

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）

截至二零二二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」）截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收入	3	492,875	513,230
銷售成本		<u>(361,955)</u>	<u>(359,257)</u>
毛利		130,920	153,973
其他收入及收益	3	21,610	18,628
投資物業公允值淨收益		16,674	32,868
分銷費用		(6,636)	(6,906)
行政費用		(63,483)	(62,425)
其他費用		(19,216)	(18,134)
融資成本	5	<u>(3,651)</u>	<u>(2,872)</u>
除稅前溢利	4	76,218	115,132
所得稅支出	6	<u>(27,720)</u>	<u>(30,540)</u>
本年溢利		48,498	84,592
應佔溢利：			
母公司擁有人		53,494	84,669
非控股權益		<u>(4,996)</u>	<u>(77)</u>
		48,498	84,592
母公司普通股股東應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		港幣10.6仙	港幣16.8仙

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年溢利	48,498	84,592
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：		
換算外國業務產生之匯兌差額	(46,325)	22,054
本年其他全面收益／（虧損）	(46,325)	22,054
本年全面收益	2,173	106,646
應佔全面收益：		
母公司擁有人	2,043	106,868
非控股權益	130	(222)
	2,173	106,646

綜合財務狀況表

二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		945,105	999,094
投資物業		1,196,473	1,209,170
待發展物業		207,653	219,952
預付款項、其他應收款項及其他資產		21,891	23,081
非流動資產總值		<u>2,371,122</u>	<u>2,451,297</u>
流動資產			
存貨		70,850	69,119
應收賬款	9	37,348	35,892
預付款項、其他應收款項及其他資產		9,535	28,647
通過損益以反映公允值的金融資產		5,120	14,477
現金及現金等值		444,409	439,596
流動資產總值		<u>567,262</u>	<u>587,731</u>
流動負債			
應付賬款	10	8,778	18,461
其他應付款項及累計支出		85,386	78,852
付息銀行及其他借貸		67,392	123,545
應付稅項		28,323	35,225
流動負債總值		<u>189,879</u>	<u>256,083</u>
流動資產淨值		<u>377,383</u>	<u>331,648</u>
資產總值減流動負債		<u>2,748,505</u>	<u>2,782,945</u>

綜合財務狀況表（續）

二零二二年十二月三十一日

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
資產總值減流動負債	2,748,505	2,782,945
非流動負債		
其他應付款項	36,871	41,775
撥備	3,205	3,262
遞延稅項負債	198,750	205,273
非流動負債總值	238,826	250,310
資產淨值	2,509,679	2,532,635
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	5,026	5,026
儲備	2,526,979	2,550,065
	2,532,005	2,555,091
非控股權益	(22,326)	(22,456)
總權益	2,509,679	2,532,635

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二零二二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。

一般來說，假設多數投票權導致控制權。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 3 號修訂本	對概念框架的提述
香港會計準則第 16 號修訂本	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第 37 號修訂本	虧損合約 — 履行合約的成本
二零一八年至二零二零年 週期之年度改進	香港財務報告準則第 1 號修訂、香港財務報告準則第 9 號修訂、 隨附的說明範例、香港財務報告準則第 16 號及 香港會計準則第 41 號

