



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

股份代號：0366

陸氏

年 報
2024

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	8
環境、社會及管治報告	10
企業管治操守	39
董事會報告	49
獨立核數師報告	58
綜合：	
損益表	65
全面收益表	66
財務狀況表	67
權益變動表	69
現金流量表	70
財務報告附註	72
投資物業資料	154
待發展物業資料	155
五年財務撮要	156

執行董事

鄭嬌 (主席)
陸恩 (聯席行政總裁)
陸峯 (聯席行政總裁)
陸詩韻 (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。母公司擁有人應佔綜合淨利潤為19,144,000港元，而去年則錄得淨虧損為98,241,000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，酒店的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合物業，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，暫時仍會將之視為土地儲備，並等待未來合適時機才會進行開發。

股息

董事會建議向股東派發末期股息每股2港仙。連同本年度之中期股息每股2港仙，令本年度全年的股息合共每股4港仙。

感謝

本人謹藉此機會感謝各位董事、管理階層及員工對集團所做的貢獻，並感謝股東對集團策略及方向的支持、信心及認可。

鄭嬌
主席

2025 年 3 月 19 日

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。

財務回顧(續)

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。

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 2024 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 80%，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 報告闡述了指南各個面向下的所有一般性揭露。

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「實質」、「定量性」、「一致性」和「平衡性」原則。

董事會聲明

致持份者，

我們很高興分享我們在永續發展和負責任的商業實踐方面取得的進展，特別是在面臨氣候變遷挑戰的情況下。我們的 ESG 報告反映了我們對環境、社會和治理 (ESG) 卓越的奉獻精神。

在我們慶祝所取得的成就的同時，我們知道還需要採取更多的行動。我們的報告不僅強調了我們所做的工作，還概述了我們未來的計劃。它展示了我們在氣候變遷和其他 ESG 議題上不斷改進的目標、策略和承諾。

我們感謝所有持份者的支持與合作。您的意見對於我們的永續發展努力，特別是應對氣候變遷至關重要。請閱讀我們的報告，提出問題並分享您的想法。您的回饋將指導我們努力發揮更大的影響力並推動進步。

作為負責任的董事會，我們致力於將永續發展作為公司的核心部分，鼓勵創新並創造積極的變化。我們相信，透過擁抱永續發展，我們可以確保公司的長期成功，並幫助為每個人建立更永續的未來，特別是在應對氣候變遷方面。

感謝您的支持與合作。我們可以共同努力，做出改變，為子孫後代留下持久的遺產。

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

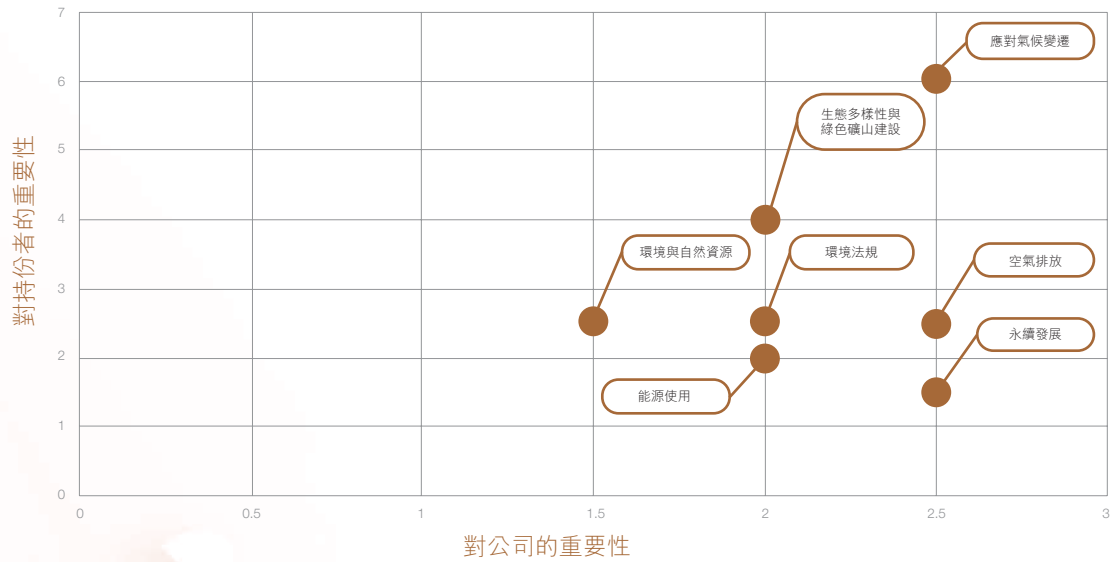
發展與培訓

員工關懷

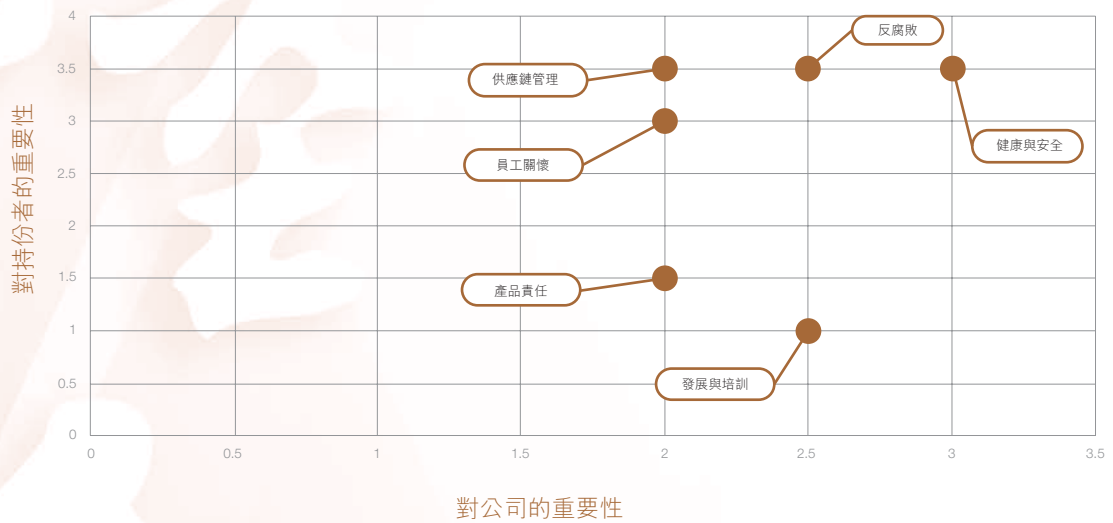
反腐敗

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

集團致力於在日常營運中實現環境和社會的永續發展。

我們的 2025 年底減排目標如下：

範圍	目標
氣體排放	2025 年底減少 2%
危險廢棄物	減少至 0.03 公斤／噸熟料
無害廢棄物	減少至 0.18 公斤／噸熟料
職業健康與安全	確保職業健康安全事故為零

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

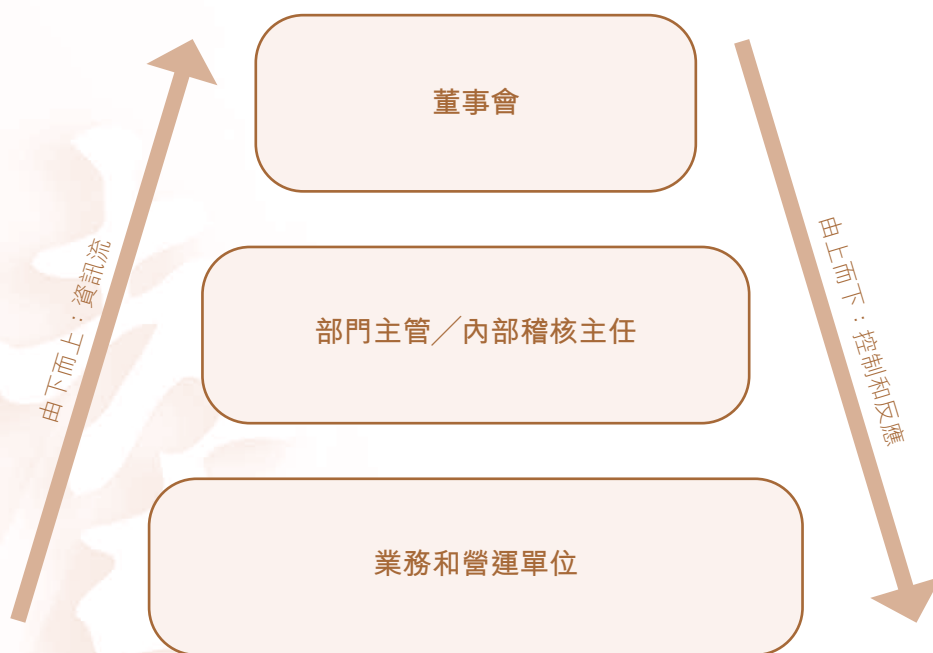


我們的框架(續)

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。

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	定量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、健康和安全管理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	平衡是指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，目的是製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0.164噸的煤。於二零二四年度內，水泥廠在營運上消耗33,978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℃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。

於二零二四年度內，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129.97毫克/Nm³。

環境(續)

1. 排放(續)

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。

於二零二四年度內，在生產線D線量度得到的NO_x排放量是471.5毫克／Nm³。

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。

於二零二四年度內，在生產線D線量度得到的SO₂排放量分別是69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。

於二零二四年度內，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。

環境(續)

1. 排放(續)

