

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）

截至二零二三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」）截至二零二三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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收入	3	427,308	492,875
銷售成本		(290,105)	(361,955)
毛利		137,203	130,920
其他收入及收益淨額	3	24,760	21,610
投資物業公允值淨收益		2,176	16,674
銷售及分銷費用		(3,305)	(6,636)
行政費用		(69,812)	(63,483)
其他費用		(156,088)	(19,216)
融資成本	5	(4,090)	(3,651)
除稅前溢利／（虧損）	4	(69,156)	76,218
所得稅支出	6	(29,494)	(27,720)
本年溢利／（虧損）		(98,650)	48,498
應佔溢利：			
母公司擁有人		(98,241)	53,494
非控股權益		(409)	(4,996)
		(98,650)	48,498
母公司普通股股東應佔每股盈利／（虧損）	8		
基本及攤薄		港幣(19.5)仙	港幣10.6仙

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本年溢利／（虧損）	(98,650)	48,498
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	(33,816)	(46,325)
其他本年全面虧損	(33,816)	(46,325)
本年全面收益／（虧損）總額	(132,466)	2,173
應佔全面收益：		
母公司擁有人	(131,904)	2,043
非控股權益	(562)	130
	(132,466)	2,173

綜合財務狀況表

二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		761,665	945,105
投資物業		1,175,219	1,196,473
待發展物業		194,055	207,653
預付款項、其他應收款項及其他資產		21,051	21,891
非流動資產總值		<u>2,151,990</u>	<u>2,371,122</u>
流動資產			
存貨		64,485	70,850
應收賬款	9	29,076	37,348
預付款項、其他應收款項及其他資產		8,789	9,535
通過損益以反映公允值的金融資產		5,224	5,120
現金及現金等值		465,369	444,409
流動資產總值		<u>572,943</u>	<u>567,262</u>
流動負債			
應付賬款	10	11,929	8,778
其他應付款項及累計支出		89,640	85,386
付息銀行及其他借貸		-	67,392
應付稅項		24,866	28,323
流動負債總值		<u>126,435</u>	<u>189,879</u>
流動資產淨值		<u>446,508</u>	<u>377,383</u>
資產總值減流動負債		<u>2,598,498</u>	<u>2,748,505</u>

綜合財務狀況表（續）

二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
資產總值減流動負債	2,598,498	2,748,505
非流動負債		
其他應付款項	43,160	36,871
撥備	3,066	3,205
遞延稅項負債	195,163	198,750
非流動負債總值	241,389	238,826
資產淨值	2,357,109	2,509,679
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	5,026	5,026
儲備	2,374,971	2,526,979
	2,379,997	2,532,005
非控股權益	(22,888)	(22,326)
總權益	2,357,109	2,509,679

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二零二三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，其會終止確認相關資產（包括商譽）、負債、非控股權益及匯兌波動儲備；並在損益中確認任何保留投資的公允值以及由此產生的任何盈餘或虧損。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 17 號	保險合約
香港會計準則第 1 號及 香港財務報告準則實務報告 第 2 號修訂本	會計政策披露
香港會計準則第 8 號修訂本	會計估計定義
香港會計準則第 12 號修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第 12 號修訂本	國際稅收改革－支柱二立法模板

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) 香港會計準則第 1 號修訂要求實體披露其重大會計政策資料，而非其主要會計政策。倘連同實體財務報表所載其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第 2 號修訂就重要性作出判斷，就重要性概念應用於會計政策披露之方式提供並非強制性的指引。該修訂並未對本集團財務報表任何項目的計量、確認或列報產生任何影響。
- (b) 香港會計準則第 8 號修訂澄清會計估計變動與會計政策變動的區別。會計估計定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣性金額。該等修訂亦闡明實體如何使用計量方法及輸入值製訂會計估計。由於本集團的方針和政策與修訂一致，因此修訂對本集團的財務報表沒有影響。
- (c) 香港會計準則第 12 號修訂與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項縮窄初始確認香港會計準則第 12 號例外的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣除暫時性差異的交易，例如租賃及棄置責任。因此，實體需就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產（假設有足夠的應課稅盈利）及遞延稅項負債。該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成重大影響。
- (d) 香港會計準則第 12 號修訂國際稅收改革－支柱二立法模板引入一項強制性暫時例外規定，豁免確認及披露因實施經濟合作與發展組織頒佈的支柱二立法模板而產生的遞延稅項。該等修訂亦為受影響實體引入披露要求，以幫助財務報表使用者更好地了解實體因支柱二所得稅而面臨的風險，包括於支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，及在支柱二立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露其面臨與支柱二所得稅相關的已知或能夠合理估計的資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不符合支柱二立法模板範圍，因此該等修訂對本集團並無造成任何影響。

