

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，亦明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**LUKS GROUP (VIETNAM HOLDINGS) CO., LTD.**

**陸氏集團(越南控股)有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 366)

須予披露交易

越南胡志明市地產發展合營公司

收購費之減少及所投入資金可能獲扣減

茲提述本公司分別於2008年8月28日之公佈及2008年9月17日之通函，有關投資者（本公司非直接全資附屬公司）與越南方簽訂一份經濟協議，協議項下，雙方同意成立合營公司，投資者佔75%股權而越南方佔25%股權及詳列各方於項目之權利及義務。

於2009年1月19日，投資者及越南方簽署修訂協議，根據修訂協議，雙方同意將(i)合營公司向越南方作支付整幅土地之賠償及清理費用之收購費減少20%及(ii)合營公司之註冊資本如獲有關當局批准減少20%。正如下列按「簽署修訂協議之原因及得益」一段內所載，視乎所作之調整，投資者將會從上述之修訂，獲得越南盾201,600,000,000（相等約95,076,401港元）之得益。

按照上市規則第14章，投資者按照修訂協議從收購費之減少及所投入合營公司資金可能得以扣減所獲之利益越南盾201,600,000,000（相等約95,076,401港元）構成須予披露交易。

茲提述本公司分別於2008年8月28日所作之公佈及2008年9月17日之通函，有關投資者與越南方簽訂一份經濟協議，協議項下，雙方同意成立合營公司，投資者佔75%股權而越南方佔25%股權。經濟協議詳列雙方於項目之權利及義務，收購土地使用權作項目之用及收購費。除另有所指，本文所用之詞彙含義將沿用公佈及通函所用之詞彙含義。

董事會公佈於2009年9月19日，投資者及越南方已簽署修訂協議以補充，更改及變更經濟協議當中條款，詳情如下：

## 修訂協議

日期：2009年1月19日

簽署方：投資者及越南方

### 收購費獲減20%

合營公司須向越南方支付整幅土地之賠償及清理費用之收購費將獲減20%，即減少越南盾268,800,000,000（相等約126,768,534港元），從越南盾1,344,000,000,000（相等約633,842,671港元）減至越南盾1,075,200,000,000（相等約507,074,137港元），計算方式以整數192,000平方米X每平方米以越南盾5,600,000（相等約2,641港元）之扣減率計算。正如公佈及通函披露，收購費將基於越南有關當局最終批核之圖則所定之總樓面面積作出調整。所修訂之調整額已將「經修訂之收購費調整」內一段所載之總收購費之扣減計算在內。

### 註冊資本可能獲扣減20%

由於收購費之減少（由合營公司支付及以註冊資本融資），雙方意欲減少註冊資本20%；即減少越南盾268,800,000,000（相等約126,768,534港元），從越南盾1,344,000,000,000（相等約633,842,671港元）減至越南盾1,075,200,000,000（相等約507,074,137港元）。雙方於減少註冊資本後按比例出資如下：(i)投資者越南盾806,400,000,000（相等約380,305,603港元）投資者獲益為越南盾201,600,000,000（相等約95,076,401港元）及(ii)越南方越南盾268,800,000,000（相等約126,768,534港元）。越南方以土地作註冊資本出資則其出資額將會以每平方米越南盾5,600,000（相等約2,641港元）之扣減率計算，以反映相應20%之扣減，而並非如之前所公佈以每平方越南盾7,000,000（相等約3,301港元）計算。

由於擬減少註冊資本須經越南有關當局批准，本公司提醒股東本及各投資者是次註冊資本之減少有可能獲得或不獲批准。本公司將會就此結果作進一步公佈。倘合營公司減資申請不獲越南有關當局批准，投資者於合營公司所投入之總資金將如公佈及通函所披露，維持不變。即越南盾1,008,000,000,000（相等約475,382,003港元），惟投資者仍基於其佔合營公司75%股權，因收購費減少20%而獲益，即獲益額為越南盾201,600,000,000（相等約95,076,401港元）。

收購費及擬減少註冊資本乃經越南方與投資者公平磋商而達致。

### 經修訂之收購費支付進度

投資者向合營公司支付之收購費已作出修訂。支付進度將會整體延期。先前要求合營公司向越南發放收購費前須符合之條件已更改為須就6畝土地支付初期賠償及清理費用，其後收購速度予以彈性處理及投資者將保留較

多資金支付最後一期之款項。經修訂後之進度詳情如下：

### 首期

投資者於取得合營公司投資證書後，於收取修訂協議簽署本3個工作天內促使銀行發出書面擔保書，擔保投資者向合營公司支付其按比例之註冊資本出資額即相等約越南盾255,744,000,000(相等約120,611,205港元) (「首期之首部份」)存入合營公司之資本帳戶並促使合營公司向越南方於(i)該筆款項已存入合營公司資本帳戶及(ii)越南方向投資者證明其已完成土地部份即不少於6畝面積之賠償及清理，該證明獲投資者確認滿意後，7個工作天內促使合營公司向越南方發放該筆款項。

於合營公司取得投資證書及合營公司成立及土地發展項目之所有有關當局發出之批准後120個工作天內，投資者向合營公司支付其按比例之註冊資本額即相等約越南盾158,976,000,000(相等約74,974,533港元) (「首期之第二部份」)及促使合營公司向越南方發放款項。

