



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

二零一二年  
年報

# 目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	6
企業管治操守	7
董事會報告	14
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	28
公司：	
財務狀況表	30
財務報告附註	31
投資物業資料	106
待發展物業資料	107
五年財務撮要	108

## 執行董事

陸擎天 (主席兼首席執行官)

鄭嫻

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

## 業務回顧及展望

於二零一二年，當其他東南亞國家正享受著因強勁外資流入而帶動的經濟蓬勃發展，越南卻獨自在經濟困境中掙扎。二零一二年發表的「全球競爭力報告」，越南競爭力全球排名由去年的59位下跌至今年的75位，在東南亞國協八個國家之中更排名尾二，僅勝柬埔寨。事實上，越南於二零一二年的經濟表現為過去十年來最差，全年的國民生產總值只有5.03%的增長，為過去十三年最低。新增外來投資亦縮減至只有約104.6億美元，比去年下跌約4.9%；與二零零八年高峯期的710億美元比較，更只有約七分之一。

於二零一二年，政府為控制高企的通脹率，實施緊縮政策，導致企業經營困難，超過55,000間公司於年內結束營業。加上房地產市場呆滯，銀行呆壞帳上升至幾達總貸款的9%。信貸增長減慢至只有6.45%的十年以來最低記錄。

雖然如此，年內越南經濟亦有足以令人鼓舞的數據。在政府致力控制下，越南年內的通脹率，與去年的18.13%比較大幅下降至6.81%。銀行商業借貸利率亦由去年年底的18.5%，下降至二零一二年年底的11%。另外，由於出口增加及入口減少，越南於二零一二年錄得2.84億美元的外貿盈餘，扭轉了過去持續外貿赤字的情況。亦因此，令政府的外匯儲備上升及令越南盾相對美元的匯率於本年內十分穩定。展望二零一三年，在經濟回復穩定的情況下，政府承諾會更著重於刺激經濟。因此，冀望越南經濟於二零一三年起可重回上升軌道。政府估計二零一三年經濟增長會輕微上升至5.5%。

於此嚴峻的經濟環境下，集團位於越南的兩項主要投資：水泥業務及寫字樓出租業務，均難免受到不同程度的衝擊。展望二零一三年，雖然越南整體宏觀經濟狀況開始回穩，但仍未有明顯復蘇跡象。估計上半年經營環境仍然困難，下半年或可望有所改善。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為669,315,000港元，與去年同期錄得之815,463,000港元比較減少約17.9%。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536,828,000港元，與去年同期比較減少約20.8%；而物業投資業務之營業額則為124,299,000港元，與去年同期比較減少約2.9%。

本集團於二零一二年全年，錄得股東應佔綜合淨溢利129,361,000港元，與去年度同期錄得之淨溢利63,997,000港元比較上升約102.1%。每股基本溢利25.3港仙（二零一一年：12.5港仙）。

## 水泥業務

二零一二年集團水泥總銷售量為1,306,000噸，較去年同期減少約26.9%。總銷售額為536,828,000港元，較去年減少約20.8%。雖然水泥銷售於年內錄得顯著下跌，但集團水泥業務的除稅後溢利達63,401,000港元，與去年比較上升約40%。

於二零一二年，房地產市場陷於停頓，民用水泥需求大幅減少。另外，受到越南政府緊縮措施影響，公共開支亦大幅下跌，大部分基建項目及建築工程暫停發展。再加上，由於揭露了銀行業的呆壞帳率甚高，政府於二零一二年下半年起加強銀行貸款的監控，令銀行借貸更加萎縮，建築工程等行業更形雪上加霜，因此令整體市場對水泥的需求十分疲弱。根據越南水泥協會的數字顯示，於二零一二年全年越南本地水泥需求量由去年的4930萬噸下跌至只有4550萬噸。

年內生產成本仍持續上升，但幅度與過往兩年比較已稍為溫和。年內電價及煤炭價格漲幅分別為10%及4.3%。集團水泥廠於年內致力控制成本，並成功大幅削減行政費用及分銷費用等支出。另外，有見越南盾匯率開始穩定，集團於年初將水泥廠的大部份高息越南盾借貸，改為以低息的港幣借貸取代，令水泥廠期內的財務支出大幅降低。同時，由於越南盾的匯率於年內比較穩定，水泥廠並無出現如上年度同期因越南盾貶值而導致的重大外匯虧損。因此，雖然年內水泥銷售未如理想，水泥廠仍錄得較去年除稅後溢利的顯著升幅。

展望二零一三年，雖然越南水泥協會估計二零一三年全年越南本地水泥需求量將回升至4800至4900萬噸，但受到市場仍然供過於求影響，估計越南水泥行業的經營環境仍會持續一段困難時期。另外，由於通脹受到控制，生產成本上升壓力應較往年有所緩和。

## 西貢貿易中心及其他投資物業

於二零一二年，外國投資者對越南市場的投資意欲仍然低迷。事實上，年內大多數國家對越南的新增直接投資均出現較大跌幅，惟日本對越南直接投資總額與較去年比較卻大幅上升超過四成，彌補了其他國家投資的減少。於二零一二年，越南錄得外國新增直接投資只有約104.6億美元，比去年下跌約4.9%。

在新增外來投資萎縮的情況下，胡志明市的寫字樓需求缺乏增長。另一方面，新建落成的寫字樓令供應量逐漸增加，因而加劇了寫字樓租務市場的競爭。

於二零一二年十二月三十一日，集團旗下西貢貿易中心的出租率為79%，與二零一一年底的82%比較減少了3%。平均租金亦錄得按年3%的跌幅。租金收入與去年比較則下跌約3%。

# 主席報告

展望二零一三年，市場新增的供應量仍將持續對集團西貢貿易中心的出租率及租金帶來壓力。須待外國投資者對投資越南市場的興趣恢復，胡志明市的寫字樓需求才可望有較理想的增長。

集團位於中國及香港的其他投資物業整體租金於期內收入平穩。

另外，受惠於中國及香港投資物業價值上升，集團年內錄得物業價值重估淨溢利61,433,000港元，與去年同期錄得的物業價值重估淨溢利89,566,000港元比較減少約31.4%。

## 物業發展

於二零一二年，越南房地產市場仍然呆滯。集團於胡志明市平新郡的住宅發展項目，已暫時停止發展。集團將待胡志明市的房地產市場有明顯復蘇跡象，才會重新啟動該項目的發展。

此外，集團位於蒙古烏蘭巴托的住宅地產項目發展，第一期共20間包括獨立屋及排屋於年內已基本完成，並已展開銷售。惟直至現階段銷售並未如預期般理想，仍有待觀察。

## 股息

董事局建議派發末期息每股港幣3.5仙予各股東，連同本年度之中期息每股港幣2仙，令本年度全年的股息合共每股港幣5.5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

二零一三年三月二十一日

## 財務回顧

本集團之現金、銀行結餘及定期存款於二零一二年十二月三十一日止為215,324,000港元(於二零一一年十二月三十一日：170,247,000港元)。本集團之總借貸為216,573,000港元(於二零一一年十二月三十一日：289,326,000港元)；當中有179,082,000港元(於二零一一年十二月三十一日：197,877,000港元)須於一年內付還，37,491,000港元(於二零一一年十二月三十一日：91,449,000港元)須於二至五年內付還。

本集團之借貸主要包括港幣、美元及越南盾所佔比例分別為54.0%，31.7% and 14.3%。總借貸之中約14.7%為固定息率。

於二零一二年十二月三十一日之資本負債比率，即淨債務除以母公司股東應佔權益，為0.1%(於二零一一年十二月三十一日：5.8%)。

## 持有主要投資

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無持有主要投資。

## 僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團總僱員數目約1,430人，大部份位於越南。於期內，總員工費用(不包括董事酬金)約46,927,000港元(二零一一年十二月三十一日：48,709,000港元)。本集團之薪酬政策與上年度比較並無重大變化。

## 抵押詳情

於二零一二年十二月三十一日，若干固定資產可載淨值約為400,752,000港元，預付土地租賃款項可載淨值約為7,942,000港元及若干投資物業可載值約為252,000,000港元已抵押予銀行以獲取本集團之貸款設施。

## 匯率波動及有關對沖風險

本集團於越南之投資均面對越南盾幣值波動之外匯風險，特別在水泥廠的收入、外幣借貸，及西貢貿易中心的收入部份。於本年度內，越南盾相對美元之兌換率相對穩定。於二零一二年十二月三十一日，與二零一一年十二月三十一日比較，越南盾相對港幣之兌換率有0.8%之升值。年內本集團之匯兌虧損為144,000港元。由於越南盾並非自由流通貨幣，所以市場上缺乏對沖工具或該等對沖工具成本高昂及效益不高。加上由於越南盾相對港幣利息差距較大，亦令建立有效防禦越南盾貶值之對沖較為困難。相反，由於有見越南盾匯率開始穩定，集團於今年初將水泥廠的大部份高息越南盾借貸，改為以低息的港幣借貸取代，令水泥廠期內的財務支出大幅降低。惟此舉亦增加了集團面對越南盾可能貶值所帶來之外匯風險。

## 或然負債詳情

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債(二零一一年十二月三十一日：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。本公司採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「守則」）之守則條文。

於二零一二年，企業管治守則已被修訂。有關修訂於二零一二年內生效，本公司亦已於二零一二年採納經修訂守則及其條文。

本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度內一直遵守守則（「守則條文」）及經修訂守則之適用守則條文（經修訂守則條文），惟守則條文或經修訂守則條文第 A.4.1、第 A.4.2 條及第 A.6.7 條除外。

按守則條文 A.4.1 規定，董事會主席及行政總裁角色應分開，不應由一人同時兼任。目前本公司董事長及首席執行官的職務均由陸擎天先生擔任。

按守則條文 A.4.2 規定，所有董事須至少每三年輪流退任。目前本公司董事會主席及董事總經理不受限於輪流退任。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。

就守則條文第 A.6.7 條而言，三名獨立非執行董事因其他業務未克出席於二零一二年五月十一日舉行之本公司股東週年大會。

## 董事會

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

目前，董事會由八名董事組成，包括陸擎天先生（主席）、鄭嬌女士、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 17 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。



## 董事會議

董事會定期召開會議，討論本集團之整體策略以及營運及財務表現，並審閱及批准本集團之全年及中期業績。召開董事會會議一般會給予全體董事至少十四天通知，以便彼等皆有機會提出商討事項列入會議議程。公司秘書協助主席編製會議議程，以及確保已遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會文件一般在舉行定期董事會會議前至少三天呈送予全體董事。所有會議記錄均由公司秘書保存，並供任何董事於發出合理通知時，於任何合理時間內查閱。

