

# 陸氏



陸氏集團(越南控股)有限公司  
LUKS GROUP (VIETNAM HOLDINGS) CO. LTD.  
股份代號 : 0366

二零一零年年報



# 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

HSBC Securities Services (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

# 主席報告

## 業務回顧及展望

於二零二零年，越南整體經濟狀況明顯改善，全年國民生產總值達6.8%。然而，在吸引外資投資方面卻遠遜於往年及部份其他東南亞國家，二零二零年全年共吸納了186億美元外國直接投資，與去年比較下跌約兩成。另一方面，通脹情況失控亦令人擔憂，二零二零年十二月份通脹率升至約11.8%，估計趨勢仍然向上。存款及借貸利率已升至記錄高位，嚴重打擊基建投資等的經濟活動。另外，二零二零年的外貿赤字達124億美元，致令越南國家外匯儲備大幅下降，逼令政府於年內將越南盾貶值約5.5%。其後，於二零一一年初再度貶值，至目前為止，越南盾兌美元已貶值了約9.3% (按越南國家銀行標示匯率計算)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為838,441,000港元，與去年同期錄得之721,833,000港元比較增長約16.2%。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702,428,000港元，與去年同期比較上升約23.9%；而物業投資業務之營業額則為126,510,000港元，與去年同期比較減少約13.3%。

本集團於二零二零年全年，錄得股東應佔綜合淨溢利45,377,000港元，與去年度同期錄得之淨溢利107,055,000港元比較減少約57.6%。每股基本溢利港幣8.9仙，與去年度錄得之港幣20.9仙比較減少約57.4%。

## 水泥業務

二零二零年集團水泥銷售量為2,169,000噸，較去年增長約28.1%。雖然總銷售額錄得23.9%增長至702,428,000港元，但對母公司的貢獻卻由去年的應佔稅後溢利47,773,000港元，轉為本年度的應佔稅後虧損24,814,000港元。

年內水泥業務業績未如理想，主要由於通脹嚴重，年內多項成本均有所上升，而水泥售價不但未能跟隨調整，反而因越南盾貶值而導致相對美元售價出現下跌。生產成本中，最大升幅主要來自煤及紙袋，以每噸水泥生產成本計算漲幅接近三成。為打擊通脹，政府大幅提高銀行息率，當地貨幣借貸息率亦上升至年息16-18%，息率大幅上升亦令集團水泥廠的本地借貸的利息支出上升；再加上年內越南盾貶值幅度較大，致使集團水泥廠於年內錄得虧損。

## 主席報告

在市場方面，因息率高企令到基建項目發展的速度減慢或停頓，令市場對水泥的需求量亦較預期減少。另一方面，供應量卻隨著當地新水泥廠投入生產而上升。另外，由於越南年中因電力供應緊張，亦令到水泥廠須要間歇地停產，以致全年生產量減少了約10萬噸。

展望二零一一年，由於部份已計劃的新水泥廠已暫停發展，及部份效率較差的水泥廠已停產，水泥市場供應增長應會放緩。而需求方面，因越南始終極須大量道路、房屋及大型基礎建設的發展，因此估計需求於未來仍將會穩定地上升。

因越南政府於二零一一年初再度將越南盾貶值，至目前為止已貶值了約9.3% (按越南國家銀行標示匯率計算)，對水泥廠二零一一年上半年的溢利貢獻造成頗大衝擊。由於越南盾並非自由兌換貨幣，加上越南盾息率與美元息率的差距達12-13%，一方面市場上缺乏對沖工具，另一方面採用對沖工具的成本十分高昂，效益並不顯著，因此集團並無採取任何匯率對沖工具以對沖其外匯風險。集團水泥廠已於本年年初至今將水泥售價調升了15%，應足以彌補部份成本上漲及匯率貶值的影響。

雖然仍受到通脹上升及貨幣貶值等不明朗因素困擾，管理層對水泥全年的業務發展保持審慎樂觀。

### 西貢貿易中心及其他投資物業

受到通脹攀升，貿易赤字上升及外匯儲備下降等因素影響，越南的主權評級於年內遭標普由BB級下調至BB-級；再加上貨幣貶值等不明朗因素困擾，越南二零一零年全年的外國直接投資與去年比較下降約兩成。已落實的投資亦趨向採取較謹慎態度。

在此經濟及外商投資環境下，集團旗下的西貢貿易中心租務情況受到一定程度的衝擊。再加上年內新落成寫字樓供應量增加，於二零一零年年底的西貢貿易中心的出租率仍只能保持與去年底相若的76%。但因租金繼續回落，以致全年總體租金收入較上年度減少約12%。另外西貢貿易中心的稅務優惠期結束，由二零一零年起利得稅率由12.5%上調至25%，亦令其對集團稅後溢利貢獻下跌。

## 主席報告

展望二零一一年，相信外國直接投資越南情況相比二零一零年會有較理想的增長，以致市場對寫字樓的需求可望上升；但另一方面市場上寫字樓的供應亦會有所增加，估計西貢貿易中心的出租率會有輕微增長，而租金水平則應可保持平穩。

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

由於息率高企，樓宇按揭利率達年息20%，越南物業市場表現呆滯，成交稀疏而物業價格有所下調，但由於受通脹上升及貨幣貶值影響，下調幅度較輕微，但物業發展則變為緩慢。因應市場環境情況，與及受到手續批覆遲緩影響，集團旗下位於胡志明市平新郡合作項目年內亦進展緩慢。

另外，集團另一位於胡志明市平正縣平興區的合作項目進展亦受阻；主要由於有關越方於合同內承諾的地積比率未獲當局批出，經多番商討仍未達致解決方案，有關的發展進程亦因此受到延誤，目前集團仍然與越方進行商討希望問題可於今年內解決。

蒙古的經濟環境及投資氣氛受資源價格上升影響明顯改善，房地產市場亦見復蘇但緩慢，集團將按市場情況發展及推售於當地的地產發展項目。

### 中成藥業務

中成藥業務本年度之營業額為1,618,000港元，未扣除非控股權益的營運虧損2,559,000港元(二零零九年：虧損5,494,000港元)。

### 股息

董事局建議派發末期息每股港幣2仙予各股東，連同本年度之中期息每股港幣4仙，本年度全年的股息合共每股港幣6仙。

# 主席報告

## 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

二零一一年三月三十日

## 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、銀行結餘及定期存款於二零二零年十二月三十一日止為179,802,000港元(於二零零九年十二月三十一日：295,072,000港元)。本集團之總借貸為404,268,000港元(於二零零九年十二月三十一日：475,166,000港元)；當中有293,666,000港元(於二零零九年十二月三十一日：329,505,000港元)須於一年內付還，110,602,000港元(於二零零九年十二月三十一日：145,661,000港元)須於二至五年內付還。

本集團之借貸包括港幣、美元及越南盾，其所佔比例分別為12.8%、32.6%及54.6%。總借貸之中約39.6%為固定息率。

於二零二零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17%(於二零零九年十二月三十一日：18%)。

#### 主要持有投資

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無持有主要投資。

#### 僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團總僱員數目約1,730人，大部份位於越南。於期內，總員工費用(不包括董事酬金)約31,087,000港元(二零零九年十二月三十一日：37,184,000港元)。集團根據一項購股權計劃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。

#### 抵押詳情

於二零二零年十二月三十一日，若干固定資產賬面淨值約為750,104,000港元，預付土地租賃款項賬面淨值約為14,959,000港元及若干投資物業賬面值約為166,000,000港元已抵押予銀行以獲取本集團之貸款設施。

## 管理層討論及分析

### 匯率波動及有關對沖風險

本集團於越南之投資均面對越南盾幣值波動之外匯風險，特別在水泥廠的收入及外幣借貸部份。於本會計期間內，越南盾相對美元之兌換率相對較為波動。於二零一零年十二月三十一日，與二零零九年十二月三十一日比較，有5.5%之貶值。由於越南盾並非自由兌換貨幣，市場上的對沖工具較為缺乏。另外，因越南盾的息率與美元息率的差距可達13%，採用對沖工具的成本十分高昂，效益並不顯著，對沖工具的成本可能較越南盾每年貶值的幅度比例還要高，因此本公司於年內並無採用任何對沖工具以對沖其外匯風險。為使其外匯風險盡量減低，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

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債(二零零九年十二月三十一日：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。截止二零二零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。

## 企業管治操守

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15至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。

截止二零二零年十二月三十一日止財政年度期間內，董事會共召開了六次會議，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，劉歷遠先生參加了一次董事會會議，梁仿先生及譚根榮先生參加了二次董事會會議。

### 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。

## 企業管治操守

### 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。

二零二零年審核委員會舉行了兩次會議，會議主要審閱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。劉歷遠先生參加了一次會議，梁仿先生及譚根榮先生參加了二次會議。

### 薪酬委員會

本公司於二零二零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。二零二零年薪酬委員會舉行了一次會議。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。

## 企業管治操守

### 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。

於二零一零年，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

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，所有董事已確認在二零一零年一月一日至二零一零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」)。於截止二零一零年十二月三十一日之財政年度，本集團共付予安永1,964,000港元作為審核服務費及147,000港元作為稅務服務費及2,400,000港元作為其他服務費。

## 董事會報告

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零二零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