適用於本集團的經修訂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 3 號的修訂本以於二零一八年六月所頒佈對「財務報告概念框架」的提述取代先前對「編製及呈列財務報表的框架」的提述，而無需大幅改變其規定。該等修訂本亦在香港財務報告準則第 3 號就實體釐定資產或負債的構成參考概念框架 所用的確認原則增設一項例外情況。該例外情況訂明，對於可能屬於香港會計準則第 37 號或香港(國際財務報告詮釋委員會)第 21 號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債乃單獨產生，而非於業務合併中承擔，則應用香港財務報告準則第 3 號的實體應分別參考香港會計準則第 37 號或香港(國際財務報告詮釋委員會)第 21 號，而非概念框架。再者，該等修訂本釐清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團已前瞻性地將修訂應用於二零二二年一月一日或之後發生的企業合併。由於年內並無業務合併，該修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第 16 號的修訂本禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除該資產在達致管理層預定可運作狀態（包括位置與狀況）期間所產生項目的全部出售所得款項。取而代之，實體根據香港會計準則第 2 號存貨於損益內確認該等項目的出售所得款項及成本。本集團已對於二零二一年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂本。由於概無出售在使物業、廠房及設備於二零二一年一月一日或之後可供使用期間所產生的項目，故該等修訂本概不影響本集團的財務狀況及表現。
- (c) 香港會計準則第 37 號的修訂本闡明，就評估合約是否為香港會計準則第 37 號項下的虧損合約而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合同直接相關的成本包括履行該合同的增量成本（例如，直接人工和材料）和與履行該合同直接相關的其他成本的分配（例如，對某項目的折舊費用的分配）履行合同所用的不動產、廠房和設備以及合同管理和監督費用）。一般和行政費用與合同沒有直接關係，除非根據合同明確向對方收取，否則不包括在內。本集團已對截至二零二二年一月一日尚未履行所有義務且無虧損合同的合同適用前瞻性修訂。因此，該修訂對本集團的財務狀況或業績沒有任何影響。
- (d) 「香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的準則年度改進」載列香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 16 號隨附的說明範例及香港會計準則第 41 號的修訂本。適用於本集團的修訂本詳述如下：
- 香港財務報告準則第 9 號「金融工具」：釐清實體於評估新訂或經修改金融負債條款是否與原金融負債條款有實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表另一方支付或收取的費用。本集團已按前瞻性基準對於二零二二年一月或之後經修改或交換的金融負債應用該修訂本。由於本集團概無於年內修改金融負債，故該修訂本概不影響本集團的財務狀況及表現。

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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
分部收入 (附註3)												
銷售予外界客戶	281,452	310,302	144,367	149,324	52,264	41,004	-	-	14,792	12,600	492,875	513,230
其他收入及收益	715	668	503	2,740	1,000	400	7,332	2,637	48	-	9,598	6,445
	282,167	310,970	144,870	152,064	53,264	41,404	7,332	2,637	14,840	12,600	502,473	519,675
分部業績	(22,067)	9,168	123,975	137,492	(9,012)	(21,173)	(4,575)	(1,312)	(24,115)	(21,226)	64,206	102,949
<u>調整</u>												
利息收入											12,012	12,183
除稅前溢利											76,218	115,132
所得稅計入／(支出)	2,609	(4,355)	(30,288)	(26,171)	-	-	-	-	(41)	(14)	(27,720)	(30,540)
本年溢利											48,498	84,592

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
越南	404,189	438,814
香港	74,199	60,427
中國內地	14,487	13,989
	492,875	513,230

以上收入資料乃按客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
越南	1,315,966	1,358,236
香港	1,034,646	1,069,890
中國內地	20,510	23,171
	2,371,122	2,451,297

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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
客戶A	98,488	99,734
客戶B	78,221	79,210

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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
來自客戶合同收入		
水泥銷售	281,452	310,302
電子產品銷售	14,792	12,600
提供物業管理及有關服務	32,055	33,045
提供酒店及有關服務	52,264	41,004
	380,563	396,951
來自其他收入		
投資物業租金總收入	112,312	116,279
	492,875	513,230
其他收入及收益		
利息收入	12,012	12,183
出售資產、廠房和設備項目收益，淨額	-	300
政府資助	1,000	400
來自按公平值計入損益之金融資產的股息收入	444	414
租賃收入	7,054	2,069
租賃訂金沒收	-	1,881
其他	1,100	1,381
	21,610	18,628

