

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



LUKS GROUP (VIETNAM HOLDINGS) COMPANY LIMITED

陸氏集團（越南控股）有限公司*

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：366）

截至二零二四年十二月三十一日止年度業績公佈

陸氏集團(越南控股)有限公司（「本公司」）董事會宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合業績。此年度業績已經本公司之審核委員會審閱。

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收入	3	372,746	427,308
銷售成本		(228,111)	(290,105)
毛利		144,635	137,203
其他收入及收益	3	23,083	24,760
投資物業公允值淨收益		6,719	2,176
銷售及分銷費用		(3,001)	(3,305)
行政費用		(63,928)	(69,812)
其他費用		(59,759)	(156,088)
融資成本	5	(2,039)	(4,090)
除稅前溢利／（虧損）	4	45,710	(69,156)
所得稅支出	6	(27,106)	(29,494)
本年溢利／（虧損）		18,604	(98,650)
應佔溢利：			
母公司擁有人		19,144	(98,241)
非控股權益		(540)	(409)
		18,604	(98,650)
母公司普通股股東應佔每股盈利／（虧損）	8		
基本及攤薄		港幣3.8仙	港幣(19.5)仙

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本年溢利／（虧損）	<u>18,604</u>	<u>(98,650)</u>
其他全面虧損		
隨後期間可能被重新分類之其他全面虧損：		
換算外國業務產生之匯兌差額	<u>(61,539)</u>	<u>(33,816)</u>
本年其他全面虧損	<u>(61,539)</u>	<u>(33,816)</u>
本年全面虧損總額	<u>(42,935)</u>	<u>(132,466)</u>
應佔全面收益：		
母公司擁有人	<u>(42,897)</u>	<u>(131,904)</u>
非控股權益	<u>(38)</u>	<u>(562)</u>
	<u>(42,935)</u>	<u>(132,466)</u>

綜合財務狀況表

二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		682,048	761,665
投資物業		1,135,157	1,175,219
待發展物業		181,880	194,055
預付款項、其他應收款項及其他資產		21,027	21,051
非流動資產總值		<u>2,020,112</u>	<u>2,151,990</u>
流動資產			
存貨		38,566	64,485
應收賬款	9	25,974	29,076
預付款項、其他應收款項及其他資產		7,059	8,789
通過損益以反映公允值的金融資產		5,175	5,224
現金及銀行結餘		549,179	465,369
流動資產總值		<u>625,953</u>	<u>572,943</u>
流動負債			
應付賬款	10	8,182	11,929
其他應付款項及累計支出		84,121	89,640
應付稅項		24,318	24,866
流動負債總值		<u>116,621</u>	<u>126,435</u>
流動資產淨值		<u>509,332</u>	<u>446,508</u>
資產總值減流動負債		<u>2,529,444</u>	<u>2,598,498</u>

綜合財務狀況表（續）

二零二四年十二月三十一日

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
資產總值減流動負債	2,529,444	2,598,498
非流動負債		
其他應付款項	46,374	43,160
撥備	2,276	3,066
遞延稅項負債	186,807	195,163
非流動負債總值	235,457	241,389
資產淨值	2,293,987	2,357,109
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	5,025	5,026
儲備	2,311,888	2,374,971
	2,316,913	2,379,997
非控股權益	(22,926)	(22,888)
總權益	2,293,987	2,357,109

附註:

1. 編撰基準

本財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業及通過損益以反映公允值的金融資產以公允值計量外，本財務報告乃根據歷史成本法編製。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而所有價值均已湊整至最接近千位（「港幣千元」）。

1.1 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力（本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

一般來說，假設多數投票權導致控制權。倘本公司擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司與本公司財務報表的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益的各部份乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益有虧絀結餘。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示上文所述附屬公司會計政策的三項控制因素中有一項或多項出現變化，則本集團重新評估其是否對投資對象擁有控制權。在並無失去控制權的情況下，附屬公司的所有權權益變動按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制，其會終止確認相關資產（包括商譽）、負債、非控股權益及匯兌波動儲備；並在損益中確認任何保留投資的公允值以及由此產生的任何盈餘或虧損。本集團以往於其他全面收益確認的應佔部分會按本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類至損益或保留溢利（如適用）。

