

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)

截至二零二四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二零二四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二零二三年同期比較數字。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

截至二零二四年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| | | 二零二四年 (未經審核) 港幣千元 | 二零二三年 (未經審核) 港幣千元 |
| 收入 | 4 | 196,396 | 222,264 |
| 銷售成本 | | (122,606) | (157,743) |
| 毛利 | | 73,790 | 64,521 |
| 其他收入及收益淨額 | | 10,613 | 14,614 |
| 銷售及分銷費用 | | (1,930) | (2,527) |
| 行政費用 | | (30,359) | (31,554) |
| 其他費用 | | (4,711) | (1,007) |
| 融資成本 | 5 | (1,102) | (2,454) |
| 除稅前溢利 | 6 | 46,301 | 41,593 |
| 所得稅支出 | 7 | (11,736) | (11,998) |
| 本期溢利 | | 34,565 | 29,595 |
| 應佔溢利： | | | |
| 母公司擁有人 | | 34,509 | 29,729 |
| 非控股權益 | | 56 | (134) |
| | | 34,565 | 29,595 |
| 母公司普通股股東應佔每股盈利 | | | |
| 基本及攤薄 | 8 | 港幣 6.9 仙 | 港幣 5.9 仙 |

綜合全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零二四年 (未經審核) 港幣千元 | 二零二三年 (未經審核) 港幣千元 |
| 本期溢利 | 34,565 | 29,595 |
| 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兌差額 | (54,221) | 4,257 |
| 其他本期全面收益 / (虧損) | (54,221) | 4,257 |
| 本期全面收益總額 / (虧損) | (19,656) | 33,852 |
| 應佔全面收益： | | |
| 母公司擁有人 | (19,727) | 34,121 |
| 非控股權益 | 71 | (269) |
| | (19,656) | 33,852 |

綜合財務狀況表

二零二四年六月三十日

| | | 二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零二三年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元 |
|------------------|----|----------------------------------|-----------------------------------|
| | 附註 | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 742,156 | 761,665 |
| 投資物業 | | 1,134,248 | 1,175,219 |
| 待發展物業 | | 192,243 | 194,055 |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 | | 21,209 | 21,051 |
| 非流動資產總值 | | <u>2,089,856</u> | <u>2,151,990</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 45,184 | 64,485 |
| 應收賬款 | 10 | 34,132 | 29,076 |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 | | 6,844 | 8,789 |
| 通過損益以反映公允值的金融資產 | | 5,204 | 5,224 |
| 現金及現金等值 | | 497,984 | 465,369 |
| 流動資產總值 | | <u>589,348</u> | <u>572,943</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 11 | 12,012 | 11,929 |
| 其他應付款項及累計支出 | | 82,486 | 89,640 |
| 應付稅項 | | 23,938 | 24,866 |
| 流動負債總值 | | <u>118,436</u> | <u>126,435</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>470,912</u> | <u>446,508</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>2,560,768</u> | <u>2,598,498</u> |

綜合財務狀況表 (續)

二零二四年六月三十日

| | 二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零二三年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元 |
|-------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 資產總值減流動負債 | 2,560,768 | 2,598,498 |
| 非流動負債 | | |
| 其他應付款項 | 46,662 | 43,160 |
| 撥備 | 2,301 | 3,066 |
| 遞延稅項負債 | 184,404 | 195,163 |
| 非流動負債總值 | 233,367 | 241,389 |
| 資產淨值 | 2,327,401 | 2,357,109 |
| 權益 | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | |
| 已發行股本 | 5,026 | 5,026 |
| 儲備 | 2,345,192 | 2,374,971 |
| | 2,350,218 | 2,379,997 |
| 非控股權益 | (22,817) | (22,888) |
| 總權益 | 2,327,401 | 2,357,109 |

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 D2 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，及應與截至二零二三年十二月三十一日之年度綜合財務報表一起閱讀。

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二零二三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，惟本期財務報表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 16 號修訂
香港會計準則第 1 號修訂

*售後回租中的租賃責任
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
香港會計準則第 7 號及香港財務報告準則
第 7 號修訂

*有契約的非流動負債（“2022 年修正案”）
供應商融資安排*

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。

- (b) 2020年修正案澄清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。修訂也澄清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年修正案進一步澄清，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，此等修訂對中期簡明綜合財務報表並無任何影響。

