



陸氏集團(越南控股)有限公司
LUKS GROUP (VIETNAM HOLDINGS) CO. LTD.

股份代號：0366

50th
Anniversary
Celebrating 50
Years of Excellence

陸 氏

年報
2025

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	9
環境、社會及管治報告	11
企業管治操守	41
董事會報告	55
獨立核數師報告	65
綜合：	
損益表	72
全面收益表	73
財務狀況表	74
權益變動表	76
現金流量表	77
財務報告附註	79
投資物業資料	158
待發展物業資料	159
五年財務撮要	160

執行董事

陸詩韻(主席)
陸恩(聯席行政總裁)
陸峯(聯席行政總裁)
范招達

獨立非執行董事

林志權
彭小燕
黃凱華

公司秘書

范招達，B.Soc.Sc.，FCCA，HKICPA

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要股票登記處

Condan Services Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港股票登記分處

卓佳證券登記有限公司
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點

香港九龍
土瓜灣上鄉道39-41號
昌華工廠大廈5字樓

公司網站

www.luks.com.hk

主席報告

業務回顧

2025年，全球經濟環境繼續受地緣政治緊張、貿易不確定性及各大經濟體復蘇不均影響。在這背景下，越南表現突出，國內生產總值增長8.02%，為2011-2025年期間第二高增長率（根據越南統計總局數據）。強勁表現主要由工業及建築業（增長8.95%）及服務業（佔總增長51.08%）帶動。主要結構性發展包括2025年7月1日正式實施的省級合併，以及胡志明市地鐵1號線（本城－守德線）全面通車，進一步提升城市連接性、減少交通擁堵並支持更廣泛的經濟動能。

本集團在越南、香港及中國的主要業務，受上述宏觀環境、區域市場動態、新供應壓力及貨幣波動（特別是美元對越南盾持續強勢）不同程度影響。

水泥業務

2025年是越南水泥行業在多年持續供過於求及需求疲弱後逐步復蘇的開端。全國水泥總供應量約1.28億噸，總消費量升至約1.11億噸。國內消費量錄得顯著增長，按年估計上升12.8%–17%至約7,400-7,500萬噸，主要受北部及南部大型基建項目加速撥款推動，包括北部高速公路、龍城國際機場、胡志明市環路及多項政府資助的城市發展項目。出口亦大幅反彈至約3,680萬噸（按年增長23.9%），部分受惠於熟料出口稅暫時降至5%（適用至2026年）。

然而，復蘇仍呈區域不均。本集團水泥廠所在的中央地區及中部高原，需求回升仍然有限，建築活動進展緩慢。運輸管理政策收緊進一步推高物流成本及分銷挑戰。

在此環境下，本集團水泥分部錄得對外銷售額128,297,000港元（較2024年的154,190,000港元下降）。稅前虧損大幅收窄至17,232,000港元（2024年為49,666,000港元），反映年度並無減值撥備及成本管理改善。本集團2024年水泥分部錄得物業、廠房及設備減值撥備為36,822,000港元。生產成本按年輕微改善，得益於煤價穩定，儘管電費上升約5%及整體產能利用率較低。主要里程碑是完成多年合規程序後成功取得期待已久的環保許可。

物業投資業務

本集團主要物業投資資產為西貢貿易中心(STC)，一幢位於胡志明市第1區中央商務區核心地段的33層B級辦公大樓（連三層地庫），地址為同德勝街37號。該大樓於1997年落成，提供靈活租賃選擇，由約60平方米小型單位至每層最高約1,000平方米的全層辦公室。

2025年胡志明市辦公室租賃市場呈現逐步但穩健復蘇，受惠於強勁GDP增長、FDI流入穩健（外資實際投放達五年新高276億美元，按年增長9%）及科技、物流、金融科技、製造業及專業服務等高增長行業的持續需求。市場有效吸納新增供應，受「追求優質空間」趨勢推動。兩項主要落成項目 – Saigon Marina IFC（將A級總存量擴大至約572,332平方米）及 Halo Building Signature（將B級累計供應增至約1,197,389平方米） – 令胡志明市辦公室租賃市場淨可租面積增至新高。儘管供應增加，多個分區空置率仍錄得輕微改善，而租金大致穩定並有選擇性上升（中央商務區A級平均每月每平方米64.7美元，按年升1.1%；中央商務區B級維持約每月每平方米33.4美元）。

西貢貿易中心因屬較舊的B級物業，面對來自更新、更高端及綠色認證建築的激烈競爭，表現相對受壓。出租率按年下降4.44個百分點至約69.1%（已租面積26,837平方米，總面積38,852平方米）。按淨面積計算的平均租金輕微放緩至約每月每平方米32.84美元。主要租金及管理費收入下降7.66%，稅後溢利下降約6%，主要受出租率下降、銀行利息收入減少及美元對越南盾持續強勢影響。

儘管面對逆風，西貢貿易中心仍繼續為中小企業、初創及成本敏感租戶提供具吸引力的選擇，讓他們以非A級溢價即可享有第1區優越地址。其中心位置及靈活租約條款在選擇性市場中仍支持持續租賃活動及租戶保留。

至於本集團其他物業投資（現包括已重新分類為投資物業的香港油麻地上海街物業），香港及中國內地租賃物業的整體租金收入於2025年大致維持穩定。年內，上海街物業由待發展物業轉移至投資物業，產生重估虧損8,400,000港元。此外，本集團整體投資物業錄得公平值淨虧損43,703,000港元（2024年：公平值收益6,719,000港元），反映市場供應增加及競爭壓力下的估值調整。

酒店業務

2025年，香港屯門貝爾特酒店（Pentahotel Hong Kong, Tuen Mun）表現穩健。儘管入住率輕微下調至86.98%，但平均每日房價（ADR）較去年錄得10.2%的強勁增長。

根據行業數據顯示，2025年訪港旅客總數達4,990萬人次，按年上升12%。雖然全港酒店入住率在2025年上半年小幅回升至約85%，但業界平均每日房價則下跌約10.8%。在此市場環境下，本酒店的表現優於香港酒店業整體水平。

截至2025年12月31日止，單計香港酒店業務為集團貢獻經營收入64,540,000港元，較2024年的61,798,000港元增加2,742,000港元（即4.4%）。物業經營利潤（GOP）較2024年增長19.6%，且住客評分亦按年有所提升。經獨立估值後，物業、廠房及設備無需計提減值撥備，進一步提升了酒店業務的整體盈利能力。

越南 Le Carré Hue 酒店於 2025 年第四季正式全面營運，雖然初期營運帶來輕微虧損，但已對集團的酒店組合做出了適度且積極的貢獻；隨著區域旅遊入境人數的進一步增長，預期該物業將從中獲益。

物業發展

本集團繼續持有位於越南胡志明市平盛區的一幅策略性土地。該土地位於快速發展區域，與中央商務區連接便利，並受惠於持續基建改善，故繼續作為長期土地儲備保留。該土地將維持列為待發展物業，並將於市場條件、住宅或混合用途項目需求及胡志明市整體經濟環境更為有利時才適時發展。

集團財務表現

截至 2025 年 12 月 31 日止年度，本集團營業額（對外銷售）為 344,186,000 港元，較 2024 年的 372,746,000 港元減少約 7.7%。營業額主要包括水泥 128,297,000 港元（下降約 16.8%）、物業投資 139,193,000 港元（下降約 4.7%）及酒店營運 65,689,000 港元（增長約 6.3%）。

本集團錄得綜合稅後溢利 16,649,000 港元，較 2024 年的 18,604,000 港元下降。減值撥備減少、酒店表現改善及水泥虧損收窄，抵銷了投資物業公平值虧損及貨幣逆風的影響。母公司擁有人應佔溢利為 18,074,000 港元（2024 年：19,144,000 港元）。每股基本溢利約 3.6 港仙（2024 年：3.8 港仙）。

主要風險及不確定因素

本集團維持以三道防線模式為基礎的穩健風險管理及內部控制框架，由董事會透過審核委員會提供整體監督。經全面風險評估程序（特別重視氣候相關問題），董事會已識別 2025 年本集團的主要風險及不確定因素如下：

- 技術風險 — 網絡安全威脅，可能中斷營運及損害敏感數據；
- 財務風險 — 外匯波動（尤其是美元對越南盾持續強勢）及因監管變化而可能出現的意外稅務開支；
- 營運風險 — 生產管理挑戰、採購中斷及供應鏈問題（尤其水泥業務）；
- 欺詐及貪污風險 — 不道德行為，可能損害聲譽並導致法律或財務處罰；
- 人力資本風險 — 人才保留、技能短缺及職場健康與安全；
- 品牌及聲譽風險 — 負面宣傳或道德缺失影響持份者信心；

- 外部風險 — 極端氣候變化事件(例如導致基礎設施損壞的惡劣天氣)及宏觀經濟因素對物業市場及外來投資的影響；
- 環保及監管風險 — 越南中央地區合規成本上升、新廢物共同處理法規及溫室氣體排放配額要求；以及
- 市場風險 — 胡志明市辦公室租賃市場競爭加劇及新供應壓力，以及影響酒店業務的旅遊復蘇波動。

本集團透過嚴格成本優化、主動租賃及租戶組合策略、持續環保升級、收入多元化、定期內部審計及三道防線架構積極管理上述風險，並由審核委員會及董事會持續監督及匯報。

環保政策及表現

本集團堅定致力於可持續經營，並全面遵守營運所在司法管轄區的所有適用環保法律及法規。

2025年7月，本集團越南水泥廠成功取得農業與環境部發出的環保許可證編號269/GPMT-BNNMT，有效期七年，至2032年7月15日為止。廠房已安裝連續排放監測系統(CEMS)，實時將排放數據傳送至主管部門，確保持續符合越南國家標準(包括QCVN 23:2009/BTNMT水泥排放標準)。2025年所有季度環境測量結果均確認完全符合相關標準。

年內實施或推進的主要環保措施包括：

- 西貢貿易中心逐步更換節能LED燈泡及優化空調系統(酒店99%燈泡已採用LED)；
- 持續推進廢熱回收(WHR)發電系統 — 2025年已委聘三家顧問及供應商進行現場勘察並提供技術方案(考慮現時產量，該投資項目需進一步研究及評估)；
- 升級尿素噴射系統以減少氮氧化物排放；
- 礦區綠化及造林工程，恢復當地環境；
- 辦公室全面使用再生紙，以及酒店太陽能發電(2025年產生20,226 kWh)。

本集團亦為水泥廠設定明確的2026/2027年底排放減排目標，包括二氧化碳降至105 mg/Nm³、氮氧化物504 mg/Nm³、二氧化硫30 mg/Nm³，以及降低每噸熟料的危險及非危險廢物強度。

展望未來，本集團將繼續監察及遵守不斷演變的法規，包括2026年2月生效的新國家技術規範QCVN 41:2025/BNNMT(廢物共同處理)及溫室氣體排放配額試點計劃。我們將繼續致力於將環境因素融入業務決策，並進一步減少碳足跡。

2026年展望

越南經濟預計於2026年維持強勁動能，受惠於省級行政合併完成、黨代表大會後地方管治加強、基建投資加速及2026年1月1日生效的新土地價格框架。這些發展將逐步提升市場透明度並釋放更多增長機會。

水泥業務方面，受順化地位提升帶來的新住宅、海港和城市建設項目推動，預計中央地區需求將溫和改善，本集團水泥廠2026年銷售目標為440,000噸。然而，環保合規成本將進一步上升，包括新廢物共同處理法規、溫室氣體配額試點及延遲的廢熱回收系統安裝，可能令營運成本上升。

西貢貿易中心憑藉優越位置及具競爭力租金，將繼續吸引中層及中小企業租戶，但仍將面對The Kross(約32,000平方米A級)及國際金融中心逐步投入營運等新供應競爭。本集團將專注透過選擇性優惠、租戶保留計劃及可持續升級(LED照明、能源優化及地鐵便利設施)穩定出租率。

隨著香港旅遊發展局致力吸引高增值過夜旅客並延長留港時間，預計香港酒店業將錄得溫和增長。香港屯門貝爾特酒店將繼續策略性地專注於短途市場。酒店將利用翻新後的Pentalounge，將其打造為多元化的多功能空間，藉以增加非房費收入。此外，酒店將持續投入於可持續發展及技術升級，以提升營運效率並滿足住客不斷變化的預期。在Le Carré Hue的額外貢獻以及旅遊業持續復甦的帶動下，酒店業務預計將實現穩健增長。

整體而言，本集團將繼續優先成本控制、適時環保及資產升級、營運效率及策略定位，以捕捉選擇性復蘇機會，同時審慎管理貨幣、競爭及監管風險。

股息

董事會建議派發末期股息每股2港仙。連同中期股息每股2港仙，2025年全年股息合共為每股4港仙。

感謝

本人籍此報告向董事局仝人、管理層及各員工過去一年之努力及貢獻，以及股東們一直以來對本集團之經營方針的支持、信任及認同致以萬分謝意！

陸詩韻

主席

二零二六年三月二十六日

管理層討論及分析

財務回顧

流動資金及財務資源

於2025年12月31日，本集團之現金、銀行結餘及定期存款總額為615,783,000港元(2024年12月31日：549,179,000港元)，較去年增加約12%。此增長主要由於水泥、租賃及酒店業務帶來穩健的經營現金流入，部分被資本開支及匯兌損失抵銷。

本集團於2025年12月31日並無銀行及其他借貸(2024年12月31日：無)，反映本集團採取審慎的財務管理策略，並依賴內部資源撥付營運資金。因此，於本年度及上一年度，本集團之資產負債比率(定義為淨債務除以本公司擁有人應佔權益)均不適用。

持有的重大投資

於2025年12月31日，本集團並無持有任何重大投資。

匯率波動風險及相關對沖

本集團因在越南的投資而面臨越南盾(「VND」)匯率波動之風險，主要影響水泥廠及西貢貿易中心(Saigon Trade Center)業務的收入、流動資產及負債。與2024年12月31日的匯率相比，越南盾兌港元於2025年12月31日錄得2.86%的貶值，導致於綜合損益表中確認匯兌損失2,396,000港元。

由於越南盾並非自由兌換貨幣，市場上的對沖工具非常有限且不具成本效益，加上越南盾與港元之間的利差進一步阻礙了有效的對沖操作。因此，本集團於本財政年度內並無採用任何貨幣對沖工具，主要透過自然對沖及持續監察越南盾走勢來管理相關風險。董事會將繼續評估成本效益較高的緩解方案，以應對市場環境的變化。

資本承擔

於2025年12月31日，本集團並無資本承擔(2024年12月31日：14,263,000港元)。資本承擔減少主要由於年內越南順化廣場項目竣工所致。

或有負債

於2025年12月31日，本集團並無重大或有負債(2024年12月31日：無)。

財務回顧(續)

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團共有僱員約820名，其中約86%位於越南。截至2025年12月31日止年度，總員工成本(不包括董事薪酬)約為56,972,000港元(2024年12月31日：56,129,000港元)，增幅約1.5%。本集團之薪酬政策與上一財政年度相比並無重大變動。

環境、社會及企業責任

作為一家負責任的機構，本集團致力於維持高水平的環境及社會標準，以確保業務的可持續發展。本集團已遵守香港及越南所有與業務相關的法律及法規，包括有關僱用慣例、工作場所環境、健康與安全以及環境保護的規定。

重點工作包括持續監測水泥廠的排放及廢棄物，以確保符合越南監管標準，並開展員工安全培訓及社區參與計劃。本集團深信美好的未來取決於大眾的參與和貢獻，因此鼓勵員工及其他持份者參與惠及整體社區的環境及社會活動。本集團與員工維持緊密關係，強化與供應商的合作，並為客戶及經銷商提供優質產品與服務，以確保業務長遠可持續發展。更多詳情載於本集團《2025年環境、社會及管治(ESG)報告》內。

環境、社會及管治報告

關於本報告

本集團依據聯交所上市規則附錄 27 所載環境、社會及管治報告指引(「此指引」)編製的環境、社會及管治(「ESG」)報告。本報告涵蓋截至 2025 年 12 月 31 日止財政年度我們在香港、越南和中國的業務。

由於集團水泥廠僱用了集團員工總數的 76%，且其營運對環境影響最大，因此根據重要性原則，重點關注集團位於越南的水泥廠，同時涵蓋酒店運營和物業投資運營簡單介紹所涉及的相關方面。董事會已審議並批准本 ESG 報告。本 ESG 報告涵蓋了指南各方面的所有一般揭露事項。

本集團主要遵循聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄 C2 所列的環境、社會及管治報告指引(「ESG 指引」)作為其基礎。

目標是創建一個強大的 ESG 框架。本報告的永續發展揭露和內容遵循報告中界定的「重要性」、「定量性」、「一致性」和「平衡性」原則。

董事會聲明

致持份者，

我們很高興發布最新的 ESG 報告，其中重點展示了集團旗下各業務部門，包括水泥業務和貝爾特酒店的共同努力。今年，我們尤其自豪地強調貝爾特酒店加大了社區投資力度，這體現了我們致力於永續商業實踐和積極社會影響的決心，以應對日益嚴峻的氣候變遷挑戰。

在持續推動永續發展的過程中，我們始終銘記應對氣候變遷的重要性。為符合最新的 ESG 要求，我們在報告中新增了排放數據，以全面概述我們的環境影響以及為減少碳足跡所做的努力。

我們衷心感謝所有利害關係人的持續支持與合作。

您的回饋對我們制定永續發展措施至關重要。我們誠摯邀請您審閱本報告，與我們互動交流，並分享您的真知灼見，共同努力，為永續發展和應對氣候變遷做出更大貢獻。

重要性評估

在我們的重要性評估過程中，我們精心收集並評估了潛在的ESG問題，以確認它們對我們組織的重要性和相關性。董事會對這些已確定的問題進行了徹底審查，最終確定了13個對我們的永續發展之路至關重要的重大問題。這13個重要議題被精心呈現在矩陣中，全面概述了指導我們的策略決策和ESG計畫的重點領域。這個矩陣是將我們的行動與我們對透明度、持份者參與和永續商業實踐的承諾相結合的基礎工具。

重要性評估流程



將所有潛在重要問題收集



從中選擇重要問題



分析問題



確認實質問題



由董事會討論和審查



環境方面重大議題

永續發展

環境法規

環境與自然資源

能源使用

生態多樣性與
綠色礦山建設

空氣排放

應對氣候變遷



社會層面重大議題

健康與安全

產品責任

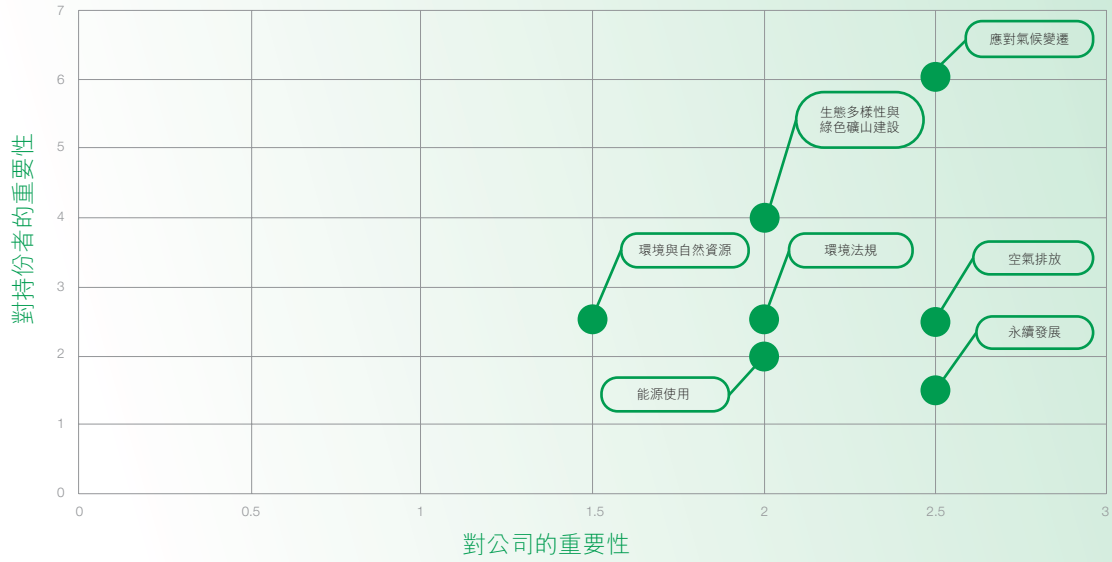
發展與培訓

員工關懷

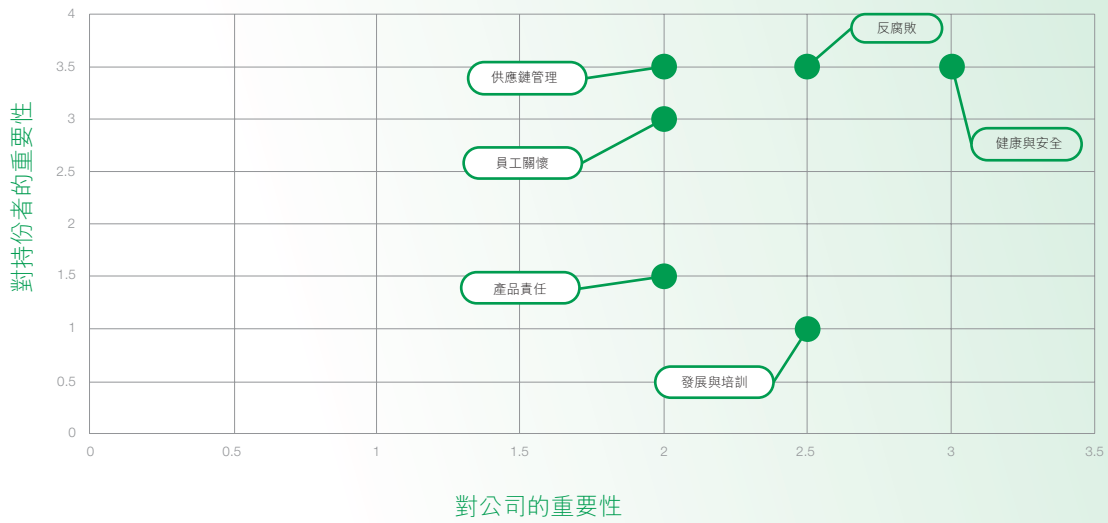
反腐敗

供應鏈管理

環境方面重大議題



社會層面的重大議題



永續發展目標

本集團致力於在日常營運中實現環境和社會的永續發展。

我司水泥廠 2026 年底和 2027 年底的減量目標如下：

指標	單位	2026 及 2027 年目標	2025 年	2024 年
二氧化碳	mg/Nm ³	105	106.4	129.0
氮氧化物	mg/Nm ³	504	504.6	471.0
二氧化硫	mg/Nm ³	30	30.7	69.0
危險廢物	公斤／熟料噸	0.020	0.029	0.048
非危險廢物	公斤／熟料噸	0.115	0.128	0.243

溫室氣體排放	單位	2026 年目標	2025 年
總計	噸	221,490	282,268
範疇 1	噸	202,855	260,930
範疇 2	噸	18,635	21,338
每噸熟料產量之二氧化碳排放量	噸	1.05	1.07

指標	單位	2026 年目標	2025 年	變化
能源強度	kWh／噸熟料	70.64	71.71	-1.5%
用水強度	立方米／噸熟料	0.42	0.428	-1.9%

我們的框架

聯合國制定了 17 個整體永續發展目標 (SDG)，以實現更永續的未來。它們是與我們的業務和持份者相關並對其產生重大影響的永續策略的藍圖。

這份 ESG 報告對我們組織的環境、社會和治理績效進行了全面評估，重點關注聯合國 17 個首要永續發展目標 (SDG) 中選定的 10 個永續發展目標 (SDG)。透過利用這個有針對性的永續發展目標框架，我們旨在將我們的永續發展努力與全球關鍵優先事項結合起來，並為永續發展的特定領域做出貢獻。

以下是最符合我們業務模式的永續發展目標：

1. 沒有貧窮



2. 零飢餓



3. 身體健康



4. 素質教育



5. 性別平等



8. 體面工作和經濟成長



9. 工業、創新和基礎設施



10. 減少不平等



12. 負責任的消費和生產



13. 氣候保護

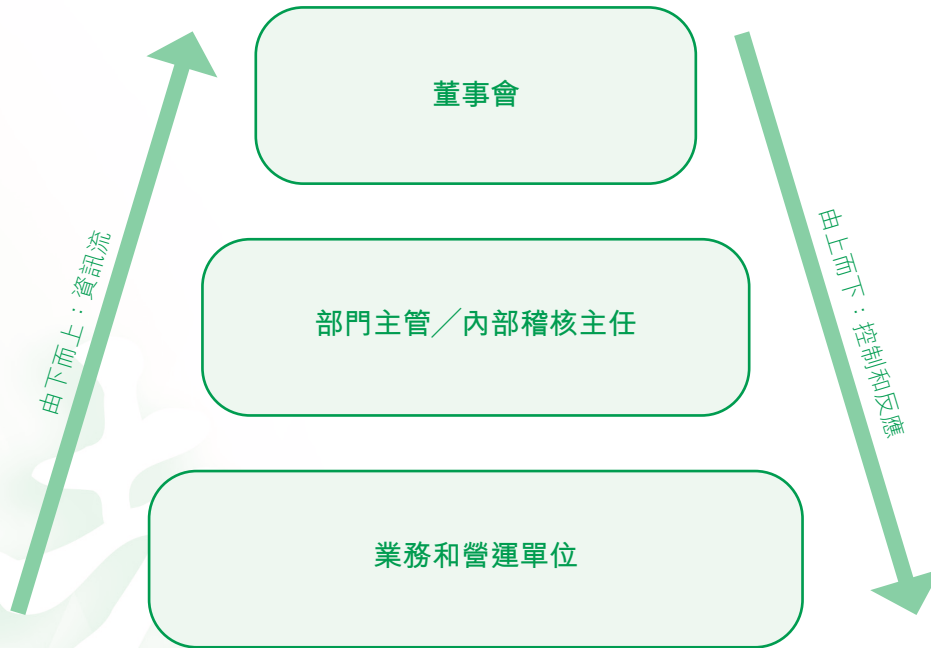


我們的 ESG 報告將圍繞在環境、社會和治理三大核心支柱構建，正如選定的永續發展目標所反映的那樣。透過這個框架，我們將評估我們的績效，突出優勢領域，並確定改進機會，以確保我們的業務實踐符合永續發展和負責任管理的原則。

