

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# LUKS GROUP (VIETNAM HOLDINGS) COMPANY LIMITED

陸氏集團(越南控股)有限公司\*

(incorporated in Bermuda with limited liability)

(Stock code: 366)

## 截至二零一一年十二月三十一日止年度業績公佈

陸氏集團(越南控股)有限公司(「本公司」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合業績。此年度業績已經本公司之審核委員會審閱。

### 綜合利潤表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
收入	3	815,463	838,441
銷售成本		(509,009)	(548,362)
毛利		306,454	290,079
其他收入及收益	3	11,907	13,829
投資物業公允值淨收益		89,566	38,075
分銷成本		(45,700)	(68,991)
行政費用		(70,602)	(82,896)
其他費用		(128,198)	(78,683)
融資成本	5	(43,401)	(40,046)
應佔一共同控制機構之溢利及虧損		(3,828)	37
應佔聯營公司之溢利及虧損		(7,440)	(3,655)
<b>除稅前溢利</b>	4	<b>108,758</b>	<b>67,749</b>
所得稅支出	6	(46,606)	(23,692)
<b>本年溢利</b>		<b>62,152</b>	<b>44,057</b>
應佔溢利：			
母公司擁有人		63,997	45,377
非控股權益		(1,845)	(1,320)
		<b>62,152</b>	<b>44,057</b>
<b>母公司普通股股東應佔每股盈利</b>	8		
基本		<b>港幣12.5仙</b>	<b>港幣8.9仙</b>
攤薄		<b>港幣12.5仙</b>	<b>港幣8.9仙</b>

有關本年股息之詳情載於本業績公佈之附註7。

## 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年溢利	62,152	44,057
其他全面虧損：		
換算外國業務產生之匯兌差額	(98,524)	(68,032)
本年其他全面虧損	(98,524)	(68,032)
本年全面虧損總額	(36,372)	(23,975)
應佔全面（虧損）／收益：		
母公司擁有人	(36,541)	(22,238)
非控股權益	169	(1,737)
	(36,372)	(23,975)

## 綜合財務狀況表

二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		908,685	1,010,914
投資物業		1,315,859	1,286,704
預付土地租賃款項		13,236	17,741
商譽		-	183
共同控制機構之投資		-	3,828
聯營公司之投資		94,986	113,424
訂金		35,417	138,331
待發展物業		36,430	-
非流動資產總值		<u>2,404,613</u>	<u>2,571,125</u>
<b>流動資產</b>			
待發展物業		-	36,552
存貨		103,027	93,206
應收賬款	9	54,052	68,673
預付款項，按金及其他應收款項		24,169	36,256
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		170,247	179,802
流動資產總值		<u>352,589</u>	<u>415,583</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	28,790	53,694
其他應付款項及累計支出		102,984	121,850
應欠董事款項		69	75
應欠一關聯公司款項		4,339	4,344
附息銀行及其他借貸		197,877	293,666
應付稅項		24,546	35,792
流動負債總值		<u>358,605</u>	<u>509,421</u>
流動負債淨值		<u>(6,016)</u>	<u>(93,838)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,398,597</u>	<u>2,477,287</u>

## 綜合財務狀況表（續）

二零一一年十二月三十一日

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
付息銀行及其他借貸	91,449	110,602
租務按金	15,717	23,051
撥備	5,167	5,170
遞延稅項負債	216,597	212,586
非流動負債總值	328,930	351,409
資產淨值	2,069,667	2,125,878
<b>權益</b>		
<b>母公司擁有人應佔權益</b>		
已發行股本	5,119	5,114
儲備	2,068,516	2,124,901
非控股權益	2,073,635	2,130,015
總權益	(3,968)	(4,137)
	2,069,667	2,125,878

### 附註:

#### 1.1 編撰基準

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

於二零一一年十二月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產約港幣 6,000,000 元。本集團由供應商獲取信貸期及付息銀行及其他借貸以資助其營運。截至二零一一年十二月三十一日止，本集團有未使用的銀行信貸額度約港幣 105,000,000 元。於二零一一年十二月三十一日後，本集團已成功將所有信貸額度提取。