1.2 會計政策變更及披露

本集團在本年度財務報表首次採用下列之經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 16 號修訂	售後回租中的租賃責任
香港會計準則第 1 號修訂	將負債分類為流動或非流動（“2020 年修正案”）
香港會計準則第 1 號修訂	有契約的非流動負債（“2022 年修正案”）
香港會計準則第 7 號及 香港財務報告準則第 7 號修訂	供應商融資安排

適用於本集團的經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第 16 號的修訂規定了賣方承租人在計量售後回租交易中產生的租賃負債時所採用的要求，以確保賣方承租人不會確認與其保留的使用權相關的任何收益或損失金額。由於本集團並無自首次應用香港財務報告準則第 16 號之日起發生的可變租賃付款額不依賴於指數或利率的售後回租交易，因此該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
- (b) 2020 年修正案明確了將負債分類為流動負債或非流動負債的要求，包括延期結算權利的含義以及報告期末必須存在延期結算的權利。負債的分類不受主體行使其延期結算權利的可能性的影響。修訂也明確負債可以以其自身權益工具結算，且只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具進行會計處理時，負債的條款才不會影響其分類。2022 年修正案進一步明確，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體必須在報告日期或之前遵守的契約才會影響該負債的流動或非流動分類。對於需要實體在報告期後 12 個月內遵守未來契約的非流動負債，需要額外揭露。本集團重新評估了二零二三年一月一日及二零二四年一月一日的負債條款及條件，並得出結論認為，在首次應用修訂後，其負債的流動或非流動分類保持不變。因此，該等修訂並未對本集團的財務狀況或業績產生任何影響。
- (c) 香港會計準則第 7 號及香港財務報告準則第 7 號的修訂澄清了供應商融資安排的特徵，並要求額外揭露該等安排。修正案中的披露要求旨在幫助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量和流動性風險的影響。在實體應用修訂的第一個年度報告期間的任何中期報告期間，無需披露供應商融資安排的相關資訊。由於本集團並無供應商融資安排，此等修訂對集團財務報表並無任何影響。

2. 營運分部資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分其業務單元，並有以下五個須呈報之營運分部：

- 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；
- 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；
- 酒店營運分部包括本集團之酒店業務；
- 物業發展分部包括本集團之物業發展及銷售；及
- 企業及其他分部分別包括企業收入及支出項目及本集團銷售之電子產品。

管理層會分開監察本集團各業務分部之業績，以就資源分配及表現評估方面作出決定。分部表現乃根據除稅前經調整溢利／虧損而計量之可呈報分部溢利／虧損來作評估。除稅前經調整溢利／虧損與本集團除稅前溢利／虧損之計量方法一致，惟利息收入則不包括於該計量中。

業務分部

截至十二月三十一日止	水泥產品		物業投資		酒店營運		物業發展		企業及其他		綜合	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元										
分部收入 (附註3)												
銷售予外界客戶	154,190	195,411	145,982	153,002	61,798	62,652	-	-	10,776	16,243	372,746	427,308
其他收入及收益	521	4	472	597	1	8	7,341	7,592	5	3	8,340	8,204
分部收入總額	154,711	195,415	146,454	153,599	61,799	62,660	7,341	7,592	10,781	16,246	381,086	435,512
分部業績	(49,666)	(166,132)	119,846	121,698	(13,097)	(5,662)	(4,358)	(6,270)	(21,758)	(29,346)	30,967	(85,712)
<u>調整</u>												
利息收入											14,743	16,556
除稅前溢利／(虧損)											45,710	(69,156)
所得稅計入／(支出)	3,370	2,934	(30,500)	(32,390)	-	-	-	-	24	(38)	(27,106)	(29,494)
本年溢利／(虧損)											18,604	(98,650)

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
越南	278,395	327,390
香港	81,634	86,961
中國內地	12,717	12,957
總收入	372,746	427,308

以上收入資料乃按客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
越南	1,076,982	1,150,120
香港	904,652	962,248
中國內地	17,878	19,022
非流動資產總額	1,999,512	2,131,390

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。

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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
客戶A	50,193	63,915
客戶B	40,752	47,556

以上收入來自水泥產品分部銷售的兩位客戶。

3. 收入、其他收入及收益

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
來自客戶合同收入		
水泥銷售	154,190	195,411
電子產品銷售	10,776	16,243
提供物業管理及有關服務	31,565	33,433
提供酒店及有關服務	61,798	62,652
	258,329	307,739
來自其他來源的收入		
投資物業租金總收入	114,417	119,569
收入總額	372,746	427,308
其他收入及收益		
利息收入	14,743	16,556
通過損益以反映公允值金融資產獲得的股息收入	346	321
通過損益以反映公允值金融資產獲得的公允值收益	-	105
租賃收入	7,180	7,538
出售物業、廠房及設備項目收益	17	-
其他	797	240
其他收入及收益總額	23,083	24,760