我們認識到，永續發展之路是動態的，本報告是我們持續致力於 ESG 績效和選定的永續發展目標的起點。透過謹慎的行動和集體努力，我們努力對世界產生積極和持久的影響，在建立更永續和包容的未來方面發揮我們的作用。

治理架構

集團建立了健全的治理結構，確保整個組織的問責與控制。我們的治理結構採用三級框架，頂層為董事會，中階為部門負責人，底層為業務部門。這種結構有利於從營運單位到董事會的資訊流動，並實現自上而下的控制，以確保有效的決策和監督。



集團建立了健全的治理結構，確保整個組織的問責與控制。我們的治理結構採用三級框架，頂層為董事會，中階為部門負責人，底層為業務部門。這種結構有利於從營運單位到董事會的資訊流動，並實現自上而下的控制，以確保有效的決策和監督。

我們的報告原則

本報告的編制遵循以下原則：

- 重要性** 重要性是指識別和揭露與理解公司ESG績效相關且重要的資訊的概念。重要性評估涉及根據ESG議題對公司財務表現、聲譽和持份者利益的潛在影響，確定哪些ESG議題對公司及其持份者最重要
- 定量性** 定量性數據涉及使用可衡量的數位資訊來報告ESG績效。這包括溫室氣體排放、能源消耗、廢棄物產生、員工多樣性比率、健康和 safety 事件以及其他關鍵績效指標等數據
- 一致性** 一致性是指需要採用標準化且一致的方法來報告ESG資訊。一致性確保以可比較和可靠的方式報告數據和信息，使利益相關者能夠跨公司和時間段進行有意義的比較
- 平衡性** 平衡性是指ESG報告應公正、公平、客觀地反映公司的ESG績效、實務和影響。它應該呈現積極和消極的方面，並全面介紹公司在環境、社會和治理領域的努力和挑戰

持份者參與

持份者群體	關注範圍	企業回應
顧客	產品品質與安全、定價、客戶服務	實施嚴格的品質控制流程，遵守安全標準，維持有競爭力的價格，透過回饋機制和專門的支援管道增強客戶服務
僱員	公平工資、工作場所安全、職業發展、工作與生活平衡	提供有競爭力和公平的薪酬，確保安全的工作環境，提供培訓和發展計劃，促進工作與生活平衡的舉措，例如靈活的工作安排
供應商	道德採購、永續發展實踐、公平商業實踐	建立供應商行為準則，根據環境和社會標準評估供應商，促進公平透明的採購流程
政府機構	遵守法規，負責任的商業行為	確保遵守相關法律法規，與政府機構進行建設性對話，支持符合國家優先事項的舉措
社區	環境影響、社區參與、地方經濟發展	最大限度地減少環境足跡，支持當地社區計畫和倡議，與社區成員定期溝通和協商，創造就業機會
股東	長期價值創造、透明度、治理實踐	溝通策略方向和績效，提供透明和準確的財務報告，維持有效的治理結構，參與股東對話和年度股東大會

環境

本集團認識到遵守環境法律法規的重要性，採用適當的環境政策對企業發展的可持續性至關重要。集團業務嚴格按照各自國家的環保法律法規進行。本集團在越南順化的水泥廠專門設立了ISO部門，目的是制定本集團的環境政策，確保水泥業務始終符合政策。ISO部門還關注越南環境法律法規的最新發展，確保水泥廠不時遵守有關法律法規。

1. 排放

與水泥生產相關的主要環境問題是原料和能源的消耗以及對空氣的排放。排放到空氣中的主要污染物質是粉塵，二氧化碳(CO₂)，氮氧化物(NO_x)和二氧化硫(SO₂)。其他污染較少的物質包括碳氧化物，多氯二苯並對二噁英和二苯並呋喃、總有機碳、金屬、氯化氫和氟化氫。

在生產過程中，煤炭消耗量是氣體排放的主要來源。集團水泥廠生產一噸熟料平均需要0.1629噸的煤。於二零二五年度內，水泥廠在營運上消耗42,804噸煤。

1.1 二氧化碳(CO₂)

在煅燒期間，CO₂作為副產物釋放，其在600-900°C的溫度下在窯的上部和較冷端或預煅燒器中釋放，並導致碳酸鹽轉化為氧化物。在窯底端較高的溫度下，石灰(CaO)與二氧化矽，鋁和鐵的材料反應，在熟料中產生礦物，這是水泥製造的中間產品。然後將熟料從窯中取出用於冷卻，磨至細粉末，並與小部分(約5%)的石膏混合，形成最常見的水泥，稱為波特蘭水泥。

於二零二五年度內，水泥廠只運作一條生產線D線。在生產線D線量度得到的CO₂排放量是106.4毫克/Nm³。

1.2 氮氧化物(NO_x)

氮氧化物(NO_x)是一種有毒，高反應性的氣體。NO_x是在特殊高溫下由熟料燃燒過程產生的副產物。需要有效的技術措施來減少其排放量。NO_x通常以棕色氣體出現，是強氧化劑，在大氣反應中起主要作用，與有揮發性的有機化合物(VOC)在炎熱的夏季產生霧霾。

於二零二五年度內，在生產線D線量度得到的NO_x排放量是504.6毫克/Nm³。

環境(續)

1. 排放(續)

1.3 二氧化硫(SO₂)

二氧化硫是一種看不見的氣體，有惡劣及刺鼻的氣味。它與其他物質容易產生反應形成有害化合物，如硫酸，亞硫酸和硫酸鹽顆粒。空氣中二氧化硫的主要來源是處理含硫物質的工業活動，如來自煤、油或天然氣的發電。硫化氫，主要是SO₂，都是由原料中的硫化合物和用於燃燒預熱器的燃料中的硫產生的。

於二零二五年度內，在生產線D線量度得到的SO₂排放量分別是30.7毫克/Nm³。

1.4 粉塵

粉塵排放主要來自原料廠，窯爐系統，熟料冷卻器和水泥廠。這些處理步驟的一般特徵是熱廢氣或廢氣通過粉碎材料，導致氣體和微粒的緊密分散的混合物。

於二零二五年度內，在生產線D線量度得到的粉塵排放量是38.5毫克/Nm³。

1.5 水

廢水排放通常僅限於表面流失和冷卻水，對水污染沒有重大影響。燃料的儲存和處理是土壤和地下水污染的潛在來源。除此之外，環境也會受到噪音和氣味的影響。

1.6 環境問題控制和未來計劃

本公司已獲得越南農業與環境部於2025年7月16日頒發的第269/GPMT-BNNMT號環境許可證。該許可證有效期為七年，至2032年7月15日。自2025年7月16日起，此環境許可證取代所有先前的相關許可證。

根據新的許可證條款，除現有的自動排放監測系統外，公司還將：

- 與主管機關協調，每年監測四次氨(NH₃)和鹽酸(HCl)兩項排放指標；以及
- 每年進行四次廢水採樣和分析，用於計算廢水處理費。

環境(續)

1. 排放(續)

1.6 環境問題控制和未來計劃(續)

所有測量結果均需與越南國家相關標準進行比對，例如：

1. QCVN 40:2011/BTNMT(工業廢水國家技術規格)
2. QCVN 23:2009/BTNMT(水泥生產排放國家技術規格)
3. QCVN 24:2016/BYT(工作場所噪音容許水準國家技術規範)
4. QCVN 26:2016/BYT(工作場所微氣候容許值國家技術規範)
5. QCVN 27:2016/BYT(國家工作場所振動允許水平技術法規)
6. 第 3733/2002/QĐ-BYT 號決定(關於工作場所環境的決定：21 項職業健康標準、5 項基本原則和 7 項工作衛生參數)

根據 2025 年所有環境測量季度報告，該集團的水泥廠已符合上述所有越南國家標準和要求。

2017 年 10 月，集團旗下水泥廠委託外部承包商在其生產設施安裝連續排放監測系統(「CEMS」)，以符合越南的環境法規。CEMS 監測工廠磨粉機和熟料冷卻裝置的氣體流量和粉塵排放量。此外，CEMS 也監測工廠窯爐裝置中的其他氣體排放，包括一氧化碳、二氧化硫、氮氧化物、氧氣和溫度。氣體排放資訊以 5 分鐘為間隔即時傳輸至工廠的 ISO 部門、工廠控制室以及承天順化省自然資源與環境廳的監測中心。該系統於 2018 年 5 月安裝完成。根據連接資料法規的要求，該系統的安裝需要經過第三方驗證。根據 2020 年 12 月 8 日簽發的第 1763/STNMT-MT 號函，本公司已批准此連續排放監測系統投入使用。根據現行法規，該系統每年需進行驗證。公司必須聘請第三方機構對設備進行檢驗。

1.7 廢棄物

除上述排放量外，水泥廠每天的操作會產生一些廢棄物料。這些廢棄物可分為危險和非危險性質。

危險廢物如電子物品、二手油和用過的濾袋等。水泥廠聘請了一家政府授權的代理，處理這些危險廢物。於二零二五年度內，廢棄物的總數是 7,570 公斤。

至於非危險性廢物，水泥廠會為其分類，並按分類安排處理。水泥廠聘請了一家公司收集有關廢物。於二零二五年度內，非危險性物理廢物的總數量是 33,600 公斤。

環境(續)

1. 排放(續)

1.7 廢棄物(續)

有關本集團酒店營運：酒店在經營過程中並沒有產生危險廢物，並在切實可行的情況下，按照適用的環境保護法律和條例，以環境負責任的方式處理。

於報告年度內，酒店並無收到環保署的任何懲罰。

2. 資源的使用

2.1 煤炭和電力

對於集團的水泥廠來說，水泥生產過程消耗了大量的能源。能源消耗主要是煤和電。於二零二五年度內，煤炭及電力的消耗量分別為42,804噸及32,369,007千瓦。

為了減少用電量，水泥廠對餘熱發電系統進行了研究。水泥廠聘請了一家中國諮詢公司，對目標安裝在現有生產線上的餘熱發電回收鍋爐蒸汽輪機發電機組，進行了可行性研究。餘熱發電系統利用了目前從水泥生產線排放的浪費熱量，利用餘熱發電回收鍋爐，從水泥廠排出浪費的熱量產生蒸汽，從而，蒸汽將進入蒸汽輪機發電機發電。可以減少對國家電網的電力消耗，亦令到國家電網連接發電廠的化石燃料燃燒減少。

於二零一八年，本集團的水泥廠與外部承建商磋商，探討將WHR系統納入現有工廠的可行性。雖然尚未訂立正式合約，但得出的研究結論為，為了有效地運行WHR系統，需要升級D生產線的某些設備的操作能力。因此，集團的水泥廠委託外部承包商重新設計D生產線的預熱器和分解爐，並改進控制自動化生產流程。於二零一九年，工廠的工程師和承建商最終確定了新設計的設備規格。於二零一九年九月水泥廠與越南 MIS Industrial Services Joint Stock Company 簽定D生產線設備安裝及改裝合同。由於疫情關係，中國專家無法返回越南，因此升級工程自二零二零年十一月起，由越南工人完成，並已完成大部分的工序並於二零二零年底投入試運行。

2025年，LCVL聘請了三家顧問公司和廢熱回收發電系統供應商進行現場勘測並提供系統安裝的技術方案。

考慮到目前的產量，這項投資項目需要進一步研究和評估。

環境(續)

2. 資源的使用(續)

2.1 煤炭和電力(續)

有關投資物業的營運：本集團旨在提升其越南西貢貿易中心及其他在香港和中國的租賃物業的電力消耗效率。所有公共場所的照明已逐漸被具有更長壽命的節能替代品替代，如LED燈泡。還實施了節能方案，如及時關閉大廈空調系統。

2.2 水

用於水泥廠的水，主要目的是機械冷卻。於二零二五年度內，水泥廠大約消耗 112,494 m³ 的水。水泥廠的水，主要來源是地下水和雨水。在二零二五年內，獲取水源供應並沒有困難。

2.3 包裝物料

水泥袋是主要水泥廠的包裝材料。一個水泥袋可載 50 公斤的水泥。於二零二五年度內，水泥廠消耗了 4,580,523 個水泥袋。

3. 環境與自然資源

水泥廠採購當地原材料為製造水泥的最基本材料。生產水泥所需的原材料(碳酸鈣，二氧化矽，氧化鋁和鐵礦石)，通常從石灰岩、白堊、粘土片岩或粘土中提取。

越南政府對使用原材料徵收費用。二零二五年期間，水泥廠根據越南政府發布的各項決定，如礦山恢復基金(2463/QD-BTNMT；日期23/12/2010)，採礦權費(3027/QD-BTNMT；日期25/12/2014)，環境和自然資源稅(44/2017-TT-BTC；日期12/05/2017)已按時繳付所有有關費用。

關於石灰石礦開採，有關政府部門協助和指導水泥廠如何盡量減少礦山開採的影響。每年年底，水泥廠有義務向當地環境部門提供礦山地理位置記錄和審查。年內，水泥廠從當地政府租用一些土地，用作種植樹木和植物，作為公司改善環境的政策之一。

環境(續)

3. 環境與自然資源

有關本集團酒店營運：酒店一向的方針是節省原材料的使用量(包括用水、電、煤氣、紙張、玻璃樽和膠樽)，減少廢物量，改善廢物管理。酒店自二零二五年的能源使用資訊餘下：

煤氣：酒店的煤氣使用量為2,639,040兆焦耳。酒店會跟據天氣預報的情況下，調整鍋爐的溫度來盡力節省煤氣。

電力：酒店的總共使用量為3,201,267度的電力。酒店99%的燈泡已用了LED燈。酒店採用效能更高，操控性能方便和壽命長水冷式冷水機組系統來提供空調給整棟大廈。辦公室設備(電腦和影印機)和酒店辦公室的燈將在辦公時間後關閉。另一方面，如果沒有人的客房，客房內的電將會關閉。根據以上的節能流程，酒店管理層在未來一年裡會思考更多的節能方法。

水：酒店在過去的一年裡，使用了34,528立方米的水。管理層鼓勵客人在入住一晚以上時，會建議客人儘量減少每日更換毛巾和床被套的要求。

紙張：為減少紙張消耗，酒店鼓勵員工使用再生紙進行複印、雙面列印和影印。

玻璃樽和膠樽：酒店用最大努力去減少使用或對破壞環境的物料。所以在酒店方面，已接洽了回收公司，安排可回收物料。跟據酒店在二零二五年資料，回收公司回收玻璃樽和膠樽的數量為175公斤玻璃樽和720公斤膠樽。

太陽能電池板：直至二零二五年十二月三十一日，太陽能電力達到20,226度和中華電力有限公司回贈了港幣101,130。

4. 氣候變遷管理

在應對氣候變遷的背景下，對於越南水泥廠這樣的組織來說，採取符合ESG報告四大核心支柱的綜合方法至關重要：治理、風險管理、策略和指標／目標。透過將這些支柱納入其永續發展計劃，水泥廠可以提高管理其環境影響的透明度、問責制和有效性，並為全球應對氣候變遷做出貢獻。以及我們服務的社區。

環境 (續)

4. 氣候變遷管理

等級	具體行動
治理	<ul style="list-style-type: none"> - 我們集團確保董事會致力於永續發展目標和舉措，展現出強大的領導力 - 建立由組織內各部門的不同持份者組成的ESG工作小組，可以促進環境議題上的合作和決策 - 讓相關部門負責人(例如營運、採購、環境健康與安全部門的負責人)參與進來，有助於將永續性考量納入各自的職責範圍，推動實現氣候行動目標取得有意義的進展
策略	<ul style="list-style-type: none"> - 集團體認到應對氣候變遷既有機遇，也存在風險。本集團已製定一系列程序定期監控風險和機會 - 當談到氣候適應力時，其財務影響已在本報告的「氣候風險和機會評估」部分中解釋
風險管理	<ul style="list-style-type: none"> - 在管理與氣候變遷相關的風險時，我們集團遵循氣候相關財務資訊揭露工作小組(TCFD)提出的建議 - 此外，設立專門定期審查風險敞口的內部ESG工作小組對於有效的風險管理至關重要 - 有關ESG工作小組進行的氣候風險和機會評估的具體細節，請參閱該組織ESG報告架構中的專門部分
指標和目標	<ul style="list-style-type: none"> - 在追蹤永續發展工作的進展和推動問責方面，集團制定了明確的指標和目標，重點關注溫室氣體(GHG)排放等關鍵領域 - 有關組織與溫室氣體排放和其他相關指標相關的可持續發展目標的詳細信息，請參閱「可持續發展目標」部分

環境 (續)

4. 氣候變遷管理 (續)

4.1 氣候風險與機會評估

以下氣候風險與機會評估表全面概述了越南水泥廠面臨的關鍵環境問題。透過識別具體的氣候風險、潛在的財務影響和相應的措施，該表旨在指導工廠積極應對氣候相關挑戰，並利用永續成長和復原力的機會：

氣候風險類別	特定氣候風險	潛在財務影響	措施
監管變化	越南的目標是到2030年將甲烷排放量減少至少30%，到2050年將達到淨零排放。	合規成本增加和潛在罰款	定期監測監管更新，投資於清潔技術
物理風險	極端天氣事件導致基礎設施損壞	生產中斷和維護成本增加	建置氣候調適型基礎設施，進行風險評估
市場趨勢	轉向永續建築材料，減少對傳統水泥的需求	市場佔有率和收入下降	產品多樣化，投資永續技術
供應鏈風險	氣候相關事件導致原料供應中斷	生產延誤和採購成本增加	供應商多元化，制定應急計劃

社會

1. 就業

截至二零二五年十二月三十一日，水泥廠有約626名員工。所有員工的基本薪金水平均高於當地的最低工資要求。越南所有員工均按照越南社會衛生保險法參與了社會保險，醫療保險和失業保險。

根據越南勞動法(10/2012/QH13)，本集團在順化省的水泥廠及其每間子公司均成立了工會。管理層與工會密切合作，交流和管理當地員工的勞動問題。

此外，水泥廠已根據越南勞動法(10/2012/QH13)與各工會簽訂集體勞動協議。集體勞動協議是工人集體和僱主在雙方通過集體談判達成工作條件等各方面的書面協議。已簽訂的集體勞動協議已經在國家勞動管理機構、勞工部、戰爭殘疾和社會事務辦公室登記。

有關投資物業的營運：截至二零二五年十二月三十一日，西貢貿易中心有約21名員工。所有員工的基本薪金水平均高於當地的最低工資要求。越南所有員工均按照越南社會衛生保險法參與了社會保險，醫療保險和失業保險。

有關本集團酒店營運：酒店深明人才對支持營運極其重要，員工團隊在性別及年齡方面均達致多元化。多元化裨益在於提供各種構思及不同能力，有助酒店成功。酒店亦設有不同的溝通渠道與員工進行討論、回應及解決彼此間關注之議題。事實上，酒店恪守男女平等原則，因此特別鼓勵女性員工在管理層及營運層面上之參與。

管理層相信，員工為酒店之寶貴資產，並致力吸引及挽留來自不同背景的優秀員工，以取得持續增長。至二零二五年十二月三十一日，管理層人員更替率為0%，在主管人員和下級人員中的比例為28%，主要是前線員工較多。

至二零二五年十二月三十一日，酒店總共有70名全職員工，分別為24位男性和46位女性。辦公室員工上班時間為星期一至星期五上午9點至下午6點。前線營運員工，則須要輪班工作。上班時間均由部門主管負責編制。

員工可享有之福利包括膳食、醫療、年假和其他具市場競爭力之福利待遇。

社會(續)

1. 就業(續)

員工人數細分

地區	香港	中國內地	越南	總計	依性別：	依性別：	依性別：	依性別：	
					高階管理 人員 男性	高階管理 人員 女性	其他 員工 男性	其他 員工 女性	
越南	2	0	709	711	31	8	542	130	
香港	94	-	-	94	19	8	18	49	
中國內地	1	15	-	16	3	0	11	2	
總計	97	15	709	821	53	16	571	181	
					勞動力性別比例	6%	2%	70%	22%
					高階管理層性別比例	77%	23%		

按地理位置劃分的員工流失率

地區	流失率%
越南	4.9
香港	10.9
中國內地	無

按性別劃分的員工流失率

性別	流失率%
男性	4.5
女性	8.8

2. 健康與安全

本集團已依據並符合越南勞工法及集體勞動協議對工人安全及衛生要求的規定。本集團水泥廠及西貢貿易中心向有工作環境需要的員工提供個人防護用品(如安全帽, 手套, 耳塞, 眼睛防護, 高能見度工作服)。

除此之外, 水泥廠還有自己的安全隊伍來監督工作場所的安全, 提供安全培訓和處理職業事故。另外, 水泥廠在每家公司設立了清潔隊伍, 以保持工作場所的衛生和清潔。對於勞動衛生, 為保障員工健康, 水泥廠安排員工進行兩次健康檢查。第一次檢查面向所有員工, 第二次檢查面向戶外工作的員工。

社會 (續)

2. 健康與安全 (續)

有關本集團酒店營運：酒店始終秉持安全、健康、衛生的營運環境原則，這不僅是對酒店員工的保障，也包括對顧客和所有合法進入飯店場所的人員的保障。酒店已製定完善的安排、培訓課程和指導方針，以促進職業健康與安全。於入職時，每名員工均獲發職業健康與安全的辦公室備忘錄。

酒店積極地識別潛在的職業性風險，以減低員工發生意外的機會。根據飯店的記錄，沒有發生任何與工作相關的死亡事故，但報告了2宗與化學刺激有關的傷害案件和1宗左手腕意外扭傷的長期案件(該案件從2024年延續至今)，在截至2025年12月31日的財政年度中，病假天數為375天。

本集團並不知悉在本報告期內，本集團有任何重大不符合對提供安全工作環境，保護職工免受職業危害的相關法律及法規。

3. 發展和培訓

本集團認同擁有技術的勞動力，對實現策略和業務計劃的重要性，並致力於為所有工作人員提供有利於有效績效和促進培訓和發展機會的環境。集團的水泥廠為所有員工提供平等的機會，通過融合學習方法，包括指導、輔導就業學習、課程、會議和研討會來發展他們的知識，技能和能力。工作人員的培訓需求將由各部門確定，並由總經理根據最佳做法和相關法律指導原則批准。

年內，626名員工分為17個功能團組，參加了本集團水泥廠提供的培訓課程。培訓主要包括更新的工業安全實踐和工作人員各部門的技術知識等主題。

有關本集團酒店營運：本集團酒店深明具備熟練技能及經專業受訓之員工為帶領業務增長及未來成功的關鍵，而學習及自我增值是讓員工掌握可持續發展價值之主要方法。因此，酒店負責為員工提供精益求精之增值機會。定期舉辦各項培訓課程，這些培訓課程如下：

社會(續)

3. 發展和培訓

例如，培訓課程將提供給以下員工：

- 2025年8月20日 - Pentafun ! 培訓 - 入門介紹
- 2025年9月3日 - 廉政公署誠信培訓
- 2025年9月3日 - 網路研討會 - 廉政公署 - 旅館業第一線從業人員及主管
- 2025年9月10日 - 強積金福利簡報(匯豐銀行)
- 2025年9月18日 - 網路研討會 < 個人資料(私隱)條例 > 簡介講座
- 2025年10月14日 - 網路研討會 < 商業機構管理人員誠信培訓課程 >
- 2025年10月22日 - 競爭條例網路研討會
- 2025年11月13日 - 消防疏散演習

報告年度內，每位員工的平均訓練時間約為10-12小時。

4. 勞工標準

有關本集團水泥營運，所有員工均通過人力資源部門招聘，確保他們履行各自職位的工作要求。本集團定期檢討其就業慣例及職員招聘指引，確保其完全符合僱傭法例及其他與預防童工勞動有關的規定。根據越南法律，任何公司禁止僱用15歲以下的兒童。在二零二五年，在水泥廠工作的最年輕的員工為26歲。

根據水泥廠的人力資源記錄，90%以上的員工擁有9年級或以上的教育背景，68%的員工在越南擁有12年級或以上的教育背景。水泥廠向所有剛加入公司的員工，提供ISO和工作安全培訓，並鼓勵各部門組織適當的工作技能培訓。

本集團並不知悉在本報告期內，本集團有任何重大不符合對預防兒童和強迫勞動的相關法律及法規。

社會 (續)

