252,273)
毛利		320,069	276,978
其他收入及收益	5	32,846	21,636
投資物業公允價值淨收益		255,780	207,192
分銷成本		(41,436)	(49,626)
行政費用		(98,668)	(78,311)
其他費用		(30,182)	(4,954)
融資成本	7	(21,868)	(14,688)
應佔共同控制機構之溢利及虧損		(897)	(2,107)
應佔聯營公司之溢利及虧損		(2,422)	—
除稅前溢利	6	413,222	356,120
稅項	10	(103,469)	(56,218)
本期溢利		309,753	299,902
應佔溢利：			
母公司股東權益	11	312,384	302,640
少數股東權益		(2,631)	(2,738)
		309,753	299,902
股息	12		
中期		21,788	17,199
擬派末期		30,684	28,427
		52,472	45,626
母公司普通股股東應佔之每股盈利	13		
基本		56.5仙	55.4仙
攤薄		56.4仙	55.0仙

綜合資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	939,474	688,552
投資物業	15	1,290,968	1,116,165
預付土地租賃款項	16	16,331	20,144
商譽	17	15,842	15,842
共同控制機構之權益	19	2,975	2,941
聯營公司之權益	20	129,509	—
可供出售投資	21	416	458
訂金		77,276	93,270
遞延稅項資產	33	—	47
非流動資產總值		2,472,791	1,937,419
流動資產			
存貨	22	63,687	13,917
應收賬款	23	28,826	30,160
預付款項，按金及其他應收款項		43,736	43,139
通過損益以反映公允價值的債券投資	24	1,094	1,094
金融衍生工具	26	244	—
有抵押存款	25	65,660	8,109
現金及現金等值	25	468,100	843,999
流動資產總值		671,347	940,418
流動負債			
應付賬款	27	70,172	24,236
其他應付款項及累計支出		51,899	66,552
應欠董事款項	28	30,802	92
應欠關聯公司款項	29	1,852	5,061
付息銀行及其他借款	30	182,548	122,023
應付稅項		23,990	24,914
流動負債總值		361,263	242,878
流動資產淨值淨值		310,084	697,540
資產總值減流動負債		2,782,875	2,634,959

綜合資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動負債			
附息銀行及其他借款	30	295,201	181,425
租務按金		36,436	31,184
撥備	32	5,056	5,044
遞延稅項負債	33	242,781	161,591
非流動負債總值		579,474	379,244
資產淨值		2,203,401	2,255,715
權益			
母公司股東應佔權益			
已發行股本	34	5,150	5,735
儲備	36(a)	2,172,882	2,225,623
擬派末期股息	12	30,684	28,427
		2,208,716	2,259,785
少數股東權益		(5,315)	(4,070)
總權益		2,203,401	2,255,715

陸擎天
董事鄭熾
董事

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	母公司股東應佔權益										
	已發行	股份	繳入	認股	股本	匯兌		擬派		少數	
	股本	溢價	盈餘	期權儲備	贖回儲備	波動儲備	保留溢利	末期股息	合共	股東權益	總權益
附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(附註36(a))										
於二零零七年一月一日	4,999	211,119	663,720	2,138	—	(71,157)	384,338	25,650	1,220,807	(2,092)	1,218,715
匯兌調整	—	—	—	—	—	13,903	—	—	13,903	—	13,903
直接在權益中											
確認的收支總額	—	—	—	—	—	13,903	—	—	13,903	—	13,903
年度純利	—	—	—	—	—	—	302,640	—	302,640	(2,738)	299,902
年度收支總額	—	—	—	—	—	13,903	302,640	—	316,543	(2,738)	313,805
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	760	760
以權益結算											
之認股期權安排	35	—	—	3,904	—	—	—	—	3,904	—	3,904
股份發行	34	736	762,613	(1,969)	—	—	—	—	761,380	—	761,380
已派二零零六年											
末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(25,650)	(25,650)	—	(25,650)
二零零七年中期股息	12	—	(17,199)	—	—	—	—	—	(17,199)	—	(17,199)
擬派二零零七年											
末期股息	12	—	(28,427)	—	—	—	—	28,427	—	—	—
於二零零七年											
十二月三十一日	5,735	973,732	618,094	4,073	—	(57,254)	686,978	28,427	2,259,785	(4,070)	2,255,715

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	母公司股東應佔權益										少數 股東權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	已發行 股本	股份 溢價	繳入 盈餘	認股 期權儲備	股本 贖回儲備	匯兌 波動儲備	保留溢利	擬派 末期股息	合共			
	附註 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
			(附註36(a))									
於二零零八年一月一日	5,735	973,732	618,094	4,073	—	(57,254)	686,978	28,427	2,259,785	(4,070)	2,255,715	
匯兌調整	—	—	—	—	—	(100,864)	—	—	(100,864)	—	(100,864)	
直接在權益中												
確認的收支總額	—	—	—	—	—	(100,864)	—	—	(100,864)	—	(100,864)	
年度純利	—	—	—	—	—	—	312,384	—	312,384	(2,631)	309,753	
年度收支總額	—	—	—	—	—	(100,864)	312,384	—	211,520	(2,631)	208,889	
來自少數股東權益												
之股本繳入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,386	1,386	
已派二零零七年												
末期股息	—	—	69	—	—	—	—	(28,427)	(28,358)	—	(28,358)	
以權益結算												
之認股期權安排	35	—	—	4,498	—	—	—	—	4,498	—	4,498	
股份發行	34	13	2,166	(272)	—	—	—	—	1,907	—	1,907	
股份回購	34	(598)	(218,250)	—	598	—	(598)	—	(218,848)	—	(218,848)	
二零零八年中股股息	12	—	—	(21,788)	—	—	—	—	(21,788)	—	(21,788)	
擬派二零零八年												
末期股息	12	—	—	(30,684)	—	—	—	30,684	—	—	—	
於二零零八年												
十二月三十一日	5,150	757,648*	565,691*	8,299*	598*	(158,118)*	998,764*	30,684	2,208,716	(5,315)	2,203,401	

* 該等儲備賬包含於綜合資產負債表內之綜合儲備共港幣2,172,882,000元(二零零七年：港幣2,225,623,000元)。

綜合現金流動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營活動之淨現金流動			
除稅前溢利		413,222	356,120
調整：			
融資成本	7	21,868	14,617
共同控制機構所佔溢利及虧損		897	2,107
聯營公司所佔溢利及虧損		2,422	—
銀行利息收入	5	(15,626)	(18,137)
以權益結算之認股期權費用	6	4,498	3,904
投資物業公允價值淨收益		(255,780)	(207,192)
出售物業、廠房及設備項目虧損／(收益)	6	235	(816)
折舊	6	28,439	32,082
確認預付土地租賃款項	6	2,009	2,012
出售附屬公司收益	5	(10,368)	—
金融衍生工具公允價值收益	5	(244)	—
超出收購附屬公司成本	5	—	(213)
聯營公司權益減值	6	—	3
呆壞帳撥備	6	155	211
可供出售投資減值	6	—	199
		191,727	184,897
存貨(增加)／減少		(49,770)	5,580
應收賬款減少／(增加)		1,179	(5,377)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(597)	(22,296)
應付賬款增加		45,936	4,298
其他應付款項及累計支出減少		(14,653)	(5,455)
長期服務金準備增加		82	138
應欠關聯公司債項(減少)／增加		(3,209)	727
租賃按金增加		5,252	5,768
營運現金收入		175,947	168,280
利息支付		(21,868)	(14,617)
香港利得稅繳付		—	—
已付海外稅項		(23,156)	(2,934)
營運活動淨現金流入		130,923	150,729

綜合現金流動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營運活動淨現金流入		130,923	150,729
投資活動現金流動			
已收利息		15,626	18,137
購買物業、廠房及設備項目		(342,776)	(254,515)
定期存款減少		—	15,600
有抵押存款(增加)／減少		(57,551)	12,760
非流動訂金減少／(增加)		15,994	(93,270)
借款予聯屬公司增加		(130,809)	(3)
收購一附屬公司		—	(1,421)
出售物業、廠房及設備項目所得		1,183	2,218
出售一附屬公司	37	(218)	—
聯營公司投資增加		(1,744)	—
投資活動淨現金流出		(500,295)	(300,494)
融資活動現金流動			
發行股本所得		1,907	761,380
股份回購		(218,848)	—
銀行新借貸		388,576	267,844
銀行借貸還款		(213,893)	(80,531)
財務租賃付款資本部份		(452)	(403)
應欠董事款項增加／(減少)		30,710	(809)
股息支出		(50,146)	(42,849)
融資活動淨現金(流出)／流入		(62,146)	904,632
現金及現金等值(減少)／增加淨額		(431,518)	754,867
現金及現金等值年初結存		843,999	90,162
外幣匯率變動影響·淨額		55,619	(1,030)
現金及現金等值年終結存		468,100	843,999
現金及現金等值結餘分析			
現金及銀行結存	25	135,905	320,606
到期少於三個月非抵押定期存款	25	332,195	523,393
		468,100	843,999

資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	148	203
附屬公司之權益	18	959,418	905,116
非流動資產總值		959,566	905,319
流動資產			
預付款項		1,630	1,013
通過損益以反映公允價值的債券投資	24	1,094	1,094
有抵押存款	25	65,660	8,109
現金及現金等值	25	201,258	577,985
流動資產總值		269,642	588,201
流動負債			
其他應付款項及累計支出		6,213	1,620
附息銀行及其他借貸	30	21,313	8,400
應欠董事款項	28	87	92
流動負債總值		27,613	10,112
流動資產淨值		242,029	578,089
資產減流動負債		1,201,595	1,483,408
非流動負債			
附息銀行及其他借貸	30	43,389	30,267
撥備	32	3,695	—
非流動負債總值		47,084	30,267
淨資產		1,154,511	1,453,141
權益			
已發行股本	34	5,150	5,735
儲備	36(b)	1,118,677	1,418,979
擬派末期股息	12	30,684	28,427
總權益		1,154,511	1,453,141

陸擎天
董事鄭嬭
董事

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

1. 公司資料

陸氏集團(越南控股)有限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，本集團從事下列主要業務：

- 製造及銷售水泥
- 物業投資
- 製造及銷售中成藥產品
- 銷售電子產品
- 銷售夾板及其他木製產品
- 投資控股

2.1 編撰基準

本財務報告乃根據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」)(此亦包括香港會計準則(「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，並按歷史成本法編製，惟投資物業、衍生金融工具及某些股本投資按公平值估量除外。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報告，並已就可能存在之不一致會計政策作出調整，以使其一致。附屬公司之業績分別自彼等之收購日期(即本集團取得控制權之日)起綜合計算，至上述控制權終止之日止。本集團內公司之間所有重大交易及結餘均於綜合時對銷。

年內收購附屬公司乃採用購買會計法入賬。此方法涉及分配業務合併成本至所收購可識別資產之公允價值，以及於收購日期承擔之負債及或然負債。收購成本按已知資產之公允價值、於交換日已發行股本工具及已產生或承擔之負債，加收購應佔直接成本之總額計算。

少數股東權益指外在股東於本公司附屬公司之業績及淨資產所佔權益。收購少數股東權益按母公司伸延法入賬，據此所收購淨資產之代價與所佔賬面之間之差額確認為商譽。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團在本年度之財務報告中首次採納下列全新及經修訂之財務報告準則。除在若干情況下導致採納全新及經修訂之會計政策及披露額外資料外，採納該等全新及經修訂之財務報告準則對本財務報告並無重大影響。

香港會計準則第39號 及香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港會計準則第39號之修訂「金融工具：確認及計量」 及香港財務報告準則第7號 「金融工具：披露－金融資產重新分類」
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第12號	服務專營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定利益資產之限制、 最低注資規定及其互相影響

採納該等全新及經修訂之財務報告準則之主要影響如下：

- (a) 香港會計準則第39號之修訂「金融工具：確認及計量」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露－金融資產重新分類」

香港會計準則第39號之修訂允許實體在符合特定標準的條件下，將非衍生財務資產重新分類為持作買賣，惟經實體於初步確認時指定為按公平值列入損益的財務資產除外，倘財務資產不再因近期出售或購入目的而持有，則不再屬於按公平值列入損益的類別。

倘資產符合貸款或應收款項的定義且實體有意願及能力於可預見將來持有資產直至到期，則分類為持作買賣(非指定而分類)或可供出售(非指定而分類)的債務工具可重新分類為貸款或應收款。