本集團截至二零二零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仙已於二零二零年九月三十日派發。董事會建議本年度派發末期股息每股港幣2仙予於二零一一年五月六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、負債及非控股權益概要載於第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34及35。

### 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)及綜合權益變動表。

### 可供分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，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200,510,000元，其中包括建議派發之本年度末期息約港幣10,228,000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36%，而最大客戶之銷售額在此約佔19%。本集團最大五名供應商之採購額佔本年度之總採購額約57%，而最大供應商之採購額在此約佔31%。

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。

## 董事會報告

### 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，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。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，亦對他們於本報告日期的獨立性表示認同。

### 董事及主管階層簡介

陸擎天先生，73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。

鄭嬭女士，70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，46歲，本公司執行董事。陸先生為陸擎天先生及鄭嬭女士之兒子，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21年。

## 董事會報告

### 董事及主管階層簡介(續)

陸峯先生，42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11年。

范招達先生，44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21年。

劉歷遠先生，59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。

譚根榮先生，45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21年經驗。

### 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。

## 董事會報告

### 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

於二零二零年十二月三十一日，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 或年幼子女	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
鄭嬭	(b)	20,784,800	—	36,912,027	57,696,827	11.28
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
		218,037,599	174,000	99,596,985	317,808,584	62.14

## 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) 鄭孺女士為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，於二零一零年十二月三十一日，董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄、或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或股份之淡倉或相關股份。

## 董事會報告

### 董事購入股份之權利

除下文「認股期權計劃」於財務報告附註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

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35。

### 主要股東及其他人士之權益及股份之淡倉及相關股份

於二零二零年十二月三十一日，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，於二零二零年十二月三十一日，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

二零一一年三月三十日

## 獨立核數師報告



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

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(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報告，此財務報告包括二零一零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、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策和其他說明附註。

### 董事就綜合財務報告須承擔的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，及香港公司條例的披露規定，編製表達真實且公平意見的綜合財務報表，以及維持董事認為必要的有關內部控制，以確保編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報告作出意見。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，以合理確定此等綜合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綜合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綜合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並真實而公平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，以及評價綜合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，該等綜合財務報告已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司和貴集團於二零一零年十二月三十一日的財務狀況及貴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

二零一一年三月三十日

# 綜合利潤表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入	5	<b>838,441</b>	721,833
銷售成本		<b>(548,362)</b>	(362,393)
毛利		<b>290,079</b>	359,440
其他收入及收益	5	<b>13,829</b>	19,521
投資物業公允值淨收益		<b>38,075</b>	53,660
分銷成本		<b>(68,991)</b>	(62,353)
行政費用		<b>(82,896)</b>	(100,174)
其他費用		<b>(78,683)</b>	(97,279)
融資成本	7	<b>(40,046)</b>	(24,247)
應佔一共同控制機構之溢利及虧損		<b>37</b>	1
應佔聯營公司之溢利及虧損		<b>(3,655)</b>	(3,995)
除稅前溢利	6	<b>67,749</b>	144,574
所得稅支出	10	<b>(23,692)</b>	(39,823)
本年溢利		<b>44,057</b>	104,751
應佔溢利：			
母公司擁有人	11	<b>45,377</b>	107,055
非控股權益		<b>(1,320)</b>	(2,304)
		<b>44,057</b>	104,751
母公司普通股股東應佔之每股盈利	13		
基本		<b>港幣8.9仙</b>	港幣20.9仙
攤薄		<b>港幣8.9仙</b>	港幣20.9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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年溢利		44,057	104,751
其他全面虧損			
換算外國業務產生之匯兌差額		(68,032)	(52,387)
本年其他全面虧損		(68,032)	(52,387)
本年全面(虧損)/收益總額		(23,975)	52,364
應佔全面(虧損)/收益：			
母公司擁有人	11	(22,238)	54,668
非控股權益		(1,737)	(2,304)
		(23,975)	52,364

## 綜合財務狀況表

二零一零年十二月三十一日

		二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
	附註			
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	14	1,010,914	1,136,951	939,474
投資物業	15	1,286,704	1,289,191	1,290,968
預付土地租賃款項	16	17,741	21,691	16,331
商譽	17	183	183	15,842
共同控制機構之投資	19	3,828	2,976	2,975
聯營公司之投資	20	113,424	111,379	129,509
可供出售投資		—	—	416
訂金		138,331	123,495	77,276
<b>非流動資產總值</b>		<b>2,571,125</b>	2,685,866	2,472,791
<b>流動資產</b>				
待發展物業	21	36,552	33,870	—
存貨	22	93,206	95,641	63,687
應收賬款	23	68,673	53,424	28,826
預付款項，按金及其他應收款項		36,256	36,097	43,736
通過損益以反映公允值的債券投資	24	1,094	1,094	1,094
金融衍生工具	29	—	—	244
已抵押存款	25	—	25,007	65,660
現金及現金等值	25	179,802	270,065	468,100
<b>流動資產總值</b>		<b>415,583</b>	515,198	671,347
<b>流動負債</b>				
應付賬款	26	53,694	51,178	70,172
其他應付款項及累計支出		121,850	183,024	51,899
應欠董事款項	27	75	71	30,802
應欠一關聯公司款項	28	4,344	3,350	1,852
付息銀行及其他借貸	30	293,666	329,505	303,306
金融衍生工具	29	—	6,379	—
應付稅項		35,792	23,221	23,990
<b>流動負債總值</b>		<b>509,421</b>	596,728	482,021

## 綜合財務狀況表

二零二零年十二月三十一日

		二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 附註	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
流動(負債)/資產淨值		<b>(93,838)</b>	(81,530)	189,326
資產總值減流動負債		<b>2,477,287</b>	2,604,336	2,662,117
<b>非流動負債</b>				
附息銀行及其他借貸	30	<b>110,602</b>	145,661	174,443
租務按金		<b>23,051</b>	22,826	36,436
撥備	32	<b>5,170</b>	4,819	5,056
遞延稅項負債	33	<b>212,586</b>	230,314	242,781
非流動負債總值		<b>351,409</b>	403,620	458,716
資產淨值		<b>2,125,878</b>	2,200,716	2,203,401
<b>權益</b>				
<b>母公司擁有人應佔權益</b>				
已發行股本	34	<b>5,114</b>	5,114	5,150
儲備	36(a)	<b>2,114,673</b>	2,167,318	2,172,882
擬派末期股息	12	<b>10,228</b>	30,684	30,684
		<b>2,130,015</b>	2,203,116	2,208,716
<b>非控股權益</b>		<b>(4,137)</b>	(2,400)	(5,315)
總權益		<b>2,125,878</b>	2,200,716	2,203,401

陸擎天  
董事鄭嬌  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	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		非控股		
	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	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	
本年溢利	—	—	—	—	—	—	107,055	—	107,055	(2,304)	104,751	
本年其他全面虧損：												
換算外國業務產生												
之匯兌差額	—	—	—	—	—	(52,387)	—	—	(52,387)	—	(52,387)	
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	37	—	—	—	—	—	—	—	—	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	35	—	—	1,514	—	—	—	—	1,514	—	1,514	
股份發行	34	2	267	(27)	—	—	—	—	242	—	242	
股份回購	34	(38)	(8,289)	—	38	—	(38)	—	(8,327)	—	(8,327)	
二零零九年中中期股息	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	

## 綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔權益										非控股 權益	總權益
	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	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
於二零二零年一月一日		5,114	749,626	511,994	9,786	636	(210,505)	1,105,781	30,684	2,203,116	(2,400)	2,200,716
本年溢利		—	—	—	—	—	—	45,377	—	45,377	(1,320)	44,057
本年其他全面虧損：												
換算外國業務產生 之匯兌差額		—	—	—	—	—	(67,615)	—	—	(67,615)	(417)	(68,032)
本年全面虧損總額		—	—	—	—	—	(67,615)	45,377	—	(22,238)	(1,737)	(23,975)
已派二零零九年末期股息		—	—	—	—	—	—	—	(30,684)	(30,684)	—	(30,684)
以權益結算之認股期權安排	35	—	—	—	277	—	—	—	—	277	—	277
二零二零年中期股息	12	—	—	(20,456)	—	—	—	—	—	(20,456)	—	(20,456)
擬派二零二零年末期股息	12	—	—	(10,228)	—	—	—	—	10,228	—	—	—
於二零二零年十二月三十一日		5,114	749,626*	481,310*	10,063*	636*	(278,120)*	1,151,158*	10,228	2,130,015	(4,137)	2,125,878