5. 供應鏈管理

本集團透過基於風險的ESG盡職調查框架管理供應鏈中的環境和社會風險，該框架涵蓋我們在香港和越南的酒店營運、辦公大樓租賃組合以及水泥生產活動。我們首先按類別(例如，建築承包商、水泥廠的原材料和燃料供應商，辦公大樓的樓宇服務和設施管理供應商，以及酒店的食品、布草、清潔化學品和外包服務供應商)、地域和支出對主要供應商進行分類，以識別高風險環節並優先開展合作。所有新的策略供應商和高風險供應商均須遵守我們的《供應商行為準則》，該準則規定了環境管理、排放和廢物控制、職業健康與安全、工時、禁止強迫勞動和童工以及反歧視方面的最低標準，並在入駐過程中完成ESG自我評估。對於水泥價值鏈中的關鍵供應商(例如採石場營運商、原材料供應商和物流承包商)以及飯店和辦公大樓的主要建築和裝修承包商，我們會進行更深入的盡職調查，其中可能包括現場考察、第三方審計以及許可證、環境影響控制和工人福利狀況的核實。

實施、監控和供應商參與

這些做法的實施已融入我們的採購和營運流程：ESG要求和審計權已納入關鍵供應商合約；我們鼓勵高影響力採購類別採用國際認可的標準或相關的酒店／房地產認證；我們在招標規範中提倡資源效率、低碳材料和更安全的化學品，尤其是在翻新品質投資和酒店／辦公室服務方面(我們的採購、ESG和營運團隊使用涵蓋質量、ESG和營運團隊ESG(我們的採購、ESG和營運團隊。標準(例如，環境事件、社區投訴、勞工實踐和脫碳舉措)的記分卡共同審查供應商績效，並且我們要求在發現差距時制定有明確時間表的糾正措施計劃。

關鍵績效指標和有效性

我們透過一系列量化指標和持續監控來監測供應鏈風險管理的有效性。關鍵指標包括：受《供應商行為準則》約束的策略支出比例、高風險類別中環境、社會和治理(ESG)評估和審計的數量和覆蓋範圍、糾正措施的及時完成率，以及擁有相關環境和安全認證的關鍵供應商的百分比。此外，我們也利用媒體和爭議篩選工具來識別重要供應商潛在的環境污染、健康和安全事故或勞工相關問題，並透過風險管理機制以及在適當情況下啟動舉報和申訴機制來回報相關案件。我們將監控結果報告給高階管理層，並以此指導供應商保留、能力建設支援以及我們旨在減少水泥和房地產價值鏈生命週期環境足跡的中期計劃。

社會 (續)

5. 供應鏈管理 (續)

地理位置	供應商數量	%
越南	141	19
香港	565	78
中國大陸	20	3
總計	726	100

6. 產品責任

集團水泥產品的品牌名稱，金鼎，即「KIM DINH」，已在當地市場廣泛認可，特別是越南中部地區。

我們所有的熟料和水泥產品均已被越南認證中心 QUACERT 和 QUATEST2 授予，並獲得相應的越南產品標準證書：

產品	產品標準	原本證書日期	續期至
熟料	TCVN7024 : 2013	2024年11月08日	2027年11月07日
波特蘭水泥PCB30及PCB40	TCVN6260 : 2020	2024年11月08日	2027年11月07日
波特蘭水泥PC40	TCVN2682 : 2020	2024年11月08日	2027年11月07日
波特蘭水泥類型I, II及V	ASTM C150/C150M-24	2024年11月08日	2027年11月07日
波特蘭水泥Cpc40	TCVN7024: 2013	2024年11月08日	2027年11月07日
波特蘭水泥PCMSR50	TCVN6067 : 2018	2024年11月08日	2027年11月07日

另外，我們所有的水泥產品均符合越南國家產品，貨物和建築材料標準(QCVN16 : 2017/BXD)

除此之外，公司已通過QUACERT授予ISO 9001 : 2015，ISO 14001 : 2015和OHSAS 45001 : 2018證書，表明我們的水泥廠已經建立了公認的管理標準體系。

QUACERT是由科技部成立的越南國家認證機構，作為標準、計量和質量管理局(STAMEQ)的子公司，以支持國家對標準化的管理。QUACERT每9個月執行一次產品評估。所有產品證書必須每三年更新一次。

社會 (續)

6. 產品責任 (續)

有關本集團酒店營運：酒店通常會收到關於房間內有蟲害以及其他房間噪音擾民的投訴。飯店工作人員一旦接到投訴，就會立即解決問題。

個人資料保密：當酒店有須要收集客戶或個人資料時，會清楚地告知他們有關收集的用途和相關資料絕對保密。只有授權人事才可翻查有關資料。直至二零二五年十二月三十一日，酒店沒有收到相關違反客戶私隱和資料遺失的投訴。

7. 反貪污

本集團制定了「反貪污政策聲明」，適用於本集團所有人員（包括直接和間接附屬公司及受控關聯企業，個體和集體）。所有人員在履行本集團職責時，有責任遵守本政策和所有適用的反貪污法例。

所有董事均已確認參加廉政公署年內提供的線上網路研討會培訓。

有關本集團酒店營運：酒店不容忍任何形式的貪污或瀆職行為，如賄賂、洗黑錢、勒索和詐騙。員工手冊中概述了工作場所的職業操守。報告年度內，沒有任何關於貪污和賄賂的報告。

本公司致力於秉持最高的誠信和道德標準。舉報政策旨在為員工、承包商、客戶、供應商及其他利害關係人提供一個機制，以便他們舉報公司內部任何不當行為、不道德行為或違反法律法規的行為。

具體機制如下：

檢舉管道	調查	結果文件
<ul style="list-style-type: none">檢舉人向業務部門的首席會計／財務總監檢舉。	<ul style="list-style-type: none">評估和／或受理案件將結果傳送給檢舉人	<ul style="list-style-type: none">向集團內部稽核師提交年度總結報告每年提交審計委員會

本集團未發現報告期間內有任何違反有關賄賂、勒索、詐欺和洗錢相關法律法規的重大違規行為。

社會 (續)

8. 社區投資

在冬至和聖誕節前夕，貝爾特酒店的員工探訪了香港路德教會屯門山景邨長者關懷院，為長者們提供陪伴、輕度運動、遊戲，並捐贈了熱湯、毛巾和冬季衣物；我們感謝關懷院的有效協調。

在大埔宏福苑發生火災後，酒店與社會福利署合作，提供免費客房作為緊急住宿，並向受影響人士致以慰問，同時感謝一線救援人員和志工。

酒店也向救世軍捐贈了舊電視機，並與宏濟協會建立了產業合作關係，計劃在2026年推出更多措施。

此外，我們也向香港愛護動物協會捐贈了一次性毛巾。

這些行動體現了我們「社會責任」支柱在社區關懷、危機支援和資源循環利用方面的承諾。

關於我們在越南的業務，集團已制定企業社會責任政策，作為我們在越南水泥業務進行社區投資和捐贈的指導方針。該政策旨在建立一個公平、一致且透明的流程，用於管理符合條件的慈善機構的捐助申請。

礦區已進行綠化修復和植樹造林，使環境更綠色環保。

環境、社會及管治報告指南 – 內容索引

強制揭露要求	描述	段落／頁
治理結構	董事會聲明包含以下內容： <ul style="list-style-type: none"> - 揭露董事會對ESG議題的監督 - 董事會的ESG管理方法和策略；及 - 董事會如何審查ESG相關目標和指標的進展 	董事會聲明治理結構
報告原則	如何將報告原則應用於ESG報告的描述或解釋	報告原則
報告邊界	一份敘述，解釋ESG報告的報告邊界，並描述用於確定哪些實體或操作包含在ESG報告中的過程。若範圍發生變化，發行人應說明變化情況及原因	關於本報告
重要性評估	選擇和評估潛在實質問題的過程。透過製作矩陣演示來評估對公司和持份者的重要性	重要性評估

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		段落／頁
A.環境		
層面 A1：排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： <ul style="list-style-type: none"> (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料 	環境
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據	環境 – 排放
關鍵績效指標 A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	環境 – 排放
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	環境 – 排放

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		段落／頁
關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	環境 – 廢棄物
關鍵績效指標 A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟	永續發展目標
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟	永續發展目標和環境 – 廢棄物
層面 A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	資源的使用
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	資源的使用
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	資源的使用
關鍵績效指標 A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟	資源的使用
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟	資源的使用
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量	資源的使用
層面 A3：環境及天然資源		
一般披露	盡量減少發行人對環境和自然資源的重大影響的政策	環境與自然資源
關鍵績效指標 A3.1	描述活動對環境和自然資源的重大影響以及為管理這些影響而採取的行動	環境與自然資源
層面 A4：氣候變化		
一般披露	包含四大支柱的綜合方法：治理、策略、風險管理與指標／目標	氣候變遷管理
關鍵績效指標 A4.1	識別與監管變化、物理風險、市場趨勢和供應鏈風險相關的氣候風險和機會	氣候變遷管理

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		段落／頁
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面 B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	就業
關鍵績效指標 B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數	就業
關鍵績效指標 B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	就業
層面 B2：健康與安全		
一般披露	一般披露有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	健康與安全
關鍵績效指標 B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率	健康與安全
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數	健康與安全
關鍵績效指標 B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	健康與安全
層面 B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	發展和培訓
關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層）劃分的受訓僱員百分比	發展和培訓
關鍵績效指標 B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	發展和培訓

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		段落／頁
層面 B4：勞工準則		
一般披露	相關資訊： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法規 與防止童工和強迫勞動有關	勞工標準
關鍵績效指標 B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	勞工標準
關鍵績效指標 B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	勞工標準
層面 B5：供應鏈管理		
一般披露	一般披露管理供應鏈的環境及社會風險政策	供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目	供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目， 以及相關執行及監察方法	供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相 關執行及監察方法	供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關 執行及監察方法	供應鏈管理
層面 B6：產品責任		
一般披露	相關資訊： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法規 與所提供的產品和服務以及補救方法相關的健康和安全、廣告、 標籤和隱私事宜	產品責任
關鍵績效指標 B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	產品責任
關鍵績效指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	產品責任
關鍵績效指標 B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	產品責任

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		段落／頁
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	產品責任
關鍵績效指標 B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察	產品責任
層面 B7：反貪污		
一般披露	相關資訊： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法規 與賄賂、勒索、詐欺和洗錢有關	反貪污
關鍵績效指標 B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	反貪污
關鍵績效指標 B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	反貪污
關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓	反貪污
層面 B8：社區投資		
一般披露	一般披露有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	社區投資
關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	社區投資
關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)	社區投資

企業管治操守

企業管治常規

本公司致力維持高水平的企業管治常規，著重優質董事會、更佳透明度及有效的問責制度。本公司已採納《上市規則》附錄C1（前附錄14）第2部所載《企業管治守則》（「守則」）的守則條文。

於截至2025年12月31日止財政年度，本公司已遵守守則所載的所有守則條文，惟守則條文B.2.2除外。

根據守則條文B.2.2，每名董事（包括特定任期的董事）應至少每三年輪流退任一次。董事會主席鄭嬭女士（「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，對本公司業務穩定至關重要，故董事會認為偏離守則條文B.2.2是可以接受的。鄭女士已於2025年12月13日離世。陸詩韻女士（「陸女士」）已於2026年1月8日獲委任為董事會主席。

董事會

董事會的主要職責包括制定集團整體策略、訂立管理目標、監管內部監控及財務管理，以及監督管理層的表現，而日常營運及管理則由董事會授權予本公司高級管理層。董事會按照既定常規（包括報告及監督相關常規）運作，並直接負責制定本公司的企業管治指引。

董事會現時由7名董事組成，包括陸詩韻小姐（主席）、陸恩先生、陸峯先生及范招達先生擔任執行董事；及林志權先生、彭小燕女士及黃凱華先生擔任獨立非執行董事。各董事之簡介載於本年報第58頁至59頁。

董事會成員間關係：

陸詩韻女士、陸恩先生及陸峯先生為兄弟姊妹關係。並共同擁有The Luks Family Trust，該信託是本公司的控股股東。除此之外，董事會成員之間並無其他財務、業務、家庭或其他重大／相關關係。

本公司並無與任何執行董事訂立具有特定服務年期的服務合約。所有獨立非執行董事的任期為三年並可續期。

除主席外，所有董事須至少每三年於本公司股東周年大會上輪流退任並膺選連任。本公司已從各獨立非執行董事（即林志權先生、彭小燕女士及黃凱華先生）收到獨立性確認。本集團認為彼等均為獨立人士。

董事會 (續)

董事會會議

董事會定期召開會議，以討論集團整體策略、營運及財務表現，並審閱及批准集團年度及中期業績。通常至少提前14天通知所有董事召開董事會會議，並給予董事機會將事項列入議程。公司秘書協助主席準備會議議程，並確保遵守所有適用規則及規例。議程及隨附董事會文件通常於定期董事會會議擬定日期前至少3天發送予所有董事。所有會議紀錄由公司秘書保存，並於任何董事在合理通知下於合理時間內公開查閱。

每名董事須披露其於董事會會議討論的任何建議交易或事項中的利益或潛在利益衝突。如董事或其聯繫人於任何合約或安排中擁有重大利益，該董事須於批准有關合約或安排的會議上放棄表決，且不得計入法定人數。

每名董事有權取得董事會文件及相關資料，並可取得公司秘書的意見及服務。董事會及每名董事亦可獨立接觸本公司高級管理層。

於截至2025年12月31日止財政年度，董事會共召開十次會議。個別董事於董事會會議及股東周年大會的出席記錄如下：

董事姓名	董事會會議 出席／舉行次數	股東周年大會 出席／舉行次數
鄭嬌女士(已故)	9/10	1/1
陸詩韻女士	10/10	1/1
陸恩先生	10/10	1/1
陸峯先生	10/10	1/1
范招達先生	10/10	1/1
林志權先生	10/10	1/1
彭小燕女士	10/10	1/1
黃凱華先生	9/10	1/1

年內並無委任任何替任董事。

董事會 (續)

董事委任、重選及罷免

董事會負責董事的委任及罷免。

根據本公司公司細則，於每屆股東周年大會上，除主席外，三分之一董事須輪流退任。如董事會成員人數並非三的倍數，則退任人數應為最接近但不超過三分之一的數字。退任董事有資格於每屆股東周年大會上膺選連任。

根據本公司公司細則，任何於首年獲委任的董事須於隨後的股東周年大會上由股東重選。

所有獨立非執行董事均按指定三年任期委任並可續期，並須至少每三年於股東周年大會上輪流退任及膺選連任。

就任須知及持續專業發展

新獲委任的董事將收到全面就任須知包，涵蓋本公司業務運作、政策及程序，以及作為董事的一般、法定及監管責任，以確保其充分了解根據《上市規則》及其他相關監管規定的責任。

董事定期獲簡報有關法律、規則及規例的修訂或更新。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員參加由香港專業團體、獨立核數師及／或商會舉辦的廣泛專業發展課程及研討會，涵蓋《上市規則》、公司條例／法例及企業管治常規，以持續更新及提升相關知識及技能。

根據本公司記錄，於截至2025年12月31日止年度，所有董事已接受有關上市公司董事角色、職能及職責的培訓，以符合經修訂守則對持續專業發展的要求，包括閱讀報章、期刊及有關經濟、一般業務、地產、法律、規則及規例等的更新資料；及出席研討會或會議或論壇。

董事及高級人員責任保險及彌償

本公司已為其董事及高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險，涵蓋因履行職責而產生的費用、損失、開支及責任。保險單涵蓋針對董事及高級人員的法律行動，以符合守則要求。年內，概無針對本公司董事及高級人員提出任何索賠。

董事會 (續)

主席及行政總裁

主席的角色為領導及監督董事會運作，並確保集團建立穩健的策略方向。行政總裁負責實施董事會批准的策略及政策，並監督日常營運。

根據守則條文C.2.1，主席及行政總裁（「行政總裁」）的角色應分開，且不應由同一人兼任。本公司主席角色由鄭女士擔任，而行政總裁角色由陸恩先生、陸峯先生及陸詩韻女士共同擔任。自2026年1月8日起，主席角色由陸詩韻女士擔任，而行政總裁角色由陸恩先生及陸峯先生共同擔任。

公司秘書

公司秘書為本公司內部僱員，並於年內遵守《上市規則》第3.29條的培訓要求。

董事會委員會

董事會現設三個主要董事會委員會：審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

審核委員會

公司已設立審核委員會，該委員會僅由三位獨立非執行董事組成，分別為林志權先生、彭小燕女士和黃凱華先生。林志權先生擔任審核委員會主席。

所有成員具備多年財務及業務管理經驗及專長。

審核委員會的主要職責是審閱核財務報表及核數師報告和審計報告，並監察督財務報表的完整性。其他職責包括委任核數師審計師、批准審計師的報酬金、討論審計程序以及與上述事項相關的任何其他事項。審核委員會也負責監督財務報告系統、風險管理及和內部監控控制程序及其有效性。

董事會 (續)

審核委員會 (續)

2025年，審核委員會召開兩次會議，所有成員均出席全部會議。主要工作包括：

- i. 審閱及向董事會推薦2024年度最終業績、審計發現及最終業績公告草稿；
- ii. 審閱及考慮各項會計問題及新會計準則及其財務影響；
- iii. 審閱及討論管理層討論及分析，以及不同業務分部的表現、貢獻及前景；
- iv. 審閱及討論集團現金流狀況；
- v. 審閱及向董事會推薦風險管理及內部監控報告；
- vi. 討論末期股息；
- vii. 考慮2025年度核數費用；
- viii. 審閱及向董事會推薦2025年中期業績、審計發現及中期報告管理層討論及分析部分草稿；及
- ix. 討論中期股息。

薪酬委員會

本公司已設立薪酬委員會，由公司獨立非執行董事林志權先生和彭小燕女士以及公司執行董事陸詩韻女士（「陸女士」）組成。彭小燕女士擔任薪資委員會主席。自2026年1月8日起，陸女士辭去薪酬委員會職務，公司獨立非執行董事黃凱華先生獲委任為薪酬委員會成員。

薪酬委員會採納守則條文E.1.2(c)(i)模式，負責確定執行董事和高級管理人員的薪酬方案，並就非執行董事的薪酬方案提出建議。

董事會 (續)

薪酬委員會 (續)

薪酬委員會的主要職責包括但不限於：確定所有執行董事和高級管理人員的薪酬方案；就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；審核並批准績效薪酬方案；確保任何董事及其關聯人員均不參與決定自身薪酬；就公司員工薪酬政策和架構(包括薪金、激勵計劃和其他股票計劃)向董事會提出建議。

2025年，薪酬委員會召開了一次會議。所有成員都出席了所有會議。該年度，薪酬委員會所進行的工作概述如下：

- i. 審核所有高階主管的薪酬方案；
- ii. 審核並建議公司現有員工薪酬政策和架構(包括薪資、股票選擇權計劃和其他激勵計劃)；
- iii. 審核現有董事薪酬政策與架構；
- iv. 審核並建議修訂執行董事現有薪酬方案；及
- v. 審查獨立非執行董事的薪酬。

目前，公司高階主管的薪酬主要包括固定月薪。部分高階主管還會獲得與業績掛鉤的年度獎金，該獎金與關鍵績效指標的達成情況掛鉤。非執行董事的薪酬則根據當時的市場狀況以及其作為非執行董事和公司董事會委員會成員的工作量而定。

提名委員會

本公司已設立提名委員會，由獨立非執行董事黃凱華先生和彭小燕女士以及公司執行董事陸恩先生組成。黃凱華先生擔任提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於：至少每年檢討董事會的結構、規模和組成(包括技能、知識和經驗)；就任何擬議的董事會變更提出建議，以配合公司的企業戰略；遴選具備相應資格的董事人選；遴選或向董事會推薦董事候選人；評估獨立非執行董事的獨立性；就董事的委任或續任以及董事(特別是董事長和首席執行官)的繼任計劃向董事會提出建議；以及檢討委員會的職權範圍及其自身的有效性，並隨時向董事會提出任何必要的修改建議。

董事會(續)

提名委員會(續)

2025年，提名委員會召開了一次會議，所有成員都出席了所有會議。年內，提名委員會審查了董事會的結構、規模和組成(包括技能、知識、經驗和任職年限)。提名委員會也審查了所有獨立非執行董事的獨立性以及董事的續任情況。

董事會多元化及性別多元化政策

本公司已採納書面董事會多元化政策，概述實現及維持董事會多元化的方法。董事會認同多元化董事會(具備平衡技能、經驗、知識及專長)的益處。政策考慮因素包括性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、專長及服務年期等。所有董事會委任均以優質為本，並考慮多元化益處。

提名委員會將討論並視情況商定實現董事會多元化的可衡量目標，並向董事會提出建議。

本公司已實現董事會多元化政策。前任主席鄭嬌女士於2025年12月13日逝世後，截至2025年12月31日，董事會由七名成員組成。在其餘董事中，有兩位女性(陸詩韻女士和彭小燕女士)，佔董事會成員總數的29%。本公司繼續遵守上市規則第13.92條的規定，該條規定上市公司須至少有一名不同性別的董事。

截至2025年12月31日，僱員(包括高級管理層)性別比例為24%女性／76%男性；高級管理層為23%女性／77%男性。計劃：透過針對性招聘及培訓計劃，於2030年前實現高級管理層30%女性。挑戰包括行業人才庫限制，正透過內部發展計劃緩解。

董事提名政策

提名委員會負責領導董事會成員的任命流程，並根據公司的業務發展和需求，就董事的增補或填補臨時空缺提出建議。

董事會 (續)

董事提名政策 (續)

在評估和遴選董事候選人時，提名委員會將考慮公司董事提名政策中規定的董事提名和任命標準，包括但不限於候選人的品格和誠信；技能和專長；專業和教育背景；履行董事會和／或委員會職責所需的時間投入；以及公司董事會多元化政策的各項要素等。如果提名流程產生一位或多位合適的候選人，提名委員會將根據公司的需求和對每位候選人的背景調查(如適用)進行優先排序。之後，提名委員會將向董事會提出建議，由董事會從提名候選人中任命合適的董事人選。合適的候選人將由董事會根據公司章程和上市規則進行任命。

在公司股東大會上，如需重新委任董事，提名委員會將審查卸任董事對公司的整體貢獻和服務，以及其在董事會的參與度和表現，並審查卸任董事是否繼續符合公司董事提名政策中規定的提名和委任標準，然後再向董事會提出建議供其考慮，並向公司股東提出建議。

獨立非執行董事任期及連任

董事會注意到，林志權先生已擔任獨立非執行董事超過九年。根據《公司管治守則》，董事會已專門審查其獨立性，並認為他持續展現獨立性，憑藉其對集團歷史的深入了解，提供寶貴的客觀意見和專業建議。根據《上市規則》，林志權先生在即將召開的年度股東大會上的連任，須經股東另行決議通過，並附有通函中關於其持續獨立性的詳細解釋。

企業管治職能

董事會負責履行守則規定的企業管治職責，包括：

- i. 制定及檢討企業管治政策及常規；
- ii. 檢討及監察董事及高級人員培訓及持續專業發展；
- iii. 檢討及監察遵守法律及監管規定的政策及常規；
- iv. 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則；
- v. 檢討本公司遵守守則的情況及本報告的披露。

年內，董事會已檢討守則遵守情況，並透過審核委員會檢討風險管理及內部監控系統的有效性。

股息政策

本公司已採納一項旨在為股東提供穩定且可持續回報，同時為集團未來發展維持充足儲備的股息政策。董事會在決定股息發放時，會考慮集團的財務績效、留存盈餘、可分配儲備及整體經濟狀況。派息受百慕達法律、本公司公司細則及其他適用法規限制。董事會可不時檢討及修訂股息政策。

截至2025年12月31日止年度，董事會建議派發末期股息每股普通股2港仙，連同已於2025年10月10日派發的每股普通股2港仙的中期股息，該年度股息總額為每股4港仙。

董事證券交易

本公司已採納《上市規則》附錄C3(前附錄14)所載標準守則作為其守則。經特定查詢後，所有董事確認於截至2025年12月31日止年度全程遵守標準守則。本公司已向所有董事發出正式通知，提醒彼等於標準守則指定的「禁售期」內不得買賣本公司證券。

董事對綜合財務報表的責任

董事確認，於財務及會計部門支援下，負責按照法定要求及適用會計準則編製集團綜合財務報表。經適當查詢後，董事並不知悉任何重大不明朗因素，可能對本公司持續經營能力構成重大疑問。因此，董事以持續經營基準編製綜合財務報表。董事知悉適用《上市規則》及法定規例有關及時妥善披露股價敏感資料、公告及財務披露的要求，並授權於需要時刊發。

核數師酬金

安永會計師事務所已於2025年股東周年大會獲續聘，直至今屆股東周年大會結束。

於2025年，支付予安永的核數服務費用為港幣2,242,000元，非核數服務費用為港幣355,000元。非核數服務包括稅務諮詢(港幣105,000元)及合規審閱服務(港幣250,000元)。概無由核數師聯屬公司提供服務。

核數師責任聲明載於獨立核數師報告第65至71頁。

風險管理與內部控制系統

董事會認識到其對監督組織風險管理與內部控制系統的責任。秉持最高的治理標準，董事會認識到自身在保障組織資產、確保財務報告的完整性以及培養合規透明文化方面發揮的關鍵作用。

