

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公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：366)

### 截至二零一九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(統稱「本集團」)截至二零一九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。

#### 綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入	3	650,089	723,805
銷售成本		<u>(427,650)</u>	<u>(481,470)</u>
毛利		222,439	242,335
其他收入及收益	3	26,089	5,304
往年訂金減值回撥		-	87,976
投資物業公允值淨收益／(虧損)		46,378	(703)
分銷費用		(54,147)	(69,316)
行政費用		(85,615)	(83,437)
其他費用		617	(7,372)
融資成本	5	<u>(2,463)</u>	<u>(1,935)</u>
<b>除稅前溢利</b>	4	<b>153,298</b>	172,852
所得稅支出	6	<u>(31,818)</u>	<u>(29,432)</u>
<b>本年溢利</b>		<b>121,480</b>	143,420
應佔溢利：			
母公司擁有人		122,280	144,128
非控股權益		<u>(800)</u>	<u>(708)</u>
		<b>121,480</b>	143,420
<b>母公司普通股股東應佔每股盈利</b>	8		
基本及攤薄		<b>港幣24.2仙</b>	港幣28.5仙

## 綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年溢利	121,480	143,420
其他全面虧損		
隨後期間可能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	(3,153)	(22,654)
本年其他全面收益虧損	(3,153)	(22,654)
本年全面收益	118,327	120,766
應佔全面收益：		
母公司擁有人	118,306	119,098
非控股權益	21	1,668
	118,327	120,766

## 綜合財務狀況表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,129,021	1,170,196
投資物業		1,172,524	1,130,015
預付土地租賃款項		-	11,645
待發展物業		28,604	29,782
預付款項		4,248	4,812
非流動資產總值		<u>2,334,397</u>	<u>2,346,450</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		68,463	67,739
應收賬款	9	32,630	42,529
預付款項、其他應收款項及其他資產		11,774	103,251
通過損益以反映公允值的金融資產		57	57
現金及現金等值		381,055	258,703
流動資產總值		<u>493,979</u>	<u>472,279</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	10,628	13,532
其他應付款項及累計支出		110,368	139,520
付息銀行及其他借貸		16,250	40,315
應付稅項		20,583	22,773
流動負債總值		<u>157,829</u>	<u>216,140</u>
流動資產淨值		<u>336,150</u>	<u>256,139</u>
資產總值減流動負債		<u>2,670,547</u>	<u>2,602,589</u>

## 綜合財務狀況表（續）

二零一九年十二月三十一日

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>2,670,547</b>	2,602,589
<b>非流動負債</b>		
附息銀行及其他借貸	-	901
其他應付款項	44,270	25,261
撥備	3,618	4,015
遞延稅項負債	200,189	201,760
非流動負債總值	248,077	231,937
資產淨值	2,422,470	2,370,652
<b>權益</b>		
<b>母公司擁有人應佔權益</b>		
已發行股本	5,053	5,053
儲備	2,445,705	2,393,908
	2,450,758	2,398,961
非控股權益	(28,288)	(28,309)
總權益	2,422,470	2,370,652

## 附註:

### 1. 編撰基準

本財務報表乃根據香港會計師公會（「**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**」）（包括所有香港財務報告準則、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。除投資物業及通過損益以反映公允值的金融資產以公允值計量外，本財務報告乃根據歷史成本法編製。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「**港元**」）呈列，而所有價值均已湊整至最接近千位（「**港幣千元**」）。

#### 1.1 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力（本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司與本公司財務報表的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益的各部份乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益有虧絀結餘。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示上文所述附屬公司會計政策的三項控制因素中有一項或多項出現變化，則本集團重新評估其是否對投資對象擁有控制權。在並無失去控制權的情況下，附屬公司的所有權權益變動按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制，其會終止確認 (i) 該附屬公司的資產（包括商譽）及負債、(ii) 任何非控股權益的賬面值及 (iii) 於權益所錄得的累計匯兌差額；並確認 (i) 已收取代價的公允值、(ii) 任何保留投資的公允值及 (iii) 因其所致而記入損益的盈餘或虧損。本集團以往於其他全面收益確認的應佔部分會按本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類至損益或保留溢利（如適用）。

