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

中期報告
2023

目錄

	頁次
管理層討論及分析	
業務回顧及展望	2
財務回顧	6
中期財務報表	
綜合損益表	7
綜合全面收益表	8
綜合財務狀況表	9
綜合權益變動表	11
簡明綜合現金流量表	12
簡明綜合財務報表附註	14
其他資訊	26

業務回顧及展望

由二零一九年底起爆發的新冠肺炎疫情，經過多年肆虐全球後，於二零二三年開始，香港以至全球漸現走出疫情後的復甦曙光。雖然如此，二零二三年上半年，世界局勢仍然動盪，環球經濟仍然困難重重。俄羅斯烏克蘭戰爭仍未結束，通脹率飆升，燃料食物價格暴漲，繼而美國逐步加息。在利率急速上升的情況下，嚴重窒礙了環球經濟的復甦步伐。對發展中國家，及房地產市場造成的衝擊至為重大。本集團主要業務位於越南、香港及中國，各業務之中，以越南的水泥業務受到最大影響。

越南於二零二二年年初的復甦勢頭強勁，然而於二零二二年下半年開始後勁不繼，出現放緩。尤其是越南的房地產業，自二零二二年下半年以來幾乎陷入停滯。除利率飆升外，主要由於越南政府對房地產業採取了收緊措施，包括高調地打擊某些房地產龍頭開發商的貪腐行為，及對房地產公司債券發行和貸款實施嚴格限制。

二零二三年上半年越南的經濟增長顯著放緩，根據越南國家統計局的統計，截至二零二三年首六個月越南錄得的國民生產總值增長只有3.72%，與二零二二年同期的8.02%比較，出現頗大幅度的下跌。其中，建築業和房地產業所受打擊甚為嚴重。在此環境下，集團的水泥業務難免亦受到較大影響，於二零二三年上半年持續出現虧損。另一方面，集團的西貢貿易中心，期內受惠於外資跨國企業對越南市場投資的興趣日益濃厚，並因此形成對胡志明市寫字樓的強大需求，集團西貢貿易中心的租務表現，於二零二三年上半年錄得較為理想的增長。至於集團位於香港的酒店業務，隨著二零二三年年初香港防疫措施及出入境限制全面放寬，受惠於香港旅遊業及酒店業復甦，集團旗下「香港屯門貝爾特酒店」於期內亦錄得穩固的增長。

展望二零二三年下半年，由於越南房地產及建築業仍然不景氣，預計集團水泥廠下半年營運仍將困難。另一方面，越南經濟放緩亦可能影響到外國投資者在越南的投資及業務擴展變得較為審慎。加上利率高企及中國經濟可能出現下滑，令到下半年環球經濟狀況更為動盪及充滿不確定性。以至有可能對集團西貢貿易中心下半年的租務表現帶來影響。至於酒店業務方面，隨著香港旅遊業持續復甦，估計下半年集團的酒店業務可平穩增長。

截至二零二三年六月三十日止之六個月，本集團營業額為222,264,000港元，較去年同期錄得的266,307,000港元減少約16.5%。本集團的營業額主要來自水泥業務、物業投資及酒店業務。其中水泥業務營業額為108,809,000港元，較去年同期減少約33.8%。物業投資業務營業額為76,163,000港元，較去年同期增加約5.7%。酒店業務錄得營業額29,059,000港元，較去年同期增加約27.9%。

於二零二三年上半年，本集團錄得未經審核母公司擁有人應佔溢利29,729,000港元，較去年同期錄得未經審核母公司擁有人應佔溢利25,848,000港元增加約15.0%。二零二三年首六個月每股基本盈利約為5.9港仙（二零二二年首六個月：5.1港仙）。

水泥業務

經歷了二零二二年困難的一年後，集團越南水泥業務二零二三年上半年的情況並沒有太大改善。由於越南政府從二零二二年起收緊房地產信貸和開發商的債券發行，房地產市場和建築業一直持續低迷。許多建設項目陷入停滯，導致國內水泥需求大幅下降。此外，二零二三年上半年，越南政府公共基礎設施項目的投放，只佔計劃預算的30%，亦嚴重影響了水泥的需求。