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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元										
分部收入 (附註3)												
銷售予外界客戶	195,411	281,452	153,002	144,367	62,652	52,264	-	-	16,243	14,792	427,308	492,875
其他收入及收益淨額	4	715	597	503	8	1,000	7,592	7,332	3	48	8,204	9,598
分部收入總額	195,415	282,167	153,599	144,870	62,660	53,264	7,592	7,332	16,246	14,840	435,512	502,473
分部業績	(166,132)	(21,288)	121,698	123,975	(5,662)	(9,791)	(6,270)	(4,575)	(29,346)	(24,115)	(85,712)	64,206
<i>調整：</i>												
利息收入											16,556	12,012
除稅前溢利／(虧損)											(69,156)	76,218
所得稅計入／(支出)	2,934	2,609	(32,390)	(30,288)	-	-	-	-	(38)	(41)	(29,494)	(27,720)
本年溢利／(虧損)											(98,650)	48,498

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
越南	327,390	404,189
香港	86,961	74,199
中國內地	12,957	14,487
總收入	427,308	492,875

以上收入資料乃按客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
越南	1,150,120	1,315,966
香港	982,848	1,034,646
中國內地	19,022	20,510
非流動資產總額	2,151,990	2,371,122

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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
客戶A	63,915	98,488
客戶B	47,556	78,221

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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
來自客戶合同收入		
水泥銷售	195,411	281,452
電子產品銷售	16,243	14,792
提供物業管理及有關服務	33,433	32,055
提供酒店及有關服務	62,652	52,264
	307,739	380,563
來自其他來源的收入		
投資物業租金總收入	119,569	112,312
收入總額	427,308	492,875
其他收入及收益		
利息收入	16,556	12,012
政府資助	-	1,000
通過損益以反映公允值金融資產獲得的股息收入	321	444
通過損益以反映公允值金融資產獲得的公允值收益	105	-
租賃收入	7,538	7,054
其他	240	1,100
其他收入及收益總額	24,760	21,610

4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除下列各項：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
已售存貨成本（包括港幣1,266,000元（二零二二年：無） 的過時存貨撥備）	218,281	294,627
已提供服務成本	55,295	53,373
自有資產折舊	52,555	64,372
使用權資產折舊	3,929	4,024
核數師酬金	2,355	2,362
僱員成本（不包括董事薪酬）：		
工資及薪金	60,325	57,426
退休福利計劃供款	1,032	854
總額	61,357	58,280
匯兌差額，淨值	4,204	5,532
賺取租金之投資物業之直接營運支出（包括維修及保養）	16,529	13,955
通過損益以反映公允值的金融資產的公允值虧損／（收益）	(105)	2,229
應收賬款減值，淨值	973	690
物業、廠房及設備撇賬	-	560
物業、廠房及設備減值	139,211	-
待發展物業之減少	11,700	10,205

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銀行借貸利息	2,406	1,865
租賃負債利息	1,684	1,786
總額	4,090	3,651

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%（二零二二年：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（二零二二年：2,000,000 港元）之應課稅盈利之稅率為 8.25%（二零二二年：8.25%），其後超過的應課稅盈利則按16.5%（二零二二年：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%。

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
當期－香港		
本年度稅項支出	40	41
當期－其他地區		
本年度稅項支出	28,806	27,317
過往年度撥備不足／（超額撥備）	(931)	247
遞延稅項	1,579	115
本年度稅項支出總額	29,494	27,720