\* 該等儲備賬包含於綜合財務狀況表內之綜合儲備共港幣2,114,673,000元(二零零九年：港幣2,167,318,000元)。

## 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>經營活動之現金流量</b>			
除稅前溢利		67,749	144,574
調整：			
融資成本	7	40,046	24,247
共同控制機構所佔溢利及虧損		(37)	(1)
聯營公司所佔溢利及虧損		3,655	3,995
利息收入	5	(6,332)	(12,475)
以權益結算之認股期權費用	6	277	1,514
投資物業公允值淨收益		(38,075)	(53,660)
出售物業、廠房及設備項目虧損／(收益)	6	8	(130)
折舊	6	61,769	35,474
確認預付土地租賃款項	6	2,868	4,787
金融衍生工具公允值虧損	6	1,158	6,623
聯營公司借貸減值	6	2,360	7,144
應收賬款減值	6	65	1,295
其他應收款減值	6	1,212	—
物業、廠房及設備項目減值	6	960	—
可供出售投資減值	6	—	416
商譽減值	6	—	15,659
		<b>137,683</b>	179,462
待發展物業增加		(2,682)	—
存貨減少／(增加)		2,435	(31,954)
應收賬款增加		(15,314)	(25,893)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		(1,464)	8,605
應付賬款增加／(減少)		2,516	(18,994)
其他應付款項及累計支出增加		11,046	58,543
撥備增加／(減少)		393	(198)
應欠一關聯公司款項增加		994	1,498
租務按金增加／(減少)		225	(13,610)
營運產生之現金		<b>135,832</b>	157,459
已付利息		(40,046)	(33,663)
已付香港利得稅		—	—
已付海外稅項		(18,839)	(21,524)
<b>營運活動淨現金流入</b>		<b>76,947</b>	102,272

## 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營運活動淨現金流入		76,947	102,272
投資活動現金流量			
已收利息		6,332	12,475
購買物業、廠房及設備項目		(75,376)	(211,484)
新增投資物業		(2,799)	—
新增預付土地租賃款項	16	—	(11,389)
已抵押存款減少		25,007	40,653
非流動訂金增加		(14,836)	(46,219)
貸款予聯營公司		(8,663)	(367)
聯營公司貸款還款		—	8,478
收購一附屬公司	37	—	(29,402)
出售物業、廠房及設備項目所得		—	727
金融衍生工具減少		(7,537)	—
投資活動淨現金流出		(77,872)	(236,528)
融資活動現金流量			
發行股本所得		—	242
股份回購		—	(8,327)
銀行新借貸		409,270	321,576
銀行借貸還款		(479,557)	(325,972)
融資租賃資本部份付款		(611)	(676)
應欠董事款項增加／(減少)		4	(30,731)
已付股息		(51,140)	(53,697)
融資活動淨現金流出		(122,034)	(97,585)
現金及現金等值減少淨額		(122,959)	(231,841)
現金及現金等值年初結存		270,065	468,100
外幣匯率變動影響，淨額		32,696	33,806
現金及現金等值年終結存		179,802	270,065
現金及現金等值結餘分析			
現金及銀行結存	25	172,513	220,591
少於三個月到期非抵押定期存款	25	7,289	49,474
		179,802	270,065

## 財務狀況表

二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	14	103	115	148
附屬公司之投資	18	937,622	938,403	959,418
非流動資產總值		937,725	938,518	959,566
<b>流動資產</b>				
預付款項		—	461	1,630
通過損益以反映公允值的債券投資	24	1,094	1,094	1,094
已抵押存款	25	—	25,007	65,660
現金及現金等值	25	35,864	175,686	201,258
流動資產總值		36,958	202,248	269,642
<b>流動負債</b>				
其他應付款項及累計支出		5,110	5,260	6,213
付息銀行借貸	30	—	73,190	64,702
應欠董事款項	27	75	71	87
流動負債總值		5,185	78,521	71,002
流動資產淨值		31,773	123,727	198,640
資產總值減流動負債		969,498	1,062,245	1,158,206
<b>非流動負債</b>				
撥備	32	3,549	3,531	3,695
非流動負債總值		3,549	3,531	3,695
淨資產		965,949	1,058,714	1,154,511
<b>權益</b>				
已發行股本	34	5,114	5,114	5,150
儲備	36(b)	950,607	1,022,916	1,118,677
擬派末期股息	12	10,228	30,684	30,684
總權益		965,949	1,058,714	1,154,511

陸擎天  
董事鄭嫻  
董事

# 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

## 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

*由二零二零年一月一日起之綜合賬目基準*

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司之財務報告均與本公司之財務報告採用劃一會計年度及會計政策。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。一切集團內部交易所產生的收入、費用及未實現盈虧，股利及集團內部結餘均已於綜合時悉數抵消。

即使附屬公司之虧損歸屬於非控股權益會導致非控股權益產生虧損結餘，虧損仍然必須歸屬於非控股權益。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 2.1 編撰基準(續)

#### 綜合賬目基準(續)

由二零二零年一月一日起之綜合賬目基準(續)

附屬公司擁有權權益之變動(並無失去控制權)以股權交易形式列賬。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則須終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公允值、(ii)任何獲保留投資之公允值及(iii)因此而計入損益之任何盈餘或虧損。本集團所佔以往在其他全面收益中確認之項目視乎適當情況重新分類至損益或保留溢利。

二零二零年一月一日以前之綜合賬目基準

上述若干規定已被本集團按前瞻基準應用，而以下差異將在若干情況下從先前之綜合賬目基準中結轉過來。

- 二零二零年一月一日前收購非控股權益(以往稱為少數股東權益)採用母公司伸延法入賬，其中所收購淨資產的代價與所佔賬面值之間的差額確認為商譽。
- 對於集團產生的虧損將分配到非控股權益，直到其結餘減少至零為止。任何更一步的虧損只分配到母公司中，除非非控股權益受到法律約束須承擔該虧損，否則該虧損不會被分配到非控股權益。於二零二零年一月一日前出現之虧損並無在非控股權益與母公司股東之間重新分配。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 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。

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
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 — 首次採納者之新增豁免」
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」
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
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」
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
香港財務報告準則第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) 二零零九年香港財務報告準則之改進	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」
香港詮釋第4號(修訂本)	於二零零九年五月頒佈之若干香港財務報告準則修訂 經修訂之香港詮釋第4號「租賃 — 釐定香港土地租賃之租賃年期」
香港詮釋第5號	財務報表之呈列 — 借款人對具按需求償還條款之定期貸款之分類

除關於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)及香港詮釋第5號之影響在以下進一步闡釋外，採納該等全新及經修訂之香港財務報告準則對本綜合財務報表並無重大財務影響。

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

### 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3號(經修訂)「業務合併」及香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」

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，該等變動將對非控股權益的初始確認，交易成本的確認，或有事項的初始確認及其後計量以及企業分步合併產生影響。該等變動將會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的業績產生影響。

香港會計準則第27號(經修訂)規定對附屬公司所有權權益的變動但並未失去其控制權時應以股權交易入賬。因此，該等變動將不會對商譽構成影響，亦不會產生收益或虧損。此外，經修訂準則改變對附屬公司所產生的虧損以及失去附屬公司控制權的會計處理。與之相關的財務報告準則的修訂包括但不僅限於香港會計準則第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「匯率變動的影響」、香港會計準則第28號「對聯營公司投資」及香港會計準則第31號「對合營公司投資」。

該等修訂的會計準則按前瞻基準應用，並對二零一零年一月一日之後發生的業務合併、失去附屬公司控制權以及與非控股權益交易時的會計處理產生影響。

#### (b) 香港詮釋第5號「財務報表之呈列 — 借款人對具按需求償還條款之定期貸款之分類」

香港詮釋第5號規定借款人應將具賦予放款人在無條件的情況下隨時要求還款權利之條款之定期貸款分類為流動負債。不論是否有任何違約的事件發生及儘管於借貸協議中訂立的任何其他條款及到期日。

# 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

## 2.2 會計政策變更及披露(續)

### (b) 香港詮釋第5號「財務報表之呈列 — 借款人對具按要求償還條款之定期貸款之分類」(續)

採用該詮釋前，有關定期貸款之流動及非流動負債部份分類乃根據載於貸款協議之議定預定還款日期釐定。採用該詮釋後，有關定期貸款整體被重新分類為流動負債。該詮釋已被本集團追溯應用及比較數字已被重列。此外，因為這個改變及香港會計準則第1號「財務報表之呈列」之規定，該等財務報告包括於二零零九年一月一日之財務狀況表。

有關貸款之詳情載於財務報告附註30。以上變更對綜合利潤表無任何影響。有關對於綜合財務狀況表之影響如下：

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
<b>流動負債</b>			
負息銀行及其他借貸之增加	72,926	94,410	120,758
<b>非流動負債</b>			
負息銀行及其他借貸之減少	(72,926)	(94,410)	(120,758)

本集團之資產淨值既無任何影響。

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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之香港財務報告準則。

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 — 香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較資料之有限度豁免」 <sup>2</sup>
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 — 嚴重通貨膨脹及剔除首次採納者的固定日期的修訂」 <sup>4</sup>
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 — 金融資產之轉讓」 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	經修訂之香港會計準則第12號「所得稅 — 遞延稅項：收回相關資產」 <sup>5</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 <sup>3</sup>
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」 <sup>1</sup>
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」 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>

除上述外，香港會計師公會已頒佈二零一零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3號及香港會計準則第27號於二零一零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1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號於二零一一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。

<sup>1</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 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。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 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投資乃以成本減去任何減值虧損後列賬。

#### 合營公司

合營公司是以透過合約安排成立之實體，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。

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沒擁有單方面控制權，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沒擁有單方面控制權或共同控制權，但一般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

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 合營公司(續)

- (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投資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實現比例抵銷，惟未實現虧損證明被轉讓資產出現減值，則作別論。可能存在之不一致會計政策已作出調整。

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投資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。

#### 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。

本集團於聯營公司之投資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實現收益及虧損與本集團於聯營公司之投資對銷，惟未實現虧損證明被轉讓資產出現減值，則作別論。可能存在之不一致會計政策已作出調整。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 聯營公司(續)

