

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



## LUKS GROUP (VIETNAM HOLDINGS) COMPANY LIMITED

### 陸氏集團（越南控股）有限公司\*

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：366）

#### 截至二零二五年十二月三十一日止年度業績公佈

陸氏集團(越南控股)有限公司（「本公司」）董事會宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合業績。此年度業績已經本公司之審核委員會審閱。

#### 綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入	3	344,186	372,746
銷售成本		(205,673)	(228,111)
毛利		138,513	144,635
其他收入及收益	3	26,281	23,083
投資物業公允值淨收益／（虧損）		(43,703)	6,719
銷售及分銷費用		(4,983)	(3,001)
行政費用		(63,622)	(63,928)
其他費用，淨值		(20,242)	(59,759)
融資成本	5	(2,079)	(2,039)
<b>除稅前溢利</b>	4	<b>30,165</b>	45,710
所得稅支出	6	(13,516)	(27,106)
<b>本年溢利</b>		<b>16,649</b>	18,604
應佔溢利／（虧損）：			
母公司擁有人		18,074	19,144
非控股權益		(1,425)	(540)
<b>總額</b>		<b>16,649</b>	18,604
<b>母公司普通股股東應佔每股盈利</b>	8		
基本及攤薄		港幣3.6仙	港幣3.8仙

## 綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

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

## 綜合財務狀況表

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		643,027	682,048
投資物業		1,251,766	1,135,157
待發展物業		18,250	181,880
預付款項、其他應收款項及其他資產		415	21,027
非流動資產總值		<u>1,913,458</u>	<u>2,020,112</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		33,193	38,566
應收賬款	9	25,895	25,974
預付款項、其他應收款項及其他資產		10,463	7,059
通過損益以反映公允值的金融資產		5,335	5,175
現金及銀行結餘		615,783	549,179
流動資產總值		<u>690,669</u>	<u>625,953</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	6,713	8,182
其他應付款項及累計支出		94,643	84,121
應付稅項		23,902	24,318
流動負債總值		<u>125,258</u>	<u>116,621</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>565,411</u>	<u>509,332</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>2,478,869</u>	<u>2,529,444</u>

**綜合財務狀況表（續）**

二零二五年十二月三十一日

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

## 附註

### 1. 編撰基準

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

#### 1.1 會計政策變更及披露

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

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

### 2. 營運分部資料

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

- (a) 水泥產品分部包括本集團製造及銷售用於建築業之水泥產品；
- (b) 物業投資分部包括本集團對工業、商業及住宅樓宇租金收入潛力及物業管理及有關服務投資；
- (c) 酒店營運分部包括本集團之酒店業務；
- (d) 物業發展分部包括本集團之物業發展及銷售；及
- (e) 企業及其他分部分別包括企業收入及支出項目及本集團銷售之電子產品。

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

## 業務分部

截至十二月三十一日止	水泥產品		物業投資		酒店營運		物業發展		企業及其他		綜合	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>分部收入</b>												
銷售予外界客戶 (附註3)	128,297	154,190	139,193	145,982	65,689	61,798	-	-	11,007	10,776	344,186	372,746
其他收入及收益	603	521	4,386	472	5	1	264	7,341	106	5	5,364	8,340
分部收入總額	128,900	154,711	143,579	146,454	65,694	61,799	264	7,341	11,113	10,781	349,550	381,086
<b>分部業績</b>	(17,232)	(49,666)	60,275	119,846	(2,618)	(13,097)	(2,128)	(4,358)	(29,049)	(21,758)	9,248	30,967
<b>調整:</b>												
利息收入											20,917	14,743
除稅前溢利											30,165	45,710
所得稅計入/(支出)	4,324	3,370	(17,840)	(30,500)	-	-	-	-	-	24	(13,516)	(27,106)
本年溢利											16,649	18,604

