

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（統稱「本集團」）截至二零二一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。

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	3	513,230	528,495
銷售成本		<u>(359,257)</u>	<u>(376,504)</u>
毛利		153,973	151,991
其他收入及收益	3	18,628	10,945
投資物業公允值淨收益		32,868	9,052
分銷費用		(6,906)	(9,638)
行政費用		(62,425)	(63,777)
其他費用		(18,134)	(3,453)
融資成本	5	<u>(2,872)</u>	<u>(1,887)</u>
除稅前溢利	4	115,132	93,233
所得稅支出	6	<u>(30,540)</u>	<u>(33,042)</u>
本年溢利		84,592	60,191
應佔溢利：			
母公司擁有人		84,669	61,511
非控股權益		<u>(77)</u>	<u>(1,320)</u>
		84,592	60,191
母公司普通股股東應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		港幣16.8仙	港幣12.2仙

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年溢利	84,592	60,191
其他全面收益		
隨後期間可能被重新分類之其他全面收益：		
換算外國業務產生之匯兌差額	22,054	2,089
本年其他全面收益	22,054	2,089
本年全面收益	106,646	62,280
應佔全面收益：		
母公司擁有人	106,868	62,597
非控股權益	(222)	(317)
	106,646	62,280

綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		999,094	1,067,425
投資物業		1,209,170	1,181,820
待發展物業		219,952	27,459
預付款項、其他應收款項及其他資產		23,081	1,935
非流動資產總值		<u>2,451,297</u>	<u>2,278,639</u>
流動資產			
存貨		69,119	58,276
應收賬款	9	35,892	36,824
預付款項、其他應收款項及其他資產		28,647	8,981
通過損益以反映公允值的金融資產		14,477	57
現金及現金等值		439,596	454,752
流動資產總值		<u>587,731</u>	<u>558,890</u>
流動負債			
應付賬款	10	18,461	9,228
其他應付款項及累計支出		78,852	84,800
付息銀行及其他借貸		123,545	8,750
應付稅項		35,225	28,710
流動負債總值		<u>256,083</u>	<u>131,488</u>
流動資產淨值		<u>331,648</u>	<u>427,402</u>
資產總值減流動負債		<u>2,782,945</u>	<u>2,706,041</u>

綜合財務狀況表（續）

二零二一年十二月三十一日

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
資產總值減流動負債	2,782,945	2,706,041
非流動負債		
其他應付款項	41,775	40,372
撥備	3,262	3,058
遞延稅項負債	205,273	206,468
非流動負債總值	250,310	249,898
資產淨值	2,532,635	2,456,143
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	5,026	5,026
儲備	2,550,065	2,479,722
	2,555,091	2,484,748
非控股權益	(22,456)	(28,605)
總權益	2,532,635	2,456,143

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二零二一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之經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 9 號、	利率基準改革 - 第 2 階段
香港會計準則第 39 號、	
香港財務報告準則第 7 號、	
香港財務報告準則第 4 號及	
香港財務報告準則第 16 號修訂	
香港財務報告準則第 16 號修訂	於二零二一年六月三十日後新型冠狀病毒相關租金寬減 (提早採納)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號（修訂本）針對前修訂本未有處理的事宜，有關事宜在以另類無風險利率（「無風險利率」）取代現有利率基準時會影響財務報告。該修訂本提供一項可行權宜方法，允許在將釐定金融資產及負債合約現金流量的基準變動入賬時，倘該變動乃因利率基準改革而直接造成，且釐定合約現金流量的新基準在經濟上等同緊接該變動前的前基準，可更新實際利率而毋須調整金融資產及負債的賬面值。此外，該修訂本允許對對沖指定及對沖文件作出利率基準改革所需的變更，而毋須終止對沖關係。過渡時可能產生的任何收益或虧損乃透過香港財務報告準則第9號的一般規定計量及確認對沖無效性而處理。該修訂本亦為實體提供一項暫時救濟，允許實體在無風險利率獲指定為風險成分時毋須滿足單獨可識別規定。該項救濟允許實體在指定對沖時假設已滿足單獨可識別規定，惟該實體必須合理預期無風險利率風險成分於未來24個月內成為單獨可識別。此外，該修訂本要求實體披露額外資料，使財務報表使用者了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有若干計息銀行借款以港元（根據香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）計值。本集團預計香港銀行同業拆息將繼續存在，對本集團以香港銀行同業拆息為基礎的借款並無影響。

