



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
中期報告



目錄

	頁次
管理層討論及分析	
業務回顧及展望	2
財務回顧	4
中期財務報表	
綜合利潤表	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

越南近年來一直受到高通脹肆虐的困擾，在政府致力控制下，通脹終於穩定下來。二零一三年六月的通脹率為6.69%。銀行借貸利息亦由兩年前最高的18.5%下降至目前的約7%至8%。越南盾兌美元的匯率由二零一一年底起亦大致穩定於一美元兌21,000越南盾的價位。

雖然經濟已穩定下來，但復蘇並未十分明顯。於二零一三年上半年的首六個月，國民生產總值錄得約4.9%的增長，與去年同期的4.38%比較輕微上升。而去年全年錄得的5.03%增長，為過去十三年以來最低。越南政府今年全年的經濟增長目標為5.5%。

在這樣低迷的經濟環境下，集團位於越南的業務，亦無可避免地受到衝擊。集團的兩項主要業務，分別為水泥業務及寫字樓出租業務，於期內均錄得不同程度的倒退。

展望二零一三年全年，雖然看到越南經濟已有谷底回升的跡象，但復蘇步伐並未明顯。預期經濟將穩定但緩慢地增長。正如越南總理阮晉勇預期，越南的國民生產總值可望於二零一四年回升至6%或以上的水平。

截至二零一三年六月三十日止之六個月，本集團之營業額為299,289,000港元，與去年同期錄得之339,469,000港元比較減少約11.8%。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236,910,000港元，與去年同期比較減少約13.3%；而物業投資業務之營業額則為58,938,000港元，與去年同期比較減少約5.6%。

本集團於二零一三年上半年度，錄得未經審核母公司擁有人應佔綜合淨虧損38,705,000港元，去年度同期則錄得未經審核母公司擁有人應佔綜合淨溢利59,777,000港元。由盈利轉虧損的主要原因，為期內集團須為蒙古投資項目全部撤銷共82,983,000港元所致。若不計入集團應佔蒙古項目的撤帳，期內母公司擁有人應佔綜合淨溢利約為27,681,000港元。

水泥業務

集團上半年的水泥及熟料銷售量為565,000噸，與去年同期比較下跌18%。

越南經濟於二零一三年上半年十分疲弱。本地水泥消耗量只得2,270萬噸，與去年同期比較下跌4%。房地產市場仍然呆滯，建築活動降至近十年以來的最低水平。

根據越南水泥協會主席所述，越南的水泥價格已降至東南亞國家之中的最低。此亦是越南於二零一三年上半年的水泥出口量大幅上升至680萬噸的主要原因。

於期內，水泥價格維持穩定。除電費及人工外，大部份生產成本亦比較穩定。煤炭價格於期內有輕微回落。由於越南政府調高全國最低工資水平，因此導致工資成本上升，幸而工資所佔水泥生產成本比例並不太高，對水泥整體成本不會構成太大壓力。但估計電費於下半年仍然會有所調升。

隨著越南經濟走出谷底，基建及建築活動將會逐漸增加，因此市場對水泥的需求亦將逐步回升。但預期於二零一三年下半年的增長仍屬較輕微及緩慢。

西貢貿易中心及其他投資物業

根據世界銀行於二零一三年七月十二日發表的報告指出，越南仍是外國投資者評為其中一個吸引未來投資的地方。然而，越南的外來投資自二零零八年起卻一直在萎縮。尤其與其他競爭對手如印尼、菲律賓、泰國及新進的緬甸比較，在吸引外來投資上更形失色。

於期內，無論已經在越南投資的或是對越南有興趣的投資者，對落實越南的投資均採取非常審慎的態度，尤其面對著惡劣的經濟環境。市場上對寫字樓的需求因而缺乏新增長動力。但另一方面，新供應量，特別是本地公司發展的小棟式寫字樓，卻陸續滲入市場。各經營者都在競爭著一小撮的外國公司租戶，令寫字樓租賃市場上無論租金及出租率均出現壓力。

於二零一三年六月三十日，集團旗下西貢貿易中心的出租率為72%，與二零一二年底的79%比較減少了7%。整體租金收入與去年同期比較則下跌約10%。

至於集團位於香港的投資物業，參考香港政府活化工廈的政策，集團擬將其位於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呎，位處西鐵線屯門站旁，並鄰近剛開業的屯門V City廣場。管理層相信酒店項目將可提高該大廈對集團的回報。