4. 除稅前溢利／（虧損）

本集團之除稅前溢利／（虧損）已扣除／（計入）下列各項：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已售存貨成本（包括港幣722,000元（二零二三年：港幣1,266,000元）的過時存貨撥備）	155,590	218,281
已提供服務成本	53,904	55,295
自有資產折舊	37,963	52,555
使用權資產折舊	4,268	3,929
核數師酬金	2,316	2,355
僱員成本（不包括董事薪酬）：		
工資及薪金	54,795	60,325
退休福利計劃供款	1,334	1,032
總額	56,129	61,357
匯兌差額，淨值	2,747	4,204
賺取租金之投資物業之直接營運支出（包括維修及保養）	18,617	16,529
通過損益以反映公允值的金融資產的公允值虧損／（收益）	46	(105)
物業、廠房及設備減值	44,840	139,211
應收賬款減值，淨值	2,526	973
待發展物業之減少	9,600	11,700

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行借貸利息	-	2,406
租賃負債利息	2,039	1,684
總額	2,039	4,090

6. 所得稅

香港利得稅乃根據年內來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5%（二零二三年：16.5%）計算，除了本集團一間附屬公司符合於課稅年度生效之利得稅兩級制。此附屬公司首2,000,000 港元（二零二三年：2,000,000 港元）之應課稅盈利之稅率為 8.25%（二零二三年：8.25%），其後超過的應課稅盈利則按16.5%（二零二三年：16.5%）徵稅。其他地區之應課稅盈利之稅項已按本集團營運所屬司法權區之現行稅率計算。

根據越南的相關稅務規則和法規，本集團在越南的部分附屬公司享有所得稅減免。目前，適用於這些附屬公司的所得稅稅率分別為15%及20%（二零二三年：15%及20%）。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
當期－香港		
本年度稅項支出	-	40
過往年度超額撥備	(24)	-
當期－其他地區		
本年度稅項支出	25,287	28,806
過往年度撥備超額撥備	-	(931)
遞延稅項	1,843	1,579
本年度稅項支出總額	27,106	29,494

7. 股息

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
普通股每股中期股息 — 港幣2仙（二零二三年：港幣2仙）	10,050	10,052
普通股每股於報告日後擬派末期股息 — 港幣2仙 （二零二三年：港幣2仙）	10,049	10,052
	20,099	20,104

於報告日後擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上通過方可作實。

8. 母公司普通股股東應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃根據母公司普通股股東應佔本年溢利／（虧損）及本年度內已發行普通股加權平均數502,525,899計算（二零二三年：502,557,418）。

由於本集團截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度已發行之普通股並無潛在攤薄影響，故並未就該等年度呈列之每股基本盈利／（虧損）金額作出調整。

9. 應收賬款

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收賬款	30,502	31,241
減值	(4,528)	(2,165)
賬面淨值	25,974	29,076

本集團與客戶之貿易條款大多屬賒賬形式，惟就新客戶而言則一般需彼等預付款項。本集團允許其貿易債務人平均信用期為30至60天。本集團對其未收取之應收款項保持嚴謹控制。

過期未繳餘額一般由高級管理層審閱。按上述及現況，本集團之應收賬款為大量之分散客戶，並無重大的信貸集中風險。本集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸增級。應收賬款為免息。

於報告期末，根據發票日期計，扣除虧損撥備後之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
0至30天	13,705	16,247
31至60天	2,245	3,165
61至90天	1,910	2,728
91至120天	1,160	1,807
120天以上	6,954	5,129
總額	25,974	29,076

10. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按付款發票日之賬齡分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
0至30天	7,976	11,722
120天以上	206	207
總額	8,182	11,929

應付賬款為免息及一般於7至60天還款。

業務回顧及展望

二零二四年，環球經濟情況依然波動。美元持續強勢和高利率持續阻礙世界和亞洲地區經濟發展。另一方面，中國經濟特別是房地產市場低迷，也影響了整個地區的投資和情緒。集團主要業務位於越南、香港及中國，於二零二四年度內，各項業務亦是受到不同程度的影響。