另一方面，由於中國以及東南亞國家對水泥的需求下降，越南水泥和熟料出口於二零二三年上半年，與去年同期比較錄得15%的下跌。出口減少令到越南水泥生產商轉向在當地傾銷水泥成品，從而加劇了國內市場的激烈競爭。

另外，在生產成本方面，期內受通脹上升影響，燃油、勞工及其他原材料價格均有所上漲。除此之外，受到越南政府對環保政策的收緊，集團水泥廠於環保設施的投放亦需相應增加，因此亦加重了水泥生產成本的負擔。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團水泥廠的水泥及熟料銷量約為25.7萬噸，較去年同期的42.0萬噸減少約38.8%。本集團水泥業務首六個月錄得稅後虧損12,648,000港元，與去年同期錄得的稅後虧損5,236,000港元比較，增加約141.6%。

展望二零二三年下半年，估計越南房地產及建築業仍相對較為呆滯，加上中國及東南亞國家對水泥需求持續疲弱，預計集團越南水泥廠的經營於下半年將仍然困難。但有見房地產市場低迷，將嚴重影響越南經濟，越南政府於下半年開始積極推行措施，以刺激經濟增長和鼓勵投資，包括實施了降低利率的措施，令借貸成本下降，及使個人和企業更容易獲得信貸。另外，中長期策略方面，越南政府計劃於二零三零年前，將越南發展成為現代交通網絡及基建完善的國家，並於越南全國興建五千公里的高速公路，估計將支持越南未來本地水泥的需求量。

物業投資

於二零二三年上半年，儘管在新冠疫情後的工作文化及生態出現變化，導致一些企業員工改在家中工作，及部分小型企業遷往近郊的寫字樓，從而減少了對市中心商業區寫字樓空間的需求。然而，受到外資對越南市場的垂青，跨國企業在疫後復甦階段增加投資及擴充業務，對越南胡志明市中心寫字樓空間的需求起了強大的支持作用。於二零二三年上半年，企業對胡志明市中心寫字樓的需求保持穩定增長。另一方面，由於越南房地產及建築行業放緩，令到新建寫字樓發展放慢，因而限制了市場上寫字樓的新供應量，亦支持了越南胡志明市寫字樓市場於二零二三年上半年出租率的上升。

二零二三年上半年，受惠於新需求的增長及現有租戶的成功續約，集團位於胡志明市中心商業區的西貢貿易中心的租務表現獲得理想的增長。

於二零二三年六月三十日，集團西貢貿易中心的出租率達79%，與二零二二年十二月三十一日的74%比較，顯著上升。平均租金率與二零二二年十二月三十一日相比則保持穩定。與去年同期相比，西貢貿易中心於二零二三年上半年的整體營業收入錄得約10%的增長。

展望下半年，越南和全球經濟都存在很多不確定性因素，可能會影響外國投資者對投資越南採取較為謹慎的態度，從而影響到胡志明市下半年的寫字樓需求可能有所放緩。但年內市中心商業區的寫字樓供應仍然緊拙，估計亦對集團西貢貿易中心下半年的租務表現起到支持作用。

集團位於香港及中國的出租物業的整體租金收入，於期內大致表現平穩。

酒店業務

二零二三年上半年，香港及中國內地逐漸從新冠疫情大流行中恢復過來，旅遊業迅速復甦。隨著大部分疫情防控措施於年初解除，到港旅客人數大幅增加。據香港旅遊發展局統計，今年上半年訪港旅客量接近1300萬人次，較二零二二年全年約60.5萬人次比較顯著上升。

香港旅遊業復甦，集團旗下「香港屯門貝爾特酒店」亦因此而受惠。集團酒店保持著去年下半年的良好增長勢頭，於二零二三年上半年進一步穩定增長。集團酒店二零二三年首六個月平均入住率達92%，與去年同期的77.3%相比，顯著上升。平均房價也較去年同期上漲約15%。

截至二零二三年六月三十日止六個月，酒店業務為本集團貢獻營業收入29,059,000港元，較去年同期增加27.9%。折舊前溢利為5,740,000港元，較去年同期的4,964,000港元增加15.6%。扣除折舊後，酒店業務錄得虧損3,807,000港元，較去年同期虧損7,109,000港元減少46.4%。