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。

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 | |
|---------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零二四年 (未經審核) 港幣千元 | 二零二三年 (未經審核) 港幣千元 |
| 分部收入： | | | | | | | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 84,359 | 108,809 | 75,117 | 76,163 | 28,938 | 29,059 | - | - | 7,982 | 8,233 | 196,396 | 222,264 |
| 其他收入及收益淨額 | 603 | 448 | 236 | 1,155 | - | - | 3,683 | 3,674 | 3 | 458 | 4,525 | 5,735 |
| 分部收入總額 | 84,962 | 109,257 | 75,353 | 77,318 | 28,938 | 29,059 | 3,683 | 3,674 | 7,985 | 8,691 | 200,921 | 227,999 |
| 分部業績 | (6,849) | (15,767) | 60,301 | 60,307 | (4,818) | (4,184) | 2,692 | 2,783 | (11,113) | (10,425) | 40,213 | 32,714 |
| 調整： | | | | | | | | | | | | |
| 利息收入 | | | | | | | | | | | 6,088 | 8,879 |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | | | | 46,301 | 41,593 |
| 所得稅減免 / (支出) | 1,679 | 1,906 | (13,415) | (13,904) | - | - | - | - | - | - | (11,736) | (11,998) |
| 本期溢利 | | | | | | | | | | | 34,565 | 29,595 |

4. 收入

本集團之收入分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零二四年 (未經審核) 港幣千元 | 二零二三年 (未經審核) 港幣千元 |
| 來自客戶合同的收入 | | |
| 水泥銷售 | 84,359 | 108,809 |
| 電子產品銷售 | 7,982 | 8,233 |
| 提供物業管理及有關服務 | 16,268 | 16,724 |
| 酒店營運收入 | 28,938 | 29,059 |
| | 137,547 | 162,825 |
| 來自其他來源的收入 | | |
| 租金總收入 | 58,849 | 59,439 |
| 總額 | 196,396 | 222,264 |

來自客戶合同的收入

截至二零二四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 | 84,359 | - | - | - | 84,359 |
| 電子產品銷售 | - | - | - | 7,982 | 7,982 |
| 物業管理及相關服務 | - | 16,268 | - | - | 16,268 |
| 酒店及相關服務 | - | - | 28,938 | - | 28,938 |
| 總收入 | 84,359 | 16,268 | 28,938 | 7,982 | 137,547 |
| 地理市場 | | | | | |
| 越南 | 84,359 | 16,268 | - | - | 100,627 |
| 香港 | - | - | 28,938 | 7,982 | 36,920 |
| 總收入 | 84,359 | 16,268 | 28,938 | 7,982 | 137,547 |
| 確認收入的時間 | | | | | |
| 在某一時間點轉讓的貨物 | 84,359 | - | 1,013 | 7,982 | 93,354 |
| 隨著時間的推移轉移的服務 | - | 16,268 | 27,925 | - | 44,193 |
| 總收入 | 84,359 | 16,268 | 28,938 | 7,982 | 137,547 |

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 |
| 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 |
| 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 |
| 總收入 | 108,809 | 16,724 | 29,059 | 8,233 | 162,825 |

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 | |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零二四年 (未經審核) 港幣千元 | 二零二三年 (未經審核) 港幣千元 |
| 銀行借貸利息 | - | 1,599 |
| 租賃負債利息 | 1,102 | 855 |
| 總額 | <u>1,102</u> | <u>2,454</u> |

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 | |
|-------------|------------------------|-------------------------|
| | 二零二四 (未經審核) 港幣千元 | 二零二三年 (未經審核) 港幣千元 |
| 已售存貨成本 | 87,913 | 123,590 |
| 提供服務成本 | 34,693 | 34,153 |
| 自有資產折舊 | 18,996 | 26,550 |
| 使用權資產折舊 | 2,069 | 1,983 |
| 匯兌虧損 / (收益) | 3,589 | (1,700) |

7. 所得稅

由於本集團於本期及過往期間並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。其他地方之應課稅溢利稅項乃按本集團經營所在司法權區的現行稅率計算。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零二四年 (未經審核) 港幣千元 | 二零二三年 (未經審核) 港幣千元 |
| 本期內稅項支出 | | |
| 其他地區 | 11,650 | 12,812 |
| 往年撥備不足 | | |
| 其他地區 | 1,894 | 1,092 |
| 遞延稅項 | (1,808) | (1,906) |
| 期內稅項支出總額 | <u>11,736</u> | <u>11,998</u> |

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（截至二零二三年六月三十日止六個月：502,557,418）。

由於本集團截至二零二四年及二零二三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 | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | 二零二四年 (未經審核) 港幣千元 | 二零二三年 (未經審核) 港幣千元 |
| 中期 — 每股普通股港幣2仙 (截至二零二三年六月三十日止六個月：每股普通股港幣2仙) | 10,051 | 10,051 |

