

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件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)

### 截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績公佈

陸氏集團(越南控股)有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈截至二零二二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二零二一年同期比較數字。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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
<b>收入</b>	4	<b>266,307</b>	277,665
銷售成本		(199,702)	(193,575)
毛利		<b>66,605</b>	84,090
其他收入及收益淨額		<b>9,013</b>	7,892
銷售及分銷費用		(3,745)	(3,989)
行政費用		(30,978)	(29,565)
其他費用		(2,923)	-
融資成本	5	(1,643)	(866)
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>36,329</b>	57,562
所得稅支出	7	(12,812)	(15,453)
<b>本期溢利</b>		<b>23,517</b>	42,109
應佔溢利：			
母公司擁有人		<b>25,848</b>	42,488
非控股權益		(2,331)	(379)
		<b>23,517</b>	42,109
<b>母公司普通股股東應佔每股盈利</b>			
基本及攤薄	8	<b>港幣 5.1 仙</b>	港幣 8.5 仙

## 綜合全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
<b>本期溢利</b>	<u>23,517</u>	<u>42,109</u>
<b>其他全面收益 / (虧損)</b>		
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兌差額	<u>(16,343)</u>	<u>7,351</u>
<b>其他本期全面收益 / (虧損)</b>	<u>(16,343)</u>	<u>7,351</u>
<b>本期全面收益總額</b>	<u><u>7,174</u></u>	<u><u>49,460</u></u>
應佔全面收益：		
母公司擁有人	<u>7,050</u>	<u>49,450</u>
非控股權益	<u>124</u>	<u>10</u>
	<u><u>7,174</u></u>	<u><u>49,460</u></u>

## 綜合財務狀況表

二零二二年六月三十日

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		970,197	999,094
投資物業		1,198,855	1,209,170
待發展物業		219,068	219,952
預付款項、其他應收款項及其他資產		21,072	23,081
非流動資產總值		<u>2,409,192</u>	<u>2,451,297</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		74,507	69,119
應收賬款	10	50,703	35,892
預付款項、其他應收款項及其他資產		8,997	28,647
通過損益以反映公允值的金融資產		5,251	14,477
現金及現金等值		450,848	439,596
流動資產總值		<u>590,306</u>	<u>587,731</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	32,120	18,461
其他應付款項及累計支出		85,589	78,852
付息銀行及其他借款		84,844	123,545
應付稅項		28,652	35,225
流動負債總值		<u>231,205</u>	<u>256,083</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>359,101</u>	<u>331,648</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>2,768,293</u>	<u>2,782,945</u>

**綜合財務狀況表 (續)**

二零二二年六月三十日

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>2,768,293</b>	<b>2,782,945</b>
<b>非流動負債</b>		
其他應付款項	39,427	41,775
撥備	3,458	3,262
遞延稅項負債	<b>200,676</b>	205,273
非流動負債總值	<b>243,561</b>	250,310
資產淨值	<b>2,524,732</b>	2,532,635
<b>權益</b>		
<b>母公司擁有人應佔權益</b>		
已發行股本	5,026	5,026
儲備	<b>2,542,038</b>	2,550,065
	<b>2,547,064</b>	2,555,091
非控股權益	<b>(22,332)</b>	(22,456)
總權益	<b>2,524,732</b>	2,532,635

附註：

## 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，及應與截至二零二一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二零二一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 3 號修訂本  
香港會計準則第 16 號修訂本  
香港會計準則第 37 號修訂本  
二零一八年至二零二零年  
週期之年度改進

對概念框架的提述  
物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項  
虧損合約 — 履行合約的成本  
香港財務報告準則第 1 號修訂本、香港財務報告準則第 9 號  
修訂本、隨附的說明範例、香港財務報告準則第 16 號及  
香港會計準則第 41 號