各董事須披露其在董事會上將予討論之交易或事項中存有的利益衝突(如有的話)。若某董事或其任何聯繫人士擁有任何合約或安排上之重大利益，該名董事須在會議上放棄投票，彼亦不會被計算於該會議之法定人數內。

每位董事有權查閱董事會文件及相關資料，及可向公司秘書尋求意見及服務。董事會及各董事亦可個別及獨立地接觸本公司之高級管理人員。

截止二零一二年十二月三十一日止財政年度期間內，董事會共召開了十一次會議，其中，陸擎天先生、鄭嫻女士、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、梁仿先生及譚根榮先生參加了五次董事會會議。

## 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之一。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。

## 董事之入職及持續專業發展

在獲委任加入董事會時，各董事將收到一份詳盡之入職資料，涵蓋本公司業務營運、政策及程序以及作為董事在一般、法律及監管規定上所須履行責任之資料，以確保其充分瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

# 企業管治操守

董事亦定期獲簡介相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之全面專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提升相關知識及技能。

根據本公司存置之記錄，為符合經修訂守則關於持續專業發展之新規定，現任董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度，根據以下途徑獲得重點在於上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

(A) 閱讀有關經濟、一般商業、房地產、法律、規則及規例等之報章、刊物及通訊，等等；

(B) 出席研討會及／或會議及／或論壇

其中，陸擎天先生、鄭嬌女士及劉歷遠先生透過(A)途徑達致；而陸恩先生、陸峯先生、范招達先生、梁仿先生及譚根榮先生透過(A)及(B)途徑達致。

## 董事及主管人員之責任保險及補償

本公司已為董事及本公司主管人員購買適當的董事及主管人員責任保險，涵蓋他們就履行職務所產生之成本、損失、開支及負債。有關保單涵蓋為遵守守則之規定而對董事及主管採取之法律行動。於本年度，本公司董事及主管人員概無遭受索償。

## 主席及行政總裁

主席之角色為領導及監察董事會運作及確保集團制定正確策略方向。而行政總裁負責執行獲董事會批准之策略及政策，並監督日常營運。按守則條文A.4.1規定，董事會主席及行政總裁角色應分開，不應由一人同時兼任，目前本公司董事長和首席執行官的職務由陸擎天先生兼任。

陸先生為本公司之創辦人，並一直擔任本公司董事長和首席執行官職務，全面負責本公司的整體管理工作。本公司認為，由同一人兼任董事長和首席執行官職務可以提升本公司的企業決策及執行效率，有助於本集團更高效及時地抓住緊商機。本公司認為，在本公司董事會和獨立非執行董事的監管下，通過制衡機制，股東的利益能夠得以充分及公平的體現。

## 董事會委員會

董事會目前下設三個主要董事會委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

## 審核委員會

本公司設立了全部由獨立非執行董事所組成的審核委員會，現任成員為梁仿先生、劉歷遠先生及譚根榮先生。由梁仿先生擔任審核委員會主席。本公司審核委員會成員擁有多年的金融和商業管理經驗和專業技術。

審核委員會主要職責為審閱財務報告及核數師報告，並監察財務報告之完整性。其他職責包括委任核數師、批准核數師酬金、討論核數程序及上述事項所引致之任何其他事宜。審核委員會亦負責監督財務報告系統以及內部監控程序及其成效。

於二零一二年三月三十日，董事會採納一系列經修訂之審核委員會職權範圍，包括配合經修訂守則自二零一二年四月一日起生效之規定而作出之變更。載有審核委員會之權力、職務及責任之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

二零一二年審核委員會舉行了兩次會議，所有成員參加了所有會議。於二零一二年之年度內，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 審閱及建議董事會批准二零一一年年度業績、審核結果及年度業績公佈之初稿；
- (ii) 檢討及考慮各項會計事宜、新會計準則及其財務影響；
- (iii) 商討及批准二零一二年度之核數費用；
- (iv) 審閱及建議董事會批准二零一二年中期業績、審核結果及中期報告內之管理層討論及分析一節之初稿；
- (v) 檢討及建議董事會批准經修訂之審核委員會職權範圍；及
- (vi) 檢討及建議董事會批准內部監控報告。

## 薪酬委員會

本公司設立了由獨立非執行董事梁仿先生及劉歷遠先生所組成的薪酬委員會。由劉歷遠先生擔任薪酬委員會主席。

薪酬委員會主要職責包括釐定全體執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，就獨立非執行董事的薪酬向董事會提出建議，並檢討及批准按表現而釐定的薪酬；確保任何董事或其任何聯繫人不得自行釐定薪酬；就員工的薪酬、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。

於二零一二年三月三十日，董事會採納一系列經修訂之薪酬委員會職權範圍，包括配合經修訂守則自二零一二年四月一日起生效之規定而作出之變更。載有薪酬委員會之權力、職務及責任之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

二零一二年薪酬委員會舉行了二次會議。所有成員參加了所有會議。於二零一二年之年度內，薪酬委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 檢討董事薪酬之現時政策及架構；
- (ii) 檢討執行董事現時之薪酬待遇；
- (iii) 檢討非執行董事(包括獨立非執行董事)現時之薪酬；
- (iv) 檢討及建議董事會批准經修訂之薪酬委員會職權範圍；及
- (v) 檢討及建議董事會批准增加獨立非執行董事之薪酬及其任期，自二零一三年一月一日起再續一年。

目前，本公司對高級管理層的薪酬主要為固定的每月工資。部份管理層之薪酬亦包括與績效掛鈎的年度獎金，績效掛鈎的年度獎金的發放辦法是按照設定評核指標完成情況作為評核標準。獨立非執行董事的酬金則根據市場水平，並考慮其擔任本公司獨立非執行董事及董事會委員會成員的工作繁重程度釐定。

## 提名委員會

本公司於二零一二年三月三十日成立了由獨立非執行董事梁仿先生、劉歷遠先生及本公司主席陸擎天先生所組成的提名委員會。由陸擎天先生擔任提名委員會主席。

提名委員會主要職責包括至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；評核獨立非執行董事的獨立性；就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及審查委員會的職權範圍及其有效性並不時向董事會建議任何有需要的變更等。

二零一二年提名委員會舉行了一次會議。所有成員參加了所有會議。於二零一二年之年度內，提名委員會已履行之工作包括檢討董事會架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗及服務年資)以及就配合本公司企業策略建議作出變動向董事會提供推薦意見。

## 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為其本身之守則。經作出特定查詢後，全體董事確認他們於截至二零一二年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。本公司適時向全體董事發出正式通知，提醒他們不得於標準守則所指的「禁止買賣期」內買賣本公司證券。

## 董事對綜合財務報表之責任

董事知悉他們在財務及會計部之協助下有責任根據法定規定及適用會計準則編製集團之綜合財務報表。經作出適當查詢後，董事並不知悉有任何相關事件或狀況可引起質疑本公司能否繼續按持續基準經營之重大不明朗因素。因此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。董事會知悉適用之上市規則及法定規定，須適時及適當披露價格敏感資料、刊發公佈及披露財務資料，並在有需要時授權其刊發。

## 核數師酬金

本公司於二零一二年年度股東週年大會上重新委聘安永會計師事務所為本公司核數師，任期直至下次股東週年大會結束為止。

於截止二零一二年十二月三十一日之財政年度，本集團共付予安永會計師事務所1,987,000港元作為審核服務費及64,000港元作為稅務服務費。

本公司之核數師安永會計師事務所就有關其責任之申報載於21頁及22頁之獨立核數師報告。

## 內部監控

董事會認知維持一個適當的內部監控以保衛本集團資產及股東利益的責任。

內部監控，包括組織一個明確界定權限的管理架構來幫助達成各商業目標，保障資產不會不適當地被使用，維持妥善賬目以提供可靠的財務訊息供內部使用或對外公佈。此制度旨在提供合理，但非絕對，保證無重大失實陳述或損失；及管理而非消除營運系統失誤及本集團未能達標的風險。

管理層按持續基準維持及監察有關控制系統。

於二零一二年，根據管理層之評估，審核委員會確信並無任何事件導致審核委員會相信內部監控系統有所不足，並相信會持續鑑定、評估及管理本集團面對之重大風險。

## 股東權利

董事會及管理層確保股東之權利，且全體股東均獲得公平公正對待。根據章程細則，任何有權出席及於本公司股東大會上表決之股東，均有權委任代表代其出席及表決。持有附有權利可在本公司之股東大會上表決之本公司繳足股本不少於十分之一之股東，有權向董事會發出書面請求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該請求列明之任何事項。此外，持有附有權利可在本公司之股東大會上投票之本公司繳足股本不少於二十分之一之股東，或不少於 100 名股東，可向本公司發出書面請求，載列擬於股東週年大會審議之決議案。股東於股東大會上之任何表決均須以投票方式進行(程序事項除外)。表決結果將於大會當天在本公司及聯交所網站發佈。本公司組織章程大綱及章程細則可於本公司及聯交所網站查閱。股東召開股東特別大會、在大會上提出建議，以及提名董事候選人之詳細程序，亦可於本公司網站查閱。

## 與股東之溝通

董事會已建立多種溝通渠道，旨在使股東能夠評估本公司的整體表現，在知情的情況下行使其權利，並積極與本公司交流。

本公司將股東大會視為與股東溝通的重要方式，股東能夠在會上與董事會進行公開對話。董事會成員，尤其是董事委員會主席及適當管理人員，將於股東週年大會上回答有關集團業務的問題。核數師亦出席本公司股東週年大會，解答股東有關其審核，以及核數師報告之編製及內容之查詢。

除舉行股東大會外，本公司亦努力透過其他渠道維護與全體股東的有效溝通，例如刊發年度報告及中期報告、公佈及通函、從而提供有關集團活動、業務策略及發展，以及財務狀況的詳細資料。有關資料亦可於本公司及聯交所網站查閱。本公司亦向股東提供聯絡資料，例如電話熱線號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東隨時提出任何有關本公司之查詢或意見。

## 投資者關係

本公司奉行積極之政策，促進投資者關係及與股東溝通。為此，本公司透過財務報告、新聞發佈、路演、投資者會議、股東週年大會及其他股東大會，以及定期而及時向聯交所作出及提交之所有關於本公司經營業績和企業發展之公開披露，維持與股東之公開對話。

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零一二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

本集團截至二零一二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105頁。

中期股息每股港幣2仙已於二零一二年十月九日派發。董事會建議本年度派發末期股息每股港幣3.5仙予於二零一三年五月六日名列股東名冊上之股東。

## 財務資料摘要

本集團過往五年之綜合業績及資產、負債及非控股權益概要載於第108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106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。