為建立穩健的風險管理框架，集團採用三道防線策略來防範潛在風險並提升ESG績效：

- 第一道防線：** 風險管理架構的第一道防線由負責各業務線的本地經理組成。他們密切參與日常營運活動，因此能夠更好地了解並及時應對風險。
- 第二道防線：** 在總部，集團內部審核師在審查和製定ESG策略方面發揮著至關重要的作用。他們對整個組織的風險進行獨立評估，確保其符合既定的ESG目標和標準。
- 第三道防線：** ESG風險管理總結報告將提交給審計委員會，審計委員會作為第三道防線。審計委員會負責審查風險管理流程的有效性，評估控制措施的充分性，並向董事會提出建議。

主要風險和重點領域

我們將對所有業務部門進行全面的風險評估，尤其著重於識別與氣候變遷相關的潛在風險。這包括考慮極端天氣事件、監管變化和市場波動對我們營運和業務策略的影響。

透過將氣候變遷風險納入評估，我們旨在主動識別脆弱性，並抓住機遇，以增強我們在應對不斷變化的環境挑戰時的韌性和永續性。

風險類別	風險名稱	風險描述
技術	網路安全	網路攻擊是指惡意試圖突破網路安全防禦，以獲取敏感資訊、擾亂營運或造成損害。它對數位資產、聲譽和整體安全構成嚴重威脅。
財務	外匯風險	不利的外匯匯率波動造成的財務損失。
	稅務風險	因稅法變更、稅務機關處罰等原因導致的意外稅費支出。
營運	生產管理風險	生產流程可能中斷、供應鏈問題、品質控制失敗以及營運效率低下，這些都可能導致延誤、缺陷甚至產品召回。
	詐欺與腐敗風險	詐欺與腐敗風險涵蓋組織內部可能發生的不道德行為、詐欺活動、賄賂、挪用公款和其他非法行為。此類不當行為不僅會損害業務營運的誠信，還會使公司面臨法律和監管處罰、聲譽損害和財務損失。
	採購風險	採購商品和服務、供應商關係管理、合約履行和成本控制方面的挑戰。無效的採購實務可能導致供應鏈中斷、成本虛高、產品或服務品質不合格，以及可能面臨供應商不道德行為的風險。

主要風險和重點領域

風險類別	風險名稱	風險描述
	人力資本	與勞動力管理、員工敬業度、人才保留、技能短缺、多元化與包容性、工作場所健康與安全相關的風險。未能應對人力資本風險可能導致生產力下降、員工士氣低落、人員流動率高，以及難以吸引和留住頂尖人才。
	品牌與聲譽	風險涉及對組織形象、公眾認知、客戶信任和利害關係人信心的威脅。負面宣傳、道德失範、產品故障或環境爭議都可能損害品牌聲譽，導致市場佔有率損失、顧客忠誠度下降，並對組織的價值主張造成長期損害。
外部不利因素	氣候變遷	自然災害(如洪水、疫情)造成的業務中斷。
	宏觀經濟	政府政策的不確定性對房地產市場和外國投資的負面影響。

內部審核部門

內部審核部門透過對集團內部控制系統的充分性和有效性提供獨立客觀的保證，在提升和維護組織價值方面發揮著至關重要的作用。

透過對關鍵營運和財務系統的持續審查，內部審計旨在輪流覆蓋各部門下屬的所有酒店、投資性物業和水泥生產業務。

董事會確認風險管理和內部控制系統的有效性

董事會確認集團風險管理和內部控制系統的有效性，這些系統以旨在識別和應對潛在風險的成文政策和程序為基礎。這些控制措施為實現公司目標和保護資產免受財務錯報或損失提供了合理的保證。

透過審計委員會的監督，董事會對集團的內部控制系統進行全面審查，涵蓋財務、營運和合規控制以及風險管理職能。

董事會確認風險管理和內部控制系統的有效性(續)

審計委員會已收到管理層的確認，認為公司風險管理和內部控制系統在本財政年度內有效且充分。在審計委員會的年度審查中，未發現任何重大控制缺陷，董事會認可了管理階層的確認。

此外，審計委員會也評估了公司會計、內部稽核和財務報告職能部門的資源、人員專業知識和能力是否足夠。根據審計委員會的評估和建議，董事會確認公司本財政年度的風險管理和內部控制系統的有效性和充分性，並注意到集團穩健的財務報告流程和對上市規則的遵守情況。

股東權利

董事會及管理層確保股東權利及所有股東獲公平對待。根據公司細則，合資格出席及表決的股東可委任代表代為出席及表決。持有不少於十分之一已繳股本(附帶表決權)的股東可書面要求董事會召開特別股東大會。持有不少於二十分之一總表決權或不少於100名股東可提交書面要求，於股東周年大會提出決議案。除程序性事項外，股東大會表決須以點票方式進行。表決結果於大會當日在本公司及聯交所網站刊登。公司組織章程大綱及細則於本公司及聯交所網站可供查閱。有關召開特別股東大會、於大會提出建議及提名董事的詳細程序亦載於本公司網站。

與股東的溝通

董事會設立多種溝通渠道，旨在讓股東評估本公司整體表現、以知情方式行使權利，並積極與本公司互動。

股東大會為重要溝通途徑，股東可與董事會公開對話。董事會成員(特別是委員會主席及適當管理人員)於股東周年大會解答有關集團業務的提問。本公司核數師亦出席股東周年大會，解答有關審計及核數師報告的查詢。

與股東的溝通(續)

除股東大會外，本公司透過刊發年報及中期報告、公告及通函等渠道維持有效溝通，提供有關集團活動、業務策略、發展及財務狀況的廣泛資料。該等資料亦於本公司及聯交所網站可供查閱。股東可透過電話熱線、傳真、電郵及郵寄地址等聯絡方式隨時提出查詢或意見。

董事會於年內透過意見調查及會議參與率檢討股東溝通政策，認為該政策有效促進公開對話。

投資者關係

本公司積極推動投資者關係及與股東的溝通。透過財務報告、新聞稿、路演、投資者會議及可能召開的股東大會，以及所有提交聯交所的披露文件，維持與股東及投資者的公開對話，提供有關本公司營運表現及企業發展的定期及及時公開披露。

董事會報告

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報告。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。主要附屬公司之主要業務詳情列於財務報告附註1。本年度內本集團之主要業務並無重大轉變。

財務業績及股息

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之溢利與本公司及本集團在該日之財務狀況列於財務報告第72頁至157頁。

中期股息每股港幣2仙已於二零二五年十月十日派發。董事會建議本年度派發末期股息每股港幣2仙予於二零二六年六月十二日名列股東名冊上之股東。

財務資料摘要

本集團過往五年之綜合業績及資產、負債及非控股權益概要載於第160頁。此概要並非經審核財務報告的一部份。

物業、廠房及設備及投資物業

本公司及本集團於本年度內物業、廠房及設備及投資物業之變動資料分別列於財務報告附註13及14。有關本集團投資物業之詳情載於第158頁。

股本

本公司於本年度內股本之變動資料列於財務報告附註26。

優先認股權

因本公司之公司細則或百慕達法例並無優先認股權之條款，故本公司無需按現有股東比例授出新股。

本公司上市證券之購買、出售或贖回

於本年度內，本公司於香港交易所購買其股份。交易詳情如下：

交易日期(年/月/日)	購回股份數目	每股股價		已支付之總代價 (港幣)
		買入最高價 (港幣)	買入最低價 (港幣)	
25/6/2025	2,000	0.78	0.78	1,560.00
5/11/2025	40,000	0.9	0.89	35,800.00
6/11/2025	40,000	0.89	0.88	35,400.00
7/11/2025	62,000	0.9	0.89	55,780.00
13/11/2025	50,000	0.9	0.9	45,000.00
14/11/2025	70,000	0.9	0.89	62,500.00
17/11/2025	80,000	0.88	0.88	70,400.00
18/11/2025	6,000	0.88	0.88	5,280.00
24/11/2025	80,000	0.9	0.9	72,000.00
25/11/2025	80,000	0.88	0.88	70,400.00
27/11/2025	80,000	0.88	0.88	70,400.00
合共	590,000			524,520.00

於二零二五年十二月三十一日，本公司已發行股份總數目為502,453,418股。

於年度結算後，本公司在香港聯合交易所分別購入66,000股及176,000股，總代價分別為港幣58,740.00元及港幣158,400.00元。

所有購回股份共832,000股，於年度結算日後被註銷，因此本公司已發行股本已按原值減除。於年度結算日後，本公司已發行股份總數目為501,621,418股。

於本年度內，本公司股份之購回由董事決定，乃根據上次股東週年大會由股東授權，認為購回股份可提高本公司之資產淨值及每股盈利，並僅在對股東整體均為有利之情況下進行。

除上述披露外，本公司或其任何附屬公司並無購買、購回或賣出任何本公司之上市證券。

儲備

於本年度內，本公司及本集團之儲備之變更資料分別列於財務報告附註28及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，按百慕達一九八一年公司條例之規定計算，本公司可供分派之儲備約為港幣834,087,000元而當中港幣10,032,000元作為本年度之擬派末期利息。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團最大五名客戶之銷售佔本年度總銷售額約33%，而最大客戶之銷售額在此約佔12%。本集團最大五名供應商之採購額佔本年度之總採購額約33%，而最大供應商之採購額在此約佔9%。

董事、彼等之聯繫人士，或就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%的股東概無於本集團五大客戶或五大供應商擁有任何權益。

董事

本年度內本公司之董事如下：

執行董事：

鄭嬌(於二零二五年十二月十三日去世)

陸恩

范招達

陸峯

陸詩韻

獨立非執行董事：

林志權

彭小燕

黃凱華

本公司已收到林志權先生、彭小燕女士及黃凱華先生之獨立確認書，亦對他們於本報告日期的獨立性表示認同。

董事及主管階層簡介

鄭嬌女士，85歲，本公司主席。鄭女士為本集團創辦人之一，已服務本集團超過48年。彼主要負責本集團整體策略計劃。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。鄭女士為陸恩先生、陸峯先生及陸詩韻女士（均為本公司執行董事及聯席行政總裁）的母親。鄭女士於二零二五年十二月十三日去世。

陸恩先生，61歲，本公司執行董事兼聯席行政總裁及提名委員會成員。陸先生為本集團全資附屬公司Luks Land (Vietnam) Limited的總經理，主要負責本集團於越南之物業投資及管理業務。彼已服務本集團36年。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。陸先生為鄭嬌女士之兒子，彼亦是本公司執行董事陸峯先生及陸詩韻女士之兄長。

范招達先生，59歲，本公司執行董事兼公司秘書。范先生於香港大學畢業，為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。范先生亦是本公司之首席財務官。彼已服務本集團36年。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。范先生亦為香港莊臣控股有限公司（於聯交所上市公司，股份代號：01955）之獨立非執行董事。

陸峯先生，57歲，本公司執行董事兼聯席行政總裁。陸先生持有香港中文大學頒發之工商管理碩士學位。加入本集團前，彼於金融服務行業有多年經驗。陸先生為本集團全資附屬公司Luks Cement (Vietnam) Limited的總經理，主要負責本集團之水泥業務發展。彼為本集團已服務達26年。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。陸先生為鄭嬌女士之兒子，彼亦是本公司執行董事陸恩先生之弟弟及陸詩韻女士之兄長。

陸詩韻女士，49歲，本公司之執行董事兼聯席行政總裁及薪酬委員會成員。陸女士持有由香港大學頒發的文學院學士學位。彼於本集團工作超過19年。彼一直於本集團擔任投資者關係總監一職，主要負責本集團的投資者關係。陸女士亦負責本集團的酒店發展項目。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。陸女士為鄭嬌女士之女兒，彼亦為本公司執行董事陸恩先生及陸峯先生之妹妹。由二零二六年一月八日起，陸女士被委任為董事會主席，及辭任董事會聯席行政總裁及薪酬委員會成員之職務。

林志權先生，72歲，本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。林先生於審核、財務及會計工作方面有多年經驗。彼為中國信達資產管理股份有限公司（於聯交所上市公司，股份代號：01359）及中國人壽保險股份有限公司（於聯交所上市公司，股份代號：02628）之獨立非執行董事。彼曾任安永會計師事務所高級顧問及合夥人。林先生擁有由香港理工學院（現時的香港理工大學）頒發的會計學高級文憑。彼亦是香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。

董事及主管階層簡介(續)

彭小燕女士，現年65歲，本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會主席及提名委員會成員。彭女士持有曼徹斯特維多利亞大學法律系碩士學位。彼曾為執業律師，任張秀儀唐滙棟羅凱栢律師行之合夥人近20年，主要從事企業商務法律顧問(包括香港上市公司企業融資、管治及法例遵從)。她也曾擔任香港數間上市公司之公司秘書多年。

黃凱華先生，現年82歲，本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員及提名委員會主席。黃先生曾擔任深圳TCL新技術有限公司顧問，該公司為TCL科技集團旗下子公司之一。黃先生在電子工程方面擁有超過51年經驗，在獲委任為深圳TCL新技術有限公司顧問前，曾擔任TCL多媒體電子有限公司總工程師。由二零二六年一月八日起，黃先生被委任為薪酬委員會成員。

獲准許的彌償條文

董事之獲准許的彌償條文現時及於本財政年度生效。

於整個年度，本公司已為董事投購董事責任保險，為本集團董事提供適當保障。

董事會多元化及性別多元化

本公司致力於維持董事會多元化，視之為有效公司治理的關鍵，並已採納董事會多元化政策。前主席嬭女士於2025年12月13日逝世後，截至2025年12月31日，董事會由七名成員組成。在剩餘董事中，有兩位女性(陸詩韻女士及彭小燕女士)，佔董事會成員總數的28.6%。本公司繼續遵守《上市規則》第13.92條的規定，該條規定上市公司須至少有一名不同性別的董事。請參閱本年度報告第41至54頁的企業管治報告。

獨立非執行董事任期及連任

董事會注意到，林志權先生已擔任獨立非執行董事超過九年。根據《公司管治守則》，董事會已專門審查林志權先生的獨立性，並認為他繼續展現獨立性，憑藉其對集團歷史的深入了解，提供寶貴的客觀見解和專業意見。根據《上市規則》，林志權先生在即將召開的年度股東大會上的連任，須經股東另行決議通過，並附有關於其持續獨立性的詳細解釋。請參閱本年度報告第41至54頁的企業管治報告。

股息政策

本公司已採納一項旨在為股東提供穩定且可持續回報，同時為集團未來發展維持充足儲備的股息政策。在決定股息發放時，董事會將考慮集團的財務表現、留存收益、可分配儲備及整體經濟狀況。請參閱本年度報告第41至54頁的企業管治報告。

董事服務合約

所有獨立非執行董事均已與本公司簽訂續聘合同，合約期限為三年，自2025年9月15日起生效（在合約規定的某些情況下可終止）。而所有執行董事均未與本公司簽訂特定的服務合約。擬於應屆股東周年大會上膺選連任之董事並無與本集團訂立不得於一年內終止而毋須作出補償（法定補償除外）之服務合約。

董事薪酬

董事袍金須經股東於股東大會上批准。董事薪酬由本公司薪酬委員會釐定，詳情請參閱綜合財務報表附註8。

董事之合約權益

於本年度之任何時間內，各董事概無（直接或間接地）於本公司或其任何附屬公司所訂立之任何對本集團業務屬重要之合約佔有重大權益。

董事於競爭業務的權益

於二零二五年十二月三十一日，概無董事或本公司主要股東或彼等各自任何聯繫人士參與任何與本集團業務競爭或可能競爭的業務，或與本集團有任何其他利益衝突。

董事及主要行政人員權益及股份之淡倉及相關股份

於二零二五年十二月三十一日，董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股本及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司所存置登記冊之權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則「標準守則」須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉：

董事姓名	附註	所持股份數目、身份及權益性質				合共	佔本公司 已發行股本之 百分比
		直接實益 擁有人	配偶持有的 家庭權益	透過受控法團 透過受控法團	透過信託的 受託人		
鄭嬌	(a)	21,288,800	-	36,912,027	-	58,200,827	11.58
陸恩	(b)	3,070,800	174,000	-	272,824,862	276,069,662	54.94
陸峯	(b)	3,229,600	-	-	272,824,862	276,054,462	54.94
陸詩韻	(b)	1,650,000	-	-	272,824,862	274,474,862	54.63
范招達		1,500,000	-	-	-	1,500,000	0.30

附註：

- (a) 鄭嬌女士（已故）為CC (Holdings) Limited之實益擁有人，而該公司在報告期末持有本公司股份36,912,027股。鄭嬌女士的權益目前正在辦理遺囑認證手續。
- (b) 上述表列陸恩先生、陸峯先生及陸詩韻小姐於「透過信託的受託人」項下持有的權益，乃Luks Family (PTC) Limited作為The Luks Family Trust的受託人所持有的相同股權。陸恩先生、陸毅先生、陸峯先生及陸詩韻小姐各人皆為The Luks Family Trust的受益人。陸毅先生及Luks Family (PTC) Limited的權益於下述「主要股東之股份」段落中披。

董事及主要行政人員權益及股份之淡倉及相關股份(續)

除上文外，為符合公司最低股東數目之要求，幾位董事因而持有本公司多間附屬公司的非實益擁有之個人股本權益。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄、或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或股份之淡倉或相關股份。

董事購入股份之權利

年內並無授出權利予任何董事或彼等各自之配偶或未滿十八歲之子女以購入本公司股份而獲取利益；彼等於年內亦無行使該等權利；本公司或其任何附屬公司亦無參與任何安排，以令董事能於任何其他法人團體獲得該等權利。

購股權計劃

於本公司於二零一八年五月二十九日舉行的股東周年大會上，股東批准採納一項購股權計劃(「該計劃」)。該計劃的詳情已於本公司日期為二零一八年四月十六日的通函中披露。除非另行終止或修訂，該計劃自採納日期起有效期為十年(即至二零二八年五月二十八日)。於二零二五年十二月三十一日，該計劃的剩餘有效期約為2年5個月。

該計劃受香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第17章規管。該計劃為本公司提供靈活機制，向合資格參與者授出購股權，包括本集團的董事(執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員，以及董事會全權酌情認為已對或將對本集團作出貢獻的任何顧問、諮詢顧問、分銷商、承包商、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合資業務夥伴、推廣者或任何集團成員的服務提供者，以表彰及肯定彼等對本集團的貢獻，並將彼等的利益與本公司及股東的長期增長保持一致。

自該計劃採納以來直至二零二五年十二月三十一日，概無根據該計劃授出任何購股權。因此，於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，概無任何購股權尚未行使，且於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，根據該計劃可供授出的購股權數目均為50,529,741股，並無任何服務提供者子限額。此數目為採納時批准的授權限額(即採納日期已發行股份的10%，基於當時已發行股份505,297,418股，即50,529,741股)，並受所有計劃下未行使購股權總數不得超過30%的上限規限。於本報告日，根據該計劃可供發行的股份總數50,529,741股，約佔已發行股份總數(501,621,418股)的10.07%。

由於根據該計劃並無授出任何購股權，故於截至二零二五年十二月三十一日止年度內可發行股份數目除以已發行股份(不包括庫存股)的加權平均數為零。

行使期

購股權可按授出購股權要約信函的條款，於購股權被接納及視為已授出之日起，至董事會通知各承授人的到期日（自購股權要約日期起計不得超過10年）期間內任何時間行使。

歸屬期

一般並無最低持有期或業績目標要求，方可行使購股權。除非董事會另行決定並於授出購股權要約信函中列明有關限制，否則承授人無需達成任何業績目標或持有購股權一段最低期間，方可行使購股權。

該計劃繼續作為可用的激勵工具，雖然至今尚未作出任何授出。董事會將繼續監察其是否適合本集團的薪酬策略及當前市場情況。

該計劃的進一步詳情載於綜合財務報表附註27。

主要股東及其他人士之權益及股份之淡倉及相關股份

於二零二五年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條所規定而存置之權益登記冊所記錄，擁有公司已發行股本5%或以上權益之股東如下：

好倉：

名稱	身份及權益性	所持質股份數目	佔本公司已發行股本百分比
CC (Holdings) Limited	直接實益擁有人	36,912,027	7.35
Kopernik Global Investors LLC	直接實益擁有人	25,274,866	5.03
Luks Family (PTC) Limited	直接實益擁有人	272,824,862	54.30
陸毅(附註)	直接實益擁有人及透過信託的受託人	276,214,862	54.97

附註：陸毅先生的權益包括個人持有本公司股份3,390,000股，及與陸恩先生、陸峯先生及陸詩韻小姐作為The Luks Family Trust的其中受益人，透過Luks Family (PTC) Limited (The Luks Family Trust的受託人)持有本公司股份之權益為272,824,862股。

除上述所披露外，於二零二五年十二月三十一日，概無人士(除本公司董事其權益已列載於上文「董事及主要行政人員權益及股份之淡倉及相關股份」內)於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條須予記錄之權益或股份之淡倉或相關股份。

股東週年大會

本公司謹訂於二零二六年六月四日(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舉行股東週年大會。

足夠公眾持股量

根據本公司通過公開途徑可得資料及據董事所知，於本報告日期，公眾人士持有本公司已發行股本總額最少25%。

核數師

截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由安永會計師事務所審核，該核數師的任期將於二零二六年度股東週年大會屆滿，惟符合資格並願意膺選連任。

承董事會命

主席

陸詩韻

香港

二零二六年三月二十六日

獨立核數師報告



致：陸氏集團(越南控股)有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核載於第72頁至157頁的陸氏集團(越南控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告會計準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審核綜合財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的適用於公眾利益實體財務報表審核的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於貴集團，我們已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審核並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審核中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告核數師就審核綜合財務報表承擔的責任部分闡述的責任，包括與這些關鍵審核事項相關的責任。相應地，我們的審核工作包括執行為應對綜合財務報表重大錯誤陳述風險的評估而設計的審核程序。我們執行審核程序的結果，包括應對下述關鍵審核事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審核意見提供了基礎。

致：陸氏集團(越南控股)有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	我們審核時如何處理關鍵審核事項
<p><i>投資物業公允值之估計</i></p> <p>貴集團於越南、香港及中國內地持有投資物業組合以賺取租賃收益。該等投資物業於報告日以公允值計量及截至二零二五年十二月三十一日止，該等投資物業總帳面值為港幣 1,252 百萬元。</p> <p>於報告期末，釐定投資物業公允值必須反映市場情況而作重大估值。於報告期末，管理層聘請外聘估值師對該等投資物業進行估值及鑒於缺乏最近活躍於市場上類似物，外聘估值師考慮資料於不同來源包括預計有關物業的租值及對貼現率及復歸收益率作出假設。</p> <p>相關投資物業公允值披露載於綜合財務報表附註3及14。</p>	<p>我們對投資物業估值的審核步驟如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 獲得及審閱管理層基於由貴集團委聘之外部估值師所編製的估值報告對投資物業公允值所作出的評估； • 評估外聘估值師的資格、經驗及專業，並考慮其客觀性和獨立性； • 在內部估價專員協助下，評估所採用的估價方法和關鍵參數，包括預估售價、預估租金和資本化率等，並以抽樣方式對投資物業的價值與其他可比較物業進行基準比較； • 比較物業有關用作估價的投入的數據與相關文件(如租賃協議)；及 • 評估物業投資估值的披露是否充分。

致：陸氏集團(越南控股)有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	我們審核時如何處理關鍵審核事項
<p>香港酒店營運的減值評估</p> <p>貴集團於香港的酒店營運(「酒店營運」)中，資產部分主要持有的酒店物業於二零二五年十二月三十一日的賬面淨值(包括租賃土地及自置物業、廠房及設備)為港幣419百萬元。</p> <p>於報告期末，酒店營運持續虧損，引致酒店營運現金產生單位(「酒店營運現金產生單位」)有減值指標。管理層對酒店營運現金產生單位作出減值評估，並根據公允值減去出售成本釐定其可收回金額。</p> <p>本年度內，酒店營運現金產生單位並無減值及減值回撥。</p> <p>管理層聘請外聘估值師估計酒店營運現金產生單位的公允價值。酒店營運現金產生單位的減值評估對我們的審計重大，因為(i)酒店營運現金產生單位淨賬面值的重要性；及(ii)釐定酒店營運現金產生單位的公允值減去出售成本乃是根據一些估計如預計出租率、預計未來現金流量及貼現率。</p> <p>相關酒店營運現金產生單位公允值披露載於綜合財務報表附註3及13。</p>	<p>我們對酒店營運現金產生單位評估可收回金額的審核步驟如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 獲得並審查管理層評估報告及由貴集團所簽訂的外聘估值師編製估價報告； • 評估外聘估值師的資格、經驗及專業，客觀性和獨立性； • 在內部估價專員協助下，評估所採用的估價方法和估值中採用的關鍵參數，包括用於確定可收回金額的每日房價估計、資本化率和貼現率；及 • 評估管理層估計的出售成本。