不符合條件分類為貸款或應收款的財務資產，僅可在少數情況下由持作買賣資產轉為可供出售或持至到期資產(倘為債務工具)。

財務資產須按其重新分類日期的公平值進行重新分類，且財務資產於重新分類日期的公平值將成為其新成本或攤銷成本(倘適用)。香港財務報告準則第7號的修訂要求對按上述情形重新分類的任何財務資產作出廣泛披露。該等修訂自二零零八年七月一日起生效。

由於本集團不擬對其任何金融工具進行重新分類，故該等修訂對該等綜合財務報表並無影響。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

- (b) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號要求作出安排，當僱員獲授本集團股本工具的權利時，不論是本集團向另一方收購之工具、或由股東提供所需股本工具，均作為股本結算計劃列賬。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號亦註明涉及本集團內兩個或以上實體進行股份支付交易之會計處理方法。由於本集團現時並無該等交易，故該詮釋對該等綜合財務報表並無影響。

- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號服務專營權安排

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號適用於服務特許權經營者，旨在解釋如何對服務特許權安排中承擔之義務及取得之權利進行會計處理。由於本集團之成員並經營者，該詮釋對該等綜合財務報表並無影響。

- (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號香港會計準則第19號－界定利益資產之限制、最低注資規定及其互相影響

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號提出，根據香港會計準則第19號僱員福利，如何評估有關界定利益計劃(特別是存在最低撥款規定時)未來供款的退款或扣減款額可確認為資產的限額。由於本集團現時並無界定利益計劃，故該詮釋對該等綜合財務報表並無影響。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

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

香港財務報告準則第1號 及香港會計準則第27號(修訂本)	經修訂之香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表—附屬公司、 共同控制實體或聯營公司之投資成本 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	經修訂之香港財務報告準則第2號股份形式付款 —歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	經修訂之香港財務報告準則第7號金融工具：披露 —改善金融工具的披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計報告準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計報告準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及1號(修訂本)	經修訂之香港會計準則第32號金融工具：呈列 及香港會計準則第1號財務報表之呈列 —可認沽金融工具及於清盤時產生之責任 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	經修訂之香港會計準則第39號金融工具：認可及量度 —合資格對沖項目 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第15號	建造房地產之協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第16號	就境外業務淨投資之對沖 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第18號	自客戶轉讓資產 ²

除上述外，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則的修改*，當中修訂若干香港財務報告準則，主要旨在消除不一致條文及澄清字句。除香港財務報告準則第5號之修訂將於二零零九年七月一日或以後開始之會計年度生效外，其他修訂於二零零九年一月一日或以後開始之會計年度生效，惟各項準則均有個別過渡條文。

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

* 香港財務報告準則之修改包括香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計報告準則第1號、香港會計報告準則第8號、香港會計報告準則第10號、香港會計報告準則第16號、香港會計報告準則第18號、香港會計報告準則第19號、香港會計報告準則第20號、香港會計報告準則第23號、香港會計報告準則第27號、香港會計報告準則第28號、香港會計報告準則第29號、香港會計報告準則第31號、香港會計報告準則第34號、香港會計報告準則第36號、香港會計報告準則第38號、香港會計報告準則第39號、香港會計報告準則第40號及香港會計報告準則第41號之修訂。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響(續)

本集團正在評估初始應用該等新制訂及經修訂之香港財務報告準則之影響。至今所得結論認為，雖然採納香港財務報告準則第8號和香港會計準則第1號(經修訂)可能導致新增或經修訂之披露，及採納香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)可能引致會計政策之轉變，惟該等新制訂及經修訂之香港財務報告準則應不會對本集團之經營業績和財政狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第3號(經修訂)引入與業務合併相關會計處理的一系列變動，該等變動將對已確認商譽的數額、收購發生期間已報告業績及未來報告之業績產生影響。

香港會計準則第27號(經修訂)要求將一間附屬公司所有權權益的變動(並未失去控制權)作為一項股權交易入賬。因此，該變動將對商譽並無影響，亦將不會產生收益或虧損。此外，經修訂準則改變了附屬公司所產生虧損以及失去附屬公司控制權的會計處理。已對香港會計準則第7號「現金流量表」、香港會計準則第12號「所得稅」、香港會計準則第21號「匯率變動之影響」、香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」及香港會計準則第31號「於合營公司之權益」作出其他相應修訂。

本集團預期於二零一零年一月一日採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)。該等經修訂準則引入的變動須提早應用，並將影響日後收購事項、失去控制權及與少數權益股東之交易。

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號「分類報告」，指出一法團基於該法團成份之資料使主要決策人能對各部份分配資源及評估其表現，應如何對其營運分類作出資料報告。該準則亦要求對該部份提供之產品及服務、本集團營運之地區，及本集團來自主要客戶之收入披露資料。本集團預期於二零零九年一月一日或之後採納香港財務報告準則第8號。

香港會計準則第1號(經修訂)引入財務報表呈列及披露的變動(包括主要報表項目之變動)。此項經修訂準則按權益將擁有人變動及非擁有人變動獨立入賬。權益變動表將僅包括與擁有人進行之交易詳情，而權益內所有非擁有人變動作為單項予以呈列。此外，該修訂準則引入綜合收益表：其指所有於損益內確認的收入及開支項目，連同所有其他已確認收入及開支(無論於單份報表或兩份有聯繫報表內)。本集團預期於二零零九年一月一日或之後採納香港會計準則第1號(經修訂)。

2.4 主要會計政策摘要

附屬公司

附屬公司是指財務和經營決策由本公司直接或間接控制，以從其業務當中獲利的公司。

附屬公司之業績按已收及應收股息的金額計入本公司之利潤表內。本公司於附屬公司之權益乃以成本值減去任何減值虧損後列賬。

合營公司

合營公司以透過合約安排之實體，本集團及其他訂約方藉此進行經濟活動。合營公司以個別實體之形式經營，而本集團及其他訂約方於其中擁有權益。

合營方所訂立之合營協議訂明合營各方之資本出資、合營實體期限及合營公司解散時資產之變現基準。合營公司業務之溢利及虧損，以及資產盈餘之任何分配均由合營方按等各自之資本出資比例或根據合營協議之條款攤分。

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，倘本集團於合營公司直接或間接擁有單方面控制權；
- (b) 共同控制實體，倘本集團於合營公司並無擁有單方面控制權，而是直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，倘本集團於合營公司並無擁有單方面控制權或共同控制權，但整體直接或間接持有合營公司註冊資本不少於20%，並可對合營公司行使重大影響力；或
- (d) 根據香港會計準則第39號列賬之股本投資，倘本集團直接或間接持有少於合營公司註冊資本之20%，且於合營公司並無共同控制權或不可對合營公司行使重大影響力。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策摘要(續)

共同控制機構

共同控制機構為一間須受共同控制之合營企業，故此，涉及之合營各方對該共同控制機構之商業活動概無單方面控制權。

本集團於共同控制機構之權益，乃根據權益會計法計算所佔資產淨值減去任何減值後在綜合資產負債表內列賬。本集團所佔共同控制機構收購後之業績及儲備，分別包括於綜合利潤表及綜合儲備中。倘盈利攤分比率與本集團之股權有別，則應佔共同控制機構收購後之業績乃按所協定之盈利攤分比率釐定。本集團與其共同控制機構之間進行交易產生之未變現盈虧與本集團於共同控制機構之權益對銷，惟未變現虧損屬已轉讓資產減值，則作別論。

共同控制機構之業績按已收及應收股息的金額計入本公司之利潤表內。本公司於共同管制機構之權益乃以非流動資產及成本值減去任何減值虧損後列賬。

聯營公司

聯營公司為附屬公司及共同控制實體以外之機構，本集團持有一般不少於20%投票權之長期權益，並可對其行使重大影響力之公司。

本集團所佔聯營公司收購後之業績及儲備，分別包括於綜合損益表及綜合儲備中。本集團於聯營公司之權益乃根據權益會計法計算本集團所佔資產淨值減去任何減值虧損後在綜合資產負債表上列賬。本集團與其聯營公司交易所產生之未實現收益及虧損，均按本集團於聯營公司所佔的權益比率撇銷，惟未變現虧損屬已轉讓資產出現減值，則作別論。因收購聯營公司而產生且未曾於綜合儲備內對銷或確認之商譽列為本集團於聯營公司所佔之部份權益。

聯營公司之業績按已收及應收股息的金額計入本公司之利潤表內。本公司於聯營公司之權益乃以非流動資產及成本值減本任何減值虧損後列賬。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

商譽

收購附屬公司所產生之商譽，乃指業務合併成本於收購當日超逾本集團於被收購人之可辨別資產、負債及或然負債之公允價值之總額。

收購所產生之商譽於綜合資產負債表內確認為資產，最初以成本計算，其後以成本減任何累計減值之虧損。

公司會每年審閱商譽賬之面值，減值於每年測試或如果該等事件或變更之情況顯示該面值可能減值時，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予本集團之各個現金產生單位，或組別的現金產生單位，預期該等商譽受惠於合併協同效益，不論本集團之其他資產或負債是否分配於該單位或組別。

減值以評估商譽有關之現金產生單位(組別現金產生單位)可收回數額而釐定。當現金產生單位(組別現金產生單位)可收回數額少於面值，減直虧損便確認。由減值虧損而認可之商譽於後期乃無法回撥。

當有關項目被出售，商譽由現金產生單位(組別現金產生單位)部份及營運部份組成，當決定營運出售之損益，有關營運出售之商譽包括營運之面值數額。此情況下，出售之商譽之計算乃基於營運出售之有關價值及現金產生單位保留部份。

超過業務合併成本

本集團於被收購人之可辨認資產、負債及或然負債權益之公允價值超過於收購附屬公司(以往認作負商譽)，經重新評估後，乃於利潤表即時確認。

除商譽外之非金融資產減值

當顯示有減值存在、或當資產需要每年作減值測試(不包括存貨、財務資產、投資物業及商譽)，則估計資產之可收回數額。資產之可收回數額以資產或其使用中之現金產生單位價值及其公允價值減出售成本較高者計算，及以個別資產釐定，除非資產主要依靠其他資產或組別資產而本身無產生現金流入，該情況下，可收回數額由所屬現金產生單位之資產釐定。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策摘要(續)

除商譽外之非金融資產減值(續)

減值虧損謹於資產之賬面值超過其可收回數額時確認。評估使用價值時，估計未來現金流入乃貼現現有價格，以除稅前貼現率反映貨幣時價及資產特定之風險。減值虧損於其產生之期間在利潤表中支銷，惟倘若資產以重估金額列賬，則減值虧損根據該重估資產之有關會計政策處理。

就算是否有任何顯示過往確認之減值虧損可能不再存在可能減低，每個報告日亦須作出評估。倘存有該顯示，則估計可收回數額。過往確認之減值虧損僅於用以釐訂資產之可收回數額之估計出現變動始能撥回，惟數額不得超過倘有關資產於過往年度並未確認減值虧損而予以釐訂之賬面值(扣除任何折舊／攤銷淨額)。撥回減值虧損之數額，乃於其產生之期間計入利潤表，惟倘若資產以重估金額列賬，則減值虧損根據該重估資產之有關會計政策處理。

關連人士

一名人士被視作與本集團有關連，倘若：

- (a) 該名人士透過一個或多個中間人直接或間接(i)控制、被控制、或於本集團共同控制下；(ii)持有本集團權益而且對本集團有重要影響之權益；或(iii)持有本集團共同控制之權力；
- (b) 該名人士乃一聯營公司；
- (c) 該名人士乃一共同控制機構；
- (d) 該名人士乃本集團之主要管理層成員或其家長；
- (e) 該名人士參照(a)項或(d)項中人士之近親家族成員；或
- (f) 該名人士乃一機構，參照任何(d)項或(e)項中，被控制、共同控制或受重大影響或該機構直接或間接持有重要投票權。

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(在建工程外)均以成本扣除累計折舊及減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購置價及任何致令該資產達到其運作狀態及地點之直接成本。該物業、廠房及設備之項目開始運作後之開支如維修及保養通常撥入其發生期間之綜合利潤表內。若有證據清楚顯示該開支能提高應用該物業、廠房及設備項目之預期經濟收益，而該項目之成本能可靠地計算，該開支則撥入該資產之附加成本內。

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，以直線方法計算，其主要折舊年率詳列如下：

租約土地及樓宇	按租賃年期
租賃物業裝修	18%—20%
廠房設備及機械	4%—15%
傢俬、裝置及寫字樓設備	9%—20%
電腦設備	18%—20%
遊艇	15%
汽車	14%—25%

因物業、廠房及設備項目之部份各有不同可使用期，該項目之成本以合理方法分配及每部份均分開折舊。

於每個結算日，殘值、可使用期及折舊之方法均被審查，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之經濟效益，則被取消確認。已反映於利潤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所載值。