### 第二期

於越南方完成土地總面積超過70%之賠償及清理後10個工作天內；惟圖則須經批核，投資者須向合營公司支付其按比例註冊資本額相等約越南盾103,680,000,000(相等約48,896,435港元)「第二期」及促使合營公司向越南方發放款項。

### 第三期

於越南方完成整幅土地之賠償及清理後10個工作天後，投資者須促使合營公司向越南方支付越南盾153,600,000,000(相等約72,439,162港元)惟圖則須經批核。

### 第四期

於合營公司完成整幅土地之賠償及清理後及取得(i)越南有關當局向合營公司發出土地之土地權使用証；(ii)倘法律所須，項目之建築設計及建築許可証獲批核；及(iii)MASD書面証書批核圖則後10個工作天內，合營公司須向越南方支付越南盾134,400,000,000(相等約63,384,267港元)「第四期」。

正如之前所安排，投資者將向合營公司支付第三及第四期作為其註冊資本出資部份，其後合營公司將按上述進度向越南方支付款項。

### 經修訂之收購費調整

收購費調整之機制維持不變（即倘作出售或出租之別墅及／或公寓之總樓面面積少於已同意之面積；則第三及第四期收購費將會按比例向下調整），用作計算調整公寓及別墅之總預算樓面面積現以整數560,000平方米計算（“經同意之樓面面積”）。再者，按第三及第四期支付款項之變更

從越南盾 432,000,000,000（相等約 203,735,144 港元）減至越南盾 288,000,000,000（相等約 135,823,429 港元），別墅及/或公寓之總樓面面積低於經同意之樓面面積差距以每平方米為越南盾 514,286（相等約 243 港元）計算。

### 購買權代價減少

倘投資者提出要求，越南方須立即將其於合營公司 25% 註冊資本出資及其於合營公司之股權以原價轉讓予投資者之權利維持不變。倘註冊資本獲批准減資則越南方出資部份將會相應減少。轉讓之同意代價亦因而相應減少 20%，從越南盾 336,000,000,000（相等約 158,460,668 港元）減為越南盾 268,800,000,000（相等約 126,768,534 港元）。

### 違約賠償

除根據修訂協議補充經濟協議下，倘越南方未能按照經濟協議履行任何或所有義務，越南方須以相應減少之款項即越南盾 1,075,200,000,000（相等約 507,074,137 港元），而非原先所定之越南盾 1,344,000,000,000（相等約 633,842,671 港元）返還予投資者或\及合營公司實際已收之款項連同利息以年息 3% 計算。公佈及通函內所披露「違約賠償」一段內有關投資者之權利維持不變。

### 其他條款維持不變

除上述外，所有於公佈及通函披露有關經濟協議其他條款維持不變。

### 簽署修訂協議之原因及得益

正如前述，擬減資須獲越南當局批准，該項批准有可能獲得或不獲批准。倘合營公司減資申請獲得批准，則投資者可因減少投入資金 20% 而從中獲利。倘合營公司減資申請不獲越南當局批准，投資者投入合營公司之總額將如公佈及通函所披露，維持不變。惟投資者將受限於上述調整，仍可因收購費獲 20% 之扣減，從其持有合營公司 75% 之權益而從中獲利。投資者於前述修訂後將獲取越南盾 201,600,000,000（相等約 95,076,401 港元）之收益。

董事認為投資者將從修訂協議之修訂而獲益，董事會認為修訂協議之條款乃公平合理並且整體而言符合本公司及股東之利益。

### 一般情況

由於投資者將根據修訂協議從收購費之扣減及其投入資金可能獲得扣減所得之利益多於適用比率 5% 惟少於 25%，按上市規則，交易屬於本公司須予披露交易。

### 釋義

『收購費』	根據經濟協議合營公司須向越南方支付作為賠償及清理整幅土地之費用，經修訂協議補充，由原來之越南盾1,344,000,000,000（相等約633,842,671港元）減至越南盾1,075,200,000,000（相等約507,074,137港元），受限於「經修訂之收購費調整」一段內所作之調整
『修訂協議』	日期為2009年1月19日越南方及投資者就經濟協議作修訂及補充而簽訂之協議
『公佈』	日期為2008年8月28日本公司之公佈
『銀行』	香港及上海滙豐銀行，胡志明市分行
『註冊資本』	合營公司之註冊資本，由越南盾1,344,000,000,000（相等約633,842,671港元）減至越南盾1,075,200,000,000（相等約507,074,137港元）受限於取得越南當局批准
『通函』	日期為2008年9月17日本公司之通函
『MASD』	胡志明市南部區域發展之管理局

承董事會命  
陸氏集團(越南控股)有限公司  
主席  
陸擎天

香港，二零零九年一月十九日

就本公佈而言，除另有所指，否則以越南盾為單位之金額已按1.0港元兌越南盾2,120.4之匯率折算成港元，僅作說明之用。該等換算並不表示任何款額可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

於本公佈之日期，本公司之董事會由本公司執行董事，陸擎天先生，鄭嬾女士，陸恩先生，陸峯先生及范招達先生及本公司獨立非執行董事，劉歷遠先生，梁仿先生及譚根榮先生所組成。

\* 僅供識別