致：陸氏集團(越南控股)有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	我們審核時如何處理關鍵審核事項
<p>水泥營運的減值評估</p> <p>貴集團於越南的水泥營運(「水泥營運」)中，資產部分主要持有的水泥廠房於二零二五年十二月三十一日的賬面淨值(包括租賃土地及自置物業、廠房及設備)約港幣106百萬元。</p> <p>於報告期末，水泥營運持續虧損，引致水泥營運現金產生單位(「水泥營運現金產生單位」)有減值指標。管理層對水泥營運現金產生單位作出減值評估，並根據使用值釐定其可收回金額。</p> <p>本年度內，水泥營運現金產生單位並無減值及減值回撥。</p> <p>管理層聘請外聘估值師估計水泥營運現金產生單位的使用值。水泥營運現金產生單位的減值評估對我們的審計重大，因為(i)水泥營運現金產生單位淨賬面值的重要性；及(ii)釐定水泥營運現金產生單位的使用值乃是根據一些估計如收入增長率、毛利率、預計未來現金流量及貼現率。</p> <p>相關水泥營運現金產生單位的減值評估披露載於綜合財務報表附註3及13。</p>	<p>我們對水泥營運現金產生單位評估可收回金額的審核步驟如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 獲得並審查管理層評估報告及由貴集團所簽訂的外聘估值師編製估價報告； • 評估外聘估值師的資格、經驗及專業，客觀性和獨立性； • 就現金流預測中應用的主要假設(例如收入增長率和毛利率)向管理層詢問，並將其與歷史資訊以及我們對最新市場資訊和狀況的理解進行比較；及 • 在內部估價專員協助下，評估所採用的估價方法和估值中採用的關鍵參數，包括用於確定可回收金額的方法和貼現率。

致：陸氏集團(越南控股)有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

刊載於年報內其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他信息包括刊載於年度報告內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就我們對綜合財務報表的審計而言，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報告須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告會計準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行職責，監督貴集團的財務報告過程。

致：陸氏集團(越南控股)有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們遵照百慕達一九八一年《公司法》第90條僅對全體股東作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審核準則進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採納會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採納持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

致：陸氏集團(越南控股)有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 規劃並執行集團審計，以就貴集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以作為就綜合財務報表發表意見之基礎。我們負責指導、監督及審閱為進行集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施(若適用)。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是黃卓強先生(執業證書編號：P05400)。

安永會計師事務所

執業會計師

香港鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

二零二六年三月二十六日

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入	5	344,186	372,746
銷售成本		(205,673)	(228,111)
毛利		138,513	144,635
其他收入及收益	5	26,281	23,083
投資物業公允值淨收益／(虧損)	14	(43,703)	6,719
銷售及分銷費用		(4,983)	(3,001)
行政費用		(63,622)	(63,928)
其他費用，淨值		(20,242)	(59,759)
融資成本	7	(2,079)	(2,039)
除稅前溢利	6	30,165	45,710
所得稅支出	10	(13,516)	(27,106)
本年溢利		16,649	18,604
應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人		18,074	19,144
非控股權益		(1,425)	(540)
總額		16,649	18,604
母公司普通股股東應佔每股盈利	12		
基本及攤薄		港幣 3.6 仙	港幣 3.8 仙

綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年溢利	16,649	18,604
其他全面(收益)/虧損		
隨後期間可能被重新分類至損益之其他全面虧損：		
換算外國業務產生之匯兌差額	(26,794)	(61,539)
隨後期間不會被重分類至損益之其他全面收益：		
由物業、廠房及設備轉移至投資物業(扣除稅項後)之公允值收益	146	-
本年其他全面虧損	(26,648)	(61,539)
本年全面虧損總額	(9,999)	(42,935)
應佔全面虧損：		
母公司擁有人	(9,900)	(42,897)
非控股權益	(99)	(38)
總額	(9,999)	(42,935)

綜合財務狀況表

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	643,027	682,048
投資物業	14	1,251,766	1,135,157
待發展物業	16	18,250	181,880
預付款項、其他應收款項及其他資產	19	415	21,027
非流動資產總值		1,913,458	2,020,112
流動資產			
存貨	17	33,193	38,566
應收賬款	18	25,895	25,974
預付款項、其他應收款項及其他資產	19	10,463	7,059
通過損益以反映公允值的金融資產	20	5,335	5,175
現金及銀行結餘	21	615,783	549,179
流動資產總值		690,669	625,953
流動負債			
應付賬款	22	6,713	8,182
其他應付款項及累計支出	23	94,643	84,121
應付稅項		23,902	24,318
流動負債總值		125,258	116,621
流動資產淨值		565,411	509,332
資產總值減流動負債		2,478,869	2,529,444

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
資產總值減流動負債		2,478,869	2,529,444
非流動負債			
其他應付款項	23	41,705	46,374
撥備	24	1,985	2,276
遞延稅項負債	25	171,814	186,807
非流動負債總值		215,504	235,457
資產淨值		2,263,365	2,293,987
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	26	5,025	5,025
庫存股份		(525)	-
儲備	28	2,281,890	2,311,888
		2,286,390	2,316,913
非控股權益		(23,025)	(22,926)
總權益		2,263,365	2,293,987

陸詩韻
董事

陸恩
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

母公司擁有人應佔權益

附註	已發行	法定盈餘	股本贖回	物業重估	匯兌波動	保留溢利	庫存股份	合共	非控股	總權益		
	股本	公積	儲備	儲備	儲備							
	港幣千元 (附註26)	港幣千元 (附註28(b))	港幣千元 (附註28(c))	港幣千元 (附註28(d))	港幣千元 (附註28(e))	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零二四年一月一日	5,026	828,013	2,491	730	(6,371)	24,173	(553,966)	2,079,901	-	2,379,997	(22,888)	2,357,109
本年溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	19,144	-	19,144	(540)	18,604
本年其他全面收益/(虧損):												
換算外國業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(62,041)	-	-	(62,041)	502	(61,539)
本年全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(62,041)	19,144	-	(42,897)	(38)	(42,935)
股份購回及註銷	26(b)	(1)	-	1	-	-	-	(85)	-	(85)	-	(85)
二零二三年末期股息	-	(10,052)	-	-	-	-	-	-	-	(10,052)	-	(10,052)
二零二四年中期股息	11	-	(10,050)	-	-	-	-	-	-	(10,050)	-	(10,050)
轉入法定盈餘公積	-	-	744	-	-	-	-	(744)	-	-	-	-
於二零二四年十二月三十一日 及於二零二五年一月一日	5,025	807,911*	3,235*	731*	(6,371)*	24,173*	(616,007)*	2,098,216*	-	2,316,913	(22,926)	2,293,987
本年溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	18,074	-	18,074	(1,425)	16,649
本年其他全面收益/(虧損):												
換算外國業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(28,120)	-	-	(28,120)	1,326	(26,794)
由物業、廠房及設備轉移至投資 物業(扣除稅項後)之公允值 收益	-	-	-	-	-	146	-	-	-	146	-	146
本年全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	146	(28,120)	18,074	-	(9,900)	(99)	(9,999)
股份購回及註銷	26(a)	-	-	-	-	-	-	-	(525)	(525)	-	(525)
二零二四年末期股息	11	-	(10,049)	-	-	-	-	-	-	(10,049)	-	(10,049)
二零二五年中期股息	11	-	-	-	-	-	-	(10,049)	-	(10,049)	-	(10,049)
轉入法定盈餘公積	-	-	772	-	-	-	-	(772)	-	-	-	-
於二零二五年十二月三十一日	5,025	797,862*	4,007*	731*	(6,371)*	24,319*	(644,127)*	2,105,469*	(525)	2,286,390	(23,025)	2,263,365

* 該等儲備賬包括於綜合財務狀況表內之綜合儲備共港幣2,281,890,000元(二零二四年:港幣2,311,888,000元)。

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		30,165	45,710
調整：			
融資成本	7	2,079	2,039
利息收入	5	(20,917)	(14,743)
通過損益以反映公允值金融資產的股息收入	5	(346)	(346)
出售物業、廠房及設備項目收益	5	(682)	(17)
投資物業公允值虧損／(收益)，淨值	14	43,703	(6,719)
由某些待發展物業轉移至投資物業重新計量之虧損	6	8,400	-
自有資產折舊	6	34,813	37,963
資產使用權折舊	6	3,867	4,268
物業、廠房及設備項目減值	6	2,266	44,840
應收賬款減值，淨值	6	7,180	2,526
通過損益以反映公允值金融資產獲得的公允值虧損／(收益)	6	(160)	46
待發展物業減值	6	-	9,600
過時存貨撥備	6	494	722
租賃優惠	14	(1,356)	-
		109,506	125,889
存貨減少		3,778	21,817
應收賬款增加		(7,843)	(739)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少／(增加)		(894)	1,416
應付賬款減少		(1,235)	(3,269)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		9,234	(3,235)
撥備減少		(279)	(778)
		112,267	141,101
營運產生現金之流入		112,267	141,101
已付利息		(2,079)	(2,039)
已付香港利得稅		-	(35)
已付海外稅項		(22,153)	(25,362)
		88,035	113,665
營運活動淨現金流入		88,035	113,665

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
營運活動淨現金流入		88,035	113,665
投資活動現金流量			
已收利息		18,205	14,743
通過損益以反映公允值金融資產獲得的股息		346	346
購入原到期日多於三個月的定期存款和存單		(15,154)	(96,569)
購買物業、廠房及設備項目		(14,620)	(13,988)
出售物業、廠房及設備項目所得		771	17
投資活動淨現金流出		(10,452)	(95,451)
融資活動現金流量			
租賃支出本金部份	29	(702)	(713)
已付股息		(20,098)	(20,102)
股份回購	26	(525)	(85)
融資活動淨現金流出		(21,325)	(20,900)
現金及現金等值增加／(減少)淨額		56,258	(2,686)
現金及現金等值年初結存		260,163	272,922
外幣匯率變動影響淨額		(3,539)	(10,073)
現金及現金等值年終結存		312,882	260,163
現金及現金等值結餘分析			
現金及銀行結存	21	86,312	77,432
購入原到期日少於三個月之非抵押定期存款		226,570	182,731
購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款	21	302,901	289,016
綜合財務狀況表中現金及銀行結存	21	615,783	549,179
減：購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款	21	(302,901)	(289,016)
綜合現金流量表中現金及現金等值	21	312,882	260,163

財務報告附註

二零二五年十二月三十一日

1. 公司資料

陸氏集團(越南控股)有限公司(「本公司」)是一間註冊於百慕達之有限責任公司。公司主要辦事處位於香港九龍土瓜灣上鄉道39-41號昌華工廠大廈5字樓。

本年度內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)從事下列主要業務：

- 製造及銷售水泥
- 物業投資及物業管理及提供有關服務
- 物業發展
- 銷售電子產品
- 酒店營運

根據董事意見，本公司的控股公司和最終控股公司是在英屬維爾京群島註冊成立的Luks Family (PTC) Limited。

附屬公司資料

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	成立／註冊 及經營地區	已發行普通股 面值／註冊股本	公司所佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Luks Holdings (B.V.I.) Limited	英屬維爾京群島／ 香港	美金2元	100	-	投資控股
陸氏實業有限公司	香港	港幣168,048,482元	-	100	物業投資、 投資控股及 酒店營運

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	成立／註冊 及經營地區	已發行普通股 面值／註冊股本	公司所佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Luks International (Vietnam) Company Limited	越南	越南盾 40,000,000,000	-	100	酒店營運
陸氏實業(寶安)有限公司*	中華人民共和國 (「中國」)／內地	港幣 39,000,000 元	-	100	物業投資
陸氏電業有限公司	香港	港幣 300,000 元	-	100	銷售電子產品
Luks Vietnam Company Limited	英屬維爾京群島／ 香港	美金 3 元	100	-	投資控股
Luks Timber (Vietnam) Limited	越南	越南盾 15,715,698,000	-	100	製造及銷售夾板
Luks Cement Company Limited	英屬維爾京群島／ 香港	美金 50,000 元	-	100	投資控股
Luks Cement (Vietnam) Limited	越南	越南盾 751,329,773,000	-	100	製造及銷售水泥
Luks Land Company Limited	英屬維爾京群島／ 香港	美金 100 元	-	100	投資控股

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

主要附屬公司之詳情如下：(續)

名稱	成立／註冊 及經營地區	已發行普通股 面值／註冊股本	公司所佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Luks Land (Vietnam) Limited	越南	越南盾 193,639,051,000	-	100	物業投資及管理
Luks Land Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	美金 1 元	-	100	投資控股
Thanh Phat Investment and Construction Company Limited	越南	越南盾 35,000,000,000	-	85	物業發展
Luks Realty Development Limited	英屬維爾京群島／ 香港	美金 1 元	-	100	投資控股
Luks New Property Solution Company Limited	蒙古	美金 100,000 元	-	80	物業發展

* 根據中國法例註冊之全外資擁有企業

根據董事意見，上表所列為主要影響本集團本年度業績或佔本集團資產淨值中之重要部份之本公司附屬公司。
根據董事意見，詳列其他附屬公司之明細將令篇幅過於冗長。

2. 會計政策

2.1 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會計準則(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」)。

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二零二五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(本集團獲賦予現有有能力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。所有集團內公司的資產及負債、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。

2. 會計政策(續)

2.1 編撰基準(續)

綜合賬目基準(續)

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，其會終止確認該附屬公司的資產(包括商譽)及負債、任何非控股權益的賬面值及於權益所錄得的累計匯兌差額；並確認任何保留投資的公允值及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)。

2.2 會計政策變更及披露

本集團已於本年度財務報表首次採用《香港會計準則第21號 – 缺乏可兌換性》的修訂。本集團並未提前採用任何已發佈但尚未生效的其他準則或修訂。

《香港會計準則第21號》的修訂規定了企業應如何評估某一貨幣是否可兌換為另一貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，企業應如何在計量日估計即期匯率。修訂要求披露相關資訊，使財務報表使用者能夠理解貨幣不可兌換所帶來的影響。由於本集團所涉及的交易貨幣及各成員公司的功能貨幣在換算為本集團呈列貨幣時均屬可兌換，因此該修訂對本集團的財務報表並無影響。

2. 會計政策 (續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團於本年度財務報表中並未採用以下已發佈但尚未生效的新訂及修訂《香港財務報告準則》。本集團擬於相關準則及修訂生效時(如適用)予以採用。

香港財務報告準則第18號	財務報表列報與披露 ²
香港財務報告準則第19號及其修訂	非公共受託責任子公司的披露 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂	金融工具分類與計量的修訂 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂	涉及自然依賴型電力合約的修訂 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ¹
香港會計準則第21號的修訂	向高通脹呈報貨幣的折算 ²
香港財務報告準則年度改進 – 第11號	香港財務報告準則第1號，香港財務報告準則第7號香港財務報告準則第9號，香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的修訂 ¹

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可予採納

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表呈報。雖然香港會計準則第1號沿用了許多章節並進行了有限的修改，但香港財務報告準則第18號對綜合損益表中的列報提出了新的要求，包括指定的總和和小計。實體必須將綜合損益表中的所有收入和支出分類為五類之一：經營、投資、融資、所得稅和終止經營，並提交兩個新定義的小計。它還要求在單一附註中揭露管理層定義的績效指標，並對分組(匯總和分解)以及主要財務報表和附註中的資訊位置提出更高的要求。先前包含於香港會計準則第1號的部分要求已移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及錯誤，並更名為香港會計準則第8號財務報表編製基準。由於發佈有限但廣泛適用的香港財務報告準則第18號，香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股收益及香港會計準則第34號中期財務報告作出修訂。此外，其他香港財務報告準則也有輕微的相應修訂。香港財務報告準則第18號及對其他香港財務報告準則的後續修訂於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。需要追溯申請。本集團目前正在分析新規定並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表呈列及揭露的影響。

2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第19號允許合格實體選擇應用減少的披露要求，同時仍應用其他香港財務報告準則中的確認、計量和列報要求。要符合資格，在報告期末，實體必須是香港財務報告準則第10號綜合財務報表中定義的子公司，不能承擔公共責任，並且必須有一個母公司(最終或中間)編製符合香港財務報告準則的可供公眾使用的綜合財務報表。香港財務報告準則第19號已於2025年4月修訂，將國際財務報告準則納入適用資格的判斷標準。該準則又於2025年10月進一步修訂，主要包括：(i) 移除香港財務報告準則第19號中的披露目標；(ii) 減少與供應商融資安排及特定類別金融負債相關的披露要求；(iii) 將與管理層自訂績效衡量指標相關的披露要求，改為引用香港財務報告準則第18號，適用於使用這些衡量指標的企業。該準則允許提前適用。由於本公司為上市公司，因此不符合選擇適用香港財務報告準則第19號的資格。但本公司的部分子公司正在考慮在其特定財務報表中適用香港財務報告準則第19號。

香港財務報告準則第9號與第7號的修訂 – 《金融工具分類與計量的修訂》，這些修訂釐清了金融資產或金融負債的終止確認日期，並引入一項會計政策選擇：若符合特定條件，允許在結算日前，透過電子支付系統清償的金融負債予以終止確認。修訂亦釐清了如何評估具有環境、社會及管治(ESG)或其他類似或有特徵的金融資產之合約現金流特徵。此外，修訂釐清了對具有「無追索權特徵」及「合約連結工具」的金融資產之分類要求。修訂還包括對指定以「其他綜合收益按公允價值計量」的股權投資增加披露要求及對具有或有特徵的金融工具增加披露要求。這些修訂須追溯適用，並在初始適用日調整期初留存收益(或其他權益組成部分)。前期數據不必重述，若重述則不得使用事後判斷。允許提前適用，可選擇同時適用所有修訂，或僅提前適用與金融資產分類相關的修訂。本集團預期這些修訂不會對財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第9號與第7號的修訂 – 《涉及自然依賴型電力合約的修訂》，這些修訂釐清了「自用」要求在相關合約中的適用方式，並修訂了現金流量避險關係中被指定避險項目的要求。修訂亦包括額外的披露，讓財務報表使用者能理解這些合約對企業財務表現及未來現金流的影響。與「自用」例外相關的修訂須追溯適用。前期數據不必重述，若重述則不得使用事後判斷。與避險會計相關的修訂須前瞻性適用，僅適用於初始應用日或之後指定的新避險關係。允許提前適用。香港財務報告準則第9號與第7號的修訂必須同時適用。本集團預期這些修訂不會對財務報表產生重大影響。

2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號和香港會計準則第28號的修訂旨在解決兩者在處理投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或投入時要求不一致的問題。修訂規定，當資產的出售或投入構成一項業務時，應對下游交易產生的損益進行全面確認。對於涉及不構成業務的資產交易，投資者僅在與該聯營公司或合營企業無關的投資者權益範圍內，將交易產生的損益計入其損益。修訂要求以未來適用方式執行。香港會計師公會已取消此前規定的強制生效日期，但目前已可選擇採用這些修訂。

香港會計準則第21號關於「翻譯為高通脹呈報貨幣」的修訂要求，將非高通脹功能貨幣翻譯為高通脹呈報貨幣時，需以期末匯率進行換算。修訂亦規定，若企業的功能貨幣及呈報貨幣均屬高通脹經濟體之貨幣，則需依據《香港會計準則第29號 — 高通脹經濟中的財務報告》第34段的規定，使用一般物價指數對其外國業務(功能貨幣屬非高通脹經濟體)的比較數字進行重述。修訂同時引入若干額外披露要求，並允許提前應用。此修訂預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則年度改進 – 第11號載有香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(以及隨附的實施香港財務報告準則第7號的指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的修訂。

- 香港財務報告準則第7號金融工具：揭露：修訂更新了香港財務報告準則第7號B38段以及實施香港財務報告準則第7號的指引IG1、IG14和IG20B段中的某些措辭，以簡化或與準則中的其他段落和/或其他準則中使用的概念和術語保持一致。此外，修訂澄清，實施香港財務報告準則第7號的指引不一定說明香港財務報告準則第7號所引用段落中的所有要求，也不會提出額外要求。允許提前申請。預計該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第9號金融工具：修訂澄清當承租人已根據香港財務報告準則第9號判定租賃負債已經消滅時，承租人需應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段並將任何由此產生的損益確認於損益中。然而，修訂並未涉及承租人如何區分香港財務報告準則第16號所界定的租賃修改與香港財務報告準則第9號下租賃負債的消滅。此外，修訂更新了香港財務報告準則第9號第5.1.3段及附錄A中的部分措辭，以消除潛在混淆。允許提前應用。該修訂預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。

2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- 香港財務報告準則第10號綜合財務報表：修訂澄清香港財務報告準則第10號B74段所述的關係只是投資者與作為投資者實際代理人的其他方之間可能存在的各種關係的一個例子，從而消除了與香港財務報告準則第10號B73段的要求不一致的情況。預計該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港會計準則第7號現金流量表：繼先前刪除「成本法」的定義後，該修訂將香港會計準則第7號第37段中的術語「成本法」替換為「按成本」。允許提前申請。預計該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何影響。

2.4 重大會計政策

公允值計量

本集團於各報告期結算日按公允價值計量投資物業及衍生金融工具。公允價值指於計量日市場參與者之間的有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。計量公允價值時假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債的主要市場或(在未有主要市場的情況下)最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團能參與的市場。假設市場參與者基於最佳經濟利益行事，資產或負債的公允價值使用市場參與者為資產或負債定價所用假設計量。

非金融資產之公允價值計量會計及市場參與者將資產用於最高增值及最佳用途或售予會將資產用於最高增值及最佳用途之另一名市場參與者而創造經濟利益的能力。

本集團針對不同情況使用不同估值方法，確保有足夠數據計量公允價值，並盡量利用相關可觀察數據，減少使用不可觀察數據。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

公允值計量

公允價值於財務報表確認或披露之所有資產及負債，均基於對計量公允價值整體而言屬重要之最低層輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一級 - 按同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計算
- 第二級 - 按估值方法計算(計量公允價值的重要最低層輸入數據可直接或間接觀察)
- 第三級 - 按估值方法計算(計量公允價值的重要最低層輸入數據不可觀察)

對於按經常性基準於財務報表確認之資產及負債，本集團於各報告期結算日重新評估分類(基於對計量公允價值整體而言屬重大之最低層輸入數據)，確定有否在不同層級之間轉移。

非金融資產減值

當資產(存貨、待發展物業及投資物業除外)有減值跡象或須對資產進行年度減值測試時，會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額指個別資產或現金產生單位的使用價值與其已扣除銷售成本的公允價值兩者之中的較高者，除非該資產所產生的現金流入並非基本上獨立於其他資產或資產組別，在該情況下可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

在測試現金產生單位減值時，如果公司資產(例如總部大樓)的賬面價值的一部分可以在合理和一致的基礎上分配給單個現金產生單位，或者以其他方式分配給最小的一組現金產生單位。

僅當資產的賬面價值超逾其可收回金額時方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量以反映當前市場評定的貨幣時間價值以及資產特有風險的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間在損益中列入與減值資產功能屬於同一類別的開支扣除。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

非金融資產減值

於各報告期結算日評估有否跡象顯示原已確認的減值虧損不復存在或有所減少。如有，則評估可收回金額。僅當釐定資產可收回金額的估計方法改變時，方可轉回先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，惟轉回後的數額不得高於假設以往年度並無確認資產減值虧損而應有的賬面價值(扣除任何折舊／攤銷)。除非資產為重估金額情況下，減值虧損的回撥將按照該重估資產的相關會計政策入帳，該減值虧損的回撥於產生期間計入損益表。

關連人士

倘任何人士符合以下條件，則視為與本集團有關連：

- (a) 倘該方屬以下人士或該人士的家庭近親成員，並且該人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 擔任本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

關連人士(續)

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體的聯營公司或合營公司(或為另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營公司，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是以本集團或本集團關連實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或受共同控制；
- (vii) (a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)的主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理層人員服務。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使其達至工作條件及地點作擬定用途的直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生如維修保養等開支，一般於其產生期間自損益扣除。在符合確認標準的情況下，重大檢驗的開支作為重置在資產賬面值中撥充資本。倘在若干時段需重置物業、廠房及設備的重大部分，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊的個別資產。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

折舊乃按每項物業、廠房及設備項目之估計可使用期，扣除其估計殘值後，以直線方法撇銷其成本，其主要折舊年率詳列如下：

自有資產

樓宇	按租賃年期
租賃物業裝修	15% – 20%
廠房及機械	4% – 15%
傢俬、裝置及寫字樓設備	10% – 20%
汽車	7% – 25%

使用權資產

租約土地	按租賃年期
汽車	25%

當物業、廠房及設備項目之組成部份有不同可使用期，該項目之成本以合理方法分配而每個組成部份均分開折舊。至少於每個報告期末，殘值、可使用期及折舊方法均被檢討，及如適當的話便作調整。

倘物業、廠房及設備項目被出售或其使用或出售無法帶來未來經濟效益，則被終止確認。反映於損益表內之固定資產出售或退減之收益或虧損乃為銷售所得減該資產賬面值之差額。

在建工程按成本值扣除減值虧損入賬，並不予折舊。完工並可供使用時，將重新歸入適當類別之物業、廠房及設備。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

投資物業

投資物業指持有土地及樓宇之權益以賺取租金收入及／或作資本升值，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或用於日常業務之出售。該物業最初以成本(包括交易費用)計算。初次確認後，投資物業以公允值(反映報告期末之市場情況)列賬。

因投資物業之公允值變更而產生之損益乃撥入其發生期間之損益表內。

投資物業屆滿或出售之任何損益乃確認於其屆滿或出售年度之損益表內。

從投資性房地產轉移到所有者佔用的房地產或存貨，則視為房地產的成本後續會計處理是其在使用變更之日的公允價值。如果本集團作為所有者佔用的物業被佔用物業成為投資物業，本集團根據政策將其入賬在「物業，廠房，設備和折舊」中對自有物業和／或根據「使用權資產」中規定的政策，直至持有資產的日期為持有的使用權資產用途變更，以及當日賬面價值與物業公允價值之間的差額根據香港會計準則第16號物業，廠房，設備和折舊中所述的政策進行重估。若是從存貨或待發展物業轉為投資性物業，則該日期物業的公允價值與其原賬面金額之間的差額，需在損益表中確認。

