



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
2019

目錄

頁次

管理層討論及分析

業務回顧及展望

2

財務回顧

5

中期財務報表

綜合損益表

6

綜合全面收益表

7

綜合財務狀況表

8

綜合權益變動表

10

簡明綜合現金流量表

11

簡明綜合財務報表附註

12

其他資料

26

業務回顧及展望

二零一九年上半年，陸氏集團(越南控股)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)之整體業務對比去年同期錄得穩步增長。在業務分部上，各項業務盈利均有溫和上升，而集團期內錄得一項收回土地訂金的一次性盈利約1,560萬港元，致使集團整體盈利比去年同期增長超過五成。在營業額方面，酒店業務及物業投資業務均錄得增長，而水泥業務則錄得下跌。由於水泥業務佔集團營業額比重較大，導致本集團於期內的整體營業額出現下跌。

在地區分部上，越南是本集團營業額及盈利的主要來源地區。於二零一九年上半年，越南的經濟從二零一八年的高峰有所放緩。越南國內生產總值增長率為6.76%，去年同期則為7.08%。然而，增長速度仍然是亞洲區最高增長國家之一。在此期間內，越南經濟表現平穩，通脹受控，貨幣穩定，越南盾相對港幣之兌換率與二零一八年十二月三十一日比較只有約0.69%的些微貶值。

截至二零一九年六月三十日止之六個月，本集團之營業額為330,624,000港元，與去年同期錄得之366,200,000港元比較減少約9.7%。本集團營業額主要來自水泥業務，物業投資及酒店業務。其中水泥業務之營業額為219,307,000港元，與去年同期比較減少約18%。物業投資業務之營業額為71,189,000港元，與去年同期比較上升約13.5%。而酒店業務則錄得營業額33,520,000港元，與去年同期比較上升約9.5%。

本集團於二零一九年上半年度，錄得未經審核母公司擁有人應佔綜合淨溢利56,208,000港元，與去年同期錄得未經審核母公司擁有人應佔綜合淨溢利36,285,000港元比較上升約54.9%。二零一九年首六個月每股基本溢利為11.1港仙(二零一八年首六個月：7.2港仙)。

水泥業務

隨著二零一九年上半年越南經濟放緩，越南國內市場對水泥的需求下降。而亞洲經濟亦面對放緩，特別是中國市場對水泥需求減少，致使越南水泥出口錄得下跌。以至期內越南的整體水泥需求出現回落。

本集團位於越南中部的水泥廠的銷售特別受到其不利影響。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團水泥廠的水泥及熟料銷售量為659,000噸，比去年同期減少約19%。在加強成本控制及水泥出廠價稍微上調後，利潤率略有改善，水泥業務於首六個月的稅後溢利為12,879,000港元，較去年同期增加約13.7%。

營業額下跌的主要原因，除了越南水泥市場的需求減少及激烈的市場競爭外，期內越南中部地區建築用砂供應受限，建築及基建項目發展速度減慢，亦令集團的水泥銷售受到影響。

另一方面，煤炭、電力及柴油價格在此期間內上漲，導致水泥生產成本上升。然而，預計原材料成本將在下半年會較為穩定。

展望下半年，估計本集團水泥及熟料的銷售量將與上半年相若，令二零一九年全年總銷售量達130萬噸。本集團將藉年底十一月起的雨季時機，改造其中一條主要生產線。改造完成後將可提高生產線的效率及降低生產成本。估計生產線改造可於二零二零年農曆新年前完成。

物業投資

於二零一九年上半年，越南胡志明市寫字樓的租賃市場表現良好，儘管新增供應量超過40,000平方米，亦很快已被市場所吸納，顯示市場對寫字樓需求殷切，而市中心商業區寫字樓的需求尤為強勁，推動今年上半年的租金進一步上漲。

從越南國家統計局發表有關二零一九年首六個月的數據顯示，越南錄得新增外國直接投資及新註冊企業，分別為185億美元及67,000間。可見大量的新註冊外國及本地企業，成為了胡志明市寫字樓需求的強勁動力。

集團位於胡志明市中心商業區的西貢貿易中心亦因此而受惠。於二零一九年六月三十日，西貢貿易中心的出租率為81%，與二零一八年十二月三十一日相若，整體租金收入與去年同期對比則錄得約10%的上升。