## 1.2 會計政策變更及披露

本集團在本年度財務報表首次採用下列新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 9 號修訂	具有負補償的預付款功能
香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港會計準則第 19 號修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第 28 號修訂	於聯營公司和合營公司的長期權益
香港（國際財務報告詮釋委員會） － 詮釋第 23 號	所得稅處理的不確定性
二零一五年至二零一七年 週期之年度改進	香港財務報告準則第 3 號、香港財務報告準則第 11 號、 及香港會計準則第 12 號及香港會計準則第 23 號修訂

除對香港財務報告準則第9號和香港會計準則第19號的修訂以及二零一五年至二零一七年週期之年度改進（與集團財務報表的編制無關）外，新修訂的香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃，香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號確定安排是否包含租賃，香港常設詮釋委員會第15號經營租賃－優惠及香港常設詮釋委員會第27號評估涉及交易的實質租約的法律形式。該標準規定了租賃的確認，計量，列報和披露的原則，並要求承租人在單一資產負債表內模型中考慮所有租賃。香港財務報告準則第16號的出租人會計處理與香港會計準則第17號大致相同。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團為出租人的租賃並無任何財務影響。

本集團採用經修訂的追溯採用法於二零一九年一月一日首次適用日期採用香港財務報告準則第16號，二零一八年的比較資料並未重述，並繼續根據香港會計準則第17號報告。

### 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，如果合約在一段時間內轉讓控制使用已識別資產的權利以換取代價，則合約為或包含租賃。當客戶有權從使用已識別資產獲得實質上所有經濟利益以及指示使用所識別資產的權利時，傳達控制權。本集團選擇使用過渡實用權宜之計，使該準則僅適用於先前根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－第4號於首次採用日期確定為租賃的合約。根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號未確認為租賃的合約未經重新評估。因此，根據香港財務報告準則第16號的租賃定義僅適用於於二零一九年一月一日或之後訂立或更改的合約。

### 作為承租人－以前歸類為經營租賃的租賃

#### 採用香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有各項物業，機械，車輛及其他設備的租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的所有回報和風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃（以租賃方式選出）及租約期限為12個月或以下（短期租賃）的兩項選擇性豁免除外期限租賃（按標的資產類別選出）。在二零一九年一月一日開始的租賃期內，集團沒有直接確認經營租賃項下的租賃付款，而是確認使用權資產的折舊（和減值（如有））和未償還的租賃負債（作為財務成本）。

### 過渡的影響

二零一九年一月一日的租賃負債根據剩餘租賃付款的現值確認，並使用二零一九年一月一日的增量借款貼現，併計入計息銀行和其他借款。使用權資產按租賃負債金額計量，並以緊接二零一九年一月一日之前在財務狀況表中確認的與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。

所有資產均已根據香港會計準則第36號作出減值評估。本集團選擇在綜合財務狀況表中的「物業、廠房和設備」展示使用權資產。

截至二零一九年一月一日，1,545,000港元的機動車輛和109,085,000港元的租賃土地，從融資租賃資產和租賃土地重新分類至使用權資產，並包括在「物業、廠房和設備」內。

就先前計入投資物業並按公允值計量的租賃土地及建築物（持作以賺取租金收入和／或資本增值而持有），本集團於二零一九年一月一日繼續將其列為投資物業。繼續按香港會計準則第40號計量公允值。二零一九年一月一日的租賃負債根據剩餘租賃付款的現值確認。