待發展物業

待發展物業以成本值及可變現淨值較低者列賬，及包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他直接由該物業於發展期間產生之成本。

除非預期完成有關物業發展項目之建築期長於一般營運週期，待發展物業乃分類為流動資產。於完成日，該物業將轉為已建成待售物業。

租賃

本集團在合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。如果合約轉讓了在一段時間內控制已識別資產的使用以換取對價的權利，則該合約是或包含租賃。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

租賃(續)

集團為承租人

本集團對所有租賃(短期租賃和低價值資產租賃除外)採用單一確認和計量方法。本集團確認租賃負債以支付租賃付款和使用權資產代表使用相關資產的權利。

a) 使用權資產

使用權資產在租賃開始日(即基礎資產可供使用日期)。使用權資產按成本減去任何累計折舊和任何減值損失,並根據租賃負債的任何重新計量進行調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額,已發生的初始直接成本以及在租賃期或租賃期之前支付的租賃款生效日期減去收到的任何租賃激勵。

如果租賃資產的所有權在租賃期結束時轉移至本集團或該成本反映了其行使購買權的折舊是使用資產的估計使用壽命計算的。

當使用權資產與作為待發展物業持有的租賃土地的權益相關時,則為隨後根據本集團的政策以成本與可變現淨值兩者中的較低者計量「待發展物業」。當使用權資產符合投資物業的定義時,將其包括在內投資物業。相應的使用權資產首先按成本計量,然後進行後續計量。根據本集團的「投資物業」政策以公允價值計量。

b) 租賃負債

租賃負債在租賃開始日以租賃付款額的現值確認為當期損益。在租賃期內支付。租賃付款包括固定付款(包括物質固定付款)減去應收任何租賃激勵,取決於指數或利率的可變租賃付款額和金額預計將在殘值擔保下支付。租賃付款還包括本集團合理地肯定會行使的購買選擇權以及為終止合同而支付的罰款租賃(如果租賃期限反映了本集團行使終止選擇權)。可變租賃付款不依賴於指數或利率的,被確認為費用,在這情況下觸發付款發生。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

租賃(續)

集團為承租人(續)

b) 租賃負債(續)

在計算租賃付款的現值時，本集團使用其在租賃時的增量借款利率生效日期，因為租賃中隱含的利率難以確定。之後開始日期，增加租賃負債以反映利息的增加而減少支付的租金。此外，如果存在租賃負債，則重新計量租賃負債的賬面價值。修改，租賃期限的更改，租賃付款的更改(例如，由於指數或利率的變化而導致未來租賃付款的更改)或對購買基礎證券的期權評估的變化資產。

本集團的租賃負債包括在其他應付款項和應計費用中。

c) 短期租賃和低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免適用於其機器和設備的短期租賃。設備(即從開始日期起租期為12個月或更短的租賃，以及不包含購買選項)。當本集團就一項低價值資產訂立租約時，本集團決定是否以逐筆租賃的方式將租賃資本化。短期租賃和租賃的租賃付款低值資產的租賃在租賃期內按直線法確認為費用。

集團為出租人

當本集團擔任出租人時，在租賃開始時(或發生租賃變更時)將其每個租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團不轉移實質上與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃歸類為經營租賃。當合同包含租賃和非租賃組成部分時，本集團分配在合同中以相對獨立的銷售價格為基礎考慮每個組件。租金收入入賬在租賃期內按直線法計入損益，並因其租期而計入當期損益經營性質。談判和安排經營租賃產生的初始直接費用被計入賬面價值租賃資產的金額，並在租賃期內以與租金收入相同的基礎確認。或有租金是在賺取期間確認為收益。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

租賃(續)

集團為出租人(續)

實質上將與基礎資產所有權有關的所有風險和報酬轉移給承租人的租賃是列為融資租賃。於開始日期，租賃資產的成本按現值資本化租賃付款及相關付款(包括初始直接費用)中的金額，並作為應收款按金額等於租賃淨投資。此類租賃的融資成本在損益表中扣除，因此以在租賃期內提供固定的定期收費率。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產在初始確認時進行分類，隨後按攤銷成本、按公允價值計入其他全面收益、按公允價值計入損益來計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合同現金流量特點及本集團管理該等金融資產的商業模式。除並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法(不調整重大融資成分影響)的應收賬款外，本集團初步按公允值加上(倘金融資產並非按公允值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的應收賬款按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格根據下文「收入確認」所載政策計量。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(純粹為支付本金及利息)的現金流量。現金流量不是SPPI的金融資產通過以下方式按公允價值分類和計量盈虧，與業務模式無關。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

初始確認及計量(續)

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合同現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤餘成本分類和計量的金融資產在業務模型中持有目的是持有金融資產以收集合同現金流量，同時將金融資產分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的計量是在一種商業模型中持有的，其目標是既要收取合同現金流量又要出售。不在上述範圍內的金融資產商業模型按公允價值計量且其變動計入當期損益。

購買或出售金融資產需要在市場規則或慣例通常規定的期限內交付資產，並於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產的日期)確認。

其後計量

金融資產的其後計量依照其分類如下：

以攤餘成本計量的金融資產(債務工具)

以攤餘成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並進行減值。終止確認，修改或取消資產時，損益在損益表中確認。

按公允價值計入其他全面收益的金融資產(債務工具)

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益，利息收入和外匯重估的債務投資減值損失或轉回在損益表中確認，並採用與以攤餘成本計量的金融資產。其餘公允價值變動在其他全面收益中確認。終止確認時，在其他全面收益中確認的累計公允價值變動被回收至損益表。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

按公允價值計入其他全面收益所指定的金融資產(股權投資)

初步確認後，本集團可以選擇將其股權投資不可撤銷地分類為指定的股權投資符合《香港會計準則》第32號下的權益定義時以公允價值計量且其變動計入其他全面收益工具：演示文稿，不用於交易。分類是通過儀器來確定的基礎。

這些金融資產的損益永遠不會轉回損益表。股息被確認確立付款權後，該收益作為損益表中的其他收入，很可能與股利相關的經濟利益將流入本集團，股利的金額可以計量可靠地(除非本集團從諸如收回金融資產成本的部分收益中受益)，在這種情況下，該收益計入其他全面收益。通過以下方式指定為公允價值的股權投資其他全面收益無需進行減值評估。

通過損益以反映公允值的金融資產

通過損益以反映公允值的金融資產以公允價值計量且其變動計入當期損益。在損益表中確認的公允價值變動。

此類別包括本集團未不可撤銷地選擇以公允價值計入其他綜合收益的衍生性工具和股權投資。當支付權成立時，股權投資的股利亦在損益表中確認為其他收入。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)部分金融資產或一組類似金融資產的一部分)主要是在以下情況下終止確認(即從集團的合併財務狀況表中刪除)：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 本集團已轉讓其從資產收取現金流量的權利，或承擔了支付資產現金流量的義務。根據「通過」安排，全額收到現金流量，而沒有重大拖延給第三方；和(a)本集團已轉移資產的絕大部分風險和報酬，或(b)本集團未轉移資產也不保留資產的幾乎所有風險和報酬，但已轉移了對該資產的控制權。

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

終止確認金融資產 (續)

當本集團轉讓其權利以從資產中收取現金流量或已通過時安排，它評估是否保留了資產所有權的風險和報酬，以及在何種程度上保留了資產所有權的收益。當有既不轉移也不保留資產的幾乎所有風險和報酬，也不轉移資產的控制權，在本集團持續參與的範圍內，本集團繼續確認已轉讓資產。在這種情況下，本集團亦確認相關負債。轉讓資產及相關負債的計量基礎為反映本集團保留的權利和義務。

對已轉讓資產的擔保形式採取的持續參與，以較低者為準。資產的原始賬面價值和本集團可能需要支付的最高對價償還。

金融資產減值

本集團對所有並非按公允值計入損益的債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備（全期預期信貸虧損）。

對於以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務投資，本集團採用低信用風險簡化。在每個報告日，本集團評估債務投資是否被認為具有較低的價值。使用所有合理且可支持的信息來避免信用風險，而無需花費過多成本或精力。在使評估時，本集團重新評估債務投資的外部信用評級。此外，該集團認為當合同付款逾期30天以上時，信用風險顯著增加。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

當合同付款逾期90天時，本集團將金融資產視為違約。但是，在某些情況下在某些情況下，當內部或外部信息表明存在風險時，本集團也可能認為金融資產為違約在考慮任何信貸之前，本集團不太可能全額收取未償還的合同金額集團擁有的增強功能。

當無法合理預期收回合約現金流量時，該金融資產予以撇銷。

按公允價值計入其他全面收益的債務投資及按攤銷成本列賬的金融資產，均須採用一般方法下的減值，並按計量預期信貸虧損的各階段分類，惟應收賬款及合約資產除外，彼等適用於下文所述的簡化方法。

- 第一階段 - 信貸風險自初次確認以來沒有顯著增加的金融工具，其虧損撥備按相當於12個月預期信貸虧損的金額計算
- 第二階段 - 自初次確認以來信用風險已顯著增加但並非發生信貸減值的金融資產的金融工具，其虧損撥備按相當於全期預期信貸虧損的金額計算
- 第三階段 - 在報告日期已發生信貸減值的金融資產(但並非購入或原生的信貸減值的金融資產)，其虧損撥備按相當於全期預期信貸虧損的金額計算

簡化方法

對於不含有重大融資成分的應收賬款及合約資產而言，或當本集團採用不調整重大融資成分的影響的可行權宜方法時，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。按照簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險變化，而是於各報告日期基於全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已建立基於過往信貸虧損經驗的撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

對於包含重要融資成分和應收租賃款項的應收賬款和合同資產，本集團選擇簡化方法作為其會計政策，以上述方式計算預期信貸虧損。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

金融負債

初步確認和計量

金融負債在初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，貸款和借款，應付賬款或作為有效對沖中指定為對沖工具的衍生產品(視情況而定)。

所有金融負債最初按公允價值確認，就貸款，借款和應付賬款而言，扣除以下各項後的淨額：直接歸因於交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付帳款及計入其他應付款項的金融負債和應計費用。

後續測量

金融負債的後續計量取決於其分類，如下所示：

攤銷成本計量的金融負債(貿易及其他應付款項)

初步確認後，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本計量，使用有效利率法，除非折現的影響不重大，在這種情況下將其表示付出代價。當負債被終止確認時，損益在損益表中確認。通過有效的利率攤銷過程。

攤銷成本的計算方法是考慮了收購的任何折扣或溢價以及。有效利率攤銷計入財務費用損益表。

終止確認金融負債

當金融負債的義務被解除或取消或到期時，終止確認該金融負債。

當現有金融負債由同一出借人以實質上不同的條件替換為另一金融負債時，或者現有負債的條款已被實質性修改，此類交換或修改被視為終止確認原始負債和新負債的確認，且各自賬面價值之間的差額為在損益表中確認。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

抵銷金融工具

金融資產和金融負債被抵銷，淨額在以下情況下記入財務狀況表：目前有可執行的法律權利來抵消已確認的金額，並且有意以淨額結算或同時實現資產和清償債務。

庫存股

公司或集團重新收購並持有的自有權益工具(庫存股)以成本直接在權益中確認。在購買、出售、發行或註銷集團自有權益工具時，損益表中不確認任何收益或虧損。

存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者列示。成本按加權平均基準確定對於在製品和製成品，包括直接材料，直接人工和適當的間接費用的比例。可變現淨值基於估計的售價減去將要產生的估計成本完成和處置。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金和現金等價物包括手頭現金和活期存款和易於轉換為已知金額現金的短期高流動性投資，價值變動風險很小，通常在三個月內到期，期限很短。收購後，應按需償還的銀行透支額將減少，這是本集團現金管理不可或缺的一部分。

就綜合財務狀況表而言，現金和現金等價物包括手頭現金和在銀行，包括定期存款和性質類似於現金的資產，不受使用限制。

撥備

倘若因過往事件產生法定或推定現有責任及日後可能需要有資源流出以履行責任，則會確認撥備，惟有關責任涉及的金額能可靠估計。

倘若貼現之影響重大，則已確認之撥備金額為預期需用以履行責任之未來開支於報告期末之現值。因時間流逝而產生之貼現現值增加，計入損益表的融資成本內。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，或於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或已實際上頒佈的稅率(及稅法)，並經考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因初步確認商譽或在一項非業務合併的交易中的資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，不產生同等應課稅和可扣稅暫時差異；及
- 就與於附屬公司之投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，而該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損而確認，惟於很可能有應課稅溢利可用作對銷可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因初步確認在一項並非業務合併的交易中的資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損，不產生同等應課稅和可扣稅暫時差異；及
- 就與於附屬公司之投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利可用作抵銷暫時差額的情況下，方予確認。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

所得稅(續)

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債，如本集團具有可合法強制執行權利來抵銷流動稅項資產及流動稅項負債，而遞延稅項資產及遞延稅項負債與徵收的所得稅有關對同一課稅實體或不同的課稅實體，以淨值計算清償流動稅項負債和資產，或在今後的每一個時期內同時確認資產和結算負債的同一稅務機關預計將有大量的遞延稅項負債或資產被結算或回收。

政府補貼

政府補貼是當有合理的保證將會獲得撥款及符合所有規定的條件時，按公允價值確認。當該補貼與費用項目有關時，將在相關費用(用以補償成本)發生的期間以系統性基準確認為收入。

收入確認

來自客戶合同的收入

當貨物或服務的控制權轉移給客戶時，與客戶簽訂的合約收入即確認，其金額反映了本集團希望有權獲得的代價，以換取這些商品或服務。

當合約中的代價包括可變金額時，則估計本集團有權獲得的代價金額，以換取將貨物或服務轉讓給客戶。變數考慮是在合約開始時估計的，並受到限制，直到很有可能在與變數相關的不確定性時，確認的累計收入數額不會發生重大的收入逆轉隨後將解決考慮問題。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

收入確認(續)

來自客戶合同的收入(續)

當合約包含為客戶提供一年以上貨物或服務轉移融資的重大好處的融資部分時，收入按應收款數額的現值計量，並折現使用折扣率，該折扣率將反映在本集團與客戶在合約開始時的單獨融資交易中。當合約包含融資部分，為集團提供一年以上重大經濟利益時，根據合同確認的收入包括根據有效利息增加的合同負債的利息支出方法。對於客戶付款與承諾貨物或服務轉讓之間的期限為一年或一年以下的合同，交易價格不因重大融資部分的影響而調整，使用香港財務報告準則第15號的實務權宜之計。

(a) 銷售水泥和其他產品

出售水泥和其他產品的收入在資產控制權轉移到客戶時被確認，通常在交付水泥和其他產品時確認。

(b) 提供物業管理及相關服務

提供物業管理及相關服務的收入在預定期間內以直線法被確認，由於客戶持續接受和消費本集團提供的利益。

(c) 提供酒店及相關服務

提供酒店服務的收入是在提供服務後或在預定期間內確認。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

收入確認(續)

來自其他來源的收入

租金收入按與租賃條款的時間比例確認。

其他收入

利息收入採用有效利息法按權責發生制確認，採用在金融工具預期壽命內對估計未來現金收入進行準確折扣的利率，或酌情將較短的期限計入淨額金融資產的賬面金額。

當股東的收款權已經確立時，股息收入即被確認，與股息相關的經濟利益可能會流向本集團，並且股息的金額可以可靠地計量。

合約資產

合同資產是對價，以換取轉移給客戶的商品或服務。如果組通過在客戶付款或付款之前向客戶轉移商品或服務來執行，合同資產以有條件的對價確認。合同資產可能發生減值評估，其詳細信息包含在金融資產減值的會計政策中。

合約負債

合同負債在收到客戶的付款或應付款時(以較早者為準)確認在本集團轉讓相關商品或服務之前。當本集團將合同負債確認為收入根據合同執行(即，將相關商品或服務的控制權轉讓給客戶)。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

以股份為基礎支付

本公司推行購股權計劃。本集團的僱員(包括董事)可獲得股份支付的薪酬，僱員則提供服務作為收取權益工具的代價(「權益結算交易」)。與僱員進行的權益結算交易的成本以授予日的公允價值計量。

權益結算交易的成本在僱員福利支出中確認，同時還確認了在履行業績和服務條件的期間內，權益相應增加。在每個報告期結束前確認的權益結算交易記錄的累計費用，反映了歸屬期到期的程度，以及本集團對將使用的股票工具數量的最佳估計最終背心。一個期間的損益表的收費或貨項是指在該期間開始和結束時確認的累計費用的變動。

在確定授予日期裁決的公允價值時，不考慮服務和非市場業績條件，但滿足這些條件的可能性作為本集團的一部分進行評估是對最終將授予的股票工具數量的最佳估計。市場表現條件反映在贈款日期的公允價值內。裁決附帶但沒有相關服務要求的任何其他條件均被視為非歸屬條件。非歸屬條件反映在裁決的公允價值中，並導致立即支付裁決費用，除非也有服務和業績條件。

對於因非市場表現和/或服務條件未得到滿足而最終不授予的獎勵，不承認任何費用。如果裁決包括市場或非歸屬條件，則無論市場或非歸屬條件是否得到滿足，只要滿足所有其他性能和服務條件，交易都被視為歸屬。

在修改權益結算裁決的條款的情況下，如果符合裁決的原始條款，最低限度就確認費用，就好像這些條件沒有修改一樣。此外，對於增加股份支付總額的任何修改，或在修改之日衡量的對僱員有利的任何修改，都會確認費用。如果權益結算的獎勵被取消，則視為在取消日期授予的，並且該獎勵尚未確認的任何費用將立即確認。

這包括不符合集團或僱員控制範圍內的非歸屬條件的任何獎勵。但是，如果新的裁決被替換為取消的裁決，並在授予之日被指定為替代裁決，則被取消的和新的裁決將被視為對原始裁決的修改，如上一段。

在計算每股收益時，未完成期權的攤薄效應反映為額外的股票攤薄。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

其他僱員福利

退休計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參加之僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員底薪之某個百分比計算，並於根據強積金計劃之規則應予支付時於損益表扣除。強積金計劃之資產獨立於本集團之資產，並由獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款於向強積金計劃供款後即全屬僱員所有。

借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需一段時間預備方可作擬定用途或出售之資產)之直接應佔借貸成本，會資本化，作為該等資產部分成本。當資產已大致備妥作擬定用途或出售時，借貸成本將會停止資本化。就特定借貸用於合資格資產開支前進行臨時投資所賺取之投資收入，會自資本化之借貸成本扣除。所有其他借貸成本均於產生期間確認為開支。借貸成本包括實體因借入資金而產生的利息及其他成本。

股息

倘股東批准及宣派末期股息，擬派之末期股息乃確認為負債。擬派之末期股息於財務報告附註內披露。

由於本公司之組織章程大綱及公司細則授予董事權力宣派中期股息，中期股息乃同步擬派及宣派。因此，中期股息乃於擬派及宣派時隨即確認為負債。

外幣

該等財務報表以港元呈列，港元為本公司的功能貨幣。本集團內的實體各自釐定其功能貨幣，各實體的財務報表項目均以所定功能貨幣計量。本集團實體入賬的外幣交易初始按有關功能貨幣於交易日的當前匯率換算入賬。以外幣列值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於各報告期末的匯率進行換算。結算或換算貨幣產生的差額於損益表內確認。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

外幣(續)

按歷史成本列賬、以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公允值列賬、以外幣計量的非貨幣項目，採用釐定公允值日期的匯率換算。換算按公允值計量的非貨幣項目而產生的收益或虧損，按與確認該項目公允值變動的收益或虧損一致的方法處理(即因換算於其他全面收益或損益確認公允值收益或虧損的項目而產生的差額亦分別於其他全面收益表或損益表內確認)。

終止確認與墊付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債時，釐定初步確認相關資產、開支或收入所用的匯率，初步交易日期為本集團初步確認墊付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債當日。倘涉及多筆墊付款項或預收款項，則本集團釐定每次支付或收取墊付代價的交易日期。

若干海外附屬公司及合營公司之功能貨幣乃港元以外之貨幣。於報告期末時，有關實體之資產與負債，按報告期末之匯率換算為港元，其損益表則按匯率接近交易當日的匯率。

因此而產生之匯率差額確認於其他全面收益，並累積在匯兌波動儲備中。出售外國業務時，其他全面收益中有關該項外國業務的部份會在損益表內確認。

任何因收購外國業務引起之商譽及任何由於收購所得之資產及負債面值金額之公允值調整均視為外國業務之資產及負債及以收市價換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按產生現金流量日期之匯率換算為港元。海外附屬公司全年產生之經常性現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 主要會計判斷與估計

編製本集團財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而此等將影響收入、開支、資產及負債之呈報金額及其有關披露及或然負債之披露。該等假設及估計之不明朗因素可能導致需要對未來有關資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

於授納本集團之會計政策時，除估計項目外，管理層已作出對財務報告確認之數額有重大影響之判斷，如下：

物業租賃分類 – 集團為出租人

本集團已在其投資物業組合上訂立商業物業租賃。本集團根據安排條款及條件的評估，確定租賃期限不構成商務物業經濟壽命的主要部分，最低租賃付款的現值不等於基本上所有商務物業的公允價值，它基本上保留所有重大的風險和回報附帶的該等物業的擁有權，出租和該等合同列為營運租賃入賬。

投資物業及業主自佔物業之分類

本集團釐定物業是否合資格分類為投資物業，及已為該判斷定下細則。投資物業乃持有用作賺取租金或作資本升值或兩者之物業。因此，本集團考慮物業是否能獨立地為本集團帶來現金流入。一些物業包括一部份持有用作賺取租金或資本升值及其他部份持有用作生產或提供貨物或服務或用作行政用途。若該部份可分拆出售或以金融租賃出租，本集團將該部份分拆入賬。該部份不可分拆出售，該物業為投資物業只要不是重大部份用作生產或提供貨物或服務或用作行政用途。判斷乃基於個別物業之輔助服務是否很重要，使該物業不能視作投資物業。

假設投資物業之公允值是否透過銷售可收回釐定遞延稅項之反駁

本集團位於中國、越南及香港的投資物業均以公允值計算。投資物業是持有之物業以賺取租金或本金增值或兩者。考慮到香港會計準則第12條所得稅的假設以公允值計算的投資物業透過銷售可收回釐定遞延稅項之反駁，本集團已作出有關措施以調整，例如持有投資物業之目標是否長期持續使用其經濟效益或作銷售用途。

3. 主要會計判斷與估計(續)

判斷(續)

假設投資物業之公允值是否透過銷售可收回釐定遞延稅項之反駁(續)

該假設只可被反駁，若存在足夠證據如以往的交易、未來的發展計劃及管理層有意指示持有投資物業之目標是否長期持續使用其經濟效益並非作銷售用途。管理層必須於每個報告日作持續評估。

不確定之估計

以下為於報告期末對未來及其他不確定估計之主要來源之主要假設，該假設對下個財政年度資產及負債賬面值產生重大調整之風險。

非金融資產(商譽除外)之減值

本集團於每一報告期末評估是否有任何跡象表明非金融資產已經發生減值。無固定年期的無形資產每年及於該跡象存在的其他時間作減值測試。其他非金融資產在有跡象表明可能不能收回賬面值時進行減值測試。當資產或現金產生單位賬面值超過其可收回金額時，即存在減值，可收回金額按其公允值減出售費用和使用價值兩者中的較大者計算。公允值減出售費用按類似資產按公平原則進行具約束力的銷售交易所得的數據，或沒有類似的市場交易，貼現現金流量預測基於對未來現金流量的估計和使用貼現率，反映當時市場對資產現金流量的不確定程度和時間的不確定性的評估，減出售資產的增量成本。計算使用價值時，管理層需要估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇適合的貼現率以計算該等現金流量的現值。財務報表附註13披露了更多水泥營運現金產生單位減值評估的詳細信息。

3. 主要會計判斷與估計(續)

不確定之估計(續)

投資物業公允值之估計

當市場上相似物業之現價缺乏時，本集團參考資料來源包括：

- (a) 現價在活躍市場為物業的不同的性質、條件或地點，調整以反映不同之處；
- (b) 在較不活躍市場上相似物業的現價，並作出調整以反映該等價格自交易日以來經濟狀況發生的任何變化；及
- (c) 基於未來現金流量的可靠估計的可貼現現金流量預測，根據任何現有租約和其他合同的條款，以及(如果可能的話)外部證據，例如在同一地點的類似物業的現行市值租金，以及條件，並使用貼現率反映當時市場對現金流量的數量和時間的不確定性的評估。

截至二零二五年十二月三十一日止，投資物業面值為港幣1,251,766,000元(二零二四年：港幣1,135,157,000元)。詳情請見財務報告附註14內，包括量度公允值之主要假設。

4. 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) 酒店經營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) 企業及其他分類分別包括企業收入及支出項目及本集團銷售之電子產品。

4. 營運分部資料(續)