4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除下列各項：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已售存貨成本	294,627	292,433
已提供服務成本	53,373	56,617
自有資產折舊	64,372	67,684
資產使用權折舊	4,024	4,062
待發展物業攤銷	1,228	1,121
核數師酬金	2,362	2,340
僱員成本（不包括董事薪酬）：		
工資及薪金	57,426	57,873
退休福利計劃供款	854	648
	58,280	58,521
匯兌差額，淨值	5,532	534
賺取租金之投資物業之直接營運支出（包括維修及保養）	13,955	10,207
通過損益以反映公允值的金融資產之公允值虧損	2,229	356
出售投資物業虧損	-	1,308
應收賬款減值，淨值	690	586
物業、廠房及設備註銷	560	-
物業、廠房及設備減值	-	16,732
待發展物業之減少	10,205	-

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
銀行借貸利息	1,865	759
租賃負債利息	1,786	2,113
	3,651	2,872

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%（二零二一年：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（二零二一年：2,000,000 港元）之應課稅盈利之稅率為 8.25%（二零二一年：8.25%），其後超過的應課稅盈利則按16.5%（二零二一年：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%。

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
當期－香港		
本年度稅項支出	41	14
當期－其他地區		
本年度稅項支出	27,317	31,774
過往年度超額撥備	247	3,005
遞延稅項	115	(4,253)
本年度稅項支出總額	27,720	30,540

7. 股息

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
普通股每股中期股息－港幣2仙（二零二一年：港幣3仙）	10,052	15,077
普通股每股於報告日後擬派末期股息－港幣2仙 （二零二一年：港幣3仙）	10,052	15,077
	20,104	30,154

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（二零二一年：502,557,418）。

由於本集團截至二零二二年及二零二一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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應收賬款	38,590	38,417
減值	(1,242)	(2,525)
	37,348	35,892

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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0至30天	20,380	19,375
31至60天	3,653	4,289
61至90天	2,269	3,233
91至120天	2,636	2,126
120天以上	8,410	6,869
	37,348	35,892

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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0至30天	8,507	18,153
31至60天	-	32
61至90天	-	14
91至120天	-	-
120天以上	271	262
	8,778	18,461

應付賬款為免息及一般於7至60天還款。

業務回顧及展望

業務回顧及展望

二零二二年，受著新冠疫情及俄羅斯-烏克蘭戰爭所影響，環球經濟仍然處於低迷狀況。加上，美國開始進入加息週期，全球經濟及社會狀況更為不穩定。燃料、原材料、運輸費及食物等價格大幅飆升，嚴重影響了各國的經濟及社會民生狀況。集團主要業務為於越南及香港，在環球及本地不穩定的經濟環境下，集團各項業務難免受到影響。特別是位於越南的水泥業務，在需求萎縮，與及煤炭、燃料價格及運輸費大幅飆升的情況下，經營顯得更加困難。

越南於二零二二年初，疫情開始消退，防疫政策亦由『病毒清零』改為『與病毒共存』，並且於二零二二年三月份起，逐步放寬對商務旅客及遊客的入境限制。受惠於加工製造業的帶動，越南經濟開始逐漸復甦。但二零二二年中，美國加息步伐開始加快，越南息口亦跟隨上升，再加上越南收緊房地產信貸及債券發行，令整個房地產及建築行業於二零二二年下半年幾乎陷於停滯。對集團水泥銷售及業務造成嚴重影響，並因而出現虧損。至於集團位於胡志明市的西貢貿易中心的租務業務，亦因環球經濟與及越南經濟情況不明朗，投資者多採取觀望態度，尤其於二零二二年上半年，導致年內寫字樓需求下跌，從而影響了集團西貢貿易中心的租務收入於年內亦出現下跌。至於位於香港的酒店業務，年內則表現良好，無論是入住率與及酒店收入，與去年對比均錄得理想的升幅。