在越南，值得注意的是，自二零二四年下半年以來，越南經濟增長動能正在加速。根據越南統計總局的數據，二零二四年第四季度，越南的 GDP 達到 7.55% 的增長率，而第一季的增長率為 5.66%，令二零二四年全年 GDP 的增長率達 7.09%。但經濟增長位於各經濟範疇並不平衡，製造業，特別是出口加工業以及旅遊業成為主要增長動力。其他領域，例如房地產開發、民營企業投資等，增長只屬一般。

另一方面，越南實際投入的外商直接投資 (FDI) 年增 9.4%，顯示外國公司願意在二零二四年實現對越南的已承諾投資。不過，與二零二三年相比，新註冊的外商直接投資總額下降了 3%，顯示外商在二零二四年對增加越南的新投資方面仍然持謹慎態度。

由於外資態度趨於保守，導致市場對辦公空間的需求比較低。而另一方面，年內胡志明市的辦公大樓供應增加，導致集團西貢貿易中心的租賃表現於二零二四年錄得下滑。此外，由於二零二四年越南的建築業及房地產市場仍然低迷，截至二零二四年十二月三十一日止年度，集團水泥廠繼續蒙受虧損。然而，由於水泥廠在年內努力控制成本，營業虧損較上年減少。

再者，美元強勢導致二零二四年越南貨幣兌港幣的匯率下跌。截至二零二四年十二月三十一日，越南盾兌港幣較二零二三年十二月三十一日貶值約 5.25%。受貶值影響，集團來自越南的收入及溢利在集團帳目中折算為港元時亦錄得相應減少。

集團香港酒店業務方面，受惠於訪港旅客回流，以及香港政府推動旅遊業的政策，集團旗下「香港屯門貝爾特酒店」於二零二四年的表現較為穩定。

展望二零二五年，由於越南房地產及建築業仍低迷，集團水泥廠的營運預計仍困難。另一方面，由於胡志明市的辦公大樓供應量將會增加，這可能會繼續給西貢貿易中心的租賃業績帶來壓力。然而，鑑於越南經濟增長勢頭強勁且加速，外國投資者可能因此增加投資，並導致二零二五年對胡志明市辦公空間的需求增加。至於酒店業務，估計在香港旅遊業強勁復甦的情況下，屯門貝爾特酒店的業績將穩步增長。另外，集團將於二零二五年第二季迎接其在越南的新酒店 Le Carré Hue 的開幕。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，集團營業額為 372,746,000 港元，較去年錄得的 427,308,000 港元減少約 12.8%。集團營業額主要來自水泥業務、物業投資及酒店業務。其中水泥業務營業額為 154,190,000 港元，較去年減少約 21.1%。物業投資業務營業額為 145,982,000 港元，較去年減少約 4.6%。酒店業務營業額為 61,798,000 港元，較去年減少約 1.4%。

二零二四年全年，集團錄得綜合除稅後淨利潤為 18,604,000 港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則錄得綜合除稅後淨虧損 98,650,000 港元。二零二四年每股基本溢利為 3.8 港仙（二零二三年：每股虧損 19.5 港仙）。

根據獨立評估師的評估，由於過去幾年持續虧損，水泥業務現金產生單位的可回收金額大幅減少。因此，本集團已就其物業、廠房及設備作出減損撥備，於二零二四年及二零二三年財政年度撥備額分別為 36,822,000 港元及 139,211,000 港元。上述撥備雖然對本集團的利潤及資產價值產生負面影響，但不影響本集團的現金流。假若不計算該撥備，集團過去兩年的整體經營利潤大致表現平衡。

水泥業務

二零二四年對越南水泥產業來說面臨重大挑戰，主要是由於供應過剩，而國內和出口市場都面臨需求不足和激烈的價格競爭。儘管越南政府推出了一定的支持政策，但國內水泥需求仍然低迷，主要原因是房地產市場缺乏明顯復甦以及公共投資支出持續困難。

二零二四年，越南水泥總供應量達到約 1.22 億噸，而國內消費需求僅約 6,000 萬噸。出口方面，根據越南國家水泥協會的數據，二零二四年越南水泥出口總量僅約 2,000 萬噸。因此，水泥產業的競爭非常激烈。