本集團在二零一九年一月一日採用香港財務報告準則第16號時，採用了以下便於實務操作的方法：

- 對租賃期限自首次採用之日起12個月內終止的租賃適用短期租賃豁免
- 在合同包含延長／終止租約的選項時，使用事後分析來確定租賃期限

#### 作為承租人 - 以前歸類為經營租賃的租賃

集團在最初採用以前歸類為融資租賃的租賃之日，沒有改變已確認資產和負債的初始帳面金額。因此，二零一九年一月一日使用權資產和租賃負債的帳面金額是香港會計準則第17號下計量的已確認資產和負債（即融資租賃應付帳款）的帳面金額。

#### 二零一九年一月一日的財務影響

截至二零一九年一月一日採用香港財務報告準則第16號的影響如下：

	增加／ (減少) 港幣千元
<b>資產</b>	
使用權資產增加（包括在物業、廠房和設備內）	26,315
預付土地租賃款項減少	(11,645)
預付款項、其他應收款項和其他資產減少	(244)
總資產增加	<u>14,426</u>
<b>負債</b>	
付息銀行和其他借貸減少	(1,633)
其他應付款項和累計支出增加	23,401
遞延稅項負債減少	(1,469)
負債總值增加	<u>20,299</u>
保留溢利減少	<u>(5,873)</u>

- (b) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號涉及當稅務處理涉及影響香港會計準則第12號應用的不確定性（通常稱為「不確定稅務狀況」）時所得稅（當期及遞延）的會計處理。該解釋不適用於香港會計準則第12號範圍以外的稅項或徵費，亦不具體包括與不確定稅務處理有關的利息及罰款的規定。該解釋具體涉及(i) 主體是否單獨考慮不確定的稅務處理；(ii) 主體對稅務機關審查稅務處理的假設；(iii) 主體如何確定應稅利潤或稅收損失，稅基，未使用的稅收損失，未使用的稅收抵免和稅率；(iv) 實體如何考慮事實和情況的變化。採納解釋後，本集團考慮其集團間銷售的轉讓定價是否存在任何不確定的稅務狀況。根據本集團的稅務合規及轉讓定價研究，本集團確定其轉讓定價政策可能會被稅務機關接納。因此，該詮釋對本集團的綜合財務資料並無任何重大影響。

## 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，並有以下五個須呈報之營運分部：

- 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；
- 物業投資分部包括本集團對工業、商業及住宅樓宇租金收入潛力及物業管理及有關服務投資；
- 酒店營運分部包括本集團之酒店業務；
- 物業發展分部包括本集團之物業發展及銷售；及
- 企業及其他分部分別包括企業收入及支出項目及本集團銷售之電子產品。

管理層會分開監察本集團各業務分部之業績，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／虧損與本集團除稅前溢利／虧損之計量方法一致，惟利息收入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		酒店營運		物業發展		企業及其他		綜合	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>分部收入（附註3）：</b>												
銷售予外界客戶	432,177	509,673	147,028	133,023	56,913	69,171	-	-	13,971	11,938	650,089	723,805
其他收入及收益	290	71	583	394	-	-	15,603	-	-	6	16,476	471
											<b>666,565</b>	<b>724,276</b>
<b>分部業績</b>	<b>16,017</b>	<b>27,391</b>	<b>162,117</b>	<b>97,951</b>	<b>(16,443)</b>	<b>(9,605)</b>	<b>13,835</b>	<b>83,825</b>	<b>(31,841)</b>	<b>(31,543)</b>	<b>143,685</b>	<b>168,019</b>
<u>調整：</u>												
利息收入											9,613	4,833
除稅前溢利											<b>153,298</b>	<b>172,852</b>
所得稅支出	(1,411)	(6,562)	(30,495)	(22,858)	-	-	-	-	88	(12)	<b>(31,818)</b>	<b>(29,432)</b>
本年溢利											<b>121,480</b>	<b>143,420</b>

## 地區資料

### (a) 來自外界客戶之收入

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
越南	561,556	627,308
香港	77,533	87,210
中國內地	11,000	9,287
	<b>650,089</b>	<b>723,805</b>