該等變更的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第 3 號的修訂本以於二零一八年六月所頒佈對「財務報告概念框架」的提述取代先前對「編製及呈列財務報表的框架」的提述，而無需大幅改變其規定。該等修訂本亦在香港財務報告準則第 3 號就實體釐定資產或負債的構成參考概念框架所用的確認原則增設一項例外情況。該例外情況訂明，對於可能屬於香港會計準則第 37 號或香港(國際財務報告詮釋委員會)第 21 號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債乃單獨產生，而非於業務合併中承擔，則應用香港財務報告準則第 3 號的實體應分別參考香港會計準則第 37 號或香港(國際財務報告詮釋委員會)第 21 號，而非概念框架。再者，該等修訂本釐清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團已按前瞻性基準對於二零二二年一月一日或之後發生的業務合併應用該等修訂本。由於概無因期內發生的業務合併而產生在該等修訂本的範圍內，故該等修訂本概不影響本集團的財務狀況及表現。
- (b) 香港會計準則第 16 號的修訂本禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除該資產在達致管理層預定可運作狀態（包括位置與狀況）期間所產生項目的全部出售所得款項。取而代之，實體於損益內確認該等項目的出售所得款項及成本。本集團已對於二零二一年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂本。由於概無出售在使物業、廠房及設備於二零二一年一月一日或之後可供使用期間所產生的項目，故該等修訂本概不影響本集團的財務狀況及表現。

- (c) 香港會計準則第 37 號的修訂本釐清，就根據香港會計準則第 37 號評估合約是否屬虧損合約而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的遞增成本（例如直接勞工及材料）及與履行該合約直接相關的其他成本分配（例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊支出以及合約管理及監督成本）。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非合約訂明可向對方收取，否則不包括在內。本集團已按前瞻性基準對於二零二二年一月一日尚未履行全部責任的合約應用該等修訂本，且並無發現虧損合約。因此，該等修訂本概不影響本集團的財務狀況及表現。
- (d) 「香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的準則年度改進」載列香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 16 號隨附的說明範例及香港會計準則第 41 號的修訂本。適用於本集團的修訂本詳述如下：
- 香港財務報告準則第 9 號「金融工具」：釐清實體於評估新訂或經修改金融負債條款是否與原金融負債條款有實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表另一方支付或收取的費用。本集團已按前瞻性基準對於二零二二年一月或之後經修改或交換的金融負債應用該修訂本。由於本集團概無於期內修改金融負債，故該修訂本概不影響本集團的財務狀況及表現。
  - 香港財務報告準則第 16 號「租賃」：刪除香港財務報告準則第 16 號隨附的說明範例 13 中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此準則消除於應用香港財務報告準則第 16 號時有關處理租賃優惠的潛在困惑。

### 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。

以下呈列有關可呈報分部的資訊。

	水泥產品		物業投資		酒店營運		物業發展		企業及其他		綜合	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
<b>分部收入：</b>												
銷售予外界客戶	164,476	175,567	72,083	76,970	22,719	18,822	-	-	7,029	6,306	266,307	277,665
其他收入及收益淨額	10	1,245	324	292	-	-	3,474	23	47	(7)	3,855	1,553
	<b>164,486</b>	<b>176,812</b>	<b>72,407</b>	<b>77,262</b>	<b>22,719</b>	<b>18,822</b>	<b>3,474</b>	<b>23</b>	<b>7,076</b>	<b>6,299</b>	<b>270,162</b>	<b>279,218</b>
<b>分部業績</b>	<b>(8,287)</b>	<b>10,037</b>	<b>55,105</b>	<b>64,434</b>	<b>(7,109)</b>	<b>(13,065)</b>	<b>2,532</b>	<b>(709)</b>	<b>(11,070)</b>	<b>(9,474)</b>	<b>31,171</b>	<b>51,223</b>
<b>調整：</b>												
利息收入											5,158	6,339
除稅前溢利											<b>36,329</b>	<b>57,562</b>
所得稅減免/(支出)	1,806	(1,261)	(14,618)	(14,192)	-	-	-	-	-	-	(12,812)	(15,453)
本期溢利											<b>23,517</b>	<b>42,109</b>