越南國內水泥市場低迷，令集團越南中部地區水泥廠的銷售業績受到很大影響。

成本方面，雖然煤炭價格呈下降趨勢，但電價自二零二四年 10 月起上漲 5%，加上產量較低，導致年內集團水泥廠整體成本效益較低。另一方面，由於越南承諾遵守有關環境保護的國際條約，因此要求國內水泥廠增加在環境方面的投資和營運成本。此外，地方政府運輸管理政策的變化及對水泥裝車的更嚴格規定也為水泥分銷帶來了挑戰，尤其是在中部地區，並導致集團水泥廠的運輸成本增加。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團水泥廠的水泥及熟料銷量約為 388,700 噸，較上年度的 465,600 噸減少約 16.5%。集團水泥業務二零二四年錄得除稅後虧損約 44,913,000 港元，與去年錄得的虧損 160,415,000 港元比較，減少約 72.0%。

由於過去三年持續虧損，根據獨立評估師的評估，水泥業務現金產生單位的可收回金額大幅減少。因此，本集團對其二零二四年度及二零二三年度的物業、廠房及設備作出減損撥備，總額分別為 36,822,000 港元及 139,211,000 港元。

展望未來，估計二零二五年的水泥經營環境仍然艱難，儘管預計會略有改善，且越南中部地區將採取一些刺激措施。順化省已正式獲得國會批准，將於二零二五年一月一日起成為中央直轄市，這將為該省帶來更多的關注和投資。此外，政府也同意重啟寧順省兩座核電廠計畫和附近的抽水蓄能水力發電計畫。順化週邊省份的幾個海港和機場也已獲準建設。有關項目將增加越南中部水泥的需求量。

另一方面，隨著越南政府採取更嚴格的环境要求，水泥生產商需要在技術和廢棄物控制系統方面進行額外投資，以滿足國家關於減少生產過程中粉塵和二氧化碳排放的規定。因此，集團旗下水泥廠將需要增加投資升級部分設備，如自動監控系統、尿素噴灑系統等，以減少氮氧化物排放，以滿足二零二五年越南的環境法規要求。

物業投資業務

儘管越南二零二四年的 GDP 增長率達到 7.09%，但主要靠製造業、加工工業，尤其是電子產品出口和旅遊業推動，而受房地產市場低迷拖累，其他經濟範疇似乎停滯不前。此外，鑑於世界經濟情勢不穩定，外國投資者對在越南投資持謹慎態度。因此，二零二四年市場對辦公空間的需求並不如預期般理想。

另一方面，市場辦公樓供應量一直在增加。於二零二三年至二零二四年期間，胡志明市甲級辦公室的新增供應總量在過去幾年達到了頂峰，共有超過 185,000 平方米的新可出租面積投入市場。因此，辦公大樓市場的空置率普遍增加。此外，新建的辦公大樓大多配備了綠色標誌和 LEED 等綠色認證，也加劇了市場競爭，尤其是在胡志明市的中央商務區。

截至二零二四年十二月三十一日，集團西貢貿易中心的出租率從二零二三年十二月三十一日的 78% 下降至 72%。與二零二三年相比，平均租金基本上穩定，而年總收入則略有下降。

展望二零二五年，仍將有新落成辦公大樓進入胡志明市辦公大樓市場，從而加劇市場競爭，但大部分新供應將集中在非中央商務區，例如守德市和第 7 郡。另一方面，隨著越南經濟穩定強勁增長，外國投資估計將會持續上升，預計二零二五年辦公空間需求將會回升。根據仲量聯行的報告，IT 產業的增長尤為強勁，佔了租賃面積的 30%。此外，GOOGLE 已確定從二零二五年開始在越南開展業務，這也可能為在越南投資的外國投資者，特別是 IT 業務帶來促進作用，從而使胡志明市的辦公室租賃市場受益。

集團其他物業投資方面，二零二四年集團於香港及中國內地的租賃物業整體租金收入大致維持穩定。

於二零二四年，本集團投資物業錄得公平價值收益 6,719,000 港元，較二零二三年錄得的收益 2,176,000 港元增加 4,543,000 港元。

酒店業務

二零二四年，香港屯門貝爾特酒店的表現較為穩定，酒店入住率由二零二三年的 91.3% 輕微下滑至二零二四年的 90.4%。受惠於內地及海外遊客增加，集團酒店平均每日房價（ADR）較二零二三年增加 2.1%。而根據香港酒店業協會提供的數據，於二零二四年，雖然在香港過夜的旅客人數增加 27.9%，香港酒店業的平均 ADR 較二零二三年下降 4.6%，顯示集團酒店於二零二四年的表現優於香港酒店業的平均數值。