## 本公司上市證券之購買、贖回或出售

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

交易日期 (年/月/日)	購回股份數目	每股價格		總支付價格 (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
二零一二年六月二十七日	70,000	1.40	1.37	97,400
二零一二年六月二十八日	142,000	1.46	1.42	204,640
二零一二年六月二十九日	358,000	1.52	1.47	535,660
二零一二年七月三日	376,000	1.58	1.54	588,440
二零一二年七月四日	402,000	1.63	1.60	645,860
二零一二年七月五日	10,000	1.63	1.63	16,300
二零一二年七月六日	194,000	1.65	1.60	319,900
二零一二年七月九日	328,000	1.65	1.65	541,200
二零一二年七月十日	390,000	1.65	1.65	643,500
二零一二年七月十一日	326,000	1.65	1.65	537,900
二零一二年七月十二日	98,000	1.70	1.70	166,600
	2,694,000			4,297,400

購回股份已於年內註銷及本公司已發行股本已按原值減除。

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

除上述披露外，本公司或其任何附屬公司並無購買、購回或賣出任何本公司之上市證券。

## 儲備

於本年度內，本公司及本集團之儲備之變更資料分別列於財務報告附註37(d)及綜合權益變動表。



## 可供分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，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293,825,000元，其中包括建議派發之本年度末期息約港幣17,823,000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746,051,000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

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，75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35年。彼負責制定本集團策略及政策。

鄭嬌女士，72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35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，48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23年。

陸峯先生，44歲，本公司執行董事。陸先生為陸擎天先生及鄭嬌女士之兒子。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13年。

范招達先生，46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23年。

劉歷遠先生，61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，60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，47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24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

於二零一二年十二月三十一日，董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之涵義)之股本及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司所存置登記冊之權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則「標準守則」須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉：

董事姓名	附註	所持股份數目、身份及權益性質				合共	佔本公司 已發行股本 之百分比
		直接 實益擁有人	透過配偶 或年幼子女	透過 受控法團			
陸擎天	(a)	194,874,399	—	62,684,958	257,559,357	50.58	
鄭嬋	(b)	20,784,800	—	36,912,027	57,696,827	11.33	
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	
		223,359,599	174,000	99,596,985	323,130,584	63.45	

# 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，於二零一二年十二月三十一日，董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄、或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或股份之淡倉或相關股份。

## 董事購入股份之權利

除下文「認股期權計劃」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

於二零一二年十二月三十一日，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	12.31
CC (Holdings) Limited	直接實益擁有人	36,912,027	7.25

除上述所披露外，於二零一二年十二月三十一日，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%。

## 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

陸擎天

主席

香港

二零一三年三月二十一日



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105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，此財務報告包括二零一二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。

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。

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

## 意見

我們認為，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二零一二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

添美道1號

中信大廈22樓

二零一三年三月二十一日

# 綜合利潤表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收入	5	<b>669,315</b>	815,463
銷售成本		<b>(420,123)</b>	(509,009)
毛利		<b>249,192</b>	306,454
其他收入及收益	5	<b>7,913</b>	11,907
投資物業公允值淨收益	15	<b>61,433</b>	89,566
分銷費用		<b>(22,935)</b>	(45,700)
行政費用		<b>(73,043)</b>	(70,602)
其他費用		<b>(20,276)</b>	(128,198)
融資成本	7	<b>(15,917)</b>	(43,401)
應佔共同控制機構之虧損		-	(3,828)
應佔聯營公司之溢利及虧損		<b>(17,851)</b>	(7,440)
所得稅支出	6	<b>168,516</b>	108,758
除稅前溢利	10	<b>(40,210)</b>	(46,606)
本年溢利		<b>128,306</b>	62,152
應佔溢利：			
母公司擁有人	11	<b>129,361</b>	63,997
非控股權益		<b>(1,055)</b>	(1,845)
		<b>128,306</b>	62,152
母公司普通股股東應佔之每股盈利	13		
基本		<b>港幣25.3仙</b>	港幣12.5仙
攤薄		<b>港幣25.3仙</b>	港幣12.5仙

有關本年度股息之詳情載於財務報告附註12內。



# 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年溢利		<b>128,306</b>	62,152
其他全面收益／(虧損)：			
換算外國業務產生之匯兌差額		<b>5,149</b>	(98,524)
本年其他全面收益／(虧損)		<b>5,149</b>	(98,524)
本年全面收益／(虧損)總額		<b>133,455</b>	(36,372)
應佔全面收益／(虧損)：			
母公司擁有人	11	<b>134,425</b>	(36,541)
非控股權益		<b>(970)</b>	169
		<b>133,455</b>	(36,372)

# 綜合財務狀況表

二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	870,126	908,685
投資物業	15	1,383,230	1,315,859
預付土地租賃款項	16	22,704	13,236
共同控制機構之投資	19	–	–
聯營公司之投資	20	3,786	94,986
按金	24	36,084	35,417
待發展物業	21	101,142	36,430
<b>非流動資產總值</b>		<b>2,417,072</b>	2,404,613
<b>流動資產</b>			
存貨	22	97,305	103,027
應收賬款	23	42,995	54,052
預付款項、按金及其他應收款項	24	16,644	24,169
通過損益以反映公允值的債券投資	25	1,094	1,094
現金及現金等值	26	215,324	170,247
<b>流動資產總值</b>		<b>373,362</b>	352,589
<b>流動負債</b>			
應付賬款	27	26,227	28,790
其他應付款項及累計支出	28	104,262	102,984
應欠董事款項	29	58	69
應欠關聯公司款項	30	4,339	4,339
付息銀行及其他借貸	31	179,082	197,877
應付稅項		24,512	24,546
<b>流動負債總值</b>		<b>338,480</b>	358,605
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<b>34,882</b>	(6,016)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,451,954</b>	2,398,597

# 綜合財務狀況表

二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,451,954</b>	2,398,597
<b>非流動負債</b>			
附息銀行及其他借貸	31	37,491	91,449
租務按金		14,207	15,717
撥備	33	5,064	5,167
遞延稅項負債	34	232,408	216,597
<b>非流動負債總值</b>		<b>289,170</b>	328,930
<b>資產淨值</b>		<b>2,162,784</b>	2,069,667
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	35	5,092	5,119
儲備	37	2,173,106	2,068,516
		<b>2,178,198</b>	2,073,635
<b>非控股權益</b>		<b>(15,414)</b>	(3,968)
<b>總權益</b>		<b>2,162,784</b>	2,069,667

陸擎天  
董事

鄭嬌  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

附註	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	合共		
	港幣千元 (附註35)	港幣千元	港幣千元 (附註37(b))	港幣千元	港幣千元 (附註37(c))	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一一年一月一日	5,114	749,626	491,538	10,063	636	(278,120)	1,151,158	2,130,015	(4,137)	2,125,878
本年溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	63,997	63,997	(1,845)	62,152
本年其他全面收益/(虧損)：										
換算外國業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(100,538)	-	(100,538)	2,014	(98,524)
本年全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(100,538)	63,997	(36,541)	169	(36,372)
二零一零年末期股息	-	-	(10,240)	-	-	-	-	(10,240)	-	(10,240)
行使認股期權	36	6	801	(81)	-	-	-	726	-	726
股份回購	35	(1)	(84)	-	1	-	(1)	(85)	-	(85)
認股期權到期後認股期權儲備之轉賬	-	-	-	(9,982)	-	-	9,982	-	-	-
二零一一年中期股息	12	-	(10,240)	-	-	-	-	(10,240)	-	(10,240)
於二零一一年十二月三十一日	5,119	750,343*	471,058*	-*	637*	(378,658)*	1,225,136*	2,073,635	(3,968)	2,069,667
於二零一二年一月一日	5,119	750,343	471,058	-	637	(378,658)	1,225,136	2,073,635	(3,968)	2,069,667
本年溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	129,361	129,361	(1,055)	128,306
本年其他全面溢利：										
換算外國業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	5,064	-	5,064	85	5,149
本年全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	5,064	129,361	134,425	(970)	133,455
二零一一年末期股息	-	-	(15,358)	-	-	-	-	(15,358)	-	(15,358)
股份回購	35	(27)	(4,292)	-	27	-	(27)	(4,319)	-	(4,319)
收購附屬公司	38	-	-	-	-	-	-	-	(10,476)	(10,476)
二零一二年中期股息	12	-	(10,185)	-	-	-	-	(10,185)	-	(10,185)
於二零一二年十二月三十一日	5,092	746,051*	445,515*	-*	664*	(373,594)*	1,354,470*	2,178,198	(15,414)	2,162,784

\* 該等儲備賬包括於綜合財務狀況表內之綜合儲備共港幣2,173,106,000元(二零一一年：港幣2,068,516,000元)。

# 綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>經營活動之現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>168,516</b>	108,758
調整：			
融資成本	7	<b>15,917</b>	43,401
共同控制機構所佔虧損		<b>-</b>	3,828
聯營公司所佔溢利及虧損		<b>17,851</b>	7,440
利息收入	5	<b>(4,994)</b>	(4,891)
投資物業公允值淨收益	15	<b>(61,433)</b>	(89,566)
出售物業、廠房及設備項目虧損	6	<b>1,531</b>	-
折舊	6	<b>48,972</b>	53,139
確認預付土地租賃款項	6	<b>2,523</b>	2,662
商譽減值	6	<b>-</b>	183
聯營公司借貸減值	6	<b>-</b>	2,184
應收賬款減值	6	<b>956</b>	635
按金及其他應收款減值	6	<b>2,710</b>	96,970
收購附屬公司之虧損	38	<b>14,120</b>	-
		<b>206,669</b>	224,743
存貨減少／(增加)		<b>6,363</b>	(19,304)
應收賬款減少		<b>10,431</b>	8,969
預付款項、按金及其他應收款項減少		<b>11,751</b>	6,098
應付賬款減少		<b>(8,611)</b>	(21,540)
其他應付款項及累計支出減少		<b>(24,851)</b>	(16,066)
撥備增加／(減少)		<b>(111)</b>	97
應欠關聯公司款項減少		<b>-</b>	(5)
租務按金減少		<b>(1,608)</b>	(6,120)
營運產生之現金		<b>200,033</b>	176,872
已付利息		<b>(25,838)</b>	(43,401)
已付海外稅項		<b>(15,843)</b>	(39,161)
<b>營運活動淨現金流入</b>		<b>158,352</b>	94,310