展望今年下半年，估計訪港旅客人數將持續上升，對香港旅遊業，以至集團旗下酒店業務表現有利。但另一方面，受到通脹上升及勞工供應短缺所影響，對酒店控制營運成本上構成壓力，並將成為集團旗下酒店於下半年表現的最大挑戰。

物業發展

集團位於越南順化省的「順化廣場」項目的建築工程於今年上半年全面推動進行。受到越南順化省今年初暴雨量特多及長時期雨天的影響，工程進展略為受到延誤。於二零二三年上半年，該項目的大部分機械及設備安裝工程已完成，目前正積極進行內部裝修工程，整個項目的建設預計於二零二三年第三季度尾完工。「順化廣場」項目主要由一座擁有50間客房的精品酒店和部分零售區域組成。該酒店名為「LE CARRÉ HUE」，將於明年第一季度投入運營。

越南政府於疫情後進一步減低旅客簽證的繁瑣手續程序，及積極推廣越南旅遊業，尤其是越南中部地區，到訪的旅客亦見大幅增加，估計對集團即將投入營運的「LE CARRÉ HUE」酒店業務有利。

另一方面，集團早前收購位於香港九龍油麻地上海街的物業，以作重建用途。受到政府規劃尚未明朗，與及香港地產市道回落影響，集團將不會於今年內進行該物業的重建發展。

股息

董事局議決派發中期股息每股港幣2仙予各股東。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團之現金、銀行結餘及定期存款於二零二三年六月三十日止為港幣496,167,000元(於二零二二年十二月三十一日：港幣444,409,000元)。本集團之總銀行及其他借貸為港幣64,943,000元(於二零二二年十二月三十一日：港幣67,392,000元)；當中所有借貸須於一年內或按需求付還。

本集團之借貸全部為港幣。總借貸之中並無固定息率借貸。

主要持有投資

於二零二三年六月三十日，本集團持有於香港的非上市投資港幣5,053,000元。

抵押詳情

於二零二三年六月三十日，一間位於香港的酒店物業，包括有關土地及建築物，其可載淨值為港幣472,271,000元，以及若干投資物業的公允值為港幣146,000,000元以及其租賃收入，已抵押予銀行以獲取本集團之銀行貸款及一般銀行融資。

於二零二三年六月三十日，位於上海街的一座物業，其可載淨值為港幣183,000,000元，已抵押予銀行以提供按揭貸款。

匯率波動及有關對沖風險

本集團於越南之投資均面對越南盾幣值波動之外匯風險，特別在水泥廠的收入、外幣借貸，及西貢貿易中心的收入部份。於二零二三年六月三十日，與二零二二年十二月三十一日比較，越南盾相對港幣之兑換率約有0.61%之輕微升值。年內本集團的匯兑收益為港幣1,700,000元。由於越南盾並非自由流通貨幣，所以市場上缺乏對沖工具或該等對沖工具成本高昂及效益不高。加上由於越南盾相對港幣利息差距較大，亦令建立有效防禦越南盾貶值之對沖較為困難。因此，本集團於年內並無採納任何貨幣對沖工具。

資本承擔詳情

本集團之資本承擔於二零二三年六月三十日止為港幣37,221,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣41,796,000元)。

或然負債詳情

於二零二三年六月三十日，本集團並無重大之或然負債(二零二二年十二月三十一日：無)。

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團總僱員數目約980人，大約九成員工位於越南。截至二零二三年六月三十日止六個月期間內，總員工費用(包括董事酬金)約港幣30,113,000元。本集團之薪酬政策與二零二二年十二月三十一日年報內披露的並無重大改變。

中期財務報表

中期業績

陸氏集團(越南控股)有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈截至二零二三年六月三十日止六個月本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之未經審核綜合中期業績連同二零二二年同期比較數字。此簡明綜合中期財務報表為未經核數師審核，但已由本公司審核委員會審閱。

綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	**港幣千元**	港幣千元
收入	4	**222,264**	266,307
銷售成本		**(157,743)**	(199,702)
毛利		**64,521**	66,605
其他收入及收益淨額	4	**14,614**	9,013
銷售及分銷費用		**(2,527)**	(3,745)
行政費用		**(31,554)**	(30,978)
其他費用		**(1,007)**	(2,923)
融資成本	5	**(2,454)**	(1,643)
除稅前溢利	6	**41,593**	36,329
所得稅支出	7	**(11,998)**	(12,812)
本期溢利		**29,595**	23,517
應佔溢利：			
母公司擁有人		**29,729**	25,848
非控股權益		**(134)**	(2,331)
		29,595	23,517
母公司普通股股東應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	**港幣5.9仙**	港幣5.1仙

綜合全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	（未經審核）	（未經審核）
	港幣千元	港幣千元
本期溢利	**29,595**	23,517
其他全面收益／（虧損）		
隨後期間或會被重新分類之其他全面收益／（虧損）		
換算外國業務產生之滙兑差額	**4,257**	(16,343)
其他本期全面收益／（虧損）	**4,257**	(16,343)
本期全面收益總額	**33,852**	7,174
應佔全面收益：		
母公司擁有人	**34,121**	7,050
非控股權益	**(269)**	124
	33,852	7,174

綜合財務狀況表

二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 （未經審核） 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 （已審核） 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	**928,557**	945,105
投資物業		**1,200,805**	1,196,473
待發展物業		**207,209**	207,653
預付款項、其他應收款項及其他資產		**21,065**	21,891
非流動資產總值		**2,357,636**	2,371,122
流動資產			
存貨		**71,634**	70,850
應收賬款	11	**38,573**	37,348
預付款項、其他應收款項及其他資產		**8,919**	9,535
通過損益以反映公允值的金融資產		**5,110**	5,120
現金及現金等值		**496,167**	444,409
流動資產總值		**620,403**	567,262
流動負債			
應付賬款	12	**21,435**	8,778
其他應付款項及累計支出		**87,391**	85,386
附息銀行及其他借款		**64,943**	67,392
應付稅項		**29,828**	28,323
流動負債總值		**203,597**	189,879
流動資產淨值		**416,806**	377,383
資產總值減流動負債		**2,774,442**	2,748,505

綜合財務狀況表（續）

二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年六月三十日（未經審核）港幣千元	二零二二年十二月三十一日（已審核）港幣千元
資產總值減流動負債		**2,774,442**	2,748,505
非流動負債			
其他應付款項		**40,078**	36,871
撥備		**3,099**	3,205
遞延稅項負債		**197,786**	198,750
非流動負債總值		**240,963**	238,826
資產淨值		**2,533,479**	2,509,679
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	13	**5,026**	5,026
儲備		**2,551,048**	2,526,979
		2,556,074	2,532,005
非控股權益		**(22,595)**	(22,326)
總權益		**2,533,479**	2,509,679

綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔權益									
	已發行股本（未經審核）港幣千元	繳入盈餘（未經審核）港幣千元	股本贖回儲備（未經審核）港幣千元	股本儲備（未經審核）港幣千元	物業重估儲備（未經審核）港幣千元	匯兑波動儲備（未經審核）港幣千元	保留溢利（未經審核）港幣千元	合共（未經審核）港幣千元	非控股權益（未經審核）港幣千元	總權益（未經審核）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**
本期溢利／(虧損)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**29,729**	**29,729**	**(134)**	**29,595**
本期其他全面收入／(虧損)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4,392**	**-**	**4,392**	**(135)**	**4,257**
本期全面收入／(虧損)總額	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4,392**	**29,729**	**34,121**	**(269)**	**33,852**
二零二二年已批准末期股息	**-**	**(10,052)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(10,052)**	**-**	**(10,052)**
於二零二三年六月三十日	**5,026**	**838,065***	**730***	**(6,371)***	**24,173***	**(515,911)***	**2,210,362***	**2,556,074**	**(22,595)**	**2,533,479**