截至二零二四年十二月三十一日，酒店業務為集團貢獻營業收入 61,798,000 港元，較上年的 62,652,000 港元比較，輕微減少約 1.4%。折舊及撥備前溢利為 17,066,000 港元，較去年錄得的 15,991,000 港元增加約 6.7%。根據獨立評估師的評估，集團需對二零二四年度的酒店物業、廠房及設備計提減值撥備 8,018,000 港元。因此，扣除減值撥備及折舊後，酒店業務錄得虧損 12,157,000 港元，較去年同期的虧損 4,870,000 港元增加 150.0%。

展望二零二五年，在旅遊多元化、政府支持和基礎設施發展的推動下，香港酒店業預計將穩定增長。然而，港幣走強、來自其他旅遊目的地的區域競爭以及勞動力短缺等挑戰仍將持續存在。香港旅遊發展局的全球行銷活動強調香港獨特的文化、「熊貓經濟」、活動和景點，將在吸引不同類型的遊客方面發揮至關重要的作用。此外，啟德體育園於二零二五年三月啟用，而「北方都會」計畫將使香港成為大型活動的首選目的地，為酒店業需求帶來新的機會。

於二零二五年，香港屯門貝爾特酒店將專注掌握文化旅遊及長期住宿業務等細分市場的機遇，同時繼續推動本地旅遊計劃，以抵銷國際需求的波動。與線上旅行社和當地景點的策略合作將推動預訂並提升遊客體驗。對持續性和科技的投資將進一步提高營運效率，並滿足對環保和科技驅動型住宿日益增長的需求。總而言之，香港屯門貝爾特酒店將致力於以卓越營運、賓客滿意度及策略創新作為二零二五年的首要目標。

物業發展業務

位於越南順化省的「順化廣場」項目的建築工程及室內裝修工程，預計於二零二五年第一季完成。項目的酒店部分，Le Carré Hue 的開業前準備已啟動，主要員工都已到位。預計盛大開幕典禮將於二零二五年第二季舉行。

由於二零二五年起順化省正式升格為直轄市，預計旅遊和商務旅客人數將會增加。由於越南政府積極推動旅遊業，並考慮對更多國家實施旅遊簽證豁免政策，預期集團旗下 Le Carré Hue 酒店投入營運後將可受惠。

另一方面，集團原計劃重建於二零二一年收購位於香港油麻地上海街的商住混物業，惟由於政府對該區的規劃尚不明朗，加上近年房地產市場持續下滑，集團將不會於今年內展開該物業的重建工作。

此外，集團持有一幅位於越南胡志明市平新郡的土地，該土地暫時仍會視為土地儲備，未來會適時進行開發。

股息

董事會建議向股東派發末期股息每股 2 港仙。連同今年中期股利每股 2 港仙，今年全年股利合共每股 4 港仙。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團之現金、銀行結餘及定期存款於二零二四年十二月三十一日止為549,179,000港元（於二零二三年十二月三十一日：465,369,000港元）。

本集團於二零二四年十二月三十一日止並無銀行及其他借貸（於二零二三年十二月三十一日：無）。

於二零二四年十二月三十一日之資本負債比率，即淨債務除以母公司股東應佔權益，並不適用（於二零二三年十二月三十一日：不適用）。

主要持有投資

於二零二四年十二月三十一日，本集團持有於香港的非上市投資5,123,000港元（於二零二三年十二月三十一日：5,169,000港元）。

匯率波動及有關對沖風險

本集團於越南之投資均面對越南盾幣值波動之外匯風險，特別在水泥廠及西貢貿易中心的收入、流動資產及負債部份。於二零二四年十二月三十一日，與二零二三年十二月三十一日比較，越南盾相對港幣之兌換率約有5.25%之貶值。年內本集團的匯兌虧損為港幣2,747,000元。由於越南盾並非自由流通貨幣，所以市場上缺乏對沖工具或該等對沖工具成本高昂及效益不高。加上由於越南盾相對港幣利息差距較大，亦令建立有效防禦越南盾貶值之對沖較為困難。因此，本集團於年內並無採納任何貨幣對沖工具。