在建工程指在建或裝置中之大廈，結構、廠房及機器及其他物業、廠房及設備項目，按成本值扣除減值虧損入賬及沒有計及折舊。成本包括建築期間產生之直接建築成本及相關借貸資金之資本借貸成本。在建工程於工程完成後並備用時，將重新歸入適當類別之固定資產。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策摘要(續)

投資物業

投資物業指土地及樓宇之權益，持有以賺取收入及／或作資金升值，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於一般商業性之出售。該物業最初以成本(包括交易費用)計算。初期確認後，投資物業以公允價值(於結算日反映市場情況)列出。

投資物業之公允價值變更而產生之損益乃撥入其發生期間之利潤表內。

投資物業屆滿或出售之任何損益乃確認於其隱退或出售年度之利潤表內。

租賃

本集團除法定擁有權外承授該資產之所有回報及風險則被定義為財務租賃。此合約方式持有之資產按最低租賃支出之現在價值及分期付款合約撥作資本並與其債務(利息除外)一併入賬以反映其中之購買價及財務借貸。撥作資本財務租賃之資產已計算在物業、廠房及設備內並按租期及預計可使用期，兩者較短者，作折舊。此等租賃之財務成本已計入利潤表內並以租賃期內固定期數計算。

經營租約乃指資產擁有權所涉之絕大部份風險及實質收益仍屬於出租者之租約。倘本集團為出租者，本集團根據經營租約所租賃之資產乃計入非流動資產，根據經營租約而應收之租金，乃於租約期內以直線法形式計入利潤表。倘本集團乃承租者，經營租約之現金均按照租約年期以直線法自利潤表扣除。

經營租賃下之預付地租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大廈項目，整個租賃款項撥入土地及大廈成本作為物業、廠房及設備之財務租賃。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

投資及其他金融資產

根據香港會計準則第39號所界定之金融資產分類為以公允價值入賬的金融資產、貸款及應收賬款或可供出售之金融資產(視情況而定)。金融資產於首次確認時以公允價值計算，而並非以公允價值計入損益之投資，則按直接應佔交易成本計算。

於首次成為合約之訂約方時，本集團會評估該合約是否為內含衍生工具。若分析顯示內含衍生工具之經濟特徵與風險與主合約並無密切關係，則該等內含衍生工具需與主合約分開處理。僅當合約條款之修改導致原有現金流量大幅變動時，方才進行重估。

本集團於首次確認後釐定其金融資產分類，並在容許及適當之情況下於結算日重新評估有關分類。

所有一般買賣之金融資產概於交易日(即本集團承諾購買該資產之日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

以公允價值計入損益的金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初步確認時已指定為按公平值計入損益之金融資產。金融資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作交易資產。衍生工具(包括獨立內置衍生工具)亦計入持有作買賣用途類別，惟衍生工具被指定作為有效對沖工具或財務擔保合約則除外。持有作買賣用途之投資或該等財務資產之損益乃於收益表內確認。於收益表內確認之淨公平值盈虧並不包括該等金融資產之任何股息，有關股息乃根據下文就「收入確認」載列之政策確認。

若一份合約包含一項或以上內置衍生工具，則全份混合式合約可指定分類為按公平值計入損益之金融資產，惟若內置衍生工具並無大幅更改現金流量，或有明確禁止分開內置衍生工具，則另作別論。

若金融資產符合下列條件，則可於初步確認時指定分類為按公平值計入損益：(i) 有關指定分類消除或大幅減少因按不同基準計量資產或確認相關損益而產生之不一致處理方法；(ii) 根據已訂明之風險管理政策，該等資產屬於一組受管理金融資產之一部分，其表現會按公平值基準評估；或(iii) 金融資產包含須分開記賬之內置衍生工具。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策摘要(續)

投資及其他金融資產

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為具有固定的或可確定現金付款，但在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。該等資產用有效利率方法減減值之任何準備計算攤銷成本。該等貸款及應收賬款遭終止確認、出現減值或進行攤銷時產生的盈虧計入該年度的損益表。

可供出售金融資產

可供出售金融資產乃上市及非上市之股本證券並可供出售或非分類於其他三類之非衍生金融資產。初期確認後，可供出售金融資產以公允價值計算，損益以分開組合之股本確認，直至該投資被取消確認或直至該投資被釐定作減值，而當時累計損益(以往於股本中呈列)撥入利潤表內。利息收益錄於利息收入，及根據訂於下面「確認收益」內政策以「收入」確認於利潤表。由該等減值投資引起之虧損確認於利潤表內「可供出售金融資產減值虧損」。

當非上市股本證券之公允價值無法根據(a)估計之合理公允價值範圍之變動對該投資乃重大或(b)不同估計範圍之可能性無法作出合理評估及使用於估計之公允價值，該等證券以成本減任何減值虧損計算。

公允價值

在金融市場活躍交易的投資的公允價值參考於結算日的市場收市價。倘某項投資的市場不活躍，公允價值將採用估值方法確定。該等方法包括參考近期所進行的公平市場交易，其他大致類同金融工具的現行市場價格、現金流量折現分析和期權定價模型。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

金融資產減值

本集團於各結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一類金融資產受損。

以攤銷成本計價的資產

如果有客觀跡象表明以攤銷成本計值的貸款及應收款項已產生減損，資產的賬面價值與估算未來的現金流量(不包括尚未產生的未來信貸損失)以原始有效利率折現的現值之間差額確認減損。有關資產的賬面值可通過直接沖減或通過備抵賬目作出抵減。有關減損在利潤表中確認。借貸及應收款連同任何聯連並無確實預期可於未來收回時會被撇銷。

以後期間，倘若減值虧損的數額減少，而減少的原因客觀上與減值虧損確認後所發生的事件相關聯，則先前確認的減值虧損可予以回撥。於回撥當日，倘若資產賬面值並無超出其攤薄成本，則任何減值虧損的其後回撥將於利潤表內確認入賬。

就應收賬款而言，當有客觀證據(如可能破產或債務人出現嚴重財政困難)顯示本集團未能根據發票原定條款收回所有到期款項時，作出減值撥備。應收賬款的賬面值透過動用撥備賬而減少。減值債款於評定為無法收回時終止確認。

以成本計算之資產

倘有明顯證據顯示一無牌價股本工具(非以公允價值計算，因其公允價值無法可靠地計算)有減值虧損，該虧損數額以資產賬面值及估計未來現金流入(以一相似之金融資產之現有市場回報率貼現)之差額計算。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策摘要(續)

可供出售之金融資產

倘一可供出售資產被減值，包括其成本(任何主要款項及攤銷之淨值)及其現時公允價值差額之數額，減以往確認損益之任何減值虧損，由股本轉入利潤表內。倘若公允價值有重大或持續下降至低於其成本或出現其他顯著證據減值，可供出售股本投資乃需作減值撥備。對於「重大」或「持續」之定義需作考究。除此，本集團估值其他因素，例如股價波幅。股本工具之減值虧損分類為可供出售的乃不可撥回之損益。

取消確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)在下列情況將取消確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量的權利，惟須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者的情況下，已就有關權利全數承擔付款的責任；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，並(a)已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，但並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，該項資產將確認入賬，條件為本集團須持續涉及該項資產。持續涉及指本集團就已轉讓資產作出的一項保證，已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值及本集團或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計算。

當轉讓資產之持續涉及以書面及／或購買期權(包括以現金支付之期權或相似之撥備)形式時，本集團持續涉及條件乃本集團可能回購之轉讓資產之數額，除以公允價值計算之資產之書面賣出期權(包括以現金支付之期權或相似之撥備)外，而本集團持續涉及條件乃限制於轉讓資產公允價值及期權行使價兩者中較低者。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

以攤餘成本計量的金融負債 (包括附息貸款及借款)

金融負債包括應付賬款，其他應付款和計息銀行貸款及借貸，初始按公允值減直接歸屬的交易費用計量，後續採用實際利率法按攤餘成本計量，除非折現的影響不重大，這種情況下，它們按成本計量。有關利息支出確認於利潤表內之「融資成本」。

在攤銷過程中或終止確認負債時，產生的收益和損失在利潤表中確認。

取消確認金融負債

金融負債將取消確定倘負債被解除或取消或過期。

倘現存之金融負債被由同一借貸人之其他負債 (有極為不同之條款) 取代，或現存負債之條款有重大改變，該換算或改變會視作原本負債取消確認並確認一項新負債，及相對面值之不同將確認於利潤表內。

金融衍生工具

本集團利用如利息掉期之金融衍生工具以對沖利率風險。該金融衍生工具初期以其合約簽訂日之公允值計算及後逐漸重計其公允值。倘衍生工具之公允值為正數即納入資產，負數則納入負債。

任何由衍生工具公允值改變而引起之損溢將直接入賬利潤表內。

利息掉期合約之公允值以預期未來現金流入之現有值釐定。

存貨

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

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策摘要(續)

現金及現金等值

就綜合現金流動表而言，現金及現金等值包括手頭現金及活期存款以及可隨時轉換為已知金額現金之短期高變現能力之投資(有關投資所受價值變動之風險並不重大，並於收購時為三個月內到期)減去須於要求時還款及構成本集團現金管理之基本部份的銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等值指使用不受限制之手頭現金及銀行現金(包括定期存款)。

撥備

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

倘折讓具有重大影響，則撥備金額為清償有關責任之預期所需支出於結算日之現值。已折讓現值因時間過去而出現之金額增加，於收益表列為財務成本。

所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。所得稅於利潤表內確認，如該項所得稅與已於股東權益確認之項目有關，或與於股東權益不同期間入賬之項目有關，則於股東權益確認。

本期及以往期間之流動稅項資產及負債，按預期將從稅局收回或將支付予稅局之數額計算。

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

2.4 主要會計政策摘要 (續)

所得稅 (續)

所有應課稅暫時性差異均會確認為遞延稅項負債，惟應注意下列各點：

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

對於所有可於稅務上扣減之暫時性差異、承前未用計入稅項及未用稅項虧損，若日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等可扣減之暫時性差異、承前未用計入稅項及未用稅項虧損的，則遞延稅項資產一律確認入賬，惟應注意下列各點：

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

遞延稅項資產的賬面值，在每個結算日予以審閱。若不再可能有足夠應課稅利潤用以抵扣相關稅項資產的全部或部分，則扣減遞延稅項資產賬面值。相反，在可能有足夠應課稅利潤用以抵扣相關稅項資產的全部或部分時，則於每個結算日重估及確認過往不予確認的遞延稅項資產。

變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率，會用作衡量遞延稅項資產及負債，並以結算日當日已經生效或大致上已經生效的稅率(及稅法)為基準。

倘存在法律上可強制執行之權利，可將有關同一課稅實體及同一稅局之流動稅項資產及流動稅項負債以及遞延稅項抵銷，則對銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策摘要(續)

確認收益

收益乃在經濟利益可能流入本集團及有關收益可按下列基準予以準確計算時確認：

- (a) 貨物銷售，貨物擁有權之主要風險及回報已轉予買家，而且本集團沒有任何與其擁有權有直接聯繫之管理權，而對已售貨物也無有效控制權；
- (b) 租金收入於租約期內按時間比例計算；及
- (c) 利息收入以應計方式按金融工具之估計年期用實際利率將未來估計之現金收入折扣計算金融資產之賬面值。

以股本償付交易

本公司設立認股期權計劃，目的在於向對本集團的成功運營作出權益貢獻的合資格參與權益者提供獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)以股本償付交易形式收取酬金，並據此提供服務作為取得工具的代價(「結算交易」)。

與僱員進行權益結算交易的成本，將參照授予工具當日的公允價值計算。公允價值由外部估值師利用「布萊克－蘇科爾」期權定價模式釐定，有關進一步詳情載於附註35。在評估權益結算交易時，概不考慮任何表現條件，惟與本公司股價相關的條件(「市場條件」)(倘適用)除外。

權益結算交易的成本，連同股本的相應增加，於達致表現及／或服務條件的期間予以確認，直至有關僱員完全可享有有關報酬之日(「賦權日」)為止。於賦權日之前各結算日就權益結算交易確認的累計開支，乃反映賦權期屆滿的程度，以及本集團對於最終賦權的股本工具數量的最佳估計。期內利潤表扣除或計入的金額乃代表該期間期初及期末所確認的累計開支的變動。

除按市場條件賦權的報酬外，對於最終未予賦權的報酬，則不予確認費用。而對於按市場條件賦權的報酬，在滿足所有其他表現條件的情況下，不論市場條件是否達到要求，均視作已賦權。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