# 綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
營運活動淨現金流入		<b>158,352</b>	94,310
<b>投資活動現金流量</b>			
已收利息		<b>4,994</b>	4,891
購買物業、廠房及設備項目		<b>(4,292)</b>	(14,048)
收購附屬公司		<b>10,581</b>	–
聯營公司貸款還款／(借予)		<b>(21,890)</b>	15,303
出售物業、廠房及設備項目所得		<b>1,009</b>	–
<b>投資活動淨現金流入／(流出)</b>		<b>(9,598)</b>	6,146
<b>融資活動現金流量</b>			
銀行新借貸		<b>168,569</b>	340,916
銀行借貸還款		<b>(242,121)</b>	(428,205)
融資租賃資本部份付款		<b>(590)</b>	(553)
股份回購		<b>(4,319)</b>	(85)
發行股份所得		–	726
應欠董事款項減少		<b>(11)</b>	(6)
已付股息		<b>(25,543)</b>	(20,480)
<b>融資活動淨現金流出</b>		<b>(104,015)</b>	(107,687)
<b>現金及現金等值增加／(減少)淨額</b>		<b>44,739</b>	(7,231)
現金及現金等值年初結存		<b>170,247</b>	179,802
外幣匯率變動影響，淨額		<b>338</b>	(2,324)
<b>現金及現金等值年終結存</b>		<b>215,324</b>	170,247
<b>現金及現金等值結餘分析</b>			
現金及銀行結存	26	<b>106,036</b>	54,919
少於三個月到期非抵押定期存款	26	<b>109,288</b>	115,328
		<b>215,324</b>	170,247

# 財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	146	141
附屬公司之投資	18	603,526	721,221
非流動資產總值		603,672	721,362
<b>流動資產</b>			
通過損益以反映公允值的債券投資	25	1,094	1,094
現金及現金等值	26	69,117	78,549
流動資產總值		70,211	79,643
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及累計支出	28	4,907	4,666
應欠董事款項	29	58	69
流動負債總值		4,965	4,735
流動資產淨值		65,246	74,908
資產總值減流動負債		668,918	796,270
<b>非流動負債</b>			
撥備	33	3,652	3,569
非流動負債總值		3,652	3,569
淨資產		665,266	792,701
<b>權益</b>			
已發行股本	35	5,092	5,119
儲備	37(d)	660,174	787,582
總權益		665,266	792,701

陸擎天  
董事

鄭嬌  
董事

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 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(「香港財務報告準則」)(此亦包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製，並按歷史成本法編製，惟投資物業及某些債券投資按公允值估量除外。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

### 綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一二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。

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。



## 2.1 編撰基準 (續)

### 綜合賬目基準 (續)

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。

## 2.2 會計政策變更及披露

於本財務報表，本集團已就本年度之財務報告首次採納下列新訂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－高度通貨膨脹及刪除首次採納者之固定日期」
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－轉讓金融資產」
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」

除以下詳述香港會計準則第12號(修訂本)外，採納此等新訂及經修訂之香港財務報告準則對本中期未經審核簡明綜合財務報表沒有重大財務影響。

香港會計準則第12號修訂本闡明以公允價值計量之投資物業之遞延稅項，修訂本引入可推翻推定，按公允價值計量之投資物業之遞延稅項應以其賬面值藉出售而可收回的基準而釐定。此外，該等修訂納入以往在香港(常務詮釋委員會)－詮釋第21號所得稅－重估非折舊資產的收回之規定，即採用香港會計準則第16號之重估模式計量之非折舊資產遞延稅項，應以出售基礎計量。

以賬面值透過出售而收回之基礎而釐定之以公允價值計量之投資物業之遞延稅項推定已被本集團推翻，因本集團之投資物業是於一個業務模式內持有，而其目標是實在地享用投資物業所有經濟利益，而不是透過出售。相應地，遞延稅項以透過使用而收回之基礎作釐定。採用該修訂對本集團的財務狀況或經營業績並無任何影響。

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 2.2 會計政策變更及披露 (續)

位於香港之投資物業期望透過出售予以兌現其可載值。因為在香港出售投資物業是免稅的，所以公允價值變動不會產生遞延稅項負債。

採納該等修訂，對本集團之財務報或表現並沒有重大財務影響。

## 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)	香港財務報告準則第1號修訂本 首次採納香港財務報告準則 — 政府貸款 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	香港財務報告準則第7號修訂本 金融工具： 披露 — 金融資產與金融負債之抵銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號 及香港財務報告準則第12號 (修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號 及香港財務報告準則第12號修訂本 過渡指引 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號 (二零一一年) (修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號 (二零一一年) 修訂本 投資實體 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號 (修訂本)	香港會計準則第1號修訂本 財務報表的呈列 — 其他全面收入項目之呈列方式 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號 (二零一一年)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號 (二零一一年)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號 (二零一一年)	於聯營公司及合資公司之投資 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號 (修訂本)	香港會計準則第32號修訂本 金融工具：呈列 — 金融資產 與金融負債之抵銷 <sup>3</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 <sup>2</sup>
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

預期適用於本集團之香港財務報告準則的進一步資料如下：

香港財務報告準則第7號(修訂本)要求某一實體披露有關抵銷之權利及相關安排(例如抵押品安排)。披露將為使用者提供對評估淨額結算安排對實體之財務狀況的影響之有用資料。就根據香港會計準則第32號金融工具：呈列抵銷之所有已確認金融工具，須作出新披露。該等披露亦適用於受可強制執行主淨額結算安排或類似協議所規限之已確認金融工具，無論彼等是否根據香港會計準則第32號抵銷。本集團預期自二零一三年一月一日起採納該等修訂。

二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量的全面計劃的第一階段的第一部份。該階段重點為金融資產的分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產的業務模式及金融資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公允價值計量。此舉旨在改進和簡化香港會計準則第39號規定的金融資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號金融工具之現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內。大部份新增規定乃直接沿用香港會計準則第39號之規定，而對使用公允價值選擇(「公允價值選擇」)計算之指定為按公允價值計入損益之金融負債之計量則作出修改。就該等公允價值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公允價值變動金額，必須於其他全面收益(「其他全面收益」)中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公允價值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公允價值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公允價值選擇納入之貸款承諾及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及金融資產之減值方面的指引繼續適用。本集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團將於包涵所有階段之最終準則頒佈時，量化有關其他階段之影響。

香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體(包括特殊目的實體或結構性實體)之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定須要綜合的實體。與香港會計準則第27號及香港(常設解釋委員會)一 詮釋第12號綜合 — 特殊目的實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入的變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定受到控制的實體。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表有關綜合財務報表入賬之部分，當中亦包括香港(常設解釋委員會)一 詮釋第12號提出之問題。基於已作出之初步分析，預期香港財務報告準則第10號不會對本集團目前持有之投資構成任何影響。

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合資公司的權益及香港(常設解釋委員會) — 詮釋第13號共同控制實體 — 合資人士方作出之非貨幣出資，說明共同控制之聯合安排之入賬。該準則僅指明兩種形式之聯合安排，即共同經營及合資公司，取消了採用按比例綜合的合資公司之入賬選擇。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、聯合安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司的權益及香港會計準則第28號於聯營公司的投資之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。

於二零一二年七月，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂以釐清香港財務報告準則第10號之過渡指引，提供進一步寬免，免除該等準則完全追溯應用，以及限定僅就上一個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用之年度期間開始時，香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號或香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同，方須進行追溯調整。此外，就有關未經綜合結構性實體之披露而言，該等修訂將移除首次應用香港財務報告準則第12號前之期間須呈列比較資料之規定。

因頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號有後續修訂。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年)及香港會計準則第28號(二零一一年)，以及於二零一二年七月及十二月所頒佈該等準則之後續修訂。

香港財務報告準則第13號提供了公允價值之精確定義，公允價值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則並不改變本集團須要使用公允價值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公允價值之情況下，應如何應用公允價值提供了指引。本集團預期未來自二零一三年一月一日起採用香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號之修訂改變在其他全面收入呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類至損益(或於損益重新使用)之項目(例如對沖投資淨額之收益淨額、換算海外業務之匯兌差額、現金流量對沖變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額)將與不得重新分類之項目(例如有關界定福利計劃以及重估土地及樓宇之精算收益及虧損)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並不會對財務狀況或表現構成影響。本集團預期自二零一三年一月一日起採納該等修訂。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第19號(二零一一年)載有若干修訂，由基本轉變以至簡單的闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利退休計劃的會計處理方法的重大變動，包括刪除遞延精算盈虧的確認的選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利的時間、短期僱員福利的分類及界定福利計劃的披露。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港會計準則第19號(二零一一年)。

香港會計準則第32號的修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可行使執行抵銷權利」的釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準可應用於結算系統(例如中央結算系統)，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。本集團將自二零一四年一月一日起採納該等修訂，而該等修訂將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

二零一二年六月頒佈的二零零九年至二零一一年周期的年度改進載列多項對香港財務報告準則的修訂。本集團預期自二零一三年一月一日起採納該等修訂。各項準則均設有過渡性條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策變動，但預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。以下修訂預期對本集團政策構成重大影響：

- (a) 香港會計準則第1號*財務報表的呈列*：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當實體自願提供上個期間以外的比較資料時，其須於財務報表的相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。

此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表構成重大影響，則須呈列上個期間開始時的期初財務狀況表。然而，上個期間開始時的期初財務狀況表的相關附註則毋須呈列。

- (b) 香港會計準則第32號*金融工具*：呈列：釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按香港會計準則第12號所得稅入賬。該修訂刪除香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅須應用香港會計準則第12號的規定。

## 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值減去任何減值虧損後列賬。

### 聯營公司

聯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。聯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、合營實體期限及聯營公司解散時資產之變現基準。聯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。

聯營公司被視為：

- (a) 附屬公司，倘本集團／本公司於該聯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／本公司於該聯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／本公司於該聯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聯營公司的20%註冊資本，並可對聯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／本公司直接或間接持有少於該聯營公司的20%註冊資本，且於該聯營公司並無共同控制權亦不可對該聯營公司行使重大影響力。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 共同控制機構

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

本集團於共同控制機構之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。可能存在之不一致會計政策已作出調整。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。

### 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。

### 業務合併及商譽

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，倘若清盤時，本集團決定該資產淨額的非控股權益是否目前擁有及使其佔份額之持有人以公允值或者應佔可辨認淨資產的份額計算。所有其他公司之非控股權益均以公允值計算。發生的收購費用應計入損益。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 業務合併及商譽 (續)

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。如或有代價不計入香港會計準則第39號內，則會根據有關的香港財務準則計算。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。

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。



## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 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，乃由該等支出項目引致，並與資產減值功能一致。

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，惟回撥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。

### 關聯人士

一名人士被視作與本集團有關連，倘若：

- (a) 該名人士乃該名人士或該名人士之近親家族成員及該名人士
  - (i) 持有控制或共同控制本集團之權力；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或其母公司之主要管理層成員；

或

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 關聯人士 (續)

- (b) 該名人士乃一機構，並擁有下列任何條件：
- (i) 該機構與本集團為同一集團之成員；
  - (ii) 該機構乃另一機構之合營公司或一聯營公司(或另一機構之母公司、附屬公司或附屬公司的附屬公司)；
  - (iii) 該機構及本集團乃同一第三者之聯營公司；
  - (iv) 該機構乃第三機構之聯營公司及另一機構乃第三機構之合營公司；
  - (v) 該機構乃本集團或與本集團有關機構之僱員福利的退休福利計劃；
  - (vi) 該機構乃被一名人士控制或共同控制，該名人士乃 (a)；及
  - (vii) 一名人士乃(a)(i) 對該機構有重大影響力或該機構(或其母公司)之主要管理層成員。