資本承擔詳情

本集團之資本承擔於二零二四年十二月三十一日止為14,263,000港元（二零二三年十二月三十一日：27,903,000港元）。

或然負債詳情

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大之或然負債（二零二三年十二月三十一日：無）。

僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團總僱員數目約820人，約86%員工位於越南。截至二零二四年十二月三十一日止年度內，總員工費用（不包括董事酬金）約56,129,000港元（二零二三年十二月三十一日：61,357,000港元）。本集團之薪酬政策與上年度比較並無重大變化。

環境、社會及企業責任

作為一間具社會責任的企業，本集團致力維持高要求之環境及社會標準，以確保其業務可持續發展。本集團已遵守所有與其業務有關的相關法例及法規，包括就業、工作環境條件、健康、安全及環境。本集團明白有賴所有人的參與及貢獻才能成就美好將來，亦因此鼓勵僱員、客戶及其他持份者參與環境及社會活動，惠及整個社區。

本集團與其僱員維持緊密關係，加強與其供應商之間的合作，並為其客戶和分銷商提供優質產品及服務，以確保可持續發展。

擬派末期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事會建議派發末期股息每股港幣2仙（二零二三年：港幣2仙）及本公司將於以下時期暫停辦理登記過戶手續：

- (a) 為確定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東資格，本公司將於二零二五年五月二十三日（星期五）至二零二五年五月二十八日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為確保有權出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零二五年五月二十二日（星期四）下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司登記，地址為香港夏愨道 16 號遠東金融中心 17 樓。
- (b) 待股東週年大會通告第二項之決議案獲得通過後，為確定有權收取建議之末期股息之股東身份，本公司將於二零二五年六月四日（星期三）至二零二五年六月五日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為符合獲派建議末期股息資格，轉讓股份之所有過戶文件連同有關股票須於二零二五年六月三日（星期二）下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道 16 號遠東金融中心 17 樓。

擬派之末期股息將派發予於二零二五年六月五日（星期四）名列股東登記冊之股東，而預期之派發日期為二零二五年六月十八日（星期三）。

本公司上市證券之購買、出售或贖回

截至二零二四年十二月三十一日止之年度內，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回 104,000 股股份，每股價格 0.82 港元，總成交價約為 85,000 港元。所有購回股份隨後被註銷。於二零二四年十二月三十一日及直至本公佈日期，本公司已發行股份總數目為 502,453,418 股。

除上述披露外，截至二零二四年十二月三十一日止之年度內，本公司或任何其附屬公司於聯交所並無購買、購回或賣出任何本公司之上市證券。

企業管治操守

本公司致力達致高水平之企業管治常規，強調高質素的董事會、高透明度及有效的問責制度。本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄 C1（前附錄 14）第 2 部所載企業管治守則（「企業管治守則」）中的守則條文。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守企業管治守則所載的守則條文，惟守則條文 B.2.2 除外。

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

有關本公司企業管治更多資訊將刊載於本公司二零二五年四月中旬寄發予各股東之二零二四年年報企業管治報告內。

審核委員會

本集團審核委員會（「審核委員會」）已審閱本集團所採用之會計原則及政策，並與管理層討論本集團內部監控及財務申報事宜。審核委員會亦已審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

安永會計師事務所之工作範圍

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度載於本集團綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及有關附註之數字，經由本集團安永核數師與本集團本年度綜合財務報表所載之金額進行核對並且認同本初步的公佈。核數師就此進行之工作，因此核數師並無就本初步的公佈作出意見或結論保證。

董事的證券交易

本公司已採用了上市規則附錄10的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）以規範董事的證券交易。本公司已向所有董事作出查詢，所有董事已確認在二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日期間，均已遵守標準守則。

股東週年大會

本公司謹訂於二零二五年五月二十八日(星期三)下午三時假座香港新界屯門震寰路六號香港屯門貝爾特酒店一樓舉行股東週年大會。

刊發業績公佈及年報

本公佈於本公司網站(www.luks.com.hk)及聯交所發行人資訊之專用網站(www.hkexnews.hk)上刊登。

承董事會命
陸氏集團（越南控股）有限公司
主席
鄭嬿

二零二五年三月十九日，香港

於公佈日期，本公司董事會成員包括執行董事鄭嬿女士、陸恩先生、范招達先生、陸峯先生及陸詩韻小姐，以及獨立非執行董事林志權先生、彭小燕女士及黃凱華先生。

*只供識別用途