



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

二零零九年年報

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	7
企業管治操守	9
董事會報告	13
獨立核數師報告	21
綜合：	
利潤表	23
全面收益表	24
財務狀況表	25
權益變動表	27
現金流量表	29
公司：	
財務狀況表	31
財務報告附註	32
投資物業資料	118
待發展物業資料	119
五年財務撮要	120

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, AHKSA

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

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 HM11
Bermuda

主要營業地點

香港九龍
土瓜灣上鄉道39-41號
昌華工廠大廈5字樓

業務回顧及展望

於二零零九年上半年，受到全球金融危機影響，越南經濟急速下滑。然而在政府推出多項經濟刺激措施後，加上全球經濟開始復蘇，下半年經濟明顯改善。據國家統計局公佈，越南二零零九年全年經濟增長率達5.3%，稍低於去年的經濟增長率6.18%，增長速度於下半年尤為顯著。

受惠於政府擴大基建投資，集團越南水泥廠的水泥銷量亦隨著越南二零零九年下半年經濟復蘇而明顯上升。

年內，由於越南政府突然於二零零九年十一月將越幣貶值，官價由1美元兌17,034盾貶至1美元兌17,961盾，貶值超過5.4%，致令集團二零零九年的業務錄得較大的外匯虧損。

另外，由於集團的西貢貿易中心於二零零九年底的物業估值下降，亦減少物業重估溢利對集團全年溢利的貢獻。

展望二零一零年，越南計劃投資部估計二零一零年全年經濟增長率可達6.5%（按Vietnam Economic Times報導），經濟將會逐漸回復正常發展水平。另一方面，越南盾貶值，通脹率上升及外貿赤字等憂慮均為越南經濟帶來不穩定因素。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為721,833,000港元，與去年同期錄得之594,746,000港元比較增長約21.4%。本集團營業額主要來自水泥業務及物業投資業務，其中水泥業務之營業額為566,828,000港元，與去年同期比較上升約25.4%；而物業投資業務之營業額則為145,845,000港元，與去年同期比較上升約8.8%。

本集團於二零零九年全年，錄得股東應佔綜合淨溢利107,055,000港元，與去年度同期錄得之淨溢利312,384,000港元比較減少約65.7%。每股基本盈利20.9港仙，與去年度錄得之56.5港仙比較減少約63.0%。

水泥業務

二零零九年集團水泥及熟料總銷售量為1,693,000噸，較去年增長約32.9%；總銷售額為566,828,000港元，較去年增長約25.4%。

主席報告

集團致力克服原燃材料價格上漲，及因國際金融危機令部份外資延遲興建項目引致水泥需求減少的影響；一方面嚴控成本：專注內部生產管理、節能降本以增加效益；另一方面不斷尋找開拓銷售渠道的機遇。日產3000噸熟料的新生產線已於二零零九年中正式投產，並運作良好；而中南部寧順省增建之水泥磨亦已於二零零九年十月投產。二零零九年度訂下之170萬噸銷售目標接近達到。

越南政府去年底突然將越幣貶值5.4%，出乎市場預期。加上煤價於二零零九年九月及十二月先後兩次加價，分別為20% (由每噸到廠價63美元加至75美元) 及15%。另外九月份正著中部踏入雨季，水泥銷售減慢。受匯率損失影響、水泥售價無法跟隨煤價上漲、及銷售與運輸費用增加的情況下，雖然銷售量達標，但毛利及純利卻無法因銷售量增加而同步增長。

展望二零一零年，市場復蘇基調明顯，受金融危機影響延遲的建設項目亦已重新啟動。今年三月越南政府舉行全國投資建設在線會議，會上總理指示務必加快各投資項目施工進度，各地方政府亦正積極支持農村道路工程。另外三月份起中部水泥踏入銷售旺季，集團已將水泥售價上調4%。

據越南建築部估計，二零一零年全國水泥需求將達5500萬噸，與二零零九年對比增加11%。但越南水泥區域市場供求並不平衡，南方短缺，北方過剩。由於中部有不少外資參建的大型工程項目正在或即將動工，例如熱發電廠、鋼鐵廠、鋁廠及核電廠等，預期中部水泥需求將會持續上升。

集團水泥生產線已逐步完成擴產，現時最高產能應可達280萬噸水泥。但由於擬興建位於胡志明市的水泥磨站拆遷問題遲遲未能解決，故二零一零年水泥及熟料的銷售量估計只可達240萬噸。目前集團會繼續專注成本控制，積極拓展銷售渠道。如越南幣值保持穩定，展望二零一零年，在產銷量增加的情況下，盈利將有樂觀增長。

西貢貿易中心及其他投資物業

越南二零零九年全年錄得新增外國直接投資總額約為215億美元，與去年全年比較大幅減少七成。集團旗下的西貢貿易中心的租務情況因此受較大衝擊，比預期為差。於二零零九年底，出租率降至76%(二零零八年底：90%)。惟年內續租及新簽租約的平均租金仍有所增長，因此全年租務收入與去年同期比較，仍錄得約9%增長。

估計外國投資於二零一零年將有所回升，但經濟上亦存在不穩定因素，因此展望二零一零年西貢貿易中心的收入將預期平穩或有輕微增長。惟西貢貿易中心的稅務優惠期於二零零九年結束，由二零一零年起的利得稅率將由15%增至25%，對稅後純利有一定影響。

另外，集團位於中國及香港之其他投資物業整體租金收入則平穩。

物業發展

越南土地及物業市場上半年受金融危機影響，表現呆滯，而下半年則由於通脹預期及貨幣貶值影響導致土地價格飆升。土地投機蓬勃，然而，物業發展市場則十分緩慢，主要受到審批手續繁複及業權制度並未清晰所致。集團旗下位於胡志明市平新郡及平正縣平興區的兩項合作項目，於年內亦進展緩慢。另外，集團亦正積極尋求位於越南胡志明市的其他土地發展機會或土地儲備以供將來發展。

受資源價格上升帶動影響，蒙古的投資氣氛於二零零九年下半年明顯改善，集團將於適當時候調整加快於當地的地產項目發展步伐。

中成藥業務

本年中成藥業務之營業額為1,757,000港元。二零零九年十二月三十一日底年度未扣除少數股東權益的營運虧損為5,494,000港元(二零零八年：虧損5,371,000港元)。

主席報告

股息

董事局建議派發末期息每股港幣6仙予各股東，連同本年度之中期息每股港幣4.5仙，令本年度全年的股息合共每股港幣10.5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！

陸擎天

主席

香港

二零一零年四月十六日

管理層討論及分析

流動資金及資金來源

本集團之現金、銀行結餘及定期存款於二零零九年十二月三十一日止為295,072,000港元(於二零零八年十二月三十一日：533,760,000港元)。本集團之總借貸為475,166,000港元(於二零零八年十二月三十一日：477,749,000港元)；當中有235,095,000港元(於二零零八年十二月三十一日：182,548,000港元)須於一年內付還，240,071,000港元(於二零零八年十二月三十一日：295,201,000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，其所佔比例分別為16.4%、34.3%及49.3%。總借貸中約31.6%為固定息率。

於二零零九年十二月三十一日之資本負債比率，即淨債務除以資本及淨債務，為18%(於二零零八年十二月三十一日：9%)。

僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團總僱員數目約1,630人，大部份位於越南。於年內，總員工費用(不包括董事酬金)約37,184,000港元(二零零八年十二月三十一日：40,125,000港元)。集團根據一項購股權計劃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。

抵押詳情

於二零零九年十二月三十一日，本集團有若干固定資產賬面淨值約為924,221,000港元，預付土地租賃款項賬面淨值約為16,481,000港元及若干投資物業賬面值約為141,000,000港元已抵押予銀行。另外，總數25,007,000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。於二零零九年十二月三十一日，與二零零八年十二月三十一日比較，有5.3%之貶值。於二零零九年十二月三十一日，本公司持有數份總值8,000,000美元本金之利息掉期合約以美元之低息率來對沖越南盾之高息率之利息差距。於二零零九年十二月三十一日，該等利息掉期合約之總估值約為6,379,000港元負數。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

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債(二零零八年十二月三十一日:無)。

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。

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。截止二零零九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首席執行官角色應分開，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。

目前本公司董事會主席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會主席和首席執行官職務，全面負責本公司的整體管理工作。本公司認為，由同一人兼任董事會主席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)、鄭嬭女士、陸恩先生、陸峯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。

截止二零零九年十二月三十一日止財政年度內，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、陸峯先生及范招達先生參加了所有董事會議，梁仿先生參加了兩次董事會會議，劉歷遠先生及譚根榮先生參加了三次董事會會議。

董事之委任、重選及罷免

董事會負責董事之委任及罷免。

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

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

所有獨立非執行董事的委任乃有指定一年之任期，並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。

二零零九年審核委員會舉行了兩次會議，會議主要審批了本公司的財務報表、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。所有成員參加了所有會議。

薪酬委員會

本公司於二零零九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。二零零九年薪酬委員會舉行了兩次會議。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。非執行董事的酬金則根據市場水平，並考慮其擔任本公司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。

於二零零九年，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。

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。

董事的證券交易守則

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，所有董事已確認在二零零九年一月一日至二零零九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」）。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團共付予安永1,628,000港元作為審核服務費及50,000港元作為其稅務合規服務。

董事會報告

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零零九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

本集團截至二零零九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23頁至117頁。

中期股息每股港幣4.5仙已於二零零九年十月十五日派發。董事會建議本年度派發末期股息每股港幣6仙予於二零一零年五月十八日名列股東名冊上之股東。此項建議已於財務報告內反映，並作為財務狀況表中權益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120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118頁。

股本及認股期權

本公司於本年度內股本及認股期權之變動資料列於財務報告附註35及36。

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，故本公司無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已註銷該股份。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 港幣	最低 港幣	
二零零九年二月	3,760,000	2.30	2.07	8,327

購回之股份於本年度內經已註銷及本公司之已發行股本已按面值減少。

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每股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37(b)及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零零九年十二月三十一日，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293,552,000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749,626,000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40%，而最大客戶之銷售額在此約佔23%。本集團最大五名供應商之採購額佔本年度之總採購額約42%，而最大供應商之採購額在此約佔26%。

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)

鄭嬭

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，鄭嬭女士及陸峯先生之董事任期屆滿，惟彼等願膺選連任。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已被委任一年，並將於股東週年大會上再膺選連任。

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，亦對他們的獨立性表示認同。

董事及主管階層簡介

陸擎天先生，72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，69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，45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20年。

陸峯先生，41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。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。陸先生畢業於加拿大西門菲莎大學。彼負責本集團之水泥業務發展。彼為本集團已服務達10年。

范招達先生，43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20年。

劉歷遠先生，58歲，本公司獨立非執行董事。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長。

梁仿先生，58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，44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員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有超過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之淡倉及相關股份

