

## 主席報告

### 業務回顧及展望

年內受惠於越南經濟快速發展，集團於越南兩項主要業務，包括水泥生產銷售及物業投資均錄得顯著增長。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為373,744,000港元，與去年同期錄得之313,074,000港元比較上升19.4%。超過95%之營業額來自越南地區，業務方面則以水泥及物業投資為主，其中水泥業務之營業額為274,602,000港元，與去年同期比較上升18.5%；而物業投資業務之營業額則為91,122,000港元，與去年同期比較上升22.4%。

本集團於二零零六年全年，錄得綜合股東應佔綜合淨溢利200,343,000港元，與去年同期錄得之淨溢利22,413,000港元比較上升794%。

### 水泥業務

集團二零零六年全年共銷售約880,000噸水泥及熟料，與去年比較上升約12%。新生產線於年底投入運作及效能提高均令水泥生產量增加。年內集團水泥之平均毛利率約為40%。年產70萬噸之新生產線已於二零零六年年底前投產，調試階段運作順利，新線加入運作後，估計二零零七年全年水泥產量可達140萬噸。

另外，集團在中期報告亦提到已向越南中央政府申請增加一條年產100萬噸之水泥生產線。有見目前越南水泥市場供不應求之情況及預計越南在加入世貿組織後市場對水泥需求更大，集團已修訂該新生產線之產能至年產130萬噸，新生產線已獲越南中央政府批准。新生產線之基建工程已經展開，設備亦已訂購，預計新生產線可於二零零八年第二季度投產。新生產線之水泥磨站將設於胡志明市一幅位於西貢河河邊佔地14公頃之工業地上。新生產線生產之部份熟料將會運送至胡志明市之磨站加工製成水泥，以供應於胡志明市及南方市場。當集團新水泥生產線投產後，集團之水泥總產能將每年達280萬至300萬噸。

越南全國於二零零六年全年之水泥需求量達3,250萬噸，按年增長約17%。由於越南於二零零七年一月已正式加入世貿組織，各項大型基建項目工程，包括高速公路、隧道、貨櫃碼頭、高架天橋等，均已展開，對水泥之需求特別殷切，再加上政府對水泥新投資具有較嚴格控制，因此管理層對集團水泥業務的前景表示樂觀。

另外，集團亦獲越南政府批出許可證於胡志明市興建混凝土站，首期計劃於興建水泥磨站之14公頃工業地上興建年產量100萬立方米混凝土之混凝土站。預計於二零零八年底開始動工並於二零零九年投入生產。

### 物業投資

受惠於越南經濟蓬勃發展，年內集團旗下『西貢貿易中心』之出租率及租金收入均錄得可觀增長。於二零零六年十二月三十一日，『西貢貿易中心』之出租率為95%（二零零五年十二月三十一日：86%），而每平方米月租平均約24美元，對比去年亦上升約13%。

隨著越南正式加入世貿組織，將有更多外國企業於越南成立公司及辦事處，尤其選擇越南之經濟及商業中心—胡志明市。集團之『西貢貿易中心』位於胡志明市之市中心位置，目前為市內最高及面積最大之商業中心。租戶包括英國保誠、渣打銀行、INTEL、CISCO、COLGATE-PALMOLIVE等國際企業。由於優質寫字樓仍然缺乏，估計『西貢貿易中心』未來租金收入仍有理想增長。

由於越南經濟發展迅速，『西貢貿易中心』之資產價值亦不斷在提高。按CB Richard Ellis (Vietnam)測量師行於二零零六年底評估，『西貢貿易中心』之市值約為8,200萬美元，比對去年底上升超過30%。估計越南在二零零七年正式加入世貿組織後『西貢貿易中心』之市值仍有上升空間。

另外，集團其他位於香港、中國深圳及上海之出租物業於年內租金亦錄得平均15%之上升，而其資產價值亦有所上升。

### 物業發展

隨著越南經濟改善，當地人民生活水平漸提高，對住屋需求亦相應提高。目前胡志明市市內主要以三層高之舊式房屋為主，居住環境擠迫，缺乏優質住屋，因此集團正積極參與胡志明市之住屋發展項目。目前已簽署兩項合作意向書，籌備成立合營公司以興建合共約1500-2000個住宅單位，預計在二零零七年底前動工，並可望於二零零八年內開始預售。

隨著經濟發展，將導致城市化加速，更多農村人口將遷移至主要城市，此情況相信在胡志明市特別明顯。住屋需求將會不斷增加，集團於胡志明市地產發展之長遠策略為每年興建總面積100,000-150,000平方米之住宅單位。集團目前亦正積極增加土地儲備，期望於二零零七年內達致擁有可建樓面面積達400,000平方米之土地儲備。

## 主席報告（續）

### 中成藥業務

集團的中成藥業務集中於發展其抗衰老產品，項目之研究工作主要在香港大學、香港科技大學及北京大學進行。

集團之中成藥業務投資已於年內全部撤銷。未來集團於中成藥業務之策略為盡量減低有關營運支出及在適當時候尋求其他較大型藥業公司合作發展。本年度中成藥之營運虧損為8,369,000港元（二零零五年：21,565,000港元），預計來年之虧損將逐漸減少。

### 上市二十週年及公司名稱更改

二零零七年一月越南正式加入世貿組織，悉逢集團於香港聯合交易所上市二十週年紀念。過往年中，集團成功由中國電子製造業轉型至越南水泥及地產業務。今天中國電子製造業競爭激烈，邊際利潤微薄，相比集團於越南水泥及地產業務之穩定收入及更能掌握其前景，足證集團之策略及方向正確。

今天集團於越南水泥及地產行業已奠定穩固基礎，預期越南於加入世貿組織後五年內經濟將會以高速發展，集團亦可藉此把握機會擴展其於越南水泥及地產業務。

因應本集團已成功轉型為越南水泥及地產控股公司，及未來發展主要會集中在越南，並以水泥及地產業務為主，所以亦建議更改公司名稱為『陸氏集團（越南控股）有限公司』，以令股東及投資者對本集團之策略及未來發展路向有更清晰之理解。

### 股息

雖然集團整體業務之收益及現金流入均錄得可觀增幅，惟集團亦須保留資金以作水泥及地產業務擴展之用，因此董事會建議派發末期股息每股港幣5仙予各股東，連同本年度之中期股息每股港幣3仙，令本年度全年之股息共每股港幣8仙，與去年相同。