	母公司擁有人應佔權益									
	已發行股本（未經審核）港幣千元	繳入盈餘（未經審核）港幣千元	股本贖回儲備（未經審核）港幣千元	股本儲備（未經審核）港幣千元	物業重估儲備（未經審核）港幣千元	匯兑波動儲備（未經審核）港幣千元	保留溢利（未經審核）港幣千元	合共（未經審核）港幣千元	非控股權益（未經審核）港幣千元	總權益（未經審核）港幣千元
於二零二二年一月一日	5,026	873,246	730	(6,371)	24,173	(468,852)	2,127,139	2,555,091	(22,456)	2,532,635
本期溢利／(虧損)	-	-	-	-	-	-	25,848	25,848	(2,331)	23,517
本期其他全面收入／(虧損)	-	-	-	-	-	(18,798)	-	(18,798)	2,455	(16,343)
本期全面收入／(虧損)總額	-	-	-	-	-	(18,798)	25,848	7,050	124	7,174
二零二一年已批准末期股息	-	(15,077)	-	-	-	-	-	(15,077)	-	(15,077)
於二零二二年六月三十日	5,026	858,169	730	(6,371)	24,173	(487,650)	2,152,987	2,547,064	(22,332)	2,524,732

* 於二零二三年六月三十日，該等儲備賬目包含於綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣2,551,048,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣2,526,979,000元。）

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 （未經審核） 港幣千元	二零二二年 （未經審核） 港幣千元
經營活動現金流量			
營運產生之現金		**81,196**	90,683
已付利息		**(2,454)**	(1,643)
已付稅項		**(12,096)**	(21,164)
經營活動淨現金流入		**66,646**	67,876
投資活動現金流量			
已收利息		**8,879**	5,158
購入原到期日多於三個月定期存款之增加		**(85,482)**	(44,426)
購買物業、廠房及設備項目	10	**(9,360)**	(11,868)
出售物業、廠房及設備項目所得		**–**	113
購買通過損益以反映公允值的金融資產		**–**	(150)
出售通過損益以反映公允值的金融資產所得		**–**	7,277
通過損益以反映公允值金融資產獲得的股息		**153**	313
投資活動淨現金流入		**(85,810)**	(43,583)
融資活動現金流量			
銀行新借貸		**–**	20,000
銀行借貸還款		**(2,449)**	(58,701)
租賃支出主要部份		**(111)**	(301)
已付股息		**(10,052)**	(15,077)
融資活動淨現金流出		**(12,612)**	(54,079)
現金及現金等值減少淨額		**(31,776)**	(29,786)
現金及現金等值期初結存		**275,213**	277,627
外幣匯率變動影響淨額		**(1,948)**	(3,388)
現金及現金等值期末結存		**241,489**	244,453

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
現金及現金等值結餘分析		
現金及銀行結存	**92,222**	139,936
購入原到期日少於三個月之非抵押定期存款	**149,267**	104,517
購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款	**254,678**	206,395
於財務狀況表之現金及現金等值	**496,167**	450,848
減：購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款	**(254,678)**	(206,395)
於現金流量表之現金及現金等值	**241,489**	244,453

1. 編製基準

陸氏集團(越南控股)有限公司(「本公司」)乃一間於百慕達註冊成立之有限公司及其股票公開於香港聯合交易所有限公司(「交易所」)上交易。本集團之主要業務列明於附註3中。

本中期未經審核簡明綜合財務報表均按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及交易所證券上市規則(「上市規則」)附錄16之披露規定而編製。

本中期未經審核簡明綜合財務報表不包括年報內規定之所有資料及披露，及應與截至二零二二年十二月三十一日之財務報告一起閱讀。

本中期未經審核簡明綜合財務報表按歷史成本法編製，惟投資物業及通過損益以反映公允值的股本投資以公允值計量。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

2. 會計政策變更及披露

編制中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編制本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用的會計政策一致，惟本期財務資料採用以下經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

香港財務報告準則第17號	*保險合約*
香港財務報告準則第17號修訂	*保險合約*
香港財務報告準則第17號修訂	*首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 — 比較資料*
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂	*會計政策披露*
香港會計準則第8號修訂	*會計估計定義*
香港會計準則第12號修訂	*與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項*
香港會計準則第12號修訂	*國際稅收改革 — 支柱二立法模板*

2. 會計政策變更及披露(續)

新訂及經修訂的香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

(a) 香港會計準則第1號修訂要求實體披露其重大會計政策資料，而非其主要會計政策。倘連同實體財務報表所載其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號修訂就重要性概念應用於會計政策披露之方式提供並非強制性的指引。本集團已自二零二三年一月一日起應用該等修訂。該等修訂對本集團中期簡明綜合財務資料並無任何影響，惟預期將對本集團年度綜合財務報表之會計政策披露造成影響。