本集團董事認為現時銀行貸款、可持續續期的到期銀行借貸及本集團內部融資，足以應付現時的營運資金需求。因此，本財務報表乃按可持續經營的基準來製作。

## 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二零一一年十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司之財務報告均與本公司之財務報告採用劃一會計年度及會計政策。附屬公司之業績分別自彼等之收購日期(即本集團取得控制權之日)起綜合計算,至上述控制權終止之日止。一切集團內部交易所產生的收入、費用及未實現盈虧,股利及集團內部結餘均已於綜合時悉數抵消。

即使附屬公司之綜合收益歸屬於非控股權益會導致非控股權益產生虧損結餘,虧損仍然必須歸屬於非控股權益。

附屬公司擁有權權益之變動(並無失去控制權)以股權交易形式列賬。

倘本集團失去對附屬公司之控制權,則須終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)計入權益之累計匯兌差額;並確認(i)已收代價之公允值、(ii)任何獲保留投資之公允值及(iii)因此而計入損益之任何盈餘或虧損。本集團所佔以往在其他全面收益中確認之項目視乎適當情況重新分類至損益或保留溢利。

## 1.2 會計政策變更及披露

本集團已就本年度之財務報表首次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 – 首次採納者於香港財務報告準則第 7 號披露比較資料之有限豁免之修訂」
香港會計準則第 24 號 (經修訂)	關連方披露
香港會計準則第 32 號 (修訂本)	香港會計準則第 32 號金融工具: 呈列 – 供股之分類
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 14 號 (修訂本)	香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 14 號修訂本最低資金規定之預付款項
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 19 號	以股本工具抵銷金融負債
二零一零年頒佈香港財務報告準則之改進	多項於二零一零年五月頒佈之香港財務報告準則之修訂本

除香港會計準則第 24 號 (經修訂) 及包含於二零一零年香港財務報告準則之改進內之香港財務報告準則第 3 號、香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 27 號之修訂之影響於以下詳述外,採納此等新訂及經修訂之香港財務報告準則對本財務報表沒有重大財務影響。

### (a) 香港會計準則第 24 號 (經修訂) 關連方披露

香港會計準則第 24 號 (經修訂) 闡明及簡化關連方之定義。新定義強調關連方關係之對稱觀念,並闡明人士及主要管理人員影響實體之關連方關係之情況。經修訂準則亦提出,與政府及受與報告實體相同之政府控制、共同控制或行使重大影響力之實體進行之交易所豁免之一般關連方披露規定。有關關連方之會計政策經修訂後,反映經修訂準則下關連方之定義。採納經修訂準則對本集團之財務狀況或表現並無產生任何影響。

- (b) 於二零一零年五月頒佈之二零一零年香港財務報告準則之改進載列多項香港財務報告準則之修訂。各準則均設有個別過渡性條文。儘管採納若干修訂會導致會計政策變動,然而該等修訂概不會對本集團之財務狀況或業績構成重大財務影響。有關最適用於本集團之主要修訂詳情如下:

- 香港財務報告準則第 3 號業務合併：修訂闡明香港財務報告準則第 7 號、香港會計準則第 32 號及香港會計準則第 39 號之修訂所消除對或然代價之豁免，並不適用於收購日期為採用香港財務報告準則第 3 號（於二零零八年經修訂）前所進行之業務合併之或然代價。

此外，修訂限制非控股權益計量選擇之範圍。只屬於現時所有權權益並賦予其持有人在清盤時按比例分佔被收購方淨資產之非控股權益成份，方可以公平價值或以現時之所有權工具按比例分佔被收購方可識別淨資產計量。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，否則非控股權益之所有其他成份均以其收購日期之公平價值計量。

修訂亦加入明文指引，以闡明非取代和自願取代之以股份為基礎之付款獎勵之會計處理方式。

- 香港會計準則第 1 號財務報表之呈列：修訂闡明其他全面收入各成份之分析可在權益變動表或財務報表附註呈列。本集團選擇在權益變動表呈列其他全面收入各成份之分析。
- 香港會計準則第 27 號綜合及獨立財務報表：修訂闡明香港會計準則第 27 號（於二零零八年經修訂）對香港會計準則第 21 號、香港會計準則第 28 號及香港會計準則第 31 號所作出之後續修訂須於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間或開始應用香港會計準則第 27 號時（以較早者為準）應用。

