



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

二零一三年  
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	8
董事會報告	16
獨立核數師報告	23
綜合：	
損益表	25
全面收益表	26
財務狀況表	27
權益變動表	29
現金流量表	30
公司：	
財務狀況表	32
財務報告附註	33
投資物業資料	110
待發展物業資料	111
五年財務撮要	112

## 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, HKICPA

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

中國銀行(香港)有限公司

## 核數師

安永會計師事務所

## 主要股票登記處

Codan Services Limited

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

## 香港股票登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心22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

陸氏

## 業務回顧及展望

越南政府近年來一直實施宏觀經濟調控及採取緊縮金融政策，以打擊不斷攀升的通貨膨脹。於二零一三年，越南經濟明顯已穩定下來。多項經濟數據均顯示越南經濟已於去年到達谷底，並於二零一三年回復穩定，及開始緩慢復蘇。反映通貨膨脹的消費者物價指數降至6.04%，為十年以來最低。銀行對本地商業企業的借貸利率與二零一二年比較亦降低了2-5%，至約7-10%的水平。在二零一二年，越南國民生產總值增長跌至十三年以來最低的5.03%。而於二零一三年，全年國民生產總值增長已輕微回升至5.42%。出口增加亦令越南於二零一三年錄得超過8.6億美元的貿易盈餘，比去年多出超過15%。政府外匯儲備增加，亦令越南盾兌美元的匯率於年內相對穩定。年內政府亦致力處理銀行業的呆壞賬問題，並對多間銀行進行合併及重組，亦完成將四間國有商業銀行進行股份化，及由國家成立的越南資產管理公司向銀行收購了超過16億美元的呆壞帳。

雖然越南經濟看似已從谷底回升，但上升動力仍然疲弱，復蘇步伐甚為緩慢。外資對投資於越南市場仍充滿戒心，雖然二零一三年的新增註冊外國直接投資資本回升至約223億美元，但全年實際投入金額只有約115億美元，比對二零一二年輕微增加約10%。二零一三年的經濟增長動力，主要來自工業生產及服務行業，但房地產市場及基建發展仍然處於低迷的狀況。以致集團旗下位於越南的主要業務，包括水泥廠生產及寫字樓租賃業務並未明顯受惠。相反因市場供應量增加而被受壓，兩項業務的營業額及盈利均於年內錄得下跌。

展望未來，雖然越南經濟已從谷底走出，但估計仍須要一至兩年，待房地產市場回穩及外資重拾對越南投資的信心，經濟才可見全面復蘇。屆時，集團旗下於越南的水泥業務、寫字樓租賃及房地產發展業務，應可隨越著南經濟發展步伐增速而受惠。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為597,750,000港元，與去年同期錄得之669,315,000港元比較減少約10.7%。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475,174,000港元，與去年同期比較減少約11.5%；而物業投資業務之營業額則為114,062,000港元，與去年同期比較減少約8.2%。

本集團於二零一三年全年，錄得股東應佔綜合淨溢利132,718,000港元，與上年度同期錄得之淨溢利129,361,000港元比較上升約2.6%。每股基本溢利26.1港仙(二零一二年：25.3港仙)。

## 水泥業務

於二零一三年，集團水泥總銷售量為1,163,000噸，較去年同期減少約10.9%。總銷售額為475,174,000港元，較去年減少約11.5%。除稅後溢利為49,604,000港元，與去年比較減少約21.8%。年內溢利已扣除為一條舊式包裝袋生產線作出共11,282,000港元的撇銷。

二零一三年越南全國水泥生產量為6,100萬噸，其中本地需求只有約4,600萬噸，出口佔約1,500萬噸。在越南政府持續實施緊縮經濟政策下，房地產市場表現呆滯，大多基建發展及工程項目被迫暫時擱置，以致年內本地水泥需求仍然疲弱。在需求停滯的環境下，部份新建成的水泥廠開始投入運作，加劇了水泥市場的競爭。猶幸的是，越南政府已停止批出新的水泥廠批文，並重新審查及取消部份已批出的項目。根據越南建築部資料顯示，於二零一五年內，將沒有新的水泥項目投入生產行列。

年內水泥價格大致維持穩定。受惠於通脹受控，年內生產成本亦相對穩定。除電費及人工上升了約5%外，大部份生產成本保持平穩，煤炭價格則有輕微回落。

展望二零一四年，估計隨著越南經濟緩慢復蘇，基建及建築活動將會逐漸增加，本地市場對水泥的需求亦將慢慢地回升。惟於二零一四年內，亦有新的水泥廠投入生產行列，加劇市場的競爭，因而增加了水泥市場的不確定性。

## 西貢貿易中心

自二零零八年起，越南的外來投資一直在萎縮。直至二零一三年，新增註冊外國直接投資資本才有所回升。但經過多年經濟低迷的境況，投資者對落實於越南的投資採取非常審慎的態度，主要投資亦以工業出口加工為主。市場上對寫字樓的需求仍然缺乏新增長動力。相反，新建的商業大廈卻陸續落成。市場上供應量增加，競爭變得激烈，令集團旗下西貢貿易中心的租金及出租率於年內均出現受壓而下跌。

於二零一三年十二月三十一日，集團旗下西貢貿易中心的出租率為73%，與二零一二年底的79%比較減少了6%。整體租金收入與去年比較則下跌約11%。

展望二零一四年，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。須等待經濟全面復蘇，外國投資者回復對越南市場的信心及興趣，寫字樓市場的需求才可望有明顯增長。

### 香港酒店項目及其他投資物業

根據香港政府活化工廈的政策，集團正籌劃將持有多年，位於香港屯門的一幢工業大廈「陸氏工業大廈」重新發展為一酒店項目。該大廈建築面積約200,000平方呎，位處西鐵線屯門站旁，並鄰近剛開業的屯門V-City廣場。受惠於國內自由行大幅增長，新界西北區近年發展迅速，惟酒店缺乏。管理層相信酒店項目將可提高該大廈對集團的回報。集團已獲得政府批准活化大廈，並改建為酒店。預計改建工程將於今年下半年展開，並於二零一六年底完成。初步設計酒店將包括有約300個酒店房間及兩層共約15,000平方呎的商場。

另外，集團於中國持有位於上海虹橋區名都城的二十八間多層式住宅單位，其價格於近年來顯著上升，租金回報率相對變得並不吸引。於二零一三年開始，集團亦藉此逐步在市場上出售該批住宅單位，直至目前為止，已售出了其中的二十間。

受惠於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127,305,000港元，與去年同期錄得的物業價值重估淨溢利61,433,000港元比較增加約107.2%。

### 物業發展

於二零一三年，越南胡志明市的房地產市場仍然呆滯。集團位於胡志明市平新郡的住宅項目暫時仍然擱置，以等待合適時機發展。於年內，越南政府亦積極推出刺激措施，希望令房地產市場復蘇，其中包括撥出相若14億美元越南盾的貸款組合以協助居民置業，以及審議放寬部份外國機構與個人購置越南房屋的條件及限制。惟有關措施成效暫時未見顯著。

有關集團於蒙古的投資，正如本公司於二零一三年五月十九日的公告所披露，集團位於蒙古烏蘭巴托的住宅項目，其土地使用權證已被蒙古政府發出的行政指令取消。因此，集團須於二零一三年年度內，為其於蒙古項目的投資作出共78,714,000港元的全面減值。集團正與蒙古本地合伙人努力尋求方案，希望盡量令集團於蒙古項目的投資損失減低。

## 股息

有見集團現金儲備充裕及資本負債比率降至零的水平，董事局建議派發末期息每股港幣 7 仙予各股東，連同本年度之中期息每股港幣 3 仙，令本年度全年的股息合共每股港幣 10 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

二零一四年三月二十五日



## 管理層討論及分析

### 財務回顧

本集團之現金、銀行結餘及定期存款於二零一三年十二月三十一日止為328,847,000港元(於二零一二年十二月三十一日：215,324,000港元)。本集團之總借貸為131,273,000港元(於二零一二年十二月三十一日：216,573,000港元)；當中有131,273,000港元(於二零一二年十二月三十一日：179,082,000港元)須於一年內付還及0港元(於二零一二年十二月三十一日：37,491,000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64.0%、20.4%及15.6%。總借貸之中約15.6%為固定息率。

於二零一三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%(於二零一二年十二月三十一日：0.1%)。

### 主要持有投資

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無持有主要投資。

### 僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團總僱員數目約1,150人，大部份位於越南。於期內，總員工費用(不包括董事酬金)約46,261,000港元(二零一二年十二月三十一日：46,927,000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

於二零一三年十二月三十一日，若干物業、廠房及設備可載淨值約為546,931,000港元，預付土地租賃款項可載淨值約為6,256,000港元及若干投資物業可載值約為410,000,000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，於二零一三年十二月三十一日與二零一二年十二月三十一日比較，越南盾相對美元之兌換率有1.2%之貶值。年內本集團由於越南盾貶值導致的匯兌虧損為4,405,000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，集團於去年初起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。另外，集團亦因蒙古貨幣年內貶值而錄得有關集團借予蒙古附屬公司的匯兌虧損約20,243,000港元。

### 或然負債詳情

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債(二零一二年十二月三十一日：無)。

本公司致力達致高水平之企業管治常規，強調高質素的董事會、高透明度及有效的問責制度。本公司採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「守則」）之守則條文。

本公司於截至二零一三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二零一三年四月二十六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19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。

截止二零一三年十二月三十一日止財政年度期間內，董事會共召開了十二次會議，其中，陸擎天先生、鄭嬌女士、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三次董事會會議。

## 董事之委任、重選及罷免

董事會負責董事之委任及罷免。

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

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

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

## 董事之入職及持續專業發展

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

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

根據本公司存置之記錄，為符合經修訂守則關於持續專業發展之新規定，現任董事於截至二零一三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

(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、梁仿先生及劉歷遠先生透過(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均由陸擎天先生擔任。

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。

二零一三年審核委員會舉行了兩次會議，所有成員參加了所有會議。於二零一三年之年度內，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二零一二年年度業績、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) 考慮二零一三年度之核數費用；
- (iv) 審閱及建議董事會批准二零一三年中期業績、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。