至於集團已持有多年，位於上海虹橋區名都城的一批多層式住宅單位，其價格於近年來顯著上升，租金回報率相對變得並不吸引。於本年度開始，集團亦藉此逐步在市場上出售該批住宅單位。

物業發展

於期內，越南胡志明的房地產市場仍然呆滯。集團位於平新郡的住宅發展項目仍暫時擱置發展。目前越南政府正積極推出刺激措施，以希望令房地產市場復蘇，成效有待觀察。

正如本公司於二零一三年五月十九日刊載的公告所披露，集團位於蒙古的住宅項目的土地使用權證已被蒙古政府發出的行政指令取消。因此，集團須為其於蒙古項目的投資作出共82,983,000港元的全面撇銷。集團目前正與蒙古本地合伙人努力尋求方法，希望盡量令集團於蒙古項目的損失減低。

股息

有見集團現金充裕，負債比率甚低，董事局議決派發中期股息每股港幣3仙予各股東。

財務回顧

流動資金及資金來源

本集團之現金、銀行結餘及定期存款於二零一三年六月三十日止為219,834,000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153,555,000港元(於二零一二年十二月三十一日：216,573,000港元)；當中131,902,000港元須於一年內付還，及21,653,000港元須於一年後付還。本集團之借貸主要包括港幣及美元所佔比例分別為65.5%及34.5%。

於二零一三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%(於二零一二年十二月三十一日：0.1%)。

僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團總僱員數目約1,360人，大部份位於越南。於期內，總員工費用(包括董事酬金)約26,156,000港元。本集團之薪酬政策與於二零一二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

於二零一三年六月三十日，若干物業、廠房及設備帳面淨值約為297,173,000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有較大之息差，亦令建立有效防禦越南盾貶值之對沖較為困難。集團水泥廠之全部借貸，均以港幣或美元為單位，致令集團須面對越南盾可能貶值所帶來之外匯風險。於二零一三年六月三十日，越南盾相對港幣之兌換率與二零一二年十二月三十一日比較約有1.7%之貶值。期內本集團之匯兌虧損為11,177,000港元。本集團於二零一二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

於二零一三年六月三十日，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)。

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二零一三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二零一二年同期比較數字。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。

綜合利潤表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
收入	4	299,289	339,469
銷售成本		(188,024)	(206,141)
毛利		111,265	133,328
其他收入及收益	4	3,758	4,005
銷售及分銷費用		(14,349)	(11,485)
行政費用		(31,188)	(31,583)
其他費用		(94,593)	(6,048)
融資成本	5	(3,943)	(10,936)
應佔聯營公司之溢利及虧損		(382)	162
除稅前溢利／(虧損)	6	(29,432)	77,443
所得稅支出	7	(27,151)	(18,257)
本期溢利／(虧損)		(56,583)	59,186
應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人		(38,705)	59,777
非控股權益		(17,878)	(591)
		(56,583)	59,186
母公司普通股股東應佔之每股盈利／(虧損)	8		
基本		港幣(7.6仙)	港幣11.7仙
攤薄		港幣(7.6仙)	港幣11.7仙

有關股息之詳情載於本簡明綜合財務報表附註9。

綜合全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
本期溢利／(虧損)	(56,583)	59,186
其他全面收益／(虧損)：		
本期期後重新分類所得收益／(虧損)之其他全面收益：		
換算外國業務產生之滙兌差額	(17,757)	3,400
其他本期全面收益／(虧損)	(17,757)	3,400
本期全面收益／(虧損)總額	(74,340)	62,586
應佔：		
母公司擁有人	(56,965)	63,098
非控股權益	(17,375)	(512)
	(74,340)	62,586

綜合財務狀況表

二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 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	831,980	870,126
投資物業	12	1,296,576	1,383,230
預付土地租賃款項		8,240	22,704
共同控制機構之投資		-	-
聯營公司之投資		3,565	3,786
訂金		34,831	36,084
待發展物業		34,576	101,142
非流動資產總值		2,209,768	2,417,072
流動資產			
存貨		91,012	97,305
應收賬款	11	65,117	42,995
預付款項、按金及其他應收款項		9,372	16,644
通過損益以反映公允值的債券投資		1,094	1,094
現金及現金等值		219,834	215,324
		386,429	373,362
分類為持有作銷售之投資物業	12	68,942	-
流動資產總值		455,371	373,362
流動負債			
應付賬款	13	40,987	26,227
其他應付款項及應計負債		103,826	104,262
應欠董事款項		180	58
應欠關聯公司款項		4,338	4,339
附息銀行及其他借款		131,902	179,082
應付稅項		26,072	24,512
流動負債總值		307,305	338,480
流動資產淨值		148,066	34,882
資產總值減流動負債		2,357,834	2,451,954