7. 股息

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
普通股每股中期股息－港幣2仙（二零二二年：港幣2仙）	10,052	10,052
普通股每股於報告日後擬派末期股息－港幣2仙 （二零二二年：港幣2仙）	10,052	10,052
	20,104	20,104

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／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃根據母公司普通股股東應佔本年溢利／（虧損）及本年度內已發行普通股加權平均數502,557,418計算（二零二二年：502,557,418）。

由於本集團截至二零二三年及二零二二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／（虧損）金額作出調整。

9. 應收賬款

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應收賬款	31,241	38,590
減值	(2,165)	(1,242)
賬面淨值	29,076	37,348

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。本集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸增級。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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
0至30天	16,247	20,380
31至60天	3,165	3,653
61至90天	2,728	2,269
91至120天	1,807	2,636
120天以上	5,129	8,410
總額	29,076	37,348

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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
0至30天	11,722	8,507
31至60天	-	-
61至90天	-	-
91至120天	-	-
120天以上	207	271
總額	11,929	8,778

應付賬款為免息及一般於7至60天還款。

業務回顧及展望

在肆虐全球三年多後，新冠狀病毒疫情終於在二零二三年在全球各地平息，香港和中國大陸也最終在二零二三年初取消所有防疫限制和措施。然而，環球經濟復甦並沒有像普遍預期的那樣持續利好。疫情後，全球經濟進入了動盪時期，並充滿著不確定性。尤其是俄烏戰爭持續、利率上升、中國經濟放緩等因素，很大程度上影響了環球經濟復甦步伐。集團主要業務位於越南、香港及中國。於二零二三年內，各項業務中，越南的水泥業務表現較為疲弱，物業投資及香港的酒店業務則表現良好。

經過二零二二年的蓬勃發展後，二零二三年越南經濟的增長動力開始出現放緩。根據越南國家統計局統計，越南二零二三年 GDP 增長率僅為 5.05%，較二零二二年的 8.02% 年顯著下滑。受到利率飆升，及越南政府為打擊一些房地產開發商的貪腐及不當行為而採取的緊縮措施影響下，越南經濟增長受到影響，特別是建築及房地產行業受到的打擊最為嚴重。在此環境下，本集團的水泥業務亦無可避免地受到較大影響，並且導致二零二三年持續出現虧損。

然而，在另一方面，外國投資者對越南的投資興趣依然濃厚。二零二三年外國直接投資註冊總額較去年同期飆升 32.1%，達 366 億美元。外國跨國公司於越南的新增加投資及企業擴張計劃，均令到胡志明市寫字樓的需求持續增長。集團的西貢貿易中心亦因此受益，並於二零二三年表現穩定及有所增長。至於集團在香港的酒店業務，自二零二三年初，香港防疫措施及邊境限制獲得全面放寬後，帶動香港旅遊業及酒店業復甦，集團「香港屯門貝爾特酒店」於年內亦錄得穩定增長。

展望二零二四年，由於越南房地產及建築業持續低迷，集團水泥業務預計仍將困難重重。另一方面，越南經濟放緩也可能影響外國投資者投資情緒及企業在越南的擴張計劃，及市場寫字樓供應增加，亦有可能影響集團西貢貿易中心二零二四年的租賃表現。另外，由於其他影響全球經濟情勢的負面因素仍然存在，特別是高利率持續、中國經濟放緩等，二零二四年的經濟環境仍充滿不確定性。集團酒店業務方面，由於香港旅遊業預期持續復甦，酒店業務普遍將受惠，因此，預期集團旗下酒店將於二零二四年維持平穩增長步伐。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團營業額為港幣 427,308,000 元，較去年錄得的港幣 492,875,000 元減少約 13.3%。本集團的營業額主要來自水泥業務、物業投資及酒店業務。其中，水泥業務營業額為港幣 195,411,000 元，較去年減少約 30.6%。物業投資業務營業額為港幣 153,002,000 元，較去年增加約 6.0%。酒店業務營業額為港幣 62,652,000 元，較去年增加約 19.9%。