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。

(a) 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	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部收入												
銷售予外界客戶(附註5)	128,297	154,190	139,193	145,982	65,689	61,798	-	-	11,007	10,776	344,186	372,746
其他收入及收益	603	521	4,386	472	5	1	264	7,341	106	5	5,364	8,340
總額	128,900	154,711	143,579	146,454	65,694	61,799	264	7,341	11,113	10,781	349,550	381,086
分部業績	(17,232)	(49,666)	60,275	119,846	(2,618)	(13,097)	(2,128)	(4,358)	(29,049)	(21,758)	9,248	30,967
對賬：												
利息收入											20,917	14,743
除稅前溢利											30,165	45,710
所得稅計入／(支出)	4,324	3,370	(17,840)	(30,500)	-	-	-	-	-	24	(13,516)	(27,106)
本年溢利											16,649	18,604

4. 營運分部資料(續)

(a) 業務分部(續)

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	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產	253,826	287,608	1,429,370	1,346,989	539,071	541,179	19,907	183,799	361,953	286,490	2,604,127	2,646,065
資產合計											2,604,127	2,646,065
分部負債	66,816	73,402	233,320	244,707	12,233	10,430	9,719	10,119	18,674	13,420	340,762	352,078
負債合計											340,762	352,078
其他分部資料：												
折舊	15,976	17,752	2,362	3,256	20,326	21,205	-	-	16	18	38,680	42,231
資本支出	1,875	981	1,720	-	10,980	13,000	-	-	45	7	14,620	13,988
應收賬款減值，淨值	7,160	2,507	-	-	20	19	-	-	-	-	7,180	2,526
由某些待發展物業轉移至投資物業之重新計量虧損	-	-	8,400	-	-	-	-	-	-	-	8,400	-
投資物業公允值虧損/(收益)，淨值	-	-	43,703	(6,719)	-	-	-	-	-	-	43,703	(6,719)
通過損益以反映的金融資產公允值虧損/(收益)	-	-	(160)	46	-	-	-	-	-	-	(160)	46
物業、廠房及設備項目減值	-	36,822	-	-	-	8,018	-	-	2,266	-	2,266	44,840
待發展物業減值	-	-	-	-	-	-	-	9,600	-	-	-	9,600
過時存貨撥備	494	722	-	-	-	-	-	-	-	-	494	722

附註：資本支出包括投資性房地產和固定資產的增加(不包括租賃建築物的增加，租賃建築物包含在使用權資產中)。

4. 營運分部資料(續)

(b) 地區資料

(i) 來自外界客戶之收入

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
越南	243,358	278,395
香港	86,848	81,634
中國內地	13,980	12,717
總收入	344,186	372,746

以上收入資料乃按客戶所在地劃分。

(ii) 非流動資產

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
越南	1,010,604	1,076,982
香港	886,721	904,652
中國內地	16,133	17,878
非流動資產總額	1,913,458	1,999,512

以上非流動資產資料乃按資產所在地劃分及金融工具除外。

4. 營運分部資料(續)

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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
客戶 A	41,811	50,193
客戶 B	39,267	40,752

以上收入來自水泥產品分部銷售的兩位客戶。

5. 收入、其他收入及收益

本集團之收入分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
來自客戶合同收入		
水泥銷售	128,297	154,190
電子產品銷售	11,007	10,776
提供物業管理及有關服務	28,807	31,565
提供酒店及有關服務	65,689	61,798
	233,800	258,329
來自其他來源的收入		
投資物業租金總收入	110,386	114,417
收入總額	344,186	372,746

5. 收入、其他收入及收益 (續)

與客戶簽訂合同的收入

(i) 分類收入資訊

截至二零二五年十二月三十一日止

分部	水泥產品 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	企業及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
貨物或服務的類型					
銷售水泥	128,297	-	-	-	128,297
電子產品的銷售	-	-	-	11,007	11,007
物業管理及相關服務	-	28,807	-	-	28,807
酒店及相關服務	-	-	65,689	-	65,689
總額	128,297	28,807	65,689	11,007	233,800
地理市場					
越南	128,297	28,807	1,149	-	158,253
香港	-	-	64,540	11,007	75,547
總額	128,297	28,807	65,689	11,007	233,800
確認收入的時間					
在某一時間點轉讓的貨物	128,297	-	-	11,007	139,304
隨著時間的推移轉移的服務	-	28,807	65,689	-	94,496
總額	128,297	28,807	65,689	11,007	233,800

5. 收入、其他收入及收益(續)

與客戶簽訂合同的收入(續)

(i) 分類收入資訊

截至二零二四年十二月三十一日止

分部	水泥產品 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	企業及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
貨物或服務的類型					
銷售水泥	154,190	-	-	-	154,190
電子產品的銷售	-	-	-	10,776	10,776
物業管理及相關服務	-	31,565	-	-	31,565
酒店及相關服務	-	-	61,798	-	61,798
總額	154,190	31,565	61,798	10,776	258,329
地理市場					
越南	154,190	31,565	-	-	185,755
香港	-	-	61,798	10,776	72,574
總額	154,190	31,565	61,798	10,776	258,329
確認收入的時間					
在某一時間點轉讓的貨物	154,190	-	2,664	10,776	167,630
隨著時間的推移轉移的服務	-	31,565	59,134	-	90,699
總額	154,190	31,565	61,798	10,776	258,329

5. 收入、其他收入及收益 (續)

與客戶簽訂合同的收入 (續)

(i) 分類收入資訊 (續)

下表顯示本報告所述期間確認的收入數額，這些收入列在本報告所述期間開始時的合約負債中：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
在報告期開始已確認的已列入合同負債的收入：		
物業管理及相關服務	4,133	4,371
酒店及相關服務	-	61
總額	4,133	4,432

(ii) 履約義務

關於本集團的履約業績義務概述如下：

水泥和其他產品的銷售

履約責任在交付水泥和其他產品時完成，水泥客戶通常需要銀行擔保，一般是在交貨後 30-60 天付款。

5. 收入、其他收入及收益(續)

與客戶簽訂合同的收入(續)

(ii) 履約義務(續)

物業管理及相關服務

履約責任隨提供服務的時間完成，在提供服務前通常要求短期預付款。物業管理及相關服務合同是根據不同年期，或發生的時間計費。

酒店及相關服務

關於酒店服務，履行責任隨提供服務的時間完成，在提供服務前通常要求提供保證金。酒店服務的計費是根據提供服務的時間或收到預約房間的預付款的時間。關於酒店相關服務，履行義務隨提供飲食和/或服務的時間完成，而有關服務是根據所產生的時間作計費。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
利息收入	20,917	14,743
通過損益以反映公允值金融資產獲得的股息收入	346	346
通過損益以反映公允值金融資產獲得的公允值收益	160	-
租賃收入	3,906	7,180
出售物業、廠房及設備項目收益	682	17
其他	270	797
其他收入及收益總額	26,281	23,083

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
已售存貨成本(包括港幣494,000元 (二零二四年：港幣722,000元)的過時存貨撥備)		134,326	155,590
已提供服務成本		51,534	53,904
自有資產折舊**	13	34,813	37,963
使用權資產折舊**	13	3,867	4,268
核數師酬金		2,242	2,316
僱員成本(不包括董事薪酬(附註8))**:			
工資及薪金		55,643	54,795
退休福利計劃供款***		1,329	1,334
總額		56,972	56,129
匯兌差額，淨值*		2,396	2,747
賺取租金之投資物業之直接營運支出 (包括維修及保養)		19,813	18,617
通過損益以反映公允值的金融資產的公允值 虧損／(收益)		(160)[#]	46*
出售物業、廠房及設備項目收益 [#]		(682)	(17)
物業、廠房及設備減值*	13	2,266	44,840
應收賬款減值，淨值*	18	7,180	2,526
待發展物業減值*	16	-	9,600
由某些待發展物業轉移 至投資物業之重新計量虧損*		8,400	-

* 該等項目包括於綜合損益表內之「其他費用，淨值」。

** 截至二零二五年十二月三十一日止年度，折舊及僱員成本為港幣58,197,000元(二零二四年：港幣66,008,000元)已包括於綜合損益表內「銷售成本」。

*** 本集團作為僱主不得使用任何被沒收的供款來降低現有的供款水準。

[#] 本項目列於綜合損益表的「其他收入及收益」中。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
租賃負債利息	2,079	2,039

8. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司(「港交所」)證券上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露報告期內董事的酬金詳情如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
袍金	872	872
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	9,042	9,130
退休金計劃供款	72	72
小計	9,114	9,202
總額	9,986	10,074

8. 董事酬金 (續)

(a) 獨立非執行董事

本年度支付給獨立非執行董事的費用如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
林志權先生	120	120
彭小燕女士	120	120
黃凱華先生	120	120
總額	360	360

年內並無派發其他獨立非執行董事薪酬(二零二四年：無)。

(b) 執行董事

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
二零二五年					
鄭嬭(附註)	100	1,626	-	-	1,726
陸恩	100	2,492	-	18	2,610
陸峯	112	2,142	-	18	2,272
范招達	100	2,002	-	18	2,120
陸詩韻	100	780	-	18	898
總額	512	9,042	-	72	9,626
二零二四年					
鄭嬭	100	1,690	-	-	1,790
陸恩	100	2,510	-	18	2,628
陸峯	112	2,148	-	18	2,278
范招達	100	2,002	-	18	2,120
陸詩韻	100	780	-	18	898
總額	512	9,130	-	72	9,714

附註：於二零二五年十二月十三日離世。

本年度並無訂立任何促使董事放棄或同意免收任何酬金之安排(二零二四年：無)。

9. 最高薪酬五位僱員

最高薪酬之五位僱員，包括五位董事(二零二四年：五位)，該等董事酬金之詳情載於上述財務報告附註8(b)。

10. 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%(二零二四年：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。此附屬公司首港幣2,000,000元(二零二四年：港2,000,000元)之應課稅盈利之稅率為8.25%(二零二四年：8.25%)，其後超過的應課稅盈利則按16.5%(二零二四年：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%(二零二四年：15%及20%)。

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本期 - 香港			
過往年度超額撥備		-	(24)
本期 - 其他地區			
本年度稅項支出		23,496	25,287
過往年度撥備不足		167	-
遞延稅項	25	(10,147)	1,843
本年度稅項支出總額		13,516	27,106

10. 所得稅 (續)

下表就按本公司及其主要附屬公司註冊成立所在國家／司法管轄區之法定稅率計算並適用於除稅前溢利／(虧損)之稅項支出，以及按實際稅率計算之稅項支出進行對賬：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前溢利	30,165	45,710
按法定稅率計算稅項	7,567	11,318
特定省份或當地稅務局之較低稅率	826	727
預扣稅5%對本集團中國附屬公司可分派利潤的影響	272	-
本年度稅項於以往年度之調整	167	(24)
未確認之暫時差額	934	252
毋須繳納稅項之收入	(2,161)	(481)
不可扣稅之支出	1,867	11,751
未確認稅項虧損	4,044	3,563
本集團實際稅率稅項支出	13,516	27,106

11. 股息

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
普通股每股中期股息 - 港幣2仙(二零二四年：港幣2仙)	10,049	10,050
普通股每股於報告日後擬派末期股息 - 港幣2仙 (二零二四年：港幣2仙)	10,032	10,049
總額	20,081	20,099

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。

12. 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 502,381,648 計算（二零二四年：502,525,899）。

由於本集團截至二零二五年及二零二四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。

13. 物業、廠房和設備

	使用權資產			自有資產							
	租賃土地 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元	樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	廠房及 機械 港幣千元	傢俬、 裝置及 寫字樓 設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元	總計 港幣千元
二零二五年十二月三十一日											
於二零二五年一月一日											
成本	139,125	2,515	141,640	566,797	21,031	877,702	39,024	25,298	82,909	1,612,761	1,754,401
累計折舊及減值	(35,032)	(2,374)	(37,406)	(169,394)	(19,260)	(787,652)	(34,816)	(23,825)	-	(1,034,947)	(1,072,353)
賬面淨值	104,093	141	104,234	397,403	1,771	90,050	4,208	1,473	82,909	577,814	682,048
於二零二五年一月一日											
扣除累計折舊及減值後淨額	104,093	141	104,234	397,403	1,771	90,050	4,208	1,473	82,909	577,814	682,048
添置	-	-	-	-	-	-	1,515	2,106	10,999	14,620	14,620
因租約修改附加	2,266	-	2,266	-	-	-	-	-	-	-	2,266
出售	-	-	-	-	-	-	(13)	(76)	-	(89)	(89)
年內提備之折舊	(3,726)	(141)	(3,867)	(17,182)	(1,601)	(14,765)	(943)	(322)	-	(34,813)	(38,680)
減值	(2,266)	-	(2,266)	-	-	-	-	-	-	-	(2,266)
重估盈餘	696	-	696	-	-	-	-	-	(513)	(513)	183
轉入	-	-	-	60,109	-	-	6,558	-	(66,667)	-	-
轉入投資物業(附註14)	(1,505)	-	(1,505)	-	-	-	-	-	(6,587)	(6,587)	(8,092)
匯兌調整	(1,400)	-	(1,400)	(81)	-	(3,104)	(332)	(1)	(2,045)	(5,563)	(6,963)
於二零二五年十二月三十一日 扣除累計折舊及減值後淨額	98,158	-	98,158	440,249	170	72,181	10,993	3,180	18,096	544,869	643,027
於二零二五年十二月三十一日：											
成本	136,628	-	136,628	626,617	21,031	850,413	45,722	21,982	18,096	1,583,861	1,720,489
累計折舊及減值	(38,470)	-	(38,470)	(186,368)	(20,861)	(778,232)	(34,729)	(18,802)	-	(1,038,992)	(1,077,462)
賬面淨值	98,158	-	98,158	440,249	170	72,181	10,993	3,180	18,096	544,869	643,027

13. 物業、廠房及設備(續)

	使用權資產			自有資產							
	租賃土地 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元	樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	廠房及 機械 港幣千元	傢俬、 裝置及 寫字樓 設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元	總計 港幣千元
二零二四年十二月三十一日											
於二零二四年一月一日											
成本	133,331	2,515	135,846	567,319	21,031	817,561	38,350	27,724	75,498	1,547,483	1,683,329
累計折舊及減值	(28,355)	(2,131)	(30,486)	(144,803)	(16,745)	(670,873)	(33,358)	(25,399)	-	(891,178)	(921,664)
賬面淨值	104,976	384	105,360	422,516	4,286	146,688	4,992	2,325	75,498	656,305	761,665
於二零二四年一月一日											
扣除累計折舊及減值後淨額	104,976	384	105,360	422,516	4,286	146,688	4,992	2,325	75,498	656,305	761,665
添置	-	-	-	-	-	887	1,039	-	12,062	13,988	13,988
因租約修改附加	8,035	-	8,035	-	-	-	-	-	-	-	8,035
年內提備之折舊	(4,025)	(243)	(4,268)	(17,593)	(2,514)	(15,960)	(1,577)	(319)	-	(37,963)	(42,231)
減值	(3,181)	-	(3,181)	(7,379)	-	(33,625)	(212)	(443)	-	(41,659)	(44,840)
轉入	-	-	-	-	-	435	-	-	(435)	-	-
匯兌調整	(1,712)	-	(1,712)	(141)	(1)	(8,375)	(34)	(90)	(4,216)	(12,857)	(14,569)
於二零二四年十二月三十一日	104,093	141	104,234	397,403	1,771	90,050	4,208	1,473	82,909	577,814	682,048
於二零二四年十二月三十一日：											
成本	139,125	2,515	141,640	566,797	21,031	877,702	39,024	25,298	82,909	1,612,761	1,754,401
累計折舊及減值	(35,032)	(2,374)	(37,406)	(169,394)	(19,260)	(787,652)	(34,816)	(23,825)	-	(1,034,947)	(1,072,353)
賬面淨值	104,093	141	104,234	397,403	1,771	90,050	4,208	1,473	82,909	577,814	682,048

13. 物業、廠房及設備(續)

包含在水泥產品分部

截至二零二五年十二月三十一日，本集團的租賃土地及自置物業、廠房及設備，賬面淨值合計為港幣105,903,000元(二零二四年：港幣128,194,000元)，均與水泥產品業務相關。

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團管理階層認定水泥業務現金產生單位(「水泥業務現金產生單位」)持續表現不佳，該單位屬於水泥產品分部，並已構成減損指標。本集團管理層委託獨立專業合資格估值師Asset Appraisal Limited(二零二四年：Asset Appraisal Limited)協助確定水泥業務現金產生單位的可收回金額，該單位包括租賃土地及自置物業、廠房及設備。水泥業務現金產生單位的可收回金額是根據使用價值計算得出的，該計算採用基於本集團管理層批准的五年期財務預算現金流量預測。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，水泥業務現金流量單元未因減損評估而確認減損損失或減損損失轉回。截至二零二四年十二月三十一日，水泥業務現金流量單元已減損至可收回金額港幣128,194,000元，並確認截至二零二四年十二月三十一日止年度的物業、廠房及設備減損損失港幣36,822,000元。截至二零二五年十二月三十一日，現金流量預測的成長率為16.0%(二零二四年：22.4%)。現金流量預測的稅前折現率為17.4%(二零二四年：15.4%)。用於將此現金流量單元的現金流量外推至五年後的成長率為3.5%(二零二四年：3.0%)。

截至二零二五年十二月三十一日，在其他所有變數保持不變的情況下，如果使用價值計算中使用的折現率比截至二零二五年十二月三十一日的管理層估計高1%(二零二四年：高1%)，則可收回金額將進一步減少港幣3,522,000元(即額外減值損失港幣2,717,000元)(二零二四年：港幣6,997,000元(即額外減值損失港幣6,997,000元))。

包含在酒店經營分部

截至二零二五年十二月三十一日，本集團的租賃土地及自置物業、廠房及設備，賬面淨值合計為港幣419,262,000元(二零二四年：港幣438,445,000元)，均與香港酒店經營業務相關。

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團管理層已將持續表現不佳的香港酒店物業認定為減損指標，並估算了其物業、廠房及設備的相應可收回金額。截至二零二五年十二月三十一日止年度，香港酒店物業的公允值減去處置成本由獨立專業估價機構亞太評估顧問有限公司(二零二四年：亞太評估顧問有限公司)採用折現現金流量法決定。該方法考慮了一系列估值，例如預計入住率、預計未來現金流量、折現率以及其他不可觀察的輸入因素。因此，該公允值計量被歸類為公允值層級中的第三級。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，由於減損評估，未就該香港酒店物業確認任何減損損失或減損損失轉回。

13. 物業、廠房及設備(續)

包含在酒店經營分部(續)

截至二零二四年十二月三十一日，根據這些估計，確認減損損失港幣8,018,000元，將這些物業、廠房和設備的總賬面價值減記為以公允值減去處置成本港幣438,445,000元計算的可收回金額。

以下是所採用的估值技術摘要以及對物業、廠房和設備進行估值的主要投入：

估值技術	重要不可觀察輸入	範圍	
		二零二五年	二零二四年
酒店物業	折現現金流量法		
	每日房價	港幣698元至 港幣809元	港幣570元至 港幣664元
	資本化率	5.3%	4.4%
	折現率	7.3%	6.8%

每日房價的大幅增加／(減少)將導致物業、廠房和設備的公允值大幅增加／(減少)。資本化率單獨大幅增加／(減少)將導致物業、廠房及設備的公允值大幅降低／(升高)。

14. 投資物業

	港幣千元
於二零二四年一月一日之賬面值	1,175,219
公允值調整後之淨收益	6,719
匯兌調整	(46,781)
截至2024年12月31日及2025年1月1日的賬面價值	1,135,157
從自住房產轉移(附註13)	8,092
從待發展物業轉移	173,900
公允價值調整造成的淨虧損	(43,703)
租賃優惠	1,356
匯兌調整	(23,036)
截至2025年12月31日的賬面價值	1,251,766

14. 投資物業(續)

二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團所有投資物業之公允值計量皆分類至公允值層級第三級內及其變動詳列於上。

位於香港及中國內地之投資物業由亞太估值及顧問有限公司於二零二五年十二月三十一日重新估值(二零二四年：亞太估值及顧問有限公司)及越南投資物業由Jones Lang Lasalle Vietnam Company Limited及DTA Valuation and Auditing Company Limited於二零二五年十二月三十一日重新估值(二零二四年：Jones Lang Lasalle Vietnam Company Limited)。

有關投資物業乃以營運租賃形式出租予第三者，其詳情列於財務報告附註15。

本集團投資物業之詳細資料列於第158頁。

公允值層級

以下表格為本集團按公允值列賬的投資物業分析：

	以重大不可觀察 輸入數據計算之公允值 (第三級)	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
循環公允值計量：		
工用物業 – 香港	121,800	138,600
商用物業 – 香港	133,000	132,000
住宅物業 – 香港	178,956	–
住宅物業 – 中國內地	16,133	17,878
商用物業 – 越南	801,877	846,679
總額	1,251,766	1,135,157

於本年度內，第一級及第二級之間概無轉入任何公允值的計量，亦無轉入或轉出至第三級(二零二四年：無)。

14. 投資物業(續)

公允值層級(續)

對公允值計算的對賬分類在公允值層級的第三級以內：

	工用物業 港幣千元	商用物業 港幣千元	住宅物業 港幣千元
於二零二四年一月一日之賬面值	150,100	1,006,097	19,022
公允值調整後之淨收益／(虧損)	(11,500)	18,761	(542)
匯兌調整	-	(46,179)	(602)
截至2024年12月31日及2025年1月1日 的賬面價值	138,600	978,679	17,878
公允價值調整的淨收益／(損失)	(16,800)	(28,108)	1,205
從自住房產轉移(附註13)	-	8,092	-
從待發展物業轉移(附註)	-	-	173,900
租賃優惠	-	-	1,356
匯兌調整	-	(23,786)	750
於二零二五年十二月三十一日之賬面值	121,800	934,877	195,089

附註：在本年度，部分用於開發的物業因與外部第三方簽訂經營租賃而用途發生變更。由此，位於香港的待發展物業被轉為投資物業，並在本年度於損益中確認了重新計量損失港幣8,400,000元(二零二四年：無)。

14. 投資物業(續)

公允值層級(續)

以下是對所用估值技巧的總結，以及對公允值層級第三級分類的投資性質估值的關鍵輸入：

	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均	
			二零二五年	二零二四年
香港 - 工用物業	收益資本化法	預計租金(每平方呎及每月)	港幣 9 元至港幣 15 元	港幣 9 元至港幣 14 元
		年期回報率	4%	3%
		復歸回報率	4%	4%
香港 - 住宅物業	收益資本化法	預計租金(每平方呎及每月)	港幣 14 元至港幣 20 元	-
		年期回報率	3%	-
		復歸回報率	3%	-
香港 - 商用物業	收益資本化法	預計租金(每平方呎及每月)	港幣 10 元至港幣 65 元	港幣 9 元至港幣 38 元
		年期回報率	3%	3%
		復歸回報率	4%	4%
中國內地 - 住宅物業	收益資本化法	預計租金(每平方米及每月)	港幣 33 元	港幣 32 元
		年期回報率	2%	2%
		復歸回報率	3%	3%
越南 - 商用物業	可貼現現金流量法	貼現率	13%	13%
	折舊重置成本法	預計租金(每平方米及每月)	港幣 293 元至港幣 320 元	港幣 328 元至港幣 351 元
越南 - 停車場	可貼現現金流量法	折舊重置成本(每平方米)	港幣 10,091 元	-
		預計租金(每個停車位及每月)	港幣 148 元至港幣 1,332 元	港幣 187 元至港幣 1,404 元

14. 投資物業(續)

公允值層級(續)

本集團於香港及中國內地的投資物業的估值乃根據收益資本化計算通過現有租約產生的淨租金收入資本化的方法，即通過將現有租賃產生的租金淨收入資本化的方式資本化，並考慮該物業的可轉換租金收入潛力，以得出公允值。

集團在越南的投資性房地產的估值採用折現現金流法，該方法需要預測投資性房地產在其使用壽命期間的定期淨現金流，並按風險調整後的資本機會成本進行折現，以得出現值，從而得出公允價值和／或折舊重置成本法，該方法基於對建築物和構築物的當前預估重置成本，並扣除因物理損耗及所有相關形式的陳舊及優化所作出的撥備。

單獨而言，單月每平方公尺或每平方英尺的預估租金的顯著上漲／下跌會導致投資性房地產的公允價值顯著上漲／下跌。復歸回報率／年期回報率的顯著上漲／下跌會導致投資性房地產的公允價值顯著下跌／上漲。

單獨而言，預估重置成本的顯著上漲／下跌會導致投資性房地產的公允價值顯著上漲／下跌。

通常，每平方公尺或每個停車位預估租金的假設發生變化，會導致折現率、復歸回報率或年期回報率發生相反的變化。

15. 租賃

集團作為承租人

本集團擁有經營活動中使用的各種租賃土地和汽車的租賃合同。為從當地政府獲得租賃土地而預先支付了一筆款項，並將根據這些土地租賃的條款進行某些持續付款，但要遵守每個相關租賃合同。租賃土地和汽車的租賃期限是單獨協商的，其中包含各種不同的條款和條件。

(a) 使用權資產

集團使用權資產的賬面價值及其年度變動情況在財務報表附註 13 中揭露。

(b) 租賃負債

年內租賃負債的賬面值(包括在其他應付款項及應計費用下)及變動如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日之賬面值	23,441	17,154
因租約修改附加	2,266	8,035
年內確認的利息累加	2,079	2,039
付款	(2,781)	(2,752)
匯兌調整	(689)	(1,035)
於十二月三十一日之賬面值	24,316	23,441
分析為：		
應付：		
一年內	944	836
第二年內	1,022	851
第三至第五年內(首尾兩年包括在內)	22,350	21,754
	24,316	23,441
減：非流動部份	(23,372)	(22,605)
流動部份	944	836