## 地區資料

### (a) 來自外界客戶之收入

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

以上收入資料乃按客戶所在地劃分。

### (b) 非流動資產

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

以上非流動資產資料乃按資產所在地劃分及金融工具除外。

## 主要客戶資料

佔本集團年度內收入 10%或以上的各主要客戶的收入如下：

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

以上收入來自水泥產品分部銷售的兩位客戶。

## 3. 收入、其他收入及收益

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>來自客戶合同收入</b>		
水泥銷售	128,297	154,190
電子產品銷售	11,007	10,776
提供物業管理及有關服務	28,807	31,565
提供酒店及有關服務	65,689	61,798
	<b>233,800</b>	258,329
<b>來自其他來源的收入</b>		
投資物業租金總收入	110,386	114,417
收入總額	<b>344,186</b>	372,746
<b>其他收入及收益</b>		
利息收入	20,917	14,743
通過損益以反映公允值金融資產獲得的股息收入	346	346
通過損益以反映公允值金融資產獲得的公允值收益	160	-
租賃收入	3,906	7,180
出售物業、廠房及設備項目收益	682	17
其他	270	797
其他收入及收益總額	<b>26,281</b>	23,083

#### 4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項：

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

\* 該等項目包含在綜合損益表中的「其他費用」中。

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

\*\*\* 本集團作為僱主不得使用任何被沒收的供款來降低現有的供款水準。

# 該等項目包含在綜合損益表中的「其他收入及收益」中。

#### 5. 融資成本

融資成本分析如下：

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

## 6. 所得稅

香港利得稅乃根據年內來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5%（二零二四年：16.5%）計算，除了本集團一間附屬公司符合於課稅年度生效之利得稅兩級制。此附屬公司首2,000,000 港元（二零二四年：2,000,000 港元）之應課稅盈利之稅率為 8.25%（二零二四年：8.25%），其後超過的應課稅盈利則按 16.5%（二零二四年：16.5%）徵稅。其他地區之應課稅盈利之稅項已按本集團營運所屬司法權區之現行稅率計算。

根據越南的相關稅務規則和法規，本集團在越南的部分附屬公司享有所得稅減免。目前，適用於這些附屬公司的所得稅稅率分別為15%及20%（二零二四年：15%及20%）。

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

## 7. 股息

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

於報告日後擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上通過方可作實。

## 8. 母公司普通股股東應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股股東應佔本年溢利及本年度內已發行普通股加權平均數 502,381,648 計算（二零二四年：502,525,899）。

由於本集團截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度已發行之普通股並無潛在攤薄影響，故並未就該等年度呈列之每股基本盈利金額作出調整。

## 9. 應收賬款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收賬款	37,375	30,502
減值	(11,480)	(4,528)
賬面淨值	<b>25,895</b>	<b>25,974</b>

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

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

於報告期末，根據發票日期計，扣除虧損撥備後之應收賬款之賬齡分析如下：

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

## 10. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按付款發票日之賬齡分析如下：

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

應付賬款為免息及一般於7至60天還款。

## 業務回顧及展望

### 業務回顧

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

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

### 水泥業務

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

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

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

### 物業投資業務

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

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

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

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

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

## 酒店業務

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

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

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

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

## 物業發展

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

## 集團財務表現

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

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

## 主要風險及不確定因素

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

- 技術風險 — 網絡安全威脅，可能中斷營運及損害敏感數據；
- 財務風險 — 外匯波動（尤其是美元對越南盾持續強勢）及因監管變化而可能出現的意外稅務開支；
- 營運風險 — 生產管理挑戰、採購中斷及供應鏈問題（尤其水泥業務）；
- 欺詐及貪污風險 — 不道德行為，可能損害聲譽並導致法律或財務處罰；
- 人力資本風險 — 人才保留、技能短缺及職場健康與安全；
- 品牌及聲譽風險 — 負面宣傳或道德缺失影響持份者信心；
- 外部風險 — 極端氣候變化事件（例如導致基礎設施損壞的惡劣天氣）及宏觀經濟因素對物業市場及外來投資的影響；
- 環保及監管風險 — 越南中央地區合規成本上升、新廢物共同處理法規及溫室氣體排放配額要求；以及
- 市場風險 — 胡志明市辦公室租賃市場競爭加劇及新供應壓力，以及影響酒店業務的旅遊復蘇波動。