以上收入資料乃按客戶所在地劃分。

### (b) 非流動資產

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
越南	1,391,269	1,359,055
香港	919,345	965,886
中國內地	23,783	21,509
	<b>2,334,397</b>	<b>2,346,450</b>

以上非流動資產資料乃按資產所在地劃分。

## 主要客戶資料

佔本集團年度內收入 10%或以上的各主要客戶的收入如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
客戶A	118,011	127,933
客戶B	112,538	123,882
客戶C	不適用*	75,504

\* 少於本集團收入的 10%

以上收入來自水泥產品分部銷售的單一位客戶。

### 3. 收入、其他收入及收益

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>來自客戶合同收入</b>		
水泥銷售	432,177	509,673
電子產品銷售	13,971	11,938
提供物業管理及有關服務	36,261	34,276
提供酒店及有關服務	56,913	69,171
<b>來自其他收入</b>		
投資物業租金總收入	110,767	98,747
	<b>650,089</b>	<b>723,805</b>
<b>其他收入及收益</b>		
利息收入	9,613	4,833
收回土地訂金收益	15,603	-
出售資產、廠房和設備項目收益，淨額	148	-
其他	725	471
	<b>26,089</b>	<b>5,304</b>

### 4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除下列各項：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已售存貨成本	356,952	404,953
已提供服務成本	60,152	64,544
資產、廠房和設備項目折舊**	64,786	70,222
資產使用權折舊** (2018: 預付土地租賃款項攤銷)	5,704	1,345
待發展物業攤銷	1,063	1,096
核數師酬金	2,346	2,343
僱員成本 (不包括董事薪酬)**：		
工資及薪金	67,974	64,712
退休福利計劃供款	1,106	824
	<b>69,080</b>	<b>65,536</b>
匯兌差額，淨值*	360	6,247
賺取租金之投資物業之直接營運支出 (包括維修及保養)	10,546	11,973
應收賬款減值 / (減值回撥)*	(1,004)	1,101

\* 該等項目包括於綜合損益表內之「其他費用」。

\*\* 截至二零一九年十二月三十一日止年度，折舊及僱員成本為港幣 103,012,000 元 (二零一八年：港幣 99,524,000 元) 已包括於綜合損益表內「銷售成本」。

## 5. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行借貸利息	989	1,822
融資租賃利息	-	113
租賃負債利息	1,474	-
	<b>2,463</b>	<b>1,935</b>

## 6. 所得稅

本年度在香港產生的估計可評估利潤，利得稅的稅率為16.5%（二零一八年：16.5%）。其中集團一家附屬公司除外，該子公司是截至二零一八年／二零一九年評估年度起，根據兩級利得稅率制度的合格實體。該子公司可評估利潤首港幣2,000,000元（二零一八年：無）的稅率為8.25%，其餘可評估利潤為16.5%。對其他地方可評估的利潤徵稅是根據集團運營所在國家／司法管轄區的稅率計算的。

根據越南的相關稅務規則和法規，本集團在越南的部分附屬公司享有所得稅減免。目前，適用於這些附屬公司的所得稅稅率分別為15%及20%。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
當期－香港		
本年度稅項支出	12	12
當期－其他地區		
本年度稅項支出	27,573	26,373
往年撥備不足／（撥備超出）	250	(48)
遞延稅項	3,983	3,095
本年度稅項支出總額	<b>31,818</b>	<b>29,432</b>

## 7. 股息

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
普通股每股中期股息－港幣6仙（二零一八年：港幣4仙）	30,318	20,212
普通股每股於報告日後擬派末期股息－港幣3仙 （二零一八年：港幣6仙）	15,159	30,318
	<b>45,477</b>	<b>50,530</b>

於報告日後擬派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及本年度內已發行普通股加權平均數505,297,418計算（二零一八年：505,297,418）。