展望今年下半年，全球經濟的不確定性將成為越南經濟增長的最大威脅，也可能對胡志明市寫字樓市場的需求有所影響。同時市場供應量亦將會增加，特別位於胡志明市中心商業區週邊地區。但另一方面，隨著越南經濟持續增長，寫字樓需求的動力仍然強勁。由於中心商業區的甲級和乙級寫字樓供應有限，因此估計西貢貿易中心的租賃情況，於二零一九年下半年仍然保持良好。

物業發展

於期內，本集團落實位於越南順化省「順化廣場」的發展方案，設計將會以酒店為主附設零售商場的綜合大廈。集團相信該設計方案，將可從其位於順化省市中心黃金地段的有利位置中獲得最大裨益。酒店將會以「生活風格酒店」概念設計及興建，並可望於二零二一年下半年完成及投入運作。屆時將成為本集團在越南經營的第一間酒店。

於二零一九年上半年，越南胡志明市住宅市場，經過幾年的蓬勃發展，稍見其熱潮略為降溫。公寓式住宅的供應量亦有所下降，部分原因是政府有見市場短期供過於求，對房地產項目開發實施部分限制措施，預計將可令胡志明市住宅市場的發展趨向更穩定和健康。本集團位於胡志明市平新郡的住宅項目暫時仍處於待定階段，以等待合適時機發展。

管理層討論及分析

本集團於多年前投資了數幅位於越南胡志明市的土地，最初目的為將該等土地申請轉換成住宅發展項目。然而，由於申請轉換過程艱巨困難，集團因此決定終止有關投資，並取回土地訂金。由於地價上漲，集團在收回訂金上，獲利約1,560萬港元，並於本期間內入帳。

酒店業務

根據香港旅遊發展局數字顯示，二零一九年上半年香港的訪港遊客及過夜訪客人數分別上升約14%及8%，估計主要受惠於廣深港高速鐵路香港段及港珠澳大橋的啟用。本集團位於屯門的「香港屯門貝爾特酒店」亦因此而受惠。

集團酒店二零一九年首六個月的平均入住率為89.4%，較去年同期增加3.8%。平均房價也增長了2.7%。

截至二零一九年六月三十日止六個月，酒店業務為本集團帶來33,520,000港元的營業收入貢獻，增長約9.5%。未計入折舊前溢利7,919,000港元，對比去年同期錄得的6,964,000港元溢利增長13.7%。在扣除折舊後，酒店業務錄得4,933,000港元的虧損，較去年同期錄得的6,045,000港元虧損，減少18.4%

然而，自今年六月起，香港發生了一連串有關引渡條例法案引發的抗議及衝突，令香港整體酒店業受到近年來最為嚴重的打擊。在眾多國家對香港發出旅遊警告後，訪港遊客大幅下降。大多數酒店，包括本集團酒店亦須降低房價以爭取入住率，致使集團酒店的房價及入住率於六月中後均出現下跌。在此階段，管理層仍難以估計集團酒店下半年業務所受的實際影響，但相信影響應屬短暫性。而有關情況對集團酒店業務的影響，仍將取決於動盪何時結束及香港旅遊業何時恢復正常。

股息

董事局議決派發中期股息每股港幣6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二零一九年六月三十日止為395,369,000港元(於二零一八年十二月三十一日：258,703,000港元)。本集團之總銀行及其他借貸為81,271,000港元(於二零一八年十二月三十一日：41,216,000港元)；當中有80,750,000港元(於二零一八年十二月三十一日：40,315,000港元)須於一年內或按要求付還，521,000港元(於二零一八年十二月三十一日：901,000港元)須於二至五年內付還。

本集團之借貸全部為港幣。總借貸之中約1.6%為固定息率。

主要持有投資

於二零一九年六月三十日，本集團並無持有主要投資。

抵押詳情

於二零一九年六月三十日，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583,188,000港元，以及若干投資物業及其租賃收入，其公允值為153,000,000港元，已抵押予銀行以獲取本集團之銀行貸款及一般銀行融資。