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。本集團正在評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則對初始應用之影響。

## 2. 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) 企業及其他分類分別包括企業收入及支出費用項目及本集團製造及銷售之電子產品、夾板產品及中成藥產品。

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，惟利息收入及本集團之金融工具之公允值虧損則不包括於該計量中。

## 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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>分部收入：</b>										
銷售予外界客戶	677,428	702,428	128,034	126,510	-	-	10,001	9,503	815,463	838,441
其他收入及收益	4,714	7,199	29	298	-	-	2,273	-	7,016	7,497
									<b>822,479</b>	<b>845,938</b>
<b>分部業績</b>	<b>51,909</b>	<b>(18,446)</b>	<b>191,935</b>	<b>130,559</b>	<b>(99,656)</b>	<b>(6,027)</b>	<b>(29,053)</b>	<b>(39,893)</b>	<b>115,135</b>	<b>66,193</b>
<i>調整：</i>										
利息收入									4,891	6,332
金融衍生工具之公允價值虧損									-	(1,158)
應佔聯營公司之溢利及虧損	761	(3,216)	-	-	(8,201)	(439)	-	-	(7,440)	(3,655)
應佔共同控制機構之溢利及虧損	-	-	(3,828)	37	-	-	-	-	(3,828)	37
除稅前溢利									108,758	67,749
所得稅支出	(7,315)	(3,152)	(39,264)	(20,540)	-	-	(27)	-	(46,606)	(23,692)
本年溢利									<b>62,152</b>	<b>44,057</b>
<b>分部資產</b>	<b>1,049,790</b>	<b>1,262,062</b>	<b>1,428,387</b>	<b>1,348,642</b>	<b>75,997</b>	<b>182,028</b>	<b>108,042</b>	<b>76,724</b>	<b>2,662,216</b>	<b>2,869,456</b>
<i>調整：</i>										
應佔聯營公司之投資	7,628	37,069	-	-	87,353	76,355	5	-	94,986	113,424
應佔共同控制機構之投資	-	-	-	3,828	-	-	-	-	-	3,828
資產合計									<b>2,757,202</b>	<b>2,986,708</b>
<b>分部負債</b>	<b>350,864</b>	<b>512,508</b>	<b>319,321</b>	<b>317,032</b>	<b>1,074</b>	<b>495</b>	<b>16,276</b>	<b>30,795</b>	<b>687,535</b>	<b>860,830</b>
負債合計									<b>687,535</b>	<b>860,830</b>
<b>其他分部資料：</b>										
折舊	50,370	58,049	2,021	2,225	537	80	211	1,415	53,139	61,769
資本支出	13,954	3,070	-	2,799	-	6	94	80	14,048	5,955
聯營公司借貸減值	2,184	2,360	-	-	-	-	-	-	2,184	2,360
應收賬款減值	635	-	-	-	-	-	-	65	635	65
按金及其他應收款減值	-	1,212	-	-	96,373	-	597	-	96,970	1,212
投資物業公允價值淨收益	-	-	89,566	38,075	-	-	-	-	89,566	38,075
商譽減值	183	-	-	-	-	-	-	-	183	-
物業、廠房及設備項目減值	-	461	-	-	-	-	-	499	-	960

## 地區資料

### (a) 從外界客戶之收入

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
越南	791,051	817,634
香港	16,066	13,744
中國內地	8,346	7,063
	<u>815,463</u>	<u>838,441</u>

以上收入資料乃按客戶分佈地區。

### (b) 非流動資產

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
越南	1,758,395	2,013,260
香港	417,246	342,763
中國內地	228,972	215,102
	<u>2,404,613</u>	<u>2,571,125</u>

以上非流動資產資料乃按資產分佈地區。

## 有關一主要客戶資料

水泥產品分部銷售約港幣 157,250,000 元（二零一零年：港幣 155,967,000 元）來自單一位客戶。

## 3. 收入、其他收入及收益

收入即本集團之營業額代表於年內在扣除退回及貿易折扣後貨物賣出之淨發票價值，及從投資物業所得之未扣除費用前之租金收入。

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>收入</b>		
水泥銷售	677,428	702,428
租金總收入	128,034	126,510
電子產品銷售	5,489	4,437
中成藥產品銷售	1,229	1,618
夾板及其他木製品銷售	3,283	3,448
	<u>815,463</u>	<u>838,441</u>
<b>其他收入及收益</b>		
利息收入	4,891	6,332
銷售廢料收入	4,369	6,988
其他	2,647	509
	<u>11,907</u>	<u>13,829</u>



