

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)

截至二零二零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」)截至二零二零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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收入	3	528,495	650,089
銷售成本		<u>(376,504)</u>	<u>(427,650)</u>
毛利		151,991	222,439
其他收入及收益	3	10,945	26,089
投資物業公允值淨收益		9,052	46,378
分銷費用		(9,638)	(54,147)
行政費用		(63,777)	(85,615)
其他費用		(3,453)	617
融資成本	5	<u>(1,887)</u>	<u>(2,463)</u>
除稅前溢利	4	93,233	153,298
所得稅支出	6	<u>(33,042)</u>	<u>(31,818)</u>
本年溢利		<u>60,191</u>	121,480
應佔溢利：			
母公司擁有人		61,511	122,280
非控股權益		<u>(1,320)</u>	<u>(800)</u>
		<u>60,191</u>	121,480
母公司普通股股東應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		港幣12.2仙	港幣24.4仙

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年溢利	60,191	121,480
其他全面收益／（虧損）		
隨後期間可能被重新分類之其他全面收益／（虧損）：		
換算外國業務產生之匯兌差額	2,089	(3,153)
本年其他全面收益／（虧損）	2,089	(3,153)
本年全面收益	62,280	118,327
應佔全面收益：		
母公司擁有人	62,597	118,306
非控股權益	(317)	21
	62,280	118,327

綜合財務狀況表

二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,067,425	1,129,021
投資物業		1,181,820	1,172,524
待發展物業		27,459	28,604
預付款項		1,935	4,248
非流動資產總值		<u>2,278,639</u>	<u>2,334,397</u>
流動資產			
存貨		58,276	68,463
應收賬款	9	36,824	32,630
預付款項、其他應收款項及其他資產		8,981	11,774
通過損益以反映公允值的金融資產		57	57
現金及現金等值		454,752	381,055
流動資產總值		<u>558,890</u>	<u>493,979</u>
流動負債			
應付賬款	10	9,228	10,628
其他應付款項及累計支出		84,800	110,368
付息銀行及其他借貸		8,750	16,250
應付稅項		28,710	20,583
流動負債總值		<u>131,488</u>	<u>157,829</u>
流動資產淨值		<u>427,402</u>	<u>336,150</u>
資產總值減流動負債		<u>2,706,041</u>	<u>2,670,547</u>

綜合財務狀況表（續）

二零二零年十二月三十一日

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
資產總值減流動負債	2,706,041	2,670,547
非流動負債		
其他應付款項	40,372	44,270
撥備	3,058	3,618
遞延稅項負債	206,468	200,189
非流動負債總值	249,898	248,077
資產淨值	2,456,143	2,422,470
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	5,026	5,053
儲備	2,479,722	2,445,705
	2,484,748	2,450,758
非控股權益	(28,605)	(28,288)
總權益	2,456,143	2,422,470

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二零二零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財務報告概念框架 2018 及下列之經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 3 號修訂	業務之定義
香港財務報告準則第 9 號、 香港會計準則第 39 號及 香港財務報告準則第 7 號修訂	利率基準改革
香港財務報告準則第 16 號修訂	新型冠狀病毒相關租金寬減 (提早採納)
香港會計準則第 1 號及 香港會計準則第 8 號修訂	對重大之定義

財務報告概念框架2018以及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 財務報告概念框架2018 (「概念框架」) 載列一套全面的財務報告概念及準則制定，並為財務報表編製人制定一致的會計政策提供指引，協助各方了解及詮釋標準。該概念框架包括有關計量及報告財務表現的新章節、有關資產及負債終止確認的新指引，以及更新資產及負債的定義及確認標準。其亦釐清財務報告中管理、審慎及衡量不確定性在財務報告中的作用。該概念框架並非標準，其中包含的任何概念均不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。概念框架對本集團之財務狀況及表現並無產生任何重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號修訂澄清業務的定義，並就其提供額外指引。該等修訂明確說明，就可視為業務的一組活動及資產而言，其必須至少包括一項投入及一項實質過程，兩者必須對形成產生的能力有重大貢獻。業務的存在毋須包括形成產出所需的所有投入及過程。該等修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並持續獲得產出的規定，轉為重點關注所取得的投入及實質過程是否共同對形成產出的能力有重大貢獻。該等修訂亦已收窄了產出的定義，重點關注向客戶提供的貨物或服務、投資收入或日常活動產生的其他收入。此外，該等修訂提供有關評估所取得過程是否屬於實質的指引，並新增公允價值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已按前瞻性基準於二零二零年一月一日或之後發生的交易或其他事件應用該等修訂。該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無產生任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂解釋以替代無風險利率 (「無風險利率」) 取代現行利率基準前的段期間的財務報告造成影響的事宜。該等修訂提供可在引入替代無風險利率前於不確定期限內繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，該等修訂要求公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響的對沖關係的額外資料。該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無產生任何重大影響。
- (d) 香港財務報告準則第16號修訂為承租人提供可行權宜方法，讓承租人選擇不就因新型冠狀病毒疫情直接導致的租金寬減應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用於因疫情而直接導致的租金寬減，並僅在以下情況下適用(i)租賃款項變動導致的經修訂租賃代價與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於該代價；(ii)租賃款項的任何減少僅影響原於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無重大變動。該修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用及應追溯應用。該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無產生任何重大影響。

- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂提供了對重大的全新定義。新定義指出，如果合理預期遺漏、錯誤陳述或隱瞞有關資料會影響一般目的財務報表的主要用戶基於該等財務報表所作出的決定，則有關資料即屬重大。該等修訂澄清，重要性將取決於資料的性質或程度，或兩者兼備。該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無產生任何重大影響。

本集團並未採納已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

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：

- (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；
- (c) 酒店營運分部包括本集團之酒店業務；
- (d) 物業發展分部包括本集團之物業發展及銷售；及
- (e) 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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
分部收入 (附註3)												
銷售予外界客戶	334,880	432,177	150,162	147,028	31,609	56,913	-	-	11,844	13,971	528,495	650,089
其他收入及收益	286	290	218	583	808	-	467	15,603	-	-	1,779	16,476
	335,166	432,467	150,380	147,611	32,417	56,913	467	15,603	11,844	13,971	530,274	666,565
分部業績	7,873	16,017	128,096	162,117	(24,646)	(16,443)	(1,580)	13,835	(25,676)	(31,841)	84,067	143,685
<u>調整:</u>												
利息收入											9,166	9,613
除稅前溢利											93,233	153,298
所得稅支出	(541)	(1,411)	(32,391)	(30,495)	-	-	-	-	(110)	88	(33,042)	(31,818)
本年溢利											60,191	121,480

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
越南	466,272	561,556
香港	50,563	77,533
中國內地	11,660	11,000
	528,495	650,089

以上收入資料乃按客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
越南	1,380,975	1,391,269
香港	875,669	919,345
中國內地	21,995	23,783
	2,278,639	2,334,397

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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
客戶A	104,424	118,011
客戶B	88,808	112,538

以上收入來自水泥產品分部銷售的兩位客戶。

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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
來自客戶合同收入		
水泥銷售	334,880	432,177
電子產品銷售	11,844	13,971
提供物業管理及有關服務	35,718	36,261
提供酒店及有關服務	31,609	56,913
	414,051	539,322
來自其他收入		
投資物業租金總收入	114,444	110,767
	528,495	650,089
其他收入及收益		
利息收入	9,166	9,613
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	4	148
政府資助	808	-
其他	967	725
	10,945	26,089

4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除下列各項：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已售存貨成本	313,992	356,952
已提供服務成本	50,477	60,152
自有資產折舊	65,968	64,786
資產使用權折舊	7,052	5,704
待發展物業攤銷	1,104	1,063
核數師酬金	2,405	2,346
僱員成本（不包括董事薪酬）：		
工資及薪金	52,991	67,974
退休福利計劃供款	684	1,106
	53,675	69,080
匯兌差額，淨值	3,347	360
賺取租金之投資物業之直接營運支出（包括維修及保養）	12,035	10,546
應收賬款減值撥回	(137)	(1,004)

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行借貸利息	346	989
租賃負債利息	1,541	1,474
	1,887	2,463

6. 所得稅

香港利得稅乃根據年內來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5%（2019年：16.5%）計算，除了本集團一間附屬公司符合於課稅年度生效之利得稅兩級制。此附屬公司首2,000,000 港元（2019年：2,000,000 港元）之應課稅盈利之稅率為 8.25%（2019年：8.25%），其後超過的應課稅盈利則按16.5%（2019年：16.5%）徵稅。其他地區之應課稅盈利之稅項已按本集團營運所屬司法權區之現行稅率計算。