- (b) 於二零二一年四月頒佈的香港財務報告準則第16號（修訂本）為承租人選擇不就以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法的可行權宜方法延長12個月。因此，可行權宜方法應用於租賃款項的任何減少僅影響原於二零二二年六月三十日或之前到期的租金寬減，惟需符合應用可行權宜方法的其他條件。該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯生效，並將首次應用該修訂本的任何累計影響確認為對本會計期間開始時的保留利潤期初結餘的調整，惟允許提早應用。

本集團已於二零二一年一月一日提早採納該修訂本。然而，本集團尚未收到與新型冠狀病毒疫相關租金寬減及計劃在允許的申請期限內應用可行權宜方法。對截至二零二一年一月一日的期初權益餘額無影響。

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：

- (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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分部收入 (附註3)												
銷售予外界客戶	310,302	334,880	149,324	150,162	41,004	31,609	-	-	12,600	11,844	513,230	528,495
其他收入及收益	668	286	2,740	218	400	808	2,637	467	-	-	6,445	1,779
	310,970	335,166	152,064	150,380	41,404	32,417	2,637	467	12,600	11,844	519,675	530,274
分部業績	9,168	7,873	137,492	128,096	(21,173)	(24,646)	(1,312)	(1,580)	(21,226)	(25,676)	102,949	84,067
<u>調整:</u>												
利息收入											12,183	9,166
除稅前溢利											115,132	93,233
所得稅支出	(4,355)	(541)	(26,171)	(32,391)	-	-	-	-	(14)	(110)	(30,540)	(33,042)
本年溢利											84,592	60,191

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
越南	438,814	466,272
香港	60,427	50,563
中國內地	13,989	11,660
	513,230	528,495

以上收入資料乃按客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
越南	1,358,236	1,380,975
香港	1,069,890	875,669
中國內地	23,171	21,995
	2,451,297	2,278,639

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
客戶A	99,734	104,424
客戶B	79,210	88,808

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
來自客戶合同收入		
水泥銷售	310,302	334,880
電子產品銷售	12,600	11,844
提供物業管理及有關服務	33,045	35,718
提供酒店及有關服務	41,004	31,609
	396,951	414,051
來自其他收入		
投資物業租金總收入	116,279	114,444
	513,230	528,495
其他收入及收益		
利息收入	12,183	9,166
出售資產、廠房和設備項目收益，淨額	300	4
政府資助	400	808
來自按公平值計入損益之金融資產的股息收入	414	-
租賃收入	2,069	-
租賃訂金沒收	1,881	-
其他	1,381	967
	18,628	10,945

4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除下列各項：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已售存貨成本	292,433	313,992
已提供服務成本	56,617	50,477
自有資產折舊	67,684	65,968
資產使用權折舊	4,062	7,052
待發展物業攤銷	1,121	1,104
核數師酬金	2,340	2,405
僱員成本（不包括董事薪酬）：		
工資及薪金	57,873	52,991
退休福利計劃供款	648	684
	58,521	53,675
匯兌差額，淨值	534	3,347
賺取租金之投資物業之直接營運支出（包括維修及保養）	10,207	12,035
通過損益以反映公允值的金融資產之公允值虧損	356	-
出售投資物業虧損	1,308	-
應收賬款減值／（撥回）	586	(137)
物業、廠房及設備減值	16,732	-

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行借貸利息	759	346
租賃負債利息	2,113	1,541
	2,872	1,887

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%（二零二零年：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（二零二零年：2,000,000 港元）之應課稅盈利之稅率為 8.25%（二零二零年：8.25%），其後超過的應課稅盈利則按16.5%（二零二零年：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%。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
當期－香港		
本年度稅項支出	14	11
當期－其他地區		
本年度稅項支出	31,774	28,272
過往年度超額撥備	3,005	56
遞延稅項	(4,253)	4,703
本年度稅項支出總額	30,540	33,042

7. 股息

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
普通股每股中期股息－港幣3仙（二零二零年：港幣2仙）	15,077	10,105
普通股每股於報告日後擬派末期股息－港幣3仙 （二零二零年：港幣3仙）	15,077	15,077
	30,154	25,182

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502,557,418計算（二零二零年：504,713,484）。

由於本集團截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收賬款	38,417	40,671
減值	(2,525)	(3,847)
	35,892	36,824

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。本集團允許其貿易債務人平均信用期為30至60天。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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0至30天	19,375	23,180
31至60天	4,289	3,324
61至90天	3,233	4,471
91至120天	2,126	1,558
120天以上	6,869	4,291
	35,892	36,824