於二零零九年十二月三十一日，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：

所持股份數目、身份及權益性質						
董事姓名	附註	直接 實益擁有人	透過配偶 或年子女	透過 受控法團	合共	佔本公司 已發行股本 之百分比
陸擎天	(a)	189,552,399	—	62,684,958	252,237,357	49.32
鄭嬋	(b)	19,276,800	—	36,912,027	56,188,827	10.99
陸恩	(c)	3,070,800	174,000	—	3,244,800	0.64
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	61.85

董事會報告

董事及主要行政人員權益及股份之淡倉及相關股份 (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	佔相關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，而該公司在報告期末持有本公司股份62,684,958股。
- (b) 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。
- (c) 陸恩先生在報告期末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報告期末實益擁有之維康力生物科技有限公司持有維康力2,462,402股每股面值1美元之股份。

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

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，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、相關股份或債券。

董事購入股份或債券之權利

除下文「認股期議計劃」於財務報告附註36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

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項獻之獎勵及報酬。該計劃之詳情載於財務報告附註36。

主要股東及其他人士之權益及股份之淡倉及相關股份

於二零零九年十二月三十一日，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	12.26
CC (Holdings) Limited	直接實益擁有人	36,912,027	7.22

除上述所披露外，於二零零九年十二月三十一日，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。

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%。

董事會報告

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

二零一零年四月十六日



致：陸氏集團(越南控股)有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

我們已審核載於第23頁至117頁的陸氏集團(越南控股)有限公司財務報告，此財務報告包括二零零九年十二月三十一日的綜合財務狀況表和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合利潤表、綜合全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量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)

審核涉及執行情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二零零九年十二月三十一日的財務狀況及集團截至該日止年度的利潤和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

金融街8號

國際金融中心2期18樓

二零一零年四月十六日

綜合利潤表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收入	5	721,833	594,746
銷售成本		(362,393)	(274,677)
毛利		359,440	320,069
其他收入及收益	5	19,521	32,846
投資物業公允值淨收益		53,660	255,780
分銷成本		(62,353)	(41,436)
行政費用		(100,174)	(98,668)
其他費用		(97,279)	(30,182)
融資成本	7	(24,247)	(21,868)
應佔一共同控制機構之溢利及虧損		1	(897)
應佔聯營公司之溢利及虧損		(3,995)	(2,422)
除稅前溢利	6	144,574	413,222
所得稅支出	10	(39,823)	(103,469)
本期溢利		104,751	309,753
應佔溢利：			
母公司擁有人	11	107,055	312,384
少數股東權益		(2,304)	(2,631)
		104,751	309,753
母公司普通股股東應佔之每股盈利	13		
基本		20.9仙	56.5仙
攤薄		20.9仙	56.4仙

有關應付股息及擬派股息之詳情載於財務報告附註12。

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本期溢利		104,751	309,753
其他全面虧損			
換算外國業務產生之匯兌差額		(52,387)	(100,864)
本年其他全面虧損		(52,387)	(100,864)
本年全面收益總額		52,364	208,889
應佔全面收益：			
母公司擁有人	11	54,668	211,520
少數股東權益		(2,304)	(2,631)
		52,364	208,889

綜合財務狀況表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,136,951	939,474
投資物業	15	1,289,191	1,290,968
預付土地租賃款項	16	21,691	16,331
商譽	17	183	15,842
共同控制機構之權益	19	2,976	2,975
聯營公司之權益	20	111,379	129,509
可供出售投資	21	—	416
訂金		123,495	77,276
非流動資產總值		2,685,866	2,472,791
流動資產			
待發展物業	22	33,870	—
存貨	23	95,641	63,687
應收賬款	24	53,424	28,826
預付款項，按金及其他應收款項		36,097	43,736
通過損益以反映公允值的債券投資	25	1,094	1,094
金融衍生工具	27	—	244
已抵押存款	26	25,007	65,660
現金及現金等值	26	270,065	468,100
流動資產總值		515,198	671,347
流動負債			
應付賬款	28	51,178	70,172
其他應付款項及累計支出		183,024	51,899
應欠董事款項	29	71	30,802
應欠一關聯公司款項	30	3,350	1,852
付息銀行及其他借款	31	235,095	182,548
金融衍生工具	27	6,379	—
應付稅項		23,221	23,990
流動負債總值		502,318	361,263
流動資產淨值		12,880	310,084
資產總值減流動負債		2,698,746	2,782,875

綜合財務狀況表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動負債			
付息銀行及其他借款	31	240,071	295,201
租務按金		22,826	36,436
撥備	33	4,819	5,056
遞延稅項負債	34	230,314	242,781
非流動負債總值		498,030	579,474
資產淨值		2,200,716	2,203,401
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	35	5,114	5,150
儲備	37(a)	2,167,318	2,172,882
擬派末期股息	12	30,684	30,684
		2,203,116	2,208,716
少數股東權益		(2,400)	(5,315)
總權益		2,200,716	2,203,401

陸擎天
董事

鄭嬭
董事

綜合權益變動表

截至二零零九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	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
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	港幣千元
			(附註37(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
本年全面收益總額	—	—	—	—	—	(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	36	—	—	4,498	—	—	—	—	4,498	—	4,498
股份發行	35	13	2,166	(272)	—	—	—	—	1,907	—	1,907
股份回購	35	(598)	(218,250)	—	598	—	(598)	—	(218,848)	—	(218,848)
二零零八年中期股息	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

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

附註	母公司擁有人應佔權益										少數股東權益	總權益
	已發行	股份	繳入	認股	股本	匯兌	擬派		合共	股東權益		
	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				
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37(a))											
於二零零九年一月一日	5,150	757,648	565,691	8,299	598	(158,118)	998,764	30,684	2,208,716	(5,315)	2,203,401	
本年全面收益總額	—	—	—	—	—	(52,387)	107,055	—	54,668	(2,304)	52,364	
收購一間附屬公司	38	—	—	—	—	—	—	—	—	5,219	5,219	
已派二零零八年												
末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(30,684)	(30,684)	—	(30,684)	
以權益結算												
之認股期權安排	36	—	—	1,514	—	—	—	—	1,514	—	1,514	
股份發行	35	2	267	(27)	—	—	—	—	242	—	242	
股份回購	35	(38)	(8,289)	—	38	—	(38)	—	(8,327)	—	(8,327)	
二零零九年年中期股息	12	—	—	(23,013)	—	—	—	—	(23,013)	—	(23,013)	
擬派二零零九年												
末期股息	12	—	—	(30,684)	—	—	—	30,684	—	—	—	
於二零零九年												
十二月三十一日	5,114	749,626*	511,994*	9,786*	636*	(210,505)*	1,105,781*	30,684	2,203,116	(2,400)	2,200,716	

* 該等儲備賬包含於綜合財務狀況表內之綜合儲備共港幣2,167,318,000元(二零零八年：港幣2,172,882,000元)。

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		144,574	413,222
調整：			
融資成本	7	24,247	21,868
— 共同控制機構所佔溢利及虧損		(1)	897
聯營公司所佔溢利及虧損		3,995	2,422
利息收入	5	(12,475)	(15,626)
以權益結算之認股期權費用	6	1,514	4,498
投資物業公允值淨收益		(53,660)	(255,780)
出售物業、廠房及設備項目(收益)/虧損	6	(130)	235
折舊	6	35,474	28,439
確認預付土地租賃款項	6	4,787	2,009
出售附屬公司收益	5	—	(10,368)
金融衍生工具公允值虧損/(收益)	5,6	6,623	(244)
聯營公司借貸減值	6	7,144	—
應收賬款減值	6	1,295	155
可供出售投資減值	6	416	—
商譽減值	6	15,659	—
		179,462	191,727
存貨增加		(31,954)	(49,770)
應收賬款(增加)/減少		(25,893)	1,179
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)		8,605	(597)
應付賬款(減少)/增加		(18,994)	45,936
其他應付款項及累計支出增加/(減少)		58,543	(14,653)
撥備(減少)/增加		(198)	82
應欠一關聯公司款項增加/(減少)		1,498	(3,209)
租賃按金(減少)/增加		(13,610)	5,252
營運產生之現金		157,459	175,947
已付利息		(33,663)	(21,868)
已付香港利得稅		—	—
已付海外稅項		(21,524)	(23,156)
營運活動淨現金流入		102,272	130,923

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營運活動淨現金流入		102,272	130,923
投資活動現金流量			
已收利息		12,475	15,626
購買物業、廠房及設備項目		(211,484)	(342,776)
新增預付土地租賃款項	16	(11,389)	—
已抵押存款減少／(增加)		40,653	(57,551)
非流動訂金(增加)／減少		(46,219)	15,994
貸款予聯營公司增加		(367)	(130,809)
聯營公司貸款還款		8,478	—
收購一附屬公司	38	(29,402)	—
出售物業、廠房及設備項目所得		727	1,183
出售一附屬公司	39	—	(218)
聯營公司投資增加		—	(1,744)
投資活動淨現金流出		(236,528)	(500,295)
融資活動現金流量			
發行股本所得		242	1,907
股份回購		(8,327)	(218,848)
銀行新借貸		321,576	388,576
銀行借貸還款		(325,972)	(213,893)
融資租賃資本部份付款		(676)	(452)
應欠董事款項(減少)／增加		(30,731)	30,710
已付股息		(53,697)	(50,146)
融資活動淨現金流出		(97,585)	(62,146)
現金及現金等值減少淨額		(231,841)	(431,518)
現金及現金等值年初結存		468,100	843,999
外幣匯率變動影響，淨額		33,806	55,619
現金及現金等值年終結存		270,065	468,100
現金及現金等值結餘分析			
現金及銀行結存	26	220,591	135,905
少於三個月到期非抵押定期存款	26	49,474	332,195
		270,065	468,100

財務狀況表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	115	148
附屬公司之權益	18	938,403	959,418
非流動資產總值		938,518	959,566
流動資產			
預付款項		461	1,630
通過損益以反映公允值的債券投資	25	1,094	1,094
已抵押存款	26	25,007	65,660
現金及現金等值	26	175,686	201,258
流動資產總值		202,248	269,642
流動負債			
其他應付款項及累計支出		5,260	6,213
付息銀行借貸	31	32,029	21,313
應欠董事款項	29	71	87
流動負債總值		37,360	27,613
流動資產淨值		164,888	242,029
資產總值減流動負債			
		1,103,406	1,201,595
非流動負債			
付息銀行借貸	31	41,161	43,389
撥備	33	3,531	3,695
非流動負債總值		44,692	47,084
淨資產		1,058,714	1,154,511
權益			
已發行股本	35	5,114	5,150
儲備	37(b)	1,022,916	1,118,677
擬派末期股息	12	30,684	30,684
總權益		1,058,714	1,154,511