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%。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
當期－香港		
本年度稅項支出	11	12
當期－其他地區		
本年度稅項支出	28,272	27,573
往年撥備不足	56	250
遞延稅項	4,703	3,983
本年度稅項支出總額	33,042	31,818

7. 股息

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
普通股每股中期股息－港幣2仙（二零一九年：港幣6仙）	10,105	30,318
普通股每股於報告日後擬派末期股息－港幣3仙 （二零一九年：港幣3仙）	15,077	15,159
	25,182	45,477

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504,713,484計算（二零一九年：505,297,418）。

由於本集團截至二零二零年及二零一九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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收賬款	40,671	36,621
減值	(3,847)	(3,991)
	36,824	32,630

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。應收賬款為免息。

於報告期末，根據發票日期計，扣除虧損撥備後之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
0至30天	23,180	30,491
31至60天	3,324	1,235
61至90天	4,471	234
91至120天	1,558	178
120天以上	4,291	492
	36,824	32,630

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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
0至30天	9,023	10,150
91至120天	-	151
120天以上	205	327
	9,228	10,628

應付賬款為免息及一般於7至60天還款。

業務回顧及展望

對於世界經濟以及集團業務而言，二零二零年是艱難的一年。Covid-19疫症大流行的爆發導致世界上大多數國家的邊境關閉，環球商業運作受到了很大的影響。本集團的主要業務位於香港和越南，並於年內面對不同程度的困難和挑戰。本集團於二零二零年度的整體收入和利潤均出現下跌。由於在Covid-19疫症大流行中，旅遊業和相關業務遭受直接的衝擊，因此，集團的酒店業務亦受到嚴重影響，年內入住率和房價均顯著下跌。本集團酒店業務的「未扣除利息稅務及折舊前溢利」，由二零一九年錄得的利潤轉為二零二零年的虧損。另一方面，由於經濟活動萎縮和外國投資減少，越南國內對水泥的需求於二零二零年出現下降，令致集團在越南中部經營的水泥廠生意亦受到很大影響。年內，集團水泥廠的收入和利潤亦出現下跌。尤幸本集團位於越南胡志明市的西貢貿易中心表現穩定，並未受到Covid-19疫症大流行的很大衝擊，本年度租金收入錄得溫和增長。但由於集團於本年度投資物業的公允值增幅較去年減少約37,326,000港元，與及去年在收回土地存款上產生一筆約15,603,000港元的非經常性收益，故此，與去年相比，本集團本年度股東應佔綜合淨溢利錄得約49.7%的下跌。倘若撇除上述投資物業的公允值增幅及去年該筆非經常性收益，則本集團的一般經常性營運業務錄得的股東應佔綜合淨溢利與去年相比減少約13%。

由於Covid-19的疫苗接種目前正在世界各地不同國家進行，因此普遍預期大流行將可在二零二一年底之前受到控制。惟直到今天，Covid-19疫症大流行在許多地方仍然嚴重。因此預計世界旅遊業不會在二零二一年上半年快速反彈。預期集團的酒店業務於上半年仍然艱難，估計需待二零二一年下半年才可望有所改善。另一方面，自爆發Covid-19疫症大流行以來，越南一直在控制病毒傳播方面非常成功。於二零二零年，越南錄得的GDP增長率為2.91%，雖然是過去十年以來最低的增長率，但已是環球經濟表現中最好的國家之一。預計隨著越南房地產市場的復蘇，以及越南政府在二零二一年增加公共投資，越南國內水泥需求量可望止跌回穩，並預期二零二一年下半年的復蘇勢頭將有所增強。但由於疫情目前仍然嚴峻及越南仍然採取嚴厲的封關措施，估計於二零二一年上半年，集團水泥業務的經營環境仍然困難。另一方面，集團位於越南胡志明市的西貢貿易中心租務表現，估計於二零二一年將可保持平穩。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為港幣528,495,000元，與去年度錄得港幣650,089,000元比較下跌約18.7%。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港幣334,880,000元，與去年度比較下跌約22.5%；物業投資業務之營業額為港幣150,162,000元，與去年度比較輕微上升約2.1%；來自酒店業務的營業額為港幣31,609,000元，與去年度比較下跌約44.5%。

本集團於二零二零年全年，錄得股東應佔綜合淨溢利港幣61,511,000元，與去年度錄得之淨溢利港幣122,280,000元比較下跌約49.7%。每股基本溢利港幣12.2仙（二零一九年：港幣24.2仙）。