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投資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。

#### 業務合併及商譽

##### 二零二零年一月一日之後的業務合併

業務合併採取購買法核算，獲取被收購方控制權之收購代價以收購日的公允值計量，即收購日集團支付的資產公允值，集團承擔被收購方前所有者的負債以及集團所發行的權益價值總和。對每項業務合併，收購方通過計算公允值或者應佔可辨認淨資產的份額以確認非控股權益價值。發生的收購費用應計入損益。

當集團進行收購業務時，在收購日對收購取得的金融資產和金融負債價值按照合同條款、經濟狀況及相關情況進行分類評估，此述包含對被收購公司嵌入式的衍生工具進行拆分。

若業務合併是分步驟進行，則收購方之前持有被收購方的權益投資應按照收購日的公允值通過損益重新計算。

收購方轉移的或有代價應在收購日按照公允值重新計量，此或有代價公允值的後續變動(此被視作資產或負債)應按照香港會計準則第39號的規定計入損益，或者計入其他全面收益。如果此等或有代價被劃歸為權益，其不能進行重新計量直至作為權益處置為止。

初始確認的商譽成本為支付的收購成本、確認的非控股權益以及其他本集團之前持有之被收購方的權益投資的公允值之合計數超過被收購方購入之可辨認資產及負債之公允值淨值之差額。如果該等合計數低於可辨認淨資產公允值，則需在經過重新評估後將其確認為廉價收購收益並計入損益。

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 業務合併及商譽(續)

##### 二零一零年一月一日之後的業務合併(續)

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

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

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

##### 二零零五年一月一日以後二零一零年一月一日之前的業務合併

與上述準則建立在前瞻基礎應用相比，以下列示的差異應用在二零一零年一月一日之前的業務合併：

業務合併採取的是購買法核算，與收購交易相關的直接相關費用構成業務收購的成本。非控股權益是按照被收購方在收購日可辨認淨資產的公允值份額計算。

分步合併將作為幾次獨立的合併核算。任何新購入的權益不影響此前確認的商譽。

當本集團收購一項業務，獲取的獨立於主合同的衍生工具無須進行重新評估，除非此次業務合併影響到合同條款並對現金流造成極大影響，此時重新評估是必須的。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 業務合併及商譽(續)

二零零五年一月一日以後二零二零年一月一日之前的業務合併(續)

或有代價僅在本集團負有一項現時義務，並將很有可能導致現金流出，並且現金流出的金額可以可靠確定時才予以確認。對此或有代價的後續調整作為商譽的一部分確認。

#### 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定資產之可收回數額之估計出現變動始能撥回，惟撥回後之賬面值不得超過倘有關資產於過往年度並未確認減值虧損而予以釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷淨額)。撥回減值虧損之數額，乃於其產生之期間計入利潤表，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。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 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)控制本集團、被本集團控制、或與本集團被共同控制；(ii) 持有使其對本集團有重大影響之權益；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支銷。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。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 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，則被終止確認。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賬面值之差額。

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

#### 投資物業

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

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 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，該物業將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(包括預付土地租賃款項之融資租賃)已計算在物業、廠房及設備內並按租期及預計可使用期，較短者作折舊。此等租賃之融資成本已計入利潤表內並於租賃期內每期以固定費用計算。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 租賃(續)

營運租約指資產擁有權所涉之絕大部份回報及風險仍屬於出租者之租約。倘本集團為出租者，本集團根據營運租約所出租之資產乃計入非流動資產，根據營運租約而應收之租金，乃於租約期內以直線法形式計入利潤表。倘本集團為承租者，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。

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

#### 投資及其他金融資產

##### 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按適當的形式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投資或指定為有效對沖之對沖工具之衍生工具。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、應收貸款及有報價和無報價的金融工具。

##### 其後計量

金融資產的其後計量取決於其分類，如下：

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 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的其他收入及收益或融資成本項確認。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或利息收入，相關變動根據下文「確認收益」所載政策確認。

本集團評估其按公允值計入損益之金融資產(持作買賣)以評估於短期內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。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 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。實際利率攤銷及減值虧損計入利潤表。減值虧損計入利潤表的其他費用項。

##### 可供出售金融投資

可供出售金融投資乃非衍生金融資產的非上市之股本證券，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。

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確認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，釐定於短期內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。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，該等金融資產方獲准重新分類至持有至到期分類。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 可供出售金融投資(續)

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，記錄於權益的賬項則被重新分類至利潤表。

#### 終止確認金融資產

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)在下列情況將終止確認：

- 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，該項資產將就本集團持續涉及有關資產的程度確認入賬。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。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 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。

#### 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及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。

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

### 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(續)

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的其他費用項。

##### 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現值(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。

##### 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撥回，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。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 金融負債

##### 首次確認及計量

屬於香港會計準則第39號範圍的金融負債按適當的形式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、金融衍生工具及付息銀行貸款及借款。

##### 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終止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。

##### 終止確認金融負債

金融負債將終止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終止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。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 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；折現現金流量分析及其他估值方法。

#### 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。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 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增加之金額確認於利潤表。

#### 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，乃按負債法計提遞延稅項撥備。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 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：

- 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、承前未用稅項抵免及未用稅項虧損，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、承前未用稅項抵免及未用稅項虧損的，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。

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份，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份時，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，可將現時的稅項資產及現時的稅項負債互相抵銷，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。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 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，且對已售貨物也沒有實際控制權；
- (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預期有效期內之估計之未來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」)。

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。

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。於賦權日之前於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。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 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，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。

#### 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。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 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。

#### 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。外幣交易最初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，採用最初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。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 外幣(續)

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之收入、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

於授納本集團之會計政策時，除估計項目外，管理層已作出對財務報告確認之數額有重大影響之判斷，如下：

##### 營運租賃承擔—本集團為出租人

本集團之投資物業項目已簽訂商業物業租約。基於對租約條款的評估，本集團已決定保留該等營運租約出租之物業資產權所涉之重大風險及實質收益。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 3. 主要會計判斷與估計

#### 判斷(續)

##### 投資物業及業主自佔物業之分類

本集團釐定物業是否合資格分類為投資物業，及已為該判斷定下細則。投資物業乃持有用作賺取租金或作資本升值或兩者之物業。因此，本集團考慮物業是否能獨立地為本集團帶來現金流入。

##### 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。

於二零二零年十二月三十一日應收賬款之可載值約為港幣68,673,000元(二零零九年：港幣53,424,000元)。

#### 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。該釐定需對有關商譽之現金產生單位之商譽之使用價值作出估計。估計使用價值時，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。於二零二零年十二月三十一日之商譽可載值為港幣183,000元(二零零九年：港幣183,000元)。更多詳細資料載於附註17。

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

### 3. 主要會計判斷與估計(續)

#### 不確定之估計(續)

##### 投資物業公允值之估計

在缺乏活躍市場的相約物業現價時，本集團考慮多方面資料包括：

- (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，因應自交易日期經濟狀況之轉變作出調整以反映其價格；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之最新市場租值，可靠地估計其未來現金流，並使用已反映現有市場對現金流之金額及時間之不確定估算之貼現率於貼現現金流推算法。

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。

於二零一零年十二月三十一日投資物業之可載值約為港幣1,286,704,000元(二零零九年：港幣1,289,191,000元)(附註15)。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 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)與本集團溢利／(虧損)之計量方法一致，惟利息收入及本集團之金融工具之公允值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

二零一零年十二月三十一日

## 4. 營運分部資料(續)

## (a) 業務分部

	水泥產品		物業投資		物業發展		中成藥產品		企業及其他		綜合	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元										
分部收入：												
銷售予外界客戶	702,428	566,828	126,510	145,845	—	—	1,618	1,757	7,885	7,403	838,441	721,833
其他收入及收益	7,199	6,361	298	641	—	—	—	—	—	44	7,497	7,046
											845,938	728,879
分部業績	(18,446)	64,977	130,559	148,680	(6,027)	(2,534)	(2,559)	(5,494)	(37,334)	(62,913)	66,193	142,716
調整：												
利息收入											6,332	12,475
金融衍生工具之公允價值虧損											(1,158)	(6,623)
應佔聯營公司之溢利及虧損	(3,216)	(3,626)	—	—	(439)	(369)	—	—	—	—	(3,655)	(3,995)
應佔共同控制機構之溢利	—	—	37	1	—	—	—	—	—	—	37	1
除稅前溢利											67,749	144,574
所得稅支出	(3,152)	(13,578)	(20,540)	(26,245)	—	—	—	—	—	—	(23,692)	(39,823)
本年溢利											44,057	104,751
分部資產	1,262,062	1,324,400	1,450,969	1,472,891	79,701	36,927	5,264	4,583	71,460	247,908	2,869,456	3,086,709
調整：												
應佔聯營公司之投資	37,069	38,544	—	—	76,355	72,835	—	—	—	—	113,424	111,379
應佔共同控制機構之投資	—	—	3,828	2,976	—	—	—	—	—	—	3,828	2,976
資產合計											2,986,708	3,201,064
分部負債	512,508	656,923	317,032	269,115	495	356	4,724	4,443	26,071	63,132	860,830	993,969
未分配負債											—	6,379
負債合計											860,830	1,000,348
其他分部資料：												
折舊	58,049	30,894	2,225	2,985	80	79	161	170	1,254	1,346	61,769	35,474
資本支出	3,070	303,028	2,799	3,844	6	22	—	51	80	53	5,955	306,998
聯營公司借貸減值	2,360	7,144	—	—	—	—	—	—	—	—	2,360	7,144
應收賬款減值	—	1,279	—	—	—	—	36	—	29	16	65	1,295
其他應收款減值	1,212	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,212	—
投資物業公允價值淨收益	—	—	38,075	53,660	—	—	—	—	—	—	38,075	53,660
商譽減值	—	—	—	15,659	—	—	—	—	—	—	—	15,659
物業、廠房及設備項目減值	461	—	—	—	—	—	—	—	499	—	960	—
可供出售投資減值	—	416	—	—	—	—	—	—	—	—	—	416