(b) 香港會計準則第8號修訂澄清會計估計變動與會計政策變動的區別。會計估計定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣性金額。該等修訂亦闡明實體如何使用計量方法及輸入值製訂會計估計。本集團於二零二三年一月一日或之後發生的會計政策變更及會計估計變更應用該等修訂。由於本集團釐定會計估計的政策與該等修訂一致，該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

(c) 香港會計準則第12號修訂*與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項*縮窄初始確認香港會計準則第12號例外的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣除暫時性差異的交易，例如租賃及棄置責任。因此，實體需就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(假設有足夠的應課稅盈利)及遞延稅項負債。該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成重大影響。

(d) 香港會計準則第12號修訂*國際稅收改革 — 支柱二立法模板*引入一項強制性暫時例外規定，豁免確認及披露因實施經濟合作與發展組織頒佈的支柱二立法模板而產生的遞延稅項。該等修訂亦為受影響實體引入披露要求，以幫助財務報表使用者更好地了解實體因支柱二所得稅而面臨的風險，包括於支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，及在支柱二立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露其面臨與支柱二所得稅相關的已知或能夠合理估計的資料。實體需於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間披露其與支柱二所得稅風險有關的資料，惟於二零二三年十二月三十一日或之前結束的任何中期期間則無需披露有關資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不符合支柱二立法模板範圍，因此該等修訂對本集團並無造成任何影響。

3. 業務分部資料

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。

3. 業務分部資料(續)

以下呈列有關可呈報分部的資訊。

截至六月三十日止六個月	水泥產品		物業投資		酒店營運		物業發展		企業及其他		綜合	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
分部收入:												
銷售予外界客戶	108,809	164,476	76,163	72,083	29,059	22,719	–	–	8,233	7,029	222,264	266,307
其他收入及收益淨額	448	10	1,155	324	–	–	3,674	3,474	458	47	5,735	3,855
	109,257	164,486	77,318	72,407	29,059	22,719	3,674	3,474	8,691	7,076	227,999	270,162
分部業績	(16,144)	(8,287)	60,307	55,105	(3,807)	(7,109)	2,783	2,532	(10,425)	(11,070)	32,714	31,171
調整:												
利息收入											8,879	5,158
除稅前溢利											41,593	36,329
所得稅減免/(支出)	1,906	1,806	(13,904)	(14,618)	–	–	–	–	–	–	(11,998)	(12,812)
本期溢利											29,595	23,517

4. 收入、其他收入及收益

本集團之收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	（未經審核）	（未經審核）
	港幣千元	港幣千元
來自客戶合同的收入		
水泥銷售	**108,809**	164,476
電子產品銷售	**8,233**	7,029
提供物業管理及有關服務	**16,724**	16,160
酒店營運收入	**29,059**	22,719
來自其他來源的收入		
投資物業租金總收入	**59,439**	55,923
	222,264	266,307

4. 收入、其他收入及收益(續)

來自客戶合同的收入

截至二零二三年六月三十日止六個月

分部	水泥產品 港幣千元 (未經審核)	物業投資 港幣千元 (未經審核)	酒店營運 港幣千元 (未經審核)	企業及其他 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
貨物或服務的類型					
水泥銷售	108,809	–	–	–	108,809
電子產品銷售	–	–	–	8,233	8,233
物業管理及相關服務	–	16,724	–	–	16,724
酒店及相關服務	–	–	29,059	–	29,059
來自客戶合同的總收入	108,809	16,724	29,059	8,233	162,825
地理市場					
越南	108,809	16,724	–	–	125,533
香港	–	–	29,059	8,233	37,292
來自客戶合同的總收入	108,809	16,724	29,059	8,233	162,825
確認收入的時間					
在某一時間點轉讓的貨物	108,809	–	1,308	8,233	118,350
隨著時間的推移轉移的服務	–	16,724	27,751	–	44,475
來自客戶合同的總收入	108,809	16,724	29,059	8,233	162,825

4. 收入、其他收入及收益(續)