1.6 環境問題控制和未來計劃

關於排放、粉塵、噪音及水等環境問題，本集團每年根據越南環境立法，聘請環境監督公司，每季度進行相關測量，並按以下規定進行測量和分析：

越南環境測量標準

附錄 1

編號	項目	測量與分析方法
1	空氣質量	
1.1	空氣質量(粉塵含量)	TCVN 5067 : 1995
1.2	粉塵量	TCVN 5704 : 1993
1.3	NO ₂	TCVN 6137 : 2009
1.4	SO ₂	TCVN 5971 : 1995
1.5	CO	ASTM D1945
1.6	H ₂ S	MASA Method 701
2	噪聲，振動，氣象觀測	
2.1	噪音	TCVN 7878 : -2 : 2010
2.2	振動	TCVN 6963 : 2001
2.3	氣象觀測(溫度，濕度，風速和壓力)	QCVN46 : 2012/BTNMT
3.	廢氣	
3.1	粉塵含量(CO, NOx, SO ₂)	TCVN 5977 : 2009
4	廢水	
4.1	pH	TCVN 6492 : 2011
4.2	DO(溶解氧)	TCVN 7325 : 2004
4.3	顏色	TCVN 6185 : 2008
4.4	硬度(CaCO ₃)	SMEWW 5220-C : 2012
4.5	TSS(懸浮固體)	TCVN 6625 : 2000
4.6	COD(化學需氧量)	SMEWW 5220-C : 2012
4.7	BOD ₅ (生化需氧量)	TCVN 6001 : 2008
4.8	Fe(鐵)	TCVN 6177 : 1996
4.9	Zn(鋅)	TCVN 6193 : 1996
4.10	Pb(鉛)	SMEWW 3113B : 2012

環境(續)

1. 排放(續)

1.6 環境問題控制和未來計劃(續)

越南環境測量標準

附錄 1

編號	項目	測量與分析方法
4.11	Cd(鎘)	SMEWW 3113B : 2012
4.12	Mn(錳)	SMEWW 3113B : 2012
4.13	Hg(汞)	TCVN 7877 : 2008
4.14	As(砷)	TCVN 6626 : 2000
4.15	油, 潤滑脂	TCVN 5070 : 1995
4.16	大腸菌	TCVN 6187-2 : 2009
4.17	大腸桿菌	TCVN 6187-2 : 2009
5	表面水	
5.1	pH	TCVN 6492 : 2011
5.2	DO(溶解氧)	TCVN 7325 : 2004
5.3	顏色	TCVN 6185 : 2008
5.4	硬度(CaCO ₃)	SMEWW 2340C : 2012
5.5	TSS(懸浮固體)	TCVN 6625 : 2000
5.6	BOD ₅ (生化需氧量)	TCVN 6001 : 2008
5.7	Fe(鐵)	TCVN 6177 : 1996
5.8	Zn(鋅)	TCVN 6193 : 1996
5.9	Pb(鉛)	SMEWW 3113B : 2012
5.10	Mn(錳)	SMEWW 3113B : 2012
5.11	油, 潤滑脂	TCVN 5070 : 1995
5.12	大腸菌	TCVN 6187-2 : 2009
5.13	大腸桿菌	TCVN 6187-2 : 2009

所有測量結果都需要與越南全國標準進行如下比較：

1. QCVN 05 : 2013/BTNMT(國家環境空氣質量技術規定)
2. QCVN 06 : 2009/BTNMT(環境空氣中有害物質國家技術法規)
3. QCVN 40 : 2011/BTNMT(國家工業廢水技術規定)
4. QCVN 23 : 2009/BTNMT(國家水泥生產排放技術規定)
5. QCVN 24 : 2017/BYT(國家工作場所噪音允許水平技術規定)
6. QCVN 26 : 2017/BYT(國家工作場所小氣候允許值技術規定)
7. QCVN 27 : 2017/BYT(關於工作場所允許震動水平的國家技術規定)
8. 第 3733/2002/QĐ-BYT 號決定(關於工作環境的決定：21 項職業衛生標準，5 項基本原則和 7 項工作衛生參數)

環境 (續)

1. 排放 (續)

1.6 環境問題控制和未來計劃 (續)

根據二零二四年度所有環境測量季度報告，集團水泥廠均符合上述所有越南國家標準和要求。

於二零一七年十月，本集團水泥廠委託外部承建商在工廠的生產設施安裝實時排放監控系統（「CEMS」），以符合越南的環保法例。CEMS測量工廠研磨機和熟料冷卻裝置的氣體流量，粉塵排放。其他氣體排放，包括一氧化碳，二氧化硫，氮氧化物，氧氣和工廠窯爐機組的溫度，也由CEMS監測。每隔5分鐘實時的氣體排放信息可以傳輸到工廠的ISO部門，工廠的控制室以及順化省自然資源和環境部的監測中心。於二零一八年五月安裝完成。根據聯繫數據法例規，有關安裝需要以第三者核實和根據二零二零年八月十二日的信件編號1763/STNMT-MT，公司的CEMS已被批准使用。

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。於二零二四年度內，廢棄物的總數是10,030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。於二零二四年度內，非危險性物理廢物的總數量是50,400公斤。

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。

環境(續)

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。於二零二四年度內，煤炭及電力的消耗量分別為33,978噸及28,699,208千瓦小時。

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。

在二零二一年四月，承建商已經完成了智能系統的安裝，目前正在對系統進行測試和調整。

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。於二零二四年度內，水泥廠大約消耗118,041 m³的水。水泥廠的水，主要來源是地下水和雨水。在二零二四年內，獲取水源供應並沒有困難。

環境 (續)

2. 資源的使用 (續)

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。於二零二四年度內，水泥廠消耗了 4,831,874 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。二零二四年期間，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。

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。酒店自二零二四年的能源使用資訊餘下：

煤氣：酒店的煤氣使用量為3,137,232兆焦耳。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3,380,246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38,086立方米的水。管理層鼓勵客人在入住一晚以上時，會建議客人盡量減少每日更換毛巾和床被套的要求。

環境(續)

3. 環境與自然資源(續)

紙張：為減少紙張消耗，酒店鼓勵員工使用還保紙進行複印、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。跟據酒店在二零二四年資料，回收公司回收玻璃樽和膠樽的數量為185公斤玻璃樽和692公斤膠樽。

太陽能電池板：直至二零二四年十二月三十一日，太陽能電力達到19,617度和中華電力有限公司回贈了港幣98,085元。

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。

等級	具體行動
治理	- 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	- 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。

環境 (續)

4. 氣候變遷管理 (續)

等級	具體行動
風險管理	– 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	– 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。

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

環境(續)

4. 氣候變遷管理(續)

4.1 氣候風險與機會評估(續)

氣候風險類別	特定氣候風險	潛在財務影響	措施
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

截至二零二四年十二月三十一日，水泥廠有約660名員工。所有員工的基本薪金水平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：截至二零二四年十二月三十一日，西貢貿易中心有約23名員工。所有員工的基本薪金水平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。西貢貿易中心每年還會為所有員工安排一次體檢。

社會 (續)

1. 就業 (續)

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。至二零二四年十二月三十一日，管理層人員更替率為19%，在主管人員和下級人員中的比例為50%，主要是前線員工較多。

至二零二四年十二月三十一日，酒店總共有67名全職員工，分別為26位男性和41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。

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，水泥廠每年對所有員工進行兩次健康檢查。每年都有定期體檢。

西貢貿易中心還每年為所有員工安排一次體檢。

有關本集團酒店營運：維持旗下各項營運安全、健康而衛生之環境，是集團酒店之基本原則。為此我們肩負之責任不只涵蓋員工，亦同時擴展至顧客及任何依法進入旗下設施之人士。酒店已推行適當的安排、培訓課程及指引以促進職業健康及安全。

社會(續)

2. 健康與安全(續)

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。例如，所有餐廳員工須穿防滑鞋及防切傷手套，以防受傷。根據酒店的記錄，截至二零二四年十二月三十一日止的財政年度均沒有錄得任何傷亡紀錄，但有一宗關於扭傷手事件，涉及三百一十六天病假。

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，660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：

例如，培訓課程將提供給以下員工：

- 2024年1月23日 — Pentafun！— 入會訓練
- 2024年9月20日 — 強積金福利簡介會（匯豐銀行）
- 2024年10月25日 — 廉政公署誠信訓練
- 2024年11月13日 — 消防撤離演習

報告年度內，每位員工的平均訓練時間約為10-12小時。

社會 (續)

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。在二零二四年，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，50% 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。

5. 供應鏈管理

根據集團的採購政策和程序，在購買貨物和服務之前，必須提供足夠的理由來證明採購貨物和服務的必要性。任何購買貨物和服務都需要總經理的批准。

根據用戶部門提出的採購申請要求，採購部門將尋求合適的供應商，並交予總經理進行質量和價格比較審批。收到的所有商品都需要用戶部門檢查。

對於生產材料採購，一般有 2-3 個合格供應商供應各類生產材料。可以避免單一供應商過度集中於特定生產材料供應的問題。本集團的質量保證部門必須檢查收到每一個批次的生產材料的質量。對於供應商選擇，採購部門向總經理提出建議。主要考慮基於定價、貨品或服務的質量、可靠性和市場商譽。

有關本集團酒店營運：本集團酒店與多家供應商在一系列款待商品之供應上緊密合作，包括客房消耗品、餐具、傢俱，以及食物和飲品。酒店在招標過程中希望所有供應商得到公平、公正和有足夠競爭力。酒店也會評估供應商在品質上的管理和服務。為了提高酒店在採購的責任感，管理層會繼續選購更多有機的產品和在供應商對品質、可持續的資源上和對環境的影響來審查供應商。

社會(續)