陸擎天
董事

鄭嬌
董事

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

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
- 物業發展
- 製造及銷售中成藥產品
- 銷售電子產品
- 製造及銷售夾板及其他木製產品

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(此包括全部香港財務報告準則、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、金融衍生工具及某些債券投資按公允值計量除外。除另有指明者外，此等財務報表以港元呈列，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(「本集團」)截至二零零九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交易及結餘均於綜合時對銷。

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值之間之差額確認為商譽。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

2.2 會計政策變更及披露

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香港財務報告準則。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香港財務報告準則對本財務報告並無重大影響。

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、共同控制機構或聯營公司之投資成本」
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」
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 — 改善金融工具之披露」
香港財務報告準則第8號 香港會計準則第1號(經修訂) 香港會計準則第18號(修訂本)*	經營分部 財務報表之呈列 經修訂之香港會計準則第18號附件「收入 — 釐定一機構作為一主要義務人或一代理人」
香港會計準則第23號(經修訂) 香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂本)	借貸成本 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 — 可沽售金融工具及清盤而產生之責任」
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計 準則第39號(修訂本)	經修訂之香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號 「重新評估嵌入式衍生工具」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量 — 嵌入式衍生工具」
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務淨投資之對沖
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(自二零零九年七月一日起採納)
香港財務報告準則之改進 (二零零八年十月)	經修訂之若干香港財務報告準則

* 包括於二零零九年香港財務報告準則之改進(於二零零九年五月頒佈)。

2.2 會計政策變更及披露 (續)

採納該等全新及經修訂之香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第8號「經營分部」

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分部報告」，指出一法團基於該法團組成部份之資料使主要決策人能對各分部分配資源及評估其表現，應如何對其營運分部作出報告。該準則亦要求對該分部提供之產品及服務、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。本集團之營運分部不論按香港財務報告準則第8號或以往之香港會計準則第14號而釐定，均為一樣。該等已修改之披露，包括有關已修改之比較資料，呈列於財務報告之附註4內。

(b) 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」

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擁有人變動及非擁有人變動獨立入賬。權益變動表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，該修訂準則引入全面收益表：其指所有於損益內確認的收入及開支項目，連同所有其他直接於權益確認之收入及開支項目於單份報表或兩份有聯繫報表內列報。本集團選擇呈列兩份報表。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第1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—首次採納者之新增括免」 ²
香港財務報告準則第1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—首次採納者之有關香港財務報告準則第7號比較資料披露之括免」 ⁴
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—集團現金結算股份付款交易」 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	經修訂之香港會計準則第32號「金融工具：呈列—供股之分類」 ³
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：確認及計量—合資格對沖項目」 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號(修訂本)	經修訂之香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號「最低資金要求之預付款」 ⁵
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁴
香港會計準則第5號(修訂本)(包括於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進部分)	經修訂之香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及終止經營業務—計劃出售—附屬公司之控股權益」 ¹
香港詮釋第4號(於二零零九年十二月修訂)	租賃—釐定香港土地租賃之租賃年期 ²

除上述外，香港會計師公會已頒佈二零零九年香港財務報告準則之改進，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。經修訂之香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效，而經修訂之香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效，然而每條準則或詮釋均有不同之過渡條文。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

- 1 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正在評估初始應用該等全新及經修訂之香港財務報告準則之影響。直至目前，本集團認為該等全新及經修訂之香港財務報告準則對本集團營運業績及財務狀況概無重大之影響。

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各自之資本出資比例或根據合營協議之條款攤分。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

合營公司 (續)

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，倘本集團於該合營公司直接或間接擁有單方面控制權；
- (b) 共同控制機構，倘本集團於該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，倘本集團於該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不少於該合營公司的20%註冊資本，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該合營公司的20%註冊資本，且於該合營公司並無共同控制權亦不可對該合營公司行使重大影響力。

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本集團所佔資產淨值減去任何減值虧損後在綜合財務狀況表內列賬。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交易所產生之未變現收益及虧損與本集團於共同控制機構之權益對銷，惟未變現虧損證明被轉讓資產出現減值，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。本公司於共同控制機構之權益乃以非流動資產處理及以成本值減去任何減值虧損後列賬。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制機構以外，本集團對其持有不少於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財務狀況表上列賬。本集團所佔聯營公司收購後之業績及儲備，分別包括於綜合利潤表及綜合儲備中。本集團與其聯營公司交易所產生之未變現收益及虧損與本集團於聯營公司之權益對銷，惟未變現虧損證明被轉讓資產出現減值，則作別論。

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處理及以成本值減去任何減值虧損後列賬。

商譽

收購附屬公司所產生之商譽，乃指業務合併成本超逾本集團於收購當日所佔被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公允淨值之差額。

收購所產生之商譽於綜合財務狀況表內確認為資產，最初以成本計算，其後以成本減任何累計減值虧損計量。

商譽之賬面值於每年進行減值測試，或在某些事件或變更之情況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。

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

2.4 主要會計政策摘要 (續)

商譽 (續)

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。

除商譽外之非金融資產減值

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

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

無論是否有任何顯示過往確認之減值虧損可能不再存在或可能減少，每個報告期末亦須作出評估。倘存有該顯示，則估計可收回數額。過往確認之減值虧損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，惟撥回後之賬面值不得超過倘有關資產於過往年度並未確認減值虧損而予以釐訂之賬面值(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，則減值虧損之撥回根據該重估資產之有關會計政策處理。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

關聯人士

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、被本集團控制、或與本集團被共同控制下；
(ii) 持有使其對本集團有重要影響之權益；或(iii) 持有共同控制本集團之權力；
- (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) 該名人士乃本集團或其母公司之主要管理層成員；
- (e) 該名人士乃(a)項或(d)項所述人士之近親家族成員；或
- (f) 該名人士乃一機構，並被(d)項或(e)項所述之人士直接或間接控制、共同控制或發揮重大影響或持有其重大投票權。

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任何減值虧損入賬。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以供擬定用途之直接相關成本。該物業、廠房及設備項目開始運作後之開支如維修及保養一般在其發生期間之綜合利潤表中扣除。倘確認條件達標，相關主要檢查費可按撥充資本計入作為重置之資產賬面值。倘大部份物業、廠房和設備須不時重置，本集團確認該部份物業、廠房和設備為個別具有特定使用年期及折舊的資產。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

物業、廠房及設備及折舊 (續)

折舊乃按每項物業、廠房及設備項目之估計可使用期，扣除其估計殘值後，以直線方法撇銷其成本，其主要折舊年率詳列如下：

租約土地及樓宇	按租賃年期
租賃物業裝修	18%－20%
廠房及機械	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%
貨船	7%

當物業、廠房及設備項目之組成部份有不同可使用期，該項目之成本以合理方法分配而每個組成部份均分開折舊。

至少於每個報告期末，殘值、可使用期及折舊方法均被檢討，及如適當的話便作調整。

倘物業、廠房及設備項目被出售或其使用或出售無法帶來未來經濟效益，則被取消確認。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。初次確認後，投資物業以公允值(於報告期末反映市場情況)列賬。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

投資物業 (續)

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利潤表內。

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利潤表內。

待發展物業

待發展物業乃準備於完成後持有作出售。

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，該物業轉為已建成待售物業。

租賃

本集團除法定擁有權外承授該資產之所有回報及風險，該租賃則被定義為融資租賃。於融資租賃開始時，此合約方式持有之資產之成本按最低租賃支出之現在價值撥作資本並與其債務(利息除外)一併入賬以反映其購買及財務借貸。撥作資本融資租賃之資產已計算在物業、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於租賃期內以固定期數計算。

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

2.4 主要會計政策摘要 (續)

租賃 (續)

營運租賃下之預付土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樓宇項目，整個租賃款項撥入土地及樓宇成本作為物業、廠房及設備之融資租賃。

投資及其他金融資產

首次確認及計量

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值計入損益的金融資產、貸款及應收賬款以及可供出售之金融資產或指定為有效對沖之對沖工具之衍生工具(視情況而定)。本集團於首次確認時釐定其金融資產之分類。金融資產於首次確認時以公允值(倘非以公允值計入損益之投資)加直接歸屬的交易成本計算。

金融資產之所有權一般買賣概於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日期)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。

本集團之金融資產包括現金及銀行結餘、應收賬款及其他應收賬款、應收貸款、有報價和無報價的金融工具及金融衍生工具。

其後計量

金融資產的其後計量取決於其分類，如下：

以公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產及於首次確認時指定為按公允值計入損益之金融資產。倘收購金融資產的目的是為在短期內出售，則該等資產分類為持作買賣。該分類包括本集團訂立但在對沖關係(定義見香港會計準則第39號)中並無指定為對沖工具的金融衍生工具。各項衍生工具(包括已分開之嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟彼等被指定為有效對沖工具除外。按公允值計入損益之金融資產按公允值列入財務狀況表，公允值變動於利潤表確認。該等公允值變動淨額不包括有關該等金融資產的任何股息及利息收入，相關變動根據下文「確認收益」所載政策確認。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

以公允值計入損益的金融資產 (續)

本集團評估其按公允值計入損益之金融資產(持作買賣)以評估於近期出售該等資產的意向是否仍屬適當。倘本集團因市場不活躍及管理層於可預見未來出售該等資產的意向出現巨大變動而無法買賣該等金融資產，本集團可能在極少情況下選擇重新分類該等金融資產。將按公允值計入損益之金融資產重新分類為貸款及應收款項、可供出售金融資產或持有至到期投資，視乎資產性質而定。該評估並不影響指定為按公允值計入損益的任何金融資產於指定過程中採用公允值選擇權。

倘嵌入於主合約的衍生工具的經濟特質及風險與主合約中的經濟特質及風險無密切關係，且主合約並無持作買賣或指定為按公允值計入損益，則該等嵌入於主合約的衍生工具將視作獨立衍生工具並按公允值列賬。該等嵌入式衍生工具按公允值計量，公允值變動於利潤表確認。只有合約條款的變動將大幅改變所規定的現金流量時，方會重新進行評估。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為具有固定的或可確定付款金額，但在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。於首次計量後，該等資產用實際利率方法以攤銷成本減任何減值準備計算。計算攤銷成本時已考慮到獲得時產生的任何折現或溢價，包括構成實際利率的費用或成本。實際利率攤銷計入利潤表財務收入項下。

可供出售金融投資

可供出售金融投資乃上市及非上市之股本及債務證券，可供出售股本投資指未分類為持作買賣或指定為按公允值計入損益的投資。該類別中的債務證券指有意無限期持有之證券，且該等證券可能會因應流動資金需求或應對市況變動而出售。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

可供出售金融投資 (續)

在首次確認後，可供出售的金融投資其後按照公允值計量，未變現利潤或虧損於可供出售投資重估儲備中確認為其他全面收益，直至該投資終止確認，此時累積利潤或虧損於利潤表之其他收入項下確認，或直至該投資釐定為減值，此時累積利潤或虧損於利潤表確認及自可供出售投資重估儲備中剔除。利息及股息應根據下文「確認收益」所載政策分別以利息收入及股息收入紀錄於利潤表之其他收入項下。