#### 4. 收入

本集團之收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
<b>來自客戶合同的收入</b>		
水泥銷售	164,476	175,567
電子產品銷售	7,029	6,306
提供物業管理及有關服務	16,160	17,453
酒店營運收入	22,719	18,822
<b>來自其他來源的收入</b>		
租金總收入	55,923	59,517
	<b>266,307</b>	<b>277,665</b>

來自客戶合同的收入

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)
<b>貨物或服務的類型</b>					
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	<b>164,476</b>	<b>16,160</b>	<b>22,719</b>	<b>7,029</b>	<b>210,384</b>
<b>地理市場</b>					
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	<b>164,476</b>	<b>16,160</b>	<b>22,719</b>	<b>7,029</b>	<b>210,384</b>
<b>確認收入的時間</b>					
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	<b>164,476</b>	<b>16,160</b>	<b>22,719</b>	<b>7,029</b>	<b>210,384</b>

來自客戶合同的收入

截至二零二一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)
<b>貨物或服務的類型</b>					
水泥銷售	175,567	-	-	-	175,567
電子產品銷售	-	-	-	6,306	6,306
物業管理及相關服務	-	17,453	-	-	17,453
酒店及相關服務	-	-	18,822	-	18,822
來自客戶合同的總收入	<b>175,567</b>	<b>17,453</b>	<b>18,822</b>	<b>6,306</b>	<b>218,148</b>
<b>地理市場</b>					
越南	175,567	17,453	-	-	193,020
香港	-	-	18,822	6,306	25,128
來自客戶合同的總收入	<b>175,567</b>	<b>17,453</b>	<b>18,822</b>	<b>6,306</b>	<b>218,148</b>
<b>確認收入的時間</b>					
在某一時間點轉讓的貨物	175,567	-	1,298	6,306	183,171
隨著時間的推移轉移的服務	-	17,453	17,524	-	34,977
來自客戶合同的總收入	<b>175,567</b>	<b>17,453</b>	<b>18,822</b>	<b>6,306</b>	<b>218,148</b>



## 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	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
銀行借貸利息	735	99
租賃負債利息	908	767
	<b>1,643</b>	<b>866</b>

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除 / (計入) 下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
已售存貨成本	168,115	162,252
提供服務成本	31,587	31,323
自有資產折舊	33,437	35,376
使用權資產折舊	2,167	1,976
匯兌虧損 / (收益)	949	(791)

## 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（截至二零二一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	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
本期內稅項支出		
其他地區	13,210	15,856
往年撥備不足		
其他地區	1,858	1,513
遞延稅項	(2,256)	(1,916)
期內稅項支出總額	<b>12,812</b>	<b>15,453</b>

## 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）。

由於本集團截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
中期 — 每股普通股港幣2仙 (截至二零二一年六月三十日止六個月：每股普通股港幣3仙)	<b>10,051</b>	<b>15,077</b>

## 10. 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。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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
0至30天	38,848	19,375
31至60天	6,394	4,289
61至90天	2,462	3,233
91至120天	548	2,126
120天以上	2,451	6,869
	<b>50,703</b>	<b>35,892</b>

## 11. 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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
0至30天	31,850	18,153
31至60天	-	32
61至90天	13	14
91至120天	-	-
120天以上	257	262
	<hr/>	<hr/>
	32,120	18,461
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

應付賬款不附有利息及通常於 7 至 60 天還款。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

二零二二年上半年，環球經濟仍然受著新冠疫情所影響而處於低迷的狀況。另外，期內再加上美國開始進入加息週期，與及俄羅斯-烏克蘭戰爭所影響，全球經濟及社會狀況更為不穩定。燃料、原材料、運輸費及食物等價格大幅飆升，嚴重影響了各國的社會民生與及經濟狀況。集團主要業務為於越南及香港，在此顛簸不穩的經濟環境下，集團各項業務難免受到衝擊。特別是位於越南的水泥業務，在燃料及運輸費大幅飆升的情況下，經營顯得更加困難。