### 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。

## 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	15%-20%
廠房及機械	4%-15%
傢俬、裝置及寫字樓設備	9%-20%
遊艇	15%
汽車及貨船	7%-25%

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

倘物業、廠房及設備項目被出售或其使用或出售無法帶來未來經濟效益，則被終止確認。反映於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。

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。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 待發展物業

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

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

發展物業完成後便確認為收入。發展物業完成前之物業銷售所得之銷售按金／分期款項及應收款乃入賬於流動負債內。

### 租賃

本集團除法定擁有權外承授該資產之所有回報及風險，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。

由資助性質之租賃購買合約產生的資產乃計入融資租賃，性估計其可用年期而折舊。

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

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 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之金融資產、貸款及應收賬款。本集團於首次確認時釐定其金融資產之分類。除金融資產以公允值計入損益之入帳外，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、按金及按公允值計入損益之債務投資。

#### 其後計量

金融資產的其後計量取決於其分類，如下：

#### 以公允值計入損益之金融資產

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。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，惟彼等如香港會計準則第39號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，公允值收益變動呈列於利潤表的其他收入及收益及公允值虧損變動呈列於利潤表的融資成本。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。

只要符合香港會計準則第39號，按公允值計入損益之金融資產經首次確認起便計入首次確認之日期。

## 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。因金融工具首次確認後不可再分類，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。實際利率攤銷及減值虧損計入利潤表。減值虧損計入利潤表的借貸之融資成本及應收款之其他費用項。

#### 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；或
- 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。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 終止確認金融資產 (續)

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，如有的話，則估計其對於擁有該資產的保留風險及回報程度。倘若本集團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。

### 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。

## 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)

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撤銷及所有抵押品已被確認或已被轉入本集團。

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。倘撤銷數額其後收回，收回的數額則計入利潤表的其他費用項。

### 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及其他應付款項、累計支出、應欠董事及關聯公司款項、租賃按金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

金融負債的其後計量取決於其分類，詳情如下：

#### 貸款及借款

於首次確認後，付息銀行及其他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。

#### 財務擔保合約

當根據債務證券條款下，有關債務人無法付款，本集團簽發財務擔保合約要求持有人付款以賠償其損失。財務擔保合約以公允值被首次確認為負債，交易成本因簽發擔保而被調整。首次確認後，本集團財務擔保合約以較高者計算(i)於報告期末，最高估計支出以付目前契約金額及(ii)首次確認金額減累計減值(如適用)。

### 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。

### 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。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 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。

### 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增加之金額確認於利潤表。

## 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，乃按負債法計提遞延稅項撥備。

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、聯營公司及聯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任何未用稅項虧損。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、聯營公司及聯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。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 所得稅 (續)

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遞延稅項負債，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。

### 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，詳情載於本財務報告附註36內。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 以股本償付交易 (續)

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。

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。

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。

## 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

倘股東批准及宣派末期股息，擬派之末期股息乃確認為負債。

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。所有由貨幣項目結算或換算引起之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。非貨幣項目引起的利益或虧損與該項目公允值變更確認的利益或虧損均視為一致(例如：該項目的換算差額利益或虧損的公允值被確認作其他全面收益表或利益或虧損亦被確認於其他全面收益表)。

任何由收購所得之資產及負債面值金額之公允值調整均視為外國業務之資產及負債及以收市價換算，

## 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。

任何因收購外國業務引起之商譽及任何由於收購所得之資產及負債面值金額之公允值調整均視為外國業務之資產及負債及以收市價換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司、聯營公司及聯營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、聯營公司及聯營公司全年產生之經常性現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

## 3. 主要會計判斷與估計

編製本集團財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而此等將影響收入、開支、資產及負債之呈報金額及其有關披露及或然負債之披露。該等假設及估計之不明朗因素可能導致需要對未來有關資產或負債之賬面值作出重大調整。

### 判斷

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

#### 營運租賃承擔—本集團為出租人

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

## 3. 主要會計判斷與估計 (續)

### 判斷 (續)

#### 投資物業及業主自佔物業之分類

本集團釐定物業是否符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。

#### 按金及應收賬款減值之評估

本集團對按金及應收賬款減值之評估根據按金及應收賬款之可收回估計及賬齡分析。通過觀察負債人最新信用表現及過往收款歷史而對其作出評估。如本集團負債人之財務狀況轉壞令致其付款能力降低，便需作出額外撥備。

#### 假設投資物業之公允值是否透過銷售可收回釐定遞延稅項之反駁

本集團位於中國、越南及香港的投資物業均以公允值計算。投資物業是持有之物業以賺取租金或本金增值或兩者。考慮到香港會計準則第12條所得稅的假設以公允值計算的投資物業透過銷售可收回釐定遞延稅項之反駁，本集團已作出有關措施以調整，例如持有投資物業之目標是否長期持續使用其經濟效益或作銷售用途。該假設只可被反駁，若存在足夠證據如以往的交易、未來的發展計劃及管理層有意指示持有投資物業之目標是否長期持續使用其經濟效益並非作銷售用途。管理層必須於每個報告日作持續評估。

### 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。



## 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

於年內，投資物業於每個報告日作重估，並根據獨立專業評估員估計的市場價值。該估值乃根據一些假設，乃不確定因素，及對實制的業績可能存有重大差異。於每個報告日，對評估方面，本集團參加市場上相似物業之現價及利用基於市場情況的假設。

#### 所得稅

本集團須課香港、中國及越南之利得稅。所得稅撥備金額須作出重大判斷。以一般商業運作而言，該等交易及計算之最終稅款為不能確定的。而該等事宜最後產生之稅項與初始錄得的不同，該差額將影響當時作出決定時之所得稅及遞延稅項撥備。

#### 遞延稅項資產

所有未兌現的稅項虧損在某情況下很可能實現，即應課稅將存在以抵銷虧損時，遞延稅項資產可被確認。根據認為很有可能發生及未來稅項計劃策略有未來應課稅，須作出重大判斷以釐定遞延稅項資產之確認。

## 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，並有以下四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；及
- (d) 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、夾板產品中成藥產品之製造及銷售。

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 4. 營運分部資料(續)

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，惟利息收入則不包括於該計量中。

### (a) 業務分部

截至十二月三十一日止	水泥產品		物業投資		物業發展		企業及其他		綜合	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
分部收入：										
銷售予外界客戶	536,828	677,428	124,299	128,034	-	-	8,188	10,001	669,315	815,463
其他收入及收益	1,985	4,714	921	29	-	-	13	2,273	2,919	7,016
									672,234	822,479
分部業績	84,550	51,909	154,781	191,935	(21,526)	(99,656)	(36,432)	(29,053)	181,373	115,135
調整：										
利息收入									4,994	4,891
應佔聯營公司之溢利及虧損	401	761	-	-	(18,252)	(8,201)	-	-	(17,851)	(7,440)
應佔共同控制機構之虧損	-	-	-	(3,828)	-	-	-	-	-	(3,828)
除稅前溢利									168,516	108,758
所得稅支出	(21,550)	(7,315)	(18,524)	(39,264)	-	-	(136)	(27)	(40,210)	(46,606)
本年溢利									128,306	62,152
分部資產	1,025,959	1,049,790	1,471,455	1,428,387	167,794	75,997	121,440	108,042	2,786,648	2,662,216
調整：										
聯營公司之投資	3,783	7,628	-	-	-	87,353	3	5	3,786	94,986
資產合計									2,790,434	2,757,202
分部負債	193,364	350,864	392,053	319,321	25,021	1,074	17,212	16,276	627,650	687,535
負債合計									627,650	687,535
其他分部資料：										
折舊	46,794	50,370	1,452	2,021	241	537	485	211	48,972	53,139
資本支出	3,617	13,954	598	-	-	-	77	94	4,292	14,048
聯營公司借貸減值	-	2,184	-	-	-	-	-	-	-	2,184
應收賬款減值	956	635	-	-	-	-	-	-	956	635
按金及其他應收款減值	2,710	-	-	-	-	96,373	-	597	2,710	96,970
投資物業公允值淨收益	-	-	61,433	89,566	-	-	-	-	61,433	89,566
商譽減值	-	183	-	-	-	-	-	-	-	183
出售附屬公司之虧損	-	-	-	-	14,120	-	-	-	14,120	-

## 4. 營運分部資料 (續)

### (b) 地區資料

#### (a) 從外界客戶之收入

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
越南	642,603	791,051
香港	17,325	16,066
中國內地	9,387	8,346
	<b>669,315</b>	815,463

以上收入資料乃按客戶分佈地區。

#### (b) 非流動資產

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
越南	1,713,079	1,758,395
香港	414,655	417,246
中國內地	208,300	228,972
蒙古	81,038	—
	<b>2,417,072</b>	2,404,613

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144,520,000元(二零一一年：港幣157,250,000元)來自單一位客戶。

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>收入</b>		
水泥銷售	536,828	677,428
租金總收入	124,299	128,034
電子產品銷售	6,665	5,489
中成藥產品銷售	775	1,229
夾板及其他木製品銷售	748	3,283
	<b>669,315</b>	<b>815,463</b>
<b>其他收入及收益</b>		
利息收入	4,994	4,891
銷售廢料收入	359	4,369
其他	2,560	2,647
	<b>7,913</b>	<b>11,907</b>

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除下列各項：

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已售存貨成本		<b>403,140</b>	487,884
折舊	14	<b>48,972</b>	53,139
預付土地租賃款項減值	16	<b>2,523</b>	2,662
研究和開發費用*		<b>570</b>	240
核數師酬金		<b>1,987</b>	1,791
土地及樓宇之最低營運租賃付款項		<b>352</b>	686
僱員成本(不包括董事薪酬)(附註8)：			
工資及薪金		<b>46,372</b>	48,107
退休福利計劃供款		<b>555</b>	602
		<b>46,927</b>	48,709
匯兌淨差額*		<b>144</b>	26,707
收租投資物業之直接營運支出(包括維修及保養)		<b>16,983</b>	21,125
聯營公司借貸減值*	20	<b>-</b>	2,184
應收賬款減值*	23	<b>956</b>	635
按金及其他應收款項減值*		<b>2,710</b>	96,970
商譽減值*	17	<b>-</b>	183
存貨撇銷		<b>2,830</b>	-
出售物業、廠房及設備項目之虧損*		<b>1,531</b>	-
收購一附屬公司之虧損*	38	<b>14,120</b>	-

\* 該等項目包括於綜合利潤表內之「其他費用」。

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
利息費用支出		
須於五年內悉數償還之銀行借貸	15,789	43,277
融資租賃	128	124
非透過損益按公允值列賬之金融負債之總利息支出	15,917	43,401