本集團於二零二三年全年，錄得除稅後綜合淨虧損港幣 98,650,000 元，而去年則錄得淨溢利港幣 48,498,000 元。母公司擁有人應佔綜合淨虧損為 98,241,000 港元，而去年則錄得淨溢利港幣 53,494,000 元。每股基本虧損為港幣 19.5 仙（二零二二年：每股基本溢利港幣 10.6 仙）。

導致本年度集團虧損的主要原因包括兩項因素。首先，由於本集團水泥業務過去兩年持續虧損，根據獨立估值師的評估，水泥業務現金產生單位的可收回金額大幅減少，因此本集團就其物業、廠房及設備提列減值撥備，總金額為港幣 139,211,000 元。其次，截至二零二三年十二月三十一日止年度，與二零二二年度相比，本集團錄得的投資物業公允價值收益減少約港幣 14,498,000 元。儘管上述兩項目帶來的虧損對本集團的資產值帶來負面影響，但並不影響本集團的現金流。假設撇除上述兩項非現金流項目帶來的虧損，集團整體營運溢利確實較上年有所改善。

水泥業務

二零二三年，在需求萎縮、市場競爭激烈以及營運成本上升情況下，本集團在越南的水泥業務依然困難。由於越南政府年內優先整治越南房地產業的腐敗和過度借貸等不當行為，令房地產市場和建築業持續低迷，並導致越南國內水泥需求大幅下降。再者，在新冠狀病毒疫情的多年摧殘下，作為水泥消費基礎的民用建築業已經陷入困境，許多相關企業破產，使得民用和住宅建築行業在疫情結束後仍未能恢復。

二零二三年，越南國內水泥總消費量僅 5,750 萬噸，而供應量則可達到 1.2 億噸，水泥業競爭異常激烈。儘管二零二三年上半年政府放寬了信貸管制，並降低了金融市場的借貸成本，但房地產市場尚未出現太大改善。

此外，週邊國家經濟下滑及保護主義抬頭均導致年內越南水泥出口需求下降，尤其對中國及東南亞國家的出口。二零二三年越南水泥及熟料出口量較去年下降 2% 至 3260 萬噸。受此影響，國內市場本已競爭劇烈的環境更趨惡化。

至於生產成本方面，二零二三年下半年煤炭、燃料價格持續下降，對生產成本有一定幫助。然而，由於集團水泥業務的產量下降，節省的成本並不顯著。另一方面，政府加強對越南中部地區運輸管理的控制，導致運輸成本增加，並為集團的水泥分銷帶來額外障礙。此外，因越南政府年內實施更嚴格的環保政策，集團水泥廠需額外投入資源於建設環保設施上，亦令營運成本有所增加。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團水泥廠的水泥及熟料銷量約 465,600 噸，較上年的 691,800 噸減少約 32.7%。本集團水泥業務於二零二三年錄得稅後虧損約港幣 160,415,000 元，包括本年度提列的減損撥備港幣 139,211,000 元，而上年度則錄得虧損港幣 16,328,000 元。

由於過去兩年持續虧損，根據獨立估值師的評估，水泥業務現金產生單位的可收回金額大幅減少，因此本集團就其物業、廠房及設備提列減值撥備，總金額為港幣 139,211,000 元。這也是導致集團二零二三年業績由盈轉為虧的主要原因。

展望二零二四年，由於第一季房地產市場和建築業依然低迷，且沒有明顯好轉跡象，相信二零二四年水泥業務仍將困難重重。但中長期而言，由於集團水泥廠的主要所在地，順化，已被批准在 2025 年成為直轄城市，這將使該省在基礎設施投資和發展方面有更多機會及資源。另外，順化週邊省份的多個海港和機場已獲得批准建設，這亦將有利於集團未來幾年的水泥業務。