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

### 4. 營運分部資料(續)

#### (b) 地區資料

##### (a) 從外界客戶之收入

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
越南	817,634	701,294
香港	13,744	13,521
中國內地	7,063	7,018
	<b>838,441</b>	721,833

以上收入資料乃按客戶分佈地區。

##### (b) 非流動資產

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
越南	2,013,260	2,186,839
香港	342,763	326,786
中國內地	215,102	172,241
	<b>2,571,125</b>	2,685,866

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155,967,000元(二零零九年：港幣166,789,000元)來自單一位客戶。

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

### 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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>收入</b>		
水泥銷售	<b>702,428</b>	566,828
租金總收入	<b>126,510</b>	145,845
電子產品銷售	<b>4,437</b>	4,172
中成藥產品銷售	<b>1,618</b>	1,757
夾板及其他木製品銷售	<b>3,448</b>	3,231
	<b>838,441</b>	721,833
<b>其他收入及收益</b>		
利息收入	<b>6,332</b>	12,475
其他	<b>7,497</b>	7,046
	<b>13,829</b>	19,521

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

## 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	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已售存貨成本		<b>531,735</b>	345,659
折舊	14	<b>61,769</b>	35,474
確認預付土地租賃款項	16	<b>2,868</b>	4,787
研究和開發費用*		<b>938</b>	3,434
核數師酬金		<b>1,964</b>	1,628
土地及樓宇之最低營運租賃款項		<b>725</b>	1,144
僱員成本(不包括董事酬金(附註8))：			
工資及薪金		<b>30,170</b>	35,083
權益結算之認股期權費用	35	<b>277</b>	1,514
退休福利計劃供款		<b>640</b>	587
		<b>31,087</b>	37,184
匯兌淨差額*		<b>31,368</b>	61,469
投資物業之租金收入減			
港幣16,627,000元直接營運支出			
(二零零九年：港幣8,432,000元)		<b>(109,883)</b>	(137,413)
聯營公司借貸減值*	20	<b>2,360</b>	7,144
應收賬款減值*	23	<b>65</b>	1,295
其他應收款減值*		<b>1,212</b>	—
可供出售投資減值*		—	416
商譽減值*	17	—	15,659
物業、廠房及設備項目減值*	14	<b>960</b>	—
金融衍生工具之公允值虧損*		<b>1,158</b>	6,623
出售物業、廠房及設備之虧損／(溢利)*		<b>8</b>	(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

二零一零年十二月三十一日

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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	39,915	33,546
融資租賃	131	117
非透過損益按公允值列賬之金融負債之總利息支出	40,046	33,663
減：資本利息	—	(9,416)
	40,046	24,247

## 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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
袍金	800	800
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	9,135	9,000
任意決定之花紅	303	238
退休福利計劃供款	36	36
	9,474	9,274
	10,274	10,074

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

## 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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
劉歷遠先生	100	100
梁仿先生	100	100
譚根榮先生	100	100
	<b>300</b>	300

本年度內並無應付獨立非執行董事之其他酬金(二零零九年：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
<b>二零一零年</b>					
陸擎天先生	100	3,250	—	—	3,350
鄭嬌女士	100	1,690	—	—	1,790
陸恩先生	100	1,588	252	12	1,952
陸峯先生	100	1,515	51	12	1,678
范招達先生	100	1,092	—	12	1,204
	<b>500</b>	<b>9,135</b>	<b>303</b>	<b>36</b>	<b>9,974</b>
<b>二零零九年</b>					
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
	<b>500</b>	<b>9,000</b>	<b>238</b>	<b>36</b>	<b>9,774</b>

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

二零一零年十二月三十一日

### 9. 最高薪酬五位僱員

最高薪酬之五位僱員，包括四位董事(二零零九年：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(二零零九年：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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,385	1,445
任意決定之花紅	362	492
	<b>1,747</b>	1,937

最高薪酬之非董事僱員之酬金範圍如下：

	僱員人數	
	二零一零年	二零零九年
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	<b>1</b>	1

### 10. 所得稅支出

香港利得稅乃按年內在港產生之估計應課稅溢利以16.5%(二零零九年：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。

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
集團：		
本年度 — 其他地區		
本年度之稅項支出	<b>24,603</b>	20,755
往年撥備不足額	<b>6,807</b>	—
遞延稅項(附註33)	<b>(7,718)</b>	19,068
本年度稅項支出總額	<b>23,692</b>	39,823

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

## 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10%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(二零二零年)

	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)	(20,946)		40,653		48,042		67,749	
按法定稅率計算稅項	(3,456)	16.5	10,163	25.0	12,011	25.0	18,718	27.6
特定省份或當地稅務局之較低稅率	—	—	(4,341)	(10.7)	(2,858)	(5.9)	(7,199)	(10.6)
本年度稅項於以往年度之調整	—	—	—	—	6,807	14.1	6,807	10.0
聯營公司應佔損益	72	(0.3)	—	—	804	1.7	876	1.3
共同控制機構應佔損益	—	—	(9)	—	—	—	(9)	—
毋須繳納稅項之收入	(5,569)	26.6	—	—	(841)	(1.8)	(6,410)	(9.5)
不可扣稅之支出	6,653	(31.8)	—	—	128	0.3	6,781	10.0
已使用之稅項虧損	(1,489)	7.1	—	—	(56)	(0.1)	(1,545)	(2.2)
未確認之稅項虧損	3,789	(18.1)	—	—	1,884	3.9	5,673	8.4
按本集團實質稅率計算之稅項支出	—	—	5,813	14.3	17,879	37.2	23,692	35.0

# 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

## 10. 所得稅支出(續)

### 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

## 11. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零一零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35,730,000元(二零零九年：虧損港幣35,529,000元)(附註36(b))。

## 12. 股息

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
普通股每股中期股息 — 港幣4仙(二零零九年：港幣4.5仙)	20,456	23,013
普通股每股擬派末期股息 — 港幣2仙(二零零九年：港幣6仙)	10,228	30,684
	<b>30,684</b>	53,697

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

二零一零年十二月三十一日

### 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，及本年度內已發行普通股加權平均數為511,393,418(二零零九年：511,778,584)。

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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>盈利</b>		
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	<b>45,377</b>	107,055

	股份數目	
	二零一零年	二零零九年
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利所採用年內已發行普通股加權平均數	<b>511,393,418</b>	511,778,584
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
認股期權	<b>469,410</b>	523,966
	<b>511,862,828</b>	512,302,550

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

## 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	貨船	在建工程	總計
二零一零年十二月三十一日	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
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日：										
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
於二零一零年一月一日										
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
添置	—	—	47	102	39	—	774	—	2,194	3,156
轉撥(淨額)	—	—	223	—	—	—	10,619	—	(10,842)	—
出售	—	—	—	—	—	—	(8)	—	—	(8)
減值	—	—	(499)	—	—	—	—	—	(461)	(960)
年內提備之折舊	(1,610)	(181)	(53,559)	(378)	(91)	—	(3,988)	(1,962)	—	(61,769)
匯兌調整	(64)	—	(64,051)	(57)	2	—	(236)	(970)	(1,080)	(66,456)
於二零一零年十二月三十一日										
累計折舊後淨額	37,664	521	925,663	856	210	—	11,156	17,212	17,632	1,010,914
於二零一零年 十二月三十一日：										
原值	85,875	2,545	1,167,899	14,488	1,240	2,251	26,700	20,784	17,632	1,339,414
累計折舊	(48,211)	(2,024)	(242,236)	(13,632)	(1,030)	(2,251)	(15,544)	(3,572)	—	(328,500)
可載淨值	37,664	521	925,663	856	210	—	11,156	17,212	17,632	1,010,914

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備(續)

## 集團(續)

	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
二零二零年十二月三十一日	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
於二零二零九年一月一日：										
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
於二零二零九年一月一日										
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)
於二零二零九年十二月三十一日										
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
於二零二零九年十二月三十一日：										
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

二零一零年十二月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備(續)

公司

二零一零年十二月三十一日	傢俬、裝置 及寫字樓設備 港幣千元	電腦設備 港幣千元	總數 港幣千元
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日：			
原值	138	316	454
累計折舊	(136)	(203)	(339)
可載淨值	2	113	115
於二零一零年一月一日之累積折舊後淨額	2	113	115
添置	—	32	32
年內提備折舊	(2)	(42)	(44)
於二零一零年十二月三十一日之 累計折舊後淨額	—	103	103
於二零一零年十二月三十一日：			
原值	138	348	486
累計折舊	(138)	(245)	(383)
可載淨值	—	103	103

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備(續)