二零一三年薪酬委員會舉行了二次會議。所有成員參加了所有會議。於二零一三年之年度內，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

本公司設立了由獨立非執行董事梁仿先生、劉歷遠先生及本公司主席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。

二零一三年提名委員會舉行了一次會議。所有成員參加了所有會議。於二零一三年之年度內，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二零一三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。

## 董事對綜合財務報告之責任

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告。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告。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

本公司於去年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。

於截止二零一三年十二月三十一日之財政年度，本集團共應付予安永會計師事務所1,978,000港元作為審核服務費及69,300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23頁及24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。

於二零一三年，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二零一三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17。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

本集團截至二零一三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25頁至109頁。

中期股息每股港幣3仙已於二零一三年十月九日派發。董事會建議本年度派發末期股息每股港幣7仙予於二零一四年五月八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112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110頁。

## 股本

本公司於本年度內股本之變動資料列於財務報告附註34。

## 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	買入每股之 最高價 (港幣)	買入每股之 最低價 (港幣)	已支付之 總代價 (港幣)
二零一三年九月十日	236,000	1.82	1.80	426,000
二零一三年九月十一日	1,382,000	1.82	1.80	2,514,040
二零一三年九月十二日	78,000	1.90	1.90	148,200
二零一三年九月十三日	190,000	1.90	1.90	361,000
二零一三年九月十六日	292,000	1.94	1.90	563,120
二零一三年九月十七日	480,000	1.98	1.98	950,400
二零一三年九月十八日	188,000	2.02	1.98	376,920
二零一三年九月十九日	768,000	2.02	2.00	1,550,860
二零一三年九月二十三日	124,000	2.05	2.02	252,700
二零一三年九月二十五日	98,000	2.05	2.05	200,900
二零一三年九月二十六日	104,000	2.05	2.05	213,200
	3,940,000			7,557,340

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35(d)及綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，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260,807,000元，其中包括建議派發之本年度末期股息約港幣35,371,000元。另外，本公司可以繳足紅股方式分派之股份溢價賬金額約為港幣738,496,000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)

鄭嫻

陸恩

陸峯

范招達

獨立非執行董事：

劉歷遠

梁仿

譚根榮

根據公司細則第87條，於將至之股東週年大會上，鄭嫻女士及陸峯先生之董事任期屆滿，惟彼等願膺選連任。本公司所有獨立非執行董事包括劉歷遠先生、梁仿先生及譚根榮先生已被委任一年，並將於股東週年大會上再膺選連任。

本公司已收到劉歷遠先生、梁仿先生及譚根榮先生之獨立確認書，亦對他們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，76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36年。彼負責制定本集團策略及政策。

鄭嬭女士，73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36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，49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24年。

陸峯先生，45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。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14年。

范招達先生，47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24年。

劉歷遠先生，62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，61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，48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25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

於二零一三年十二月三十一日，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)	195,900,399	–	62,684,958	258,585,357	51.17	
鄭嬾	(b)	20,784,800	–	36,912,027	57,696,827	11.42	
陸恩	(c)	3,070,800	174,000	–	3,244,800	0.64	
陸峯		3,129,600	–	–	3,129,600	0.62	
范招達		1,500,000	–	–	1,500,000	0.30	
		224,385,599	174,000	99,596,985	324,156,584	64.15	

## 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	所持股份目權	身份及益性質	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，於二零一三年十二月三十一日，董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄、或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或股份之淡倉或相關股份。

## 董事購入股份之權利

年內並無授出權利予任何董事或彼等各自之配偶或未滿十八歲之子女以購入本公司股份而獲取利益；彼等於年內亦無行使該等權利；本公司或其任何附屬公司亦無參與任何安排，以令董事能於任何其他法人團體獲得該等權利。

## 主要股東及其他人士之權益及股份之淡倉及相關股份

於二零一三年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條所規定而存置之權益登記冊所記錄，擁有公司已發行股本5%或以上權益之股東如下：

好倉：

名稱	身份及權益性	所持 質股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
KT (Holdings) Limited	直接實益擁有人	62,684,958	12.41
CC (Holdings) Limited	直接實益擁有人	36,912,027	7.31

除上述所披露外，於二零一三年十二月三十一日，概無人士（除本公司董事其權益已列載於上文「董事及主要行政人員權益及股份之淡倉及相關股份」內）於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條須予記錄之權益或股份之淡倉或相關股份。

## 股東週年大會

本公司謹訂於二零一四年四月二十九日（星期二）下午三時正假座香港九龍尖沙咀東麼地道72號香港日航酒店大堂旁主席廳舉行股東週年大會。

## 足夠公眾持股量

根據本公司通過公開途徑可得資料及據董事所知，於本報告日期，公眾人士持有本公司已發行股本總額最少25%。

## 核數師

安永會計師事務所任期屆滿，其重新聘任之動議在即將來臨之股東週年大會上提呈。

承董事會命

陸擎天

主席

香港

二零一四年三月二十五日



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25頁至109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，此財務報告包括二零一三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損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及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告，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告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。

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

## 核數師的責任(續)

審核涉及執行情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二零一三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

二零一四年三月二十五日

陸氏



## 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收入	5	597,750	669,315
銷售成本		(377,008)	(420,123)
毛利		220,742	249,192
其他收入及收益	5	21,514	7,913
投資物業公允值淨收益	15	127,305	61,433
分銷費用		(29,314)	(22,935)
行政費用		(68,982)	(73,043)
其他費用		(125,745)	(20,276)
融資成本	7	(6,496)	(15,917)
應佔聯營公司之溢利及虧損		215	(17,851)
除稅前溢利	6	139,239	168,516
所得稅支出	10	(27,301)	(40,210)
本年溢利		111,938	128,306
應佔溢利：			
母公司擁有人	11	132,718	129,361
非控股權益		(20,780)	(1,055)
		111,938	128,306
母公司普通股股東應佔每股盈利	13		
基本及攤薄		港幣26.1仙	港幣25.3仙

有關本年度股息之詳情載於本財務報告附註12內。

# 綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年溢利		<b>111,938</b>	128,306
其他全面收益：			
隨後期間被重新分類之其他全面收益			
換算外國業務產生之匯兌差額		<b>3,485</b>	5,149
隨後期間不會被重新分類之其他全面收益：			
物業重估收益	14	<b>10,547</b>	-
本年其他全面收益		<b>14,032</b>	5,149
本年全面收益總額		<b>125,970</b>	133,455
應佔全面收益：			
母公司擁有人	11	<b>143,449</b>	134,425
非控股權益		<b>(17,479)</b>	(970)
		<b>125,970</b>	133,455





# 綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	795,963	870,126
投資物業	15	1,360,707	1,383,230
預付土地租賃款項	16	8,173	22,704
合營公司之投資	18	–	–
聯營公司之投資	19	2,634	3,786
訂金	23	34,908	36,084
待發展物業	20	34,255	101,142
非流動資產總值		2,236,640	2,417,072
<b>流動資產</b>			
存貨	21	83,993	97,305
應收賬款	22	38,221	42,995
預付款項、按金及其他應收款項	23	14,740	16,644
通過損益以反映公允值的債券投資	24	1,094	1,094
現金及現金等值	25	328,847	215,324
		466,895	373,362
分類為待出售之投資物業	15	95,041	–
流動資產總值		561,936	373,362
<b>流動負債</b>			
應付賬款	26	26,110	26,227
其他應付款項及累計支出	27	110,675	104,262
應欠董事款項	28	45	58
應欠一關聯公司款項	29	4,588	4,339
付息銀行及其他借貸	30	131,273	179,082
應付稅項		42,139	24,512
流動負債總值		314,830	338,480
流動資產淨值		247,106	34,882
資產總值減流動負債		2,483,746	2,451,954

# 綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,483,746</b>	2,451,954
<b>非流動負債</b>			
附息銀行及其他借貸	30	-	37,491
租務按金		<b>20,197</b>	14,207
撥備	32	<b>5,220</b>	5,064
遞延稅項負債	33	<b>210,187</b>	232,408
<b>非流動負債總值</b>		<b>235,604</b>	289,170
<b>資產淨值</b>		<b>2,248,142</b>	2,162,784
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	34	<b>5,053</b>	5,092
儲備	35	<b>2,275,982</b>	2,173,106
		<b>2,281,035</b>	2,178,198
非控股權益		<b>(32,893)</b>	(15,414)
<b>總權益</b>		<b>2,248,142</b>	2,162,784

陸擎天  
董事

鄭嬌  
董事



# 綜合權益變動表

截至二零一三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	股本 贖回儲備	匯兌 波動儲備	保留溢利	合共		
	港幣千元 (附註34)	港幣千元	港幣千元 (附註35(b))	港幣千元 (附註35(c))	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
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
本年其他全面收益：									
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	34	(27)	(4,292)	27	-	(27)	(4,319)	-	(4,319)
收購一附屬公司	36	-	-	-	-	-	-	(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

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	股本 贖回儲備	物業重估 儲備	匯兌 波動儲備	保留溢利			合共
	港幣千元 (附註34)	港幣千元	港幣千元 (附註35(b))	港幣千元 (附註35(c))	港幣千元	港幣千元	港幣千元			港幣千元
於二零一三年一月一日	5,092	746,051	445,515	664	-	(373,594)	1,354,470	2,178,198	(15,414)	2,162,784
本年溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	132,718	132,718	(20,780)	111,938
本年其他全面收益：										
物業重估收益	-	-	-	-	10,547	-	-	10,547	-	10,547
換算外國業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	184	-	184	3,301	3,485
本年全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	10,547	184	132,718	143,449	(17,479)	125,970
二零一二年末期股息	-	-	(17,823)	-	-	-	-	(17,823)	-	(17,823)
股份回購	34	(39)	(7,555)	39	-	-	(39)	(7,594)	-	(7,594)
二零一三年中期股息	12	-	(15,195)	-	-	-	-	(15,195)	-	(15,195)
於二零一三年十二月三十一日	5,053	738,496*	412,497*	703*	10,547*	(373,410)*	1,487,149*	2,281,035	(32,893)	2,248,142