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。

有關本集團酒店營運：酒店飲食部門堅持遵守所有相關法例；例如，會注意在食物標籤上的營養和食物過敏的標題。另外，為防止對酒店的影響，已制定了符合規格的程序，以確保遵守相關法例、規則和條例，使菜餚的品質和衛生都得到了有效的管理。

跟據酒店記錄，通常關於房間裡有一些昆蟲和有一些噪音干擾來自其他房間。酒店工作人員會立即跟進和解釋。

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。直至二零二四年十二月三十一日，酒店沒有收到相關違反客戶私隱和資料遺失的投訴。

社會 (續)

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。

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。直至二零二四年十二月三十一日，沒有任何關於貪污和賄賂的報告。

本集團並不知悉在本報告期內，本集團有任何重大不符合涉及賄賂、勒索、詐騙、洗黑錢的相關法律及法規。

8. 社區投資

我們堅定不移地致力於社區影響，並參與了反映我們的價值觀和優先事項的各種舉措。我們全面的社區投資努力涵蓋促進香港的回收、永續發展、社會福利和文化保護。

2024年，我們首次向無國界醫生(MSF)伸出援手，開始支持其重要的人道工作。透過這次初始捐款，我們很自豪能夠為無國界醫生組織向世界各地危機社區提供基本醫療援助做出貢獻。

基於我們對永續發展的承諾，我們與受人尊敬的組織綠在區區和Mil Mill進行了第二年的合作。我們共同積極參與回收活動，以減少浪費並促進香港更綠色、循環的經濟。

為了因應農曆新年期間垃圾激增的問題，我們再次與綠領行動合作，共同解決紅包被丟棄的問題。透過收集和回收持份者使用過的紅包，我們在促進循環經濟方面發揮了作用，尤其是在這個歡樂的季節。

社會(續)

8. 社區投資(續)

此外，我們參與東華三院舉辦的「iRun」馬拉松比賽，體現了我們致力於推動智障人士參與運動和促進社區包容的決心。

最後，我們對腦癇基金會的持續支持凸顯了我們致力於提高人們對癲癇患者的認識和促進包容性的承諾。這種持續的奉獻精神凸顯了我們的使命：為所有受腦癇影響的人創造一個更理解和支持的社會。

就越南業務而言，集團已製定企業社會責任政策，作為其越南水泥業務社區投資和捐贈的指導方針。該政策的目的是建立一個公平、一致和透明的流程，以管理符合條件的慈善機構的支持請求。

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： – 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： (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

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 A1.3	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 — 廢棄物
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)每生產單位估量。	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

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
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

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
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

企業管治操守

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

於截至二零二四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。董事會主席鄭嬌女士毋須輪流退任。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。

董事會

本公司董事會的主要職責包括制訂本集團整體戰略目標、設定管理目標、監督公司的內部控制和財務管理，以及監管管理層的表現，而公司的日常運作則由董事會授權本公司管理層進行管理。董事會按照制訂的董事會常規（包括有關匯報及監管程序）運作，並直接負責制定本公司企業管治指引。

目前，董事會由八名董事組成，包括鄭嬌女士（主席）、陸恩先生、陸峯先生、范招達先生及陸詩韻小姐擔任執行董事；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52頁至53頁。

本公司與所有執行董事均無訂立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約。除主席外，所有董事至少每三年須於股東週年大會上輪值告退及重選。

本公司已收到獨立非執行董事林志權先生、彭小燕小姐及黃凱華先生的獨立性確認函，亦對他們的獨立性表示認同。

董事會 (續)

董事會會議

董事會定期召開會議，討論本集團之整體策略以及營運及財務表現，並審閱及批准本集團之全年及中期業績。召開董事會會議一般會給予全體董事至少十四天通知，以便彼等皆有機會提出商討事項列入會議議程。公司秘書協助主席編製會議議程，以及確保已遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會文件一般在舉行定期董事會會議前至少三天呈送予全體董事。所有會議記錄均由公司秘書保存，並供任何董事於發出合理通知時，於任何合理時間內查閱。

各董事須披露其在董事會上將予討論之交易或事項中存有的利益衝突(如有的話)。若某董事或其任何聯繫人士擁有任何合約或安排上之重大利益，該名董事須在會議上放棄投票，彼亦不會被計算於該會議之法定人數內。

每位董事有權查閱董事會文件及相關資料，及可向公司秘書尋求意見及服務。董事會及各董事亦可個別及獨立地接觸本公司之高級管理人員。

截至二零二四年十二月三十一日止財政年度期間內，董事會共召開了七次會議，所有董事參加了所有董事會會議。

董事之委任、重選及罷免

董事會負責董事之委任及罷免。

根據本公司之公司細則，除主席外，於每年之股東週年大會上有三分一董事輪流退任，如董事之數目非三之倍數，則退任人數需最接近而不多於三分一。退任之董事可於每年股東週年大會被重選。所有董事至少每三年須於股東週年大會上輪值告退及重選。

根據本公司之公司細則，所有董事於獲委任之首年內，須於該年之股東週年大會上接受重新選舉。

所有獨立非執行董事的委任乃有指定三年之任期，並可續約。及至少每三年須於股東週年大會上輪值告退及重選。

董事會(續)

董事之入職及持續專業發展

在獲委任加入董事會時，各董事將收到一份詳盡之入職資料，涵蓋本公司業務營運、政策及程序以及作為董事在一般、法律及監管規定上所須履行責任之資料，以確保其充分瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事亦定期獲簡介相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之全面專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提升相關知識及技能。

根據本公司存置之記錄，為符合經修訂守則關於持續專業發展之新規定，現任董事於截至二零二四年十二月三十一日止年度，根據以下途徑獲得重點在於上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

- (A) 閱讀有關經濟、一般商業、房地產、法律、規則及規例等之報章、刊物及通訊等
- (B) 出席研討會及／或會議及／或論壇

其中，鄭嬌女士、陸詩韻小姐、彭小燕女士及黃凱華先生透過(A)途徑達致；而陸恩先生、陸峯先生、范招達先生、林志權先生透過(A)及(B)途徑達致。

董事及主管人員之責任保險及補償

本公司已為董事及本公司主管人員購買適當的董事及主管人員責任保險，涵蓋他們就履行職務所產生之成本、損失、開支及負債。有關保單涵蓋為遵守守則之規定而對董事及主管採取之法律行動。於本年度，本公司董事及主管人員概無遭受索償。

主席及行政總裁

主席之角色為領導及監察董事會運作及確保集團制定正確策略方向。而行政總裁負責執行獲董事會批准之策略及政策，並監督日常營運。

按守則條文C.2.1規定，董事會主席及行政總裁角色應分開，不應由一人同時兼任。本公司董事會主席職位由鄭嬌女士擔任，而本公司行政總裁職位則由陸恩先生、陸峯先生及陸詩韻小姐共同擔任。

董事會委員會

董事會目前下設三個主要董事會委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

審核委員會

本公司設立了全部由獨立非執行董事所組成的審核委員會，現任成員為林志權先生、彭小燕女士及黃凱華先生。由林志權擔任審核委員會主席。

本公司審核委員會成員擁有多年的金融和商業管理經驗和專業技術。

審核委員會主要職責為審閱財務報告及核數師報告，並監察財務報告之完整性。其他職責包括委任核數師、批准核數師酬金、討論核數程序及上述事項所引致之任何其他事宜。審核委員會亦負責監督財務報告系統以及內部監控程序及其成效。

二零二四年審核委員會舉行了三次會議，所有成員參加了全部會議。於二零二四年之年度內，審核委員會已履行之工作概述如下：

- i. 審閱及建議董事會批准二零二三年年度業績、審核結果及年度業績公佈之初稿；
- ii. 檢討及考慮各項會計事宜、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報告及各個業務分類的表現、貢獻及前景；
- iv. 審閱及討論集團現金流情況；
- v. 檢討及建議董事會批准內部監控報告；
- vi. 討論派發的末期股息；
- vii. 考慮二零二四年度之核數費用；
- viii. 審閱及建議董事會批准二零二四年中期業績、核數師的商定程序結果及中期報告內之管理層討論及分析一節之初稿；及
- ix. 討論派發的中期股息。

董事會委員會 (續)

薪酬委員會

本公司設立了由獨立非執行董事林志權先生、彭小燕女士及執行董事陸詩韻小姐所組成的薪酬委員會。由彭小燕女士擔任薪酬委員會主席。

薪酬委員會主要職責包括釐定全體執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，就獨立非執行董事的薪酬向董事會提出建議，並檢討及批准按表現而釐定的薪酬；確保任何董事或其任何聯繫人不得自行釐定薪酬；就員工的薪酬、獎勵計劃和其他股權計劃等薪酬政策及架構向董事會提出建議等。

二零二四年薪酬委員會舉行了一次會議。所有成員參加了所有會議。於年度內，薪酬委員會已履行之工作概述如下：

- i. 檢討所有高級管理員工之薪酬；
- ii. 檢討及對本公司員工薪酬（包括薪金、認股期權計劃及其他獎勵計劃）之政策及架構方面給予意見；
- iii. 檢討董事薪酬之現時政策及架構；
- iv. 檢討及建議董事會批准調整執行董事現時之薪酬待遇；
- v. 檢討獨立非執行董事之薪酬。

目前，本公司對高級管理層的薪酬主要為固定的每月工資。部份管理層之薪酬亦包括與績效掛鈎的年度獎金，績效掛鈎的年度獎金的發放辦法是按照設定評核指標完成情況作為評核標準。獨立非執行董事的酬金則根據市場水平，並考慮其擔任本公司獨立非執行董事及董事會委員會成員的工作繁重程度釐定。