由於本集團截至二零一九年及二零一八年止年度已發行之普通股並無潛在攤薄影響，故並未就該等年度呈列之每股基本盈利金額作出調整。

## 9. 應收賬款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收賬款	36,621	47,540
減值	(3,991)	(5,011)
	<b>32,630</b>	<b>42,529</b>

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30至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，扣除虧損撥備後之應收賬款淨額根據發票日之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至30天	30,491	36,695
31至60天	1,235	1,926
61至90天	234	1,254
91至120天	178	935
120天以上	492	1,719
	<b>32,630</b>	<b>42,529</b>

## 10. 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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至30天	10,150	12,888
31至60天	-	31
61至90天	-	234
91至120天	151	1
120天以上	327	378
	<b>10,628</b>	<b>13,532</b>

應付賬款不附有利息及通常於7至60天還款。

## 業務回顧及展望

於二零一九年，集團旗下各項業務表現參差。酒店業務表現比較波動，集團位於香港屯門的酒店經過開業年多後，於上半年營運表現穩步向上，入住率及收入均錄得良好增長。但下半年受著香港反修例風波影響，令營運狀況急促逆轉，來港旅客大幅減少，致全年收入下跌。另一方面，受著越南水泥市場供過於求情況影響下，集團於越南水泥廠的經營及銷售仍然疲弱。然而，集團位於越南胡志明市的出租寫字樓物業，西貢貿易中心，則受惠於越南經濟持續向好，租賃業務錄得理想增長。

展望二零二零年，於年初起爆發的新型冠狀病毒疫情，估計將對環球經濟造成嚴重衝擊。至目前為止，疫情仍然未有受控跡象，對環球經濟的破壞程度仍難以估計。集團的業務中，以酒店方面最受衝擊，估計經營困難情況至少仍會持續至疫情減退為止。水泥廠方面，受中國及東南亞國家疫情情況嚴重影響，估計越南水泥出口量將會減少，並引致越南本土水泥市場競爭加劇，對集團水泥廠銷售將有一定程度的影響。幸而越南於二零一九年第四季度，經濟動力仍然強勁，國民生產總值增長率約7%。集團西貢貿易中心的租務情況於二零二零年初表現保持良好。但疫情發展對越南經濟的影響，暫時仍是未知之數。估計於二零二零年，環球各地經濟將會是困難的一年。尤幸集團財政穩健，借貸不多，手頭現金充裕。集團亦已採取適當措施，盡量保留現金作應變所需，並為未來不確定的經濟環境作出準備。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為 650,089,000 港元，與去年度錄得之 723,805,000 港元比較下跌約 10.2%。本集團營業額主要來自水泥業務、物業投資業務及酒店業務。其中水泥業務之營業額為 432,177,000 港元，與去年度比較下跌約 15.2%；物業投資業務之營業額為 147,028,000 港元，與去年度比較上升約 10.5%；來自酒店業務的營業額為 56,913,000 港元，與去年度比較下跌約 17.7%。

本集團於二零一九年全年，錄得股東應佔綜合淨溢利 122,280,000 港元，與去年度錄得之淨溢利 144,128,000 港元比較下跌約 15.2%。每股基本溢利 24.2 港仙（二零一八年：28.5 港仙）。

### 水泥業務

於二零一九年，越南全國水泥供過於求的情況持續，根據越南建築部統計數字，二零一九年全國水泥生產量約 9800 萬噸，本地市場吸納量大約七成，餘下出口。面對越南國內市場激烈競爭，集團水泥廠於二零一九年度錄得的水泥及熟料銷售量為 1,270,000 噸，比去年下跌約 18.5%。除稅後盈利約為 1461 萬港元，與去年度比較下跌約 29.9%。

盈利下跌主要由於生產成本上升及銷售量下跌所致。年內電費、煤價及工資等均有所上升。雖然水泥廠於二零一九年第二季上調了每噸水泥的售價，但亦只足以抵銷期內電費上升的影響。另一方面，水泥銷售量下跌亦令每噸水泥攤分固定成本上升了約一美元。此外，水泥廠於年內亦增加了對環境保護的支出，包括安裝環保排放監測系統等設施。