\* 該等儲備賬包括於綜合財務狀況表內之綜合儲備共港幣2,275,982,000元(二零一二年：港幣2,173,106,000元)。

# 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>139,239</b>	168,516
調整：			
融資成本	7	<b>6,496</b>	15,917
聯營公司所佔溢利及虧損		<b>(215)</b>	17,851
利息收入	5	<b>(6,139)</b>	(4,994)
投資物業公允值淨收益	15	<b>(127,305)</b>	(61,433)
出售物業、廠房及設備項目虧損／(溢利)	6	<b>(384)</b>	1,531
出售投資物業之虧損	6	<b>5,402</b>	–
折舊	6	<b>47,455</b>	48,972
預付土地租賃款項攤銷	6	<b>2,553</b>	2,523
應收賬款減值	6	<b>248</b>	956
預付款項、按金及其他應收款項減值	6	<b>3,329</b>	2,710
預付土地租賃款項減值	6	<b>13,498</b>	–
待發展物業減值	6	<b>61,887</b>	–
物業、廠房及設備減值	6	<b>15,916</b>	–
收購一附屬公司之虧損	36	<b>–</b>	14,120
		<b>161,980</b>	206,669
存貨減少		<b>12,185</b>	6,363
應收賬款減少		<b>4,050</b>	10,431
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		<b>(4,521)</b>	11,751
應付賬款增加／(減少)		<b>444</b>	(8,611)
其他應付款項及累計支出增加／(減少)		<b>32,795</b>	(24,851)
撥備增加／(減少)		<b>169</b>	(111)
應欠一關聯公司款項增加		<b>249</b>	–
租務按金增加／(減少)		<b>6,155</b>	(1,608)
營運產生之現金		<b>213,506</b>	200,033
已付利息		<b>(6,520)</b>	(25,838)
已付稅項		<b>(29,883)</b>	(15,843)
<b>營運活動淨現金流入</b>		<b>177,103</b>	158,352

附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營運活動淨現金流入	<b>177,103</b>	158,352
<b>投資活動現金流量</b>		
已收利息	<b>6,139</b>	4,994
購買物業、廠房及設備項目	<b>(2,752)</b>	(4,292)
收購一附屬公司	-	10,581
聯營公司還款／(貸款借予)	<b>1,328</b>	(21,890)
出售投資物業所得	<b>56,454</b>	-
出售物業、廠房及設備項目所得	<b>1,562</b>	1,009
投資活動淨現金流入／(流出)	<b>62,731</b>	(9,598)
<b>融資活動現金流量</b>		
銀行新借貸	<b>20,465</b>	168,569
銀行借貸還款	<b>(103,699)</b>	(242,121)
融資租賃資本部份付款	<b>(913)</b>	(590)
股份回購	<b>(7,594)</b>	(4,319)
應欠董事款項減少	<b>(13)</b>	(11)
已付股息	<b>(33,018)</b>	(25,543)
融資活動淨現金流出	<b>(124,772)</b>	(104,015)
現金及現金等值增加／(減少)淨額	<b>115,062</b>	44,739
現金及現金等值年初結存	<b>215,324</b>	170,247
外幣匯率變動影響，淨額	<b>(1,539)</b>	338
現金及現金等值年終結存	<b>328,847</b>	215,324
<b>現金及現金等值結餘分析</b>		
現金及銀行結存	25	106,036
購入原到期日少於三個月之非抵押定期存款	25	109,288
	<b>328,847</b>	215,324

# 財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	112	146
附屬公司之投資	17	487,129	603,526
非流動資產總值		487,241	603,672
<b>流動資產</b>			
通過損益以反映公允值的債券投資	24	1,094	1,094
現金及現金等值	25	111,074	69,117
流動資產總值		112,168	70,211
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及累計支出	27	5,276	4,907
應欠董事款項	28	45	58
流動負債總值		5,321	4,965
流動資產淨值		106,847	65,246
資產總值減流動負債		594,088	668,918
<b>非流動負債</b>			
撥備	32	3,845	3,652
非流動負債總值		3,845	3,652
淨資產		590,243	665,266
<b>權益</b>			
已發行股本	34	5,053	5,092
儲備	35(d)	585,190	660,174
總權益		590,243	665,266

陸擎天  
董事

鄭嬌  
董事



# 財務報告附註

二零一三年十二月三十一日

## 1. 公司資料

陸氏集團(越南控股)有限公司(「本公司」)是一間註冊於百慕達之有限責任公司。公司主要辦事處位於香港九龍土瓜灣上鄉道39-41號昌華工廠大廈5字樓。

本年度內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)從事下列主要業務：

- 製造及銷售水泥
- 物業投資
- 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價值估量除外。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

### 綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至二零一三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使用與本公司一致之會計政策按同一報告期間編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權當日起計入綜合帳目，並持續計入綜合帳目至該控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益之各個組成部份歸屬於本集團母公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益有虧絀結餘。所有有關本集團各成員公司內部間之交易包括資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合計算時全數抵銷。

倘事實及情況顯示下文附屬公司之會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制被投資方。並無失去控制權之附屬公司擁有權權益變動以權益交易法入帳。

## 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。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔組成部份乃重新分類至損益或保留溢利 (如適用)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

## 2.2 會計政策變更及披露

本集團已就本年度之財務報告首次採納下列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號首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—抵銷金融資產與金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益之披露
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號修訂本過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第1號財務報表的呈列—其他全面收入項目之呈列之修訂
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司之投資
香港會計準則第36號(修訂本)	香港會計準則第36號修訂本資產減值—披露非金融資產的可收回金額(已提早採納)
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
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布之多項香港財務報告準則之修訂

除以下詳述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、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第19號(二零一一年)、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1號及香港會計準則第36號之修訂本及若干載於二零零九年至二零一一年週期之年度改進之修訂的影響外，採納此等新訂及經修訂之香港財務報告準則對本財務報告沒有重大財務影響。

## 2.2 會計政策變更及披露 (續)

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

- (a) 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的會計處理部分，以及針對香港(國際常務詮釋委員會)第12號綜合—特殊目的實體的事宜，同時制定用以確定將何等實體綜合入賬的單一控制模型。為符合香港財務報告準則第10號中控制權的定義，投資者必須擁有：(a) 對投資對象的權力；(b) 來自參與投資對象的可變回報的風險或權利；及(c) 對投資對象使用其權力影響投資者回報金額的能力。香港財務報告準則第10號引入的變更要求本集團管理層行使重大判斷力，以確定對何等實體有控制權。

因應用香港財務報告準則第10號，本集團已更改有關確定何等投資對象受本集團控制的會計政策。

應用香港財務報告準則第10號並無改變本集團截止二零一三年一月一日有關參與投資對象業務的任何綜合結論。

- (b) 香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司的權益及香港(常務解釋委員會)—詮釋第13號共同控制實體—合營方作出之非貨幣出資，說明共同控制之合營安排之入賬。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合營公司，取消了採用按比例綜合的合營公司之入賬選擇。按香港財務報告準則第11號，合營安排之分類乃根據合伙人之權利和義務安排而定。共同經營屬合營安排，共同經營者於合營安排之資產有權利及負債有責任按分項總計法方式確認，以共同經營者所佔共同經營的權利及責任為限。合營公司屬合營安排，合資者於合營安排之淨資產之權益則根據香港會計準則第28號(二零一一年)，並採用權益法進行核算。

應用香港財務報告準則第11號後，本集團沒有更改對被投資方於合營公司權益之會計政策。

- (c) 香港財務報告準則第12號載有關於附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體的披露規定，該等規定先前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內。該準則亦就該等實體引入多項新披露規定。有關附屬公司、合營安排及聯營公司的詳情載於本財務報告附註17、18及19內。

## 2.2 會計政策變更及披露 (續)

- (d) 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號修訂本釐清香港財務報告準則第10號的過渡指引，並提供進一步寬免，免除該等準則的完全追溯應用，以及限定僅就前一個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂本釐清，倘於首次應用香港財務報告準則第10號的年度期間開始時，香港財務報告準則第10號與香港會計準則第27號或香港(常務詮釋委員會)第12號有關本集團所控制實體的綜合結論有所不同，方須作出追溯調整。
- (e) 香港財務報告準則第13號為公允值提供精確定義，公允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。該項準則並無改變本集團須使用公允值的情況，但為於其他香港財務報告準則已規定或允許使用公允值的情況下，為應如何應用公允值提供了指引。香港財務報告準則第13號以未來適用法應用，而採納該項準則對本集團的公允值計量並無產生重大影響。由於香港財務報告準則第13號提供指引，計量公允值的政策已作修訂。額外有關香港財務報告準則第13號為物業投資及金融工具的公允值量度的披露載於本財務報告附註15及42內。
- (f) 香港會計準則第1號修訂本改變在其他全面收入呈列的項目的分組。可於未來某個時間重新分類(或重新使用)至損益的項目(例如換算外國業務的匯兌差額、現金流量對沖變動淨額及可供出售金融資產虧損或收益淨額)會與永不重新分類的項目(例如土地及樓宇重估)分開呈列。該等修訂本僅影響呈列方式，而不會對本集團的財務狀況或表現產生影響。另外，本集團已選擇於該等財務報告中使用該等修訂本引入「損益表」此新名稱。
- (g) 香港會計準則第19號(二零一一年)包括從基本改變以至簡單闡明及重新措辭之多項修訂本。經修訂的準則就定額退休金計劃的會計處理引入重大變動，包括取消遞延確認精算收益及虧損的選擇。其他變動包括修改離職福利的確認時間、短期僱員福利的分類及定額福利計劃的披露。由於本集團並無任何定額福利計劃或僱員離職計劃，亦無任何預期於報告期後超過十二個月清償的任何重大僱員福利，故採納經修訂準則對本集團的財務狀況或表現並無影響。

## 2.2 會計政策變更及披露<sup>(續)</sup>

(h) 香港會計準則第36號修訂本取消香港財務報告準則第13號對並無減值現金產生單位的可收回金額所作計劃以外的披露規定。此外，該等修訂本規定須披露已於報告期內確認或撥回減值虧損的資產或現金產生單位的可收回金額，並擴大該等資產或單位(倘其可收回金額乃基於公允值減出售成本)的公允值計量的披露規定。該等修訂本於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。本集團已於該等財務報表內提早採納該等修訂本。該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無影響。有關本集團非金融資產減值披露於本財務報告附註6、14、16、19及20內。