董事會委員會 (續)

提名委員會

本公司設立了由獨立非執行董事黃凱華先生、彭小燕女士及執行董事陸恩先生所組成的提名委員會。由黃凱華先生擔任提名委員會主席。

提名委員會主要職責包括至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；評核獨立非執行董事的獨立性；就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及審查委員會的職權範圍及其有效性並不時向董事會建議任何有需要的變更等。

董事會成員多元化政策

本公司已採納書面的董事會成員多元化政策，當中載列為達致及保持董事會成員多元化之方針。董事會確認董事會成員多元化之裨益。各成員具備均衡的技能、經驗、知識及專長，與本集團業務成功發展之成效起相輔相成之作用。根據本公司之董事會成員多元化政策，本公司為尋求達致董事會成員多元化考慮多項因素，包括但不限於性別、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。為顧及董事會成員多元化之裨益，董事會所有委任將繼續以用人唯才為原則並考慮候選人的各項客觀標準。

提名委員會將會討論，並在適當時候同意，並建議董事會有關制定可達致董事會成員多元化的可計量目標。

董事提名政策

提名委員會於需要額外委任董事或填補董事職務的臨時空缺時，會在配合本公司的業務發展及需要下，作出領導及就委任向董事會提出建議。

董事會委員會 (續)

董事提名政策 (續)

在評估及挑選候選人擔任董事時，提名委員會將根據本公司董事提名政策所載的董事提名及委任的準則作考慮，當中包括但不限於品格及誠信；技能及專長；專業及學術背景；就履行董事會及或／委員會職責承諾能投放的時間；以及本公司董事會多元化政策的元素等，倘若提名過程涉及一個或多個合意的候選人，提名委員會將根據本公司的需要及每位候選人的證明審查（如適用）排列彼等的優先次序，提名委員會屆時將在董事職位的候選名單中挑選合適人選並向董事會提供建議。董事會根據本公司組織章程細則及上市規則委任合適的人士。

就於本公司股東大會上重新委任董事會成員，提名委員會將審閱退任董事對本公司的整體貢獻及服務以及其於董事會中的參與及表現水平，連同退任董事是否繼續符合本公司董事提名政策所載的提名及委任標準，從而向董事會提出建議，以便其作出考慮及向本公司股東提供建議。

二零二四年提名委員會舉行了一次會議。所有成員參加了所有會議。於本年度內，提名委員會已履行之工作包括檢討董事會架構、規模及組成（包括技能、知識、經驗及服務年資）以及省覽獨立非執行董事的獨立性及董事重新委任事項。

企業管治職能

董事會負責根據企業管治守則履行下列規定之企業管治職責：

- i. 制訂及審閱本公司的企業管治政策及慣例；
- ii. 檢討及監察本集團董事及高級人員的培訓及持續專業發展；
- iii. 審閱及監察本公司遵守法定及監管規定的政策及慣例；
- iv. 制訂、審閱及監察適用於僱員及董事的行為守則；及
- v. 檢討本公司是否已遵守企業管治守則及於本企業管治報告中的披露。

於本年度內，董事會考慮了以下企業管治事宜：一檢討是否已遵守企業管治守則；及透過審核委員會檢討本集團的風險管理及內部監控系統的成效。

股息政策

本公司已採納書面的股息政策，以規定董事會在決定分派股息時的原則及分派的適當金額。董事會可不時向公司股東派發中期股息以及末期股息（須獲股東在股東週年大會上批准）。在決定是否派發股息並確定股息金額時，董事會會考慮本公司及其附屬公司的業績、財務狀況、流動資金、業務計劃的執行、償債要求、運營費用、預算、新投資及收購所需資金、適當儲備金和營運資金以及整體業務和經濟狀況。本公司派發的股息也受限於百慕達法律、本公司的公司章程，及對本公司當時適用的其他有關法律及規定。

董事會將不時對股息政策進行審閱，並在其認為合適及有需要時作出修訂。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為其本身之守則。經作出特定查詢後，全體董事確認他們於截至二零二四年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。本公司適時向全體董事發出正式通知，提醒他們不得於標準守則所指的「禁止買賣期」內買賣本公司證券。

董事對綜合財務報表之責任

董事知悉他們在財務及會計部之協助下有責任根據法定規定及適用會計準則編製集團之綜合財務報表。經作出適當查詢後，董事並不知悉有任何相關事件或狀況可引起質疑本公司能否繼續按持續基準經營之重大不明朗因素。因此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。董事會知悉適用之上市規則及法定規定，須適時及適當披露價格敏感資料、刊發公佈及披露財務資料，並在有需要時授權其刊發。

核數師酬金

本公司於二零二四年度股東週年大會上重新委聘安永會計師事務所為本公司核數師，任期直至下次股東週年大會結束為止。

於截至二零二四年十二月三十一日止之財政年度，本集團共付予安永會計師事務所港幣 2,316,000 元作為審核服務費及港幣 357,000 元作為非審核服務費。

本公司之核數師安永會計師事務所就有關其責任之申報載於第 58 頁至第 64 頁之獨立核數師報告。

內部監控

董事會認知維持一個適當的內部監控以保衛本集團資產及股東利益的責任。

內部監控，包括組織一個明確界定權限的管理架構來幫助達成各商業目標，保障資產不會不適當地被使用，維持妥善賬目以提供可靠的財務訊息供內部使用或對外公佈。此制度旨在提供合理，但非絕對，保證無重大失實陳述或損失；及管理而非消除營運系統失誤及本集團未能達標的風險。

管理層按持續基準維持及監察有關控制系統。

於二零二四年，根據管理層之評估，審核委員會確信並無任何事件導致審核委員會相信內部監控系統有所不足，並相信會持續鑑定、評估及管理本集團面對之重大風險。

股東權利

董事會及管理層確保股東之權利，且全體股東均獲得公平公正對待。根據章程細則，任何有權出席及於本公司股東大會上表決之股東，均有權委任代表代其出席及表決。持有附有權利可在本公司之股東大會上表決之本公司繳足股本不少於十分之一之股東，有權向董事會發出書面請求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該請求列明之任何事項。此外，持有附有權利可在本公司之股東大會上投票之本公司繳足股本不少於二十分之一之股，或不少100名股東，可向本公司發出書面請求，載列擬於股東週年大會審議之決議案。股東於股東大會上之任何表決均須以投票方式進行（程序事項除外）。表決結果將於大會當天在本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）網站發佈。本公司組織章程大綱及章程細則可於本公司及聯交所網站查閱。股東召開股東特別大會、在大會上提出建議，以及提名董事候選人之詳細程序，亦可於本公司網站查閱。

與股東之溝通

董事會已建立多種溝通渠道，旨在使股東能夠評估本公司的整體表現，在知情的情況下行使其權利，並積極與本公司交流。

本公司將股東大會視為與股東溝通的重要方式，股東能夠在會上與董事會進行公開對話。董事會成員，尤其是董事委員會主席及適當管理人員，將於股東週年大會上回答有關集團業務的問題。核數師亦出席本公司股東週年大會，解答股東有關其審核，以及核數師報告之編製及內容之查詢。

除舉行股東大會外，本公司亦努力透過其他渠道維護與全體股東的有效溝通，例如刊發年度報告及中期報告、公佈及通函、從而提供有關集團活動、業務策略及發展，以及財務狀況的詳細資料。有關資料亦可於本公司及聯交所網站查閱。本公司亦向股東提供聯絡資料，例如電話熱線號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東隨時提出任何有關本公司之查詢或意見。

投資者關係

本公司奉行積極之政策，促進投資者關係及與股東溝通。為此，本公司透過財務報告、新聞發佈、路演、投資者會議及股東大會，以及定期而及時向聯交所作出及提交之所有關於本公司經營業績和企業發展之公開披露，維持與股東之公開對話。

董事會報告

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零二四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

本集團截至二零二四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65頁至153頁。

中期股息每股港幣2仙已於二零二四年十月十日派發。董事會建議本年度派發末期股息每股港幣2仙予於二零二五年六月五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156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154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27。

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及其後逐漸註銷該股份。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)	
10/9/2024	32,000	0.82	0.78	25,800
11/9/2024	32,000	0.82	0.82	26,240
12/9/2024	40,000	0.82	0.82	32,800
合共	104,000			84,840

購回股份已於年內註銷及本公司已發行股本已按原值減除。於二零二四年十二月三十一日，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35及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零二四年十二月三十一日，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565,943,000元而當中港幣10,049,000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34%，而最大客戶之銷售額在此約佔13%。本集團最大五名供應商之採購額佔本年度之總採購額約32%，而最大供應商之採購額在此約佔11%。

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
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，84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47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、陸峯先生及陸詩韻小姐（均為本公司執行董事及聯席行政總裁）的母親。

陸恩先生，60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35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小姐之兄長。

范招達先生，58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財務總監。彼已服務本集團35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，56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25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小姐之兄長。

陸詩韻小姐，48歲，本公司之執行董事兼聯席行政總裁及薪酬委員會成員。陸小姐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18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。陸小姐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。陸小姐為鄭嬌女士之女兒，彼亦為本公司執行董事陸恩先生及陸峯先生之妹妹。

林志權先生，71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64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81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。黃先生現任深圳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。

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。

董事服務合約

擬於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事，其與本公司並無服務合約概可由本公司於一年內終止而毋須作出任何賠償(法定賠償除外)。

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

於二零二四年十二月三十一日，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

於二零二四年十二月三十一日，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				佔本公司	
		直接實益 擁有人	配偶持有的 家庭權益	透過受控法團	透過信託的 受託人	合共	已發行股本之 百分比
鄭端	(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)	1,300,000	–	–	272,824,862	274,124,862	54.56
范招達		1,500,000	–	–	–	1,500,000	0.30