來自客戶合同的收入(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

分部	水泥產品 港幣千元 (未經審核)	物業投資 港幣千元 (未經審核)	酒店營運 港幣千元 (未經審核)	企業及其他 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
貨物或服務的類型					
水泥銷售	164,476	–	–	–	164,476
電子產品銷售	–	–	–	7,029	7,029
物業管理及相關服務	–	16,160	–	–	16,160
酒店及相關服務	–	–	22,719	–	22,719
來自客戶合同的總收入	164,476	16,160	22,719	7,029	210,384
地理市場					
越南	164,476	16,160	–	–	180,636
香港	–	–	22,719	7,029	29,748
來自客戶合同的總收入	164,476	16,160	22,719	7,029	210,384
確認收入的時間					
在某一時間點轉讓的貨物	164,476	–	1,245	7,029	172,750
隨著時間的推移轉移的服務	–	16,160	21,474	–	37,634
來自客戶合同的總收入	164,476	16,160	22,719	7,029	210,384

其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
利息收入	**8,879**	5,158
匯兑收益	**1,700**	–
通過損益以反映公允值金融資產獲得的股息	**153**	313
租賃收入	**3,674**	3,473
其他	**208**	69
	14,614	9,013

5. 融資成本

本集團之融資成本分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	（未經審核）	（未經審核）
	港幣千元	港幣千元
銀行借貸利息	**1,599**	735
租賃負債利息	**855**	908
	2,454	1,643

6. 除税前溢利

本集團之除税前溢利已扣除／（計入）下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	（未經審核）	（未經審核）
	港幣千元	港幣千元
已售存貨成本	**123,590**	168,115
提供服務成本	**34,153**	31,587
自有資產折舊	**26,550**	33,437
使用權資產折舊	**1,983**	2,167
匯兑虧損／（收益）	**(1,700)**	949

7. 所得稅

香港利得稅乃按年內在香港產生之估計應課稅溢利，本期內並無產生應課稅溢利（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。其他地方之應課稅溢利稅項乃按本集團經營所在國家當時之稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	（未經審核）	（未經審核）
	港幣千元	港幣千元
本期內稅項支出		
其他地區	**12,812**	13,210
往年撥備不足		
其他地區	**1,092**	1,858
遞延稅項	**(1,906)**	(2,256)
期內稅項支出總額	**11,998**	12,812

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期溢利及本期已發行普通股加權平均數502,557,418計算（截至二零二一年六月三十日止六個月：502,557,418）。

由於本集團截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月已發行之普通股並無潛在攤薄影響，故本期並未就該等呈列之每股基本盈利金額作出調整。

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	（未經審核）	（未經審核）
	港幣千元	港幣千元
中期 — 每股普通股港幣2仙		
（截至二零二二年六月三十日止六個月：每股普通股港幣2仙）	**10,051**	10,051

10. 物業、廠房及設備增加

截至二零二三年六月三十日止六個月期內，本集團錄得約港幣9,360,000元物業、廠房及設備項目之購買（截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣11,868,000元）。

11. 應收賬款

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要預付款項。本集團允許其貿易債務人平均信用為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。應收賬款為不附有利息。

於報告期末，扣除虧損撥備後之應收賬款淨額根據發票日之賬齡分析如下：

	二零二三年六月三十日（未經審核）港幣千元	二零二二年十二月三十一日（已審核）港幣千元
0至30天	**29,201**	20,380
31至60天	**3,904**	3,653
61至90天	**2,790**	2,269
91至120天	**1,386**	2,636
120天以上	**1,292**	8,410
	38,573	37,348

12. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按付款發票日之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 （未經審核） 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 （已審核） 港幣千元
0至30天	**21,227**	8,507
31至60天	**–**	–
61至90天	**–**	–
91至120天	**–**	–
120天以上	**208**	271
	21,435	8,778

應付賬款不附有利息及通常於7至60天還款。

13. 股本

	二零二三年 六月三十日 （未經審核） 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 （已審核） 港幣千元
法定：		
760,000,000普通股份每股港幣0.01元	**7,600**	7,600
已發行及繳足：		
502,557,418普通股份每股港幣0.01元	**5,026**	5,026

14. 承擔項目

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零二三年 六月三十日 （未經審核） 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 （已審核） 港幣千元
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	**37,221**	41,796