物業投資業務

於二零二三年，縱使在越南經濟下滑及不穩定的情況下，胡志明市的辦公大樓需求仍然保持穩定增長，這主要歸功於跨國公司對越南的新投資及企業擴張計畫所致，尤其是在疫情後復甦的初期階段。需求主要來自金融、銀行及保險業，而製造業及生命科學、醫療保健及製藥業於年內也出現可觀的需求增長。另一方面，在受新冠疫情影響多年停滯發展之後，寫字樓新增供應量亦於年內陸續增加。然而，儘管競爭加劇，但由於需求依然殷切，並吸收了市場上大部分的新增供應，市場租金及出租率於年內仍可保持穩定。

二零二三年，集團位於胡志明市中央商務區的西貢貿易中心錄得理想的增長。截至二零二三年十二月三十一日的出租率為 78%，而截至二零二二年十二月三十一日的出租率為 74%。與二零二二年十二月三十一日相比，二零二三年的平均租金保持穩定，年收入則錄得約 10.5% 的增長。

展望二零二四年，由於房地產市場停滯及利率高企，越南市場仍充滿不確定性。當前情勢下，外資多持觀望態度。然而，越南政府透過承諾簡化法律程序和降低利率，努力維持經濟增長，並將二零二四年目標 GDP 增長率提升至 6% 至 6.5%。另一方面，寫字樓的供應正在醞釀中，並在未來幾年不斷增加，這將對集團西貢貿易中心二零二四年的租務構成壓力。然而，儘管面臨各項挑戰，越南仍然是環球增長率比較高的國家之一，估計胡志明市仍將會吸引跨國公司進駐，從而支持著寫字樓的需求。只要經濟情況變得更加明朗，越南胡志明市，特別是中央商務區的寫字樓需求估計將會保持良好的增長勢頭。

另一方面，集團於香港及中國內地的租賃物業整體租金收入於二零二三年大致保持穩定。

二零二三年，本集團投資物業的公允價值收益增加約 2,176,000 港元，較二零二二年錄得的 16,674,000 港元減少約 14,498,000 港元。

酒店業務

二零二三年是香港於後疫情期的首年。自二零二三年初以來，防疫措施獲得全面解除。受此影響，香港旅遊業迅速復甦，訪港遊客人數顯著回升。根據香港旅遊發展局統計，二零二三年訪港旅客人次約 3,400 萬人次，較上年約只有 60 萬人次增加逾 56 倍，縱使仍然未回復到疫情前的水平。

香港旅遊業的強勁復甦支持了集團在香港酒店業務的增長。集團旗下「香港屯門貝爾特酒店」於二零二三年錄得平均入住率約 91.3%，較二零二二年的 84.3% 顯著上升，平均房價亦錄得 13% 的升幅。

截至二零二三年十二月三十一日，酒店業務為本集團貢獻營業收入 62,652,000 港元，較上年增長近 20%。折舊前溢利為 15,991,000 港元，較去年錄得的 14,049,000 港元增加約 13.8%。扣除折舊後，酒店業務錄得虧損 4,870,000 港元，較去年錄得的虧損 9,012,000 港元減少 46.0%。

展望二零二四年，隨著香港政府積極推廣香港旅遊，二零二四年訪港旅客，尤其是中國內地旅客估計將持續增加。根據香港旅遊發展局預測，二零二四年訪港旅客人數將達 4,600 萬人次，比二零二三增加 35%。因此，集團酒店估計將會受惠，並預期於二零二四年可維持平穩的增長。然而，受到香港勞工短缺及通貨膨脹影響，酒店業亦面臨營運成本上升的壓力，成本管控將是集團酒店二零二四年的主要任務和挑戰之一。

物業發展業務

集團位於越南順化省的「順化廣場」項目的建築工程部分已基本竣工。然而，受到二零二三年第四季順化省持續降雨所影響，竣工時間被迫延遲數月。目前，項目正在進行酒店客房和零售區域等的室內裝修工程，預計於二零二四年第三季完成。

「順化廣場」項目主要由一座包括 50 間客房的精品酒店及部分零售區域組成。該酒店名為「LE CARRÉ HUE」，並預計將於今年第四季至明年初投入營運。

由於順化將於 2025 年升級為直轄市，預計旅遊業和商務旅客的到訪量將會增加。隨著越南政府積極推動旅遊業，並正考慮可能豁免更多國家的旅遊簽證，集團的「LE CARRÉ HUE」酒店估計將可獲得受惠。另一方面，本集團於 2021 年收購並計劃作重建用途，位於香港九龍油麻地上海街的一幢商住物業，由於政府對該地區的規劃暫時仍然未明朗，加上房地產市場低迷，集團將不會於本年內進行該物業的重建發展。