(i) 於二零一二年六月頒佈的二零零九年至二零一一年週期的年度改進載有多項準則的修訂本。每項準則均有獨立過渡條文。儘管採納部分修訂可能導致會計政策改變，惟該等修訂本對本集團並無重大財務影響。最適用於本集團的主要修訂本的詳情如下：

- 香港會計準則第1號呈列財務報告：釐清自願披露的額外比較資料與最低要求的可比資料的區別。最低要求的比較期間一般是前一期間。當實體自願披露的比較資料期間超過前一期間，其必須於財務報告相關附註中包含比較資料。額外的比較資料無需包含一套完整的財務報表。

另外，該項修訂釐清當實體改變其會計政策、作出追溯重列或重新分類，而該變動對財務狀況表有重大影響時，必須呈列前一期間初的期初財務狀況表。然而，與前一期間初的期初財務狀況表有關的附註毋須呈列。

- 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。該項修訂本移除香港會計準則第32號的現行所得稅規定，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應用香港會計準則第12號的規定。

## 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9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號(修訂本)	對沖會計及修訂香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號 <sup>4</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)	修訂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) – 投資實體 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	修訂香港會計準則第19號僱員福利 – 一定額福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	修訂香港會計準則第32號金融工具：呈列 – 金融資產與金融負債之抵銷 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	修訂香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 – 衍生工具之更替及對沖會計之延續 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>
二零一零年至二零一二年週期的年度改進	於二零一四年一月頒佈的多項香港財務報告準則之修訂 <sup>2</sup>
二零一一年至二零一三年週期的年度改進	於二零一四年一月頒佈的多項香港財務報告準則之修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

有關該等香港財務報告準則預期適用於本集團之額外資料如下：

於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之第一階段第一部份。此階段針對金融資產之分類及計量。實體須根據該實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流特性，將金融資產分類為其後按攤銷成本或公允值計量，而非將金融資產分為四類，此舉目的在於改善及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類及計量方法。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則<sup>(續)</sup>

香港會計師公會於二零一零年十一月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」)，並將現時香港會計準則第39號所規定金融工具終止確認之原則納入香港財務報告準則第9號內。大部份新增規定乃承存自香港會計準則第39號，並無任何更改。新增規定僅影響透過公允值選擇計量的經損益按公允值列帳之金融負債。就該等公允值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公允值變動金額，必須於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值變動時會於損益表中產生或擴大會計差異，否則其餘公允值變動金額於損益表中呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公允值選擇計量之貸款承諾及財務擔保合約。

於二零一三年十二月，香港會計師公會將與對沖會計相關之規定加入香港財務報告準則第9號，並就香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號作出若干相關變動，當中包括就應用對沖會計作出風險管理活動之相應披露。香港財務報告準則第9號(修訂本)放寬了評估對沖成效之要求，導致更多風險管理策略符合對沖會計資格。該等修訂亦使對沖項目更為靈活並放寬了使用已購買期權及非衍生金融工具作為對沖工具之規定。此外，香港財務報告準則第9號(修訂本)准許實體僅可就因二零一零年引入之公允值選擇負債所引致之自有信貸風險相關公允值收益及虧損應用經改進之入帳方法，而不會同時應用香港財務報告準則第9號之其他規定。

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號於金融資產之減值方面的指引繼續適用。香港會計師公會已於二零一三年十二月剔除香港財務報告準則第9號之以往強制生效日期，及強制生效日期將於全面取代香港會計準則第39號完成後釐定。然而，該準則可於現時應用。當頒佈涵蓋所有階段之最終標準時，本集團將連同其他階段量化其影響。

香港財務報告準則第10號(修訂本)包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供豁免綜合入帳之規定。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須按附屬公司公允值計入損益入帳，而並非予以綜合。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)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號(修訂本)亦載列投資實體之披露規定。按照香港財務報告準則第10號之定義，本公司沒有列為投資實體，因此本集團預計該等修訂對財務狀況並無構成任何重大影響。

香港會計準則第32號(修訂本)為抵銷金融資產及金融負債澄清「目前具有合法可行使執行抵銷權利」之釋義。該等修訂亦澄清香港會計準則第32號對可應用於結算系統(例如中央結算所系統)之抵銷標準，而該系統乃採用非同步之總額結算機制。由二零一四年一月一日開始採用該等修訂，本集團預計財務狀況並無構成任何重大影響。

## 2.4 主要會計政策摘要

### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(如本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司之損益表內。本公司於附屬公司之權益按成本值扣除任何減值虧損入帳。

### 聯營公司及合營公司之投資

聯營公司乃本集團對其擁有一般不少於20%的投票權的長期權益且對其具有重大影響的實體。重大影響乃參與被投資方的財務及經營決策的權力，但並非對該等政策的控制或共同控制。

合營公司是一種共同安排，對安排擁有共同控制的各方據此對合營公司的淨資產擁有權利。共同控制乃對安排控制權的合約協定共享，僅於與相關業務有關的決策需要共享控制權的各方一致同意時存在。

本集團於聯營公司及合營公司的投資乃根據股權會計法按本集團所佔資產淨值減任何減值虧損計入綜合財務狀況表。

出現何不一致的會計政策，則須作出調整。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 聯營公司及合營公司之投資(續)

本集團應佔聯營公司及合營公司的收購後業績及其他全面收益於綜合損益及綜合其他全面收益中入賬。此外，當已有變動直接確認於聯營公司或合營公司的權益時，本集團會將其分佔的任何變動於綜合權益變動表中確認(倘適用)。除未變現虧損證明所轉讓資產出現減值外，本集團與其聯營公司或合營公司進行交易所產生的未變現收益及虧損均予以對銷，並以本集團的聯營公司或合營公司權益為限。因收購聯營公司或合營公司而產生的商譽，乃列為本集團於聯營公司或合營公司的投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變為於合營公司的投資或出現相反情況，不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續按權益法入賬。在所有其他情況下，倘本集團失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制權，本集團按公允價值計量及確認任何留存投資。於對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制權失去後，聯營公司或合營公司的賬面值與留存投資的公允價值及出售所得款項之間的差額於損益內確認。

### 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價值計量，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，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。

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。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 業務合併及商譽(續)

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)

### 公允值計量

本集團於各報告期末按公允值計量投資物業及債券工具。公允值乃市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易乃於資產或負債的主要市場或(如無主要市場)於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公允值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況且其具有足夠資料的估值方法計量公允值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

財務報表所確認或披露公允值的所有金融工具，均根據對公允值計量整體而言屬重要輸入數據之最低層級在下述公允值等級內進行分類：

- 第一級 — 相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未經調整)
- 第二級 — 估值技術(可直接或間接觀察對公允值計量而言屬重要的最低層級輸入數據)
- 第三級 — 估值技術(不能夠觀察對公允值計量而言屬重要的最低層級輸入數據)

就按經常性基準於財務報告確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層級輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

## 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。

### 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聯營公司或一合營公司(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合營公司及另一機構乃第三機構之聯營公司；
- (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(在建工程除外)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可載值。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。

物業、廠房及設備價值變動一概作物業重估儲備變動處理。倘儲備總額不足以彌補個別資產之虧絀，則超出虧絀部份將自損益表扣除，而其後任何重估增值最多按先前所扣虧絀之上限計入損益表。

於出售重估資產時，就先前估值變現之物業重估儲備有關部份將撥入保留溢利作為儲備變動。

## 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%
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。反映於損益表內之固定資產出售或退減之收益或虧損乃為銷售所得減該資產可載值之差額。

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

### 投資物業

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

因投資物業之公允值變更而產生之損益乃撥入其發生期間之損益表內。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 投資物業(續)

投資物業屆滿或出售之任何損益乃確認於其屆滿或出售年度之損益表內。

倘若本集團之自用物業變為投資物業，本集團根據「物業、廠房及設備及折舊」之政策入賬該物業至改用日期，有關該日期賬值與公允值之差值將根據上述「物業、廠房及設備及折舊」之政策列為重估值。

### 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。

### 持作出售的非流動資產

倘非流動資產的賬面值可主要透過銷售交易而非持續使用收回，則分類為持作出售。資產必須可於現況下即時出售且僅受制於銷售有關資產的一般及慣常條款，且銷售極可能成交，方合資格作此分類。

分類為持作出售的非流動資產(投資物業及金融資產除外)按可載值及公允值減銷售成本之較低者計量。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 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損益表內並於租賃期內每期以固定費用計算。

由融資性質之租賃購買合約產生的資產乃計入融資租賃，按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損益表。倘本集團乃承租者，營運租約之應付租金均按照租約期以直線法自利潤表扣除。

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

金融資產於初始確認時分類為按公允值計入損益的金融資產、貸款及應收款項(倘合適)。金融資產首次確認時按公允值加(如屬按公允值於損益入賬的金融資產除外)收購該金融資產時產生的交易成本計量。

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券投資。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 其後計量

金融資產的其後計量取決於其分類，如下：

#### 以公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產及於首次確認時指定為按公允值計入損益之金融資產。倘收購金融資產的目的是為在短期內出售，則該等資產分類為持作買賣。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損益表的其他收入及收益及公允值虧損變動呈列於損益表的融資成本。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。

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，公允值變動於損益表確認。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損益表。減值虧損計入損益表的借貸之融資成本及應收款之其他費用項目內。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的部分或一組類近金融資產的部分(如適用))主要在下列情況下會遭撤銷確認(即移出本集團的綜合財務狀況表)：

- 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。

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。

### 金融資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初始確認資產後發生一項或多項事件，而有關事件對資產的估計未來現金流量所造成的影響能夠可靠地估計，則有關資產出現減值。減值跡象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估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 金融資產減值(續)

#### 以攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產評估是否減值。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產(無論具重要性與否)並無客觀證據顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

減值數額會按資產可載值與估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的現值之差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的原先實際利率(即首次確認時計算的實際利率)折現。

資產可載值透過使用撥備賬目扣減，而虧損金額於損益表內確認。利息收入於減少後可載值中持續累計，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於日後無法收回，以及所有抵押品已變現或已轉讓予本集團時撇銷。