當非上市股本證券之公允值因為(a)合理公允值估計範圍之變動對該投資乃重大或(b)對不同估計範圍之可能性無法作出合理評估及使用於估計公允值，而無法可靠地計算時，該等證券以成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估其可供出售的金融資產，釐定近期出售該等資產的能力及意向是否仍屬適當。倘本集團因市場不活躍及管理層於可預見未來的意向出現巨大變動而無法買賣該等金融資產，本集團可能在極少情況下選擇重新分類該等金融資產。倘金融資產符合貸款及應收賬款的定義且本集團有意向及能力於可預見未來持有該等資產或持有該等資產至到期，則準許將該等金融資產重新分類為貸款及應收賬款。僅於實體有能力及意向將該等金融資產持有至金融資產到期日之時，該等金融資產方獲准重新分類至持有至到期分類。

對於從可供出售類別重新分類的金融資產，有關該資產之前已於權益確認的任何利潤或虧損，於該投資的尚餘期限內採用實際利率在損益賬攤銷。新攤銷成本與預期現金流量之間的差額亦於資產的尚餘年期內採用實際利率攤銷。倘該資產其後釐定為減值，則於權益記錄的賬項被重新分類至利潤表。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

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；
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量的權利，或須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者的情況下，向第三方承擔全數支付已收取現金流量的責任；而本集團(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或已訂立一項「通過」安排，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。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

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。

金融資產減值

在每一報告期末，本集團評估是否有一項金融資產或一組金融資產存在減值的客觀證據。倘且僅倘於首次確認該資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值證據(一項已發生的「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組金融資產的未來現金流量估計所造成的影響乃能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值證據可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示未來現金流量估計出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

金融資產減值 (續)

以攤銷成本計價的金融資產

就按攤銷成本計價的金融資產而言，本集團首先對具個別重要的金融資產進行個別評估，評估個別資產是否存在客觀減值證據，或對非具個別重要的金融資產進行共同評估。倘本集團釐定經個別評估的金融資產(無論具有重要性與否)並無存在客觀減值證據，則會將該資產歸入一組具有類似信貸風險特性的金融資產內，然後共同評估減值。個別評估減值及為其確認或繼續確認減值虧損的資產，在共同評估減值時不會包括在內。

倘有客觀證據顯示已出現減值虧損，虧損金額按資產的賬面值與未來現金流量估計(不包括尚未產生的日後信貸損失)的現值之間的差額計算。未來現金流量估計的現值按金融資產原有實際利率(即首次確認時的實際利率)折現。倘是浮動利率貸款，則用於計算減值虧損的折現率為當時實際利率。

資產的賬面值可直接調低或透過使用撥備賬調低，虧損金額在利潤表中確認。利息收入繼續按減少後之賬面值、採用計算減值虧損時用以折現未來現金流量的利率計算。當預期將來並不可能收回，貸款與應收賬款連同任何相關之撥備應被撇銷。

其後，倘於確認減值後發生事件而導致估計減值虧損金額增加或減少，則先前確認的減值虧損可透過調整撥備賬予以增加或減少。倘撇銷數額其後收回，收回的數額則計入利潤表。

以成本計算之資產

倘有明顯證據顯示一無報價股本工具(非以公允值計算，因其公允值無法可靠地計算)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。該資產之減值虧損不可撥回。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

金融資產減值 (續)

可供出售之金融投資

就可供出售的金融投資而言，本集團將於各報告期末評估一項投資或一組投資有沒有出現減值的客觀證據。

倘可供出售的金融資產出現減值，其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與其現行公允值兩者間的差異減去以往在利潤表內確認之任何減值虧損，將從其他全面收益中移除，並於利潤表內確認。

倘股本投資被分類列作可供出售，則客觀跡象將包括該項投資的公允值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」或「長期」的界定取決於判斷。「大幅」乃相對於投資的原成本而評估，而「長期」則相對於出現公允值低於其原成本的時期而評估。倘出現減值跡象，則累積虧損(按收購成本與現時公允值的差額減該項投資先前在利潤表內確認的任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於利潤表內確認。分類為可供出售的股本工具的減值虧損不可透過利潤表回撥，其公允值的增加經扣除減值後直接於其他全面收益中確認。

金融負債

首次確認及計量

屬於香港會計準則第39號範圍的金融負債分類為按公允值計入損益的金融負債、貸款及借貸，或分類為指定為有效對沖的對沖工具的衍生工具(視情況而定)。本集團乃於首次確認時釐定其金融負債的分類。

所有金融負債於首次確認時按公允值確認，而倘為貸款及借貸，則另加直接歸屬的交易成本確認。

本集團的金融負債包括應付賬款，其他應付款，應欠董事及關聯公司款項，金融衍生工具及附息銀行貸款及借款。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

金融負債 (續)

其後計量

金融負債的計量取決於其分類，詳情如下：

貸款及借款

於首次確認後，付息貸款及借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，但如折現之影響甚微，則按成本列賬。利潤及虧損乃於負債取消確認時及於按實際利率攤銷的過程中於利潤表中確認。

計算攤銷成本時會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部份的費用或成本。實際利率攤銷乃計入利潤表的融資成本中。

取消確認金融負債

金融負債將取消確認倘負債被解除或取消或屆滿。

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，該更替或改變會視作原本負債取消確認並確認一項新負債，及相對賬面值之差額將確認於利潤表內。

金融工具的抵銷

倘且僅倘目前有可執行法定權利抵銷已確認金額並擬按淨額基準結算，或同時變賣資產及償還負債時，金融資產及金融負債才會互相抵銷，並在財務狀況表內以淨額列示。

金融工具的公允值

於活躍市場交易的金融工具的公允值乃根據所報市價或交易商報價(好倉的買價及淡倉的賣價)於扣除任何交易成本前釐定，就並無活躍市場之金融工具而言，其公允值則使用合適的估值方法釐定。該等估值方法包括利用近期的公平市場交易；參照其他大致相同的工具的現行市值；以及折現現金流量分析及估值方法。

2.4 主要會計政策摘要(續)

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益將直接計入利潤表內，除非為有效現金流量對沖之部份，其損益將於其他全面收益確認。

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。

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，並自取得起計三個月內到期)減去須於要求時還款及構成本集團現金管理之部份的銀行透支。

就財務狀況表而言，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，且日後資源可能須撥出以清償該責任，及對該等責任之金額可作出可靠估計時，則要確認撥備。

倘折現具有重大影響，則確認撥備金額為清償有關責任之預期所需支出於報告期末之現值。已折現現值因時間過去而出現之金額增加，於利潤表列為融資成本。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。與在利潤表以外確認之項目有關之所得稅，乃於利潤表以外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

本期及以往期間之流動稅項資產及負債，乃根據於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)，經計及本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期將從稅局收回或將支付予稅局之數額計算。

在報告期末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，須按負債法计提遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認為遞延稅項負債，惟：

- 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，與及在交易時，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、聯營公司及合營公司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：

- 倘若有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產的起因，是由於在一宗非屬業務合併的交易中初步確認之資產或負債，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、聯營公司及合營公司權益之投資的可扣減暫時性差異而言，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以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延稅項資產。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產的賬面值，在每個報告期末予以審閱。若不再可能有足夠應課稅利潤用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部分，則扣減遞延稅項資產賬面值。在可能有足夠應課稅利潤用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部分時，則於每個報告期末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期間預期適用的稅率，會用作計量遞延稅項資產及負債，並以報告期末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，可將流動稅項資產及流動稅項負債互相抵銷，有關同一課稅實體及同一稅局的遞延稅項資產與遞延稅項負債則可互相抵銷。

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實際利率法確認，該利率把金融工具之估計年期內之未來估計之現金收入折現計算至該金融資產之賬面值。

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營運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(「權益結算交易」)。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

以股本償付交易 (續)

於二零零二年十一月七日後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值計算。公允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36。

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。於賦權日之前各報告期末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。

除按市場條件或非歸屬條件賦權的權益結算交易外，對於最終未予賦權的報酬，則不予確認費用。而對於按市場條件或非歸屬條件賦權的報酬，在滿足所有其他表現及／或服務條件的情況下，不論市場條件或非歸屬條件是否達到要求，均視作已賦權。

倘修訂權益結算報酬的條款，但已滿足原有報酬條款，將會至少確認開支，猶如有關條款並無修訂。此外，倘任何修訂增加股本償付交易的公允值之總額，或於修訂當日計算時對僱員有利，便會確認開支。

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。此包括未滿足本集團或僱員所控制的非歸屬條件的報酬。然而，倘以新報酬取代所註銷的報酬，並於授出當日指定作取代回報，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。所有權益結算交易報酬的註銷處理一致。

尚未行使認股期權的攤薄影響乃反映於計算每股盈利時的額外股份攤薄。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

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於利潤表扣除。強積金計劃之資產獨立於本集團之資產，並由獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款於向強積金計劃供款後即全屬僱員所有。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需頗長時間才可作擬定用途或銷售之資產)之直接歸屬的借貸成本撥充資本作為該等資產之部份成本。有關借貸成本在資產大致可作擬定用途或銷售時不再撥充資本。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺獲之收入須自撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間在利潤表支銷。借貸成本包括實體借用資金產生之利息及其他成本。

股息

董事擬派之末期股息乃分類為財務狀況表中權益部份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。

2.4 主要會計政策摘要 (續)

外幣

財務報告以港元呈列，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，而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，按有關功能貨幣於報告期末之匯率再換算。所有匯兌差額撥入利潤表內。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。

若干海外附屬公司、共同控制機構及聯營公司之功能貨幣乃港元以外之貨幣。於報告期末時，有關實體之資產與負債，按報告期末之匯率換算為本公司之呈報貨幣，其利潤表則按年內加權平均匯率換算為港元。因此而產生之匯率差額確認於其他全面收益，並累積在匯兌波動儲備中。出售外國業務時，其他全面收益中有關該項外國業務的部份會在利潤表中確認。

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：

營運租賃約諾—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營運租約出租之物業資產權所涉之重大風險及實質收益。

投資物業及業主自佔物業之分類

本集團釐定物業是否為投資物業，及已為該判斷定下細則。投資物業乃用作賺取租金或作資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。判斷需評估應收款之最終變現值，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，便需作出額外撥備。

於二零零九年十二月三十一日應收賬款之可載值約為港幣53,424,000元(二零零八年：港幣28,826,000元)。

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。

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。於二零零九年十二月三十一日之商譽可載值為港幣183,000元(二零零八年：港幣15,842,000元)更多詳細資料載於附註17。

