



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

中期報告
2014

目錄

	頁次
管理層討論及分析	
業務回顧及展望	2
財務回顧	5
中期財務報表	
綜合損益表	6
綜合全面收益表	7
綜合財務狀況表	8
綜合權益變動表	10
簡明綜合現金流量表	11
中期簡明綜合財務報表附註	12
其他資料	23

業務回顧及展望

於2014年上半年，越南經濟持續改善，但增長步伐緩慢。越南於2014年首六個月國民生產總值錄得5.18%的增長率，與去年同期的4.9%比較輕微上升。在貢獻國民生產總值增長率當中，尤以工業生產及出口表現較佳，國內消費表現則相對疲弱。

雖然於2014年5月發生的反中國抗議活動對越南經濟造成嚴重打擊，但越南政府的迅速反應亦可算令影響減低。政府的一些行政措施包括加快有關受損工廠的保險索償及賠償，與及國家銀行在2014年6月將越南盾貶值1%，均對經濟起了支持作用，令越南經濟不致出現逆向下行的情況。根據越南政府公佈，2014年第二季度的國民生產總值增長率為5.25%，比起第一季度的5.09%還有所超越。唯仍須觀察第三季的經濟狀況才可更了解該抗議活動對經濟做成的負面影響。

在另一方面，越南多年來被受困擾的高通脹亦受到控制，2014年首六個月的通脹率一直保持在5%或以下。

隨著反中國抗議活動的影響逐漸消退，估計越南的經濟在今年下半年可持續緩慢增長。越南政府預期2014年全年越南的國民生產總值增長率將達5.8%，比世界銀行估計的5.4%稍高。

於2014年上半年，緊隨著越南經濟持續改善及緩慢復蘇，集團位於越南的各項業務與去年同期相比，亦錄得輕微增長。

截至二零一四年六月三十日止之六個月，本集團之營業額為310,071,000港元，與去年同期錄得之299,289,000港元比較上升約3.6%。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248,532,000港元，與去年同期比較上升約4.9%；而物業投資業務之營業額為56,832,000港元，與去年同期比較減少約3.6%，下跌主要受到香港及中國投資物業租金收入減少影響。

本集團於二零一四年上半年，錄得未經審核母公司擁有人應佔綜合淨溢利32,711,000港元，而去年度同期則錄得未經審核母公司擁有人應佔綜合淨虧損38,705,000港元。二零一四年首六個月每股基本溢利為6.5港仙（二零一三年首六個月：虧損7.6港仙）。

水泥業務

越南的水泥行業在經過三年持續下跌後，在2014年上半年出現輕微復蘇跡象。按越南政府的統計數據，於2014年首六個月，越南全國共生產水泥2,950萬噸，比對去年同期增加7%。而總水泥消耗量按越南水泥協會的數字顯示約為3,300萬噸，與去年同期比較增長10%。

然而，總水泥消耗量的增長，主要來自水泥出口增加所致。於2014年上半年，國內水泥市場依然疲弱，在房地產市場仍然呆滯及建築業務仍處於低迷的狀況下，本地水泥的需求只錄得輕微增長。

於2014年上半年，本集團水泥廠的水泥銷售量為584,000噸，與去年同期比較錄得3.4%的輕微上升。期內，集團水泥產品的銷售價格，與去年同期相比亦錄得5%的溫和增幅。

另一方面，在越南通貨膨脹受到控制的情況下，集團水泥廠的普遍生產成本於期內相對穩定。由於集團水泥廠營運所獲得的現金流，大部分用作償還貸款，因此令集團水泥廠的債務水平大幅下降，從而令水泥廠於期內的財務成本亦顯著減少。

展望下半年，越南房地產市場似有回暖跡象，對本地水泥市場需求量應會帶來正面的支持。然而，反中國抗議活動的後遺症對下半年經濟發展卻造成不明朗因素。另外，下半年將有新水泥廠落成並加入市場，亦將會增加水泥市場的競爭性。

西貢貿易中心

於2014年上半年，有見越南經濟長期處於低迷的環境下，外國投資者對投資於越南市場已並不太熱衷，特別是其他新興市場，如緬甸和柬埔寨等在積極爭取外國投資。據越南政府統計，在2014年首六個月，越南僅能吸引68.5億美元的外國直接投資，比去年同期減少35%。然而，外國直接投資的投放，比去年同期卻有1%的上升。韓國、中國（連同香港）及日本分別位列頭一至三名外來投資者的國家。