## 公司(續)

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	總數 港幣千元
於二零零九年一月一日：			
原值	138	302	440
累計折舊	(121)	(171)	(292)
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			
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	454
累計折舊	(136)	(203)	(339)
可載淨值	2	113	115

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

### 14. 物業、廠房及設備(續)

包括於上列之本集團租約土地及樓宇，按租期詳列如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
成本：		
位於香港長年期	50,951	50,951
位於香港以外短年期	34,924	35,992
	<b>85,875</b>	86,943

於二零一零年十二月三十一日，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1,706,719元(二零零九年：港幣2,571,823元)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團部份位於香港及越南累計賬面淨值約為港幣37,363,000元(二零零九年：港幣38,190,000元)之租約土地及樓宇，累計賬面淨值約為港幣688,983,000元(二零零九年：港幣858,210,000元)之廠房及機械，累計賬面淨值約為港幣6,546,000(二零零九年：無)之汽車及累計賬面值約港幣17,212,000(二零零九年：無)之貨船，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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日之可載值	1,289,191	1,290,968
添置	2,799	—
轉撥業主佔用物業	—	(2,815)
公允值調整之溢利淨額	38,075	53,660
匯兌調整	(43,361)	(52,622)
於十二月三十一日之可載值	<b>1,286,704</b>	1,289,191

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

## 15. 投資物業(續)

投資物業按租期詳列如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
位於香港：		
長年期	15,860	25,524
中年期	193,940	154,482
	<b>209,800</b>	180,006
位於香港以外：		
長年期	141,018	112,328
中年期	853,541	928,952
短年期	82,345	67,905
	<b>1,076,904</b>	1,109,185
	<b>1,286,704</b>	1,289,191

投資物業於二零一零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DTZ Debenham Tie Leung (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39(a)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團部份位於香港其公允值約為港幣166,000,000元(二零零九年：港幣141,000,000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118頁。

# 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

## 16. 預付土地租賃款項

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日之可載值	<b>24,599</b>	18,282
於年內添置	—	11,389
於年內確認(附註6)	<b>(2,868)</b>	(4,787)
匯兌調整	<b>(1,175)</b>	(285)
於十二月三十一日之可載值	<b>20,556</b>	24,599
流動部份包括於預付款項、按金及其他應收款項	<b>(2,815)</b>	(2,908)
非流動部份	<b>17,741</b>	21,691

租賃土地以短期租賃形式持有及位於越南。

於二零一零年十二月三十一日，本集團預付土地租賃款項之總賬面淨值約為港幣14,959,000元(二零零九年：港幣16,481,000元)，已作本集團之銀行借貸抵押(附註30)。

## 17. 商譽

### 集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日：		
原值	<b>262,558</b>	262,558
累計減值	<b>(262,375)</b>	(246,716)
可載淨值	<b>183</b>	15,842
於一月一日之原值，累計減值後淨額	<b>183</b>	15,842
年內減值(附註6)	—	(15,659)
於十二月三十一日之可載淨值	<b>183</b>	183

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

### 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：

- 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，已於截至二零零九年十二月三十一日止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。二零零九年適用於預測現金流量之貼現率為14%。

#### 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13%(二零零九年：10%)。

分配於每一個現金產生單位之商譽可載值如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
物業投資	—	—
水泥產品	183	183

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

### 17. 商譽(續)

#### 商譽減值測試(續)

於二零一零年及二零零九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. 附屬公司之投資

	公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市股份，以成本價計算	<b>785,890</b>	785,890
應收附屬公司	<b>1,383,410</b>	1,401,257
應欠附屬公司	<b>(1,218,918)</b>	(1,242,156)
	<b>950,382</b>	944,991
應收附屬公司撥備	<b>(12,760)</b>	(6,588)
	<b>937,622</b>	938,403

應收及應欠附屬公司款項均為無抵押、免息及無需於一年內償還。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

二零一零年十二月三十一日

## 18. 附屬公司之投資(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
			二零一零年 %	二零零九年 %	
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 751,329,773,000	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

二零一零年十二月三十一日

## 18. 附屬公司之投資(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
			二零一零年 %	二零零九年 %	
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	75	物業發展
Thanh Phat Agricultural Product and Plastic Company Limited*	越南	越南盾 35,000,000,000	85	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，上表所列为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

二零一零年十二月三十一日

## 19. 共同控制機構之投資

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應佔資產淨值	25,482	24,630
應欠共同控制機構	(21,654)	(21,654)
	3,828	2,976

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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應佔共同控制機構資產及負債：		
流動資產	12,004	11,385
非流動資產	32,162	31,381
流動負債	(17,484)	(16,975)
非流動負債	(1,200)	(1,161)
資產淨值	25,482	24,630

# 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

## 19. 共同控制機構之投資 (續)

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應佔共同控制機構業績：		
收入	1,557	620
其他收入	382	792
	<b>1,939</b>	1,412
總支出	(1,878)	(1,389)
稅項	(24)	(22)
	<b>37</b>	1

## 20. 聯營公司之投資

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應佔負債淨值	(9,148)	(4,506)
貸款予聯營公司	159,307	150,644
	<b>150,159</b>	146,138
減值撥備	(36,735)	(34,759)
	<b>113,424</b>	111,379

貸款予聯營公司結餘為無抵押、免息及無需於一年內償還。

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

## 20. 聯營公司之投資(續)

貸款予聯營公司減值撥備變動如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	34,759	27,946
確認減值損失(附註6)	2,360	7,144
匯兌調整	(384)	(331)
於十二月三十一日	36,735	34,759

本年度作出減值撥備乃因聯營公司連續出現營運虧損。

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
			二零一零年 %	二零零九年 %	
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 Limited Company	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 Limited Company	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 Hai Hoa Company Limited	普通股每股 越南盾1	越南	49	—	銷售鐵礦石
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

二零一零年十二月三十一日

### 20. 聯營公司之投資(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300元(二零零九年：港幣260元)及港幣11,271,860元(二零零九年：港幣11,271,560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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
資產	140,104	134,597
負債	(187,293)	(173,992)
除稅後虧損	(8,082)	(9,037)

### 21. 待發展物業

待發展物業位於越南及以中期租賃持有。

### 22. 存貨

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
原料	29,298	26,215
消耗品	43,474	44,922
在製品	10,417	14,741
製成品	10,017	9,763
	93,206	95,641

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

## 23. 應收賬款

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收賬款	70,048	54,942
減值	(1,375)	(1,518)
	<b>68,673</b>	53,424

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

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

於報告期末，減值後之應收賬款淨額根據發票日之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0至30天	41,535	37,104
31至60天	11,597	6,832
61至90天	3,782	4,374
91至120天	3,222	2,676
120天以上	8,537	2,438
	<b>68,673</b>	53,424

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

### 23. 應收賬款(續)

應收賬款之減值撥備變動如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	1,518	287
已確認減值虧損(附註6)	65	1,295
因不能收回而需註銷	(159)	—
匯兌調整	(49)	(64)
	<b>1,375</b>	1,518

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。

未確認減值之應收賬款賬齡分析如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
未過期亦未減值	53,132	43,889
過期少於3個月	9,486	8,497
過期3個月以上	6,055	1,038
	<b>68,673</b>	53,424

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。

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

## 24. 通過損益以反映公允值的債券投資

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
上市債券投資 — 海外	1,094	1,094	1,094	1,094

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，以上債券投資分類為持有作買賣。

## 25. 現金及現金等值及已抵押存款

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
現金及銀行結存	172,513	220,591	28,575	126,212
定期存款	7,289	74,481	7,289	74,481
	179,802	295,072	35,864	200,693
減：已抵押定期存款 (作銀行借貸)	—	(25,007)	—	(25,007)
現金及現金等值	179,802	270,065	35,864	175,686

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3,697,000元(二零零九年：港幣3,668,000元)及港幣28,047,000元(二零零九年：港幣25,071,000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。

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

### 26. 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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0至30天	17,930	28,475
31至60天	6,408	4,063
61至90天	3,974	5,242
91至120天	399	248
120天以上	24,983	13,150
	<b>53,694</b>	51,178

應付賬款不附有利息及通常於7至60天還款。

於二零一零年十二月三十一日，應付賬款包括應付聯營公司款項約港幣5,613,000元(二零零九年：港幣1,952,000元)。此款項不附有利息及通常於60天還款。

### 27. 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。

### 28. 應欠一關聯公司款項

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。

### 29. 金融衍生工具

	資產		負債	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
利息掉期	—	—	—	6,379

利息掉期之可載值與其公允值相同。

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

## 30. 附息銀行及其他借貸

## 集團

	二零一零年十二月三十一日			二零零九年十二月三十一日			二零零九年一月一日	
	有效利率 (%)	到期日	港幣千元	有效利率 (%) (重列)	到期日 (重列)	港幣千元 (重列)	到期日 (重列)	港幣千元 (重列)
<b>流動負債</b>								
應付融資租賃(附註31)		2011年	553		2010年	611	2009年	318
銀行借貸—有抵押	13.5-18.5	2011年	158,337	10.2-12.5	2010年	148,068	2009年	104,991
長期銀行借貸之 流動部份—有抵押	1.57-15.42	2011年	61,850	1.25-15.95	2010年	86,416	2009年	77,239
按需求付還之 長期銀行借貸 —有抵押(附註)	1.57-15.42	按需求	72,926	1.25-15.95	按需求	94,410	按需求	120,758
			<u>293,666</u>			<u>329,505</u>		<u>303,306</u>
<b>非流動負債</b>								
應付融資租賃(附註31)		2012年至 2013年	1,060		2011年至 2013年	1,613	2010年至 2011年	93
銀行借貸—有抵押	5.42-15.3	2012年至 2014年	109,542	2.56-15.95	2011年至 2014年	144,048	2010年至 2014年	174,350
			<u>110,602</u>			<u>145,661</u>		<u>174,443</u>
			<u>404,268</u>			<u>475,166</u>		<u>477,749</u>