附註：

- (a) 鄭端女士為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。
- (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，於二零二四年十二月三十一日，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

於二零一八年五月二十九日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東通過採納購股權計劃。除非有另外修訂或終止，計劃的有效期限將從計劃通過日期起維持十年。

從計劃被採納至二零二四年十二月三十一日，該計劃並無授出任何購股權。詳情載於財務報告附註28。

主要股東及其他人士之權益及股份之淡倉及相關股份

於二零二四年十二月三十一日，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，於二零二四年十二月三十一日，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。

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

截至二零二四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二零二五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

鄭嬌

香港

二零二五年三月十九日

陸氏



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65頁至153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二零二四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。

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《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）真實而中肯地反映了貴集團於二零二四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專業會計師道德守則「守則」，我們獨立於貴集團，並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
投資物業公允值之估計 貴集團於越南、香港及中國內地持有投資物業組合作租賃收益。該等投資物業於報告日以公允值計量及截至二零二四年十二月三十一日止，該等投資物業總面值為港幣1,135百萬元。 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。於報告日末期，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複歸收益作出假設。 相關投資物業公允值披露載於綜合財務報表附註3及14。	我們對投資物業評估可收回金額的審核步驟如下： • 獲得並審查由貴集團所簽訂的外聘估值師編制的估價報告； • 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； • 讓我們的內部估值專員協助我們評估所應用的估價方法及估價所應用的主要假設及估計，包括對投資物業的市價與其他同類物業進行比較； • 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
酒店營運的減值評估 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二零二四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438百萬元。 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。 本年度內，酒店營運現金產生單位減值為港幣8百萬元。 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、預計現金流量及貼現率。 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。	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： • 獲得並審查由貴集團所簽訂的外聘估值師編制估價報告； • 評估外聘估值師的資格、經驗及專業，客觀性和獨立性； • 讓我們的內部估值專員協助我們評估所應用的估價方法及估價所應用的主要估計及假設；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
水泥營運的減值評估 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二零二四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128百萬元。 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。 本年度內，水泥營運現金產生單位減值約為港幣37百萬元。 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、估計未來現金流量及貼現率。 相關水泥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。	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： • 獲得並審查由貴集團所簽訂的外聘估值師編制估價報告； • 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 • 讓我們的內部估值專員協助我們評估所應用的估價方法及用於確定可回收金額的方法和貼現率。

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)

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。

結合我們對綜合財務報表的審核，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

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告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。我們的報告依據1981年百慕達公司法第90條僅對全體股東編製，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。

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）

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任（續）

- 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。
- 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信息獲取充足、適當的審核憑證，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。我們為審核意見承擔全部責任。

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鍾浩齡先生。

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

二零二五年三月十九日

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	5	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	5	23,083	24,760
投資物業公允值淨收益	14	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	7	(2,039)	(4,090)
除稅前溢利／(虧損)	6	45,710	(69,156)
所得稅支出	10	(27,106)	(29,494)
本年溢利／(虧損)		18,604	(98,650)
應佔：			
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)	12		
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）	18,604	(98,650)
其他全面虧損		
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	(61,539)	(33,816)
本年其他全面虧損	(61,539)	(33,816)
本年全面虧損總額	(42,935)	(132,466)
應佔：		
母公司擁有人	(42,897)	(131,904)
非控股權益	(38)	(562)
	(42,935)	(132,466)

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	13	682,048	761,665
投資物業	14	1,135,157	1,175,219
待發展物業	16	181,880	194,055
預付款項、其他應收款項及其他資產	19	21,027	21,051
非流動資產總值		2,020,112	2,151,990
流動資產			
存貨	17	38,566	64,485
應收賬款	18	25,974	29,076
預付款項、其他應收款項及其他資產	19	7,059	8,789
通過損益以反映公允值的金融資產	20	5,175	5,224
現金及銀行結餘	21	549,179	465,369
流動資產總值		625,953	572,943
流動負債			
應付賬款	22	8,182	11,929
其他應付款項及應計費用	23	84,121	89,640
應付稅項		24,318	24,866
流動負債總值		116,621	126,435
流動資產淨值		509,332	446,508
資產總值減流動負債		2,529,444	2,598,498

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
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	23	46,374	43,160
撥備	24	2,276	3,066
遞延稅項負債	25	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	26	5,025	5,026
儲備	28	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

鄭嬌
董事

陸詩韻
董事

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

母公司擁有人應佔權益											
附註	已發行股本	繳入盈餘	法定盈餘公積	股本贖回儲備	股本儲備	物業重估儲備	匯兌波動儲備	保留溢利	合共	非控股權益	總權益
	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	港幣千元
於二零二三年一月一日	5,026	848,117	-	730	(6,371)	24,173	(520,303)	2,180,633	2,532,005	(22,326)	2,509,679
本年虧損	-	-	-	-	-	-	-	(98,241)	(98,241)	(409)	(98,650)
本年其他全面虧損：											
換算外國業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(33,663)	-	(33,663)	(153)	(33,816)
本年全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(33,663)	(98,241)	(131,904)	(562)	(132,466)
二零二二年末期股息	11	(10,052)	-	-	-	-	-	-	(10,052)	-	(10,052)
二零二三年中期股息	11	(10,052)	-	-	-	-	-	-	(10,052)	-	(10,052)
轉入法定盈餘公積	-	-	2,491	-	-	-	-	(2,491)	-	-	-
於二零二三年十二月三十一日及 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)
本年全面收益／(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	(62,041)	19,144	(42,897)	(38)	(42,935)
股份購回及註銷	26	(1)	-	1	-	-	-	(85)	(85)	-	(85)
二零二三年末期股息	11	(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	5,025	807,911*	3,235*	731*	(6,371)*	24,173*	(616,007)*	2,098,216*	2,316,913	(22,926)	2,293,987

* 該等儲備賬包括於綜合財務狀況表內之綜合儲備共港幣 2,311,888,000 元(二零二三年：港幣 2,374,971,000 元)。

綜合現金流量表

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
經營活動之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		45,710	(69,156)
調整：			
融資成本	7	2,039	4,090
利息收入	5	(14,743)	(16,556)
通過損益以反映公允值金融資產的股息收入	5	(346)	(321)
出售物業、廠房及設備項目收益	5	(17)	–
投資物業公允值收益，淨值	14	(6,719)	(2,176)
自有資產折舊	6	37,963	52,555
物業、廠房及設備項目撇賬	6	44,840	139,211
資產使用權折舊	6	4,268	3,929
應收賬款減值，淨值	6	2,526	973
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	46	(105)
待發展物業減值	6	9,600	11,700
過時存貨撥備	6	722	1,266
		125,889	125,410
存貨減少		21,817	3,271
應收賬款減少／(增加)		(739)	6,404
預付款項、其他應收款項及其他資產減少		1,416	1,362
應付賬款增加／(減少)		(3,269)	3,329
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		(3,235)	14,636
撥備減少		(778)	(130)
營運產生現金之流入		141,101	154,282
已付利息		(2,039)	(4,090)
已付香港利得稅		(35)	(65)
已付海外稅項		(25,362)	(30,990)
營運活動淨現金流入		113,665	119,137

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
營運活動淨現金流入		113,665	119,137
投資活動現金流量			
已收利息		14,743	16,556
已收股息		346	321
購入原到期日多於三個月定期存款之增加		(96,569)	(23,251)
購買物業、廠房及設備項目		(13,988)	(19,375)
出售物業、廠房及設備項目所得		17	–
投資活動淨現金流出		(95,451)	(25,749)
融資活動現金流量			
償還銀行借貸		–	(67,392)
租賃支出本金部分	29	(713)	(674)
已付股息		(20,102)	(20,104)
股份回購	26	(85)	–
融資活動淨現金流出		(20,900)	(88,170)
現金及現金等值增加／(減少)淨額		(2,686)	5,218
現金及現金等值年初結存		272,922	275,213
外幣匯率變動影響淨額		(10,073)	(7,509)
現金及現金等值年終結存		260,163	272,922
現金及現金等值結餘分析			
現金及銀行結餘	21	77,432	68,076
購入原到期日少於三個月之非抵押定期存款		182,731	204,846
購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款		289,016	192,447
綜合財務狀況表中現金及銀行結餘	21	549,179	465,369
減：購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款		(289,016)	(192,447)
綜合現金流量表中現金及現金等值		260,163	272,922

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	
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
Luks Electrical Appliance Manufacturing Limited	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
Luks Land (Vietnam) Limited	越南	越南盾 193,639,051,000	–	100	物業投資及管理

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 Development Limited	英屬維爾京群島／ 香港	美金 1 元	–	100	投資控股
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準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業及通過損益以反映公允值的金融資產以公允值計量外，本財務報告乃根據歷史成本法編製。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而所有價值均已湊整至最接近千位（「港幣千元」）。

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(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益所錄得的累計匯兌差額；並確認(i)已收取代價的公允值、(ii)任何保留投資的公允值及(iii)因其所致而記入損益的盈餘或虧損。本集團以往於其他全面收益確認的應佔部分會按本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

2.2 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。

2. 會計政策(續)

2.2 會計政策變更及披露(續)

- (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. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於此等財務報表中採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團擬於該等經修訂香港財務報告準則生效後應用該等新訂及修訂香港財務報告準則(如適用)。

香港財務報告準則第 18 號	財務報表列報與披露 ³
香港財務報告準則第 19 號	非公共受託責任子公司的披露 ³
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之修訂 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之合約 ²
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第 21 號的修訂	缺乏可兌換性 ¹
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 ²