以股本償付交易 (續)

倘修訂權益結算報酬的條款，將會至少確認開支，猶如有關條款並無修訂。此外，亦會就任何修訂確認開支，增加股本償付安排的公允價值總額，或於修訂當日計算時對僱員有利。

倘註銷權益結算報酬，則會視作已於註銷當日賦權，而任何未就報酬確認的開支將即時確認。然而，倘以新報酬取代所註銷的報酬，並於授出當日列作取代回報，則所註銷及新授出的報酬將視作原有報酬的修訂，有關詳情載於上段。

尚未行使認股權的攤薄影響乃反映為計算每股盈利時的額外股份攤薄。

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全體僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員底薪之某個百分比計算，並於根據強積金計劃之規則應予支付時撥往利潤表扣除。強積金計劃之資產獨立於本集團之資產，並由獨立人士管理之基金持有。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。

股息

董事擬派之末期股息乃分類為資產負債表中股本內繳入盈餘之獨立分配，直至股東於股東大會中批准為止。倘股東批准及宣派該等股息，該等股息則確認為負債。

由於本公司之組織章程大綱及公司細則授予董事權力宣派中期股息，中期股息乃同步擬派及宣派。因此，中期股息乃於擬派及宣派時隨即確認為負債。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

2.4 主要會計政策摘要(續)

外幣

財務報告以港元呈報，即本公司之功能及呈報貨幣。本集團內之實體各自決定其功能貨幣為何，各實體之財務報告項目均以所定功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日之有關功能貨幣之匯率換算入賬。以外幣為計價單位之貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於結算日之匯率再換算。所有匯兌差額撥入損益表處理。按歷史成本列賬、以外幣計量的非貨幣項目，採用初步交易日期的匯率換算。按公允價值列賬、以外幣計量的非貨幣項目，採用釐定公允價值日期的匯率換算。

海外附屬公司及共同控制機構之功能貨幣並非港元。於結算日時，有關實體之資產與負債，按結算日之匯率換算為本公司之呈報貨幣，其損益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。因此而產生之匯率差額，在外匯變動儲備中單獨列為權益部分。出售外國實體時，就該項外國業務在權益中確認的遞延累計金額，會在利潤表中確認。

就綜合現金流動表而言，海外附屬公司之現金流動按產生現金流動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動按年內之加權平均匯率換算為港元。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

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，而此等將影響於報告日期收入、開支、資產及負債之呈報金額及或然負債之披露。然而，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

適用於本集團之會計政策過程中，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：

經營租賃承諾—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。本集團已決定保留該等經營租約出租之物業資產權所涉之重大風險及實質收益。

投資物業及業主自估物業之分類

本集團釐定物業是否為投資物業，及已為該判斷定下細則。投資物業乃用作賺取租金或作股本升值或兩者之持有物業。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。

應收賬款減值之評估

本集團應收賬款減值評估之政策仍按應收賬款之可收回估計及賬齡分析及按管理層之判斷。判斷可考慮金額需評估應收款之最終體現值，包括個別客戶最新信用表現及過往收款歷史。如本集團客戶之財務狀況轉壞令致其付款能力降低，需作出額外撥備。

於二零零八年十二月三十一日應收賬款之可載值約為港幣28,826,000元(二零零七年：港幣30,160,000元)。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

3. 主要會計判斷與估計(續)

不確定之估計

於結算日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。

商譽減值

本集團最少每年釐定商譽應否減值。該釐定需對現金產生單位之商譽之使用價值作出估計。估計使用價值，本集團需估計現金產生單位之預期未來現金流入及選擇合適貼現率以計算該現金流入之現有價值。於二零零八年十二月三十一日之商譽可載值為港幣15,842,000元(二零零七年：港幣15,842,000元)更多詳細資料載於附註17。

投資物業公允價值之估計

在沒有活躍市場相約物業現價時，本集團考慮以下多方面資料：

- (a) 在不同性質、情況或地點(或按不同租賃或其他合同)之物業活躍市場現價上調整以反映其分別；
- (b) 在低活躍市場同類物業最新價格上因應交易日期經濟狀況轉變之調整以反映其價格；及
- (c) 根據任何現有租約及其他合同條款及當可能時，以外在證明如在相同地點及情況之同類物業最新市場租值，及以貼現率作可信性估計其現金流之貼現現金流推算法用以反映不確實額及現金流時間之現有市場估算。

本集團公允價值估計之主要假設包括在相同地點及情況之同類物業之最新市場租值，合適之貼現率，預計未來市場租值及未來維修成本。

於二零零八年十二月三十一日投資物業之可載值約為港幣1,290,968,000元(二零零七年：港幣1,116,165,000元)(附註15)。

4. 分類資料

分類資料按兩種方式呈列：(i)按業務種類劃分並以主要業務分類申報為基準；及(ii)按地區劃分並以次要業務分類申報為基準。

本集團經營業務乃按業務、供應之產品及服務性質而分開組成及管理。本集團各項分類業務是指該業務提供之產品及服務所承受之風險及回報有別於其他分類業務之一個策略業務單位。分類業務詳情概述如下：

- (a) 水泥產品分類包括本集團製造及銷售用於建築業之水泥產品；
- (b) 物業投資分類包括本集團具有租務收益潛力之工業、商業及住宅房產；
- (c) 中成藥產品分類包括本集團製造及銷售中成藥產品；
- (d) 投資分類包括本集團股票投資項目；及
- (e) 企業及其他分類分別包括企業收入及支出費用項目及集團銷售之電子產品及夾板產品。

按地區劃分本集團業務時，收入及業績乃根據客戶所處地區而分類，資產則根據資產所處地區而分類。

分類間的銷售及轉移乃參照售予第三者之價格而非市場價格處理。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

4. 分類資料(續)

(a) 按業務分類

下表呈列本集團截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度按業務分類的收入、溢利／(虧損)及若干資產、負債及支出之資料。

集團

	水泥產品		物業投資		中成藥產品		投資		企業及其他		相沖		綜合	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
分類收入：														
銷售予外界客戶	451,994	401,749	134,012	116,507	2,486	4,736	—	—	6,254	6,259	—	—	594,746	529,251
分類間銷	—	—	510	432	—	—	—	—	—	—	(510)	(432)	—	—
其他收入及收益	7,322	1,033	7,907	1,391	78	—	—	—	1,669	1,075	—	—	16,976	3,499
合計	459,316	402,782	142,429	118,330	2,564	4,736	—	—	7,923	7,334	(510)	(432)	611,722	532,750
分類業績	124,323	109,644	353,520	278,556	(5,371)	(2,593)	(193)	(98)	(49,740)	(30,731)	—	—	422,539	354,778
利息收入													15,626	18,137
金融衍生工具溢利之公允值													244	—
融資成本													(21,868)	(14,688)
應佔聯營公司之溢利及虧損													(2,422)	—
應佔共同控制機構之溢利及虧損													(897)	(2,107)
除稅前溢利													413,222	356,120
稅項													(103,469)	(56,218)
本年度溢利													309,753	299,902
資產及負債														
分類資產	1,272,200	795,365	1,360,910	1,163,474	3,047	1,711	47,481	49,619	335,614	348,669	(7,841)	(7,841)	3,011,411	2,350,997
應佔聯營公司之權益													129,508	—
應佔共同控制機構之權益													2,975	2,941
未分配資產													244	523,899
資產合計													3,144,138	2,877,837
分類負債	77,020	33,442	85,856	58,324	2,764	6,674	6,014	2,387	24,563	23,988	—	—	196,217	124,815
未分配負債													744,520	497,307
負債合計													940,737	622,122
其他分類資料：														
折舊	24,560	24,467	520	2,162	227	399	1,209	3,162	1,923	1,892	—	—	28,439	32,082
資本支出	340,274	251,886	15	4,000	693	18	364	1,030	1,430	1,726	—	—	342,776	258,660
聯營公司權益減值	—	—	—	—	—	—	—	3	—	—	—	—	—	3
應收賬款減值	—	—	—	—	—	—	155	211	—	—	—	—	155	211
投資物業公允價值淨收益	—	—	255,780	207,192	—	—	—	—	—	—	—	—	255,780	207,192

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

4. 分類資料(續)

(b) 按地區分類

下表呈列本集團截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度按地區分類的收入、若干資產及支出之資料。

集團

	越南		中國內地		香港		相沖		綜合	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
分類收入：										
銷售予外界客戶	577,342	511,520	5,857	5,279	11,547	12,452	—	—	594,746	529,251
其他分類資料：										
分類資產	2,144,176	1,655,444	169,999	139,164	837,804	1,091,070	(7,841)	(7,841)	3,144,138	2,877,837
資本支出	232,071	257,518	—	—	110,705	1,142	—	—	342,776	258,660

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益

收入即本集團之營業額代表於年內在扣除退回及貿易折扣後貨物賣出之淨發票價值，及從投資物業所得之未扣除費用前之租金收入。

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收入		
水泥銷售	451,994	401,749
租金總收入	134,012	116,507
電子產品銷售	2,261	770
中成藥產品銷售	2,486	4,736
夾板及其他木製品銷售	3,993	5,489
	594,746	529,251
其他收入及收益		
銀行利息收入	15,626	18,137
收購附屬公司額外多出成本	—	213
金融衍生工具溢利之公允值	244	—
出售物業、廠房及設備項目收益	—	816
出售附屬公司溢利(附註37)	10,368	—
其他	6,608	2,470
	32,846	21,636

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已售存貨成本		263,313	235,365
折舊	14	28,439	32,082
確認預付土地租賃款項	16	2,009	2,012
研究和開發費用*		3,325	1,809
核數師酬金		1,618	1,456
土地及樓宇之最低營運租賃款項		726	949
僱員成本(不包括董事薪酬(附註8))：			
工資及薪金		35,002	26,974
從股本結算之認股期權費用	35	4,498	3,904
退休福利計劃供款		625	331
		40,125	31,209
收租投資物業之直接營運支出(包括維修及保養)		4,352	3,931
匯兌淨差額		24,105	(1,431)
淨租金收入		(131,064)	(112,576)
聯營公司權益減值*	20	—	3
應收賬款減值*	23	155	211
可供出售股票投資減值*	21	—	199
出售物業、廠房及設備之虧損		235	—

* 該等項目包括於綜合利潤表內之「其他費用」。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

7. 融資成本

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
利息費用支出：		
須於五年內悉數償還之透支及銀行借貸	21,807	14,646
財務租賃	61	42
	21,868	14,688

8. 董事酬金

根據上市規則及公司條例第161條，須予披露之本年度董事酬金如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
袍金	800	800
其他酬金：		
薪金、津貼及福利	7,137	7,137
任意決定之花紅	2,500	400
退休福利計劃供款	48	48
	9,685	7,585
	10,485	8,385

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

8. 董事酬金 (續)

(a) 獨立非執行董事

於本年度，獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
劉歷遠先生	100	100
梁仿先生	100	100
譚根榮先生	100	100
	300	300

本年度內並無應付獨立非執行董事之其他酬金(二零零七年：無)。

(b) 執行董事

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	任意決定之 花紅 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
二零零八年					
陸擎天先生	100	2,340	2,000	—	4,440
鄭嬭女士	100	1,690	—	—	1,790
陸恩先生	100	1,300	500	12	1,912
陸峯先生	100	715	—	24	839
范招達先生	100	1,092	—	12	1,204
	500	7,137	2,500	48	10,185
二零零七年					
陸擎天先生	100	2,340	—	—	2,440
鄭嬭女士	100	1,690	—	—	1,790
陸恩先生	100	1,300	400	12	1,812
陸峯先生	100	715	—	24	839
范招達先生	100	1,092	—	12	1,204
	500	7,137	400	48	8,085

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。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

9. 最高薪酬五位僱員

最高薪酬之五位僱員，包括四位董事(二零零七年：四位)，該等董事酬金之詳情載列於上述財務報告附註8。其餘一位(二零零七年：一位)本年最高薪酬之非董事僱員之酬金詳情載列如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,052	897
任意決定之花紅	—	400
	1,052	1,297

最高薪酬之非董事僱員之酬金範圍如下：

	僱員人數	
	二零零八年	二零零七年
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1

10. 稅項

香港利得稅乃按年內在香港產生之估計應課稅溢利以16.5%(二零零七年：17.5%)之稅率計算。香港利得稅稅率於二零零八至二零零九年財務年度開始減低，因此適用於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度於香港引起之利潤。其他地方之應課稅溢利稅項乃按本集團經營所在國家當時之稅率，根據現行法例、詮釋及慣例計算。