往後期間，倘若估計減值虧損的數額增加或減少，而增加或減少的原因與確認減值後所發生的事件相關，則可透過調整撥備賬目而增加或減少先前確認的減值虧損。倘撇銷稍後撥回，則撥回於損益表計為其他開支。

### 金融負債

#### 首次確認與計量

金融負債在最初確認時可分類為按公允值計入損益的金融負債、貸款及借貸或於實際對沖中指定為對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債於首次確認時以公允值及(在貸款及借貸情況下)扣除直接應佔交易成本計算。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項，累計支出，應欠董事及關連公司款項、租務按金及計息銀行及其他貸款。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 金融負債(續)

#### 隨後計量

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終止確認時及於按實際利率攤銷的過程中於損益表內確認。

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損益表的融資成本內。

#### 財務擔保合約

當根據債券工具條款下有關債務人無法付款時，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為一項新負債，及相對可載值之差額將確認於損益表內。



## 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。

### 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

就綜合現金流量表而言，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損益表內。

## 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。與在損益表以外確認之項目有關之所得稅，乃於損益表以外確認，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可載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。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 所得稅(續)

遞延稅項資產的可載值，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可載值。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或較短期間(如適用)內之估計未來現金收入折現計算至該金融資產之可載淨值。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 其他僱員福利

#### 退休計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參加之全體僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員底薪之某個百分比計算，並於根據強積金計劃之規則應予支付時於損益表扣除。強積金計劃之資產獨立於本集團之資產，並由獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款於向強積金計劃供款後即全屬僱員所有。

#### 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損益表支銷。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損益表內。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 外幣(續)

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或利潤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。

若干海外附屬公司、合營公司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，其損益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損益表中確認。

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、合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、合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

編製本集團財務報告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可載值作出重大調整。

#### 判斷

於採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。

#### 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。

#### 按金、應收賬款及其他應收款項減值之評估

本集團對按金、應收賬款及其他應收款項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。

### 3. 主要會計判斷與估計 (續)

#### 判斷 (續)

#### 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可載值產生重大調整之風險。

#### 非金融資產 (商譽除外) 之減值

本集團於每一報告期末評估是否有任何跡象表明非金融資產已經發生減值。無固定年期的無形資產每年及於該跡象存在的其他時間作減值測試。其他非金融資產在有跡象表明可能不能收回可載值時進行減值測試。當資產或現金產生單位賬面值超過其可收回金額時，即存在減值，可收回金額按其公允價值減出售費用和使用價值兩者中的較大者計算。公允價值減出售費用按類似資產按公平原則進行具約束力的銷售交易所獲得的數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本。計算使用價值時，管理層需要估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇適合的貼現率以計算該等現金流量的現值。

#### 投資物業公允值之估計

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師估計的市場價值。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。

### 3. 主要會計判斷與估計 (續)

#### 不確定之估計(續)

##### 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、夾板產品及中成藥產品之製造及銷售。



## 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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元								
分部收入：										
銷售予外界客戶	475,174	536,828	114,062	124,299	-	-	8,514	8,188	597,750	669,315
其他收入及收益	2,026	1,985	13,276	921	73	-	-	13	15,375	2,919
									613,125	672,234
分部業績	56,092	84,550	216,347	154,781	(102,394)	(21,526)	(37,160)	(36,432)	132,885	181,373
調整：										
利息收入									6,139	4,994
應佔聯營公司之溢利及虧損	215	401	-	-	-	(18,252)	-	-	215	(17,851)
除稅前溢利									139,239	168,516
所得稅支出	(7,403)	(21,550)	(19,675)	(18,524)	-	-	(223)	(136)	(27,301)	(40,210)
本年溢利									111,938	128,306
分部資產	955,908	1,025,959	1,632,307	1,471,455	74,021	167,794	133,706	121,440	2,795,942	2,786,648
調整：										
應佔聯營公司之投資	2,631	3,783	-	-	-	-	3	3	2,634	3,786
資產合計									2,798,576	2,790,434
分部負債	149,098	193,364	363,241	392,053	20,918	25,021	17,177	17,212	550,434	627,650
負債合計									550,434	627,650
其他分部資料：										
折舊	45,589	46,794	1,089	1,452	488	241	289	485	47,455	48,972
資本支出	1,596	3,617	1,143	598	6	-	7	77	2,752	4,292
應收賬款減值	248	956	-	-	-	-	-	-	248	956
預付款項、按金及其他應收款項減值	-	2,710	-	-	3,329	-	-	-	3,329	2,710
預付土地租賃款減值	-	-	-	-	13,498	-	-	-	13,498	-
待發展物業減值	-	-	-	-	61,887	-	-	-	61,887	-
物業、廠房及設備減值	15,916	-	-	-	-	-	-	-	15,916	-
投資物業公允值淨收益	-	-	127,305	61,433	-	-	-	-	127,305	61,433
出售投資物業之虧損	-	-	5,402	-	-	-	-	-	5,402	-
收購一附屬公司之虧損	-	-	-	-	-	14,120	-	-	-	14,120

## 4. 營運分部資料 (續)

### (b) 地區資料

#### (a) 來自外界客戶之收入

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
越南	568,369	642,603
香港	18,218	17,325
中國內地	11,163	9,387
	<b>597,750</b>	<b>669,315</b>

以上收入資料乃按客戶所在地劃分。

#### (b) 非流動資產

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
越南	2,043,952	1,713,079
香港	145,236	414,655
中國內地	45,594	208,300
蒙古	1,858	81,038
	<b>2,236,640</b>	<b>2,417,072</b>

以上非流動資產資料乃按資產所在地劃分。

### 主要客戶資料

水泥產品分部銷售約港幣107,311,000元之收入(二零一二年：港幣144,520,000元)來自單一位客戶。

## 5. 收入、其他收入及收益

收入(即本集團之營業額)代表於本年內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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>收入</b>		
水泥銷售	475,174	536,828
租金總收入	114,062	124,299
電子產品銷售	7,808	6,665
中成藥產品銷售	529	775
夾板及其他木製品銷售	177	748
	<b>597,750</b>	669,315
<b>其他收入及收益</b>		
利息收入	6,139	4,994
出售物業、廠房及設備項目溢利	384	—
銷售廢料收入	524	359
其他	14,467	2,560
	<b>21,514</b>	7,913

## 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	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已售存貨成本		<b>360,558</b>	403,140
折舊	14	<b>47,455</b>	48,972
預付土地租賃款項攤銷	16	<b>2,553</b>	2,523
研究和開發費用*		–	570
核數師酬金		<b>1,978</b>	1,987
土地及樓宇之最低營運租賃付款項		<b>462</b>	352
僱員成本(不包括董事薪酬(附註8)):			
工資及薪金		<b>45,522</b>	46,372
退休福利計劃供款		<b>739</b>	555
		<b>46,261</b>	46,927
匯兌淨差額*		<b>25,465</b>	144
賺取租金之投資物業之直接營運支出 (包括維修及保養)		<b>16,450</b>	16,983
應收賬款減值*	22	<b>248</b>	956
預付款項、按金及其他應收款項減值*		<b>3,329</b>	2,710
預付土地租賃款項減值**	16	<b>13,498</b>	–
待發展物業減值**	20	<b>61,887</b>	–
物業、廠房及設備減值*	14	<b>15,916</b>	–
存貨撇銷		–	2,830
出售物業、廠房及設備項目虧損／(溢利)		<b>(384)</b>	1,531
出售投資物業之虧損*		<b>5,402</b>	–
收購一附屬公司之虧損*	36	–	14,120

\* 該等項目包括於綜合損益表內之「其他費用」。

# 截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本集團於蒙古的三幅土地的土地使用權已被蒙古政府之政府指令取消。詳情載於本公司於二零一三年五月十九日的公佈內。基於上述事項，本集團已將有關預付土地租賃款項及待發展物業分別為港幣13,498,000元及港幣61,887,000元作出減值及已於綜合損益表內扣除。

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	6,386	15,789
融資租賃利息	110	128
非透過損益按公允值列賬之金融負債之利息支出	6,496	15,917

## 8. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
袍金	838	853
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	10,908	9,400
任意決定之花紅	203	430
退休福利計劃供款	45	42
	11,156	9,872
	11,994	10,725

## 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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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(二零一二年：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>二零一三年</b>					
陸擎天先生(「陸先生」)	100	3,250	-	-	3,350
鄭嬌女士	100	1,690	-	-	1,790
陸恩先生	100	2,093	203	15	2,411
陸峯先生	138	2,153	-	15	2,306
范招達先生	100	1,722	-	15	1,837
	<b>538</b>	<b>10,908</b>	<b>203</b>	<b>45</b>	<b>11,694</b>
<b>二零一二年</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	1,630	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>

本年度並無訂立任何促使董事放棄或同意免收任何酬金之安排(二零一二年：無)。

## 9. 最高薪酬五位僱員

最高薪酬之五位僱員，包括五位董事(二零一二年：五位)，該等董事酬金之詳情載列於上述財務報告附註8。

## 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%(二零一二年：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／司法管轄區當時之稅率計算。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
集團：		
本年度稅項支出		
香港	180	147
其他地區	31,205	25,457
土地增值稅	16,265	—
往年撥備不足／(超出)		
香港	42	(12)
其他地區	(304)	146
遞延稅項(附註33)	(20,087)	14,472
本年度稅項支出總額	27,301	40,210

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。

## 10. 所得稅支出 (續)

下表就按本公司及其主要附屬公司註冊成立所在國家／司法管轄區之法定稅率計算並適用於除稅前溢利之稅項支出，以及按實際稅率計算之稅項支出進行對賬：

### 集團

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前溢利	139,239	168,516
按法定稅率計算稅項	19,678	36,627
特定省份或當地稅務局之較低稅率	(1,063)	(1,915)
本年度稅項於以往年度之調整	(262)	134
聯營公司應佔損益	146	3,282
毋須繳納稅項之收入	(34,739)	(17,311)
不可扣稅之支出	22,195	5,869
土地增值稅	16,265	-
土地增值稅之稅務影響	(1,627)	-
已使用之稅項虧損	(3,141)	(1,051)
未確認之稅項虧損	9,849	14,575
	27,301	40,210