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0至30天	18,153	9,023
31至60天	32	-
61至90天	14	-
91至120天	-	-
120天以上	262	205
	18,461	9,228

應付賬款為免息及一般於7至60天還款。

業務回顧及展望

二零二一年全世界，以至本集團主要經營地點，越南及香港的經濟狀況，主要仍然受著新冠肺炎疫情的發展所影響。於二零二一年初，越南新冠疫情受到控制，經濟有所反彈。但去到第三季度，疫情再次受到變種病毒影響而大規模爆發，越南政府政策焦點再次放在防疫為主方面，並再次採取社交隔離與及減少經濟活動等防疫措施，嚴重影響經濟活動。越南經濟於第三季度幾乎陷於停頓，亦因此影響到集團的水泥廠營運與及西貢貿易中心的租務狀況。

至於香港方面，疫情於二零二一年內大致受到控制，但由於香港政府實施嚴格對外入境限制與及隔離措施，訪港旅客大幅減少，但集團位於香港的「香港屯門貝爾特酒店」改變策略吸引香港本地居民入住，成功令集團酒店業務，在扣除酒店物業折舊前，由去年的虧損，轉為二零二一年錄得的盈利。然而，於二零二一年底開始，受到變種病毒 Omicron 影響，疫情於香港再度爆發，更達致失控的地步，對正在緩慢復甦的集團酒店業務，帶來負面影響。

整體而言，集團於二零二一年上半年的業務表現較為理想，並且錄得穩定回升，但到了第三季度，受越南疫情爆發影響，出現掉頭回落的趨勢。另外，於二零二一年第四季度起，受到國際原油價格急升，與及各項原材料價格大幅飆升影響，對集團水泥廠的經營來說，可謂雪上加霜。更甚者，於二零二二年初，受到環球通脹上升，與及俄羅斯入侵烏克蘭等負面因素影響，全球經濟環境更為動盪，更增加了集團各項業務經營環境的不確定性。

估計集團各項業務於二零二二年上半年的經營將更為困難，特別是集團水泥廠的營運。但由於越南政府的防疫政策，已於二零二二年第一季度更改為與病毒共存的策略，並且於二零二二年三月十五日起，撤銷商務旅客與及遊客的入境限制。估計將可帶領越南經濟重反正軌，並且有利於集團水泥廠與及西貢貿易中心的營運。但環球經濟環境仍然動盪，與及充滿著各樣不穩定因素，將會是二零二二年集團業務營運的最大挑戰。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為港幣 513,230,000 元，與去年度錄得港幣 528,495,000 元比較下跌約 2.9%。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 310,302,000 元，與去年度比較下跌約 7.3%；物業投資業務之營業額為港幣 149,324,000 元，與去年度比較下跌約 0.6%；來自酒店業務的營業額為港幣 41,004,000 元，去年度比較上升約 29.7%。

本集團於二零二一年全年，錄得股東應佔綜合淨溢利港幣 84,669,000 元，與去年度錄得之淨溢利港幣 61,511,000 元比較上升約 37.6%。每股基本溢利港幣 16.8 仙（二零二零年：港幣 12.2 仙）。

水泥業務

於二零二一年，集團位於越南的水泥廠經營環境仍然困難。新冠疫情再次於第三季度爆發，令到原本已是供求失衡的水泥市場，經營環境更為惡劣。越南生產過剩的水泥，過往亦是主要依靠出口市場來吸納。然而，由於受到新冠疫情於東南亞各國爆發影響，各國亦採取保護本地水泥生產的政策。出口市場受到限制，更加劇了本地水泥市場的競爭。另外，越南疫情大規模爆發後，政府實施嚴格防疫措施，包括城市封閉、禁止外出與及嚴格社交距離等，令到本地經濟幾乎陷於停頓。越南於二零二一年第三季度更是多年來首次出現達 6% 的負增長。建築與及工程項目陷於停頓，市場水泥使用量因此受到嚴重影響，並對集團水泥廠的水泥銷售造成嚴重打擊。

另一方面，防疫措施亦令到物流成本上漲，各項原材料與及煤炭等成本大幅上升，供應量亦趨緊張。於二零二一年十月份，煤炭價格上升至每噸 250 美元，與去年同期的 80 美元比較，上升超過三倍。除此之外，由於鋼鐵供應減少，亦導致很多建築工程項目需要停工，嚴重影響了水泥的本地需求。於二零二一年底，受到環球油價飆升影響，亦帶動了水泥廠的生產成本與及運輸成本上升。整體而言，集團水泥廠由二零二一年第三季度起，於銷售及生產方面，均面對前所未有的嚴峻挑戰。