投資物業公允值之估計

在沒有活躍市場的相約物業現價時，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。

於二零零九年十二月三十一日投資物業之可載值約為港幣1,289,191,000元(二零零八年：港幣1,290,968,000元)(附註15)。

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具有租務收益潛力之工業、商業及住宅房產；
- (c) 物業發展分部包括本集團之物業發展及銷售；
- (d) 中成藥產品分部包括本集團之中成藥產品製造及銷售；及
- (e) 企業及其他分部分別包括企業收入及支出費用項目及本集團之電子產品及夾板產品製造及銷售。

管理層會分開監察其業務分部之業績，以就資源分配及表現評估方面作出決定。分部表現乃根據除稅前經調整溢利／(虧損)而計量之可呈報分部溢利／(虧損)來作評估。除稅前經調整溢利／(虧損)之計量方法與本集團溢利／(虧損)一致，惟利息收入及本集團之金融工具之公允值溢利／(虧損)則不包括於該計量中。

分部資產及負債不包括金融衍生工具。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

4. 營運分部資料 (續)

(a) 業務分部

截至十二月三十一日	水泥產品		物業投資		物業發展		中成藥產品		企業及其他		綜合	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
分部收入：												
銷售予外界客戶	566,828	451,994	145,845	134,012	—	—	1,757	2,486	7,403	6,254	721,833	594,746
其他收入及收益	6,361	7,322	641	7,907	—	—	—	78	44	1,669	7,046	16,976
											728,879	611,722
分部業績	64,977	102,517	148,680	353,327	(2,534)	(3,080)	(5,494)	(5,371)	(62,913)	(46,722)	142,716	400,671
調整：											12,475	15,626
利息收入												
金融衍生工具之公允價值 溢利/(虧損)											(6,623)	244
應佔聯營公司之 溢利及虧損	(3,626)	(1,504)	—	—	(369)	(918)	—	—	—	—	(3,995)	(2,422)
應佔共同控制機構之 溢利及虧損	—	—	1	(897)	—	—	—	—	—	—	1	(897)
除稅前溢利											144,574	413,222
所得稅支出	(13,578)	(24,453)	(26,245)	(78,753)	—	—	—	—	—	(263)	(39,823)	(103,469)
本年溢利											104,751	309,753
分部資產	1,324,400	1,264,359	1,472,891	1,408,391	36,927	3,377	4,583	3,047	247,908	332,236	3,088,709	3,011,410
調整：												
應佔聯營公司之權益	38,544	56,523	—	—	72,835	72,986	—	—	—	—	111,379	129,509
應佔共同控制機構之權益	—	—	2,976	2,975	—	—	—	—	—	—	2,976	2,975
未分配資產											—	244
資產合計											3,201,064	3,144,138
分部負債	656,923	580,769	269,115	318,226	356	2,281	4,443	2,764	63,132	36,697	993,969	940,737
未分配負債											6,379	—
負債合計											1,000,348	940,737
其他分部資料：												
折舊	30,894	24,560	2,985	1,729	79	35	170	227	1,346	1,888	35,474	28,439
資本支出	303,028	340,274	3,844	379	22	373	51	693	53	1,057	306,998	342,776
聯營公司借貸減值	7,144	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,144	—
應收賬款減值	1,279	—	—	155	—	—	—	—	16	—	1,295	155
投資物業公允價值淨收益	—	—	53,660	255,780	—	—	—	—	—	—	53,660	255,780
商譽減值	—	—	15,659	—	—	—	—	—	—	—	15,659	—
可供出售投資減值	416	—	—	—	—	—	—	—	—	—	416	—

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

4. 營運分部資料 (續)

(b) 地區資料

(a) 從外界客戶之收入

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
越南	701,294	577,342
香港	13,521	11,547
中國內地	7,018	5,857
	721,833	594,746

以上收入資料乃按客戶分佈地區。

(b) 非流動資產

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
越南	2,186,839	2,010,449
香港	326,786	324,782
中國內地	172,241	137,560
	2,685,866	2,472,791

以上非流動資產資料乃按資產分佈地區。

有關一主要客戶資料

水泥產品分部銷售約港幣166,789,000元(二零零八年：港幣128,139,000元)來自單一位客戶。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收入		
水泥銷售	566,828	451,994
租金總收入	145,845	134,012
電子產品銷售	4,172	2,261
中成藥產品銷售	1,757	2,486
夾板及其他木製品銷售	3,231	3,993
	721,833	594,746
其他收入及收益		
利息收入	12,475	15,626
金融衍生工具之公允值溢利	—	244
出售附屬公司溢利(附註39)	—	10,368
其他	7,046	6,608
	19,521	32,846

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

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	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已售存貨成本		345,659	263,313
折舊	14	35,474	28,439
確認預付土地租賃款項	16	4,787	2,009
研究和開發費用*		3,434	3,325
核數師酬金		1,628	1,618
土地及樓宇之最低營運租賃款項		1,144	726
僱員成本(不包括董事酬金(附註8))：			
工資及薪金		35,083	35,002
股本結算之認股期權費用	36	1,514	4,498
退休福利計劃供款		587	625
		37,184	40,125
匯兌淨差額*		61,469	24,105
投資物業之租金收入減			
港幣8,432,000元直接營運支出			
(二零零八年：港幣7,049,000元)		(137,413)	(126,963)
聯營公司借貸減值*	20	7,144	—
應收賬款減值*	24	1,295	155
可供出售投資減值*	21	416	—
商譽減值*	17	15,659	—
金融衍生工具之公允值虧損*		6,623	—
出售物業、廠房及設備之虧損*		—	235
出售物業、廠房及設備之溢利		(130)	—

* 該等項目包括於綜合利潤表內之「其他費用」。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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	33,546	43,704
融資租賃	117	61
	33,663	43,765
非透過損益按公允值列賬之金融負債之總利息支出	(9,416)	(21,897)
減：資本利息		
	24,247	21,868

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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
袍金	800	800
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	9,000	7,137
任意決定之花紅	238	2,500
退休福利計劃供款	36	48
	9,274	9,685
	10,074	10,485

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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(二零零八年：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
二零零九年					
陸擎天先生	100	3,371	—	—	3,471
鄭嬌女士	100	1,747	—	—	1,847
陸恩先生	100	1,544	172	12	1,828
陸峯先生	100	1,246	66	12	1,424
范招達先生	100	1,092	—	12	1,204
	500	9,000	238	36	9,774
二零零八年					
陸擎天先生	100	2,340	2,000	—	4,440
鄭嬌女士	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

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

二零零九年十二月三十一日

9. 最高薪酬五位僱員

最高薪酬之五位僱員，包括四位董事(二零零八年：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(二零零八年：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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,445	1,052
任意決定之花紅	492	—
	1,937	1,052

最高薪酬之非董事僱員之酬金範圍如下：

	僱員人數	
	二零零九年	二零零八年
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	—	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	—
	1	1

10. 所得稅支出

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%(二零零八年：16.5%)之稅率計算。其他地方之應課稅溢利稅項乃按本集團經營所在國家當時之稅率計算。

	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
集團：		
本年度 — 其他地區	20,755	22,232
遞延稅項(附註34)	19,068	81,237
本年度稅項支出總額	39,823	103,469

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

10. 所得稅支出(續)

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%之標準稅率繳納所得稅。

下表就按本公司及其主要附屬公司註冊成立所在地之法定稅率計算並適用於除稅前溢利／(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(二零零九年)

	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)	(9,067)		40,453		113,188		144,574	
按法定稅率計算稅項	(1,496)	16.5	10,113	25.0	28,297	25.0	36,914	25.5
特定省份或當地稅務局 之較低稅率	—	—	(3,790)	(9.4)	(14,048)	(12.4)	(17,838)	(12.3)
聯營公司應佔損益	61	(0.7)	—	—	544	0.5	605	0.4
毋須繳納稅項之收入	(7,752)	85.5	—	—	(7,954)	(7.0)	(15,706)	(10.9)
不可扣稅之支出	9,045	(99.8)	1,102	2.7	23,492	20.7	33,639	23.2
已使用之稅項虧損	(741)	8.2	—	—	—	—	(741)	(0.5)
未確認之稅項虧損	883	(9.7)	—	—	2,067	1.8	2,950	2.1
按本集團實質稅率計算 之稅項支出	—	—	7,425	18.3	32,398	28.6	39,823	27.5

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

10. 所得稅支出(續)

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 之較低稅率	—	—	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
未確認之稅項虧損	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

11. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零零九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擁有人應佔溢利為虧損港幣35,529,000元(二零零八年：虧損港幣36,041,000元)(附註37(b))。

12. 股息

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
普通股每股中期股息 — 港幣4.5仙(二零零八年：港幣4仙)	23,013	21,788
普通股每股擬派末期股息 — 港幣6仙(二零零八年：港幣6仙)	30,684	30,684
	53,697	52,472

本年度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案。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

13. 母公司普通股股東應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股股東應佔本年溢利計算，及本年度內發行普通股加權平均數為511,778,584(二零零八年：552,483,742)。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通股股東應佔本年溢利計算。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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利所採用母公司普通股股東應佔盈利	107,055	312,384

	股份數目	
	二零零九年	二零零八年
股份		
計算每股基本盈利所採用年內 已發行普通股加權平均數	511,778,584	552,483,742
攤薄影響 — 普通股加權平均數： 認股期權	523,966	1,142,949
	512,302,550	553,626,691

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

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	傢私、 裝置及 寫字樓設備	電腦設備	遊艇	汽車	貨船	在建工程	總計
二零零九年十二月三十一日	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	港幣千元
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日：										
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
於二零零九年一月一日										
累計折舊後淨額	38,361	863	371,234	1,453	405	—	2,379	—	524,779	939,474
添置	213	20	79,588	531	14	—	4,131	—	211,112	295,609
轉撥	—	—	678,880	343	—	—	441	22,936	(702,600)	—
投資物業轉撥	2,815	—	—	—	—	—	—	—	—	2,815
出售	—	—	—	—	—	—	(597)	—	—	(597)
年內提備之折舊	(1,726)	(181)	(28,351)	(1,055)	(154)	—	(2,191)	(1,816)	—	(35,474)
匯兌調整	(325)	—	(57,849)	(83)	(5)	—	(168)	(976)	(5,470)	(64,876)
於二零零九年十二月三十一日										
累計折舊後淨額	39,338	702	1,043,502	1,189	260	—	3,995	20,144	27,821	1,136,951
於二零零九年十二月三十一日：										
原值	86,943	2,545	1,242,839	14,603	1,206	2,251	16,967	21,875	27,821	1,417,050
累計折舊	(47,605)	(1,843)	(199,337)	(13,414)	(946)	(2,251)	(12,972)	(1,731)	—	(280,099)
可載淨值	39,338	702	1,043,502	1,189	260	—	3,995	20,144	27,821	1,136,951

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

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	貨船	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	港幣千元
於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)
匯兌調整	(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

二零零九年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備 (續)