匯率波動及有關對沖風險

本集團於越南之投資均面對外匯波動之風險，特別由越南盾可能貶值所帶來之風險。因越南盾並非自由流通之貨幣，所以市場上缺乏對沖工具或該等對沖工具成本效益不高。加上由於越南盾與港幣有較大之息差，亦令建立有效防禦越南盾貶值之對沖較為困難。於二零一九年六月三十日，越南盾相對港幣之兌換率與二零一八年十二月三十一日比較約有0.69%之貶值。期內本集團錄得匯兌虧損512,000港元。本集團於二零一八年十二月三十一日年報內所述用以減低外匯風險之策略比較並無重大改變。

資本承擔詳情

本集團就物業、廠房及設備作出的資本承擔為1,454,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,464,000港元)。

或然負債詳情

於二零一九年六月三十日，本集團並無重大之或然負債(二零一八年十二月三十一日：無)。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團總僱員數目約1,190人。在香港及越南工作的員工比例大約分別為10%及90%。於期內，總員工費用(包括董事酬金)約33,859,000港元。本集團之薪酬政策與於二零一八年十二月三十一日年報內所述比較並無重大變化。

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二零一九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二零一八年同期比較數字。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

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
收入	4	330,624	366,200
銷售成本		(232,412)	(241,745)
毛利		98,212	124,455
其他收入及收益淨額	4	19,537	8,643
銷售及分銷費用		(7,883)	(38,118)
行政費用		(37,393)	(41,000)
其他費用		(518)	(2,058)
融資成本	5	(601)	(990)
除稅前溢利	6	71,354	50,932
所得稅支出	7	(15,146)	(14,647)
本期溢利		56,208	36,285
應佔溢利：			
母公司擁有人		56,339	36,575
非控股權益		(131)	(290)
		56,208	36,285
母公司普通股股東應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		港幣 11.1 仙	港幣 7.2 仙

綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
本期溢利	56,208	36,285
其他全面虧損：		
隨後期間或會重新分類之其他全面虧損		
換算外國業務產生之滙兌差額	(9,750)	(9,299)
其他本期全面虧損	(9,750)	(9,299)
本期全面收益總額	46,458	26,986
應佔：		
母公司擁有人	46,589	26,981
非控股權益	(131)	5
	46,458	26,986

中期財務報表

綜合財務狀況表

二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 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	1,139,092	1,170,196
使用權資產		11,686	–
投資物業		1,124,378	1,130,015
預付土地租賃款項		–	11,645
待發展物業		29,080	29,782
預付款項		340	4,812
非流動資產總值		2,304,576	2,346,450
流動資產			
存貨		75,048	67,739
應收賬款	11	64,142	42,529
預付款項、其他應收款項及其他資產		9,779	103,251
通過損益以反映公允值的金融資產		57	57
現金及現金等值		395,369	258,703
流動資產總值		544,395	472,279
流動負債			
應付賬款	12	13,870	13,532
其他應付款項及累計支出		122,329	139,520
付息銀行及其他借款		80,750	40,315
應付稅項		15,716	22,773
流動負債總值		232,665	216,140
流動資產淨值		311,730	256,139
資產總值減流動負債		2,616,306	2,602,589

綜合財務狀況表 (續)

二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
資產總值減流動負債		2,616,306	2,602,589
非流動負債			
附息銀行及其他借款		521	901
租務按金		22,746	25,261
撥備		4,200	4,015
遞延稅項負債		202,047	201,760
非流動負債總值		229,514	231,937
資產淨值		2,386,792	2,370,652
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	13	5,053	5,053
儲備		2,410,179	2,393,908
		2,415,232	2,398,961
非控股權益		(28,440)	(28,309)
總權益		2,386,792	2,370,652

綜合權益變動表

截至二零一九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	股份溢價	繳入盈餘	股本	物業	匯兌	保留溢利	合共	非控股權益	總權益
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	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
於二零一九年一月一日	5,053	738,496	175,009	703	24,173	(488,163)	1,943,690	2,398,961	(28,309)	2,370,652
本期溢利	-	-	-	-	-	-	56,339	56,339	(131)	56,208
本期其他全面虧損	-	-	-	-	-	(9,750)	-	(9,750)	-	(9,750)
本期全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(9,750)	56,339	46,589	(131)	46,458
二零一八年已批准末期股息	-	-	-	-	-	-	(30,318)	(30,318)	-	(30,318)
於二零一九年六月三十日	5,053	738,496*	175,009*	703*	24,173*	(497,913)*	1,969,711*	2,415,232	(28,440)	2,386,792