## 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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
袍金	853	800
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	9,400	9,288
任意決定之花紅	430	317
退休福利計劃供款	42	36
	9,872	9,641
	10,725	10,441

## 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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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>	<b>300</b>

本年度內並無應付獨立非執行董事之其他酬金(二零一一年：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>二零一二年</b>					
陸擎天先生(「陸先生」)	100	3,250	–	–	3,350
鄭嬭女士	100	1,690	–	–	1,790
陸恩先生	100	1,630	430	14	2,174
陸峯先生	153	1,738	–	14	1,905
范招達先生	100	1,092	–	14	1,206
	<b>553</b>	<b>9,400</b>	<b>430</b>	<b>42</b>	<b>10,425</b>
<b>二零一一年</b>					
陸擎天先生	100	3,250	–	–	3,350
鄭嬭女士	100	1,690	–	–	1,790
陸恩先生	100	1,643	283	12	2,038
陸峯先生	100	1,663	34	12	1,809
范招達先生	100	1,042	–	12	1,154
	<b>500</b>	<b>9,288</b>	<b>317</b>	<b>36</b>	<b>10,141</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

於二零一二年十二月三十一日

## 9. 最高薪酬五位僱員

最高薪酬之五位僱員，包括五位董事(二零一一年：四位)，該等董事酬金之詳情載列於上述財務報告附註8。上年度其餘一位最高薪酬之非董事僱員之酬金詳情載列如下：

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	-	1,387
任意決定之花紅	-	70
	-	1,457

最高薪酬之非董事僱員之酬金範圍如下：

	僱員人數	
	二零一二年	二零一一年
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	-	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%(二零一一年：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。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
集團：		
本年度稅項支出		
本港	147	-
其他地區	25,457	27,620
往年撥備不足／(超出)		
本港	(12)	-
其他地區	146	1,185
遞延稅項(附註34)	14,472	17,801
本年度稅項支出總額	40,210	46,606



## 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15%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之稅項支出，以及按實際稅率計算之稅項支出進行對賬：

### 集團

	二零一二年 合共 港幣千元	二零一一年 合共 港幣千元
除稅前溢利	168,516	108,758
按法定稅率計算稅項	36,627	27,278
特定省份或當地稅務局之較低稅率	(1,915)	(3,020)
本年度稅項於以往年度之調整	134	1,185
聯營公司應佔損益	3,282	1,543
共同控制機構應佔虧損	—	957
毋須繳納稅項之收入	(17,311)	(6,225)
不可扣稅之支出	5,869	25,259
已使用之稅項虧損	(1,051)	(4,855)
未確認之稅項虧損	14,575	4,484
	40,210	46,606

截止二零一二年十二月三十一日，共同控制機構及聯營公司佔課稅部份為港幣零元 (二零一一年：港幣17,000元) 及港幣57,000元 (二零一一年：港幣95,000元)，入賬於綜合收益表內之「共同控制機構虧損部份」及「聯營公司損益部份」。

## 11. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零一二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30,421,000元 (二零一一年：虧損港幣28,354,000元) (附註37(d))。

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 12. 股息

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
普通股每股中期股息－港幣2仙(二零一一年：港幣2仙)	10,185	10,240
普通股每股擬派末期股息－港幣3.5仙(二零一一年：港幣3仙)	17,823	15,358
	28,008	25,598

於報告日後擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上通過方可作實。

## 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510,562,046(二零一一年：511,942,295)。

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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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	129,361	63,997

## 13. 母公司普通股股東應佔每股盈利 (續)

每股基本及攤薄盈利乃根據：(續)

	股份數目	
	二零一二年	二零一一年
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	510,562,046	511,942,295
攤薄影響－普通股加權平均數：認股期權	—	201,363
	510,562,046	512,143,658

## 14. 物業、廠房及設備

### 集團

二零一二年十二月三十一日	租約 土地及 樓宇 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	廠房 及機械 港幣千元	傢俬、 裝置及 寫字樓 設備 港幣千元	汽車 及貨船 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日：							
原值	74,569	2,463	1,032,372	7,296	44,799	21,157	1,182,656
累計折舊	(30,957)	(2,117)	(212,326)	(6,394)	(22,177)	—	(273,971)
可載淨值	43,612	346	820,046	902	22,622	21,157	908,685
於二零一二年一月一日							
累計折舊後淨額	43,612	346	820,046	902	22,622	21,157	908,685
添置	—	—	2,971	373	948	—	4,292
出售	(1,043)	—	(1,365)	—	(132)	—	(2,540)
轉撥	—	—	5,364	—	—	(5,364)	—
收購附屬公司(附註38)	—	7	2,368	108	393	—	2,876
年內提備之折舊	(858)	(173)	(43,721)	(377)	(3,843)	—	(48,972)
匯兌調整	4	—	5,519	4	132	126	5,785
於二零一二年十二月三十一日							
累計折舊後淨額	41,715	180	791,182	1,010	20,120	15,919	870,126
於二零一二年十二月三十一日：							
原值	73,672	2,475	1,050,434	7,800	46,134	15,919	1,196,434
累計折舊	(31,957)	(2,295)	(259,252)	(6,790)	(26,014)	—	(326,308)
可載淨值	41,715	180	791,182	1,010	20,120	15,919	870,126

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備 (續)

### 集團

二零一一年十二月三十一日	租約 土地及 樓宇 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	廠房 及機械 港幣千元	傢俬、 裝置及 寫字樓 設備 港幣千元	遊艇 港幣千元	汽車 及貨船 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日：								
原值	85,875	2,545	1,167,899	15,728	2,251	47,484	17,632	1,339,414
累計折舊	(48,211)	(2,024)	(242,236)	(14,662)	(2,251)	(19,116)	-	(328,500)
可載淨值	37,664	521	925,663	1,066	-	28,368	17,632	1,010,914
於二零一一年一月一日								
累計折舊後淨額	37,664	521	925,663	1,066	-	28,368	17,632	1,010,914
添置	4,539	-	1,658	490	-	-	7,361	14,048
轉撥	2,573	-	-	-	-	-	(2,573)	-
年內提備之折舊	(1,116)	(175)	(46,908)	(522)	-	(4,418)	-	(53,139)
匯兌調整	(48)	-	(60,367)	(132)	-	(1,328)	(1,263)	(63,138)
於二零一一年十二月三十一日								
累計折舊後淨額	43,612	346	820,046	902	-	22,622	21,157	908,685
於二零一一年十二月三十一日：								
原值	74,569	2,463	1,032,372	7,296	-	44,799	21,157	1,182,656
累計折舊	(30,957)	(2,117)	(212,326)	(6,394)	-	(22,177)	-	(273,971)
可載淨值	43,612	346	820,046	902	-	22,622	21,157	908,685

## 14. 物業、廠房及設備 (續)

### 公司

傢俬、裝置  
及寫字樓設備  
港幣千元

<b>二零一二年十二月三十一日</b>	
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日：	
原值	580
累計折舊	(439)
可載淨值	141
於二零一二年一月一日之累計折舊後淨額	141
添置	54
年內提備折舊	(49)
於二零一二年十二月三十一日之累計折舊後淨額	146
於二零一二年十二月三十一日：	
原值	634
累計折舊	(488)
可載淨值	146
<b>二零一一年十二月三十一日</b>	
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日：	
原值	486
累計折舊	(383)
可載淨值	103
於二零一一年一月一日之累計折舊後淨額	103
添置	94
年內提備折舊	(56)
於二零一一年十二月三十一日之累計折舊後淨額	141
於二零一一年十二月三十一日：	
原值	580
累計折舊	(439)
可載淨值	141

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
位於香港： 長年期	35,156	35,617
位於香港以外： 短年期	6,559	7,995
	<b>41,715</b>	43,612

於二零一二年十二月三十一日，本集團物業、廠房及設備賬面淨值中以融資租賃形式持有的汽車總淨值為港幣780,000元(二零一一年：港幣927,000元)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團部份位於香港及越南累計可載淨值約為港幣2,333,000元(二零一一年：港幣36,605,000元)之租約土地及樓宇，累計可載淨值約為港幣385,505,000元(二零一一年：港幣683,476,000元)之廠房及機械及累計可載淨值約港幣12,914,000元(二零一一年：港幣20,561,000元)之汽車及貨船，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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日之可載值	1,315,859	1,286,704
公允值調整之溢利淨額	61,433	89,566
匯兌調整	5,938	(60,411)
於十二月三十一日之可載值	<b>1,383,230</b>	1,315,859

## 15. 投資物業 (續)

本集團投資物業按租期詳列如下：

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
位於香港：		
長年期	36,786	25,004
中年期	295,480	219,930
	<b>332,266</b>	244,934
位於香港以外：		
長年期	153,173	148,067
中年期	803,665	834,856
短年期	94,126	88,002
	<b>1,050,964</b>	1,070,925
	<b>1,383,230</b>	1,315,859

投資物業於二零一二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)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團部份位於香港其公允值約為港幣252,000,000元(二零一一年：港幣186,000,000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106頁。

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 16. 預付土地租賃款項

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日之可載值	15,844	20,556
收購附屬公司(附註38)	14,892	-
於年內確認(附註6)	(2,523)	(2,662)
匯兌調整	(30)	(2,050)
於十二月三十一日之可載值	28,183	15,844
流動部份包括於預付款項、按金及其他應收款項	(5,479)	(2,608)
非流動部份	22,704	13,236

租賃土地以短期租賃形式持有及位於越南及蒙古。

於二零一二年十二月三十一日，本集團預付土地租賃款項之累計可載淨值約為港幣7,942,000元(二零一一年：港幣9,447,000元)，已作本集團之銀行借貸抵押(附註31)。

## 17. 商譽

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日：		
原值	-	262,558
累計減值	-	(262,375)
可載淨值	-	183
於一月一日之原值，累計減值後淨額	-	183
年內減值(附註6)	-	(183)
於十二月三十一日之可載淨值	-	-



## 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水泥產品現金產生單位以作減值測試。

本集團之商譽已於去年全數減值。

## 18. 附屬公司之投資

	公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非上市股份，以成本價計算	-	-
應收附屬公司	<b>2,263,512</b>	2,236,532
應欠附屬公司	<b>(1,455,156)</b>	(1,377,633)
	<b>808,356</b>	858,899
應收附屬公司撥備*	<b>(204,830)</b>	(137,678)
	<b>603,526</b>	721,221

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。

\* 部份應收附屬公司餘額，因附屬公司處於虧損及在可見將來不會產生盈利，故對該款項確認撥備。

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 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
			二零一二年	二零一一年	
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