展望二零二三年，由於在第一季度各樣負面因素仍然存在，估計集團水泥廠的經營仍有一段較為困難的時期。但市場普遍認為美國加息步伐將於今年內稍為放緩，煤炭價格亦已從高位回落，估計於下半年起將有利於房地產市場及建築行業的復甦，對水泥廠業務有正面支持作用。另外，越南的經濟增長相對其他亞洲國家屬較高水平，對外國投資者有一定吸引力，估計在經濟較為明朗的情況下，亦將會利好胡志明市的租寫字樓租務市場，從而有利於集團西貢貿易中心的租務表現。除此之外，隨著香港於二零二三年開始全面放寬防疫及入境限制，相信集團位於香港的酒店業務，於二零二三年將可保持平穩的增長步伐。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為港幣 492,875,000 元，與去年度錄得的港幣 513,230,000 元比較下跌約 4.0%。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 281,452,000 元，與去年度比較下跌約 9.3%；物業投資業務之營業額為港幣 144,367,000 元，與去年度比較下跌約 3.3%；來自酒店業務的營業額為港幣 52,264,000 元，與去年度比較上升約 27.5%。

本集團於二零二二年全年，錄得除稅後綜合淨溢利港幣 48,498,000，與去年度錄得之溢利港幣 84,592,000 元比較下跌約 42.7%。母公司擁有人應佔綜合淨溢利港幣 53,494,000 元，與去年度錄得之淨溢利港幣 84,669,000 元比較下跌約 36.8%。每股基本溢利港幣 10.6 仙（二零二一年：港幣 16.8 仙）。

水泥業務

於二零二二年，集團於越南的水泥廠，面對生產成本大幅上升，與及本地水泥市場供過於求的情況下，經營顯得特別困難。水泥廠的邊際利潤被嚴重侵蝕，以致集團水泥廠於二零二二年營運出現虧損。

在生產成本方面，全球燃料價格飆升，二零二二年全年平均煤炭價格與二零二一年比較更加是大幅上漲超過一倍以上。由於煤炭佔水泥生產成本超過三至四成，對水泥生產成本的影響至為重要。除價格外，市場煤炭供應量亦是十分短缺，越南政府更規定煤炭須優先用於火力發電，導致煤炭供應不穩定而影響水泥生產。年內，汽油及原材料，包括石膏等價格亦分別上漲了超過 50%。此外，供應鏈受阻及各類運費大幅上升，亦加重了水泥廠的生產負擔，令二零二二年水泥生產成本持續高企。

至於銷售方面，雖然越南新冠疫情於二零二二年初開始消退，但受疫情影響，經濟尚未完全恢復，無論是企業投資，抑或是人民新屋興建及修葺房屋的意欲均不高，影響了本地水泥使用量。另外，政府投放於公共工程的資金速度減慢，亦令到基建工程萎縮，令全年本地水泥需求下降。另一方面，受到出口中國水泥及熟料的需求下跌，與及菲律賓、孟加拉等國家的保護主義政策影響，越南水泥出口年內顯著下跌，水泥供應商轉移以低價傾銷本地市場，令本地水泥供應量增加，市場競爭更形激烈。集團水泥廠的銷售於二零二二年亦因此較為困難，銷售量與去年比較出現顯著下跌。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，集團水泥廠的水泥及熟料銷售量約為 691,800 噸，較去年的 892,800 噸減少約 22.5%。集團水泥業務於本年度錄得稅後虧損約 19,458,000 港元，去年度則錄得 4,813,000 港元的稅後溢利。

展望二零二三年，受著越南房地產信貸及發債收緊影響，於第一季度，地產市道與及建築行業仍然呆滯。再加上，越南中部持續落雨，集團水泥第一季度銷情仍然較為疲弱。但受到基建工程及工業建設投入上升帶動，估計從第二季度起，水泥需求將可緩慢回升。隨著商業及住宅建設市場逐漸活躍，預期下半年增長速度可望加快。另外，越南中央政府將於二零二五年納入順化省為直屬管轄省份，未來將可獲重點發展及優先投放資源，估計將有利於集團水泥廠的長遠業務發展及銷售。在生產成本方面，國際煤炭及燃油價格已從高位回落，亦有利於降低集團水泥廠今年的生產成本。然而，越南政府對環境保護的要求逐漸嚴格，將令集團水泥廠預算投放於環境保護的開支增加，從而增加了經營成本。總括而言，估計集團水泥廠於二零二三年上半年經營仍然比較困難，下半年將可望有所改善。