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 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 號財務報表編制基準。由於發布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揭露要求，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）編制符合香港財務報告準則的可供公眾使用的綜合財務報表。允許提前申請。由於本公司為上市公司，因此不符合選擇應用香港財務報告準則第19號的資格。

香港財務報告準則第9號和香港財務報告準則第7號的修訂澄清了金融資產或金融負債終止確認的日期，並引入了會計政策選項，以在滿足特定條件的情況下終止確認在結算日之前通過電子支付系統結算的金融負債。該修正案明確瞭如何評估具有環境、社會和治理等或有特徵的金融資產的合約現金流量特徵。此外，修訂也明確了無追索權金融資產和合約掛鉤金融資產的分類要求。修訂還包括對指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具投資以及具有或有特徵的金融工具的額外披露。修訂應追溯適用，並對首次適用日的期初留存利潤（或權益的其他組成部分）進行調整。前期不需要重述，只能在不使用事後諸葛亮的情況下重述。允許同時提前應用所有修訂或僅與金融資產分類相關的修訂。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10號和香港會計準則第28號的修訂解決了香港財務報告準則第10號和香港會計準則第28號在處理投資者與其聯營公司或合資企業之間出售或投入資產的要求之間的不一致問題。修正案要求，當資產的出售或貢獻構成一項業務時，必須充分確認下游交易產生的收益或損失。對於涉及不構成業務的資產的交易，交易產生的利益或損失僅以不相關投資者在該聯營企業或合資企業中的權益為限計入投資者的損益。該修正案將前瞻性地應用。香港會計師公會取消了先前對香港財務報告準則第10號和香港會計準則第28號修訂的強制生效日期。不過，修正案現已可供通過。

香港會計準則第21號的修訂訂明主體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及當缺乏可兌換性時應如何估計計量日的即期匯率。修正案要求披露訊息，使財務報表的使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響。允許提前申請。應用修訂時，主體不能重述比較資訊。任何首次應用修訂的累積影響應在首次應用日確認為對期初留存利潤的調整，或在適當情況下對權益單獨組成部分中累計的折算差額的累計金額的調整。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。

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：披露：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：此修訂澄清，當承租人依據香港財務報告準則第9號確定租賃負債已消滅時，承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段並在損益中確認任何由此產生的利得或損失。此外，修訂也更新了香港財務報告準則第9號第5.1.3段和香港財務報告準則第9號附錄A中的某些措辭，以消除潛在的混淆。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. 會計政策(續)

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，股權投資及非上市投資。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。

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。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

非金融資產減值

當資產(待售發展中物業、待售竣工物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)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。

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。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

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

(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。

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

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。

經常進行估值，以確保重估資產的公允值與其賬面價值沒有重大差異。物業、廠房及設備價值變動一概作物業重估儲備變動處理。倘儲備總額不足以彌補個別資產之虧絀，則超出虧絀部份將自損益表扣除，而其後任何重估增值最多按先前所扣虧絀之上限計入損益表。每年根據資產重估帳面價值計算的折舊與根據資產原成本計算的折舊之間的差額，從資產重估儲備轉入未分配利潤。於出售重估資產時，就先前估值變現之物業重估儲備有關部份將撥入保留溢利作為儲備變動。

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%

2.4 重大會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

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。

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。

2.4 重大會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

投資物業(續)

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上述「物業，廠房，設備和折舊」中所述的政策進行重估。從存貨轉移至投資物業時，該物業在該日的公允價值之間的差額其先前的賬面價值在損益表中確認。

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。

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。

2.4 重大會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

租賃(續)

集團為承租人(續)

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。

2.4 重大會計政策 (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。

2.4 重大會計政策(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。

2.4 重大會計政策 (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。

2.4 重大會計政策(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。

2.4 重大會計政策 (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。

2.4 重大會計政策(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。

2.4 重大會計政策 (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。

2.4 重大會計政策(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。

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。

2.4 重大會計政策 (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。

2.4 重大會計政策(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。

2.4 重大會計政策 (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。

2.4 重大會計政策(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)。

2.4 重大會計政策 (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。

2.4 重大會計政策(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。

2.4 重大會計政策 (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增值或兩者之物業。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增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。

截至二零二四年十二月三十一日止，投資物業面值為港幣 1,135,157,000 元(二零二三年：港幣 1,175,219,000 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	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	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(附註5)												
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)
對賬：												
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)

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	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	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	287,608	358,825	1,346,989	1,416,363	541,179	561,800	183,799	195,553	286,490	192,392	2,646,065	2,724,933
資產合計											2,646,065	2,724,933
分部負債	73,402	74,872	244,707	255,844	10,430	9,179	10,119	10,225	13,420	17,704	352,078	367,824
負債合計											352,078	367,824
其他分部資料：												
折舊	17,752	31,917	3,256	3,686	21,205	20,861	-	-	18	20	42,231	56,484
資本支出	981	727	-	23	13,000	18,618	-	-	7	7	13,988	19,375
應收賬款減值，淨值	2,507	954	-	-	19	19	-	-	-	-	2,526	973
投資物業公允價值收益，淨值	-	-	(6,719)	(2,176)	-	-	-	-	-	-	(6,719)	(2,176)
通過損益以反映的金融資產												
公允價值虧損/(收益)	-	-	46	(105)	-	-	-	-	-	-	46	(105)
物業、廠房及設備項目減值	36,822	139,211	-	-	8,018	-	-	-	-	-	44,840	139,211
待發展物業減值	-	-	-	-	-	-	9,600	11,700	-	-	9,600	11,700
過時存貨撥備	722	1,266	-	-	-	-	-	-	-	-	722	1,266

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。

(ii) 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。

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。

5. 收入、其他收入及收益

本集團之收入分析如下：

	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

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)

截至二零二三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	195,411	–	–	–	195,411
電子產品的銷售	–	–	–	16,243	16,243
物業管理及相關服務	–	33,433	–	–	33,433
酒店及相關服務	–	–	62,652	–	62,652
總額	195,411	33,433	62,652	16,243	307,739
地理市場					
越南	195,411	33,433	–	–	228,844
香港	–	–	62,652	16,243	78,895
總額	195,411	33,433	62,652	16,243	307,739
確認收入的時間					
在某一時間點轉讓的貨物	195,411	–	2,664	16,243	214,318
隨著時間的推移轉移的服務	–	33,433	59,988	–	93,421
總額	195,411	33,433	62,652	16,243	307,739

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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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	4,371	2,890
酒店及相關服務	61	22
總額	4,342	2,912

(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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
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

6. 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：

	附註	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**	13	37,963	52,555
使用權資產折舊**	13	4,268	3,929
核數師酬金		2,316	2,355
僱員成本（不包括董事薪酬（附註8））**：			
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*	13	44,840	139,211
應收賬款減值，淨值*	18	2,526	973
待發展物業減值*	16	9,600	11,700

* 該等項目包括於綜合損益表內之「其他費用」。

** 截至二零二四年十二月三十一日止年度，折舊及僱員成本為港幣 66,008,000 元（二零二三年：港幣 84,537,000 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

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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
袍金	872	699
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	9,130	8,964
退休金計劃供款	72	72
小計	9,202	9,036
袍金及其他酬金額	10,074	9,735

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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
林志權先生	120	42
彭小燕女士*	120	72
黃凱華先生*	120	72
總額	360	186

* 獲委任為獨立非執行董事，自二零二三年五月二十四日起生效。

年內並無派發其他獨立非執行董事薪酬(二零二三年：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
二零二四年					
鄭牆女士	100	1,690	—	—	1,790
陸恩先生	100	2,510	—	18	2,628
陸峯先生	112	2,148	—	18	2,278
范招達先生	100	2,002	—	18	2,120
陸詩韻小姐	100	780	—	18	898
總額	512	9,130	—	72	9,714
二零二三年					
鄭牆女士	100	1,790	—	—	1,890
陸恩先生	100	2,233	—	18	2,351
陸峯先生	113	2,159	—	18	2,290
范招達先生	100	2,002	—	18	2,120
陸詩韻小姐	100	780	—	18	898
總額	513	8,964	—	72	9,549

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(二零二三年：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（二零二三年：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。此附屬公司首港幣2,000,000元（二零二三年：港幣2,000,000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%。

	附註	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
過往年度超額撥備		–	(931)
遞延稅項	25	1,843	1,579
本年度稅項支出總額		27,106	29,494

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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	45,710	(69,156)
按法定稅率計算稅項	11,318	(11,217)
特定省份或當地稅務局之較低稅率	727	681
預扣稅5%對本集團中國附屬公司可分派利潤的影響	–	1,106
本年度稅項於以往年度之調整	(24)	(928)
未確認之暫時差額	252	(1,254)
毋須繳納稅項之收入	(481)	(792)
不可扣稅之支出	11,751	36,946
未確認稅項虧損	3,563	4,955
其他	–	(3)
本集團實際稅率稅項支出	27,106	29,494

截至二零二四年十二月三十一日止年度，加權平均適用稅率為24.8%（二零二三年：16.2%）。加權平均適用稅率的變更是由於本集團在各司法管轄區的附屬公司產生盈利變更而造成。

11. 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。

12. 母公司普通股股東應佔每股盈利

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。

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											
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
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)