越南於二零二一年下半年再次爆發新冠疫情，並且擴散迅速，令到越南政府於過往兩年成功控制疫情的努力迅速崩解。政府再次實施嚴厲的社交隔離及人群限聚等措施，對已經疲弱的經濟造成嚴重影響。有見對經濟的打擊，越南政府於二零二二年初開始改變防疫政策，由『病毒清零』改為『與病毒共存』的策略，並且於二零二二年三月份起，逐步放寬對商務旅客及遊客的入境限制。在另一方面，受惠於強勁的製造業帶動，越南經濟亦開始逐漸復甦。

於二零二二年上半年，越南經濟增長主要來自製造業及本地消費，其他經濟範疇復甦仍然緩慢。受疫情及建材成本上升影響，建築行業仍然低迷。再加上，煤炭價格大幅飆升，對水泥製造業可謂雪上加霜，集團水泥廠亦由去年同期錄得的利潤轉為今年上半年出現的虧損。至於集團位於胡志明市的西貢貿易中心的租務業務，亦因新冠疫情反覆拖延，外國新增投資尚未恢復的影響，導致寫字樓需求下降，從而亦影響了集團西貢貿易中心的租務收入出現下跌。至於位於香港的酒店業務，期內則表現良好，無論是入住率與及酒店收入，與去年同期對比，均錄得理想的升幅。

展望二零二二年下半年，由於煤炭價格仍然處於高水平，估計集團水泥廠的經營仍有一段較為困難的時期。但越南經濟復甦的步伐由第二季度起顯然加快，國民生產總值增長達到 7.72%，相信有利於建築行業的復甦。另外，越南的對外入境開放政策亦有利於外國投資的增加，對胡志明市的寫字樓需求有一定刺激作用，因此亦有利於集團西貢貿易中心的租務表現。另外，隨著香港逐步放寬對防疫與及入境的限制，預期集團的香港酒店業務於二零二二年下半年將可保持穩定的回升步伐。

截至二零二二年六月三十日止之六個月，本集團之營業額為 266,307,000 港元，與去年同期錄得之 277,665,000 港元比較減少約 4.1%。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 164,476,000 港元，與去年同期比較減少約 6.3%。物業投資業務之營業額為 72,083,000 港元，與去年同期比較減少約 6.3%。而酒店業務則錄得營業額 22,719,000 港元，與去年同期比較上升約 20.7%。

本集團於二零二二年上半年度，錄得未經審核母公司擁有人應佔溢利 25,848,000 港元，與去年同期錄得未經審核母公司擁有人應佔溢利 42,488,000 港元比較下跌約 39.2%。二零二二年首六個月每股基本溢利約為 5.1 港仙(二零二一年首六個月：8.5 港仙)。

## 水泥業務

於二零二二年上半年，無論對於集團的越南水泥廠，以至整個越南水泥行業來說，均面對前所未有的困難。面對生產成本大幅上升及本地是水泥市場供過於求的情況，水泥行業的邊際利潤被嚴重侵蝕。集團水泥廠上半年的營運亦因此而出現虧損。

在生產成本方面，原本於去年下半年已屬高企的燃料價格，受到俄烏戰爭影響而被進一步推高。與去年同期比較，煤炭價格大幅上漲超過一倍。由於煤炭佔水泥生產成本超過 35%，對水泥生產成本的影響至為重大。再加上，市場煤炭短缺，越南政府亦規定煤炭須優先用於火力發電，期內煤炭供應亦是十分緊張。另外，船運困難及運費大幅上升等，亦影響了入口煤炭的價格及供應量。此外，汽油價格亦上漲了超過 50%，導致物流成本增加。其他原材料，特別是石膏於期內上升了超過 50%，亦影響了水泥的生產成本。

至於銷售方面，受到新冠疫情於二零二一年下半年再次爆發所影響，越南經濟陷於停滯，人民收入減少，影響到新屋興建及修葺房屋的意欲下降，部分在建房屋需暫時停止工程。另外，政府投放於公共工程基建的資金速度亦因此而放慢。於二零二二年上半年，越南國家實際投放於公共開支的資金，只佔預算計劃的 28%，導致期內本地水泥需求下降。另一方面，受到出口中國水泥及熟料的需求下跌，與及菲律賓、孟加拉等國家的保護主義政策影響，期內出口顯著下跌，令到本地水泥供應量增加，市場競爭更形激烈。