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

## 環保政策及表現

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

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

年內實施或推進的主要環保措施包括：

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

本集團亦為水泥廠設定明確的 2026/2027 年底排放減排目標，包括二氧化碳降至 105 mg/Nm<sup>3</sup>、氮氧化物 504 mg/Nm<sup>3</sup>、二氧化硫 30 mg/Nm<sup>3</sup>，以及降低每噸熟料的危險及非危險廢物強度。

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

## 2026 年展望

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

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

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

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

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

## 股息

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

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

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

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

### 持有的重大投資

於 2025 年 12 月 31 日，本集團並無持有任何重大投資。

### 匯率波動風險及相關對沖

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

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

## 資本承擔

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

## 或有負債

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

## 僱員及薪酬政策

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

## 環境、社會及企業責任

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

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

## 擬派末期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事會建議派發末期股息每股港幣2仙（二零二四年：港幣2仙）及本公司將於以下時期暫停辦理登記過戶手續：

- (a) 為確定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東資格，本公司將於二零二六年六月一日（星期一）至二零二六年六月四日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為確保有權出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零二六年五月二十九日（星期五）下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司登記，地址為香港夏愨道 16 號遠東金融中心 17 樓。
- (b) 待股東週年大會通告第二項之決議案獲得通過後，為確定有權收取建議之末期股息之股東身份，本公司將於二零二六年六月十一日（星期四）至二零二六年六月十二日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為符合獲派建議末期股息資格，轉讓股份之所有過戶文件連同有關股票須於二零二六年六月十日（星期三）下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道 16 號遠東金融中心 17 樓。

擬派之末期股息將派發予於二零二六年六月十二日（星期五）名列股東登記冊之股東，而預期之派發日期為二零二六年六月二十六日（星期五）。

## 本公司上市證券之購買、出售或贖回

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回 590,000 股股份，每股價格港幣 0.8890 元，總成交價約為港幣 524,520 元。於年度結算後，本公司於聯交所購回 242,000 股股份，每股價格港幣 0.8973 元，總成交價約為港幣 217,140 元。

所有購回股份共 832,000 股，隨後於年度結算日後被註銷。於二零二五年十二月三十一日及直至本公佈日期，本公司已發行股份總數目分別為 502,453,418 股及 501,621,418 股。

除上述披露外，截至二零二五年十二月三十一日止之年度內，本公司或任何其附屬公司於聯交所並無購買、購回或賣出任何本公司之上市證券。

## 企業管治常規

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

於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度，本公司已遵守守則所載的所有守則條文，惟守則條文 B.2.2 除外。

根據守則條文 B.2.2，每名董事（包括特定任期的董事）應至少每三年輪流退任一次。董事會主席鄭嬿女士（「鄭女士」）毋須輪流退任。由於主席負責制定及實施本公司的策略，對本公司業務穩定至關重要，故董事會認為偏離守則條文 B.2.2 是可以接受的。鄭女士已於二零二五年十二月十三日離世。陸詩韻女士（「陸女士」）已於二零二六年一月八日獲委任為董事會主席。

有關本公司企業管治更多資訊將刊載於本公司二零二六年四月中旬寄發予各股東之二零二五年年報企業管治報告內。

## 審核委員會

本集團審核委員會（「審核委員會」）已審閱本集團所採用之會計原則及政策，並與管理層討論本集團內部監控及財務申報事宜。審核委員會亦已審閱本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務資料。

## 安永會計師事務所之工作範圍

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度載於本集團綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及有關附註之數字，經由本集團安永核數師與本集團本年度綜合財務報表所載之金額進行核對並且認同本初步的公佈。核數師就此進行之工作，因此核數師並無就本初步的公佈作出意見或結論保證。

## 董事的證券交易

本公司已採用了上市規則附錄 10 的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）以規範董事的證券交易。本公司已向所有董事作出查詢，所有董事已確認在二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間，均已遵守標準守則。

## 股東週年大會

本公司謹訂於二零二六年六月四日(星期四)下午三時假座香港新界屯門震寰路六號香港屯門貝爾特酒店一樓舉行股東週年大會。

## 刊發業績公佈及年報

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

承董事會命  
**陸氏集團（越南控股）有限公司**  
主席  
陸詩韻

二零二六年三月二十六日，香港

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

\*只供識別用途