## 18. 附屬公司之投資 (續)

主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	成立／ 註冊及 經營地區	已發行 普通股面值／ 註冊股本	公司 所佔權益		主要業務
			二零一二年	二零一一年	
Luks Land (Vietnam) Limited*	越南	越南盾 193,639,051,000	100	100	物業投資及管理
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
Luks New Property Solution Company Limited*	蒙古	美金100,000元	80	51	物業發展
Sangor (Vietnam) Limited*	英屬維爾京 群島／香港	美金1元	100	100	投資控股

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 18. 附屬公司之投資 (續)

主要附屬公司之詳情如下：(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
			二零一二年	二零一一年	
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。

## 19. 共同控制機構之投資

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應佔資產淨值	21,654	21,654
應欠共同控制機構	(21,654)	(21,654)
	-	-

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。

## 19. 共同控制機構之投資 (續)

共同控制機構資料詳列如下：

名稱	註冊成立 地區	百份率			主要業務
		擁有權益	投票權	分佔溢利	
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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應佔共同控制機構資產及負債：		
流動資產	5,536	4,053
非流動資產	18,111	19,041
流動負債	(1,993)	(1,440)
資產淨值	21,654	21,654
應佔共同控制機構業績：		
收入	575	1,328
其他收入	558	720
	1,133	2,048
總支出	(1,124)	(5,859)
稅項	(9)	(17)
除稅後虧損	-	(3,828)

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 20. 聯營公司之投資

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應佔資產／(負債)淨值	2,173	(6,832)
貸款予聯營公司	40,352	140,491
	42,525	133,659
減值撥備	(38,739)	(38,673)
	3,786	94,986

貸款予聯營公司結餘為無抵押、免息及無需於一年內償還。

貸款予聯營公司減值撥備變動如下：

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日	38,673	36,735
確認減值損失(附註6)	-	2,184
匯兌調整	66	(246)
於十二月三十一日	38,739	38,673

本年度作出減值撥備乃因聯營公司連續出現營運虧損。

## 20. 聯營公司之投資 (續)

主要聯營公司資料詳列如下：

名稱	所持已發行 股份性質	註冊成立地區	集團 所佔權益		主要業務
			二零一二年	二零一一年	
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 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	49	銷售鐵礦石

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43,000元(二零一一年：港幣931,000元)及港幣12,246,000元(二零一一年：港幣12,203,000元)。

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 20. 聯營公司之投資(續)

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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
資產	19,802	137,529
負債	(64,467)	(197,693)
收入	22,828	57,244
除稅後溢利／(虧損)	819	(14,535)

## 21. 待發展物業

本集團待發展物業按租期詳列如下：

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
位於越南 中期	36,875	36,430
位於蒙古 短期	64,267	—
	101,142	36,430

## 22. 存貨

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
原料	19,974	19,020
消耗品	45,747	55,680
在製品	10,150	9,611
製成品	21,434	18,716
	97,305	103,027



## 23. 應收賬款

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收賬款	45,835	55,924
減值	(2,840)	(1,872)
	<b>42,995</b>	54,052

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。

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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
0至30天	19,494	37,007
31至60天	5,931	5,507
61至90天	4,352	2,469
91至120天	4,638	4,048
120天以上	8,580	5,021
	<b>42,995</b>	54,052

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 23. 應收賬款 (續)

應收賬款之減值撥備變動如下：

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日	1,872	1,375
已確認減值虧損(附註6)	956	635
匯兌調整	12	(138)
	<b>2,840</b>	1,872

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。

未確認減值之應收賬款賬齡分析如下：

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
未過期亦未減值	29,666	40,604
過期少於3個月	7,604	8,703
過期3個月以上	5,725	4,745
	<b>42,995</b>	54,052

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。

## 24. 預付款項，按金及其他應收款項

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
預付款項	10,638	18,112
按金	137,322	134,425
其他應收款項	3,851	3,422
	151,811	155,959
按金及其他應收款項減值	(99,083)	(96,373)
	52,728	59,586
非流動部份(附註)	(36,084)	(35,417)
流動部份	16,644	24,169

附註：二零一二年十二月三十一日之數額包括預支作購買越南土地之款項港幣36,084,000元(二零一一年：港幣35,417,000元)。

## 25. 通過損益以反映公允值的債券投資

	集團及公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
上市債券投資－海外	1,094	1,094

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，以上債券投資分類為持有作買賣。

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 26. 現金及現金等值

	集團		公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
現金及銀行結存	106,036	54,919	10,281	7,209
定期存款	109,288	115,328	58,836	71,340
現金及現金等值	215,324	170,247	69,117	78,549

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1,686,000元（二零一一年：港幣1,533,000元）及港幣25,358,000元（二零一一年：港幣11,409,000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. 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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
0至30天	11,364	14,892
31至60天	1,472	3,941
61至90天	706	1,164
91至120天	56	350
120天以上	12,629	8,443
	26,227	28,790

應付賬款不附有利息及通常於7至60天還款。

## 28. 其他應付款項及累計支出

	集團		公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
預收款項	7,686	9,357	–	–
已收按金	22,974	21,802	–	–
累計支出	14,044	14,230	4,815	4,580
附屬公司非控股權益股東借入	24,424	–	–	–
其他應付款項	35,134	57,595	92	86
	<b>104,262</b>	102,984	<b>4,907</b>	4,666

其他應付款項不附有利息及預付於一年內還款。

## 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

應欠由陸先生控制之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

於二零一二年十二月三十一日

## 31. 附息銀行及其他借貸

	集團					
	二零一二年			二零一一年		
	有效利率 (%)	到期日	港幣千元	有效利率 (%)	到期日	港幣千元
<b>流動負債</b>						
應付融資租賃(附註32)		2013年	655		2012年	553
銀行借貸—有抵押	11.0	2013年	30,999	17.0-19.0	2012年	112,951
長期銀行借貸之流動部份—有抵押	1.9-6.64	2013年	63,363	1.88-20.0	2012年	56,198
按需求付還之長期銀行借貸—有抵押(附註)	1.9	按需求	84,065	1.88	按需求	28,175
			<u>179,082</u>			<u>197,877</u>
<b>非流動負債</b>						
應付融資租賃(附註32)		2015年	258		2013年	507
銀行借貸—有抵押	6.64	2014年	37,233	2.24-20.0	2014年	90,942
			<u>37,491</u>			<u>91,449</u>
			<u>216,573</u>			<u>289,326</u>

## 31. 附息銀行及其他借貸 (續)

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
分析為：		
銀行貸款還款期：		
一年內或按需求*	178,427	197,324
第二年內	37,233	49,497
第三至五年內(首尾兩年包括在內)	—	41,445
	<b>215,660</b>	288,266
其他借款還款期：		
一年內	655	553
第二年內	148	507
第三至五年內(首尾兩年包括在內)	110	—
	<b>913</b>	1,060
	<b>216,573</b>	289,326

\* 集團之定期借貸港幣84,065,000元(二零一一年：港幣28,175,000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，借貸須於第二年內付還之金額為港幣32,000,000元(二零一一年：港幣10,907,000元)，及第三至五年內付還之金額為港幣52,065,000元(二零一一年：港幣17,268,000元)。

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可載淨值約港幣2,333,000元(二零一一年：港幣36,605,000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可載淨值約為港幣7,942,000元(二零一一年：港幣9,447,000元)；
- (iii) 本集團部份位於香港累計可載值約為港幣252,000,000元(二零一一年：港幣186,000,000元)之投資物業；
- (iv) 本集團累計可載淨值約為港幣385,505,000元(二零一一年：港幣683,476,000元)之廠房設備及機械；及
- (v) 本集團累計可載淨值約為港幣12,914,000元(二零一一年：港幣20,561,000元)之汽車及貨船。

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 31. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(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116,065,000元(二零一一年：港幣39,081,000元)、港幣30,999,000元(二零一一年：港幣148,944,000元)及港幣68,596,000元(二零一一年：港幣100,241,000元)。

(c) 其他利率資料：

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
固定利率：		
應付融資租賃	913	1,060
銀行借貸－有抵押	30,999	112,951
	31,912	114,011
浮動利率：		
銀行借貸－有抵押	184,661	175,315
	216,573	289,326

本集團之銀行借貸可載值與其公允值接近。



## 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一至三年。

於二零一二年十二月三十一日，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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
須於下列期間償還：				
一年內	<b>783</b>	677	<b>655</b>	553
第二年內	<b>162</b>	621	<b>148</b>	507
第三至第五年	<b>122</b>	–	<b>110</b>	–
最低應付租賃總額	<b>1,067</b>	1,298	<b>913</b>	1,060
日後財務費用	<b>(154)</b>	(238)		
應付融資租賃淨總額	<b>913</b>	1,060		
列為流動負債之部份(附註31)	<b>(655)</b>	(553)		
非流動部份(附註31)	<b>258</b>	507		

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 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
於二零一二年一月一日	4,098	1,069	5,167
增加撥備	85	54	139
於本年度內使用金額	(250)	–	(250)
匯兌調整	2	6	8
於二零一二年十二月三十一日	3,935	1,129	5,064

### 公司

	長期服務款項 港幣千元
於二零一二年一月一日	3,569
增加撥備	83
於二零一二年十二月三十一日	3,652

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。

## 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
於二零一一年一月一日	21,488	200,673	222,161
年內於利潤表扣除(附註10)	4,814	13,659	18,473
匯兌調整	(1,687)	(12,825)	(14,512)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	24,615	201,507	226,122
年內於利潤表扣除／(計入)(附註10)	15,508	(6,120)	9,388
匯兌調整	171	1,223	1,394
於二零一二年十二月三十一日	40,294	196,610	236,904

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 34. 遞延稅項 (續)

### 遞延稅項資產

#### 集團

	撥備及 累計支出 港幣千元
於二零一一年	9,575
年內於利潤表計入(附註10)	672
匯兌調整	(722)
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	9,525
年內於利潤表扣除(附註10)	(5,084)
匯兌調整	55
於二零一二年十二月三十一日	4,496

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

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
確認於綜合財務狀況表的遞延稅項負債淨額	232,408	216,597

本集團香港產生之稅務虧損約為港幣604,710,000元(二零一一年：港幣585,624,000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35,059,000元(二零一一年：港幣31,051,000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。蒙古產生之稅務虧損約為港幣20,275,000元(二零一一年：無)，可於最多2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。

## 34. 遞延稅項 (續)

### 遞延稅項資產 (續)

根據中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國的外商投資企業所獲得的股息須按照10%的稅率徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後賺取的盈利。倘中國與該外國投資者所屬司法權區之間訂有稅務優惠協議，則可按較低預扣稅率繳稅。因此，本集團有責任就於中國內地成立的附屬公司、共同控制實體及聯營公司於二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳付預扣稅。