在缺乏新增外國投資者投入越南市場的情況下，胡志明市的寫字樓租賃市場表現乏善足陳。於2014年首六個月，在需求不足的情況下，寫字樓市場的空置率持續上升。

截至2014年6月30日，西貢貿易中心的出租率約為73%，與2013年12月31日止比較相若。然而，與去年同期比較，西貢貿易中心的平均租金錄得輕微反彈，以致2014年上半年西貢貿易中心的整體租金收入，較去年同期仍有些微上升。

受到反中國抗議活動的影響，估計外國投資於第三季度將進一步下降，特別是在2014年上半年排名第二來自中國（連同香港）的投資者，投資將會大幅減少。因此，估計下半年寫字樓租賃市場仍會維持淡靜。

酒店項目及其他投資物業

誠如本集團2013年年報所述，集團已獲得香港政府豁免，將位於香港屯門的陸氏工業大廈活化，改建為一幢約有300間客房的酒店及約15,000平方英尺的商場。由於與該大廈租客的租賃合約期於今年年初已屆滿，集團已收回大廈，並已進行了一些初步的結構工程。正式改建大廈工程將於今年第四季度展開。

另一方面，本集團繼續在個別租約期滿時，收回並出售位於上海原先持有作租賃用途的公寓，期內亦售出多個單位。

於期內，由於上述香港及上海的物業均於租約期滿時收回，因此集團來自香港及中國的投資物業租金收入減少，亦令整體物業投資收入下降。

物業發展

於2014年上半年，雖然越南的房地產市場表現仍然呆滯，但亦有輕微回暖跡象。物業市場的交易量有所上升，需求主要針對每平方米約700美元左右的低價公寓。但市場整體而言，信心依然薄弱。雖然國家銀行於去年五月推出約折合14億美元的低息住房貸款，但申請的買家並不見活躍。

估計越南房地產市場仍然需要1至2年的過渡期才可恢復復蘇。屆時，集團於胡志明市平新郡的住宅發展項目，才會考慮重新啟動發展。

股息

董事局議決派發中期股息每股港幣6仙予各股東。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團之現金、銀行結餘及定期存款於二零一四年六月三十日止為304,276,000港元(於二零一三年十二月三十一日：328,847,000港元)。本集團之總借貸為68,065,000港元(於二零一三年十二月三十一日：131,273,000港元)，全部須於一年內付還。本集團之借貸全部為港幣。

於二零一四年六月三十日之資本負債比率，即淨債務除以母公司股東應佔權益，為0%(於二零一三年十二月三十一日：0%)。

僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團總僱員數目約1,110人，大部份位於越南。於期內，總員工費用(包括董事酬金)約25,869,000港元。本集團之薪酬政策與於二零一三年十二月三十一日年報內所述比較並無重大變化。

抵押詳情

於二零一四年六月三十日，若干投資物業可載值約為414,044,000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外匯波動之風險，特別由越南盾可能貶值所帶來之風險。因越南盾並非自由流通之貨幣，所以市場上缺乏對沖工具或該等對沖工具成本效益不高。加上由於越南盾對港幣息差較大，亦令建立有效防禦越南盾貶值之對沖較為困難。集團水泥廠的大部份借貸，均以港幣及美元為單位，致令集團須面對越南盾可能貶值所帶來之外匯風險。於二零一四年六月三十日，越南盾相對港幣之兌換率與二零一三年十二月三十一日比較約有1.2%之貶值。期內本集團之匯兌虧損為17,319,000港元。本集團於二零一三年十二月三十一日年報內所述用以減低外匯風險之策略比較並無重大改變。

或然負債詳情

於二零一四年六月三十日，本集團並無重大之或然負債(二零一三年十二月三十一日：無)。

中期財務報表

中期業績

陸氏集團(越南控股)有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈截至二零一四年六月三十日止六個月本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之未經審核綜合中期業績連同二零一三年同期比較數字。此簡明綜合中期財務報表為未經核數師審核，但已由本公司審核委員會審閱。

綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
收入	4	310,071	299,289
銷售成本		(192,235)	(188,024)
毛利		117,836	111,265
其他收入及收益	4	5,421	3,758
銷售及分銷費用		(17,322)	(14,349)
行政費用		(35,646)	(31,188)
其他費用		(21,425)	(94,593)
融資成本	5	(1,325)	(3,943)
應佔聯營公司之溢利及虧損		383	(382)
除稅前溢利／(虧損)	6	47,922	(29,432)
所得稅支出	7	(17,436)	(27,151)
本期溢利／(虧損)		30,486	(56,583)
應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人		32,711	(38,705)
非控股權益		(2,225)	(17,878)
		30,486	(56,583)
母公司普通股股東應佔之每股盈利／(虧損)	8		
基本		港幣6.5仙	港幣(7.6仙)
攤薄		港幣6.5仙	港幣(7.6仙)

有關本期應付股息之詳情載於本中期簡明綜合財務報表附註9。

綜合全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
本期溢利／(虧損)	30,486	(56,583)
其他全面虧損：		
隨後期間被重新分類之其他全面虧損		
換算外國業務產生之匯兌差額	(7,043)	(17,757)
其他本期全面虧損	(7,043)	(17,757)
本期全面收益／(虧損)總額	23,443	(74,340)
應佔：		
母公司擁有人	23,291	(56,965)
非控股權益	152	(17,375)
	23,443	(74,340)

中期財務報表

綜合財務狀況表

二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	756,074	795,963
投資物業	12	1,356,354	1,360,707
預付土地租賃款項		6,818	8,173
合營公司之投資		-	-
聯營公司之投資		983	2,634
訂金		34,642	34,908
待發展物業		33,896	34,255
非流動資產總值		2,188,767	2,236,640
流動資產			
存貨		88,594	83,993
應收賬款	11	57,856	38,221
預付款項，按金及其他應收款項		16,678	14,740
通過損益以反映公允值的債券投資		-	1,094
現金及現金等值		304,276	328,847
		467,404	466,895
分類為持有作銷售之投資物業	12	48,564	95,041
流動資產總值		515,968	561,936
流動負債			
應付賬款	13	28,235	26,110
其他應付款項及應計負債		90,876	110,675
應欠董事款項		65	45
應欠一關聯公司款項		4,583	4,588
付息銀行及其他借款		68,065	131,273
應付稅項		41,701	42,139
流動負債總值		233,525	314,830
流動資產淨值		282,443	247,106
資產總值減流動負債		2,471,210	2,483,746

綜合財務狀況表 (續)

二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
資產總值減流動負債		2,471,210	2,483,746
非流動負債			
租務按金		16,346	20,197
撥備		5,227	5,220
遞延稅項負債		213,421	210,187
非流動負債總值		234,994	235,604
資產淨值		2,236,216	2,248,142
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	14	5,053	5,053
儲備		2,263,904	2,275,982
		2,268,957	2,281,035
非控股權益		(32,741)	(32,893)
總權益		2,236,216	2,248,142

中期財務報表

綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔權益									
	已發行	股份溢價	繳入盈餘	股本	物業重估	匯兌	保留溢利	合共	非控股	總權益
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一四年一月一日	5,053	738,496	412,497	703	10,547	(373,410)	1,487,149	2,281,035	(32,893)	2,248,142
本期溢利/虧損	-	-	-	-	-	-	32,711	32,711	(2,225)	30,486
本期其他全面收入/(虧損)	-	-	-	-	-	(9,420)	-	(9,420)	2,377	(7,043)
本期全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(9,420)	32,711	23,291	152	23,443
二零一三年已批准末期股息	-	-	(35,369)	-	-	-	-	(35,369)	-	(35,369)
於二零一四年六月三十日	5,053	738,496*	377,128*	703*	10,547*	(382,830)*	1,519,860*	2,268,957	(32,741)	2,236,216

* 於二零一四年六月三十日，該等儲備賬目包含於綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣2,263,904,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣2,275,982,000元）。

	母公司擁有人應佔權益									
	已發行	股份溢價	繳入盈餘	股本	匯兌	保留溢利	合共	非控股	總權益	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一三年一月一日	5,092	746,051	445,515	664	(373,594)	1,354,470	2,178,198	(15,414)	2,162,784	
本期虧損	-	-	-	-	-	(38,705)	(38,705)	(17,878)	(56,583)	
本期其他全面收入/(虧損)	-	-	-	-	(18,260)	-	(18,260)	503	(17,757)	
本期全面虧損總額	-	-	-	-	(18,260)	(38,705)	(56,965)	(17,375)	(74,340)	
二零一二年已批准末期股息	-	-	(17,823)	-	-	-	(17,823)	-	(17,823)	
於二零一三年六月三十日	5,092	746,051	427,692	664	(391,854)	1,315,765	2,103,410	(32,789)	2,070,621	

簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
經營活動現金流量			
營運產生之現金		40,929	93,431
已付利息		(1,325)	(3,943)
已付稅項		(17,723)	(10,655)
經營活動淨現金流入		21,881	78,833
投資活動現金流量			
已收利息		4,797	1,744
購買物業、廠房及設備項目	10	(1,807)	(995)
聯營公司還款		1,429	–
出售投資物業所得		44,275	5,273
出售物業、廠房及設備項目所得		3,876	–
投資活動淨現金流入		52,570	6,022
融資活動現金流量			
銀行借貸還款		(62,642)	(60,978)
債券投資所得		1,094	–
融資租賃資本部份付款		–	(351)
應欠董事款項增加		20	122
已付股息		(35,369)	(17,823)
融資活動淨現金流出		(96,897)	(79,030)
現金及現金等值增加／(減少)淨額		(22,446)	5,825
現金及現金等值期初結存		328,847	215,324
外幣匯率變動影響淨額		(2,125)	(1,315)
現金及現金等值期末結存		304,276	219,834
現金及現金等值結餘分析			
現金及銀行結存		63,819	77,508
購入原到期日少於三個月之非抵押定期存款		240,457	142,326
		304,276	219,834

中期簡明綜合財務報表附註

1. 編撰基準及會計政策

陸氏集團(越南控股)有限公司(「本公司」)乃一間於百慕達註冊成立之有限公司及其股票公開於香港交易所(「交易所」)上交易。本集團之主要業務列明於本中期末經審核簡明綜合財務報表附註3中。

本中期末經審核簡明綜合財務報表均按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港交易所證券上市規則(「上市規則」)附錄16之披露規定而編製。

本中期末經審核簡明綜合財務報表不包括年報內規定之所有資料及披露，及應與截至二零一三年十二月三十一日之財務報告一起閱讀。

除附註2所述外，本集團在本中期末經審核簡明綜合財務報表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，本中期末經審核簡明綜合財務報表中採用的會計政策和編制基礎與截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表一致。

本中期末經審核簡明綜合財務報告按歷史成本法編製，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。

2. 會計政策變更及披露

本集團在本中期末經審核簡明綜合財務報表中已採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

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
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
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號	徵費

採納此等新訂及經修訂之香港財務報告準則對本中期末經審核簡明綜合財務報表沒有重大財務影響，而該等未經審核簡明綜合財務報表所採用之會計準則沒有重大變更。

本集團並無應用已頒佈而尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

3. 業務分部資料

本集團經營業務乃按業務及供應之產品性質而分開組成及管理。本集團各項分類業務是指該業務提供之產品及服務所承受之風險及回報有別於其他分類業務之一個策略業務單位。下表呈列本集團截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月按業務分類的收入及業績之資料。

	水泥產品		物業投資		物業發展		企業及其他		綜合	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部收入：										
銷售予外界客戶	248,532	236,910	56,832	58,938	-	-	4,707	3,441	310,071	299,289
其他收入及收益	405	1,968	219	8	-	38	-	-	624	2,014
	248,937	238,878	57,051	58,946	-	38	4,707	3,441	310,695	301,303
分部業績	33,059	30,889	40,314	44,423	(10,910)	(90,149)	(19,721)	(15,957)	42,742	(30,794)
調整：										
利息收入									4,797	1,744
應佔聯營公司之溢利及虧損	383	(382)	-	-	-	-	-	-	383	(382)
除稅前溢利／(虧損)									47,922	(29,432)
所得稅支出	(6,813)	(5,526)	(10,623)	(21,625)	-	-	-	-	(17,436)	(27,151)
本期溢利／(虧損)									30,486	(56,583)

中期簡明綜合財務報表附註

4. 收入、其他收入及收益

收入即本集團之營業額代表於期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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
收入		
水泥銷售	248,532	236,910
租金總收入	56,832	58,938
電子產品銷售	4,549	3,168
中成藥產品銷售	60	211
夾板及其他木製品銷售	98	62
	310,071	299,289
其他收入及收益		
利息收入	4,797	1,744
出售物業、廠房及設備項目收益	-	354
出售廢置物料收益	329	478
其他	295	1,182
	5,421	3,758