公司

二零零九年十二月三十一日	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
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日：				
原值	138	302	435	875
累計折舊	(121)	(171)	(435)	(727)
可載淨值	17	131	—	148
於二零零九年一月一日之				
累積折舊後淨額	17	131	—	148
添置	—	14	—	14
年內提備折舊	(15)	(32)	—	(47)
於二零零九年十二月三十一日之				
累計折舊後淨額	2	113	—	115
於二零零九年十二月三十一日：				
原值	138	316	435	889
累計折舊	(136)	(203)	(435)	(774)
可載淨值	2	113	—	115

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備 (續)

公司

二零零八年十二月三十一日	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
於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	435	875
累計折舊	(121)	(171)	(435)	(727)
可載淨值	17	131	—	148

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
成本：		
位於香港長年期	50,951	48,136
位於香港以外短年期	35,992	37,165
	86,943	85,301

於二零零九年十二月三十一日，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為港幣2,571,823元(二零零八年：港幣926,745元)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團部份位於香港及越南累計賬面淨值約為港幣38,190,000元(二零零八年：港幣35,585,000元)之租約土地及樓宇，本集團累計賬面淨值約為港幣858,210,000元(二零零八年：港幣330,682,000元)之廠房及機械，及本集團累計賬面淨值約為港幣27,821,000元(二零零八年：港幣524,779,000元)之在建工程已作出抵押以取得本集團之銀行借貸(附註31)。

15. 投資物業

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之可載值	1,290,968	1,116,165
轉撥業主佔用物業	(2,815)	—
公允值調整之溢利淨額	53,660	255,780
匯兌調整	(52,622)	(80,977)
於十二月三十一日之可載值	1,289,191	1,290,968

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

15. 投資物業(續)

投資物業按租期詳列如下：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
位於香港：		
長年期	25,524	24,357
中年期	154,482	124,625
	180,006	148,982
位於香港以外：		
長年期	112,328	87,690
中年期	928,952	1,007,399
短年期	67,905	46,897
	1,109,185	1,141,986
	1,289,191	1,290,968

投資物業於二零零九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41(a)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團部份位於香港其公允值約為港幣141,000,000元(二零零八年：港幣112,000,000元)之投資物業，已作出抵押以取得本集團銀行借貸(附註31)。

本集團投資物業之詳細資料列於第118頁。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

16. 預付土地租賃款項

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之可載值	18,282	22,153
於年內添置	11,389	—
於年內確認(附註6)	(4,787)	(2,009)
匯兌調整	(285)	(1,862)
於十二月三十一日之可載值	24,599	18,282
流動部份包括於預付款項、按金及其他應收款項	(2,908)	(1,951)
非流動部份	21,691	16,331

租賃土地以短期租賃形式持有及位於越南。

於二零零九年十二月三十一日，本集團預付土地租賃款項之總賬面淨值約為港幣16,481,000元(二零零八年：港幣18,282,000元)，已作本集團之銀行借貸抵押(附註31)。

17. 商譽

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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(附註6)	(15,659)	—
於十二月三十一日之可載淨值	183	15,842

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：

- 物業投資現金產生單位；及
- 水泥產品現金產生單位。

物業投資現金產生單位

董事認為因物業投資減慢，須於本年度之利潤表內作出港幣15,659,000元之減值虧損。

減值虧損根據物業投資現金產生單位之可收回數額，此乃由董事同意基於五年年期之財務預算，以預測現金流量所計算之使用價值。適用於預測現金流量之貼現率為14%(二零零八年：15%)。

水泥產品現金產生單位

水泥產品現金產生單位之可收回數額是由董事同意基於五年年期之財務預算，以預測現金流量所計算之使用價值。適用於預測現金流量之貼現率為10%(二零零八年：6%)。

分配於每一個現金產生單位之商譽可載值如下：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
物業投資	—	15,659
水泥產品	183	183
	183	15,842

17. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之物業投資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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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	1,401,257	828,327
應欠附屬公司	(1,242,156)	(648,211)
	944,991	966,006
應收附屬公司撥備	(6,588)	(6,588)
	938,403	959,418

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

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

18. 附屬公司之權益 (續)

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		主要業務
			二零零九年 %	二零零八年 %	
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	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	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) Limited*	越南	越南盾 193,639,051,000	100	100	物業投資及 管理

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

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
			二零零九年 %	二零零八年 %	
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 Investments 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
Sangor (Vietnam) Company Limited*	越南	美金 9,935,427元	70	70	物業投資
Viet Lien Luks Company Limited*	越南	越南盾 1,334,000,000,000	75	—	物業發展
Thanh Phat Agricultural Product and Plastic Company Limited*	越南	越南盾 35,000,000,000	85	—	物業發展

* 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。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

19. 共同控制機構之權益

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應佔資產淨值	24,630	24,629
應欠共同控制機構	(21,654)	(21,654)
	2,976	2,975

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

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

以下說明本集團共同控制機構之財務資料概要：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應佔共同控制機構資產及負債：		
流動資產	11,385	11,132
非流動資產	31,381	31,674
流動負債	(16,975)	(17,016)
非流動負債	(1,161)	(1,161)
資產淨值	24,630	24,629

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

19. 共同控制機構之權益 (續)

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應佔共同控制機構業績：		
收入	620	370
其他收入	792	343
	1,412	713
總支出	(1,389)	(1,610)
稅項	(22)	—
	1	(897)
除稅後溢利／(虧損)	1	(897)

20. 聯營公司之權益

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應佔負債淨值	(4,506)	(1,300)
貸款予聯營公司	150,644	158,755
	146,138	157,455
減值撥備	(34,759)	(27,946)
	111,379	(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

二零零九年十二月三十一日

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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日	27,946	27,946
確認減值損失 (附註6)	7,144	—
匯兌調整	(331)	—
於十二月三十一日	34,759	27,946

因聯營公司財務出現困難，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	註冊成立地區	集團所佔權益		主要業務
			二零零九年 %	二零零八年 %	
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	越南	49	49	生產及銷售 石灰石，沙 及黏土
Luks An Company Limited	普通股每股 越南盾1	越南	49	49	提供運輸服務
Luks Truong An Company Limited	普通股每股 越南盾1	越南	49	49	生產及銷售 水泥附加產品
Luks New Property Solution Company Limited #	普通股每股 美金1元	蒙古	51	51	地產發展

本集團於Luks New Property Solution Company Limited擁有40%投票權

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

20. 聯營公司之權益 (續)

該主要聯營公司透過附屬公司間接持有。

根據董事意見，上表所列出為對本集團業績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。

因為本集團應佔聯營公司之虧損超過本集團於該聯營公司之權益，本集團不再確認陸氏電子有限公司之應佔虧損。本年及累計本集團未確認聯營公司之應佔虧損分別為約港幣260元(二零零八年：港幣300元)及港幣11,271,560元(二零零八年：港幣11,271,300元)。

以下說明本集團由管理賬目撮出之聯營公司之財務資料概要：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產	134,597	150,781
負債	(173,992)	(181,550)
除稅後虧損	(9,037)	(4,870)

21. 可供出售投資

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市股票投資 — 海外	—	416

以上之投資代表指定為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。

於年內之減值金額為港幣416,000元(二零零八年：無)並已確認於利潤表內。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

22. 待發展物業

待發展物業位於越南及以中期租賃持有。

23. 存貨

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
原料	26,215	18,496
消耗品	44,922	27,941
在製品	14,741	13,243
製成品	9,763	4,007
	95,641	63,687

24. 應收賬款

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收賬款	54,942	29,113
減值	(1,518)	(287)
	53,424	28,826

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

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

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

24. 應收賬款 (續)

於報告期末，減值後之應收賬款淨額根據發票日之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
0-30天	37,104	14,844
31-60天	6,832	4,715
61-90天	4,374	2,061
91-120天	2,676	1,188
120天以上	2,438	6,018
	53,424	28,826

應收賬款之減值撥備變動如下：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日	287	132
已確認減值虧損 (附註6)	1,295	155
匯兌調整	(64)	—
	1,518	287

上述應收賬款減值撥備為個別拖欠客戶之應收賬款減值撥備。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

二零零九年十二月三十一日

24. 應收賬款(續)

未確認減值之應收賬款賬齡分析如下：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
未過期亦未減值	43,889	18,305
過期少於3個月	8,497	4,152
過期3個月以上	1,038	6,369
	53,424	28,826

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賬款餘額仍被視為可收回的，故本公司董事認為無需為該餘額作減值撥備。集團並未持有該餘額之任何抵押品及信貸增益。

25. 通過損益以反映公允值的債券投資

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
上市債券投資 — 海外	1,094	1,094	1,094	1,094

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，以上債券投資分類為持有作買賣。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

26. 現金及現金等值及已抵押存款

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
現金及銀行結存	220,591	135,905	126,212	65,268
定期存款	74,481	397,855	74,481	201,650
	295,072	533,760	200,693	266,918
減：已抵押定期存款 (作貿易融資額度)	(25,007)	(65,660)	(25,007)	(65,660)
現金及現金等值	270,065	468,100	175,686	201,258

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3,668,000元(二零零八年：港幣31,484,000元)及港幣25,071,000元(二零零八年：港幣18,504,000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。

27. 金融衍生工具

集團	資產		負債	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
利息掉期	—	244	6,379	—

利息掉期之可載值與其公允值相同。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

28. 應付賬款

於報告期末，應付賬按付款發票日之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
0-30天	28,475	17,802
31-60天	4,063	15,668
61-90天	5,242	16,368
91-120天	248	7,161
120天以上	13,150	13,173
	51,178	70,172

應付賬款不附有利息及通常於7至60天還款。

於二零零九年十二月三十一日，應付賬款包括應付聯營公司款項約港幣1,952,000元(二零零八年：5,360,000元)。此款項不附有利息及通常於60天還款。

29. 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值接近。

30. 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值接近。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

31. 附息銀行及其他借款

	集團					
	有效利率 (%)	到期日	二零零九年 港幣千元	有效利率 (%)	到期日	二零零八年 港幣千元
短期						
應付融資租賃(附註32)		2010年	611		2009年	318
銀行貸款—有抵押	1.25-15.95	2010年	234,484	1.10 - 12.75	2009年	182,230
			<u>235,095</u>			<u>182,548</u>
長期						
應付融資租賃(附註32)		2011年至2013年	1,613		2010年至2011年	93
銀行貸款—有抵押	1.25-15.95	2011年至2014年	238,458	1.10 - 12.75	2010年至2014年	295,108
			<u>240,071</u>			<u>295,201</u>
			<u>475,166</u>			<u>477,749</u>

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
分析為：		
銀行貸款還款期：		
一年內	234,484	182,230
第二年內	79,612	76,927
第三至五年內(首尾兩年包括在內)	158,846	218,181
	<u>472,942</u>	<u>477,338</u>
其他借款還款期：		
一年內	611	318
第二年內	553	90
第三至五年內(首尾兩年包括在內)	1,060	3
	<u>2,224</u>	<u>411</u>
	<u>475,166</u>	<u>477,749</u>