物業投資

於二零二二年上半年，受到新冠疫情拖延數年的影響，越南胡志明市的寫字樓需求延續二零二一年的跌勢持續下調。經濟低迷令到部分中小企業，陸續遷離市中心商業區，至外圍較便宜的地區，或縮減寫字樓的面積，以降低營運成本。經濟不明朗，亦令外資企業在作出新投資或擴充寫字樓方面較為保守，多採取觀望態度。

二零二二年三月份起，受惠於越南政府採取『與病毒共存』的策略，以及對外全面開放政策的引領下，外資開始回復投入越南市場，帶動胡志明市寫字樓的需求於第三季度回升。外國企業對寫字樓的需求增長主要來自資訊科技、製造業及金融服務等行業。

集團位於胡志明市商業中心區的西貢貿易中心的表現，大致上與市場表現符合，上半年情況較差，而於下半年，尤其第三季度則有所穩定回升。出租率則由二零二二年六月三十日的 73%，輕微回升至二零二二年十二月三十一日的 74%。全年收入則錄得約 6.5% 的下跌。

展望二零二三年，越南為亞洲增長其中最快的國家之一，受外國資金及跨國企業的垂青，估計越南經濟於二零二三年，將可延續其增長勢頭。預期外國企業對胡志明市的寫字樓需求將持續增加，不但有利於整個胡志明市的寫字樓市場，對集團位於胡志明市中心商業區的西貢貿易中心也可獲得受惠。特別是胡志明市中心的優質寫字樓供應仍然十分短缺，在預期市場需求增長的情況下，估計集團西貢貿易中心的租務表現於二零二三年可穩步回升。

另一方面，集團位於香港及中國大陸的租賃物業整體租金收入於二零二二內大致保持平穩。

於二零二二年，本集團錄得其投資物業重估公允價值增幅約港幣 16,674,000 元，較二零二一年的增幅約港幣 32,868,000 元，少約港幣 16,194,000 元。

酒店業務

二零二二年，集團的酒店業務是表現不俗的一年。香港於二零二二年初爆發新一輪疫情，對集團旗下的『香港屯門貝爾特酒店』帶來短暫衝擊，酒店入住率及平均房租均出現下跌。然而，由於部分本地酒店轉為返港旅客隔離檢疫酒店，令區內酒店客房供應量減少，加上受到商務旅客及本地居民長期住宿增長的帶動，令酒店入住率逐漸回升。於二零二二年第二季度更錄得超過 80% 的平均入住率。香港政府由二零二二年七月起，逐步撤銷航班抵港限制及放寬入境旅客的檢疫政策，經香港前往內地的旅客增加，集團酒店因此而受惠，第四季度入住率獲進一步提升至 90% 以上。

集團酒店二零二二年全年的平均入住率為 84.3%，與去年同期的 74.7% 比較，上升超過一成。平均房價與去年同期比較亦上升超過 20%。

截至二零二二年十二月三十一日止，酒店業務為本集團帶來 52,264,000 港元的營業收入貢獻，與去年比較上升 27.5%。未計入折舊前溢利 13,808,000 港元，與去年錄得的 3,604,000 港元比較約增加三倍。在扣除折舊後，酒店業務錄得 9,012,000 港元虧損，與去年同期錄得的 21,173,000 港元虧損比較減少 57.4%。

展望二零二三年，隨著香港特區政府放寬防疫控制，中國及香港兩地同時取消旅客的出入境限制，估計到港旅客將會持續回升，並有利於集團酒店的營運。集團酒店位處香港國際機場至深圳灣邊境之間的有利位置，亦將受惠於海外及中國旅客經香港返回內地數目的增加。預期二零二三年，集團酒店業務將表現可達平穩增長。

物業發展業務

於二零二二年，集團位於越南順化省的『順化廣場』項目工程進展大致順利。雖然項目於二零二一年受到越南新冠疫情爆發影響被推遲超過半年，項目已於二零二二上半年完成整個框架結構工程，機電及電梯安裝工程亦已於第三季度完成，目前項目正進行內部裝修工程。『順化廣場』主要包括一間擁有約 50 客房的商務酒店，及部分零售面積。由於疫情後物資供應鏈受阻，以及建造業工人短缺，項目的工程進度略為受到拖延，預計項目於二零二三年底完成。