集團水泥銷售量下跌的主要原因，包括政府於年內加強控制建築海沙的供應，令到大型基建項目及興建發電廠等項目發展速度減慢。另外，包括峴港等中部地區的物業發展市場因需求減少而放緩，以致對水泥的需求亦減少。除此之外，中國及菲律賓等出口市場萎縮亦令本地水泥市場競爭加劇。

二零二零年初新型冠狀病毒疫情於中國爆發，令到中國水泥入口需求減少。受疫情影響，越南本地基建項目發展亦出現減慢跡象，估計將對上半年越南水泥需求，以致本集團的水泥銷售造成影響。估計須待下半年疫情受控後，市場需求才可望回復正常。

在生產方面，集團 D 線改造分三期進行。第一期及第二期工程已經完成，並於今年三月開始運作，主要在提升熟料質量。成本效益將會在第三期改造完成後較為顯著。估計整個改造將於今年六月底前完成，屆時 D 線熟料生產量將可提升超過 15% 至日產 3500 噸，而煤耗量及電耗量亦將會相應下降，從而令利潤率獲得提升。

除此之外，集團水泥廠原先計劃將其持有的一幅位於胡志明市隆安省面積約 14 公頃的土地，興建倉庫及物流以作租賃用途。但因應環球經濟的不確定性，集團將暫時推遲有關發展計劃。

## 物業投資

於二零一九年，越南寫字樓市場需求仍然殷切。主要受惠於外資投資增加及本地企業發展蓬勃所致。越南於年內已承諾的外國直接投資達 380 億美元，比去年上升 7.2%，外國直接投資投放金額達 203.8 億美元，與去年比較上升超過 6.7%。另外，本地企業，包括傳統銀行金融業及 IT 科技等新興行業年內發展迅速，亦帶動了寫字樓需求的增加。另一方面，胡志明市市中心商業金融區寫字樓新供應量有限。總括來說，整體胡志明市寫字樓租務市場於二零一九年表現理想，出租率及市場租金均錄得上升。

集團位於胡志明市中心區的西貢貿易中心，亦因而受惠。於二零一九年，西貢貿易中心的出租率及租金收入均有所上升。截至二零一九年十二月三十一日，西貢貿易中心的出租率為 82%，對比二零一九年六月三十日錄得的 81% 有所上升。租金收入亦較去年同期增長超過百分之十。

由於西貢貿易中心租務增長理想，連帶其於二零一九年度的物業重估價值亦錄得約 740 萬美元的增值。亦令致本集團於二零一九年度錄得投資物業公允值升幅約 4638 萬港元。

展望二零二零年，首兩個月胡志明市寫字樓需求仍然強勁，雖然有新寫字樓落成令市場供應量增加，但很快亦被市場所吸納。但隨著新型冠狀病毒疫情爆發，第二季度以後的情況則較難預測。估計疫情全球爆發將會對越南的經濟造成一定程度的影響，亦令外資投資變得更為審慎，但管理層相信對集團西貢貿易中心的租務情況不會造成太大衝擊。

本集團於香港及中國其他投資物業的租金收入於年內保持穩定。

## 物業發展

集團去年致力向越南順化省政府申請提升『順化廣場』的地積比率及設計高度。但於去年底獲得順化省政府回覆，由於順化省市中心地段屬文化保護區域，高度及地積比率受限於整體規劃，因此未能批准有關變更申請。集團將按原設計高度及地積比率，落實『順化廣場』的發展方案，目前正待順化省政府對方案作最後批覆。受近來新型冠狀病毒疫情影響，集團將會審慎計劃該項目的資金投入及發展進度的安排。