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

31. 附息銀行及其他借款(續)

	公司					
	有效利率 (%)	到期日	二零零九年 港幣千元	有效利率 (%)	到期日	二零零八年 港幣千元
短期						
銀行借貸—有抵押	香港銀行 同業拆息 + (0.8 to 1.75)	2010年	32,029	香港銀行 同業拆息 + (0.8 to 1.75)	2009年	21,313
長期						
銀行借貸—有抵押	香港銀行 同業拆息 + (0.8 to 1.75)	2011年至2012年	41,161	香港銀行 同業拆息 + (0.8 to 1.75)	2010年至2012年	43,389
			73,190			64,702

	公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
分析為：		
銀行貸款還款期：		
一年內	32,029	21,313
第二年內	27,725	21,313
第三至五年內(首尾兩年包括在內)	13,436	22,076
	73,190	64,702

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

31. 附息銀行及其他借款 (續)

附註：

- (a) 於報告期末，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及越南累計賬面淨值約港幣38,190,000元(二零零八年：港幣35,585,000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16,481,000元(二零零八年：港幣18,282,000元)；
 - (iii) 本集團部份位於香港累計可載值約港幣141,000,000元(二零零八年：港幣112,000,000元)之投資物業；
 - (iv) 本集團累計賬面淨值約港幣858,210,000元(二零零八年：港幣330,682,000元)之廠房設備及機械；
 - (v) 本集團累計賬面淨值約為港幣27,821,000元(二零零八年：港幣524,779,000元)之在建工程；及
 - (vi) 本集團部份定期存款金額為港幣25,007,000元(二零零八年：港幣65,660,000元)。
- (b) 有抵押銀行貸款為港元、越南盾及美元之總額分別為港幣75,690,000元(二零零八年：港幣73,202,000元)、港幣234,262,000元(二零零八年：港幣215,464,000元)及港幣162,990,000元(二零零八年：港幣188,672,000元)。
- (c) 其他利率資料：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
固定利率：		
融資租賃應付款	2,224	411
銀行借貸 — 有抵押	148,068	112,084
	150,292	112,495
浮動利率：		
銀行借貸 — 有抵押	324,874	365,254
	475,166	477,749

本集團之銀行借貸可載值與其公允值接近。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

32. 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一至四年。

於二零零九年十二月三十一日，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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
須於下列期間償還：				
一年內	742	352	611	318
第二年內	677	102	553	90
第三至五年內(首尾兩年包括在內)	1,298	3	1,060	3
最低應付租賃總額	2,717	457	2,224	411
日後財務費用	(493)	(46)		
應付融資租賃淨總額	2,224	411		
列為流動負債之部份(附註31)	(611)	(318)		
長期部份(附註31)	1,613	93		

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

33. 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
於二零零九年一月一日	4,333	723	5,056
增加撥備	20	10	30
於本年度內使用金額	(228)	—	(228)
匯兌調整	—	(39)	(39)
於二零零九年十二月三十一日	4,125	694	4,819

公司

	長期服務款項 港幣千元	總數 港幣千元
於二零零九年一月一日	3,695	3,695
於本年度內使用金額	(164)	(164)
於二零零九年十二月三十一日	3,531	3,531

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

二零零九年十二月三十一日

34. 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
二零零九年			
於二零零九年一月一日	22,945	219,836	242,781
年內於利潤表扣除／(計入)之遞延稅項 (附註10)	(1,194)	20,262	19,068
匯兌調整	(1,187)	(30,348)	(31,535)
於二零零九年十二月三十一日之 遞延稅項負債總額	20,564	209,750	230,314
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

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

34. 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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年初	—	47
年內於利潤表入賬之遞延稅項 (附註10)	—	(47)
年度之遞延稅項資產總額	—	—

本集團香港產生之稅務虧損約為港幣547,845,000元(二零零八年：港幣501,713,000元)，可無限期供使用以沖銷未來應課稅溢利。越南產生之稅務虧損約為港幣25,899,000元(二零零八年：港幣12,472,000元)，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。

於二零零九年十二月三十一日，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，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(二零零八年：無)。

本公司向其股東派發股息並無附有任何所得稅之後果。

35. 股本

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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：		
511,393,418(二零零八年：514,953,418) 普通股份每股港幣0.01元(二零零八年：港幣0.01元)	5,114	5,150

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

35. 股本 (續)

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及 二零零九年一月一日	514,953,418	5,150	757,648	762,798
已行使認股期權	200,000	2	267	269
回購股份	(3,760,000)	(38)	(8,289)	(8,327)
於二零零九年十二月三十一日	511,393,418	5,114	749,626	754,740

於二零零九年內，200,000份認股期權以每股港幣1.21元之認購價行使，引致以每股港幣0.01元發行200,000股股份，其總現金代價為港幣242,000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36。

36. 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，由指定日期開始至不得超過授予認股期權提出日起之5年或該計劃到期之日（以較早者為準）為止。

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

二零零九年十二月三十一日

36. 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 二零零九年 一月一日	於年內 授出	於 於年內 行使	於年內 過期	於年內 失效	二零零九年 十二月三十一日	授出日期*	行使期間	行使價** 港元	本公司股份之股價***		
										於授出日 港元	行使日之 前一天 港元	於行使日 港元
員工												
總數	950,000	—	(200,000)	—	—	750,000	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	2.21	2.26
	470,000	—	—	—	—	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	—	—
	2,350,000	—	—	—	—	2,350,000	二零零七年 二月一日	二零零八年 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	二零零九年 八月五日 至二零零一年 五月十八日	4.34	4.16	—	—
	5,520,000	—	(200,000)	—	—	5,320,000						

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。
- *** 行使期權日之緊接前一天在聯交所收市價之加權平均值為港幣2.21元。

於年內，並無授出任何認股期權。於二零零八年授出認股期權之公允值為港幣117,245元。於年內，本集團確認認股期權支出為港幣1,514,000元(二零零八年：港幣4,498,000元)，當中包括二零零八年及二零零七年授出確認之認股期權分別為港幣64,000元及港幣1,450,000元。

36. 認股期權計劃 (續)

於二零零八年授出權益結算認股期權之公允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
股息率(%)	1.92
預期波幅(%)	62.74
無風險利率(%)	1.32
認股期權之預計年期(%)	0.32 — 1.91

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值之計算。

於年內所行使200,000份(二零零八年：1,250,000份)認股期權，使本公司發行200,000股(二零零八年：1,250,000股)普通股及產生港幣2,000元(二零零八年：港幣12,500元)之新股本及股份溢價港幣266,906元(二零零八年：港幣2,166,000元)，詳情見本財務報告附註35。

於二零零九年十二月三十一日，本公司於該計劃下存有認股期權5,320,000份(二零零八年：5,520,000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5,320,000股額外普通股及產生港幣53,200元額外股本及港幣31,225,900元股份溢價(扣除發行費用前)。

37. 儲備

(a) 集團

本集團本年度與上年度之儲備總額及變更於本財務報告第27至28頁「綜合權益變動表」內呈列。

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

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

37. 儲備 (續)

(a) 集團 (續)

按照中外合資企業之有關法例及規定，本集團在中國之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
於二零零八年一月一日		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	36	—	—	4,498	—	—	—	4,498
股份回購		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
權益結算之認股權安排 發行股份	36	—	—	1,514	—	—	—	1,514
股份回購		267	—	(27)	—	—	—	240
股份回購		(8,289)	—	—	38	(38)	—	(8,289)
本年度虧損		—	—	—	—	(35,529)	—	(35,529)
已派二零零八年末期股息		—	—	—	—	—	(30,684)	(30,684)
二零零九年中期股息	12	—	(23,013)	—	—	—	—	(23,013)
擬派二零零九年末期股息	12	—	(30,684)	—	—	—	30,684	—
於二零零九年十二月三十一日		749,626	360,304	9,786	636	(97,436)	30,684	1,053,600

本公司之繳入盈餘乃本公司所收購附屬公司股份之公允值與本公司發行作交換之股本面值兩者之差額。根據百慕達一九八一年公司條例，本公司在若干情況下可向股東分派繳入盈餘。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

38. 收購一附屬公司

於本年內，本集團收購Thanh Phat Agricultural Product and Plastic Company Limited(「Thanh Phat」) 85%權益，其主要業務為持有物業作發展。由於本集團所收購之實體並不構成一業務，本集團將該收購以資產收購形式入賬。

以下為Thanh Phat於收購日之可識別之資產及負債之公允值：

	於收購時確認 之公允值 港幣千元
待發展物業	34,974
現金及銀行結餘	113
其他應收款項	9
其他應付款項	(362)
少數權東權益	(5,219)
	<u>29,515</u>
現金支付	<u>29,515</u>

有關收購一附屬公司之現金及現金等值之流出淨額分析如下：

	港幣千元
現金代價	(29,515)
收購之現金及銀行結餘	<u>113</u>
有關收購一附屬公司之現金及現金等值之流出淨額	<u>(29,402)</u>

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

39. 出售一附屬公司

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
淨資產出售：		
現金及銀行結餘	—	218
其他應付及累計支出	—	(10,586)
	—	(10,368)
出售一附屬公司之收益(附註5)	—	10,368
	—	—
支付方式：		
現金	—	—

有關出售一附屬公司之現金及現金等值之流出淨額分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
現金代價	—	—
現金及銀行結餘出售	—	(218)
有關出售一附屬公司 現金及現金等值之流出淨額	—	(218)

40. 綜合現金流動表附註

主要非現金交易

- (a) 於本年內，本集團簽訂了物業、廠房和設備融資租賃安排，接受租賃時其資本價值共計港幣2,489,000元(二零零八年：港幣100,000元)。
- (b) 於本年內，本集團以應付方式購買總值港幣72,220,000元(二零零八：無)物業、廠房和設備項目。於二零零九年十二月三十一日，該應付款項被分類至其他應付款項。該結餘為無抵押、免息及按要求時償還。

41. 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1至6年。租約條款一般規定租客支付保證金及根據當時市場情況而提供定時的租金調整。

於二零零九年十二月三十一日，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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	74,540	123,663
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	37,418	68,352
	111,958	192,015

(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2年至50年年期而洽商。

於二零零九年十二月三十一日，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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	785	1,048
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	3,798	2,598
五年後	23,743	19,294
	28,326	22,940

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

42. 承擔項目

於報告期末，除附註41(b)內詳述之營運租約安排外，本集團有以下資本承擔：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已訂約但未撥備		
土地	231,083	401,207
物業、廠房及設備	88,611	99,388
	319,694	500,595

於報告期末，本集團有以下有擬向合營公司出資之應佔承擔：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已授權但未訂約	1,900	—