截至二零二一年十二月三十一日，集團水泥廠的水泥及熟料銷量為 893,000 噸，較去年的 969,000 噸減少約 7.8%。本年度水泥業務的稅後利潤為 4,813,000 港元，較去年的 7,332,000 港元減少約 34.4%。

展望二零二二年，集團水泥經營環境於第一季度仍然惡劣。但由於越南政府已於二零二二年三月十五日起解除所有入境限制，與及放寬本地的防疫措施，將對越南經濟與及水泥需求帶來正面影響。另外，越南國會亦通過一系列刺激方案，包括加速撥款給予各項政府工程項目，以刺激經濟復甦。政府亦將各項產品，包括水泥的增值稅由 10% 減至 8%，將會對集團水泥廠的經營環境帶來重大改善。然而，由於外圍局勢仍然動盪，汽油及煤炭價格仍然高企，原材料供應缺乏，與及運輸成本上漲等因素仍然存在，對水泥廠的營運造成嚴重挑戰。因此，估計二零二二年上半年，水泥廠的營運仍然較為困難，下半年將可望有所改善。

物業投資

從二零二零年初新冠疫情爆發以來，越南政府已經實施嚴格限制境外人士入境措施。很多外資公司投資者與及員工，均無法或比較困難才可進入越南。於二零二一年，疫情持續發展，胡志明市寫字樓市場，開始受到影響而出現下調跡象，特別於第三季度起，政府進一步實施嚴格封城與及社交隔離等措施，令部分財政較弱的企業，陸續搬往市中心外圍較便宜的寫字樓，或是減少寫字樓面積以降低營運成本。疫情大規模爆發後，亦令到很多外國及本地企業，於續租或是擴充寫字樓方面，採取觀望態度，以等待疫情減退，或防疫措施放寬後才作決定。但市場上亦有不少企業，包括地產、金融、以及科技特別是遊戲軟件開發等企業，正在擴充業務，並尋求更大的寫字樓面積。

雖然寫字樓市場需求下跌，出租率亦普遍出現回落，但期內寫字樓租金仍然相對較為穩定。另一方面，嚴格的防疫措施令到各項建築工程停頓，致使發展中的寫字樓落成日期被推遲，亦限制了市場上的新供應量，年內市場上只有幾棟乙級寫字樓供應，而且多數是集中於市中心外圍地段，胡志明市市中心的甲級寫字樓供應仍然缺乏。

集團位於胡志明市商業中心區的西貢貿易中心，於年內租金收入表現穩定，出租率則錄得回落。截至二零二一年十二月三十一日，西貢貿易中心的出租率約為 74%，較二零二一年六月三十日的 77% 有所下降。與去年相比，整體租金收入則保持平穩。

展望二零二二年，第一季度仍然受到疫情持續與及嚴格防疫措施影響，越南胡志明市的寫字樓需求減少，對集團西貢貿易中心的出租率與及租金均構成壓力。但由於越南政府已採取與病毒共存政策，並且於二零二二年三月十五日起對外全面開放，估計壓抑已久的外國投資者將會大量湧入越南，亦將會帶動胡志明市寫字樓的需求上升。而胡志明市市中心地段的甲級寫字樓供應仍然短缺，因此預期西貢貿易中心的租務情況將會於二零二二年第二季度起好轉。

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。

於二零二一年，本集團錄得其投資物業重估公允價值增幅約 32,868,000 港元，較二零二零年的 9,052,000 港元增加約 23,816,000 港元。

酒店業務

自二零二零年新冠疫情爆發以來，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，與及需要於指定酒店隔離檢疫，導致來港遊客及商務旅行急劇減少。於二零二一年，香港政府更進一步實施了對來自世界主要城市航班的入境限制。根據香港旅遊發展局統計數據顯示，二零二一年入境旅客總數只有約 9 萬人次，較二零二零年的 356 萬人次相比，下降 97.4%，而與 2019 年的約 5600 萬人次比較，更是無可相比，對香港酒店業，以致本集團的「香港屯門貝爾特酒店」造成嚴重影響。

雖然香港旅遊業仍然處於低迷狀況，但集團旗下位於香港的「香港屯門貝爾特酒店」於二零二一年回復穩定增長。集團酒店成功吸引本地居民入住，酒店餐廳使用率增加亦令餐飲收入上升。於二零二一年，集團酒店錄得約 74.7% 的平均入住率，比起二零二零年錄得的平均入住率 60.7%，明顯上升。酒店平均房價與二零二零年相比，亦錄得輕微上升約 1.3%。