#### 4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除下列各項：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已售存貨成本	487,884	531,735
折舊	53,139	61,769
預付土地租賃款項減值	2,662	2,868
研究和開發費用	240	938
核數師酬金	1,868	1,964
土地及樓宇之最低營運租賃付款項	686	725
僱員成本（不包括董事薪酬）：		
工資及薪金	48,107	50,238
從股本結算之認股期權費用	-	277
退休福利計劃供款	602	640
	<u>48,709</u>	<u>51,155</u>
匯兌淨差額	26,707	31,368
收租投資物業之直接營運支出（包括維修及保養）	21,125	16,627
聯營公司借貸減值	2,184	2,360
應收賬款減值	635	65
按金及其他應收款項減值	96,970	1,212
商譽減值	183	-
物業、廠房及設備項目減值	-	960
金融衍生工具之公允值虧損	-	1,158
出售物業、廠房及設備項目之虧損	-	8

#### 5. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
利息費用支出：		
須於五年內悉數償還之透支及銀行借貸	43,277	39,915
融資租賃	124	131
非透過損益按公允值列賬之金融負債之利息支出	<u>43,401</u>	<u>40,046</u>

## 6. 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%（二零一零年：16.5%）之稅率計算。其他地方之應課稅溢利稅項乃按本集團經營所在國家當時之稅率計算。

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年—其他地區		
本年度支出	27,620	24,603
過往年度撥備不足	1,185	6,807
遞延稅項	17,801	(7,718)
本年稅項支出總額	<u>46,606</u>	<u>23,692</u>

## 7. 股息

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
普通股每股中期股息 — 港幣2仙（二零一零年：港幣4仙）	10,240	20,456
於報告日後普通股每股擬派末期股息 — 港幣3仙（二零一零年：港幣2仙）	15,358	10,240
	<u>25,598</u>	<u>30,696</u>

擬派截至二零一一年十二月三十一日止年度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。

## 8. 母公司普通股股東應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股股東應佔本年溢利計算，及本年度內已發行普通股加權平均數，其為511,942,295（二零一零年：511,393,418）。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通股股東應佔本年溢利計算。計算時所用之普通股加權平均數乃計算每股基本盈利時所用之年內已發行普通股數目，及假設年內全部尚未行使之普通股已經視作行使而毋須代價而發行之加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃根據：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>盈利</b>		
計算每股基本及攤薄盈利所採用母公司普通股股東應佔盈利	<u>63,997</u>	<u>45,377</u>
		<b>股份數目</b>
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利所採用年內已發行普通股加權平均數	511,942,295	511,393,418
攤薄影響—普通股加權平均數：		
認股期權	<u>201,363</u>	<u>469,410</u>
	<u>512,143,658</u>	<u>511,862,828</u>

## 9. 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。

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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
0至30天	37,007	41,535
31至60天	5,507	11,597
61至90天	2,469	3,782
91至120天	4,048	3,222
120天以上	5,021	8,537
	<u>54,052</u>	<u>68,673</u>

## 10. 應付賬款

於報告期末，應付賬款項按發票日之賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
0至30天	14,892	17,930
31至60天	3,941	6,408
61至90天	1,164	3,974
91至120天	350	399
120天以上	8,443	24,983
	<u>28,790</u>	<u>53,694</u>

應付賬款為不附有利息及通常於7至60天還款。

截至二零一零年十二月三十一日止，應付賬款包括應付聯營公司款項約港幣5,613,000元，此款項不附有利息及通常於60天還款。

## 業務回顧及展望

於二零一一年，越南經濟增長減慢，全年國民生產總值錄得約 5.89% 增長，去年同期為 6.8%。年內政府致力集中控制大幅飆升的通脹率。根據政府統計數字，二零一一年全年通脹率達 18.13%。政府採取各項經濟緊縮措施以壓抑通脹。中央銀行大幅提高存貸利率，普遍商業借貸利率超過 20%，企業經營困難，基建投資等的經濟活動明顯冷卻。另外，政府亦大幅削減公共開支，致令整個經濟發展步伐放緩。