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

43. 關聯方交易

(a) 除財務報告另有所述之賬款及交易外，本集團於年內曾進行以下重大關聯方交易：

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
聯營公司：			
原料採購	(i)	24,831	22,675
分銷費用	(i)	15,851	1,330
利息收入	(i)	4,173	—

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

43. 關聯方交易 (續)

(a) (續)

附註：

(i) 這些關聯方交易乃根據各方互相同意之條款及條件進行。

(b) 本集團主要管理人員之報酬：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
短期僱員福利	12,716	10,137
退休後福利	36	48
付予主要管理人員之總報酬	12,752	10,185

董事酬金之其他詳情載於本財務報告附註8。

44. 或然負債

於報告期末，於本財務報告內未提供之或然負債如下：

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
就銀行給予附屬公司 之信貸而向銀行提供之保證金	—	—	362,418	362,227

本公司為其附屬公司之銀行借貸作出總值港幣362,418,000元(二零零八年：港幣362,227,000元)之保證金，其中截至二零零九年十二月三十一日止已使用港幣187,188,000元(二零零八年：港幣221,928,000元)。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

45. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類金融工具之可載值如下：

二零零九年

集團

金融資產

	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
聯營公司權益(附註20)	—	115,885	115,885
應收賬款	—	53,424	53,424
金融資產，已計入預付款項、 按金及其他應收款項	—	18,744	18,744
透過損益以反映公允值之 債券投資	1,094	—	1,094
已抵押存款	—	25,007	25,007
現金及現金等值	—	270,065	270,065
	1,094	483,125	484,219

金融負債

集團

	透過損益按公允值 列賬之金融負債 — 持有作買賣 港幣千元	按已攤銷成本 列賬之金融負債 港幣千元	總計 港幣千元
應欠—共同控制機構款項(附註19)	—	21,654	21,654
應付賬款	—	51,178	51,178
金融負債，已計入其他應付款項及累計支出	—	133,646	133,646
應欠董事款項	—	71	71
應欠—關聯公司款項	—	3,350	3,350
付息銀行及其他借貸(附註31)	—	475,166	475,166
租賃按金	—	22,826	22,826
金融衍生工具	6,379	—	6,379
	6,379	707,891	714,270

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

45. 按類別劃分之金融工具(續)

二零零八年

集團

金融資產

	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	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
透過損益以反映公允值之 債券投資	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

集團

	按已攤銷成本 列賬之金融負債 港幣千元
應欠—共同控制機構款項(附註19)	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—關連公司款項	1,852
附息銀行及其他借貸(附註31)	477,749
租賃按金	36,436
	672,694

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

45. 按類別劃分之金融工具 (續)

金融資產

	二零零九年			公司 二零零八年		
	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
	附屬公司之權益(附註18)	—	1,394,669	1,394,669	—	821,739
透過損益以反映公允值之 債券投資	1,094	—	1,094	1,094	—	1,094
已抵押存款	—	25,007	25,007	—	65,660	65,660
現金及現金等值	—	175,686	175,686	—	201,258	201,258
	1,094	1,595,362	1,595,456	1,094	1,088,657	1,089,751

金融負債

	公司	
	二零零九年 按已攤銷 成本列賬之 金融負債 港幣千元	二零零八年 按已攤銷 成本列賬之 金融負債 港幣千元
應欠附屬公司款項(附註18)	1,242,156	648,211
金融負債，已計入其他應付款項及累計支出	5,260	6,213
附息銀行借貸(附註31)	73,190	64,702
應欠董事款項	71	87
	1,320,677	719,213

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

46. 公允值等級制度

本集團採用下列等級制度釐定及披露金融工具之公允值：

等級一： 根據相同資產或負債於活躍市場的報價(未調整)計量之公允值

等級二： 根據估值技術(對列賬公允值有重大影響的各項輸入參數均可直接或間接觀察者)計量的公允值

等級三： 根據估值技術(對列賬公允值有重大影響的各項輸入參數並非有可觀察市場數據支持者(不可觀察輸入參數))計量的公允值

於二零零九年十二月三十一日，本集團持有下列以公允值計量的金融工具：

於二零零九年十二月三十一日以公允值計量的資產：

	等級一 港幣千元	等級二 港幣千元	等級三 港幣千元	總計 港幣千元
通過損益以反映公允值的債券投資	1,094	—	—	1,094

於二零零九年十二月三十一日以公允值計量的負債：

	等級一 港幣千元	等級二 港幣千元	等級三 港幣千元	總計 港幣千元
金融衍生工具	—	6,379	—	6,379

46. 公允值等級制度 (續)

於二零零九年十二月三十一日，本公司持有下列以公允值計量的金融工具：

於二零零九年十二月三十一日以公允值計量的資產：

	等級一 港幣千元	等級二 港幣千元	等級三 港幣千元	總計 港幣千元
通過損益以反映公允值的債券投資	1,094	—	—	1,094

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，等級一及等級二之間並無轉移公允值計量，亦無轉入或轉出等級三。

47. 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，本集團有其他各種金融資產及負債，例如應收賬款及應付賬款，此乃由其經營直接產生。

於年內，本集團一直對政策進行檢討，不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利率風險、外匯風險、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。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

47. 財務風險管理之目的及政策(續)

利率風險(續)

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

	基點 增加/ (減少)	除稅前 溢利增加/ (減少) 港幣千元
二零零九年		
港元	100	(757)
越南盾	100	(862)
美元	100	(2,250)
港元	(100)	757
越南盾	(100)	862
美元	(100)	2,250
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

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

47. 財務風險管理之目的及政策 (續)

外匯風險

本集團於越南之投資均面對越南盾匯率波動之風險。因越南盾並非自由流通之貨幣，所以市場上缺乏對沖工具。為使其風險減至最低，本集團水泥廠已盡量利用其流動資金盈餘及於當地銀行借貸越南盾以付還美元借貸，特別是母公司之借貸。除此之外，水泥廠大部份支出均以越南盾結算。至於位於越南之投資物業，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) 百分比	除稅前溢利 增加／(減少) 港幣千元
二零零九年		
倘港元兌越南盾轉弱	1	4,670
倘港元兌越南盾轉強	(1)	(4,670)
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)

47. 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，因此本集團之壞賬風險並不重大。

就有關本集團其他金融資產(包括現金及現金等值及可供出售金融資產、透過損益以反映公允值的債券投資及其他應收款項)因對方違約所產生的信貸風險，上限相等於該等工具的可載值。

有關更多本集團面臨由應收賬款引起之信貸風險之量化數據載於財務報告附註24。

流動資金風險

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

本集團以循環流動計劃工具監察其資金缺乏風險。該工具考慮金融工具及金融資產(例如：應收賬款)兩者之到期日及預測營運產生之現金流量。

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

47. 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：

集團	二零零九年					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	—	51,178	—	—	—	51,178
金融負債，已計入						
其他應付款項及累計支出	—	133,646	—	—	—	133,646
應欠董事款項	71	—	—	—	—	71
應欠一共同控制機構款項	21,654	—	—	—	—	21,654
應欠一關聯公司款項	3,350	—	—	—	—	3,350
付息銀行及其他借貸	—	257,179	81,802	168,493	—	507,474
金融衍生工具	—	6,379	—	—	—	6,379
租賃按金	—	—	8,153	13,666	1,007	22,826
	25,075	448,382	89,955	182,159	1,007	746,578

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，已計入						
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
應欠一關聯公司款項	1,852	—	—	—	—	1,852
付息銀行及其他借貸	—	193,766	87,207	234,590	—	515,563
租賃按金	—	—	26,117	9,233	1,086	36,436
	54,308	297,967	113,324	243,823	1,086	710,508

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

47. 財務風險管理之目的及政策 (續)

流動資金風險 (續)

公司	二零零九年					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 金融負債，已計入	—	—	—	—	1,242,156	1,242,156
其他應付款項及累計支出	—	5,260	—	—	—	5,260
應欠董事款項	71	—	—	—	—	71
附息銀行借貸	—	32,627	28,227	13,653	—	74,507
就銀行給予附屬公司之 信貸而向銀行提供之保證金	187,188	—	—	—	—	187,188
	187,259	37,887	28,227	13,653	1,242,156	1,509,182

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 金融負債包括，已計入	—	—	—	—	648,211	648,211
其他應付款項及累計支出	—	6,213	—	—	—	6,213
應欠董事款項	87	—	—	—	—	87
附息銀行借貸	—	22,275	21,902	22,344	—	66,521
就銀行給予附屬公司之 信貸而向銀行提供之保證金	221,928	—	—	—	—	221,928
	222,015	28,488	21,902	22,344	648,211	942,960

47. 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。截至二零零九年及二零零八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，即淨債務除以資本及淨債務。本集團之政策乃維持資本負債比率於5%及20%之間。淨債務包括付息銀行及其他借貸、應付賬款、其他應付款項及累計支出、應欠一共同控制機構款項、應欠董事及一關聯公司、租賃按金，減現金及現金等值。資本包括母公司擁有人應佔權益。於報告期末，資本負債比率如下：

財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

47. 財務風險管理之目的及政策(續)

資本管理(續)

集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
付息銀行及其他借貸	475,166	477,749
應付賬款	51,178	70,172
其他應付款項及累計支出	168,363	43,042
應欠一共同控制機構款項	21,654	21,654
應欠董事款項	71	30,802
應欠一關聯公司款項	3,350	1,852
租賃按金	22,826	36,436
減：現金及現金等值	(270,065)	(468,100)
淨債務	472,543	213,607
母公司擁有人應佔權益	2,203,116	2,208,716
資本及淨債務	2,675,659	2,422,323
資本負債比率	18%	9%

48. 財務報告之批准

董事會於二零一零年四月十六日批准財務報告及授權刊發。

投資物業資料

二零零九年十二月三十一日

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%

待發展物業資料

二零零九年十二月三十一日

地點	用途	面積 (平方米)	本集團 應佔權益
Thanh Phat Apartment Area 394 Ho Hoi Lam Street An Lac Ward Binh Tan District Ho Chi Minh City Vietnam	住宅	22,221	85%

五年財務撮要

從已公告之已審核財務報告及適當重列後，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				
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本年溢利	104,751	309,753	299,902	198,251	25,636
應佔權益：					
母公司擁有人	107,055	312,384	302,640	200,343	22,413
少數股東權益	(2,304)	(2,631)	(2,738)	(2,092)	3,223
	104,751	309,753	299,902	198,251	25,636

資產、負債及少數股東權益

	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (重列)
總資產	3,201,064	3,144,138	2,877,837	1,594,045	1,350,852
總負債	(1,000,348)	(940,737)	(622,122)	(375,330)	(304,739)
少數股東權益	2,400	5,315	4,070	2,092	—
	2,203,116	2,208,716	2,259,785	1,220,807	1,046,113