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：

| | 二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零二三年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元 |
|---------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 0至30天 | 22,654 | 16,247 |
| 31至60天 | 3,039 | 3,165 |
| 61至90天 | 2,618 | 2,728 |
| 91至120天 | 1,637 | 1,807 |
| 120天以上 | 4,184 | 5,129 |
| 總額 | 34,132 | 29,076 |

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：

| | 二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零二三年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元 |
|--------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 0至30天 | 11,814 | 11,722 |
| 120天以上 | 198 | 207 |
| 總額 | 12,012 | 11,929 |

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

二零二四年上半年，環球經濟及金融狀況仍然波動，市場存在著各項不利因素。美元利率持續高企，中國經濟及房地產急速下滑，以至區內貨幣貶值等，均對區內經濟帶來負面影響。本集團主要業務位於越南、香港及中國，在此不穩定的經濟環境下，集團各項業務難免受到不同程度的影響，特別是位於越南的水泥廠面對的困難較大。

截至二零二四年首六個月，雖然越南的國民生產總值增長錄得 6.4%，但增長動力主要來自出口及製造業的回升。本地消費依然疲弱，高利率與及信貸緊縮環境持續，影響到建築業及房地產業仍然處於低迷狀況，期間內並無甚大起色。另外，二零二四年上半年，受到日元與及人民幣貶值影響，越南盾相對美元及港元亦錄得較大幅度的貶值。於二零二四年六月三十日，越南盾兌港元與二零二三年十二月三十一日比較貶值了約 4.7%，而與二零二三年六月三十日比較更貶值了約 7.7%。受到貶值影響，集團於越南的收入與及利潤於帳上匯兌為港元時亦因此錄得相應的減少。因越南盾並非自由流通的貨幣，及其對沖成本高昂，集團並沒有採納任何對沖越南盾貶值的措施。集團已於二零二三年起減少越南盾的存款，以減低貶值對集團資產帶來的衝擊。

於二零二四年上半年，由於越南的建築業和房地產業仍然低迷，集團的水泥業務經營環境困難，於二零二四年上半年持續出現虧損。雖然銷售持續萎縮，惟集團水泥廠致力於控制成本，而集團於去年底為水泥業務作出重大減值撥備，減低了往後的折舊，令期內水泥業務對集團帶來的虧損與去年同期比較減少。

另一方面，集團的西貢貿易中心，表現保持穩定，收入與去年同期相若，但因期內越南盾貶值幅度較大，導致收入與及利潤於帳上匯兌為港元時錄得相應減少。至於集團位於香港的酒店業務，雖然到訪香港旅客期內大幅上升 64%，但香港酒店業卻未能延續二零二三年的強勢動力，並於二零二四年第二季度開始出現下調趨勢。與去年同期相比，集團旗下「香港屯門貝爾特酒店」於二零二四年上半年表現，亦跟隨大市出現輕微下跌。

展望二零二四年下半年，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，中國房地產市場急速下滑，及區內經濟較為波動，下半年環球經濟狀況亦充滿不確定性，均令到外國投資者在越南的投資變得較為審慎。再者，胡志明市寫字樓供應增加，估計亦將對集團西貢貿易中心下半年的租務表現帶來負面影響。至於酒店業務方面，受到港元處於強勢及旅客消費模式改變影響，估計下半年集團香港的酒店業務表現亦可能對比上年度有所下調。

截至二零二四年六月三十日止之六個月，本集團營業額為 196,396,000 港元，較去年同期錄得的 222,264,000 港元減少約 11.6%。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 84,359,000 港元，較去年同期的 108,809,000 港元減少約 22.5%。物業投資業務營業額為 75,117,000 港元，較去年同期的 76,163,000 港元減少約 1.4%。酒店業務錄得營業額 28,938,000 港元，較去年同期的 29,059,000 港元減少約 0.4%。於二零二四年上半年，本集團錄得未經審核母公司擁有人應佔溢利 34,509,000 港元，較去年同期錄得未經審核母公司擁有人應佔溢利 29,729,000 港元增加約 16.1%。二零二四年首六個月每股基本盈利約為 6.9 港仙（二零二三年首六個月：5.9 港仙）。

水泥業務

二零二四年上半年，集團越南水泥業務持續在困難環境下經營。根據越南國家水泥協會（VNCA）的數據，二零二四年上半年，國內水泥銷量約為 2,750 萬噸，較二零二三年上半年下降 3.5%。期內，受利率高企及信貸條件仍然繃緊影響，房地產市場和建築業處於低迷狀況，導致越南國內水泥需求持續萎縮。