水泥業務

根據越南建築部統計數據顯示，受Covid-19疫症大流行影響，在二零二零年，越南國內的水泥銷售量與去年相比下降約4.3%。受需求下跌影響，越南國內市場競爭激烈，促使許多當地水泥生產商以較低的價格向海外市場銷售熟料及水泥，特別是中國市場。與二零一九年相比，越南熟料及水泥的總出口量增加約11.5%，而中國市場佔越南總出口量超過50%以上。

在越南，Covid-19疫症大流行導致房地產市場放緩，公共投資和基礎設施項目投資受到延遲。結果，建築工程量減少，水泥需求量亦因此而下落。另外，於二零二零年內，越南實施了不同程度的社會隔離和檢疫措施，使建築和商業活動受到阻礙，嚴重影響了越南的水泥銷售。特別於二零二零年七月起，集團水泥廠的主要市場，越南中部地區爆發Covid-19疫情，對集團二零二零年下半年的水泥銷售影響尤為嚴重。加上，於二零二零年十月至十一月期間，越南中部地區遭受到20年以來最強烈的風暴和洪水衝擊，亦增加了集團銷售水泥的困難。集團水泥廠於年內，加強對越南南部地區寧順省及其周邊省份的銷售，以彌補部分因中部地區銷售下跌的影響。

在這困難的經營環境下，無可避免地，集團水泥廠年內的銷售和利潤於二零二零年均出現下跌。截至二零二零年十二月三十一日，水泥廠的水泥和熟料銷量為969,000噸，較去年的1,270,000噸減少約23.7%。本年度水泥業務的稅後利潤為7,332,000港元，較去年的14,606,000港元減少約49.8%。

在生產方面，銷售量減少推高了每噸水泥的固定成本。年內其他生產成本普遍略有上升。此外，在Covid-19疫症大流行的影響下，國內運輸成本大幅度增加，也間接導致各種原材料成本的上漲。另一方面，政府收緊了對環境管理的規定，亦令水泥廠的生產成本上升。在二零二零年，水泥廠完成了D生產線的90%改造。但由於越南政府實施的入境限制，導致負責改造的工程師和技術專家無法返回越南，因此推遲了D生產線改造的竣工日期。此外，為降低成本，水泥廠合併了兩條生產線的生產團隊，並對生產系統進行了重組，藉以提高生產效率。

自二零二一年初以來，越南國內水泥消耗量正在緩慢回升。越南的Covid-19疫症大流行亦已基本得到控制。隨著房地產市場的復蘇及基礎設施等公共支出增加，越南的建築活動可望於二零二一年起回復穩定增長。因此，預計越南國內水泥需求於二零二一年度將有所回升，但估計步伐緩慢。其中中部地區的水泥需求於農曆新年後已見增加，特別是用於受到暴雨和洪水破壞的房屋和道路的維修工程。但水泥需求的增長勢頭，估計需待二零二一年下半年才會轉強，預計屆時全球Covid-19疫症大流行情況將受到控制，同時越南的國會選舉亦將於下半年完成。隨著國會大選完成，越南政府發放的公共投資和國家基礎設施項目將有望可獲加快進行。

物業投資

二零二零年，越南政府採取了嚴格的入境管制措施，以阻止從其他國家及地區進口的Covid-19病毒擴散。除某些指定類別人士外，越南禁止所有外國人進入該國，而對於可獲批准進境的外國人，也必須在越南政府指定的地方隔離14天。因此造成大多數外國投資者和外國企業的員工無法進入或返回越南。嚴重影響了越南的對外經濟活動，以及在越南本地的商業活動。與二零一九年比較，越南於二零二零年吸引的新增外國直接投資減少了約25%，對寫字樓的需求亦造成負面的影響。

另一方面，Covid-19疫症大流行令很多本地公司縮小辦公室規模、或是遷離市中心商業區，亦有因此而暫時關閉業務，導致市場對寫字樓面積的需求減少。Covid-19疫症大流行也導致工作生態系統發生變化，大量公司員工改為在家工作，以及小型公司採用共享辦公空間亦減低了對辦公室的需求。雖然如此，也有一些大型企業藉此機會擴張規模，對寫字樓需求起了一定支持作用。