截至二零二二年六月三十日止六個月，集團水泥廠的水泥及熟料銷售量約為 420,000 噸，比去年同期的 524,000 噸比較減少約 19.8%。集團水泥業務於首六個月錄得的稅後虧損為 6,481,000 港元，而去年同期則錄得 8,776,000 港元的稅後溢利。

展望二零二二年下半年，由於外圍局勢仍然動盪，煤炭價格持續高企，供應量亦不足，估計集團水泥廠的經營狀況於下半年度仍然困難。但隨著越南經濟復甦步伐加快，基建工程亦逐步展開，估計下半年本地水泥需求將有所回升，有利於集團水泥廠的水泥銷售。

## 物業投資

於二零二二年上半年，受到新冠疫情長期持續的影響，外國投資者及員工被限制進入越南長達兩年多，對越南胡志明市的寫字樓需求開始出現壓力。雖然越南政府已於二零二二年三月正式宣佈放寬境外人士入境，但有關政策對外國投資於越南的影響暫時於上半年未見明顯。另一方面，持續的新冠疫情影响則令到一些工作文化上的轉變，包括部分公司實施在家工作或是轉用一些共享模式的工作空間，均導致寫字樓的需求下跌。另外，部分規模較小及經濟能力較弱的公司，受到疫情影响，亦將寫字樓搬遷到市中心以外的邊陲地區，以減省租金支出。整體來說，長期持續的新冠疫情影响，對越南的寫字樓需求產生的下行壓力開始浮現。

期內，市場有數幢乙級寫字樓推出市場，市場供應量上升，在疲弱的市場需求下，對整體寫字樓市場的出租率構成壓力。

於二零二二年六月三十日，集團位於胡志明市商業中心區的西貢貿易中心的出租率約為 73%，與二零二一年十二月三十一日的 74% 比較，出租率降低了個一百分點。平均租金則錄得輕微下跌。與去年同期比較，西貢貿易中心的整體營運收入錄得約 10% 的跌幅。

展望下半年，由於越南已經實施『與病毒共存』及對外入境開放政策，經濟及商業活動逐漸增加，外來投資亦明顯上升。因此，估計下半年寫字樓的需求將會逐漸回升。然而，市場上亦有新寫字樓落成，增加了市場上的供應量，估計集團西貢貿易中心下半年的租務情況將保持平穩。

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

於二零二二年初，香港爆發新一輪新冠疫情，對集團旗下的『香港屯門貝爾特酒店』由二零二一年下半年起逐漸回穩的酒店業務帶來衝擊，酒店入住率及平均房租均出現下跌。然而，期內因部分本地酒店轉為返港旅客隔離檢疫酒店，令區內酒店客房供應量減少，集團旗下酒店因此而受惠。另外，亦受到商務旅客及本地居民長期住宿增加帶動，令酒店入住率回升，於二零二二年第二季度更錄得超過 80% 的平均入住率。

集團酒店二零二二年首六個月的平均入住率為 77.3%，與去年同期的 69.3% 比較，上升超過一成。平均房價與去年同期比較亦上升超過 10%。

截至二零二二年六月三十日止六個月，酒店業務為本集團帶來 22,719,000 港元的營業收入貢獻，與去年同期比較上升 20.7%。未計入折舊前溢利 4,964,000 港元，與去年同期錄得的 767,000 港元比較增加 547.2%。在扣除折舊後，酒店業務錄得 7,109,000 港元虧損，與去年同期錄得的 13,065,000 港元虧損比較減少 45.6%。