15. 關聯方交易

本集團主要管理層人員之報酬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 （未經審核） 港幣千元	二零二二年 （未經審核） 港幣千元
短期僱員福利	**4,145**	4,325
退休後福利	**36**	36
付予主要管理人員之總報酬	**4,181**	4,361

董事認為本公司之董事代表本集團主要管理人員。

16. 或然負債

於報告期末，本集團並無重大或然負債。

17. 中期未經審核簡明綜合財務報表之批准

董事會於二零二三年八月二十五日批准及授權刊發本中期未經審核簡明綜合財務報表。

中期股息

董事會決議宣佈派發截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣2仙(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣2仙)。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二三年九月二十七日(星期三)至二零二三年九月二十九日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何股份之過戶登記。為確保享有中期股息，各股東必須將所有過戶文件連同有關股票於二零二三年九月二十六日(星期二)下午四時三十分前送達香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司辦理過戶登記手續。中期股息支票將於二零二三年十月十三日(星期五)或之前寄發予於二零二三年九月二十九日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。

董事及主要行政人員權益及股份之淡倉及相關股份

於二零二三年六月三十日，董事於本公司或其相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部之涵義)之股本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，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及交易所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉：

		所持股份數目、身份及權益性質					
董事姓名	附註	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	佔本公司已發行股本之百分比
鄭嬙	(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	54.93
陸峯	(b)	3,229,600	–	–	272,824,862	276,054,462	54.93
陸詩韻	(b)	1,300,000	–	–	272,824,862	274,124,862	54.55
范招達		1,500,000	–	–	–	1,500,000	0.30

附註：

(a) 鄭嬙女士為CC (Holdings) Limited之實益擁有人，而該公司於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之權益於下述有關主要股東股份之段落中披露。

除上文外，幾位董事代表本公司持有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，於二零二三年六月三十日，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

本期內並無授出權利予任何董事或彼等各自之配偶或年幼子女以購入本公司股份而獲取利益；彼等於本期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。

主要股東及其他人士之權益及股份之淡倉及相關股份

於二零二三年六月三十日，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，擁有本公司已發行股本5%或以上權益之股東如下：

好倉：

名稱	身份及權益性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本百份比
CC (Holdings) Limited	直接實益擁有人	36,912,027	7.34
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	54.29
陸毅（附註）	直接實益擁有人及透過信託的受託人	276,214,862	54.96

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，截至二零二三年六月三十日，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。

本公司上市證券之購買、贖回或出售

截至二零二三年六月三十日止期內，本公司或其任何附屬公司概無購買或出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

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。本公司採用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之企業管治守則的守則條文(「守則條文」)。

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司已遵守企業管治守則所載的守則條文規定，惟對守則條文C.2.1、B.2.2、C.1.6及F.2.2偏離除外。

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。於二零二三年一月十七日前，本公司董事會主席及行政總裁均由鄭嬙女士(「鄭女士」)擔任。於二零二三年一月十七日，鄭女士已辭任本公司行政總裁一職，而陸恩先生、陸峯先生及陸詩韻小姐共同獲委任為本公司聯席行政總裁。

按守則條文B.2.2規定，每名董事(包括按特定任期委任的董事)應至少每三年輪流退任一次。本公司董事會主席無需輪流退任。由於本公司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，因此董事會認為有關偏離是可以接受的。

就守則條文C.1.6而言，本公司獨立非執行董事梁仿先生及劉歷遠先生，因有其他業務未克出席本公司於2023年5月24日舉行的股東周年大會(「2023年股東周年大會」)。

就守則條文F.2.2而言，本公司董事會主席鄭女士當天因身體不適未能出席2023年股東周年大會。本公司董事兼聯席首席執行官陸恩先生主持了是次2023年股東周年大會。

進行證券交易之標準守則(「標準守則」)

本公司已採納了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，所有董事已確認在中期報告期間均已遵守標準守則。

審核委員會

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事林志權先生(主席)、彭小燕女士及黃凱華先生組成。審核委員會已審閱本公司採納之會計原則及政策，並與管理層討論內部監控及財務報告事宜。審核委員會已審閱及確認本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表。

承董事會命
陸氏集團(越南控股)有限公司

主席
鄭嬙

香港，二零二三年八月二十五日