隨著越南經濟進入疫情後的復甦階段，旅遊業亦逐漸恢復。再加上，今年內順化省國際機場興建完工投入運作，及 AEON 大型商場於省內開幕，估計將帶動順化省的發展及旅遊，集團『順化廣場』正好捕捉到疫情過後的增長時機，並估計於明年可為集團帶來額外現金流及收入。

另外，集團於二零二一年六月購入位於香港九龍油麻地上海街的一幢商住物業，集團計劃將該物業重建為一幢全新的商住物業。香港特區政府屬下市建局於二零二一年底公佈有關「油旺重建規劃研究報告」，提出該區的最新發展藍圖方案，及多項包括『轉讓地積比』等新建議。但由於有關細節尚未落實，加上地產市道出現回落，集團將留意著地產市道的發展及有關政策細節的落實，並等待合適發展該項目的時機。

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 2 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 4 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二零二二年十二月三十一日止為港幣 444,409,000 元（於二零二一年十二月三十一日：港幣 439,596,000 元）。本集團之總銀行及其他借貸為港幣 67,392,000 元（於二零二一年十二月三十一日：港幣 123,545,000 元）；當中有港幣 67,392,000 元（於二零二一年十二月三十一日：港幣 123,545,000 元）須於一年內／按需求付還，沒有任何款項（於二零二一年十二月三十一日：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。

於二零二二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（於二零二一年十二月三十一日：不適用）。

主要持有投資

於二零二二年十二月三十一日，本集團持有於香港的非上市投資港幣 5,064,000 元。

抵押詳情

於二零二二年十二月三十一日，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 482,110,000 元，以及若干投資物業的公允值為港幣 146,000,000 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。

於二零二二年十二月三十一日，位於上海街的一座物業，其可載淨值為港幣 183,000,000，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。於二零二二年十二月三十一日，與二零二一年十二月三十一日比較，越南盾相對港幣之兌換率約有 3.11% 之貶值。年內本集團的匯兌虧損為港幣 5,532,000 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二零二二年十二月三十一日止為港幣 41,796,000 元（二零二一年十二月三十一日：港幣 38,784,000 元）。

或然負債詳情

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債（二零二一年十二月三十一日：無）。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團總僱員數目約 990 人，約 90% 員工位於越南。截至二零二二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 58,280,000 元（二零二一年十二月三十一日：港幣 58,521,000 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2仙（二零二一年：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，本公司將於二零二三年五月十九日（星期五）至二零二三年五月二十四日（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二零二三年五月十八日（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，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 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，本公司將於二零二三年五月三十一日（星期三）至二零二三年六月一日（星期四）（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二零二三年五月三十日（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，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。

擬派之末期股息將派發予於二零二三年六月一日（星期四）名列股東登記冊之股東，而預期之派發日期為二零二三年六月十四日（星期三）。

本公司上市證券之購買、出售或贖回

截至二零二二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。

本公司於截至二零二二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。於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本公司董事會主席及行政總裁均由鄭嬿女士（「鄭女士」）擔任。

按本公司之公司細則，本公司董事會主席及／或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。

於二零二三年一月十七日，鄭女士已辭任本公司行政總裁一職，而陸恩先生、陸峯先生及陸詩韻小姐共同獲委任為本公司聯席行政總裁。因此，本公司自二零二三年一月十七日起已符合守則條文 A.4.1 的規定。

就守則條文第 A.6.7 條而言，所有獨立非執行董事親身或透過電子方式出席於二零二二年六月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二零二三年四月下旬寄發予各股東之二零二二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二零二二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

本集團截至二零二二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意見或結論保證。

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，所有董事已確認在二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日期間，均已遵守標準守則。

股東週年大會

本公司謹訂於二零二三年五月二十四日(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
鄭嬿

二零二三年三月二十二日，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