綜合財務狀況表 (續)

二零一三年六月三十日

附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
資產總值減流動負債	2,357,834	2,451,954
非流動負債		
附息銀行及其他借款	21,653	37,491
租務按金	16,454	14,207
撥備	5,072	5,064
遞延稅項負債	244,034	232,408
非流動負債總值	287,213	289,170
資產淨值	2,070,621	2,162,784
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	14 5,092	5,092
儲備	2,098,318	2,173,106
非控股權益	2,103,410 (32,789)	2,178,198 (15,414)
總權益	2,070,621	2,162,784

綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔權益									
	已發行		繳入盈餘	股本		匯兌	保留溢利	合共	非控股	總權益
	股本	股份溢價		贖回儲備	波動儲備					
	(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	

* 於二零一三年六月三十日，該等儲備賬包含於綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣2,098,318,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣2,173,106,000元)。

	母公司擁有人應佔權益										
	已發行		繳入盈餘	股本		匯兌	保留溢利	庫存股	合共	非控股	總權益
	股本	股份溢價		贖回儲備	波動儲備						
	(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	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	
本期溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	59,777	-	59,777	(591)	59,186	
本期其他全面收入	-	-	-	-	3,321	-	-	3,321	79	3,400	
本期全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	3,321	59,777	-	63,098	(512)	62,586	
二零一一年已批准末期股息	-	-	(15,358)	-	-	-	-	(15,358)	-	(15,358)	
股份回購	-	-	-	-	-	-	(841)	(841)	-	(841)	
於二零一二年六月三十日	5,119	750,343	455,700	637	(375,337)	1,284,913	(841)	2,120,534	(4,480)	2,116,054	

簡明綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
經營活動之現金流入淨額	78,833	58,202
投資活動之現金流入／(流出)淨額	6,022	(11,524)
融資活動之現金流出淨額	(79,030)	(62,495)
現金及現金等值增加／(減少)淨額	5,825	(15,817)
現金及現金等值之期初結存	215,324	170,247
匯兌率變動影響淨值	(1,315)	206
現金及現金等值之期末結存	219,834	154,636
現金及現金等值結餘之分析		
現金及銀行結餘	77,508	56,682
到期日少於三個月之無抵押定期存款	142,326	97,954
	219,834	154,636

1. 編撰基準及會計政策

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，及應與截至二零一二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二零一二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 – 政府貸款
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
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
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
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
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)	於聯營公司及合資公司之投資
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

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。

中期簡明綜合財務報表附註

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二零一三年及二零一二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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
分部收入：										
銷售予外界客戶	236,910	273,265	58,938	62,414	-	-	3,441	3,790	299,289	339,469
其他收入及收益	1,968	468	8	514	38	9	-	42	2,014	1,033
	238,878	273,733	58,946	62,928	38	9	3,441	3,832	301,303	340,502
分部業績	30,889	42,791	44,423	49,372	(90,149)	(1,310)	(15,957)	(16,544)	(30,794)	74,309
調整：										
利息收入									1,744	2,972
應佔聯營公司之溢利及虧損	(382)	732	-	-	-	(570)	-	-	(382)	162
除稅前溢利/(虧損)									(29,432)	77,443
所得稅支出	(5,526)	(6,099)	(21,625)	(12,051)	-	-	-	(107)	(27,151)	(18,257)
本期溢利/(虧損)									(56,583)	59,186

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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
收入		
水泥銷售	236,910	273,265
租金總收入	58,938	62,414
電子產品銷售	3,168	3,191
中成藥產品銷售	211	214
夾板及其他木製品銷售	62	385
	299,289	339,469
其他收入及收益		
利息收入	1,744	2,972
出售物業、廠房及設備項目收益	354	–
出售廢置物料收益	478	–
其他	1,182	1,033
	3,758	4,005

中期簡明綜合財務報表附註

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (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	3,874	10,874
財務租賃	69	62
	3,943	10,936