	母公司擁有人應佔權益									
	已發行股本	股份溢價	繳入盈餘	股本	物業	匯兌	保留溢利	合共	非控股權益	總權益
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	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
於二零一八年一月一日	5,053	738,496	175,009	703	24,173	(463,133)	1,850,092	2,330,393	(29,977)	2,300,416
本期溢利	-	-	-	-	-	-	36,575	36,575	(290)	36,285
本期其他全面收入/(虧損)	-	-	-	-	-	(9,594)	-	(9,594)	295	(9,299)
本期全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(9,594)	36,575	26,981	5	26,986
二零一七年已批准末期股息	-	-	(30,318)	-	-	-	-	(30,318)	-	(30,318)
於二零一八年六月三十日	5,053	738,496	144,691	703	24,173	(472,727)	1,886,667	2,327,056	(29,972)	2,297,084

* 於二零一九年六月三十日，該等儲備賬目包含於綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣2,410,179,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣2,393,908,000元。)

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
經營活動現金流量			
營運產生之現金		155,238	82,076
已付利息		(564)	(924)
融資租賃支付利息元素		(37)	(66)
已付稅項		(20,534)	(19,042)
經營活動淨現金流入		134,103	62,044
投資活動現金流量			
已收利息		3,362	1,645
購入原到期日多於三個月定期存款之減少		68,506	23,210
購買物業、廠房及設備項目	10	(9,010)	(20,336)
出售物業、廠房及設備項目所得		410	-
投資活動淨現金流入		63,268	4,519
融資活動現金流量			
銀行新借貸		60,000	16,620
銀行借貸還款		(19,484)	-
租賃支出主要部份／融資租賃租金支出		(460)	(314)
已付股息		(30,318)	(30,318)
融資活動淨現金流入／(流出)		9,738	(14,012)
現金及現金等值增加淨額			
現金及現金等值期初結存		176,774	151,305
外幣匯率變動影響淨額		(1,937)	(716)
現金及現金等值期末結存		381,946	203,140
現金及現金等值結餘分析			
現金及銀行結存		115,709	111,420
購入原到期日少於三個月之非抵押定期存款		266,237	91,720
購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款		13,423	23,919
於財務狀況表之現金及現金等值		395,369	227,059
減：購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款		(13,423)	(23,919)
於現金流量表之現金及現金等值		381,946	203,140

1. 編製基準

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。

本中期末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。

本中期末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，及應與截至二零一八年十二月三十一日之財務報告一起閱讀。

本中期末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價值計量。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二零一八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，惟採納自二零一九年一月一日起生效的新訂及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9號修訂本	具有負補償的預付款功能
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營公司的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅處理的不確定性
二零一五年至二零一七年 週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號的修訂本

2. 會計政策變更及披露(續)

除下文所述有關香港財務報告準則第16號租賃及香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號所得稅處理的不確定性的影響外，採納上述新訂及經修訂準則與編制本集團中期簡明綜合報表無關。這些變化的性質和影響描述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃，香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第4號確定安排是否包含租賃，香港常設詮釋委員會第15號經營租賃 – 優惠及香港常設詮釋委員會第27號評估涉及交易的實質租約的法律形式。該標準規定了租賃的確認，計量，列報和披露的原則，並要求承租人在單一資產負債表內模型中考慮所有租賃。香港財務報告準則第16號的出租人會計處理與香港會計準則第17號大致相同。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團為出租人的租賃並無任何財務影響。