截至二零一三年十二月三十一日止年度，聯營公司佔課稅部份為港幣34,000元(二零一二年：港幣57,000元)已入賬於綜合損益表內之「應佔聯營公司之溢利及虧損」。

## 11. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零一三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綜合溢利為虧損港幣32,932,000元(二零一二年：虧損港幣30,421,000元)(附註35(d))。

## 12. 股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
普通股每股中期股息－港幣3仙(二零一二年：港幣2仙)	15,195	10,185
普通股每股擬派末期股息－港幣7仙(二零一二年：港幣3.5仙)	35,371	17,823
	<b>50,566</b>	28,008

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及本年度內已發行普通股加權平均數508,073,478計算(二零一二年：510,562,046)。

由於本集團截至二零一三年及二零一二年止年度已發行之普通股並無潛在攤薄影響，故並未就該等年度呈列之每股基本盈利金額作出調整。

## 14. 物業、廠房及設備

### 集團

二零一三年十二月三十一日	租賃 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
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日：							
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
於二零一三年一月一日							
累計折舊後淨額	41,715	180	791,182	1,010	20,120	15,919	870,126
添置	-	961	-	16	1,759	16	2,752
出售	-	-	(4)	(12)	(1,162)	-	(1,178)
於轉至投資物業當日之重估溢利	10,547	-	-	-	-	-	10,547
轉至投資物業(附註15)	(12,399)	-	-	-	-	-	(12,399)
減值	-	-	(11,282)	-	-	(4,634)	(15,916)
年內提備之折舊	(815)	(151)	(42,870)	(361)	(3,258)	-	(47,455)
匯兌調整	-	(2)	(9,983)	(49)	(312)	(168)	(10,514)
於二零一三年十二月三十一日							
累計折舊及減值後淨額	39,048	988	727,043	604	17,147	11,133	795,963
於二零一三年十二月三十一日：							
原值	71,382	2,851	1,017,389	7,442	41,213	11,133	1,151,410
累計折舊及減值	(32,334)	(1,863)	(290,346)	(6,838)	(24,066)	-	(355,447)
可載淨值	39,048	988	727,043	604	17,147	11,133	795,963

## 14. 物業、廠房及設備 (續)

### 集團

二零一二年十二月三十一日	租賃 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)	-
收購一附屬公司(附註36)	-	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

二零一三年十二月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備 (續)

公司

傢俬、裝置  
及寫字樓設備  
港幣千元

<b>二零一三年十二月三十一日</b>	
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日：	
原值	634
累計折舊	(488)
可載淨值	146
於二零一三年一月一日之累計折舊後淨額	146
添置	7
年內提備折舊	(40)
出售	(1)
於二零一三年十二月三十一日之累計折舊後淨額	112
於二零一三年十二月三十一日：	
原值	634
累計折舊	(522)
可載淨值	112
<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

## 14. 物業、廠房及設備 (續)

包括於上列之本集團租賃土地及樓宇，按租期詳列如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
位於香港：		
長期租約	34,696	35,156
位於其他地區：		
短期租約	4,352	6,559
	<b>39,048</b>	<b>41,715</b>

於二零一二年十二月三十一日，本集團物業、廠房及設備可載淨值中以融資租賃形式持有的汽車總值為港幣780,000元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團部份位於越南累計可載淨值為港幣2,075,000元(二零一二年：港幣2,333,000元)之租賃土地及樓宇，累計可載淨值為港幣540,549,000元(二零一二年：港幣385,505,000元)之廠房及機械及累計可載淨值為港幣4,307,000元(二零一二年：港幣12,914,000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30)。

於二零一三年十二月三十一日年度內，管理層決定因自行生產之水泥袋用量下降，停止水泥袋生產線運作。因此，本集團已將有關生產線之機器總額港幣11,282,000元作全數減值及於本年度綜合損益表內扣除。

於二零一三年十二月三十一日年度內，有見及越南水泥需求持續下降，管理層並不預期繼續在越南第五線水泥生產線之發展及興建計劃，並且本集團已將第五條生產線之在建工程總額港幣4,634,000元作全數減值及於本年度綜合損益表內扣除。

## 15. 投資物業

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日之可載值	1,383,230	1,315,859
公允值調整之溢利淨額	127,305	61,433
由物業、廠房及設備轉入(附註14)	12,399	-
出售	(59,941)	-
匯兌調整	(7,245)	5,938
於十二月三十一日之可載值	1,455,748	1,383,230
分類為持有作出售及包括在流動資產內之投資物業(附註)	(95,041)	-
非流動部份	1,360,707	1,383,230

附註：於二零一三年十二月三十一日，本集團已執行出售位於中國大陸部份投資物業之計劃及此出售極可能於來年完成。因此，有關之投資物業累計公允值港幣95,041,000元已分類為持有作出售及包括在流動資產內。

本集團投資物業按租期詳列如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
位於香港：		
長期租約	63,680	36,786
中期租約	468,300	295,480
	531,980	332,266
位於其他地區：		
長期租約	95,041	153,173
中期租約	783,134	803,665
短期租約	45,593	94,126
	923,768	1,050,964
	1,455,748	1,383,230

## 15. 投資物業 (續)

位於香港及中國之投資物業由中誠達資產評估顧問有限公司於二零一三年十二月三十一日按其價值重估及位於越南之投資物業由DTZ Debenham Tie Leung (Vietnam) Limited於二零一三年十二月三十一日按其價值重估。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37(a)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團部份位於香港其可載值為港幣410,000,000元(二零一二年：港幣252,000,000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110頁。

### 公允值層級

於二零一三年十二月三十一日，以下表格為本集團按公允值列賬的投資物業分析：

	重大 不可觀察輸入數據 (第三級) 港幣千元
<hr/>	
循環公允值計量：	
工用物業 – 香港及中國內地	539,639
住宅物業 – 中國內地	132,975
商用物業 – 越南	783,134
	<hr/>
	1,455,748
	<hr/>

年內，第一級及第二級之間概無轉入任何公允值的計量，亦無轉入或轉出至第三級。

位於香港之投資物業之估值按近似面積、特性及位置之相類似物業之價格比較，及對每個相類物業的優劣點仔細衡量比較以得出公允值。

位於中國內地之投資物業之估值乃根據按估值物業預期租金收益除以合適資本率之收益資本化法及考慮，按近似面積、特性及位置之相類似物業之價值資料之直接比較法釐定。

## 15. 投資物業 (續)

### 公允值層級 (續)

位於越南之投資物業之估值按可貼現現金流量法計算，須要對該投資的使用年期內預計定期淨現金收入及貼現調整風險後之資金機會成本以得出現值，及資本化法須用資本率將營運淨收入資本化以獲取價值。

分類至公允值層級第三級的公允值計量對賬：

	合共 港幣千元
於二零一三年一月一日之可載值	1,383,230
公允值調整之淨收益	127,305
物業、廠房及設備轉入	12,399
出售	(59,941)
匯率調整	(7,245)
於二零一三年十二月三十一日之可載值	1,455,748

以下為分類於第三級公允值層級中之投資物業估值使用之估值技巧及主要輸入數據：

	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	範圍 (加權平均)
香港 - 工用物業	直接比較法	每平方米價格	港幣2,210元至 港幣4,000元
中國內地 - 工用物業	收益資本化法	貼現率 預計租金 (每平方米及每月)	10% 港幣22元
中國內地 - 住宅物業	收益資本化法及 直接比較法	貼現率 每平方米價格  預計租金 (每平方米及每月)	3% - 10% 港幣16,650元至 港幣42,200元 港幣18元至港幣110元
越南 - 商用物業	可貼現現金流量法 及收益資本化法	貼現率 資本率 預計租金 (每平方米及每月)	11% - 13% 9.75% 港幣180元
越南 - 車位	可貼現現金流量法	貼現率 預計租金 (每個車位及每月)	11% - 13% 港幣775元

## 15. 投資物業 (續)

### 公允值層級 (續)

每平方米或每個車位預計租值或每平方米或每平方呎價格之單獨大幅增加／(減少)，可使投資物業之公允值大幅上升／(下降)。貼現率或資本率大幅增加／(減少)，可使投資物業之公允值大幅下降／(上升)。

一般而言，每平方米或每個車位預計租值之假設變更對發展溢利有相向之類似變更及對貼現率或資本率有相反變更。

## 16. 預付土地租賃款項

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日之可載值	28,183	15,844
收購一附屬公司(附註36)	-	14,892
於年內確認(附註6)	(2,553)	(2,523)
減值(附註6)	(13,498)	-
匯兌調整	(1,415)	(30)
於十二月三十一日之可載值	10,717	28,183
包括於預付款項、按金及其他應收款項之流動部份	(2,544)	(5,479)
非流動部份	8,173	22,704

租賃土地以短期租賃形式持有及位於越南及蒙古。

於二零一三年十二月三十一日，本集團累計可載淨值為港幣6,256,000元之預付土地租賃款項(二零一二年：港幣7,942,000元)，已作出抵押以取得本集團銀行借貸(附註30)。

## 17. 附屬公司之投資

	公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市股份，以成本價計算	-	-
應收附屬公司	<b>1,954,919</b>	2,263,512
應欠附屬公司	<b>(1,261,481)</b>	(1,455,156)
	<b>693,438</b>	808,356
應收附屬公司撥備*	<b>(206,309)</b>	(204,830)
	<b>487,129</b>	603,526

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。

\* 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。

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	成立／ 註冊及 經營地區	已發行 普通股面值／ 註冊股本	公司 所佔權益百分比		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
Luks Holdings (BVI) Limited	英屬維爾京 群島／香港	美金2元	<b>100</b>	100	投資控股
陸氏實業有限公司*	香港	港幣 168,048,482元	<b>100</b>	100	物業投資及 投資控股
陸氏實業(寶安) 有限公司**	中國內地	港幣 39,000,000元	<b>100</b>	100	物業投資

## 17. 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 所佔權益百分比		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
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
迦溢投資有限公司*	香港／中國內地	港幣2元	100	100	物業投資
晉特投資有限公司*	香港／中國內地	港幣2元	100	100	物業投資

## 17. 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 所佔權益百分比		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
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	80	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。