展望下半年，香港特區政府已開始逐步放寬對新冠疫情的防疫控制，與及放寬旅客入境限制，包括於七月份取消航班熔断機制，及於八月份減少到港旅客的強制酒店隔離檢疫的日數至 3 天。受惠於有關政策放寬，估計到港旅客將會持續回升，並有利於集團酒店下半年的營運。另外，集團酒店位處香港國際機場至深圳灣邊境之間的有利位置，估計亦將受惠於海外中國旅客經香港返回內地數目的增加。

### 物業發展

集團位於越南順化省的『順化廣場』項目，受到越南於二零二一年下半年爆發的新冠疫情所影響，工程進度被推遲超過半年。但工程於二零二二年首六個月進展大致順利，項目已於今年上半年完成整個框架結構工程，目前正進行內部裝修工程。估計於今年第三季度前，將可完成所有機電及電梯安裝工程。而整個項目的工程將預期於二零二三年中完成。『順化廣場』主要包括一間擁有約 50 客房的商務酒店，以及部分零售面積。估計有關物業於明年完成後可為集團帶來額外現金流及收入。

另外，集團於去年六月購入位於香港九龍油麻地上海街的物業，管理層計劃將該物業重建為一幢全新的商住物業。香港政府屬下市建局於去年底公佈有關「油旺重建規劃研究報告」，提出有關該區的最新發展藍圖方案，對該區未來發展影響重大。有見及此，集團將會暫時放慢有關物業的重建步伐，以進一步研究政府對該區的整體規劃及發展藍圖，並予以配合以建構對集團最有利及最合適的重建方案。

## 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二零二二年六月三十日止為港幣450,848,000元（於二零二一年十二月三十一日：港幣439,596,000元）。本集團之總銀行及其他借貸為港幣84,844,000元（於二零二一年十二月三十一日：港幣123,545,000元）；當中所有借貸須於一年內／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

於二零二二年六月三十日，本集團持有於香港的非上市投資港幣5,194,000元。

### 抵押詳情

於二零二二年六月三十日，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491,949,000元，以及若干投資物業的公允值為港幣141,000,000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。

於二零二二年六月三十日，位於上海街的一座物業，其可載淨值為港幣193,205,000，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。於二零二二年六月三十日，與二零二一年十二月三十一日比較，越南盾相對港幣之兌換率約有1.06%之輕微貶值。年內本集團的匯兌虧損為港幣949,000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二零二二年六月三十日止為港幣33,717,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣38,784,000元）。

### 或然負債詳情

於二零二二年六月三十日，本集團並無重大之或然負債（二零二一年十二月三十一日：無）。

### 僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團總僱員數目約990人，大約九成員工位於越南。截至二零二二年六月三十日止年度內，總員工費用（包括董事酬金）約港幣26,829,000元。本集團之薪酬政策與二零二一年十二月三十一日年報內披露的並無重大改變。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二二年十月三日（星期一）至二零二二年十月五日（星期三）（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二零二二年九月三十日（星期五）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。中期股息支票將於二零二二年十月二十日（星期四）或之前寄發予於二零二二年十月五日（星期三）名列本公司股東名冊之股東。

## 本公司上市證券之購買、贖回或出售

截至二零二二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嬿女士擔任。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，林志權先生、梁仿先生及劉歷遠先生有出席於二零二二年六月一日舉行之本公司股東週年大會。

## 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二零二二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。

## 董事證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之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。經作出特定查詢後，全體董事確認於截至二零二二年六月三十日止期間一直遵守標準守則。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。



## 刊發業績公佈及年報

本公司於本公司網站([www.luks.com.hk](http://www.luks.com.hk))及香港交易所發行人資訊之專用網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))上刊登。

本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告將寄發予本公司股東，並於適當時候在上述網站可供查閱。

承董事會命  
**陸氏集團（越南控股）有限公司**  
主席  
鄭嬾

香港，二零二二年八月三十一日

於公佈日期，本公司董事會成員包括執行董事鄭嬾女士、陸恩先生、范招達先生、陸峯先生及陸詩韻小姐，以及獨立非執行董事劉歷遠先生、梁仿先生及林志權先生。

\* 只供識別用途