在越南胡志明市寫字樓市場的供應方面，年內有數幢新落成的乙級及丙級寫字樓推出市場，令市場供應量增加。然而，由於市場寫字樓供應仍然有限，況且新供應主要集中於胡志明市的非商業中心週邊地區，因此對優質地區的寫字樓市場影響不大。年內胡志明市商業中心區的寫字樓平均市場租金表現堅挺。集團位於胡志明市商業中心區的西貢貿易中心於年內表現穩定。截至二零二零年十二月三十一日，西貢貿易中心的出租率約為80%，較二零二零年六月三十日的81%略有下降。與去年相比，整體租金收入錄得約4%的增長。

展望二零二一年，由於目前Covid-19疫症大流行於全球仍然未受到控制，而越南政府仍然採取嚴格的入境管制措施，因此經濟活動仍然有限。在這情況下，越南胡志明市的寫字樓市場的整體使用率於二零二一年上半年有可能面對下行壓力，預計集團旗下西貢貿易中心的出租率亦可能有輕微下調。但由於二零二一年市場上新供應仍然非常有限，加上預期Covid-19疫症大流行在得到控制後的強勁經濟復蘇，均對胡志明市寫字樓市場需求有強大的支持。

另一方面，《歐盟-越南自由貿易協定》（“EVFTA”）於二零二零年八月一日起已正式生效，該協定目標為消除歐盟與越南之間99%以上的關稅。而英國和越南於二零二零年十二月二十九日也簽署了類似的雙邊貿易協定，名為《英國-越南自由貿易協定》（UKVFTA）。此外，包括15個國家在內的《區域全面經濟夥伴關係》（RCEP）亦已於二零二零年十一月十五日簽定。隨著上述這些貿易協定的生效，越南在經濟上將更為開放，並可吸引世界各地的投資者進駐及投資越南，不單止鞏固了越南胡志明市寫字樓的短期需求，更是支持越南胡志明市寫字樓中長期需求的基石。集團旗下的西貢貿易中心亦將可獲受惠。另外，疫情造成新寫字樓的發展放緩，亦將令到寫字樓市場的短期供應減少。預期西貢貿易中心於二零二一年的租務表現將可保持穩定。

年內，集團在香港和中國大陸的租賃物業的整體租金收入大致保持平穩。

於二零二零年，本集團錄得西貢貿易中心的物業重估公允價值增幅約27,672,000港元，而香港及中國大陸的整體投資物業則錄得物業重估公允價值減少約18,620,000港元。因此，本集團錄得其投資物業重估公允價值增幅約9,052,000港元，較二零一九年的46,378,000港元減少約37,326,000港元。

酒店業務

自二零二零年Covid-19疫症大流行的爆發以來，全球旅遊業，以至本集團的酒店業務都是受災最嚴重的行業之一。由二零二零年三月份起，香港政府關閉了與中國大陸相連的大部分關口，與及對海外國家/地區的來港人士實施了旅遊限制和檢疫政策，導致來香港的遊客急劇減少。根據香港旅遊發展局統計數據顯示，二零二零年入境旅客總數為357萬人次，較二零一九年下降93.6%，對香港酒店業造成嚴重影響。集團的『香港屯門貝爾特酒店』亦無可避免受到嚴重打擊。

為彌補旅客大幅度減少的衝擊，本集團酒店於年內加強吸引本地居民到酒店作渡假或短暫居留之用，並為附近醫院的前線醫務人員提供住宿。在疫情的情況下，於二零二零年，集團酒店仍然保持約60.7%的平均入住率，二零一九年的平均入住率為82.3%。酒店平均房價與二零一九年相比下降約22.1%。在成本控制方面，酒店實施了包括員工放無薪假期及減少酒店不必要開支等措施。年內，酒店亦獲得了政府的餐飲業補貼及就業支持計畫補貼，舒緩了集團酒店的部分成本負擔。

截至二零二零年十二月三十一日止，酒店業務為集團的營業收入貢獻31,609,000港元，較去年下降44.5%。在未扣除酒店物業折舊前，錄得虧損625,000港元，去年則錄得盈利7,462,000港元。在扣除酒店物業折舊後，酒店業務錄得虧損24,646,000港元，而去年則錄得虧損16,443,000港元。