出口市場方面，受到中國房地產市場急劇調整影響，對中國的熟料出口大幅下降，部分越南水泥出口需轉移至美國、南非等市場，儘管能保持水泥出口量，但總值卻顯著下跌。並且，由於出口市場邊際利潤減少，越南水泥生產商寧可轉向在越南當地傾銷水泥產品，令國內市場更加形成惡性競爭。在嚴重供過於求的情況下，大部分越南水泥公司於上半年均出現虧損。

另外，在生產成本方面，越南通脹持續上升，對集團水泥生產成本構成壓力，特別是在勞工及水泥袋成本方面，升幅較為顯著。除此之外，越南政府大幅提高了環保規格的要求，集團需要投放更多資源於環保設施，因此亦加重了水泥生產成本的負擔。

在此困難重重的經營環境下，集團水泥廠盡力以控制成本及增加營運效率為優先目標，在銷售低迷的情況下，盡量將成本控制至最低水平。由於集團於去年底為水泥業務作出重大減值撥備，減低了往後的折舊，令期內水泥業務對集團帶來的虧損與去年同期比較減少。

截至二零二四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 21.3 萬噸，較去年同期的 25.7 萬噸減少約 17.1%。本集團水泥業務首六個月錄得稅後虧損 4,663,000 港元，與去年同期錄得的稅後虧損 12,272,000 港元比較，減少約 62%。

展望二零二四年下半年，越南地產及建築業仍然疲弱，加上中國及東南亞國家對水泥需求持續減少，特別是中國房地產市場呆滯，中國更可能成為水泥出口國，對已經艱難的越南水泥出口更為不利。預計集團越南水泥廠的經營於下半年將仍然困難。雖然如此，市場普遍預期，由二零二四年第三季度起利率開始下調，與及信貸逐漸寬鬆，越南房地產及建築業復甦步伐可望加快。另外，越南政府於二零二四年已經計劃撥款 657 兆越南盾（大約 268 億美元），用於公共投資，其中大部分是針對交通基礎設施項目，寄望越南政府可加快對該等項目的投放速度，將可為越南本地水泥需求市場發揮積極支持作用。

物業投資

二零二四年上半年，雖然越南 GDP 增長率達到 6.4%，但主要受到出口和製造業活動的反彈所致，有關的經濟活動增長並未能帶動寫字樓需求上升。另一方面，受到利率高企及經濟環境不確定性影響，越南整體經濟活動仍處於比較低迷氣氛，外國投資者仍持謹慎態度，從而影響了胡志明市辦公空間的需求，市場對市中心甲級寫字樓的吸納量與去年相比顯得較為疲軟。

另一方面，二零二四年上半年，胡志明市的辦公空供應量增加了約 10%，新增供應量導致甲級辦公室空置率在二零二四年第二季達到約 20%，為過去十年來的最高水平。此外，由於基礎設施及道路的改善，位於胡志明市週邊地區的寫字樓也變得更具吸引力，特別其租金相比市中心區寫字樓的租金便宜不少。另一方面，競爭加劇也拉低了市場租金率，其中甲級辦公室租金率在二零二四年第二季錄得約 2-3% 的下降。

二零二四年上半年，雖然面對競爭加劇及需求放緩的市場情況，集團位於胡志明市中心商業區的西貢貿易中心的租務仍可保持穩定。於二零二四年六月三十日，集團西貢貿易中心的出租率達 80%，與二零二三年十二月三十一日的 78% 比較有所上升。與去年同期相比，平均租金率與及營業收入亦錄得溫和增長。但因期內越南盾貶值幅度較大，導致收入與及利潤於帳上匯兌為港元時錄得輕微下跌。

展望下半年，市場上寫字樓供應量仍持續增加，將對集團西貢貿易中心的出租率與及租金構成壓力。另一方面，越南和全球經濟於今年內仍然存在很多不確定性因素，外國投資者可能仍然採取較為謹慎的投資態度，需求增長未必能足以消化市場上新增的供應量。然而，估計越南 GDP 於二零二四年仍然可以保持超過 6% 的增長率，與及新增外國投資持續流入，對胡志明市寫字樓長遠需求有一定支持作用。面對日益上升的競爭，集團計劃於未來數年對西貢貿易中心進行提升及翻新以保持其市場競爭力。