截至二零二一年十二月三十一日止，酒店業務為集團的營業收入貢獻 41,004,000 港元，較去年上升 29.7%。在未扣除酒店物業折舊前，錄得稅後盈利 1,298,000 港元，去年則錄得虧損 625,000 港元。在扣除酒店物業折舊後，酒店業務錄得虧損 21,173,000 港元，比較去年錄得的虧損 24,646,000 港元，減少 14.1%。

於二零二二年初，香港開始爆發新一輪疫情，疫情失控，政府採取更嚴格防疫措施，對剛剛穩定下來的集團酒店業務造成打擊。估計集團酒店業務於二零二二年經營將會較為困難，特別於上半年。但亦期盼政府於第二季度起，實施較寬鬆的入境限制及減少回港隔離檢疫的日數，與及放寬嚴格的防疫措施，估計將可帶動訪港旅客及商務旅客回升，並有利於集團酒店下半年的營運情況。

物業發展業務

於二零二一年，集團在越南順化省的「順化廣場」的建築工程已正式展開，並且已順利完成打樁及地基鞏固工程。於年中，受到越南爆發的新冠疫情影響，越南政府於年內實施封城措施及隔離政策，令到「順化廣場」的地庫工程進度稍為延誤。由於大部分嚴格的防疫措施已於二零二二年三月十五日獲得放寬，估計「順化廣場」地庫工程將可以於二零二二年第二季度前完成。

另外，集團於二零二一年六月，以港幣 183,800,000 元的代價收購了位於香港九龍油麻地上海街的一幢商住物業。該物業包括商舖面積約 2,000 平方呎及住宅面積約 1.6 萬平方呎，現況為全部租出。物業已於二零二一年九月完成交易程序。該物業位處九龍中心地段，鄰近油麻地港鐵站，甚具重建價值。集團初步計劃將該物業重建為商住物業，重建後樓面面積可增加至 2.16 萬平方呎。管理層相信該項目將會對集團的未來盈利及現金流帶來貢獻，集團將以部分內部現金及部分銀行借貸融資該項目的發展。

除此之外，集團持有位於越南胡志明市平新郡的土地，暫時仍會將之視作土地儲備，並等待合適時機才會啟動發展。

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 3 仙，令本年度全年的股息合共每股港幣 6 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二零二一年十二月三十一日止為港幣 439,596,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 454,752,000 元）。本集團之總銀行及其他借貸為港幣 123,545,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 8,750,000 元）；當中有港幣 123,545,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 8,750,000 元）須於一年內／按需求付還，沒有任何款項（於二零二零年十二月三十一日：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，並不適用（於二零二零年十二月三十一日：不適用）。

主要持有投資

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有香港非上市投資為港幣 14,419,000 元。

抵押詳情

於二零二一年十二月三十一日，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 501,788,000 元，以及若干投資物業的公允值為港幣 141,000,000 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。

於二零二一年十二月三十一日，位於上海街的一座物業，其可載淨值為港幣 193,205,000 元，已抵押予銀行以提供按揭貸款。

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。於二零二一年十二月三十一日，與二零二零年十二月三十一日比較，越南盾相對港幣之兌換率約有1.49%之輕微貶值。年內本集團的匯兌虧損為港幣534,000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二零二一年十二月三十一日止為港幣38,784,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣4,672,000元）。

或然負債詳情

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債（二零二零年十二月三十一日：無）。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團總僱員數目約1,030人，約九成員工位於越南。截至二零二一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58,521,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣53,675,000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（二零二零年：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，本公司將於二零二二年五月二十七日（星期五）至二零二二年六月一日（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二零二二年五月二十六日（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，本公司將於二零二二年六月八日（星期三）至二零二二年六月十日（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二零二二年六月七日（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二零二二年六月十日（星期五）名列股東登記冊之股東，而預期之派發日期為二零二二年六月二十四日（星期五）。

本公司上市證券之購買、出售或贖回

截至二零二一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。

本公司於截至二零二一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嬌女士擔任。

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二零二一年六月十一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二零二二年四月下旬寄發予各股東之二零二一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二零二一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

本集團截至二零二一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，所有董事已確認在二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日期間，均已遵守標準守則。

股東週年大會

本公司謹訂於二零二二年六月一日(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)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
鄭嬾

二零二二年三月二十五日，香港

於公佈日期，本公司董事會成員包括執行董事鄭嬾女士、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