由於仍然沒有跡象顯示Covid-19疫症大流行可以在短期內得到控制，因此估計香港的旅遊限制不會於短期內獲得取消。另一方面，因中國大陸的疫情已受到控制，而香港及全球也開始進行廣泛疫苗接種計劃，期望二零二一年下半年，中國大陸及附近亞洲國家與香港的出入境限制可望獲得放寬，並引領香港酒店業步向復蘇之路。根據香港旅遊發展局估計，二零二一年訪港旅客可望回升至約960萬人次。雖然距離全面復蘇仍然有一段距離，但香港旅遊業至少可望於二零二一年走出谷底。

集團酒店於二零二一年將致力於吸引本地不同客源，包括通過在線旅行社、企業客戶、及屯門和元朗地區的居民等。另一方面，集團酒店將會進一步加強成本控制。但由於缺乏政府補貼，估計二零二一年上半年，集團酒店的虧損將有可能擴大。

物業發展業務

於二零二零年內，集團在越南順化省的『順化廣場』的建築設計圖已完成，並已獲順化省政府批准。『順化廣場』的設計為包括酒店及商場的綜合大樓，並附設兩層地下停車場。受越南政府因應Covid-19症大流行實施入境疫限制的影響，香港的工程師和技術人員無法到現場工地工作，再加上越南政府實施的社會隔離措施也阻礙了該項目的發展，因此預計『順化廣場』的發展進程也將相應地推遲。目前正在進行試樁工程，並將於二零二一年第二季度展開挖掘地庫工程。預計『順化廣場』的上蓋建築工程將於二零二一年第四季度展開。

於二零二零年，受Covid-19疫症大流行的影響，越南胡志明市的住宅物業市場供應減少，多層式公寓大廈的新供應量為五年以來最低，市場平均售價與二零一九年比較保持穩定向上。集團仍等待最佳時機以發展其位於胡志明市平新郡的土地儲備作為住宅項目。

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

流動資金及財務資源

本集團之現金、銀行結餘及定期存款於二零二零年十二月三十一日止為港幣454,752,000元（於二零一九年十二月三十一日：港幣381,055,000元）。本集團之總銀行及其他借貸為港幣8,750,000元（於二零一九年十二月三十一日：港幣16,250,000元）；當中有港幣8,750,000元（於二零一九年十二月三十一日：港幣16,250,000元）須於一年內／按需求付還，沒有任何款項（於二零一九年十二月三十一日：沒有）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。

於二零二零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（於二零一九年十二月三十一日：不適用）。

主要持有投資

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無持有主要投資。

抵押詳情

於二零二零年十二月三十一日，一間位於香港的酒店物業，包括有關土地及建築物，其可載淨值為港幣538,854,000元，以及若干投資物業的公允值為港幣135,000,000元以及其租賃收入，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。於二零二零年十二月三十一日，與二零一九年十二月三十一日比較，越南盾相對港幣之兌換率約有0.15%之輕微貶值。年內本集團的匯兌虧損為港幣3,347,000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二零二零年十二月三十一日止為港幣4,672,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣7,372,000元）。

或然負債詳情

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債（二零一九年十二月三十一日：無）。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團總僱員數目約1,110人，約九成員工位於越南。截至二零二零年十二月三十一日止年度內，總員工費用（不包括董事酬金）約港幣53,675,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣69,080,000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（二零一九年：港幣3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，本公司將於二零二一年六月八日（星期二）至二零二一年六月十一日（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二零二一年六月七日（星期一）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，本公司將於二零二一年六月十八日（星期五）至二零二一年六月二十一日（星期一）（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二零二一年六月十七日（星期一）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二零二一年六月二十一日（星期一）名列股東登記冊之股東，而預期之派發日期為二零二一年七月六日（星期二）。

本公司上市證券之購買、出售或贖回

截至二零二零年十二月三十一日止之年度內，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回 2,740,000 股股份，每股價格 1.22 港元，總成交價約為 3,342,800 港元。所有購回股份隨後被註銷。於二零二零年十二月三十一日及直至本公佈日期，本公司已發行股份總數目為 502,557,418 股。

除上述披露外，截至二零二零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聯交所並無購買、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。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。

本公司於截至二零二零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嫻女士擔任。

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，除獨立非執行董事林志權先生外，另外二名獨立非執行董事因其他業務未能出席於二零二零年六月十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二零二一年四月下旬寄發予各股東之二零二零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二零二零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

本集團截至二零二零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，所有董事已確認在二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間，均已遵守標準守則。

股東週年大會

本公司謹訂於二零二一年六月十一日(星期五)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)及聯交所發行人資訊之專用網站(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

二零二一年三月三十一日，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