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
集團：		
本年度 — 其他地區	22,232	9,276
過往年度撥備不足額 — 其他地區	—	(17,347)
遞延稅項(附註33)	81,237	64,289
本年度稅項支出總額	103,469	56,218

根據越南有關稅務規則及法例，本集團若干位於越南之附屬公司可享有所得稅豁免及減免。現時該等附屬公司按7.5至25%之稅率繳納標準所得稅。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

10. 稅項(續)

下表就按本公司及其主要附屬公司註冊成立所在地之法定稅率計算並適用於除稅前盈利／(虧損)之稅項支出，以及按實際稅率計算之稅項支出進行對賬；並就適用稅率(即法定稅率)以及實際稅率進行對賬：

集團(二零零八年)

	香港		中國內地		越南		總數	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
除稅前溢利／(虧損)	(44,798)		(4,539)		462,559		413,222	
按法定稅率計算稅項	(7,392)	16.5	(1,135)	25.0	115,640	25.0	107,113	25.9
特定省份或當地稅務局 之稅率減低	—	—	1,052	(23.2)	(20,029)	(4.3)	(18,977)	(4.6)
共同控制機構應佔損益	—	—	(224)	4.9	—	—	(224)	(0.1)
聯營公司應佔損益	—	—	—	—	(605)	(0.1)	(605)	(0.1)
毋須繳納稅項之收入	(4,148)	9.2	(4)	0.1	(270)	(0.1)	(4,422)	(1.1)
不可扣稅之支出	4,805	(10.7)	—	—	6,026	1.3	10,831	2.6
未獲承認之稅項虧損	6,735	(15.0)	1,573	(34.6)	1,445	0.3	9,753	2.4
按本集團實質稅率計算 之稅項支出	—	—	1,262	(27.8)	102,207	22.1	103,469	25.0

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

10. 稅項(續)

集團(二零零七年)

	香港		中國內地		越南		總數	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
除稅前溢利/(虧損)	(15,297)		9,130		362,287		356,120	
按法定稅率計算稅項	(2,677)	17.5	3,013	33.0	90,572	25.0	90,908	25.5
特定省份或當地稅務局 之稅率減低	—	—	(2,169)	(23.8)	(18,938)	(5.2)	(21,107)	(5.9)
就過往期間之稅項作 本年調整	(17,347)	113.0	—	—	—	—	(17,347)	(4.9)
共同控制機構應佔損益	—	—	(695)	(7.6)	—	—	(695)	(0.2)
毋須繳納稅項之收入	(526)	3.4	—	—	(204)	(0.1)	(730)	(0.2)
不可扣稅之支出	2,462	(16.1)	623	6.8	199	0.1	3,284	1.0
已使用之稅項虧損	(1,293)	8.5	—	—	—	—	(1,293)	(0.4)
未獲承認之稅項虧損	2,034	(13.3)	695	7.6	469	0.1	3,198	0.9
按本集團實質稅率計算 之稅項支出	(17,347)	113.0	1,467	16.0	72,098	19.9	56,218	15.8

11. 母公司股東應佔溢利

截至二零零八年十二月三十一日止年度，於本公司財務報告內處理之母公司股東應佔溢利為虧損港幣36,041,000元(二零零七年：虧損港幣6,427,000元)(附註36(b))。

12. 股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
普通股每股中期股息 — 港幣4仙(二零零七年：港幣3仙)	21,788	17,199
普通股每股擬派末期股息 — 港幣6仙(二零零七年：港幣5仙)	30,684	28,427
	52,472	45,626

年內擬派末期股息須俾待本公司股東於應屆股東週年大會上通過方可作案。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

13. 母公司普通股股東應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度母公司普通股股東應佔溢利及本年度內已發行普通股加權平均數計數。

每股攤薄盈利乃根據經調整反映認股期權權益後母公司普通股股東應佔溢利計算。計算時所用之普通股加權平均數乃計算每股基本盈利時所用之年內已發行普通股數目，及假設年內全部尚未行使之普通股已經視作行使而毋須代價而發行之加權平均數或將所有具攤薄影響之普通股轉換普通股。

每股基本及攤薄盈利乃根據：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
盈利		
計算基本每股盈利所採用母公司普通股股東應佔盈利	312,384	302,640

	股份數目	
	二零零八年	二零零七年
股份		
計算基本每股盈利所採用年內 已發行普通股加權平均數	552,483,742	546,202,137
攤薄影響 — 普通股加權平均數： 認股期權	1,142,949	3,941,214
	553,626,691	550,143,351

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備

集團

	租約 土地及樓宇	租賃物業 裝修	廠房 及機械	傢俬、 裝置及 寫字樓設備	電腦設備	遊艇	汽車	在建工程	總計
二零零八年十二月三十一日	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日：									
原值	90,794	2,003	596,390	14,814	967	2,251	13,754	216,327	937,300
累計折舊	(46,787)	(1,584)	(173,313)	(13,217)	(707)	(2,251)	(10,889)	—	(248,748)
可載淨值	44,007	419	423,077	1,597	260	—	2,865	216,327	688,552
於二零零八年一月一日									
累計折舊後淨額	44,007	419	423,077	1,597	260	—	2,865	216,327	688,552
添置	124	637	10,569	260	257	—	987	329,942	342,776
出售	—	—	(1,417)	—	(1)	—	—	—	(1,418)
年內提備之折舊	(3,532)	(193)	(22,941)	(310)	(104)	—	(1,359)	—	(28,439)
滙兌調整	(2,238)	—	(38,054)	(94)	(7)	—	(114)	(21,490)	(61,997)
於二零零八年十二月三十一日									
累計折舊後淨額	38,361	863	371,234	1,453	405	—	2,379	524,779	939,474
於二零零八年十二月三十一日：									
原值	85,301	2,525	552,772	13,965	1,202	2,251	13,904	524,779	1,196,699
累計折舊	(46,940)	(1,662)	(181,538)	(12,512)	(797)	(2,251)	(11,525)	—	(257,225)
可載淨值	38,361	863	371,234	1,453	405	—	2,379	524,779	939,474

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備(續)

集團

	租約 土地及樓宇	租賃物業 裝修	廠房 及機械	傢俬、 裝置及 寫字樓設備	電腦設備	遊艇	汽車	在建工程	總計
二零零七年十二月三十一日	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零七年一月一日：									
原值	73,595	1,653	366,898	14,113	881	2,251	12,818	191,759	663,968
累計折舊	(28,804)	(1,380)	(148,772)	(12,615)	(609)	(2,251)	(9,373)	—	(203,804)
可載淨值	44,791	273	218,126	1,498	272	—	3,445	191,759	460,164
於二零零七年一月一日									
累計折舊後淨額	44,791	273	218,126	1,498	272	—	3,445	191,759	460,164
添置	11	350	9,511	642	85	—	897	243,719	255,215
出售	—	—	(1,402)	—	—	—	—	—	(1,402)
收購一附屬公司	3,445	—	—	—	—	—	—	—	3,445
年內提備之折舊	(4,380)	(204)	(25,367)	(547)	(98)	—	(1,486)	—	(32,082)
轉撥	—	—	219,298	—	—	—	—	(219,298)	—
滙兌調整	140	—	2,911	4	1	—	9	147	3,212
於二零零七年十二月三十一日									
累計折舊後淨額	44,007	419	423,077	1,597	260	—	2,865	216,327	688,552
於二零零七年十二月三十一日：									
原值	90,794	2,003	596,390	14,814	967	2,251	13,754	216,327	937,300
累計折舊	(46,787)	(1,584)	(173,313)	(13,217)	(707)	(2,251)	(10,889)	—	(248,748)
可載淨值	44,007	419	423,077	1,597	260	—	2,865	216,327	688,552

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備(續)

公司

	傢俬、裝置 及寫字樓設備 港幣千元	電腦設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總數 港幣千元
二零零八年十二月三十一日				
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日：				
原值	91	287	435	813
累計折舊	(86)	(134)	(390)	(610)
可載淨值	5	153	45	203
於二零零八年一月一日之				
累積折舊後淨額	5	153	45	203
添置	47	15	—	62
年內提備折舊	(35)	(37)	(45)	(117)
於二零零八年十二月三十一日之				
累計折舊後淨額	17	131	—	148
於二零零八年十二月三十一日：				
原值	138	302	—	440
累計折舊	(121)	(171)	—	(292)
可載淨值	17	131	—	148

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備(續)

公司

	傢俬、裝置 及寫字樓設備 港幣千元	電腦設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總數 港幣千元
二零零七年十二月三十一日				
二零零七年一月一日：				
原值	82	202	435	719
累計折舊	(50)	(111)	(281)	(442)
可載淨值	32	91	154	277
於二零零七年一月一日之				
累積折舊後淨額	32	91	154	277
添置	9	85	—	94
年內提備折舊	(36)	(23)	(109)	(168)
於二零零七年十二月三十一日之				
累計折舊後淨額	5	153	45	203
於二零零七年十二月三十一日：				
原值	91	287	435	813
累計折舊	(86)	(134)	(390)	(610)
可載淨值	5	153	45	203

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備(續)

包括於上列之本集團土地及樓宇，按租期詳列如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
成本：		
位於香港長年期	48,136	48,136
位於香港以外短年期	37,165	42,658
	85,301	90,794

於二零零八年十二月三十一日，本集團固定資產賬面淨值中以融資租賃形式持有的汽車總淨值達到港幣926,745元(二零零七年：港幣1,233,447元)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團部份位於香港累計賬面淨值約為港幣35,585,000元(二零零七年：港幣25,145,000元)之租約土地及樓宇，及本集團累計賬面淨值約為港幣330,682,000元(二零零七年：港幣181,181,000元)之廠房設備及機器，已作出抵押以取得本集團之銀行借貸(附註30)。

15. 投資物業

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日之可載值	1,116,165	899,441
公允價值調整之溢利淨額	255,780	207,192
滙兌調整	(80,977)	9,532
於十二月三十一日之可載值	1,290,968	1,116,165

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

15. 投資物業(續)

投資物業按租期詳列如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
位於香港：		
長年期	24,357	14,426
中年期	124,625	139,328
	148,982	153,754
位於香港以外：		
長年期	87,690	89,779
中年期	1,007,399	824,675
短年期	46,897	47,957
	1,141,986	962,411
	1,290,968	1,116,165

投資物業於二零零八年十二月三十一日由獨立專業估價師根據現時用途以公開市場價格重估其市值。位於香港及中國之投資物業由威格斯資產評估顧問有限公司重估，及位於越南之投資物業由Jones Lang LaSalle Vietnam Limited測量師行重估。有關投資物業乃以營運租賃形式出租予第三者，其詳情列於財務報告附註39(a)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團部份位於香港其公允價值約為港幣112,000,000元(二零零七年：港幣120,000,000元)之投資物業，已作出抵押以取得本集團銀行借貸(附註30)。

本集團投資物業之詳細資料列於第109頁。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

16. 預付土地租賃款項

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日之可載值	22,153	24,186
於年內確認(附註6)	(2,009)	(2,012)
滙兌調整	(1,862)	(21)
於十二月三十一日之可載值	18,282	22,153
流動部份包括於預付款項、按金及其他應收款項	(1,951)	(2,009)
非流動部份	16,331	20,144

租賃土地以中期租賃形式及位於越南。

於二零零八年十二月三十一日，本集團預付土地款項之總賬面淨值約為港幣18,282,000元(二零零七年：無)，已作抵押予本集團之銀行借貸(附註30)。

17. 商譽

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日：		
原值	262,558	262,558
累計減值	(246,716)	(246,716)
可載淨值	15,842	15,842
於一月一日之原值，累計減值後淨額	15,842	15,842
年內減值	—	—
於十二月三十一日之可載淨值	15,842	15,842

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

17. 商譽(續)

商譽減值測試

由業務合併所得之商譽已分配於以下現金產生單位以作減值測試：

- 中成藥產品現金產生單位；
- 物業投資現金產生單位；及
- 水泥產品現金產生單位。

中成藥產品現金產生單位

截至二零零八年十二月三十一日止，中成藥產品業務無須於利潤表作出減值虧損(二零零七年：無)，因其商譽之所載值於財務年度開始時已全數減值。

物業投資現金產生單位

物業投資現金產生單位之收回數額亦是由董事同意基於五年年期之財務預算，以預測現金流入之使用價值計算。適用於預測現金項目之貼現率為百分之十五(二零零七年：百分之十二)。

水泥產品現金產生單位

水泥產品現金產生單位之收回數額是由董事同意基於五年年期之財務預算，以預測現金流入之使用價值計算。適用於預測現金項目之貼現率為百分之六(二零零七年：百分之六)。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

17. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

分配於每一個現金產生單位之商譽可載值如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
物業投資	15,659	15,659
水泥產品	183	183
	15,842	15,842

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之中成藥產品、投資物業及水泥產品之現金產生單位之使用價值計算，已作出主要假設。以下為管理層進行商譽減值測試時現金流量預測所作之各項主要假設。

預計毛利 — 預計毛利基於以往表現及管理層對市場表現之期望釐定。

貼現率 — 所用之貼現率為扣稅前及反映有關單位獨特之風險。

18. 附屬公司之權益

	公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市股份，以成本價計算	785,890	785,890
應收附屬公司	828,327	119,820
應欠附屬公司	(648,211)	(594)
	966,006	905,116
應收附屬公司撥備	(6,588)	—
	959,418	905,116

應收及應付附屬公司款項均為無抵押、免息及無固定還款期。該等應收／應付附屬公司款項之可載值與其公允價值接近。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

18. 附屬公司之權益 (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		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
Luks Holdings (BVI) Limited	英屬維爾京 群島／香港	美金2元	100	100	投資控股
陸氏實業有限公司*	香港	港幣 168,048,482元	100	100	物業投資及 投資控股
陸氏實業(寶安) 有限公司*#	中國	港幣 39,000,000元	100	100	物業投資
Luks Vietnam Company Limited*	英屬維爾京 群島／香港	美金3元	100	100	投資控股
陸氏木業投資 有限公司*	香港	港幣2元	100	100	投資控股
Luks Timber (Vietnam) Limited*	越南	越南盾 15,715,698,000	100	100	銷售夾板
Luks Cement Company Limited*	英屬維爾京 群島／香港	美金50,000元	100	100	投資控股
Luks Cement (Vietnam) Limited*	越南	越南盾 329,356,867,000	100	100	製造及 銷售水泥
Luks Land Company Limited*	英屬維爾京 群島／香港	美金100元	100	100	投資控股
Luks Land (Vietnam) Ltd*	越南	越南盾 193,639,051,000	100	100	物業投資及 管理

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

18. 附屬公司之權益(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		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
迦溢投資有限公司*	香港/中國	港幣2元	100	100	物業投資
晉特投資有限公司*	香港/中國	港幣2元	100	100	物業投資
維康力(國際)有限公司*	香港	港幣400,000元	75	75	生產及銷售 中成藥產品
Luks Land Development Limited*	英屬維爾京 群島/香港	美金1元	100	100	投資控股
Luks Land Investment Limited*	英屬維爾京 群島/香港	美金1元	100	100	投資控股
Sangor (Vietnam) Limited*	英屬維爾京 群島/香港	美金1元	100	100	投資控股
Singer (Vietnam) Company Limited* (note a)	越南	美金 9,935,427元	70	70	物業投資

* 由附屬公司持有

根據中國法例註冊之全外資擁有企業

根據董事意見，上表所列出之本公司附屬公司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。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。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

19. 共同控制機構之權益

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應佔資產淨值	24,629	24,595
應付共同控制機構	(21,654)	(21,654)
	2,975	2,941

應付共同控制機構款項為無抵押、免息及無固定還款期。該應付共同控制機構款項之可載值與其公允價值接近。

共同控制機構資料詳列如下：

名稱	成立註冊 地區	擁有 權益 %	投票權 %	分佔 溢利 %	主要業務
成都樂民房屋開發 有限公司#	中國	75	51	75	物業發展

透過本公司一間擁有其68%股權之附屬公司持有

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

19. 共同控制機構之權益(續)

以下說明本集團共同控制機構之簡明財務資料：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應佔共同控制機構資產及負債：		
流動資產	11,132	11,390
非流動資產	31,674	30,120
流動負債	(17,016)	(15,822)
非流動負債	(1,161)	(1,093)
資產淨值	24,629	24,595
應佔共同控制機構業績：		
收入	370	1,562
其他收入	343	417
總支出	713	1,979
稅項	—	(10)
除稅後虧損	(897)	(2,107)

20. 聯營公司之權益

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應佔資產淨值	(1,300)	—
貸款予聯營公司	158,755	27,946
	157,455	27,946
減值撥備	(27,946)	(27,946)
	129,509	—

貸款予聯營公司結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

20. 聯營公司之權益 (續)

貸款予聯營公司減值準備變動如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日	27,946	27,943
確認減值損失(附註6)	—	3
於十二月三十一日	27,946	27,946

因聯營公司財務出現困難，貸款予聯營公司被認為不能履行債務。

主要聯營公司資料詳列如下：

名稱	所持已發股份性質	成立註冊地區	集團所佔權益		主要業務
			二零零八年 %	二零零七年 %	
陸氏電子有限公司	普通股每股 港幣100元	香港	40	40	投資控股
Luks Truong Son Company Limited	普通股每股 越南盾1元	越南	49	—	生產及銷售 石灰石
Luks An Company Limited	普通股每股 越南盾1元	越南	49	—	提供運輸服務
Luks Truong An Company Limited	普通股每股 越南盾1元	越南	49	—	生產及銷售 水泥附加產品
Luks New Property Solution Company Limited #	普通股每股 1美元	蒙古	51	—	地產發展

本集團於Luks New Property Solution Company Limited擁有百分之四十投票權

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

20. 聯營公司之權益 (續)

該主要聯營公司由附屬公司間接持有

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

因為聯營公司之本集團應佔虧損超過本集團於聯營公司之權益，本集團不再確認陸氏電子有限公司之應佔虧損。本年及累計本集團取消確認聯營公司之應佔虧損分別為約港幣300元(二零零七年：港幣3,000元)及港幣11,271,300元(二零零七年：港幣11,271,000元)。

以下說明本集團由管理層賬目撮出之聯營公司簡明財務資料：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產	13,318	14
負債	181,550	28,077
除稅後虧損	4,870	3

21. 可供出售之投資

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市股票投資 — 海外	416	458

以上之投資代表可供出售金融資產之股本證券投資，及概無固定到期日或票面息率。

於年內並無任何減值金額(二零零七年：港幣199,000元)確認於利潤表內。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

22. 存貨

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
原料	46,437	6,306
在製品	13,243	3,428
製成品	4,007	4,183
	63,687	13,917

23. 應收賬款

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收賬款	29,113	30,292
減值	(287)	(132)
	28,826	30,160

與客戶之貿易條款大多屬賒賬形式，惟就新客戶而言則一般需彼等預付款項。發票一般須於發出60日內支付。本集團對其未收取之應收款項保持嚴謹控制及設有信貸控制部門以減低信貸風險。

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。應收賬款為不附有利息。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

23. 應收賬款(續)

於結算日，應收賬款根據發票日及減值淨額之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0 — 30天	14,844	21,006
31 — 60天	4,715	1,954
61 — 90天	2,061	1,270
91 — 120天	1,188	2,108
120天以上	6,018	3,822
	28,826	30,160

扣除減值撥備之應收賬款活動如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日	132	1,074
已確認減值虧損(附註6)	155	211
無法收回賬款之撇銷	—	(1,153)
	287	132

上述應收賬款減值撥備指有關拖欠客戶之應收賬款個別進行減值。集團並未持有該餘額之任何抵押品及信貸增益。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

23. 應收賬款(續)

未確認減值之應收賬款賬齡分析如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
未過期亦未減值	18,305	20,529
過期少於3個月	4,152	5,808
過期3個月以上	6,369	3,823
	28,826	30,160

未過期亦未減值之應收賬款，是指近期無拖欠記錄之各類客戶。

過期但未減值之應收賬款，是指與集團有良好記錄之多名獨立客戶。鑒於以往之經驗，由於信貸品質並無重大變化且帳款餘額仍被視為可收回的，故本公司董事認為無需為該餘額作減值撥備。集團並未持有該餘額之任何抵押品及信貸增益。

24. 通過損益以反映公允價值的債券投資

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
上市債券投資 — 海外	1,094	1,094	1,094	1,094

於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，以上債券投資分類為持有作買賣。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

25. 現金及現金等值及有抵押存款

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
現金及銀行結存	135,905	320,606	65,268	54,804
定期存款	397,855	531,502	201,650	531,290
	533,760	852,108	266,918	586,094
減：有抵押定期存款 (作貿易融資額度)	(65,660)	(8,109)	(65,660)	(8,109)
現金及現金等值	468,100	843,999	201,258	577,985

於年度終結日，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31,484,000元(二零零七年：港幣805,000元)及港幣18,504,000元(二零零七年：港幣54,369,000元)。人民幣及越南盾並不能與其他貨幣自由兌換。惟根據國內中國外匯管制條例及結算管理，銷售及付款之外匯交易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三個月間，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。現金及現金等值之可載值與其公允價值大致相等。

26. 金融衍生工具

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
掉期利息	244	—

掉期利息之可載值與其公允值相同。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

27. 應付賬款

於年度終結日，應付貿易款項按付款發票日之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0 — 30天	17,802	15,097
31 — 60天	15,668	499
61 — 90天	16,368	64
91 — 120天	7,161	293
120天以上	13,173	8,283
	70,172	24,236

應付賬款為不附有利息及通常於30至90天還款。

28. 應欠董事款項

應欠董事款項為無抵押及免息及無固定還款期限。應欠董事款項之可載值與其公允價值接近。

29. 應欠關聯公司款項

應欠關聯公司款項為無抵押及免息及按要求時償還。應欠關聯公司款項之可載值與其公允價值接近。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

30. 附息銀行及其他借款

	有效利率 (%)	到期日	集團	
			二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
短期				
應付財務租賃(附註31)		二零零九年	318	452
銀行貸款 — 有抵押	1.10 — 12.75	二零零九年	182,230	121,571
			182,548	122,023
長期				
應付財務租賃(附註31)		二零一零年至 二零一一年	93	341
銀行貸款 — 有抵押	1.10 — 12.75	二零一零年至 二零一四年	295,108	181,084
			295,201	181,425
			477,749	303,448
分析為：				
銀行貸款還款期：				
一年內			182,230	121,571
第二年內			76,927	30,373
第三至五年內(首尾兩年包括在內)			218,181	150,711
			477,338	302,655
其他借款還款期：				
一年內			318	452
第二年內			93	285
第三至五年內(首尾兩年包括在內)			—	56
			411	793
			477,749	303,448

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

30. 附息銀行及其他借款(續)

	有效利率 (%)	到期日	公司	
			二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
短期				
銀行借貸 — 有抵押	香港銀行 同業拆息+ (0.8—1.75)	二零零九年	21,313	8,400
長期				
銀行借貸 — 有抵押	香港銀行 同業拆息+ (0.8—1.75)	二零一零年至 二零一二年	43,389	30,267
			64,702	38,667
分析為：				
銀行貸款還款期：				
一年內			21,313	8,400
第二年內			21,313	8,400
第三至五年內(首尾兩年包括在內)			22,076	21,867
			64,702	38,667

附註：

- (a) 於年度終結日，下列資產已抵押予銀行以獲取本集團之銀行貸款及一般銀行信貸：
- (i) 本集團部份位於香港累計賬面淨值約港幣35,585,000元(二零零七年：港幣25,145,000元)之租約土地及樓宇；
 - (ii) 本集團位於越南之預付土地租賃款項之累計賬面淨值約為港幣18,282,000元(二零零七年：無)；
 - (iii) 本集團部份位於香港累計可載值約港幣112,000,000元(二零零七年：港幣120,000,000元)之投資物業；及
 - (iv) 本集團累計賬面淨值約港幣330,682,000元(二零零七年：港幣181,181,000元)之廠房設備及機械。
- (b) 有抵押銀行貸款為港元、越南盾及美元，相對之總額分別為港幣73,202,000元(二零零七年：港幣53,167,000元)、港幣215,464,000元(二零零七年：港幣133,323,000元)及港幣188,672,000元(二零零七年：港幣116,165,000元)。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

30. 附息銀行及其他借款(續)

(c) 其他利息資料：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
固定利率：		
融資租賃應付款	411	793
銀行借貸 — 有抵押	112,084	106,028
	112,495	106,821
浮動利率：		
銀行借貸 — 有抵押	365,254	196,627
	477,749	303,448

本集團之銀行借貸可載值與其公允價值接近。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

31. 應付融資租賃

本集團若干汽車為租賃形式。此租賃分類為融資租賃及其剩餘租賃期為由二至三年。

於二零零八年十二月三十一日，融資租賃下之未來最低應付融資租賃總額及其現時價值如下：

集團

	最低應付租賃款		最低應付租賃款之現值	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
須於下列期間償還：				
一年內	352	493	318	452
第二年內	102	285	90	285
第三至五年內(首尾兩年包括在內)	3	57	3	56
最低應付租賃總額	457	835	411	793
日後財務費用	(46)	(42)		
應付融資租賃淨總額	411	793		
列為流動負債之部份(附註30)	(318)	(452)		
長期部份(附註30)	93	341		