## 18. 合營公司之投資

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應佔資產淨值	21,654	21,654
應欠合營公司	(21,654)	(21,654)
	-	-

應欠合營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

合營公司資料詳列如下：

名稱	註冊成立 地區	百分比			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#	中國內地	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

下表說明本集團非個別重大之合營公司之財務資料：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
集團投資於合營公司之累計可載值	21,654	21,654

因為本集團應佔合營公司之虧損超過本集團於該合營公司之權益，本集團不再確認該合營公司之應佔虧損。本年及累計本集團未確認合營公司之應佔虧損分別約為港幣229,000元(二零一二年：港幣247,000元)及港幣19,654,000元(二零一二年：港幣19,425,000元)。

## 19. 聯營公司之投資

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應佔資產淨值	2,274	2,173
貸款予聯營公司	38,975	40,352
	41,249	42,525
減值撥備	(38,615)	(38,739)
	2,634	3,786

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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	38,739	38,673
匯兌調整	(124)	66
於十二月三十一日	38,615	38,739

作出減值撥備乃因聯營公司連續出現營運虧損。

## 19. 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		主要業務
			所佔權益百分比		
			二零一三年	二零一二年	
Luks Truong Son Company Limited	普通股每股 越南盾1	越南	49	49	開採及銷售 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	開採及銷售 水泥附加產品 及動態礦物

該等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等聯營公司之權益，本集團不再確認該等聯營公司之應佔虧損。本年及累計本集團未確認該等聯營公司之應佔虧損分別為港幣零元(二零一二年：港幣43,000元)及港幣12,246,000元(二零一二年：港幣12,246,000元)。

## 19. 聯營公司之投資 (續)

下表闡述本集團非個別重大之聯營公司的綜合財務資料：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應佔聯營公司年內利潤／(虧損)	215	(17,851)
應佔聯營公司其他全面虧損	(114)	(303)
應佔聯營公司全面收益／(虧損)總額	101	(18,154)
本集團於聯營公司投資的累計可載值	2,274	2,173

## 20. 待發展物業

本集團待發展物業按租期詳列如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
位於越南 中期租約	34,255	36,875
位於蒙古 短期租約	61,887	64,267
	96,142	101,142
減值(附註6)	(61,887)	—
	34,255	101,142

## 21. 存貨

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
原料	17,632	19,974
消耗品	43,774	45,747
在製品	7,068	10,150
製成品	15,519	21,434
	<b>83,993</b>	97,305

## 22. 應收賬款

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收賬款	41,276	45,835
減值	(3,055)	(2,840)
	<b>38,221</b>	42,995

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。

## 22. 應收賬款 (續)

於報告期末，減值後之應收賬款淨額根據發票日之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
0至30天	28,877	19,494
31至60天	2,637	5,931
61至90天	1,686	4,352
91至120天	1,293	4,638
120天以上	3,728	8,580
	<b>38,221</b>	42,995

應收賬款之減值撥備變動如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	2,840	1,872
已確認減值虧損 (附註6)	248	956
匯兌調整	(33)	12
	<b>3,055</b>	2,840

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。

## 22. 應收賬款 (續)

未確認減值之應收賬款賬齡分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
未過期亦未減值	27,395	29,666
過期少於3個月	6,522	7,604
過期3個月以上	4,304	5,725
	<b>38,221</b>	42,995

未過期亦未減值之應收賬款，是指近期無拖欠記錄之分類客戶。

過期但未減值之應收賬款，於與集團有良好記錄之多名獨立客戶有關。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。

## 23. 預付款項，按金及其他應收款項

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
預付款項	6,204	10,638
按金	139,306	137,322
其他應收款項	6,550	3,851
	<b>152,060</b>	151,811
預付款項，按金及其他應收款項減值	<b>(102,412)</b>	(99,083)
	<b>49,648</b>	52,728
非流動部份(附註)	<b>(34,908)</b>	(36,084)
流動部份	<b>14,740</b>	16,644

附註：於二零一三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34,908,000元(二零一二年：港幣36,084,000元)。

二零一三年十二月三十一日

## 24. 通過損益以反映公允值的債券投資

	集團及公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
上市債券投資－海外	1,094	1,094

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，以上債券投資分類為持有作買賣。

## 25. 現金及現金等值

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
現金及銀行結存	82,517	106,036	8,954	10,281
定期存款	246,330	109,288	102,120	58,836
現金及現金等值	328,847	215,324	111,074	69,117

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2,675,000元(二零一二年：港幣1,686,000元)及港幣40,217,000元(二零一二年：港幣25,358,000元)。人民幣及越南盾並不能與其他貨幣自由兌換。惟根據中國內地外匯管制條例及結算管理外匯交易之銷售及付款法例及越南外國投資條例，本集團是容許透過獲授權處理外匯業務之銀行將人民幣及越南盾兌換為其他貨幣。

於銀行之現金賺取浮動利息是按每天銀行存款利率計算。短期定期存款期限按本集團即時現金需求作出介乎於一天至三個月存款，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。

## 26. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按付款發票日之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
0至30天	14,005	11,364
31至60天	1,057	1,472
61至90天	1,556	706
91至120天	-	56
120天以上	9,492	12,629
	<b>26,110</b>	<b>26,227</b>

應付賬款不附有利息及通常於7至60天還款。

## 27. 其他應付款項及累計支出

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
預收款項	33,852	7,686	-	-
已收按金	17,276	22,974	-	-
累計支出	13,895	14,044	5,174	4,815
附屬公司非控股權益股東借入	20,561	24,424	-	-
其他應付款項	25,091	35,134	102	92
	<b>110,675</b>	<b>104,262</b>	<b>5,276</b>	<b>4,907</b>

其他應付款項不附有利息及預付於一年內還款。

## 28. 應欠董事款項

應欠董事款項為無抵押、免息及無固定還款期限。

## 29. 應欠一關聯公司款項

應欠由陸先生控制之公司款項為無抵押、免息及按要求時償還。

## 30. 付息銀行及其他借貸

	集團					
	二零一三年			二零一二年		
	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31)	-	-	-	-	2013年	655
銀行借貸—有抵押	6.0	2014年	20,465	11.0	2013年	30,999
長期銀行借貸之流動部份—有抵押	1.71–5.89	2014年	58,743	1.9–6.64	2013年	63,363
按需求付還之長期銀行借貸—有抵押*	1.71–2.72	按需求	52,065	1.9	按需求	84,065
			<u>131,273</u>			<u>179,082</u>
<b>非流動負債</b>						
應付融資租賃(附註31)	-	-	-	-	2015年	258
銀行借貸—有抵押	-	-	-	6.64	2014年	37,233
			<u>-</u>			<u>37,491</u>
			<u>131,273</u>			<u>216,573</u>

## 30. 附息銀行及其他借貸(續)

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
分析為：		
銀行貸款還款期：		
一年內或按需求*	131,273	178,427
第二年內	-	37,233
	131,273	215,660
其他借款還款期：		
一年內	-	655
第二年內	-	148
第三至五年內(首尾兩年包括在內)	-	110
	-	913
	131,273	216,573

\* 集團之定期借貸港幣52,065,000元(二零一二年：港幣84,065,000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27,456,000元(二零一二年：港幣32,000,000元)，及第三至五年內付還之金額為港幣24,609,000元(二零一二年：港幣52,065,000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) 本集團部份位於越南累計可載淨值為港幣2,075,000元(二零一二年：港幣2,333,000元)之租賃土地及樓宇；
- (ii) 本集團部份位於越南累計可載淨值為港幣6,256,000元(二零一二年：港幣7,942,000元)之預付土地租賃款項；
- (iii) 本集團部份位於香港累計可載值為港幣410,000,000元(二零一二年：港幣252,000,000元)之投資物業；
- (iv) 本集團累計可載淨值為港幣540,549,000元(二零一二年：港幣385,505,000元)之廠房設備及機械；及
- (v) 本集團累計可載淨值為港幣4,307,000元(二零一二年：港幣12,914,000元)之汽車及貨船。

(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84,065,000元(二零一二年：港幣116,065,000元)、港幣20,465,000元(二零一二年：港幣30,999,000元)及港幣26,743,000元(二零一二年：港幣68,596,000元)。

### 30. 附息銀行及其他借貸 (續)

附註：(續)

(c) 其他利率資料：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
固定利率：		
應付融資租賃	-	913
銀行借貸－有抵押	20,465	30,999
	20,465	31,912
浮動利率：		
銀行借貸－有抵押	110,808	184,661
	131,273	216,573

### 31. 應付融資租賃

於二零一二年十二月三十一日，本集團若干汽車為租賃形式。該等租賃分類為融資租賃及其剩餘租賃期為一至三年。

於二零一三年十二月三十一日，融資租賃下之未來最低租賃總額及其現時價值如下：

集團

	最低租賃款		最低租賃款之現時價值	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
須於下列期間償還：				
一年內	-	783	-	655
第二年內	-	162	-	148
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	-	122	-	110
最低應付租賃總額	-	1,067	-	913
日後財務費用	-	(154)		
應付融資租賃淨總額	-	913		
列為流動負債之部份(附註30)	-	(655)		
非流動部份(附註30)	-	258		

## 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
於二零一三年一月一日	3,935	1,129	5,064
增加撥備	200	-	200
於本年度內使用金額	(31)	-	(31)
匯兌調整	-	(13)	(13)
於二零一三年十二月三十一日	4,104	1,116	5,220

### 公司

	長期服務款項 港幣千元
於二零一三年一月一日	3,652
增加撥備	193
於二零一三年十二月三十一日	3,845

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。

### 33. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

#### 遞延稅項負債

集團

	多於相關折舊 之折舊免稅額 港幣千元	物業重估 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一二年一月一日	24,615	201,507	226,122
年內於損益表扣除／(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及 二零一三年一月一日	40,294	196,610	236,904
年內於損益表扣除／(計入) (附註10)	5,166	(25,233)	(20,067)
匯兌調整	(486)	(1,700)	(2,186)
於二零一三年十二月三十一日	44,974	169,677	214,651

### 33. 遞延稅項 (續)

#### 遞延稅項資產

#### 集團

	撥備及 累計支出 港幣千元
於二零一二年一月一日	9,525
年內於損益表扣除(附註10)	(5,084)
匯兌調整	55
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	4,496
年內於損益表計入(附註10)	20
匯兌調整	(52)
於二零一三年十二月三十一日	4,464