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
分析為：		
銀行貸款還款期：		
一年內或按需求(附註)	293,113	328,894
第二年內	34,198	34,262
第三至五年內(首尾兩年包括在內)	75,344	109,786
	<u>402,655</u>	<u>472,942</u>
其他借款還款期：		
一年內	553	611
第二年內	553	553
第三至五年內(首尾兩年包括在內)	507	1,060
	<u>1,613</u>	<u>2,224</u>
	<u>404,268</u>	<u>475,166</u>

# 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

## 30. 附息銀行及其他借貸(續)

### 集團(續)

附註：如財務報告附註2.2(b)所述，因現時採納香港詮釋第5號，集團之定期借貸港幣72,926,000元(二零零九年：港幣94,410,000元)包含一個按需求還款之條款，被重新分類為一項流動負債。為上述而作的分析，該借貸入賬流動附息銀行及其他借貸及分析為一年內或按需求付還之銀行借貸。

根據上述借貸之到期日，借貸須於第二年内付還之金額為港幣27,651,000元(二零零九年：港幣45,350,000元)，及第三至五年內付還之金額為港幣45,275,000元(二零零九年：港幣49,060,000元)。

### 公司

	二零一零年		二零零九年十二月三十一日		二零零九年一月一日	
	十二月三十一日					
	港幣千元	有效利率	到期日	港幣千元	到期日	港幣千元
	(重列)	(%)	(重列)	(重列)	(重列)	(重列)
<b>流動負債</b>						
長期銀行借貸之流動部份						
— 有抵押	—	香港銀行 同業拆息 +0.8 to 1.75	2010年	32,029	2009年	21,313
按需求付還之						
長期銀行借貸						
— 有抵押(附註a)	—	香港銀行 同業拆息 +0.8 to 1.75	按需求	41,161	按需求	43,389
	—			73,190		64,702

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

### 30. 附息銀行及其他借貸(續)

#### 公司(續)

	公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
分析為：		
銀行借貸還款期：		
一年內或按需求(附註a)	—	73,190

附註：

- (a) 如財務報告附註2.2(b)所述，因現時採納香港詮釋第5號，截至二零零九年十二月三十一日之公司定期借貸為港幣41,161,000元，包含一個按需求還款之條款，被重新分類為一項流動負債。為上述而作的分析，該借貸入賬流動附息銀行借貸及分析為一年內或按需求付還之銀行借貸。

根據借貸之到期日，借貸須於第二年內付還之金額為港幣27,725,000元及須於第三至五年內付還之金額為港幣13,436,000元。

- (b) 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37,363,000元(二零零九年：港幣38,190,000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14,959,000元(二零零九年：港幣16,481,000元)；
- (iii) 本集團部份位於香港累計可載值約為港幣166,000,000元(二零零九年：港幣141,000,000元)之投資物業；
- (iv) 本集團累計賬面淨值約為港幣688,983,000元(二零零九年：港幣858,210,000元)之廠房設備及機械；
- (v) 本集團累計賬面值約為港幣6,546,000元(二零零九年：無)之汽車；
- (vi) 本集團累計賬面值約為港幣17,212,000元(二零零九年：無)之貨船；及
- (vii) 於二零零九年十二月三十一日，本集團部份定期存款金額為港幣25,007,000元。

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

### 30. 附息銀行及其他借貸(續)

公司(續)

附註：(續)

(c) 有抵押銀行貸款為港元、越南盾及美元之總額分別為港幣49,987,000元(二零零九年：港幣75,690,000元)、港幣220,810,000元(二零零九年：港幣234,262,000元)及港幣131,858,000元(二零零九年：港幣162,990,000元)。

(d) 其他利率資料：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
固定利率：		
應付融資租賃	1,613	2,224
銀行借貸 — 有抵押	158,337	148,068
	159,950	150,292
浮動利率：		
銀行借貸 — 有抵押	244,318	324,874
	404,268	475,166

本集團之銀行借貸可載值與其公允值接近。

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

## 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一至三年。

於二零一零年十二月三十一日，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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
須於下列期間償還：				
一年內	677	742	553	611
第二年內	677	677	553	553
第三至五年內(首尾兩年包括在內)	621	1,298	507	1,060
最低應付租賃總額	1,975	2,717	1,613	2,224
日後財務費用	(362)	(493)		
應付融資租賃淨總額	1,613	2,224		
列為流動負債之部份(附註30)	(553)	(611)		
非流動部份(附註30)	1,060	1,613		

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 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
於二零二零年一月一日	4,125	694	4,819
增加撥備	28	412	440
於本年度內使用金額	(47)	—	(47)
匯兌調整	—	(42)	(42)
於二零二零年十二月三十一日	4,106	1,064	5,170

#### 公司

	長期服務款項 港幣千元	總數 港幣千元
於二零二零年一月一日	3,531	3,531
增加撥備	18	18
於二零二零年十二月三十一日	3,549	3,549

本集團根據香港僱傭條例，為可能須於未來付予僱員之長期服務款項作出撥備。

環境復原成本撥備乃由董事基於其最佳估計而確定。惟若目前開採石灰礦對土地及環境之影響於未來期間較為明朗時，其相關成本之估計或有所改變。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

## 33. 遞延稅項

年內遞延稅項負債變動如下：

## 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
<b>二零二零年</b>			
於二零二零年一月一日	20,564	209,750	230,314
年內於利潤表計入之遞延稅項(附註10)	(5,756)	(1,962)	(7,718)
匯兌調整	(817)	(9,193)	(10,010)
於二零二零年十二月三十一日之 遞延稅項負債總額	13,991	198,595	212,586
<b>二零零九年</b>			
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

本集團香港產生之稅務虧損約為港幣592,072,000元(二零零九年：港幣547,845,000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28,399,000元(二零零九年：港幣25,899,000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。

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

### 33. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項負債(續)

於二零一零年十二月三十一日，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(二零零九年：無)。

本公司向其股東派發股息並無附有任何所得稅之後果。

### 34. 股本

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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 普通股份每股港幣0.01元	5,114	5,114

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
於二零零九年一月一日	514,953,418	5,150
已行使認股期權	200,000	2
回購股份	(3,760,000)	(38)
於二零零九年十二月三十一日、二零一零年一月一日 及二零一零年十二月三十一日	511,393,418	5,114

於二零零九年，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35。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 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，由賦予期一至三年開始至不得超過授予認股期權提出之日起之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

二零二零年十二月三十一日

## 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	於年內 授出	於	於年內 過期	於年內 失效	二零二零年 十二月三十一日	授出日期*	行使期間	本公司股份之股價	
	二零二零年 一月一日		於年內 行使						行使價** 港元	於授出日 港元
員工										
總數	750,000	—	—	—	—	750,000	二零零六年 五月二十三日	二零零六年 五月三十日 至二零一一年 五月十八日	1.21	1.19
	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 至二零一一年 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 至二零一一年 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 至二零一一年 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 至二零一一年 五月十八日	4.34	4.16
	<u>5,320,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,320,000</u>				

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。

於年內，並無授出任何認股期權。於年內，本集團確認認股期權支出為港幣277,000元(二零零九年：港幣1,514,000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17,000元及港幣260,000元。

於年內，並沒有行使任何認股期權。

於於二零零九年內所行使200,000份認股期權，使本公司發行200,000股普通股及產生港幣2,000元之新股本及股份溢價港幣267,000元，詳情見本財務報告附註36。

於二零二零年十二月三十一日，本公司於該計劃下存有認股期權5,320,000份(二零零九年：5,320,000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)。

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

## 36. 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。

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
於二零零九年一月一日		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	35	—	—	1,514	—	—	—	1,514
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)
二零零九年中股股息	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
權益結算之認股權安排	35	—	—	277	—	—	—	277
本年度虧損		—	—	—	—	(41,902)	—	(41,902)
已派二零零九年末期股息		—	—	—	—	—	(30,684)	(30,684)
二零一零年中股股息	12	—	(20,456)	—	—	—	—	(20,456)
擬派二零一零年末期股息	12	—	(10,228)	—	—	—	10,228	—
於二零一零年十二月三十一日		749,626	329,620	10,063	636	(139,338)	10,228	960,835

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

二零一零年十二月三十一日

### 37. 收購一附屬公司

於二零零九年內，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 二零零九年 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)
非控股權益	(5,219)
	<hr/> 29,515
現金支付	<hr/> 29,515

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：

	二零零九年 港幣千元
現金代價	(29,515)
收購之現金及銀行結餘	113
有關收購一附屬公司之現金及現金等值之流出淨額	<hr/> (29,402)