租賃負債的到期日分析在財務報表附註 34 中披露。

15. 租賃(續)

集團作為承租人(續)

(c) 與租賃有關的在損益中確認的金額如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
租賃負債利息	2,079	2,039
使用權資產的折舊費用	3,867	4,268
減值	2,266	3,181
計入損益的總額	8,212	9,488

(d) 租賃的現金流出總額在財務報表附註 29(c) 中披露。

集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排在香港，越南和中國內地租賃包括某些商業物業，住宅物業和工用物業的投資物業(附註 14)。租賃條款通常要求租戶支付保證金，並根據當時的市場情況進行定期租金調整。於二零二五年十二月三十一日，已從租戶收取的保證金為港幣 41,716,000 元(二零二四年：港幣 41,878,000 元)。本集團於年內由投資物業確認的租金收入為港幣 110,386,000 元(二零二四年：港幣 114,417,000 元)，詳情載於財務報表附註 5。

於報告期末，本集團與租戶在經營租賃下於未來期間應收的未折現租賃付款如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
在一年內	99,067	103,802
在一年後但兩年內	63,293	56,269
在兩年後但三年內	27,812	14,441
在三年後但四年內	4,906	4,613
在四年後但五年內	594	2,520
總額	195,672	181,645

16. 待發展物業

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
位於越南	18,250	20,180
位於香港	-	193,205
	18,250	213,385
減值	-	(31,505)
	18,250	181,880

截至2024年12月31日止年度，損益表提列了9,600,000港元的物業發展減損準備，該減損準備與位於香港的、截至2024年12月31日賬面價值為161,700,000港元的物業發展有關。

截至2025年12月31日，位於越南(2024年：越南和香港)的待開發物業所包含的土地使用權金額為18,250,000港元(2024年：168,216,000港元)，剩餘租賃期限為50年內(2024年：50年內)。

有關集團待開發物業的更多詳情，請參閱第159頁。

17. 存貨

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
原料	7,645	11,888
消耗品	12,755	13,301
在製品	6,170	5,160
製成品	6,623	8,217
總額	33,193	38,566

18. 應收賬款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收賬款	37,375	30,502
減值	(11,480)	(4,528)
淨賬面值	25,895	25,974

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。

逾期帳款由高階管理層定期審核。鑑於上述情況以及集團應收帳款涉及眾多多元化客戶，因此不存在顯著的信用風險集中度。除水泥客戶要求的銀行擔保外，集團未就其應收帳款持有任何抵押品或其他信用增級措施。應收帳款不計息。

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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至30天	15,605	13,705
31至60天	3,127	2,245
61至90天	1,746	1,910
91至120天	1,245	1,160
120天以上	4,172	6,954
總額	25,895	25,974

18. 應收賬款(續)

應收賬款減值的虧損準備金變動如下：

	Note	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年初		4,528	2,165
減值虧損淨值	6	7,180	2,526
匯兌調整		(228)	(163)
在年底		11,480	4,528

在每個報告日使用撥備矩陣進行減值分析，衡量預期信貸虧損。對於具有類似損失模式的不同客戶群(即按地理區域、產品類型、客戶類型和評級以及銀行擔保或保證金)按類別劃分，根據逾期賬款天數去計算撥備率。計算反映了概率加權結果、資金的時間價值以及在報告日獲得於相關過去、現狀和對未來經濟狀況的預測的合理和可支援的資訊。一般來說，如果應收賬款逾期一年以上，則予以撇銷，不受強制執行活動的限制。

以下列出了使用撥備矩陣披露關於集團的應收賬款信用風險的資訊：

截至二零二五年十二月三十一日

	當期	逾期賬款		總額
		一至三個月	超過三個月	
預期信貸虧損率	0.83%	0%	67.70%	30.72%
總賬面值(港幣千元)	15,734	4,875	16,766	37,375
預期信貸虧損(港幣千元)	130	-	11,350	11,480

18. 應收賬款 (續)

截至二零二四年十二月三十一日

	當期	逾期賬款		總額
		一至三個月	超過三個月	
預期信貸虧損率	0.80%	0%	35.25%	14.84%
總賬面值 (港幣千元)	13,816	4,156	12,530	30,502
預期信貸虧損 (港幣千元)	111	-	4,417	4,528

19. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
預付款項	2,232	2,447
按金	2,725	1,492
其他應收款項	5,921	24,147
預付款項、其他應收款項及其他資產總額	10,878	28,086
減：非流動部份	(415)	(21,027)
流動部份	10,463	7,059

計入上述結餘的金融資產與無近期違約紀錄的應收款相關。本公司董事認為參考本集團的歷史損失記錄，預期信貸虧損風險並不重大。

20. 通過損益以反映公允值的金融資產

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
上市股本投資 – 海外，公允值	51	52
非上市投資 – 香港，公允值	5,284	5,123
總額	5,335	5,175

上述的投資於交易時分類為通過損益以反映公允值的金融資產。

投資的公允值根據市場報價確定，並分類為公允價值層級的第一級。

21. 現金及銀行結餘

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
定期存款	470,158	426,557
存款憑證	59,313	45,190
其他現金及銀行結餘	86,312	77,432
現金及銀行結餘總額	615,783	549,179
減：原到期日為三個月以上的非質押定期存款	(302,901)	(289,016)
現金及現金等值	312,882	260,163

於報告期末，本集團以人民幣（「人民幣」）及越南盾（「越南盾」）計值的現金及銀行結餘分別為41,205,000港元（2024年：32,780,000港元）及197,451,000港元（2024年：200,434,000港元）。人民幣和越南盾不能與其他貨幣自由兌換。然而，根據中國大陸的外匯管制條例及結算管理外匯交易之銷售及付款法例及越南外國投資條例，集團獲準透過獲授權經營外匯業務的銀行將人民幣及越南盾兌換為其他貨幣。

21. 現金及銀行結餘(續)

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。短期定期存款的期限為一天至一年不等，取決於本集團的即時現金需求，並以相應的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款均存放於信譽良好且近期並無違約記錄的銀行。

22. 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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至30天	6,507	7,976
120天以上	206	206
總額	6,713	8,182

應付賬款為免息及一般於7至60天還款。

23. 其他應付款項及應計費用

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
租賃相關的預收款項		13,827	14,561
合同負債	(a)	3,829	4,133
已收按金		41,716	41,878
應計費用		22,030	18,592
附屬公司非控股權益股東預付款		9,445	9,796
其他應付款項	(b)	21,185	18,094
租賃負債		24,316	23,441
		136,348	130,495
減：其他應付款項分類為非流動部分		(41,705)	(46,374)
流動部分		94,463	84,121

23. 其他應付款項及應計費用 (續)

附註：

(a) 合同負債詳情如下：

	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	二零二四年 一月一日 港幣千元
從客戶收到的短期預付款			
物業管理及相關服務	3,829	4,133	4,371
酒店及相關服務	-	-	61
總額	3,829	4,133	4,432

合同負債包括為提供物業管理及相關服務以及酒店及相關服務而收到的短期預付款。年內合同負債並無重大變動。

(b) 其他應付款項為免息及預計於一年內還款。

24. 撥備

	長期服務款項 港幣千元	環境復原 港幣千元	總額 港幣千元
二零二四年一月一日	2,740	326	3,066
年內的使用金額	(680)	(98)	(778)
匯兌調整	-	(12)	(12)
於二零二四年十二月三十一日 及二零二五年一月一日	2,060	216	2,276
年內的使用金額	(192)	(96)	(288)
匯兌調整	-	(3)	(3)
於二零二五年十二月三十一日	1,868	117	1,985

本集團根據香港僱傭條例，為可能須於未來付予僱員之長期服務款項作出撥備。

環境復原成本撥備乃由董事基於其最佳估計而確定。惟若目前開採石灰礦對土地及環境之影響於未來期間較為明朗時，其相關成本之估計或有所改變。

25. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

	多於相關折舊之 折舊免稅額 港幣千元	物業重估 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二四年一月一日	33,660	165,218	198,878
年內於綜合損益表遞延稅項扣除／(計入) (附註10)	(3,019)	5,296	2,277
匯兌調整	(1,704)	(8,699)	(10,403)
於二零二四年十二月三十一日 及二零二五年一月一日	28,937	161,815	190,752
年內於綜合損益表遞延稅項計入(附註10)	(3,123)	(5,754)	(8,877)
本年度於綜合全面收益表扣除的遞延所得稅	-	(37)	(37)
匯兌調整	(783)	(4,234)	(5,017)
於二零二五年十二月三十一日	25,031	151,790	176,821

25. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	金融資產減值 港幣千元	撥備及應計費用 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二四年一月一日	55	3,660	3,715
年內於綜合損益表遞延稅項計入／(扣除) (附註10)	461	(27)	434
匯兌調整	(13)	(191)	(204)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年 一月一日	503	3,442	3,945
年內於綜合損益表遞延稅項計入(附註10)	1,069	201	1,270
匯兌調整	(51)	(157)	(208)
於二零二五年十二月三十一日	1,521	3,486	5,007

為作呈列目的，在綜合財務狀況表中部份遞延稅項資產及負債已作對沖。以下為本集團遞延稅項結餘作財務報告的分析：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
確認於綜合財務狀況表的遞延稅項負債淨額	171,814	186,807

本集團於香港及越南產生之稅務虧損分別為港幣805,955,000元(二零二四年：港幣786,181,000元)及港幣12,511,000元(二零二四年：港幣14,176,000元)，分別可於無限期及最多5年內使用，以沖銷產生虧損之公司的未來應課稅溢利。由於此等虧損乃來自長期虧損之附屬公司，及其沒有充分根據顯示將有應課稅溢利而引致可使用稅務虧損，故並未確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國內地的外商投資企業所獲得的股息須按照5%的稅率徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效。

25. 遞延稅項(續)

於二零二五年十二月三十一日，本集團於中國內地成立之附屬公司應繳納預扣稅的未匯出盈利的預扣稅並未確認遞延稅項。董事認為，這些附屬公司不太可能在可預見的將來分配此類盈利。於二零二五年十二月三十一日，與中國內地附屬公司投資而未確認遞延稅負債的臨時差額總額約為10,830,000港元(二零二四年：9,237,000港元)。

本公司向股東所派發的股息並沒有附帶任何所得稅款項的影響。

26. 股本

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
法定：		
760,000,000 普通股份每股港幣0.01元	7,600	7,600
已發行及已繳足：		
502,453,418(二零二四年：502,453,418)普通股份每股港幣0.01元	5,025	5,025

本年度內，本公司股本變動情況概述如下：

	發行股份數	已發行股本 港幣千元
於二零二四年一月一日	502,557,418	5,026
註銷已回購股份(附註b)	(104,000)	(1)
於二零二四年十二月三十一日，二零二五年一月一日， 及二零二五年十二月三十一日	502,453,418	5,025

附註：

- (a) 截至2025年12月31日止年度，本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)以每股0.8890港元的價格回購590,000股股份，總對價約為524,520港元。年度結束後，本公司又於聯交所以每股0.8973港元的價格回購242,000股股份，總對價約217,140港元。

所有832,000股回購股份均於年度結束後註銷。截至2025年12月31日及報告日，本公司已發行股份總數分別為502,453,418股及501,621,418股。

- (b) 截至2024年12月31日止年度，本集團在聯合交易所回購了本公司104,000股普通股，總對價為85,000港元。該等回購股份已於截至2024年12月31日止年度註銷。

27. 股票期權計劃

本公司經營一項購股權計劃(「計劃」)，旨在為有助本集團營運成功的合資格參與者提供獎勵及回報。該計劃的合資格參與者包括任何董事(包括執行董事，非執行董事及獨立非執行董事)及本集團僱員及任何顧問，顧問，分銷商，承建商，供應商，代理商，客戶，業務夥伴，合營業務夥伴，發起人，服務提供者，董事會自行決定已為本集團作出貢獻或將為本集團作出貢獻。該計劃於二零一八年五月二十九日生效，除非另行取消或修訂，否則將自該日起生效十年。

根據該計劃，目前准許授予的未行使購股權的最大數目為行使時相等於任何時候已發行的本公司股份的10%。在任何十二個月期間，根據購股權向該計劃的每名合資格參與者發行的股份最高數目，均限於本公司任何時間已發行股份的1%。任何超出此限額的進一步授出購股權須經股東大會批准。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人授出購股權須事先獲獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間，向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人授出或超逾本公司於任何時間已發行股份的0.1%之購股權或總值(根據本公司於授出日期的股份價格)超過五百萬港元，須事先獲股東於股東大會批准。

授予購股權的要約可於要約日期起計二十八日內接納，並由承授人支付名義代價總額港幣一元。

購股權的行使價可由董事釐定，但不得低於(i)購股權發售當日本公司股份的聯交所收市價中的較高者；(ii)緊接要約日期前五個交易日本公司股份的平均聯交所收市價。

購股權並未授予持有人股息或在股東大會上投票的權利。

於報告期末，該計劃並無授出任何購股權(二零二四年：無)。

28. 儲備

(a) 集團

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動於該等財務報表第76頁的綜合權益變動表呈列。

(b) 繳入盈餘

本集團的繳入盈餘指本公司根據本集團重組收購陸氏實業有限公司已發行股本的股份面值與收購的陸氏實業有限公司的綜合資產淨值之間的差額。在下面百慕達一九八一年公司法，在某些規定的情況下，出資盈餘可分配給股東。

(c) 法定盈餘儲備

根據中國大陸相關法律法規，本公司中國大陸子公司的部分利潤已轉入限制使用的儲備金。

(d) 股本贖回儲備

股本贖回儲備金相當於因股份購回而取消的普通股票面值。

(e) 股本儲備

股本儲備是指收購或處置的非控股權益的淨代價金額與賬面價值之間的差額。

29. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

年內，由於租賃土地及樓宇的租約修改，本集團錄得物業、廠房及設備的租賃負債及使用權資產的非現金增加分別達2,266,000港元及2,266,000港元(二零二四年：8,035,000港元及8,035,000港元)。

在本年度，集團有非現金轉撥，包括由位於香港的待發展物業轉撥至投資物業，金額為港幣173,900,000元(二零二四年：零)，以及由位於越南的若干物業、廠房及設備轉撥至投資物業，金額為港幣8,092,000元(二零二四年：零)。

(b) 融資活動引起的負債變動

二零二五年

	租賃負債 港幣千元
於二零二五年一月一日	23,441
融資現金流量的變化	(702)
因租賃修改而產生的增加	2,266
利息費用	2,079
已付利息分類為營運現金流量	(2,079)
匯兌變更	(689)
於二零二五年十二月三十一日	24,316

二零二四年

	租賃負債 港幣千元
於二零二四年一月一日	17,154
融資現金流量的變化	(713)
因租賃修改而產生的增加	8,035
利息費用	2,039
已付利息分類為營運現金流量	(2,039)
匯兌變更	(1,035)
於二零二四年十二月三十一日	23,441

29. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 租賃現金流出

綜合現金流量表中包括的租賃現金流出總額如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於營運活動中	2,079	2,039
於融資活動中	702	713
總額	2,781	2,752

30. 承擔項目

本集團於報告期末擁有下列資本合約承擔：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
物業、廠房及設備	-	14,263

31. 相關聯方交易

本集團主要管理人員的薪酬：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
短期僱員福利	9,554	9,642
退休後福利	72	72
支付給主要管理人員的總薪酬	9,626	9,714

董事酬金之其他詳情載於本財務報告附註8中。

32. 按類別劃分之金融工具

期末各類金融工具的帳面價值如下：

二零二五年十二月三十一日

金融資產

	於初始確認時制定為		共計 港幣千元
	通過損益以反映 公允值的金融資產 港幣千元	以攤餘成本計量的 金融資產 港幣千元	
應收賬款	-	25,895	25,895
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產	-	8,646	8,646
通過損益以反映公允值的金融資產	5,335	-	5,335
現金及銀行結餘	-	615,783	615,783
總額	5,335	650,324	655,659

金融負債

	以攤分成本計算的 金融負債 港幣千元
應付賬款	6,713
金融負債，已計入其他應付款項及應計費用	96,662
總額	103,375

32. 按類別劃分之金融工具(續)

二零二四年十二月三十一日

金融資產

	於初始確認時制定為 通過損益以反映 公允值的金融資產 港幣千元	以攤餘成本計量的 金融資產 港幣千元	共計 港幣千元
應收賬款	-	25,974	25,974
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產	-	25,639	25,639
通過損益以反映公允值的金融資產	5,175	-	5,175
現金及銀行結餘	-	549,179	549,179
總額	5,175	600,792	605,967

金融負債

	以攤分成本計算的 金融負債 港幣千元
應付賬款	8,182
金融負債，已計入其他應付款項及應計費用	93,209
總額	101,391

33. 金融工具的公允值及公允值層級

除了通過損益以反映公允值的金融資產，本集團金融工具之賬面值合理地約為其公允值。

管理層已評估現金及現金等值、應收賬款、應付賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、付息銀行及其他借貸及應付關連人士款項的相若賬面值，主要原因是該等工具的到期年期短。

金融資產及負債的公允值按自願方之間的當前交易（強迫或清算銷售除外）中可能交換工具的金額列賬。

公允值採用以下方法及假設估算：

非流動部份存款的公允值乃採用相約條款，信貸風險及剩餘期限工具的可用利率貼現預期未來現金流量計算。

34. 財務風險管理之目的及政策

本集團的主要金融工具包括現金及短期存款。這些金融工具的主要目的是為本集團的業務籌集資金。本集團具有直接從業務發生的各種其他金融資產及負債，如應收賬款及應付賬款。

本集團金融工具產生的主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審查並同意管理這些風險的政策，並概述如下。

外匯風險

本集團於越南之投資均面對越南盾匯率波動之風險。因越南盾並非自由流通之貨幣，所以市場上沒有適用的對沖工具。為使其風險減至最低，本集團水泥廠已盡量利用其流動資金盈餘來付還美元借貸，特別是母公司之借貸。除此之外，水泥廠大部份支出均以越南盾結算。管理層密切注視相關外匯風險，並於必要時考慮對沖重大外匯風險。

34. 財務風險管理之目的及政策 (續)

外匯風險 (續)

下表顯示於報告期末，越南盾匯率在有可能的合理變動(所有其他變數維持不變)下，本集團除稅前溢利之敏感度(由越南盾計算的金融工具產生)。

	越南盾匯率 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 港幣千元
二零二五年		
倘美元兌越南盾轉弱	1	(620)
倘美元兌越南盾轉強	(1)	620
二零二四年		
倘美元兌越南盾轉弱	1	685
倘美元兌越南盾轉強	(1)	(685)

信貸風險

按照本集團的政策，所有擬按信貸條款進行交易的客戶均須遵守必須經過信貸核實程序後。此外，本集團會持續監察應收賬款結餘之情況，因此本集團之壞賬風險並不重大。

最高風險及年末分級

下表根據本集團信貸政策，列示信貸質量及最高信貸風險，除非無需過大成本或努力便獲得其他資料，否則其主要基於截至十二月三十一日的逾期資料及年末分級分類。

34. 財務風險管理之目的及政策(續)

信貸風險(續)

最高風險及年末分級(續)

於二零二五年十二月三十一日

	十二個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 港幣千元
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
應收賬款*	-	-	-	37,375	37,375
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
- 正常**	8,646	-	-	-	8,646
現金及銀行結餘					
- 尚未逾期	615,783	-	-	-	615,783
總額	624,429	-	-	37,375	661,804

於二零二四年十二月三十一日

	十二個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 港幣千元
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
應收賬款*	-	-	-	30,502	30,502
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
- 正常**	25,639	-	-	-	25,639
現金及銀行結餘					
- 尚未逾期	549,179	-	-	-	549,179
總額	574,818	-	-	30,502	605,320

34. 財務風險管理之目的及政策 (續)

信貸風險 (續)

最高風險及年末分級 (續)

* 對於本集團採用簡化方法的應收賬款，根據撥備矩陣在財務報表附註18中披露。

** 預付款項、其他應收款項及其他資產中包含的金融資產未逾期且不存在資訊顯示該金融資產自初始確認後信用風險顯著增加的，其信用品質被視為「正常」。否則，該金融資產的信用品質被視為是「可疑」。

流動資金風險

本集團使用經常性流動性計畫工具監控資金短缺風險。該工具考慮其金融工具和金融資產(例如，應收賬款)的到期日以及預計的營運現金流。

本集團之目的乃透過利用銀行貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。另有銀行融資額作備用用途。

於報告期末，根據已訂約但未貼現之款項，本集團之金融負債之到期資料如下：

	於一年內 或應要求 港幣千元	於第二年內 港幣千元	於三至五年內 包括首尾兩年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元
二零二五年十二月三十一日					
應付賬款	6,713	-	-	-	6,713
金融負債，已計入其他應付款項及應計費用	57,197	17,680	14,087	27,454	116,418
總額	63,910	17,680	14,087	27,454	123,131

34. 財務風險管理之目的及政策(續)

流動資金風險(續)

	於一年內 或應要求 港幣千元	於第二年內 港幣千元	於三至五 年內，包括 首尾兩年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元
二零二四年十二月三十一日					
應付賬款	8,182	-	-	-	8,182
金融負債，已計入其他應付 款項及應計費用	48,778	20,968	13,969	28,210	111,925
總額	56,960	20,968	13,969	28,210	120,107

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團具備持續發展的能力及維持穩健資本比率，以支持其業務及爭取最大的股東價值。

本集團考慮經濟情況之變動及相關資產之特定風險管理其資本結構並作出調整。本集團可能會調整向股東之派息款項、向股東派回資本或發行新股份，以維持或調整資本結構。截至二零二五年十二月三十一日止及二零二四年度內，並無對資本管理的目標、政策或程序作出變動。

35. 本公司財務狀況表

於報告期末，本公司財務狀況表如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	65	36
附屬公司之投資	619,175	411,567
非流動資產總值	619,240	411,603
流動資產		
預付款項、其他應收款項及其他資產	1,000	5
現金及銀行結餘	227,516	165,270
流動資產總值	228,516	165,275
流動負債		
其他應付款項及應計費用	6,392	3,436
流動資產淨值	222,124	161,839
資產總值減流動負債	841,364	573,442
非流動負債		
撥備	1,521	1,743
淨資產	839,843	571,699
權益		
已發行股本	5,025	5,025
儲備(附註)	834,818	566,674
總權益	839,843	571,699

35. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概括如下：

	附註	繳入盈餘 港幣千元	股本贖回儲備 港幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二四年一月一日		676,323	730	(74,138)	602,915
本年虧損		-	-	(16,055)	(16,055)
股份回購及註銷	26 (b)	-	1	(85)	(84)
二零二三年末期股息		(10,052)	-	-	(10,052)
二零二四年中期股息	11	(10,050)	-	-	(10,050)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日		656,221	731	(90,278)	566,674
本年溢利		-	-	288,242	288,242
二零二四年末期股息	11	(10,049)	-	-	(10,049)
二零二五年中期股息	11	-	-	(10,049)	(10,049)
於二零二五年十二月三十一日		646,172	731	187,915	834,818

36. 財務報表的批准

財務報表於二零二六年三月二十六日獲得董事會批准並授權發佈。

投資物業資料

二零二五年十二月三十一日

地點	用途	租期	本集團應佔權益百分比
香港九龍紅磡鶴園街1號富恒工業大廈上層地庫4、5及6號貨倉	工業大廈出租	中期租約	100%
香港九龍土瓜灣上鄉道39-41號及長寧街60號昌華工廠大廈3字樓A2、4字樓B室、6字樓A2室、7字樓C室及9字樓A1及A2室	工業大廈出租	長期租約	100%
香港九龍紅磡鶴園東街2G號恒豐工業大廈第2期7字樓E2及F2號貨倉	工業大廈出租	中期租約	100%
香港新界屯門震寰路六號地下及二樓	零售商舖出租	中期租約	100%
中國廣東省深圳寶安第33區05A之2第2及3層宿舍	住宅出租	短期租約	100%
越南胡志明市第一郡孫德勝街37號西貢貿易中心	商業大廈出租	中期租約	100%
香港九龍上海街339-345號	商業及住宅出租	中期租約	100%
越南順化市中心黎利街44-54號地下至二樓	零售商舖出租	長期租約	100%

待發展物業資料

二零二五年十二月三十一日

地點	用途	土地面積(平方米)	本集團應佔 權益百分比
Thanh Phat Apartment Area, 394 Ho Hoc Lam Street, An Lac Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City, Vietnam	住宅	22,221	85%

陸氏

五年財務撮要

從已公告之已審核財務報告，本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益摘要如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
業績					
本年溢利／(虧損)	16,649	18,604	(98,650)	48,498	84,592
應佔：					
母公司擁有人	18,074	19,144	(98,241)	53,494	84,669
非控股權益	(1,425)	(540)	(409)	(4,996)	(77)
	16,649	18,604	(98,650)	48,498	84,592

資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
總資產	2,604,127	2,646,065	2,724,933	2,938,384	3,039,028
總負債	(340,762)	(352,078)	(367,824)	(428,705)	(506,393)
非控股權益	23,025	22,926	22,888	22,326	22,456
	2,286,390	2,316,913	2,379,997	2,532,005	2,555,091