於二零一九年，越南胡志明市住宅物業市場，特別是多層式公寓大廈，經過多年的蓬勃發展，開始出現放緩跡象。部分原因為政府有見市場短期出現供過於求的情況，而對房地產項目開發實施包括信貸及批文上的限制措施。雖然如此，越南經濟向好及外資對住宅物業投資需求殷切，市場需求依然旺盛，估計房地產住宅市場未來將趨向更穩定及健康的發展。集團位於胡志明市平新郡的住宅項目，暫時仍視作土地儲備以待合適時機進行發展。

另外，集團於年內收回了兩幅位於胡志明市持有多年的土地訂金，由於地價上漲，集團在收回訂金上獲利約 1,560 萬港元，並於二零一九年度內入帳。

## 香港酒店項目

於二零一九年，集團位於屯門的『香港屯門貝爾特酒店』經歷了起伏的一年，酒店在上半年頭五個月增長理想，上半年入住率平均達 89.8%，較去年同期增加約 4%，營業額錄得 3352 萬港元，增長約 9.5%。惟自二零一九年六月起香港發生的反修例風波以來，酒店業務受到了嚴重影響，並一直持續到年底。香港旅遊業經歷了過去十多年來最嚴重的低迷狀況，遊客到訪人數與二零一八年比較減少超過一半。儘管集團酒店盡量保持入住率達七成以上，但房價須大幅下調，以致下半年收入下跌。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，集團酒店的營業收入為 56,913,000 港元，與去年度錄得的 69,171,000 港元比較下跌約 17.7%。扣除折舊後虧損 16,443,000 港元，與二零一八年度的 9,605,000 港元虧損比較增加 71.2%。

展望二零二零年，因新型冠狀病毒疫情爆發，香港自二月起政府對中國入境旅客實施入境限制，同時亦關閉了大部分與中國大陸的邊境關口。隨著世界各地疫情進一步爆發，世界衛生組織宣布新型冠狀病毒成為大流行病，世界各國紛紛限制旅客出入境，香港亦擴大對各地入境旅客的限制，香港旅遊業再次步入寒冬，集團旗下酒店的業務亦將大受影響。冀望最快於本年第三季度，待疫情過去，以及香港社會不穩問題解決後，酒店業務才可望重回正軌。

## 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 6 仙，令本年度全年的股息合共每股港幣 9 仙。

## 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二零一九年十二月三十一日止為 381,055,000 港元（於二零一八年十二月三十一日：258,703,000 港元）。本集團之總銀行及其他借貸為 16,250,000 港元（於二零一八年十二月三十一日：41,216,000 港元）；當中有 16,250,000 港元（於二零一八年十二月三十一日：40,315,000 港元）須於一年內／按需求付還，0 港元（於二零一八年十二月三十一日：901,000 港元）須於二至五年內付還。

本集團之借貸全部為港幣。總借貸之中並無固定息率借貸。

於二零一九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，並不適用（於二零一八年十二月三十一日：不適用）。

### 主要持有投資

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無持有主要投資。

### 抵押詳情

於二零一九年十二月三十一日，一間位於香港的酒店物業，包括有關土地及建築物，其可載淨值為 559,188,000 港元，以及若干投資物業及其租賃收入，其公允值為 152,000,000 港元，已抵押予銀行以獲取本集團之銀行貸款及一般銀行融資。

### 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、外幣借貸，及西貢貿易中心的收入部份。於二零一九年十二月三十一日，與二零一八年十二月三十一日比較，越南盾相對港幣之兌換率約有 0.4% 之貶值。年內本集團的匯兌虧損為 360,000 港元。由於越南盾並非自由流通貨幣，所以市場上缺乏對沖工具或該等對沖工具成本高昂及效益不高。加上由於越南盾相對港幣利息差距較大，亦令建立有效防禦越南盾貶值之對沖較為困難。因此，本集團於年內並無採納任何貨幣對沖工具。