本集團採用經修訂的追溯採用法於二零一九年一月一日首次適用日期採納香港財務報告準則第16號，二零一八年的比較資料並未重述，並繼續根據香港會計準則第17號報告。

租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，如果合約在一段時間內轉讓控制使用已識別資產的權利以換取代價，則合約為或包含租賃。當客戶有權從使用已識別資產獲得實質上所有經濟利益以及指示使用所識別資產的權利時，傳達控制權。本集團選擇使用過渡實用權宜之計，使該準則僅適用於先前根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) – 第4號於首次申請日期確定為租賃的合約。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第4號未確認為租賃的合約未經重新評估。因此，根據香港財務報告準則第16號的租賃定義僅適用於於二零一九年一月一日或之後訂立或更改的合約。

在開始或重新評估包含租賃組成部分的合同時，集團根據每個租賃和非租賃部分的單獨標準價格，在合同中分配對價。集團通過的承租人可採取切實的權宜之計，不將非租賃部分分開，並將租賃和相關的非租賃部分(例如，物業租賃的財產管理服務)作為單一租賃元件。

2. 會計政策變更及披露 (續)

(a) 採納香港財務報告準則第 16 號 (續)

作為承租人 – 以前歸類為經營租賃的租賃

採用香港財務報告準則第 16 號的影響性質

本集團擁有各項物業，機械，車輛及其他設備的租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的所有回報和風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第 16 號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃 (以租賃方式選出) 及短期租賃的兩項選擇性豁免除外期限租賃 (按標的資產類別選出)。本集團已選擇不承認 (i) 低價值資產 (例如筆記本電腦及電話) 租賃的使用權資產及租賃負債；(ii) 租賃，在生效日期，租約期限為 12 個月或以下。相反，本集團在租賃期內以直線法確認與該等租賃相關的租賃付款。

過渡的影響

二零一九年一月一日的租賃負債根據剩餘租賃付款的現值確認，並使用二零一九年一月一日的增量借款貼現，併計入計息銀行和其他借款。

使用權資產按租賃負債金額計量，並以緊接二零一九年一月一日之前在財務狀況表中確認的與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。所有這些資產均已評估於該日根據香港會計準則第 36 號作出的任何減值，並於綜合財務狀況表的「使用權資產」項下呈列。

就先前計入投資物業並按公允值計量的租賃土地及建築物 (持作以賺取租金收入)，本集團於二零一九年一月一日繼續將其列為投資物業。繼續按香港會計準則第 40 號計量公允值。二零一九年一月一日的租賃負債根據剩餘租賃付款的現值確認。

截至二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第 16 號的影響如下：

	增加 / (減少) 港幣千元 (未經審核)
資產	
增加使用權資產	11,889
減少預付租賃款項	(11,645)
預付款項、其他應收款和其他資產減少	(244)
總資產變動	-

2. 會計政策變更及披露(續)

(a) 採納香港財務報告準則第16號(續)

新會計政策摘要

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策，自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號後，將由以下新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產於租賃開始日確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。當使用權資產與作為存貨持有的租賃土地的權益相關時，根據本集團的「存貨」政策，其後按成本與可變現淨值的較低者計量。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，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃激勵。除非本集團合理確定在租賃期屆滿時取得租賃資產的所有權，否則已確認的使用權資產在預計使用年限和租賃期的較短者內按直線法計提折舊。當使用權資產符合投資性房地產的定義時，它包含在投資性房地產中。相應的使用權資產初步按成本計量，其後按公允值按照本集團的「投資物業」政策計量。

租賃負債

租賃負債於租賃開始日按租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠，可變租賃付款取決於指數或費率，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及支付終止租賃的罰款，倘租賃期反映本集團行使終止選擇權。不依賴於指數或利率的可變租賃付款在觸發付款的事件或條件發生的期間內確認為費用。

在計算租賃付款的現值時，如果租賃中隱含的利率不易確定，則本集團在租賃開始日使用增量借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額會增加，以反映利息的增加，並減少租賃付款。此外，如果存在修改，指數或利率變化引起的未來租賃付款變動，租賃期限變更，實質性固定租賃付款變更或購買相關資產的評估變更，則重新計量租賃負債的賬面金額。

2. 會計政策變更及披露 (續)