	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
二零二三年十二月三十一日											
於二零二三年一月一日											
成本	135,076	2,515	137,591	567,601	21,031	820,703	36,399	28,273	60,741	1,534,748	1,672,339
累計折舊及減值	(22,467)	(1,888)	(24,355)	(125,811)	(14,110)	(507,402)	(32,019)	(23,537)	-	(702,879)	(727,234)
賬面淨值	112,609	627	113,236	441,790	6,921	313,301	4,380	4,736	60,741	831,869	945,105
於二零二三年一月一日											
扣除累計折舊及減值後淨額	112,609	627	113,236	441,790	6,921	313,301	4,380	4,736	60,741	831,869	945,105
添置	-	-	-	-	-	-	2,484	105	16,786	19,375	19,375
年內提備之折舊	(3,686)	(243)	(3,929)	(17,482)	(2,635)	(30,185)	(1,299)	(954)	-	(52,555)	(56,484)
減值	(2,689)	-	(2,689)	(1,686)	-	(132,803)	(533)	(1,500)	-	(136,522)	(139,211)
匯兌調整	(1,258)	-	(1,258)	(106)	-	(3,625)	(40)	(62)	(2,029)	(5,862)	(7,120)
於二零二三年十二月三十一日											
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
於二零二三年十二月三十一日：											
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

13. 物業、廠房及設備(續)

包含在水泥產品分部

截至二零二四年十二月三十一日，本集團管理層將屬於水泥產品分部的水泥業務現金生成部門持續表現不佳確定為減值指標。本集團管理層委聘獨立專業合資格估值師資產評估有限公司(二零二三年：資產評估有限公司)，以協助釐定水泥作業現金產生單位(包括租賃土地及自有物業、廠房及設備)的可收回金額。水泥作業現金生成裝置的可收回金額是根據使用價值計算得出的，該使用價值是根據本集團管理層批准的涵蓋五年期間的財務預算的現金流預測確定的。應用於現金流預測的平均增長率為22.4%(二零二三年：15.8%)。應用於現金流預測的稅前貼現率為15.4%(二零二三年：15.8%)。用於推斷該現金產出單位五年後現金流量的成長率為3.0%(二零二三年：3.0%)。於二零二四年十二月三十一日，水泥業務現金產生單位減損至其可收回金額為港幣128,194,000元(二零二三年：港幣185,380,000元)，本年度確認物業、廠房及設備減損虧損為港幣36,822,000元(二零二三年：港幣139,211,000元)。

截至二零二四年十二月三十一日，在所有其他變數不變的情況下，若於二零二四年十二月三十一日計算使用價值時所使用的貼現率較管理層估計增加1%(二零二三年：1%)，則可回收金額將進一步減少港幣6,997,000元(二零二三年：港幣12,544,000元)(即額外減值虧損為港幣6,997,000元(二零二三年：港幣12,544,000元))。

包含在酒店營運分部

截至二零二四年十二月三十一日，本集團管理層確定了持續表現不佳的酒店物業，並估計了其物業、廠房及設備的相應可收回金額。根據該等估計，確認減損損失港幣8,018,000元(二零二三年：無)，以將該等物業、廠房及設備項目的總賬面值撇減至其可回收金額是根據其公允值減去處置費用確定的，截至二零二四年十二月三十一日為港幣438,445,000元。該等可回收金額乃根據截至二零二四年十二月三十一日的公允值由亞太資產評估及顧問有限公司採用折現現金流量法釐定，該方法考慮了一系列估計，例如估計入住率、估計未來現金流量及折現率及其他不可觀察輸入值，因此，公平值計量被歸類為公平值層級的第三級。

13. 物業、廠房及設備(續)

包含在酒店營運分部(續)

以下是所採用的估價技術摘要以及對財產、廠房和設備進行估價的主要投入：

	重要估值技術	不可觀察輸入	範圍	
			二零二四年	二零二三年
酒店物業	折現現金流量法	每日房價	港幣 570 元至 港幣 664 元	港幣 450 元至 港幣 650 元
		資本化率	4.4%	3.0%
		折現率	6.8%	6.6%

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

14. 投資物業

	港幣千元
於二零二三年一月一日之賬面值	1,196,473
公允值調整後之淨收益	2,176
匯兌調整	(23,430)
於二零二三年十二月三十一日及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)
於二零二四年十二月三十一日之賬面值	1,135,157

二零二四年及二零二三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二零二四年十二月三十一日重新估值(二零二三年：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 於二零二四年十二月三十一日重新估值(二零二三年：Jones Lang Lasalle Vietnam Company Limited)。

14. 投資物業(續)

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154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)	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
循環公允值計量：		
工用物業－香港	138,600	150,100
商用物業－香港	132,000	137,000
住宅物業－中國內地	17,878	19,022
商用物業－越南	846,679	869,097
總額	1,135,157	1,175,219

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(二零二三年：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
於二零二三年一月一日之賬面值	158,900	1,017,540	20,033
公允值調整後之淨收益／(虧損)	(8,800)	11,418	(442)
匯兌調整	—	(22,861)	(569)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日的賬面值	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)
於二零二四年十二月三十一日之賬面值	138,600	978,679	17,878

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	
			二零二四年	二零二三年
香港 – 工用物業	直接比較法	售價(每平方米)	港幣 2,062 元至港幣 5,235 元	港幣 2,749 元至港幣 6,325 元
香港 – 商用物業	收益資本化法	預計租金(每平方米及每月)	港幣 6,008 元	港幣 6,500 元
		定期收益	3.3%	2.3%
		復歸收益	3.8%	2.9%
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 31.7 元	港幣 30 元
		定期收益	2.0%	2.0%
		復歸收益	2.5%	2.5%
越南 – 商用物業	可貼現現金流量法	貼現率	13.0%	13.0%
		預計租金(每平方米及每月)	港幣 328 元至港幣 351 元	港幣 312 元至港幣 351 元
越南 – 停車場	可貼現現金流量法	貼現率	13.0%	13.0%
		預計租金 (每個停車場及每個月)	港幣 187 元至港幣 1,404 元	港幣 187 元至港幣 1,406 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，以得出公允值和／或直接比較法，該方法基於具有相似大小，特徵和位置的可比房地產的價格信息，並仔細權衡每個可比房地產的所有各自優點和缺點，以得出公允值。

本集團在越南的投資物業的估值以可貼現現金流量法為基礎，該法要求在投資物業的整個生命週期內預測定期淨現金流量，並按風險調整后的機會資本成本貼現得出現有價值，以得出公允值。

單獨而言，每平方呎的價格大幅增加／(減少)的隔離情況下將導致投資物業的公允值顯著較高／(較低)。

每平方呎／米的租金估計數大幅增加／(減少)的隔離情況下將導致投資物業的公允價值顯著較高／(較低)。大幅增加／(減少)定期收益／復歸收益的隔離情況下將導致投資物業的公允值顯著降低／(較高)。

一般來說，假設對每平方米／尺或每個停車場租金的估值有所改變，貼現率或復歸收益或定期收益將會相反地改變。

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

年內本集團使用權資產的賬面值及變動情況如下：

	租賃土地 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年一月一日	112,609	627	113,236
折舊費用	(3,686)	(243)	(3,929)
減值	(2,689)	–	(2,689)
匯兌調整	(1,258)	–	(1,258)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	104,976	384	105,360
因租約修改附加	8,035	–	8,035
折舊費用	(4,025)	(243)	(4,268)
減值	(3,181)	–	(3,181)
匯兌調整	(1,712)	–	(1,712)
於二零二四年十二月三十一日	104,093	141	104,234

15. 租賃(續)

集團作為承租人(續)

(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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於一月一日之賬面值	17,154	18,278
因租約修改附加	8,035	—
年內確認的利息累加	2,039	1,684
付款	(2,752)	(2,358)
匯兌調整	(1,035)	(450)
於十二月三十一日之賬面值	23,441	17,154
分析為：		
應付：		
一年內	836	603
第二年內	851	504
第三至第五年內(首尾兩年包括在內)	21,754	16,047
減：非流動部份	(22,605)	(16,551)
流動部份	836	603

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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
租賃負債利息	2,039	1,684
使用權資產的折舊費用	4,268	3,929
減值	3,181	2,689
計入損益的總額	9,488	8,302

(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。於二零二四年十二月三十一日，已從租戶收取的保證金為港幣 41,878,000 元(二零二三年：港幣 46,043,000 元)。本集團於年內由投資物業確認的租金收入為港幣 114,417,000 元(二零二三年：港幣 119,569,000 元)，詳情載於財務報表附註 5。

於二零二四年十二月三十一日，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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
在一年內	103,802	112,781
在一年後但兩年內	56,269	60,925
在兩年後但三年內	14,441	26,874
在三年後但四年內	4,613	5,265
在四年後但五年內	2,520	646
總額	181,645	206,491

16. 待發展物業

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
位於越南	20,180	22,755
位於香港	193,205	193,205
	213,385	215,960
減值	(31,505)	(21,905)
	181,880	194,055

截至二零二四年十二月三十一日止，待發展物業之減值為港幣 9,600,000 元（二零二三年：港幣 11,700,000 元）計入損益內，與位於香港的待發展物業有關，截至二零二四年十二月三十一日止的賬面值為港幣 161,700,000 元（二零二三年：港幣 171,300,000 元）。

截至二零二四年十二月三十一日止，位於越南及香港的發展中物業所包括的土地使用權為港幣 168,216,000 元（二零二三年：港幣 180,391,000 元），有剩餘 50 年內的租賃條款。

有關本集團待發展物業的詳情載於 155 頁內。

17. 存貨

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
原料	11,888	11,216
消耗品	13,301	15,601
在製品	5,160	21,240
製成品	8,217	16,428
總額	38,566	64,485

18. 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)
淨賬面值	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。