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，並等待未來合適時機才會進行開發。

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二零二三年十二月三十一日止為港幣465,369,000元（於二零二二年十二月三十一日：港幣444,409,000元）。本集團於二零二三年十二月三十一日止並無銀行及其他借貸（於二零二二年十二月三十一日：港幣67,392,000元）。

本集團於二零二二年十二月三十一日之借貸全部為港幣，及須於一年內／按需求付還；其中並無固定息率借貸。

於二零二三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（於二零二二年十二月三十一日：不適用）。

主要持有投資

於二零二三年十二月三十一日，本集團持有於香港的非上市投資港幣5,169,000元（於二零二二年十二月三十一日：港幣5,064,000元）。

抵押詳情

由於本集團已於年內償還全部銀行借貸，於二零二三年十二月三十一日，本集團並無抵押予銀行之抵押品。

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，及位於香港上海街的一座物業，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，特別在水泥廠及西貢貿易中心的收入、流動資產及負債部份。於二零二三年十二月三十一日，與二零二二年十二月三十一日比較，越南盾相對港幣之兌換率約有2.57%之貶值。年內本集團的匯兌虧損為港幣4,204,000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二零二三年十二月三十一日止為港幣27,903,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣41,796,000元）。

或然負債詳情

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債（二零二二年十二月三十一日：無）。

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團總僱員數目約890人，約87%員工位於越南。截至二零二三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61,357,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣58,280,000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（二零二二年：港幣2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，本公司將於二零二四年五月二十七日（星期一）至二零二四年五月三十日（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二零二四年五月二十四日（星期五）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，本公司將於二零二四年六月六日（星期四）至二零二四年六月七日（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二零二四年六月五日（星期三）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二零二四年六月七日（星期五）名列股東登記冊之股東，而預期之派發日期為二零二四年六月二十一日（星期五）。

本公司上市證券之購買、出售或贖回

截至二零二三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、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。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 C1（前附錄 14）第 2 部所載企業管治守則（「企業管治守則」）中的守則條文。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守企業管治守則所載的守則條文，惟守則條文 B.2.2、C.1.6、C.2.1 及 F.2.2 除外。

按守則條文 B.2.2，每位董事（包括以特定任期委任的董事）應至少每三年輪流退任一次。董事會主席鄭嬌女士（「鄭女士」）毋須輪流退任。由於主席負責制定及實施本公司的策略，這對本公司業務的穩定性至關重要，因此董事會認為偏離守則條文 B.2.2 是可以接受的。

按守則條文 C.1.6，獨立非執行董事及其他非執行董事一般應出席股東大會，以對股東的意見有公正的了解。因其他預先安排的業務事務，劉歷遠先生及梁仿先生未能出席本公司於二零二三年五月二十四日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）。劉歷遠先生及梁仿先生已於股東週年大會結束後退任本公司獨立非執行董事；彭小燕女士及黃凱華先生於股東週年大會上獲委任為本公司獨立非執行董事。

按守則條文 C.2.1 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。二零二三年一月十七日前，本公司董事長和行政總裁的職務由鄭女士兼任。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 C.2.1 的規定。

按守則條文 F.2.2，董事會主席應出席股東週年大會。由於股東週年大會當天鄭女士感到身體不適，因此未能出席本公司於二零二三年五月二十四日舉行的股東週年大會。

有關本公司企業管治更多資訊將刊載於本公司二零二四年四月中旬寄發予各股東之二零二三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二零二三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

本集團截至二零二三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，所有董事已確認在二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間，均已遵守標準守則。

股東週年大會

本公司謹訂於二零二四年五月三十日(星期四)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

二零二四年三月二十日，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林志權先生、彭小燕女士及黃凱華先生。

* 只供識別用途