在此經濟環境不明朗的情況下，加上越南政府於二零一一年初，將越南盾兌美元貶值了約 7.9%，因此令外國投資者對越南市場大為卻步。於二零一一年，越南錄得新增外國直接投資 147 億美元，與去年比較下跌約兩成。展望二零一二年，因外貿赤字相對穩定，估計越南盾的貶值速度將會減慢，而幅度亦會較輕微。另外，通脹亦有緩和趨勢，中央銀行於二零一二年初亦將利率調低 1%。估計二零一二年越南的經濟狀況將會較為穩定及應有溫和改善。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為 815,463,000 港元，與去年同期錄得之 838,441,000 港元比較減少約 2.7%。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 677,428,000 港元，與去年同期比較減少約 3.6%；而物業投資業務之營業額則為 128,034,000 港元，與去年同期比較輕微上升約 1.2%。

本集團於二零一一年全年，錄得股東應佔綜合淨溢利 63,997,000 港元，與去年度同期錄得之淨溢利 45,377,000 港元比較上升約 41.0%。每股基本溢利 12.5 港仙，與去年度錄得之 8.9 港仙比較上升約 40.4%。

### 水泥業務

二零一一年集團水泥總銷售量為 1,786,000 噸，較去年同期減少約 17.7%。總銷售額為 677,428,000 港元，較去年同期減少約 3.6%。雖然水泥銷售量下跌，但因水泥售價得到提升，每噸水泥的毛利率獲得明顯改善，水泥業務對母公司的貢獻由去年的應佔稅後虧損 24,814,000 港元，轉為本年度的應佔稅後溢利 45,355,000 港元。

銷售量下跌主要受到越南政府緊縮經濟政策影響，建築及基建發展全面放緩，水泥需求因此減少。

在生產方面，年內通脹嚴重，生產成本普遍上升，其中電價漲 10%，煤炭漲幅達 45%，鐵礦石及石膏等原材料均錄得逾兩成漲幅。另外，銀行借貸利率高企亦令集團水泥廠的利息支出上升。年內越南盾貶值亦對利潤亦帶來衝擊。幸而集團的水泥廠於年內亦能將水泥平均售價提高了約 43%，不但抵銷成本上漲及貨幣貶值的影響，更令集團水泥廠扭轉了去年的虧損狀況。

展望二零一二年，受到市場仍然供過於求影響，估計水泥銷售環境於上半年仍然困難。另外，部份生產成本如煤、電等仍有上升壓力。至於下半年，通脹率應可稍為回穩，利率可望有所下調，建築及基礎建設等工程將慢慢重新展開，尤其於越南中部將會有多項大型基建項目工程啟動，將利好集團水泥銷售。

最近，越南政府決定以水泥代替瀝青作為道路及公路的建設材料。水泥道路一般可使用 30 年以上，而瀝青道路只能用上 5 至 10 年。據越南交通運輸部部長述，水泥道路建設將先應用於易發生洪水的中部地區，沿海地區，以及胡志明市的公路項目。估計將會對位處越南中部的集團水泥廠有利。

### 西貢貿易中心及其他投資物業

於二零一一年，雖然亞洲各新興國家在吸引外來投資方面持續上升，但惟獨越南市場因受到通脹高企，利率飆升及貨幣貶值等不明朗因素影響，令外國投資者卻步。二零一一年，越南錄得外國直接投資總額只有約 147 億美元，較去年同期下跌約兩成。

寫字樓租務方面，年內由於缺乏新增外國公司於胡志明市成立辦事處，胡志明市的寫字樓需求量亦只有輕微增長。另一方面，市場新增的寫字樓供應量卻對西貢貿易中心續租的租金帶來下調壓力。

於二零一一年底，集團旗下西貢貿易中心的出租率回升至約 82%（二零一零年底：76%）。租金則繼續回落，平均呎租與二零一零年底比較回落約 5%，但整體租金收入較上年度增加約 6%。