於二零一二年十二月三十一日，就本集團位於中國之附屬公司應課稅未匯出盈利之應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。董事認為，在可見將來，該等附屬公司將不會分派該盈利。於二零一二年十二月三十一日，與於中國之附屬公司之投資有關之暫時性差異總額(其未確認任何遞延稅項負債)約為港幣11,531,000元(二零一一年：港幣4,500,000元)。

本公司向股東所派發的股息並沒有附帶任何所得稅款項的影響。

## 35. 股本

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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：		
509,237,418(二零一一年：511,931,418) 普通股份每股港幣0.01元	5,092	5,119

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 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：

	附註	發行股數	發行股本 港幣千元
於二零一一年一月一日		511,393,418	5,114
已行使認股期權	(i)	600,000	6
回購股份	(ii)	(62,000)	(1)
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日		511,931,418	5,119
回購股份	(ii)	(2,694,000)	(27)
於二零一二年十二月三十一日		509,237,418	5,092

(i) 於二零一一年，600,000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600,000股股份，其總現金代價為港幣726,000元。

(ii) 於年內，本公司在聯交所公開市場以平均價每股港幣1.60元(二零一一年：每股港幣1.36元)合共購回2,694,000股(二零一一年：62,000股)股份，其後全部已被本公司註銷。

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%。每名合資格參與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。

於二零一二年十二月三十一日，本公司於該計劃下並無存有認股期權(二零一一年：無)。

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 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頁「綜合權益變動表」內呈列。

- (b) 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。

### (c) 股本贖回儲備

股本贖回儲備為因回購股份而被註銷普通股股份面值之等值。

### (d) 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	總數 港幣千元
於二零一零年一月一日	749,626	339,848	10,063	636	(139,338)	960,835
認股期權行使 轉撥因認股期權到期 之認股期權儲備	801	-	(81)	-	-	720
股份回購	(84)	-	-	1	(1)	(84)
本年度虧損	-	-	-	-	(153,409)	(153,409)
二零一零年末期股息	-	(10,240)	-	-	-	(10,240)
二零一一年中期股息	12	(10,240)	-	-	-	(10,240)
於二零一一年 十二月三十一日及 二零一二年一月一日	750,343	319,368	-	637	(282,766)	787,582
股份回購	(4,292)	-	-	27	(27)	(4,292)
本年度虧損	-	-	-	-	(97,573)	(97,573)
二零一一年末期股息	-	(15,358)	-	-	-	(15,358)
二零一二年中期股息	12	(10,185)	-	-	-	(10,185)
於二零一二年十二月三十一日	746,051	293,825	-	664	(380,366)	660,174

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。



## 38. 業務合併

於二零一二年六月，本集團與Luks New Property Solution Company Limited（「Luks New Property」）部份股東（「Luks NCI」）簽訂一股份轉讓協議（「股份轉讓協議」），及按此Luks NCI同意以無代價轉讓合共百份之二十九Luks New Property股權（「轉讓股份」）予本集團。在二零一二年九月十二日轉讓股份完成後，Luks New Property主要從事於蒙古之物業發展。

於收購日Luks New Property認可資產及負債之公允價如下：

	附註	收購時確認 之公允價 港幣千元
物業、廠房及設備	14	2,876
預付土地租賃款項	16	14,892
待發展物業		67,103
預付款項及其他應收		4,471
現金及銀行結存		10,581
應付賬款		(5,918)
其他應付款項		(327)
股東借入		(146,056)
非控股權益		10,476
總認可淨負債之公允價		(41,902)
聯營公司投資重新分類(淨負債分擔)		27,782
收購附屬公司之虧損確認於綜合利潤表之其他費用內	6	14,120
		-

有關收購Luks New Property現金流量之分析如下：

	港幣千元
現金及銀行結存	10,581
現金及現金等項淨現金流動包括於投資活動現金流量內	10,581

以上收購附屬公司之業績對本集團本年度收入及營利並無重大影響。

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 39. 營運租約安排

### (a) 作為出租者

本集團根據營運租約安排出租其投資物業(附註15)，經磋商之租約期為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。

於二零一二年十二月三十一日，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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	<b>79,808</b>	104,910
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	<b>37,077</b>	74,730
	<b>116,885</b>	179,640

### (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。

於二零一二年十二月三十一日，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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	<b>740</b>	735
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	<b>3,687</b>	3,664
五年後	<b>21,154</b>	21,300
	<b>25,581</b>	25,699

## 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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
土地	204,569	203,302
物業、廠房及設備	8,565	8,513
待發展物業	13,058	830
	<b>226,192</b>	212,645
已授權但未訂約：		
待發展物業	37,893	37,658
已訂約但未撥備：		
向聯營公司出資之應承擔	870	864
	<b>264,955</b>	251,167

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

## 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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
聯營公司：		
原料採購	23,680	33,967
利息收入	34	214
提供聯營公司管理服務	—	2,223

以上所有關聯方交易乃根據各方互相同意之條款及條件進行。

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 41. 關聯方交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員之報酬：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
短期僱員福利	11,461	12,603
退休後福利	42	36
付予主要管理人員之總報酬	11,503	12,639

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：

	二零一二年 港幣千元	公司 二零一一年 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	404,750	674,300

本公司為其附屬公司之銀行借貸作出總值港幣404,750,000元(二零一一年：港幣674,300,000元)之保證金，其中截至二零一二年十二月三十一日止已使用港幣184,661,000元(二零一零年：港幣146,864,000元)。

## 43. 按類別劃分之金融工具

除債券投資以公允值計算外，所有本公司及本集團於二零一二年及二零一一年底之金融資產及負債分別為貸款，應收款項及金融負債，並按已攤銷成本列賬。

## 44. 財務風險管理之目的及政策

本集團的金融工具以銀行貸款、現金及短期存款為主。持有該等金融工具之目的主要為本集團的經營籌措資金。此外，本集團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。

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>二零一二年</b>		
港元	100	(1,161)
越南盾	100	不適用
美元	100	(2,248)
港元	(100)	1,161
越南盾	(100)	不適用
美元	(100)	2,248

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 44. 財務風險管理之目的及政策 (續)

### 利率風險 (續)

	基點 增加／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 港幣千元
二零一一年		
港元	100	(391)
越南盾	100	(360)
美元	100	(1,002)
港元	(100)	391
越南盾	(100)	360
美元	(100)	1,002

### 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)。

## 44. 財務風險管理之目的及政策 (續)

### 外匯風險 (續)

	越南盾匯率 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 港幣千元
<b>二零一二年</b>		
倘美元兌越南盾轉弱	1	2,278
倘美元兌越南盾轉強	(1)	(2,278)
<b>二零一一年</b>		
倘美元兌越南盾轉弱	1	2,103
倘美元兌越南盾轉強	(1)	(2,103)

### 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

於二零一二年十二月三十一日

## 44. 財務風險管理之目的及政策 (續)

### 流動資金風險

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

	二零一二年				
	於十二個月 內或應要求 港幣千元	於第二年內 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元
應付賬款	26,227	-	-	-	26,227
金融負債，已計入					
其他應付款項及累計支出	96,576	-	-	-	96,576
應欠董事款項	58	-	-	-	58
應欠共同控制機構款項	21,654	-	-	-	21,654
應欠關聯公司款項	4,339	-	-	-	4,339
付息銀行及其他借貸	189,807	38,729	122	-	228,658
租務按金	-	6,368	7,839	-	14,207
	<b>338,661</b>	<b>45,097</b>	<b>7,961</b>	<b>-</b>	<b>391,719</b>
	二零一一年				
	於十二個月 內或應要求 港幣千元	於第二年內 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元
應付賬款	28,790	-	-	-	28,790
金融負債，已計入					
其他應付款項及累計支出	93,627	-	-	-	93,627
應欠董事款項	69	-	-	-	69
應欠共同控制機構款項	21,654	-	-	-	21,654
應欠關聯公司款項	4,339	-	-	-	4,339
付息銀行及其他借貸	228,599	60,311	43,713	-	332,623
租務按金	-	11,880	3,837	-	15,717
	<b>377,078</b>	<b>72,191</b>	<b>47,550</b>	<b>-</b>	<b>496,819</b>



## 44. 財務風險管理之目的及政策 (續)

### 流動資金風險 (續)

#### (b) 公司

	二零一二年				
	於十二個月 內或應要求 港幣千元	於第二年內 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元
應欠附屬公司款項	-	-	-	1,455,156	1,455,156
金融負債，已計入					
其他應付款項及累計支出	4,907	-	-	-	4,907
應欠董事款項	58	-	-	-	58
就銀行給予附屬公司之 信貸而向銀行提供之保證金	184,698	-	-	-	184,698
	<b>189,663</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,455,156</b>	<b>1,644,819</b>
	二零一一年				
	於十二個月 內或應要求 港幣千元	於第二年內 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元
應欠附屬公司款項	-	-	-	1,377,633	1,377,633
金融負債，已計入					
其他應付款項及累計支出	4,666	-	-	-	4,666
應欠董事款項	69	-	-	-	69
就銀行給予附屬公司之 信貸而向銀行提供之保證金	146,864	-	-	-	146,864
	<b>151,599</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,377,633</b>	<b>1,529,232</b>

# 財務報告附註

於二零一二年十二月三十一日

## 44. 財務風險管理之目的及政策 (續)

### 資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保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。截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度內，並無對資本管理的目標、政策或程序作出變動。

本集團以資本負債比率監察資本，即淨債務除以總權益。本集團之政策乃維持健康及穩定之資本負債比率。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

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
附息銀行及其他借貸(附註31)	216,573	289,326
減：現金及現金等值(附註26)	(215,324)	(170,247)
淨債務	1,249	119,079
總權益	2,162,784	2,069,667
資本負債比率	0.1%	5.8%

## 45. 財務報告之批准

董事會於二零一三年三月二十一日批准財務報告及授權刊發。

# 投資物業資料

於二零一二年十二月三十一日

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

於二零一二年十二月三十一日

地點	用途	土地面積 (平方米)	本集團 應佔權益
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%
Happy Valley, Khuliin Gol Street, 11 Khoroo, Bayanzurkh District, Ulaanbaatar, Mongolia	住宅	580,000	80%



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				
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年溢利	<b>128,306</b>	62,152	44,057	104,751	309,753
應佔溢利：					
母公司擁有人	<b>129,361</b>	63,997	45,377	107,055	312,384
非控股權益	<b>(1,055)</b>	(1,845)	(1,320)	(2,304)	(2,631)
	<b>128,306</b>	62,152	44,057	104,751	309,753

## 資產、負債及非控股權益

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
總資產	<b>2,790,434</b>	2,757,202	2,986,708	3,201,064	3,144,138
總負債	<b>(627,650)</b>	(687,535)	(860,830)	(1,000,348)	(940,737)
非控股權益	<b>15,414</b>	3,968	4,137	2,400	5,315
	<b>2,178,198</b>	2,073,635	2,130,015	2,203,116	2,208,716