過期末繳餘額一般由高級管理層審閱。按上述及現況，本集團之應收賬款為大量之分散客戶，並無重大的信貸集中風險。應收賬款為免息。

於報告期末，根據發票日期計，扣除虧損撥備後之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 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

18. 應收賬款 (續)

應收賬款減值的虧損準備金變動如下：

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年初		2,165	1,242
減值虧損淨值	6	2,526	973
匯兌調整		(163)	(50)
在年底		4,528	2,165

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，則予以撤銷，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：

截至二零二四年十二月三十一日

	現時	逾期賬款		總額
		一至三個月	三個月或之後	
預期信貸虧損率	0.80%	0%	35.25%	14.84%
賬面總額 (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

18. 應收賬款(續)

截至二零二三年十二月三十一日

	現時	逾期賬款		總額
		一至三個月	三個月或之後	
預期信貸虧損率	0.56%	0%	23.01%	6.93%
賬面總額(港幣千元)	16,339	5,893	9,009	31,241
預期信貸虧損(港幣千元)	92	—	2,073	2,165

19. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
預付款項	2,447	4,523
存款	1,492	1,545
其他應收款項	24,147	23,772
	28,086	29,840
減：非流動部份	(21,027)	(21,051)
流動部份	7,059	8,789

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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
上市股本投資 – 海外，公允值	52	55
非上市投資 – 香港，公允值	5,123	5,169
總額	5,175	5,224

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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
定期存款	471,747	397,293
其他現金及銀行結餘	77,432	68,076
現金及銀行結餘總額	549,179	465,369
減：原到期日為三個月以上的非質押定期存款	(289,016)	(192,447)
現金及現金等值	260,163	272,922

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32,780,000港元（2023年：41,704,000港元）及200,434,000港元（2023年：211,266,000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。

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。

23. 其他應付款項及應計費用

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
租賃相關的預收款項		14,561	14,624
合同負債	(a)	4,133	4,432
已收按金		41,878	46,043
應計費用		18,592	21,832
附屬公司非控股權益股東預付款		9,796	9,889
其他應付款項	(b)	18,094	18,826
租賃負債	15(b)	23,441	17,154
		130,495	132,800
減：其他應付款項分類為非流動部分		(46,374)	(43,160)
流動部分		84,121	89,640

23. 其他應付款項及應計費用 (續)

附註：

(a) 合同負債詳情如下：

	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元	二零二三年 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	4,133	4,371	2,890
酒店及相關服務	-	61	22
總額	4,133	4,432	2,912

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

	長期服務金 港幣千元	環境復原 港幣千元	總額 港幣千元
二零二三年一月一日	2,561	644	3,205
附加撥備	179	-	179
年度內使用金額	-	(309)	(309)
匯兌調整	-	(9)	(9)
於二零二三年十二月三十一日及 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	2,060	216	2,276

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金作出撥備。

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
於二零二三年一月一日	37,642	164,887	202,529
年內於綜合損益表遞延稅項扣除／(計入) (附註10)	(3,076)	4,689	1,613
匯兌調整	(906)	(4,358)	(5,264)
於二零二三年十二月三十一日及 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	28,937	161,815	190,752

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
於二零二三年一月一日	92	3,687	3,779
年內於綜合損益表遞延稅項計入／(扣除) (附註10)	(35)	69	34
匯兌調整	(2)	(96)	(98)
於二零二三年十二月三十一日及 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	503	3,442	3,945

25. 遞延稅項(續)

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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
確認於綜合財務狀況表的遞延稅項負債淨額	186,807	195,163

本集團於香港及越南產生之稅務虧損分別為港幣786,181,000元(二零二三年：港幣766,017,000元)及港幣14,176,000元(二零二三年：港幣14,320,000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。

於二零二四年十二月三十一日，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。於二零二四年十二月三十一日，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港幣9,237,000元(2023：港幣2,184,000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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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 (二零二三年：502,557,418) 普通股份每股港幣 0.01 元	5,025	5,026
---	-------	-------

本年度內，本公司股本變動情況概述如下：

	發行股數	發行股本 港幣千元
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	502,557,418	5,026
註銷已回購股份(附註)	(104,000)	(1)
於二零二四年十二月三十一日	502,453,418	5,025

附註：

本公司於二零二四年九月在聯交所回購 104,000 股(二零二三年：無)普通股份，總代價為港幣 85,000 元(二零二三年：無)。回購股份已於二零二四年十一月註銷。

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）超過港幣五百萬元，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。（二零二三年：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 69 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港幣 8,035,000 元及港幣 8,035,000 元（二零二三年：無）。

(b) 融資活動引起的負債變動

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

二零二三年

	計息銀行貸款 港幣千元	租賃負債 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二三年一月一日	67,392	18,278	85,670
融資現金流量的變化	(67,392)	(674)	(68,066)
利息費用	—	1,684	1,684
已付利息分類為營運現金流量	—	(1,684)	(1,684)
匯兌變更	—	(450)	(450)
於二零二三年十二月三十一日	—	17,154	17,154

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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於營運活動中	2,039	1,684
於融資活動中	713	674
總額	2,752	2,358

30. 承擔項目

本集團於報告期末擁有下列資本合約承擔：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
物業、廠房及設備	14,263	27,903

31. 相關聯方交易

本集團主要管理人員的薪酬：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
短期僱員福利	9,642	9,477
退休後福利	72	72
支付給主要管理人員的總薪酬	9,714	9,549

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賬面價值如下：

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

32. 按類別劃分之金融工具 (續)

二零二三年十二月三十一日

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	–	29,076	29,076
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產	–	25,317	25,317
通過損益以反映公允值的金融資產	5,224	–	5,224
現金及銀行結餘	–	465,369	465,369
總額	5,224	519,762	524,986

金融負債

	以攤分成本計算 的金融負債 港幣千元
應付賬款	11,929
金融負債，已計入其他應付款項及應計費用	91,912
總額	103,841

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銀行貸款、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
二零二四年		
倘美元兌越南盾轉弱	1	685
倘美元兌越南盾轉強	(1)	(685)
二零二三年		
倘美元兌越南盾轉弱	1	625
倘美元兌越南盾轉強	(1)	(625)

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 港幣千元	第二階段 港幣千元	第三階段 港幣千元	簡化方法 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
現金及現金等值					
— 尚未逾期	549,179	-	-	-	549,179
共計	574,818	-	-	30,502	605,320

於二零二三年十二月三十一日

	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 港幣千元	第二階段 港幣千元	第三階段 港幣千元	簡化方法 港幣千元	
應收賬款*	-	-	-	31,241	31,241
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	25,317	-	-	-	25,317
現金及現金等值					
— 尚未逾期	465,369	-	-	-	465,369
共計	490,686	-	-	31,241	521,927

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
共計	56,960	20,968	13,969	28,210	120,107

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
二零二三年十二月三十一日					
應付賬款	11,929	—	—	—	11,929
金融負債，已計入其他應付款項 及應計費用	50,376	22,718	6,396	7,971	87,461
共計	62,305	22,718	6,396	7,971	99,390

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。截至二零二四年十二月三十一日止及二零二三年年度內，並無對資本管理的目標、政策或程序作出變動。

34. 財務風險管理之目的及政策(續)

資本管理(續)

本集團以資本負債比率監察資本，即淨債務除以總權益。本集團之政策乃維持健康及穩定之資本負債比率。於報告期末，資本負債比率如下：

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
計息銀行及其他借貸		-	-
減：現金及銀行結餘	21	(549,179)	(465,369)
淨現金		(549,179)	(465,369)
母公司擁有人應佔總權益		2,316,913	2,379,997
資產負債率		不適用	不適用

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	36	47
附屬公司之投資	411,567	454,293
非流動資產總值	411,603	454,340
流動資產		
預付款項、其他應收款項及其他資產	5	—
現金及銀行結餘	165,270	160,670
流動資產總值	165,275	160,670
流動負債		
其他應付款項及應計費用	3,436	4,657
流動資產淨值	161,839	156,013
資產總值減流動負債	573,442	610,353
非流動負債		
撥備	1,743	2,412
淨資產	571,699	607,941
權益		
已發行股本	5,025	5,026
儲備(附註)	566,674	602,915
總權益	571,699	607,941

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	累計虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二三年一月一日		696,427	730	(51,968)	645,189
本年虧損		–	–	(22,170)	(22,170)
二零二二年末期股息	11	(10,052)	–	–	(10,052)
二零二三年中期股息	11	(10,052)	–	–	(10,052)
於二零二三年十二月三十一日 及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	–	1	(85)	(84)
二零二三年末期股息	11	(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		656,221	731	(90,278)	566,674

36. 財務報表的批准

財務報表於二零二五年三月十九日獲得董事會批准並授權發佈。

投資物業資料

二零二四年十二月三十一日

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%

待發展物業資料

二零二四年十二月三十一日

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 Hoi Lam Street An Lac Ward Binh Tan District Ho Chi Minh City Vietnam	住宅	22,221	85%
香港九龍上海街339-345號	商業及住宅出租	220	100%

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	二零二零年 港幣千元
業績					
本年溢利／(虧損)	18,604	(98,650)	48,498	84,592	60,191
應佔溢利：					
母公司擁有人	19,144	(98,241)	53,494	84,669	61,511
非控股權益	(540)	(409)	(4,996)	(77)	(1,320)
	18,604	(98,650)	48,498	84,592	60,191

資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
總資產	2,646,065	2,724,933	2,938,384	3,039,028	2,837,529
總負債	(352,078)	(367,824)	(428,705)	(506,393)	(381,386)
非控股權益	22,926	22,888	22,326	22,456	28,605
	2,316,913	2,379,997	2,532,005	2,555,091	2,484,748