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

根據香港旅遊發展局的數據，儘管二零二四年上半年訪港遊客顯著增加 64%，達到 2,100 萬人次，惟二零二四年上半年香港酒店業整體表現並不如預期般理想。其中，二零二四年上半年香港旅客每次平均逗留時間，由二零二三年第一季的 4.9 晚下降至 3.2 晚。二零二三年受惠於疫情限制取消，香港入境旅客大幅增加及大型會議及活動恢復，香港酒店業整體表現於二零二三年出現強勁反彈。雖然二零二四年第一季度仍能保持勢頭，但從二零二四年第二季度起，香港酒店業表現開始出現掉頭回落趨勢。根據香港酒店業協會報告，二零二四年第二季度香港酒店業平均每日房價與去年同期相比下跌 9%。

其中原因包括，多個國家例如泰國、新加坡和印尼等，對中國公民實施免簽或落地簽證措施，為中國大陸遊客提供了更多的旅行選擇，從而轉移了香港的部分需求。另外，港元強勢亦令到中國以及其他貨幣相對弱勢的國家旅客，到來香港的消費意欲減低，消費金額及逗留時間亦減少。相反，亦令到香港本地市民外出旅遊顯著增加，減少於週末期間在本港酒店消遣的習慣。

於二零二四年上半年，集團旗下「香港屯門貝爾特酒店」平均入住率 88.2%，與去年同期的 92% 相比，稍為下跌。平均房價與去年同期比較上升 4.3%。但若只計算二零二四年第二季度的平均房價，與去年第二季度相比則錄得 6% 的下降。

截至二零二四年六月三十日止六個月，酒店業務為本集團貢獻營業收入 28,938,000 港元，較去年同期稍微減少 0.4%。折舊前溢利為 6,243,000 港元，較去年同期的 6,581,000 港元減少 5.1%。扣除折舊後，酒店業務錄得虧損 4,346,000 港元，較去年同期虧損 3,807,000 港元增加 14.2%。

展望今年下半年，雖然香港旅遊發展局預計訪港旅客人數將持續上升，但估計香港酒店業整體表現仍然處於下降趨勢。然而，香港政府於今年預算支出 15 億港元推廣香港予高端消費旅客到港旅遊，應該對香港酒店業起到一定支持作用。另一方面，通脹上升及勞工供應短缺對香港酒店業亦構成挑戰，集團酒店下半年將致力於提高酒店服務質素，加強酒店營運效率及成本控制，以應對當前市場的逆境狀況。

物業發展

集團位於越南順化省的「順化廣場」項目的建築工程與及內部裝修工程預期將於今年下半年全部完成。

「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」，計劃於今年底至二零二五年初投入營運。目前正在招募酒店管理團隊，與及申請各項酒店相關的營運批文。

越南政府於二零二四年大力推廣越南旅遊業，包括放寬免簽證國家，及簡化旅客網上簽證手續，到訪越南旅客因此大幅上升。根據越南統計總局（GSO）報告稱，二零二四年上半年，越南接待國際遊客超過 880 萬人次，比去年同期增長近 60%，該數字亦已經超過 2019 年 COVID-19 大流行爆發前 4.1%。旅客增加，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二零二四年六月三十日止為港幣 497,984,000 元（於二零二三年十二月三十一日：港幣 465,369,000 元）。本集團於二零二四年六月三十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）。

主要持有投資

於二零二四年六月三十日，本集團持有於香港的非上市投資港幣 5,152,000 元（於二零二三年十二月三十一日：港幣 5,169,000 元）。

抵押詳情

於二零二四年六月三十日，本集團並無抵押予銀行之抵押品。

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、利潤與及銀行存款部份。於二零二四年六月三十日，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 4.66% 之貶值。年內本集團的匯兌虧損為港幣 3,589,000 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。

承擔詳情

本集團之合約承擔於二零二四年六月三十日止為港幣 21,010,000 元（二零二三年十二月三十一日：港幣 27,903,000 元）。

或然負債詳情

於二零二四年六月三十日，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

於二零二四年六月三十日，本集團總僱員數目約 870 人，大約 87% 員工位於越南。截至二零二四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 31,245,000 元。本集團之薪酬政策與二零二三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

本公司將於二零二四年九月二十五日（星期三）至二零二四年九月二十七日（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二零二四年九月二十四日（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。中期股息支票將於二零二四年十月十日（星期四）或之前寄發予於二零二四年九月二十七日（星期五）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

截至二零二四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」）。

於截至二零二四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 B.2.2 偏離除外。

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。

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二零二四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二零二四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。

刊發業績公佈及中期報告

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

本公司截至二零二四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，二零二四年八月二十二日

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、陸峯先生、范招達先生及陸詩韻小姐，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