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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
已售存貨成本	179,969	200,460
折舊	24,961	25,194
土地租賃款項攤銷	1,260	1,359
出售－投資物業虧損	308	－
預付款項及其他應收賬款減值	3,526	2,707
存貨轉為可兌現值之撇賬	－	2,829
物業、廠房及設備撇賬	－	1,334
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，已列於本期綜合利潤表內。

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% (截至二零一二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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
本期內稅項支出		
香港	-	107
其他地區	11,741	15,397
土地增值稅	248	-
往年撥備不足		
其他地區	226	-
遞延稅項	14,936	2,753
期內稅項支出總額	27,151	18,257

截至二零一二年六月三十日止六個月，聯營公司佔課稅部份為港幣85,000元，入賬於綜合收益表內之「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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (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)	(38,705)	59,777

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	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (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	509,237,418	511,385,605

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
中期 – 每股普通股港幣3仙 (截至二零一二年六月三十日止六個月：每股普通股港幣2仙)	15,277	10,185

10. 物業、廠房及設備增加

截至二零一三年六月三十日止六個月期內，本集團錄得約港幣995,000元物業、廠房及設備項目之購買(截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣4,682,000元)。

11. 應收賬款

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。應收賬款為不附有利息。

11. 應收賬款 (續)

於報告期末，減值後應收賬款淨額根據發票日之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
0至30天	42,286	19,494
31至60天	7,817	5,931
61至90天	3,733	4,352
91至120天	1,705	4,638
120天以上	9,576	8,580
	65,117	42,995

12. 分類為持有作銷售之投資物業

於本期內，一些投資物業總值港幣68,942,000元從本集團與不同購買者(「購買者」)簽訂不同的銷售協議及購買者同意購買本集團持有位於中國的有關物業，已被重新分類入賬「分類為持有作銷售之投資物業」。

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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
0至30天	9,718	11,364
31至60天	5,841	1,472
61至90天	1,482	706
91至120天	2,797	56
120天以上	21,149	12,629
	40,987	26,227

應付賬款不附有利息及通常於7至60天還款。

14. 股本

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 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：		
509,237,418股每股面值0.01港元之普通股	5,092	5,092

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6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。

於二零一三年六月三十日，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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
一年內	78,920	79,808
第二至第五年(包括首尾兩年)	93,010	37,077
	171,930	116,885

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。

於二零一三年六月三十日，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 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
一年內	911	740
第二至第五年(包括首尾兩年)	3,646	3,687
五年後	20,003	21,154
	24,560	25,581

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：

	二零一三年 港幣千元 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (已審核) 港幣千元
已訂約但未撥備		
土地	201,100	204,569
物業、廠房及設備	-	8,565
待發展物業	12,608	13,058
	213,708	226,192
已授權但未訂約		
待發展物業	37,250	37,893
已訂約但未撥備		
向聯營公司出資之應承擔	855	870
	251,813	264,955

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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
關聯公司：		
原料採購	8,388	12,718
利息收入	52	53

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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	5,941	5,627
退休後福利	30	25
付予主要管理人員之總報酬	5,971	5,652

董事認為本公司之董事代表本集團主要管理人員。

18. 或然負債

於報告期末，本集團並無重大或然負債。

19. 中期未經審核簡明綜合財務報表之批准

董事會於二零一三年八月二十七日批准及授權刊發本中期未經審核簡明綜合財務報表。

中期股息

董事會決議宣佈於二零一三年十月九日或之前派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣3仙(截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣2仙)予於二零一三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

本公司將於二零一三年九月二十四日(星期二)至二零一三年九月二十六日(星期四)(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二零一三年九月二十三日(星期一)下午四時三十分前送達香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，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。中期股息支票將於二零一三年十月九日或之前寄發。

董事於股份及相關股份之權益

於二零一三年六月三十日，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聯合交易所有限公司(「聯交所」)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)	194,874,399	-	62,684,958	257,559,357	50.58	
鄭嬭	(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	

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) 鄭嬌女士為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，於二零一三年六月三十日，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

於二零一三年六月三十日，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	12.31
CC (Holdings) Limited	直接實益擁有	36,912,027	7.25

除上述所披露外，截至二零一三年六月三十日，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

截至二零一三年六月三十日止期內，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二零一三年四月二十六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。本集團截至二零一三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，二零一三年八月二十七日