### 資本承擔詳情

本集團之資本承擔於二零一九年十二月三十一日止為 7,372,000 港元（二零一八年十二月三十一日：1,464,000 港元）。

### 或然負債詳情

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債（二零一八年十二月三十一日：無）。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團總僱員數目約1,180人，約九成員工位於越南。截至二零一九年十二月三十一日止年度內，總員工費用（不包括董事酬金）約69,080,000港元（二零一八年十二月三十一日：65,536,000港元）。本集團之薪酬政策與上年度比較並無重大變化。

## 環境、社會及企業責任

作為一間具社會責任的企業，本集團致力維持高要求之環境及社會標準，以確保其業務可持續發展。本集團已遵守所有與其業務有關的相關法例及法規，包括就業、工作環境條件、健康、安全及環境。本集團明白有賴所有人的參與及貢獻才能成就美好將來，亦因此鼓勵僱員、客戶及其他持份者參與環境及社會活動，惠及整個社區。

本集團與其僱員維持緊密關係，加強與其供應商之間的合作，並為其客戶和分銷商提供優質產品及服務，以確保可持續發展。

## 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（二零一八年：港幣6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，本公司將於二零二零年六月五日（星期五）至二零二零年六月十日（星期三）（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二零二零年六月四日（星期四）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，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。
- (b) 待股東週年大會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，本公司將於二零二零年六月十七日（星期三）至二零二零年六月十九日（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二零二零年六月十六日（星期二）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，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。

擬派之末期股息將派發予於二零二零年六月十九日（星期五）名列股東登記冊之股東，而預期之派發日期為二零二零年七月三日（星期五）。

## 本公司上市證券之購買、出售或贖回

截至二零一九年十二月三十一日止之年度內，本公司及任何其附屬公司概無購買、出售或贖回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。本公司採用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「守則」）之守則條文。

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內一直遵守守則（「守則條文」）及經修訂守則之適用守則條文（經修訂守則條文），惟守則條文或經修訂守則條文 A.4.1、條文 A.4.2 及條文 A.6.7 條除外。

按守則條文 A.4.1 規定，董事會主席及行政總裁角色應分開，不應由一人同時兼任。目前本公司董事會主席及行政總裁均由鄭嬋女士擔任。

按本公司之公司細則，本公司董事會主席及董事總經理不受限於輪流退任。此與守則條文 A.4.2 規定有所差異。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，因此與守則條文 A.4.1 及條文 A.4.2 規定的差異是可接受的。

就守則條文第 A.6.7 條而言，除獨立非執行董事劉歷遠先生外，另外二名獨立非執行董事因其他業務未能出席於二零一九年五月二十四日舉行之本公司股東週年大會。

有關本公司企業管治更多資訊將刊載於本公司二零二零年四月中寄發予各股東之二零一九年年報企業管治報告內。

## 審核委員會

本集團審核委員會（「審核委員會」）已審閱本集團所採用之會計原則及政策，並與管理層討論本集團內部監控及財務申報事宜。審核委員會亦已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

## 安永會計師事務所之工作範圍

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度載於本集團綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及有關附註之數字，經由本集團核數師安永會計師事務所（「安永」）與本集團本年度綜合財務報表草稿所載之金額進行核對並且認同。安永就此進行之工作，根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱聘任準則或香港核證聘任準則而進行並不構成核證聘任，因此安永並無就本公佈作出保證。

## 董事的證券交易

本公司已採用了上市規則附錄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，所有董事已確認在二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間，均已遵守標準守則。

## 股東週年大會

本公司謹訂於二零二零年六月十日(星期三)下午三時假座香港新界屯門震寰路六號香港屯門貝爾特酒店一樓貝爾特酒廊舉行股東週年大會。

## 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  
鄭嬿

二零二零年三月二十日，香港

於公佈日期，本公司董事會成員包括執行董事鄭嬿女士、陸恩先生、范招達先生、陸峯先生及陸詩韻小姐，以及獨立非執行董事劉歷遠先生、梁仿先生及林志權先生。

\*只供識別用途