展望於二零一二年，在越南經濟環境逐步改善下，估計西貢貿易中心的整體租金收入於二零一二年仍有輕微增長。但市場新增的寫字樓供應量對西貢貿易中心的出租率及租金水平亦帶來一定壓力。但由於受信貸緊縮及借貸成本高昂影響，新建的寫字樓項目減少，估計對未來數年寫字樓的供應量將有所限制。

集團位於中國及香港的其他投資物業整體租金收入則平穩。

另外，受惠於中國及香港投資物業價值上升，集團年內錄得物業價值重估淨溢利 89,566,000 港元，與去年同期錄得的物業價值重估淨溢利 38,075,000 港元比較上升約 135%。

## 物業發展

於二零一一年，越南中央銀行為壓抑通脹，大幅提高存貸利率，普遍商業借貸利率超過 20%，商業銀行多不願意對房地產發展項目貸款或特別審慎，而按揭利率亦上升至超過 20% 以上，令整個物業市場變得十分呆滯。

集團旗下位於胡志明市平新郡的合作項目，亦因應市場情況而減慢發展步伐，預計建築工程將於物業市場較為明朗的情況下才會展開。

另外，有關集團與 Viet Lien A (“VLA”) 成立的合營公司 Viet Lien Luks Company Limited (“Viet Lien Luks”) 及合作投資於胡志明市平正縣平興區約 19 公頃的地產發展項目的最新情況。由於有關 VLA 於合同內承諾的地積比率未獲當局批出，集團經過與 VLA 多番的商討仍未達致解決方案。現時在商討中的方案為集團退出有關項目，並將集團於 Viet Lien Luks 的股權售予 VLA，以換取 VLA 將集團已注資入 Viet Lien Luks 的第一期款項共 255,744,000,000 越南盾 (折合為約 96,373,000 港元) 等值之金額支付予集團。雖然 VLA 已口頭表示基本上願意進行上述之方案，但經過逾年磋商，仍未能與 VLA 就方案之細節達成共識亦未就方案達成及簽訂任何有效及具約束力的協議。有見與 VLA 談判取回有關金額十分困難，而越南胡志明市的地產發展市場十分呆滯及不明朗，轉售的可行性不大，因此集團於二零一一年的財務報表內為該筆共 255,744,000,000 越南盾(折合為約 96,373,000 港元) 的預付款作出全數撥備。有關撥備並不影響集團與 VLA 的商討。集團目前仍然與 VLA 進行磋商，希望可達致對集團最為有利的方案。

於年內，蒙古的經濟狀況及投資氣氛明顯改善，集團正重新開發其位於烏蘭巴托的住宅地產項目，目前正興建第一期共 20 間包括獨立屋及排屋，總建築面積約 7,600 平方米，估計將於二零一二年十月全部完成。受去年年底烏蘭巴托的惡劣天氣影響，銷售將推遲至今年第二季度進行。

## 股息

董事局建議派發末期息每股港幣 3 仙予各股東，連同本年度之中期息每股港幣 2 仙，令本年度全年的股息合共每股港幣 5 仙。

## 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二零一一年十二月三十一日止為 170,247,000 港元（於二零一零年十二月三十一日：179,802,000 港元）。本集團之總借貸為 289,326,000 港元（於二零一零年十二月三十一日：404,268,000 港元）；當中有 197,877,000 港元（於二零一零年十二月三十一日：293,666,000 港元）須於一年內付還，91,449,000 港元（於二零一零年十二月三十一日：110,602,000 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 13.9%、34.6% and 51.5%。總借貸之中約 39.4% 為固定息率。

於二零一一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 5.8%（於二零一零年十二月三十一日：10.6%）。

### 主要持有投資

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無持有主要投資。

### 僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團總僱員數目約 1,600 人，大部份位於越南。於期內，總員工費用（不包括董事酬金）約 48,709,000 港元（二零一零年十二月三十一日：51,155,000 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