- (b) 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 23 號涉及當稅務處理涉及影響香港會計準則第 12 號應用的不確定性(通常稱為「不確定稅務狀況」)時所得稅(當期及遞延)的會計處理。該解釋不適用於香港會計準則第 12 號範圍以外的稅項或徵費，亦不具體包括與不確定稅務處理有關的利息及罰款的規定。該解釋具體涉及(i)主體是否單獨考慮不確定的稅務處理；(ii)主體對稅務機關審查稅務處理的假設；(iii)主體如何確定應稅利潤或稅收損失，稅基，未使用的稅收損失，未使用的稅收抵免和稅率；(iv)實體如何考慮事實和情況的變化。採納解釋後，本集團考慮其集團間銷售的轉讓定價是否存在任何不確定的稅務狀況。根據本集團的稅務合規及轉讓定價研究，本集團確定其轉讓定價政策可能會被稅務機關接納。因此，該詮釋對本集團的中期簡明綜合財務資料並無任何重大影響。

本集團尚未採納已頒布但尚未生效的任何標準，詮釋或修訂。

3. 業務分部資料

本集團經營業務乃按業務及供應之產品性質而分開組成及管理。本集團各項分類業務是指該業務提供之產品及服務所承受之風險及回報有別於其他分類業務之一個策略業務單位。下表呈列本集團截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月按業務分類的收入及業績之資料。

	水泥產品		物業投資		酒店營運		物業發展		企業及其他		綜合	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	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4)												
銷售予外界客戶	219,307	267,588	71,189	62,740	33,520	30,623	-	-	6,608	5,249	330,624	366,200
其他收入及收益淨額	49	4	522	45	-	-	15,603	7,019	-	60	16,174	7,128
	219,356	267,592	71,711	62,785	33,520	30,623	15,603	7,019	6,608	5,309	346,798	373,328
分部業績	16,203	15,287	56,414	50,678	(4,933)	(6,045)	14,674	6,088	(14,366)	(16,721)	67,992	49,287
調整：												
利息收入											3,362	1,645
除稅前溢利											71,354	50,932
所得稅支出	(3,324)	(3,959)	(11,822)	(10,688)	-	-	-	-	-	-	(15,146)	(14,647)
本期溢利											56,208	36,285

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	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
來自客戶合同的收入		
水泥銷售	219,307	267,588
電子產品銷售	6,608	5,249
提供物業管理及有關服務	17,589	16,900
酒店營運收入	33,520	30,623
來自其他來源的收入		
總租金收入	53,600	45,840
	330,624	366,200

4. 收入、其他收入及收益(續)

來自客戶合同的收入

截至二零一九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	219,307	-	-	-	219,307
電子產品銷售	-	-	-	6,608	6,608
物業管理及相關服務	-	17,589	-	-	17,589
酒店及相關服務	-	-	33,520	-	33,520
來自客戶合同的總收入	219,307	17,589	33,520	6,608	277,024
地理市場					
越南	219,307	17,589	-	-	236,896
香港	-	-	33,520	6,608	40,128
來自客戶合同的總收入	219,307	17,589	33,520	6,608	277,024
確認收入的時間					
在某一時點轉讓的貨物	219,307	-	3,189	6,608	229,104
隨著時間的推移轉移的服務	-	17,589	30,331	-	47,920
來自客戶合同的總收入	219,307	17,589	33,520	6,608	277,024

4. 收入、其他收入及收益(續)

來自客戶合同的收入(續)

截至二零一八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	267,588	-	-	-	267,588
電子產品銷售	-	-	-	5,249	5,249
物業管理及相關服務	-	16,900	-	-	16,900
酒店及相關服務	-	-	30,623	-	30,623
來自客戶合同的總收入	267,588	16,900	30,623	5,249	320,360
地理市場					
越南	267,588	16,900	-	-	284,488
香港	-	-	30,623	5,249	35,872
來自客戶合同的總收入	267,588	16,900	30,623	5,249	320,360
確認收入的時間					
在某一時間點轉讓的貨物	267,588	-	2,356	5,249	275,193
隨著時間的推移轉移的服務	-	16,900	28,267	-	45,167
來自客戶合同的總收入	267,588	16,900	30,623	5,249	320,360

其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
利息收入	3,362	1,645
往年其他應收款減值回撥	-	6,990
收回土地訂金之收益	15,603	-
其他	572	8
	19,537	8,643

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	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
銀行借貸利息	564	924
融資租賃利息	37	66
	601	990