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

32. 撥備

集團

	長期服務款項 港幣千元	環境復原 港幣千元	總數 港幣千元
於二零零八年一月一日	4,262	782	5,044
增加撥備	183	11	194
於本年度內使用金額	(112)	—	(112)
匯兌調整	—	(70)	(70)
於二零零八年十二月三十一日	4,333	723	5,056

公司

	長期服務款項 港幣千元	總數 港幣千元
於二零零八年一月一日	—	—
增加撥備	3,695	3,695
於二零零八年十二月三十一日	3,695	3,695

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。

環境恢復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。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

33. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

集團

	多於相關折舊 之折舊免稅額 港幣千元	物業重估 港幣千元	總額 港幣千元
二零零八年			
於二零零八年一月一日	14,377	147,214	161,591
年內於利潤表扣除之遞延稅項(附註10)	8,568	72,622	81,190
於二零零八年十二月三十一日之 遞延稅項負債總額	22,945	219,836	242,781
	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
二零零七年			
於二零零七年一月一日	231	97,024	97,255
年內於利潤表計入之遞延稅項(附註10)	14,146	50,190	64,336
於二零零七年十二月三十一日之 遞延稅項負債總額	14,377	147,214	161,591

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

33. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	可供沖銷未來 應課稅利潤之虧損	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年初	47	—
年內於利潤表入賬／(支賬)之遞延稅項(附註10)	(47)	47
年度之遞延稅項資產總額	—	47

為符合資產負債表之表達，某些遞延稅項資產及負債已被抵銷。本集團對財務報告目的之遞延稅項結存分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產淨值	—	47
於綜合資產負債表確認之遞延稅項負債淨值	(242,781)	(161,591)
	(242,781)	(161,544)

本集團香港產生之稅務虧損約為港幣501,713,000元(二零零七年：港幣530,406,000元)，可無限期供使用以對銷未來應課稅溢利。越南產生之稅務虧損約為港幣7,100,000元(二零零七年：港幣3,014,000元)，可於最多5年內供使用以對銷產生虧損之公司未來應課稅溢利。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之稅務虧損。

於二零零八年十二月三十一日，就本集團若干附屬公司、聯營公司或共同控制機構未匯出盈利之稅項(二零零七年：無)，由於該等款額匯出時，本集團並無額外的稅項負債，故並未確認重大遞延稅項負債。

本公司向其股東派發股息並無附有任何所得稅之後果。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

34. 股本

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
法定：		
760,000,000普通股份每股港幣0.01元	7,600	7,600
已發行及已繳足：		
514,953,418(二零零七年：573,485,418) 普通股份每股港幣0.01元(二零零七年：港幣0.01元)	5,150	5,735

於年內本公司已發行股本參照以上之變動撮要如下：

	發行股數	發行股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	總數 港幣千元
於二零零七年一月一日	499,935,418	4,999	211,119	216,118
已行使認股期權	13,550,000	136	18,780	18,916
配股	60,000,000	600	743,833	744,433
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	573,485,418	5,735	973,732	979,467
已行使認股期權	1,250,000	13	2,166	2,179
回購股份	(59,782,000)	(598)	(218,250)	(218,848)
於二零零八年十二月三十一日	514,953,418	5,150	757,648	762,798

於二零零八年，1,050,000份及200,000份認股期權分別以每股港幣1.21元及港幣3.18元之認購價行使，引致以每股港幣0.01元發行1,250,000股股份，其總現金代價港幣1,906,500元。

本公司認購期權計劃及根據計劃下發出之認購期權之詳情載於本財務報告附註35。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

35. 認股期權計劃

本公司現行運作一項認股期權計劃(「該計劃」)，其目的為向合資格參與者提供作為彼等對本集團業務成就作出貢獻之獎勵及報酬。該計劃合資格參與者為本公司董事及本集團其他員工。本計劃在二零零六年五月十八日生效，並於生效日之5年內有效，除非另外取消或修改。

根據該計劃批准授出之最高未被行使認股期權為總數(於行使時)相等於本公司於當時已發行股份之30%。每名合資格參予該計劃之人士於任何十二個月期間內可獲授予之最高認股期權總數不得超過本公司於當時已發行股份1%。任何授出超過此上限之認股期權須於股東大會獲股東表決批准。

授出認股期權予董事、高級行政人員或主要股東或彼等聯繫人士，須事先經全體獨立非執行董事批准。另外，任何授出認股期權予主要股東或本公司獨立非執行董事或彼等聯繫人士，於任何十二個月期間內多於本公司發行股本0.1%或按股份於授出日期價格計算總值超過港幣5,000,000元，須事先於股東大會獲股東表決批准。

授予認股期權之提出可於提出日起28日內接受，獲授予人須繳付港幣1元之名義上代價。認股期權之行使期限由董事決定及開始與其終結日為不遲於授予認股期權提出之日起之5年或該計劃到期之日結束，兩者取其較早日。

認股期權行使價由董事會決定，惟不能低於(i)授出認股期權日期本公司股份在聯交所收市價；及(ii)緊接授出認股期權日期前五個交易日本公司股份在聯交所收市平均價；或(iii)本公司股份面值(以最高者為準)。

認股期權並不賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

35. 認股期權計劃(續)

根據該計劃，本期內未行使認股期權如下：

參與者姓名 或類別	於 二零零八年 一月一日	於年內 授出	於年內 行使	年內 到期	於年內 沒收	於 二零零八年 十二月三十一日	授出日期*	行使期間 港元	行使價** 港元	本公司股份之股價***		
										於授出日	行使日之 前一天	於行使日
董事												
鄭耀	1,000,000	—	(1,000,000)	—	—	—	二零零六年 五月二十三日	二零零六年五月三十日至 二零零一年五月十八日	1.21	1.19	6.47	6.46
	1,000,000	—	(1,000,000)	—	—	—						
員工												
總計	1,000,000	—	(50,000)	—	—	950,000	二零零六年 五月二十三日	二零零六年五月三十日至 二零零一年五月十八日	1.21	1.19	6.05—7.81	6.16—7.55
	670,000	—	(200,000)	—	—	470,000	二零零六年 十月二十五日	二零零六年十月二十五日至 二零零一年五月十八日	3.18	3.18	9.38	9.26
	2,350,000	—	—	—	—	2,350,000	二零零七年 二月一日	二零零七年二月一日至 二零零一年五月十八日	5.04	5.04	—	—
	1,650,000	—	—	—	—	1,650,000	二零零七年 九月二十五日	二零零八年九月二十五日至 二零零一年五月十八日	10.06	10.06	—	—
	—	100,000	—	—	—	100,000	二零零八年 八月五日	二零零八年八月五日至 二零零一年五月十八日	4.34	4.16	—	—
	5,670,000	100,000	(250,000)	—	—	5,520,000						
	6,670,000	100,000	(1,250,000)	—	—	5,520,000						

本期內未行使認股期權附註：

* 認股期權之賦予期由授出日至行使期開始為止，及根據行使條件由僱用期起由一至三年。

** 認股期權之行使價可在供股、發送紅股或其他本公司股本上類似之改變情況下作出調整。

*** 本公司股份於行使期權日之緊接前一天收市價之加權平均值為港幣6.92元。

於年內，授出認股期權之公允價為港幣117,245元(二零零七年：港幣9,836,000元)。於年內，本集團確認認股期權支出為港幣4,498,000元(二零零七年：港幣3,904,000元)，當中包括二零零七年授出確認之認股期權港幣4,462,000元。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

35. 認股期權計劃(續)

本期內授出權益結算認股期權之公允價值乃按授出日採用布萊克 — 蘇科爾期權定價模式估算，當中已計及認股期權之授出條款及條件。下表載列採用模式之數據資料：

	二零零八年	二零零七年
股息率	1.92	0.80 — 1.59
預期波幅	62.74	35.55 — 58.65
無風險利率	1.32	3.90 — 4.06
認股期權之預計年期	0.32 — 1.91	2.69 — 2.90

認股期權之預計年期乃根據過去三年之過往資料計算，未必反映可能出現之行使情況。預期波幅反映假設過往波幅可指示未來走勢，此假設亦未必與實際結果相符。

並無其他授出認股期權之特性被加入作為公允價值之計算。

於年內所行使1,250,000份(二零零七年：13,550,000份)認股期權，使本公司發行1,250,000股(二零零七年：13,550,000股)普通股及產生港幣12,500元(二零零七年：港幣135,500元)之新股本及股份溢價港幣2,166,000元(二零零七年：港幣18,780,000元)，詳情見本財務報告附註34。

於年度終結日，本公司於該計劃下存有認股期權5,520,000份(二零零七年：6,670,000份)。基於本公司當前資本結構，倘若餘下認股期權被全數行使，本公司將會發行5,520,000股額外普通股及產生港幣55,200元額外股本及港幣31,465,900元股份溢價(扣除發行費用前)。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

36. 儲備

(a) 集團

本集團儲備總額及本年度與上年度之變更於本財務報告第26至27頁「綜合權益變動報表」內呈列。

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

按照中外合資企業之有關法例及規定，本集團在中國之聯營公司及共同控制機構之部份溢利已撥作多項儲備基金，本集團祇可根據有關法例運用此等儲備基金。

(b) 公司

	附註	股份 溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	認股 期權儲備 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	累積虧損 港幣千元	擬派 末期股息 港幣千元	總數 港幣千元
於二零零七年一月一日		211,119	512,030	2,138	—	(18,803)	25,650	732,134
以權益結算之認股權安排 發行股份	35	—	—	3,904	—	—	—	3,904
		762,613	—	(1,969)	—	—	—	760,644
本年度虧損		—	—	—	—	(6,427)	—	(6,427)
已派二零零六年末期股息		—	—	—	—	—	(25,650)	(25,650)
二零零七年中期股息	12	—	(17,199)	—	—	—	—	(17,199)
擬派二零零七年末期股息	12	—	(28,427)	—	—	—	28,427	—
於二零零七年十二月三十一日		973,732	466,404	4,073	—	(25,230)	28,427	1,447,406
權益結算之認股權安排 發行股份	35	—	—	4,498	—	—	—	4,498
		2,166	—	(272)	—	—	—	1,894
股份回購		(218,250)	—	—	598	(598)	—	(218,250)
本年度虧損		—	—	—	—	(36,041)	—	(36,041)
已派二零零七年末期股息		—	69	—	—	—	(28,427)	(28,358)
二零零八年中期股息	12	—	(21,788)	—	—	—	—	(21,788)
擬派二零零八年末期股息	12	—	(30,684)	—	—	—	30,684	—
於二零零八年十二月三十一日		757,648	414,001	8,299	598	(61,869)	30,684	1,149,361

本公司之繳入盈餘乃依據本公司指之重組所收購附屬公司股份之公允值與本公司發行之股本面值以換取其收購之兩者差額。根據百慕達一九八一年公司條例，本公司在若干情況下可提繳入盈餘向股東作出分派。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

37. 出售－附屬公司

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
淨資產出售：		
現金及銀行結餘	218	—
其他應付及應付費用	(10,586)	—
	(10,368)	—
出售－附屬公司之收益(附註5)	10,368	—
	—	—
支付方式：		
現金	—	—

有關出售－附屬公司現金及現金等值之淨流出分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
現金代價	—	—
現金及銀行結餘出售	(218)	—
有關出售－附屬公司 現金及現金等值之淨流出	(218)	—

38. 綜合現金流動表附註

主要非現金交易

於本年內，本集團簽訂了物業、廠房和設備融資租賃安排，租賃接受時的資本價值共計港幣100,000元（二零零七年：港幣700,000元）。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

39. 營運租約安排

(a) 作為出租者

本集團根據營運租約安排出租其投資物業(附註15)，經磋商之租約期為期1至5年。租約之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。

於二零零八年十二月三十一日，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，而應收之未來最低租賃總額為：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	123,663	89,446
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	68,352	41,452
	192,015	130,898

(b) 作為租用者

本集團根據營運租約安排租了若干土地及寫字樓物業。該些物業之租賃按1年至35年年期而洽商。

於二零零八年十二月三十一日，本集團按下列年期屆滿前之不可撤銷營運租約，而須付之未來最低應付租賃總額為：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	1,048	752
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	2,598	1,918
五年後	19,294	22,136
	22,940	24,806

40. 承擔項目

於結算日，除附註39(b)內詳述之營運租約安排外，本集團有以下有關物業、廠房及設備之資本承擔：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已訂約但未撥備	500,595	308,655