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
利息費用支出：		
須於五年內悉數償還之銀行借貸	1,325	3,874
財務租賃	-	69
	1,325	3,943

6. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
已售存貨成本	186,354	179,969
折舊	26,323	24,961
土地租賃款項攤銷	1,271	1,260
出售投資物業虧損	2,202	308
出售物業、廠房及設備項目虧損	1,848	-
預付款項及其他應收賬款減值	-	3,526
預付土地租賃款項減值*	-	14,296
待發展物業減值*	-	65,161

* 截至二零一三年六月三十日止六個月期內，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。基於上述事項，有關預付土地租賃款項及待發展物業之減值為港幣14,296,000元及港幣65,161,000元，已列於期內綜合損益表內。

中期簡明綜合財務報表附註

7. 所得稅

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% (截至二零一三年六月三十日止六個月：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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
本期內稅項支出		
其他地區	14,627	11,741
土地增值稅	5,817	248
往年撥備不足		
其他地區	595	226
遞延稅項	(3,603)	14,936
期內稅項支出總額	17,436	27,151

截止二零一四年六月三十日止六個月，聯營公司佔課稅部份為港幣43,000元 (截止二零一三年六月三十日止六個月：港幣85,000元)，入賬於綜合損益表內之「聯營公司損益部份」。

8. 母公司普通股股東應佔每股盈利／(虧損)

母公司普通股股東應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
盈利／(虧損)		
計算基本及攤薄每股盈利／(虧損)所採用母公司 普通股股東應佔盈利／(虧損)	32,711	(38,705)

8. 母公司普通股股東應佔每股盈利／(虧損) (續)

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
股份		
計算攤薄每股盈利／(虧損)所採用普通股加權平均數	505,297,418	509,237,418

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
中期 — 每股普通股港幣6仙 (截至二零一三年六月三十日止六個月：每股普通股港幣3仙)	30,318	15,277

10. 物業、廠房及設備增加

截至二零一四年六月三十日止六個月期內，本集團錄得約港幣1,807,000元物業、廠房及設備項目之購買(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣995,000元)。

11. 應收賬款

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。應收賬款為不附有利息。

中期簡明綜合財務報表附註

11. 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：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
0至30天	50,912	28,877
31至60天	2,557	2,637
61至90天	2,009	1,686
91至120天	690	1,293
120天以上	1,688	3,728
	57,856	38,221

12. 分類為持有作銷售之投資物業

截至二零一四年六月三十日止，本集團已承諾出售若干位於中國大陸的投資物業及該等出售項目於未來一年被認為是相當可行的。因此，有關投資物業已被重新分類入賬「分類為持有作銷售之投資物業」及列入流動資產，累計公允值為港幣48,564,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣95,041,000元)。

13. 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：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
0至30天	14,571	14,005
31至60天	153	1,057
61至90天	131	1,556
91至120天	6	-
120天以上	13,374	9,492
	28,235	26,110

應付賬款不附有利息及通常於7至60天還款。

14. 股本

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
法定：		
760,000,000股每股面值0.01港元之普通股	7,600	7,600
已發行及繳足：		
505,297,418股每股面值0.01港元之普通股	5,053	5,053

15. 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，經磋商之租賃期為1至4年期。租約之條款一般規定租客支付保證金及根據當時市場情況而提供定時的租金調整。

於報告期末，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：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
一年內	83,907	78,740
第二至第五年(包括首尾兩年)	82,393	78,940
	166,300	157,680

中期簡明綜合財務報表附註

15. 營運租約安排 (續)

(b) 作為租用者

本集團根據營運租約安排租用若干土地及寫字樓物業。該等物業之租賃年期按2至50年期洽商。

於報告期末，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：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
一年內	988	569
第二至第五年(包括首尾兩年)	3,953	2,274
五年後	20,490	14,028
	25,431	16,871

16. 承擔項目

於報告期末，除附註15(b)內詳述之營運租約安排外，本集團有以下資本承擔：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
已訂約但未撥備		
土地	199,778	202,201
物業、廠房及設備	2,579	5,039
	202,357	207,240
已授權但未訂約：		
待發展物業	37,006	37,454
	239,363	244,694

17. 關聯方交易

- (a) 除本中期未經審核簡明綜合財務報表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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
關聯公司：		
原料採購	9,244	8,388
利息收入	35	52