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
已售存貨成本	195,726	206,042
出售物業、廠房及設備項目折舊	38,208	38,596
使用權資產折舊	122	-
土地租賃款項攤銷	-	452
匯兌虧損淨額	512	2,058

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(截至二零一八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	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
本期內稅項支出		
其他地區	12,431	13,110
往年撥備不足		
其他地區	1,042	755
遞延稅項	1,673	782
期內稅項支出總額	15,146	14,647

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 505,297,418 計算(截至二零一八年六月三十日止六個月：505,297,418)。

由於本集團截至二零一九年及二零一八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	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
中期 — 每股普通股港幣六仙 (截至二零一八年六月三十日止六個月：每股普通股港幣四仙)	30,318	20,212

10. 物業、廠房及設備增加

截至二零一九年六月三十日止六個月期內，本集團錄得約港幣9,010,000元物業、廠房及設備項目之購買(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣20,336,000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彼等預付款項。發票一般須於發出30-60日內支付。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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
0至30天	55,421	36,695
31至60天	6,815	1,926
61至90天	1,906	1,254
91至120天	-	935
120天以上	-	1,719
	64,142	42,529

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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
0至30天	12,322	12,888
31至60天	270	31
61至90天	6	234
91至120天	3	1
120天以上	1,269	378
	13,870	13,532

應付賬款不附有利息及通常於7至60天還款。

13. 股本

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
法定：		
760,000,000股每股面值0.01港元之普通股	7,600	7,600
已發行及繳足：		
505,297,418股每股面值0.01港元之普通股	5,053	5,053

14. 承擔項目

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備項目	1,454	1,464

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	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	5,946	6,290
退休後福利	36	36
付予主要管理人員之總報酬	5,982	6,326

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

董事會於二零一九年八月二十七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二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣6仙(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣4仙)。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一九年九月二十五日(星期三)至二零一九年九月二十七日(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二零一九年九月二十四日(星期二)下午四時三十分前送達香港皇后大道東183號合和中心54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。中期股息支票將於二零一九年十月十四日(星期一)或之前寄發予於二零一九年九月二十七日(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

於二零一九年六月三十日，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」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「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
鄭嫻	(a)	21,248,800	-	36,912,027	-	58,160,827	11.51
陸恩	(b)	3,070,800	174,000	-	272,824,862	276,069,662	54.64
陸峯	(b)	3,229,600	-	-	272,824,862	276,054,462	54.63
陸詩韻	(b)	1,300,000	-	-	272,824,862	274,124,862	54.25
范招達		1,500,000	-	-	-	1,500,000	0.30

附註：

- (a) 鄭嫻女士為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，於二零一九年六月三十日，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

於二零一九年六月三十日，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 百分比
CC (Holdings) Limited	直接實益擁有	36,912,027	7.31
Luks Family (PTC) Limited	直接實益擁有	272,824,862	53.99
陸毅(附註)	直接實益擁有 及透過信託之受託人持有	276,214,862	54.66

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，截至二零一九年六月三十日，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

截至二零一九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

除下列各項外，董事認為本公司於本未經審核簡明綜合中期財務報表所述之會計期間內，已符合香港交易所證券上市規則「上市規則」附錄 14 所載守則條文（「守則」）之規定。

- (i) 本公司並無根據守則第 A.2.1 條規定分別設立本集團之董事長及集團行政總裁職務。於本財務報表所述之會計期間內，本公司董事長及行政總裁之職務均由鄭嬭女士擔任。本公司認為，由同一人兼任董事長及行政總裁職務可提升本公司之企業決策及執行效率，有助本集團更及時地抓緊商機。本公司認為在董事會和獨立非執行董事的監管下，通過制衡機制，股東的利益可獲得足夠及公平之代表性。
- (ii) 就守則條文第 A.6.7 條而言，劉歷遠先生有出席於二零一九年五月二十四日舉行之本公司股東週年大會，而另外兩名獨立非執行董事林志權先生及梁仿先生因其他業務未克出席本公司股東週年大會。

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梁仿先生（主席）、劉歷遠先生及林志權先生組成。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二零一九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

鄭嬭

香港，二零一九年八月二十七日