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

40. 承擔項目 (續)

於結算日，本集團有以下有關擬共同控制機構出資之應佔承擔：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已授權但未訂約	—	163,815

於結算日，本公司並無任何重大承擔。

41. 關連方交易

本集團主要管理人員之補償：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	7,137	8,044
任意決定之花紅	2,500	400
退休後福利	48	36
付予主要管理人員之總補償	9,685	8,480

董事酬金之其他詳情載於本財務報告附註8。

42. 或然負債

於年度終結日，於本財務報告內未提供之或然負債如下：

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
有關提供附屬公司之 借貸予銀行之保證金	—	—	30,000	30,000

本公司為其附屬公司銀行借貸作出總值港幣30,000,000元(二零零七年：港幣30,000,000元)之保證金，其中截至二零零八年十二月三十一日止已使用港幣8,500,000元(二零零七年：港幣14,500,000元)。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

43. 按類別劃分之金融工具

於結算日，各金融工具類別之可載值如下：

二零零八年

本集團

金融資產

	透過損益按 公允值列賬之 金融資產 — 持作買賣 港幣千元	貨款及 應收款項 港幣千元	可供出售 金融資產 港幣千元	總計 港幣千元
聯營公司權益(附註20)	—	130,809	—	130,809
可供出售投資	—	—	416	416
應收賬款	—	28,826	—	28,826
金融資產，已計入預付款項、 按金及其他應收款項	—	18,176	—	18,176
透過損益按公允值列賬之 債項投資	1,094	—	—	1,094
金融衍生工具	244	—	—	244
已抵押存款	—	65,660	—	65,660
現金及現金等值	—	468,100	—	468,100
	1,338	711,571	416	713,325

金融負債

本集團

按已攤銷成本
列賬之金融負債
港幣千元

應欠一共同控制機構款項	21,654
應付賬款	70,172
金融負債，已計入其他應付款項及累計支出	34,029
應欠董事款項	30,802
應欠一關連公司款項	1,852
付息銀行及其他借貸(附註30)	477,749
租賃按金	36,436
	672,694

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

43. 按類別劃分之金融工具(續)

二零零七年

本集團

金融資產

	透過損益按 公允值列賬之 金融負債 — 持有作買賣 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	可供出售 金融資產 港幣千元	總計 港幣千元
可供出售投資	—	—	458	458
應收賬款	—	30,160	—	30,160
金融資產，已計入預付款項、 按金及其他應收款項	—	24,994	—	24,994
透過損益按公允值列賬之 債項投資	1,094	—	—	1,094
已抵押存款	—	8,109	—	8,109
現金及現金等值	—	843,999	—	843,999
	1,094	907,262	458	908,814

金融負債

本集團

	按已攤銷成本 列賬之金融負債 港幣千元
應欠一共同控制機構款項	21,654
應付賬款	24,236
金融負債，已計入其他應付款項及累計支出	40,642
應欠董事款項	92
應欠一關連公司款項	5,061
付息銀行及其他借貸(附註30)	303,448
租賃按金	31,184
	426,317

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

43. 按類別劃分之金融工具(續)

金融資產

	本公司					
	二零零八年			二零零七年		
	透過損益按 公允值列賬之 金融資產— 持有作買賣 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	總計 港幣千元	透過損益按 公允值列賬之 金融資產— 持有作買賣 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	總計 港幣千元
於附屬公司權益(附註18)	—	821,739	821,739	—	119,820	119,820
金融資產，已計入 預付款項、 按金及其他應收款項	—	—	—	—	1,013	1,013
透過損益按公允值列賬之 債項投資	1,094	—	1,094	1,094	—	1,094
已抵押存款	—	65,660	65,660	—	8,109	8,109
現金及現金等值	—	201,258	201,258	—	577,985	577,985
	1,094	1,088,657	1,089,751	1,094	706,927	708,021

金融負債

	本公司	
	二零零八年 按已攤銷 成本列賬之 金融負債 港幣千元	二零零七年 按已攤銷 成本列賬之 金融負債 港幣千元
於附屬公司權益(附註18)	648,211	594
金融負債，已計入其他應付款項及應計項目	6,213	1,620
付息銀行及其他借貸(附註30)	64,702	38,667
應欠董事款項	87	92
	719,213	40,973

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

44. 財務風險管理之目的及政策

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

於年內，本集團一直對金融工具進行檢討，而承諾不會買賣金融工具乃本集團的政策。

本集團金融工具所涉及的主要風險為現金流利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。以下為董事會檢討並同意管理上述每項風險的政策之概要。

利率風險

本集團面對市場利率轉變風險主要關於債務責任。本集團並無以衍生金融工具對沖債務責任。惟管理層密切注視相關現金流利率風險並會考慮對沖主要利率風險。

下表顯示利率合理變動(所有其他變數維持不變)對本集團除稅前盈利(透過浮動借貸利率影響)之敏感度。

	基點 增加／ (減少)	除稅前 盈利增加／ (減少) 港幣千元
二零零八年		
港元	100	(732)
越南盾	100	(842)
美元	100	(2,078)
港元	(100)	732
越南盾	(100)	842
美元	(100)	2,078
二零零七年		
港元	100	(532)
越南盾	100	(273)
美元	100	(1,162)
港元	(100)	532
越南盾	(100)	273
美元	(100)	1,162

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

44. 財務風險管理之目的及政策(續)

匯兌風險

本集團於越南之投資均面對越南盾外匯波動之風險。因越南盾並非自由流通之貨幣，所以市場上缺乏對沖工具。為使其風險減至最低，本集團水泥廠已盡量將其流動資金盈餘及於當地銀行借貸越南盾以付還其目前之美元借貸，特別是總公司之借貸。除此之外，水泥廠大部份支出均以越南盾結算。至於位於越南之投資物業，其租賃合約中超過90%以美元結算，而大部份支出則以越南盾支付。管理層密切注視相關匯兌風險並會考慮對沖主要匯兌風險。

下表顯示於結算日，越南盾匯率合理變動(所有其他變數維持不變)對本集團除稅前盈利(因貨幣資產及負債之公允價值變動)之敏感度。

	越南盾 增加／(減少) 百分比	除稅前盈利 增加／(減少) 港幣千元
二零零八年		
倘港元兌越南盾轉弱	1	2,732
倘港元兌越南盾轉強	(1)	(2,732)
二零零七年		
倘港元兌越南盾轉弱	1	1,822
倘港元兌越南盾轉強	(1)	(1,822)

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

44. 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，所有擬按信貸期進行交易之客戶，必須經過信貸核實程序後，方可落實。此外，本集團會持續監察應收款項結餘之情況，而本集團之壞賬風險並不重大。

就有關本集團其他金融資產(其中包括現金及現金等值及可供出售金融資產、透過損益按公允值之債務投資、其他應收款項)的信貸風險，本集團因對方違約所產生的信貸風險，上限相等於該等工具的可載值。

有關本集團由應收賬款引起之信貸風險更多數據乃載於財務報告附註23。

流動資金風險

本集團之目的乃透過利用銀行透支及銀行貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。此有銀行融資額作備用用途。

本集團以循環流動計劃工具監察其缺乏資金風險。該工具考慮金融票據及金融資產(例如：應收賬款)兩者之到期日及預測營運之現金流量。

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

44. 財務風險管理之目的及政策(續)

流動資金風險(續)

於結算日，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：

集團	二零零八年					總計 港幣千元
	應要求 港幣千元	少於 十二個月 港幣千元	少於 兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	
應付賬款	—	70,172	—	—	—	70,172
金融負債包括						
於其他應付款項及累計支出	—	34,029	—	—	—	34,029
應欠董事款項	30,802	—	—	—	—	30,802
應欠一共同控制機構款項	21,654	—	—	—	—	21,654
應欠一關連公司款項	1,852	—	—	—	—	1,852
付息銀行及其他借貸	—	193,766	87,207	192,193	42,397	515,563
租賃按金	—	—	—	36,436	—	36,436
	54,308	297,967	87,207	228,629	42,397	710,508

集團	二零零七年					總計 港幣千元
	應要求 港幣千元	少於 十二個月 港幣千元	少於 兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	
應付賬款	—	24,236	—	—	—	24,236
金融負債包括						
於其他應付款項及累計支出	—	40,642	—	—	—	40,642
應欠董事款項	92	—	—	—	—	92
應欠一共同控制機構款項	21,654	—	—	—	—	21,654
應欠一關連公司款項	5,061	—	—	—	—	5,061
付息銀行及其他借貸	—	137,517	42,848	174,113	—	354,478
租賃按金	—	—	—	31,184	—	31,184
	26,807	202,395	42,848	205,297	—	477,347

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

44. 財務風險管理之目的及政策(續)

流動資金風險(續)

公司	二零零八年					總計 港幣千元
	應要求 港幣千元	少於 十二個月 港幣千元	少於 兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	
應欠附屬公司款項	648,211	—	—	—	—	648,211
金融負債包括						
於其他應付款項及累計支出	—	6,213	—	—	—	6,213
應欠董事款項	87	—	—	—	—	87
附息銀行及其他借貸	—	22,275	21,902	22,344	—	66,521
	648,298	28,488	21,902	22,344	—	721,032
公司	二零零七年					總計 港幣千元
	應要求 港幣千元	少於 十二個月 港幣千元	少於 兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	
應欠附屬公司款項	594	—	—	—	—	594
金融負債包括						
於其他應付款項及累計支出	—	1,620	—	—	—	1,620
應欠董事款項	92	—	—	—	—	92
附息銀行及其他借貸	—	5,142	36,393	—	—	41,535
	686	6,762	36,393	—	—	43,841

財務報告附註

二零零八年十二月三十一日

44. 財務風險管理之目的及政策(續)

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保維持信用評級及資本比率穩健，以支持其業務及提高股東價值。

本集團考慮經濟情況之變動管理其資本結構並作出調整。本集團可調整向股東之派息款項或發行新股份，以維持或調整資本結構。截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度內，並無對目標、政策或程序作出變動。

本集團以資本負債比率監察資本，即淨債務除以總資本加淨債務。本集團之政策乃維持資本負債比率於5%及10%之間。淨債務包括付息銀行及其他借貸、應欠供同控制機構、董事及一關連公司、貿易、其他應付款項、應計款項、租賃按金，減現金及現金等值。資本包括母公司股東應佔權益減未兌現盈利儲備之淨值。於結算日，資本負債比率如下：

集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
長期付息銀行及其他借貸	295,201	181,425
股東應佔母公司權益	2,208,716	2,259,785
負債比率	13%	8%

45. 結算日後事

二零零八年十二月三十一日後，本公司回購其股份3,760,000股，總代價為港幣8,314,000元。

46. 財務報告之批准

董事會於二零零九年四月十五日批准財務報告及認可刊發。

投資物業資料

二零零八年十二月三十一日

地點	用途	租期	本集團 應佔權益
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%
香港新界 屯門145地段震寰路6號 陸氏工業大廈地下至13字樓	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室， 4字樓B室，7字樓C室 及9字樓A1及A2室	工業大廈出租	長期租約	100%
香港九龍紅磡 鶴園街2G號恒豐工業大廈第2期 7字樓E2及F2號貨倉	工業大廈出租	中期租約	100%
中國廣東省深圳 寶安第28區 陸氏工業大廈全棟及宿舍全棟	工業大廈及 住宅出租	短期租約	100%
中國廣東省深圳 寶安第33區 05A之2第二、三層宿舍	住宅出租	短期租約	100%
越南胡志明市第一郡 西貢貿易中心	商業大廈出租	中期租約	100%
中國上海古北 名都城第3座 101室，104-106室，204-206室， 304-306室，403-406室，503-506室， 604-606室，704-706室及803-806室	住宅出租	長期租約	100%

五年財務撮要

從公告已審核財務報告詳錄及適當重列後本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債及少數股東權益摘要如下。

業績

	十二月三十一日年度				
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本年溢利	309,753	299,902	198,251	25,636	42,865
應佔權益：					
母公司股東權益	312,384	302,640	200,343	22,413	30,632
少數股東權益	(2,631)	(2,738)	(2,092)	3,223	12,233
	309,753	299,902	198,251	25,636	42,865

資產、負債及少數股東權益

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元 (重列)
總資產	3,144,138	2,877,837	1,594,045	1,350,852	1,349,859
總負債	(940,737)	(622,122)	(375,330)	(304,739)	(241,182)
少數股東權益	5,315	4,070	2,092	—	(43,376)
	2,208,716	2,259,785	1,220,807	1,046,113	1,065,301