於二零一一年十二月三十一日，若干物業、廠房及設備可載淨值約為 740,642,000 港元，預付土地租賃款項可載淨值約為 9,447,000 港元及若干投資物業可載值約為 186,000,000 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及外幣借貸部份。於本會計期間內，越南盾對美元之兌換率相對較為波動。於二零一一年十二月三十一日，與二零一零年十二月三十一日比較，有 7.9% 之貶值。由於越南盾並非自由兌換貨幣，市場上的對沖工具較為缺乏。另外，因越南盾的息率與美元息率的差距高達 15-17%，採用對沖工具的成本十分高昂，效益並不顯著，對沖工具的成本可能較越南盾每年貶值的幅度比例還要高，因此本公司於年內並無採用任何對沖工具以對沖其外匯風險。為使其外匯風險盡量減低，水泥廠及西貢貿易中心大部份支出均盡量以越南盾結算。根據越南政府於二零一一年之最新規定，所有於越南出售的貨品及服務，均須以越南盾為定價單位，因此集團的西貢貿易中心，亦逐漸將其租賃合約，由原先大部份以美元為定價單位，改為以越南盾為定價單位。

### 或然負債詳情

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債（二零一零年十二月三十一日：無）。

## 擬派末期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事會建議派發末期股息每股港幣3仙（二零一零年：港幣2仙）及本公司將於以下時期暫停辦理登記過戶手續：

- (a) 為確定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東資格，本公司將於二零一二年五月十日（星期四）至二零一二年五月十一日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為確保有權出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零一二年五月九日（星期三）下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。
- (b) 待本通告第二項之決議案獲得通過後，為確定有權收取建議之末期股息之股東身份，本公司將於二零一二年五月十七日（星期四）至二零一二年五月十八日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為符合獲派建議末期股息資格，轉讓股份之所有過戶文件連同有關股票須於二零一二年五月十六日（星期三）下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。

預期末期股息之派發日期為二零一二年五月三十日。

## 本公司上市證券之購買、贖回或出售

截至二零一一年十二月三十一日止之年度內，本公司於聯交所購回62,000股股份，每股價格由1.35港元至1.36港元，總成交價為83,940港元。所有購回股份隨後被註銷。

除上述披露外，截至二零一一年十二月三十一日止之年度內，本公司或任何其附屬公司於香港聯合交易所有限公司並無購買、購回或賣出任何本公司之上市證券。

## 企業管治操守

本公司致力達致高水平之企業管治常規，強調高質素的董事會、高透明度及有效的問責制度。

自《香港上市規則》附錄14《企業管治常規守則》實施後，本公司對其中的條文作出了深入的研究和探討，並對本公司既有企業管治系統是否滿足該守則的要求進行了詳細的分析。截止二零一一年十二月三十一日止財政年度期間內，除了關於董事會主席及行政總裁角色應分開，不應由一人同時兼任（守則條文A.4.1）及所有董事須至少每三年輪流退任（守則條文A.4.2）的要求以外，本公司已全面遵守《企業管治常規守則》內的所有守則條文。

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

根據本公司公司細則，本公司董事會主席及董事總經理不受限於輪流退任，這足以構成與守則條文A.4.2項存有差異。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。

## 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。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。審核委員會的主要職責包括就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及審計程式是否有效；就外聘核數師提供非審計服務制定政策並予以執行；監察本公司的財務報表和及本公司報告及財務報表的完整性；監管本公司財務申報制度及內部監控程式等。

二零一一年審核委員會舉行了兩次會議，會議主要審批了本公司的財務報表及本公司年度報告及賬目及中期報告的完整性，以及報表及報告所載有關財務申報的重大意見；討論並通過了外聘核數師的審計預算、薪酬及所提供服務；審閱了內部審計流程和報告，以及公司遵守有關法律法規的情況等。所有成員參加了所有會議。

## 董事的證券交易

本公司已採納了《上市規則》附錄10的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「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，所有董事已確認在二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日期間，均已遵守《標準守則》。

## 刊發業績公佈及年報

本公佈於本公司網站([www.luks.com.hk](http://www.luks.com.hk))及聯交所發行人資訊之專用網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))上刊登。

承董事會命  
陸氏集團(越南控股)有限公司  
主席  
陸擎天

二零一二年三月二十九日，香港

於公佈日期，本公司董事會成員包括執行董事陸擎天先生、鄭嬺女士、陸恩先生、范招達先生及陸峯先生，以及獨立非執行董事劉歷遠先生、梁仿先生及譚根榮先生。

\*僅供識別