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

### 38. 綜合現金流動表附註

#### 主要非現金交易

- (a) 於二零零九年內，本集團簽訂了汽車融資租賃安排，接受租賃時其資本價值共計港幣2,489,000元。
- (b) 於二零零九年內，本集團以應付方式購買總值港幣72,220,000元物業、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。

### 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。

於二零一零年十二月三十一日，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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	105,393	74,540
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	93,418	37,418
	<b>198,811</b>	111,958

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

### 39. 營運租約安排(續)

#### (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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團按下列年期屆滿前之不可撤銷營運租約，而須付之未來最低應付租賃總額為：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	1,186	785
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	3,543	3,798
五年後	22,779	23,743
	<b>27,508</b>	28,326

### 40. 承擔項目

於報告期末，除附註39(b)內詳述之營運租約安排外，本集團有以下資本承擔：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已訂約但未撥備		
土地	219,547	231,083
物業、廠房及設備	9,193	88,611
待發展物業	833	—
	<b>229,573</b>	319,694
已授權但未訂約		
待發展物業	40,664	—
已訂約但未撥備		
向聯營公司出資之應承擔	933	—
已授權但未訂約		
向擬成立合營公司出資之應承擔	—	1,900
	<b>271,170</b>	321,594

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

### 41. 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	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
聯營公司：			
原料採購	(i)	36,946	24,831
分銷費用	(i)	11,114	15,851
利息收入	(i)	824	4,173

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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
短期僱員福利	12,725	12,716
退休後福利	36	36
付予主要管理人員之總報酬	12,761	12,752

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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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	—	—	364,200	362,418

本公司為其附屬公司之銀行借貸作出總值港幣364,200,000元(二零零九年：港幣362,418,000元)之保證金，其中截至二零一零年十二月三十一日止已使用港幣194,184,000元(二零零九年：港幣187,188,000元)。

# 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

## 43. 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：

二零一零年

### 金融資產

	集團		
	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
聯營公司投資(附註20)	—	122,572	122,572
應收賬款	—	68,673	68,673
金融資產，已計入預付款項、 按金及其他應收款項	—	5,448	5,448
透過損益以反映公允值之債券投資	1,094	—	1,094
現金及現金等值	—	179,802	179,802
	1,094	376,495	377,589

### 金融負債

	集團
	按已攤銷成本 列賬之金融負債 港幣千元
應欠一共同控制機構款項(附註19)	21,654
應付賬款	53,694
金融負債，已計入其他應付款項及累計支出	88,198
應欠董事款項	75
應欠一關聯公司款項	4,344
付息銀行及其他借貸(附註30)	404,268
租務按金	23,051
	595,284

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

## 43. 按類別劃分之金融工具(續)

二零零九年

## 金融資產

	集團		
	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
聯營公司投資(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—關連公司款項	—	3,350	3,350
付息銀行及其他借貸(附註30)	—	475,166	475,166
租務按金	—	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

二零一零年十二月三十一日

## 43. 按類別劃分之金融工具(續)

## 金融資產

	公司					
	二零一零年			二零零九年		
	透過損益按 公允值列賬之			透過損益按 公允值列賬之		
	金融資產 — 持有作買賣	貸款及 應收款項	總計	金融資產 — 持有作買賣	貸款及 應收款項	總計
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
附屬公司之投資(附註18)	—	1,370,650	1,370,650	—	1,394,669	1,394,669
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
現金及現金等值	—	35,864	35,864	—	175,686	175,686
	1,094	1,406,514	1,407,608	1,094	1,595,362	1,596,456

## 金融負債

	公司	
	二零一零年 按已攤銷 成本列賬之 金融負債 港幣千元	二零零九年 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)	1,218,918	1,242,156
金融負債，已計入其他應付款項及累計支出	5,110	5,260
付息銀行借貸(附註30)	—	73,190
應欠董事款項	75	71
	1,224,103	1,320,677

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

### 44. 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得到)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基於有可觀察的市場數據支持者(不可觀察輸入參數))計量的公允值

以公允值計量的資產：

#### 集團及公司

於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日

	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

以公允值計量的負債：

#### 集團

於二零一零年十二月三十一日，本集團並沒持有任何以公允值計量的金融負責。

於二零零九年十二月三十一日

	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

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 44. 公允值等級制度(續)

#### 集團(續)

於二零二零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，本公司並沒持有任何公允值計量的金融負債。

於截至二零二零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(二零零九年：無)。

### 45. 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，此乃由其營運直接產生。

不買賣金融工具乃本集團的政策，並於年內一直對政策進行檢討。

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上述每項風險的管理政策之概要。

#### 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

二零二零年十二月三十一日

### 45. 財務風險管理之目的及政策(續)

#### 利率風險(續)

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

	基點 增加／ (減少)	除稅前 溢利增加／ (減少) 港幣千元
<b>二零二零年</b>		
港元	100	(500)
越南盾	100	(625)
美元	100	(1,319)
港元	(100)	500
越南盾	(100)	625
美元	(100)	1,319
<b>二零零九年</b>		
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

# 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

## 45. 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，集團之租賃合約中超過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	除稅前溢利
	增加／(減少) %	增加／(減少) 港幣千元
<b>二零一零年</b>		
倘港元兌越南盾轉弱	1	4,075
倘港元兌越南盾轉強	(1)	(4,075)
<b>二零零九年</b>		
倘港元兌越南盾轉弱	1	4,670
倘港元兌越南盾轉強	(1)	(4,670)

## 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

### 45. 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。

#### 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

二零二零年十二月三十一日

## 45. 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：

## (a) 集團

	二零二零年					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	—	53,694	—	—	—	53,694
金融負債，已計入						
其他應付款項及累計支出	—	88,198	—	—	—	88,198
應欠董事款項	75	—	—	—	—	75
應欠一共同控制機構款項	21,654	—	—	—	—	21,654
應欠一關聯公司款項	4,344	—	—	—	—	4,344
付息銀行及其他借貸	84,680	250,865	42,002	82,759	—	460,306
租務按金	—	—	6,804	15,493	754	23,051
	110,753	392,757	48,806	98,252	754	651,322

	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	122,686	247,808	37,025	123,259	—	530,778
金融衍生工具	—	6,379	—	—	—	6,379
租務按金	—	—	8,153	13,666	1,007	22,826
	147,761	439,011	45,178	136,925	1,007	769,882

## 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

## 45. 財務風險管理之目的及政策(續)

## 流動資金風險(續)

## (b) 公司

	二零一零年					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	—	—	—	—	1,218,918	1,218,918
金融負債，已計入						
其他應付款項及累計支出	—	5,110	—	—	—	5,110
應欠董事款項	75	—	—	—	—	75
就銀行給予附屬公司之 信貸而向銀行提供之保證金	194,184	—	—	—	—	194,184
	194,259	5,110	—	—	1,218,918	1,418,287

	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	—	—	—	—	1,242,156	1,242,156
金融負債，已計入						
其他應付款項及累計支出	—	5,260	—	—	—	5,260
應欠董事款項	71	—	—	—	—	71
付息銀行借貸	42,839	32,627	—	—	—	75,466
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
	230,098	37,887	—	—	1,242,156	1,510,141

# 財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

## 45. 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。截至二零一零年及二零零九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。資本為母公司擁有人應佔權益。於報告期末，資本負債比率如下：

### 集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
付息銀行及其他借貸	404,268	475,166
應付賬款	53,694	51,178
其他應付款項及累計支出	108,880	168,363
應欠一共同控制機構款項	21,654	21,654
應欠董事款項	75	71
應欠一關聯公司款項	4,344	3,350
租務按金	23,051	22,826
減：現金及現金等值	(179,802)	(270,065)
淨債務	436,164	472,543
母公司擁有人應佔權益	2,130,015	2,203,116
資本及淨債務	2,566,179	2,675,659
資本負債比率	17%	18%

## 46. 比較金額

如本財務報告附註2.2所解釋，由於本年度採納全新及經修訂之香港財務報告準則，部份財務報表之項目及結餘之呈列已經更改以符合新規定，因此，部份比較金額已重新分類以符合本年度之呈列，以及於二零零九年一月一日之財務狀況表亦已呈列。

## 47. 財務報告之批准

董事會於二零一一年三月三十日批准財務報告及授權刊發。

## 投資物業資料

二零二零年十二月三十一日

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2、3層宿舍	住宅出租	短期租約	100%
越南胡志明市第一郡 孫德勝街37號 西貢貿易中心	商業大廈出租	中期租約	100%
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

二零二零年十二月三十一日

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，本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益摘要如下。

### 業績

	十二月三十一日年度				
	二零二零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本年溢利	<b>44,057</b>	104,751	309,753	299,902	198,251
應佔溢利：					
母公司擁有人	<b>45,377</b>	107,055	312,384	302,640	200,343
非控股權益	<b>(1,320)</b>	(2,304)	(2,631)	(2,738)	(2,092)
	<b>44,057</b>	104,751	309,753	299,902	198,251

### 資產、負債及非控股權益

	二零二零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
總資產	<b>2,986,708</b>	3,201,064	3,144,138	2,877,837	1,594,045
總負債	<b>(860,830)</b>	(1,000,348)	(940,737)	(622,122)	(375,330)
非控股權益	<b>4,137</b>	2,400	5,315	4,070	2,092
	<b>2,130,015</b>	2,203,116	2,208,716	2,259,785	1,220,807