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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
確認於綜合財務狀況表的遞延稅項負債淨額	<b>210,187</b>	232,408

本集團香港產生之稅務虧損為港幣610,377,000元(二零一二年：港幣604,710,000元)，可無限期供使用以沖銷產生虧損之公司的未來應課稅溢利。越南產生之稅務虧損為港幣36,766,000元(二零一二年：港幣35,059,000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為港幣25,577,000元(二零一二年：港幣20,275,000元)，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。

## 33. 遞延稅項 (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、合營公司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。

於二零一三年十二月三十一日，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。於二零一三年十二月三十一日，與於中國之附屬公司投資有關之暫時性差異總額（其未確認任何遞延稅項負債）為零（二零一二年：港幣11,531,000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。

## 34. 股本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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：		
505,297,418(二零一二年：509,237,418) 普通股份每股港幣0.01元	5,053	5,092

### 34. 股本 (續)

於年內本公司已發行股本交易撮要如下：

	附註	發行股數	發行股本 港幣千元
於二零一二年一月一日		511,931,418	5,119
回購股份	(i)	(2,694,000)	(27)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日		509,237,418	5,092
回購股份	(i)	(3,940,000)	(39)
於二零一三年十二月三十一日		505,297,418	5,053

(i) 於年內，本公司在聯交所公開市場以平均價每股港幣1.95元(二零一二年：每股港幣1.60元)合共購回3,940,000股(二零一二年：2,694,000股)股份，其後全部已被本公司註銷。

### 35. 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29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。

### 35. 儲備 (續)

#### (d) 公司

	附註	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	累積虧損 港幣千元	總數 港幣千元
於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 十二月三十一日及 二零一三年一月一日		746,051	293,825	664	(380,366)	660,174
股份回購		(7,555)	-	39	(39)	(7,555)
本年度虧損		-	-	-	(34,411)	(34,411)
二零一二年末期股息		-	(17,823)	-	-	(17,823)
二零一三年中期股息	12	-	(15,195)	-	-	(15,195)
於二零一三年十二月三十一日		738,496	260,807	703	(414,816)	585,190

本公司之繳入盈餘乃本公司所收購一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。

### 36. 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 (「陸氏非控股股東」) 簽訂一股份轉讓協議 (「股份轉讓協議」)，及按此陸氏非控股股東同意以無代價轉讓合共百分之二十九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值如下：

	附註	收購時確認 之公允值 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款項		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值		(41,902)
聯營公司投資重新分類 (淨負債分擔)		27,782
確認於綜合損益表之其他費用內收購一附屬公司之虧損	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
包括於投資活動現金流量內之現金及現金等值淨流入	10,581

以上收購一附屬公司之業績對本集團過往年度收入或溢利並無重大影響。

## 37. 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。

於二零一三年十二月三十一日，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，而應收之未來最低應收租賃總額為：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	78,740	79,808
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	78,940	37,077
	<b>157,680</b>	116,885

### (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。

於二零一三年十二月三十一日，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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	569	740
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	2,274	3,687
五年後	14,028	21,154
	<b>16,871</b>	25,581

### 38. 承擔項目

於報告期末，除附註37(b)內詳述之營運租約安排外，本集團有以下資本承擔：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
土地	202,201	204,569
物業、廠房及設備	5,039	8,565
待發展物業	-	13,058
	<b>207,240</b>	<b>226,192</b>
已授權但未訂約：		
待發展物業	37,454	37,893
已訂約但未撥備：		
向聯營公司出資之應承擔	-	870
	<b>244,694</b>	<b>264,955</b>

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

### 39. 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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
聯營公司：		
原料採購	18,931	23,680
利息收入	-	34

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。

## 39. 關聯方交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員之報酬：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
短期僱員福利	12,793	11,461
退休後福利	45	42
付予主要管理人員之總報酬	12,838	11,503

董事酬金之其他詳情載於本財務報告附註8。

## 40. 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：

	公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	404,860	404,750

本公司為其附屬公司之銀行借貸作出總值港幣404,860,000元(二零一二年：港幣404,750,000元)之保證金，其中截至二零一三年十二月三十一日止已使用港幣110,808,000元(二零一二年：港幣184,661,000元)。

## 41. 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二零一三年及二零一二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。

## 42. 金融工具的公允值及公允值層級

本集團及本公司金融工具(按公允值計入損益之債券工具除外)之可載值合理地約為其公允值。

管理層已評估現金及現金等價、應收賬款、應付賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及累計支出的金融負債、應付董事款項及應付關連人士款項的公允值乃與彼等的可載值相若，主要原因是該等工具的到期年期短。

金融資產及負債的公允值按自願方之間的當前交易(強迫或清算銷售除外)中可能交換工具的金額列賬。

公允值採用以下方法及假設估算：

訂金及付息銀行及其他借貸之非流動部份公允值，乃採用有相約條款，信貸風險及剩餘期限工具的可用利率貼現預期未來現金流量計算。於二零一三年十二月三十一日，本集團就其付息銀行及其他借貸產生違約的風險經評估為很小。

從公允值計入損益之債券工具公允值得自在活躍市場相同資產或負債未經調整之報價。

## 42. 金融工具的公允值及公允值層級 (續)

### 公允值層級

下表列明本集團的金融工具的公允值計量層級：

#### 按公允值計量資產

##### 本集團

於二零一三年十二月三十一日

使用於活躍市場的  
報價進行公允值計量  
第一級  
港幣千元

從公允值計入損益之債券工具	1,094
---------------	-------

於二零一二年十二月三十一日

使用於活躍市場的  
報價進行公允值計量  
第一級  
港幣千元

從公允值計入損益之債券工具	1,094
---------------	-------

## 43. 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。

### 43. 財務風險管理之目的及政策 (續)

#### 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>二零一三年</b>		
港元	100	(841)
美元	100	(267)
港元	(100)	841
美元	(100)	267
<b>二零一二年</b>		
港元	100	(1,161)
美元	100	(2,248)
港元	(100)	1,161
美元	(100)	2,248

## 43. 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 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 港幣千元
<b>二零一三年</b>		
倘美元兌越南盾轉弱	1	1,889
倘美元兌越南盾轉強	(1)	(1,889)
<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)

### 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賬款結餘之情況，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、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。

### 43. 財務風險管理之目的及政策 (續)

#### 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。

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

	於十二個月 內或應要求 港幣千元	二零一三年 三至五年， 包括首尾			總計 港幣千元
		於第二年內 港幣千元	兩年 港幣千元	五年以上 港幣千元	
應付賬款	26,110	-	-	-	26,110
金融負債，已計入					
其他應付款項及累計支出	76,823	-	-	-	76,823
應欠董事款項	45	-	-	-	45
應欠合營公司款項	21,654	-	-	-	21,654
應欠關聯公司款項	4,588	-	-	-	4,588
附息銀行及其他借貸	135,686	-	-	-	135,686
租務按金	-	6,741	13,456	-	20,197
	<b>264,906</b>	<b>6,741</b>	<b>13,456</b>	-	<b>285,103</b>

	於十二個月 內或應要求 港幣千元	二零一二年 三至五年， 包括首尾			總計 港幣千元
		於第二年內 港幣千元	兩年 港幣千元	五年以上 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
應欠合營公司款項	21,654	-	-	-	21,654
應欠關聯公司款項	4,339	-	-	-	4,339
附息銀行及其他借貸	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>391,719</b>

43. 財務風險管理之目的及政策 (續)

流動資金風險(續)

(b) 公司

	二零一三年				
	於十二個月 內或應要求 港幣千元	於第二年內 港幣千元	二零一三年 三至五年， 包括首尾 兩年 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	-	-	-	1,261,481	1,261,481
金融負債，已計入					
其他應付款項及累計支出	5,276	-	-	-	5,276
應欠董事款項	45	-	-	-	45
就銀行給予附屬公司之 信貸而向銀行提供之保證金	180,000	-	-	-	180,000
	<b>185,321</b>	-	-	<b>1,261,481</b>	<b>1,446,802</b>

	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	二零一二年 三至五年， 包括首尾 兩年 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>1,455,156</b>	<b>1,644,819</b>

### 43. 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。截至二零一三年及二零一二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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
附息銀行及其他借貸(附註30)	131,273	216,573
減：現金及現金等值(附註25)	(328,847)	(215,324)
淨債務	(197,574)	1,249
總權益	2,248,142	2,162,784
資本負債比率	不適用	0.1%

### 44. 財務報告之批准

董事會於二零一四年三月二十五日批准財務報告及授權刊發。

# 投資物業資料

二零一三年十二月三十一日

地點	用途	租期	本集團 應佔權益百分比
香港九龍紅磡 鶴園街1號富恒工業大廈 上層地庫4、5及6號貨倉	工業大廈出租	中期租約	100%
香港新界 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 4字樓B室，6字樓A2室，7字樓C室 及9字樓A1及A2室	工業大廈出租	長期租約	100%
香港九龍紅磡 鶴園街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 新安辦新安三路 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1、2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室，206室， 404室，503室，505室，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

二零一三年十二月三十一日

地點	用途	土地面積 (平方米)	本集團 應佔權益百分比
Thanh Phat Apartment Area 394 Ho Hoi Lam Street An Lac Ward Binh Tan District Ho Chi Minh City Vietnam	住宅	22,221	85%
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

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年溢利	<b>111,938</b>	128,306	62,152	44,057	104,751
應佔溢利：					
母公司擁有人	<b>132,718</b>	129,361	63,997	45,377	107,055
非控股權益	<b>(20,780)</b>	(1,055)	(1,845)	(1,320)	(2,304)
	<b>111,938</b>	128,306	62,152	44,057	104,751

## 資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
總資產	<b>2,798,576</b>	2,790,434	2,757,202	2,986,708	3,201,064
總負債	<b>(550,434)</b>	(627,650)	(687,535)	(860,830)	(1,000,348)
非控股權益	<b>32,893</b>	15,414	3,968	4,137	2,400
	<b>2,281,035</b>	2,178,198	2,073,635	2,130,015	2,203,116