這些關聯方交易乃根據各方互相同意之條款及條件進行。

- (b) 本集團主要管理層人員之報酬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	5,749	5,941
退休後福利	23	30
付予主要管理人員之總報酬	5,772	5,971

董事認為本公司之董事代表本集團主要管理人員。

中期簡明綜合財務報表附註

18. 公允值及公允值層級

本集團根據下列層級以釐定及披露金融工具公允值：

第一級：公允值計量基於活躍市場上相同資產或負債的報價(未調整)

第二級：公允值計量基於估值技術，所有輸入的數據明顯的不論直接或間接對錄得的公允值有重大的影響

第三級：公允值計量基於估值技術，所有輸入的數據對錄得的公允值有重大的影響，非根據明顯的市場數據(非明顯的數據)

以公允值量度資產：

於二零一三年十二月三十一日

	第一級 港幣千元 (已審核)
從公允值計入損益之債券工具	1,094

19. 或然負債

於報告期末，本集團並無重大或然負債。

20. 中期未經審核簡明綜合財務報表之批准

董事會於二零一四年八月二十八日批准及授權刊發本中期未經審核簡明綜合財務報表。

其他資料

中期股息

董事會決議宣佈於二零一四年十月九日或之前派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣6仙(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣3仙)予於二零一四年九月二十六日名列股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一四年九月二十四日(星期三)至二零一四年九月二十六日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何股份之過戶登記。為確保享有中期股息，各股東必須將所有過戶文件連同有關股票於二零一四年九月二十三日(星期二)下午四時三十分前送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司辦理過戶登記手續。中期股息支票將於二零一四年十月九日或之前寄發。

董事於股份及相關股份之權益

於二零一四年六月三十日，董事於本公司或其相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部之涵義)之股本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，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港交易所(「交易所」)之權益如下：

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	
鄭嬭	(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	

於一間相聯法團股份之好倉

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	佔相聯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	透過受控法團	25

附註：

- (a) 陸擎天先生為KT (Holdings) Limited之實益擁有人，而該公司於報告期末持有本公司股份62,684,958股。
- (b) 鄭嬭女士為CC (Holdings) Limited之實益擁有人，而該公司於報告期末持有本公司股份36,912,027股。
- (c) 陸恩先生於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於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國際(控股)有限公司2,462,402股每股面值1美元之股份。

除此之外，為符合公司最低股東數目要求，若干董事代本公司持有若干附屬公司非實益擁有之個人股本權益。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，董事及彼等之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團之股份或相關股份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淡倉。

董事購入股份之權利

本期內並無授出權利予任何董事或彼等各自之配偶或年幼子女以購入本公司股份或債券而獲取利益；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於股份之權益

於二零一四年六月三十日，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，擁有本公司已發行股本5%或以上權益之股東如下：

於本公司普通股之好倉：

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

除上述所披露外，於二零一四年六月三十日，概無人士(除本公司董事其權益已列載於上文「董事於股份及相關股份之權益」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淡倉之登記。

本公司上市證券之購買、贖回或出售

截至二零一四年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買或出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

除下列各項外，董事認為本公司於本未經審核簡明綜合中期財務報表所述之會計期間內，已符合香港交易所證券上市規則「上市規則」附錄14所載守則條文（「守則」）之規定。

- (i) 本公司並無根據守則第A.2.1條規定分別設立本集團之董事長及集團行政總裁職務。目前本公司董事長及首席執行官之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及首席執行官，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及首席執行官職務可提升本公司之企業決策及執行效率，有助本集團更及時地抓緊商機。本公司認為在董事會和獨立非執行董事的監管下，通過制衡機制，股東的利益可獲得足夠及公平之代表性。
- (ii) 根據本公司公司細則規定，本公司主席或董事長無須輪流告退。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。
- (iii) 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二零一四年四月二十九日舉行之本公司股東週年大會。

進行證券交易之標準守則（「標準守則」）

本公司已採納了標準守則以規範董事的證券交易。本公司已向所有董事作出查詢，所有董事已確認在中期報告期間均已遵守標準守則。

審核委員會

本公司之審核委員會乃根據上市規則第3.21條之規定成立。其目的為對本集團之財務報告程序及內部控制進行審閱及提供監察。本集團之審核委員會由本公司之三名獨立非執行董事組成。本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表已由本公司審核委員會審閱。

承董事會命

陸氏集團（越南控股）有限公司

主席

陸擎天

香港，二零一四年八月二十八日