



陸氏集團(越南控股)有限公司
LUKS GROUP (VIETNAM HOLDINGS) CO. LTD.

股份代號：0366

50th
Anniversary
Celebrating 50
Years of Excellence

陸氏

中期報告
2025

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

中期簡明綜合財務資料

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

簡明綜合財務資料附註 14

其他資料 25

業務回顧及展望

二零二五年上半年，全球經濟展現韌性，但也面臨重大挑戰。政治兩極化、經濟脆弱性、持續的戰爭以及氣候災害等挑戰相互交織。在越南，年內關鍵發展包括美國聲稱會對越南實施超高關稅，與及63個省份將合併為34個省份及直轄市，預計將對越南經濟和社會發展產生重大影響。二零二五年上半年期間，美元兌越南盾維持強勢，導致貨幣貶值影響。本集團的主要業務位於越南、香港及中國。在此環境下，本集團的各項業務在期內受到不同程度的影響。特別是，本集團在越南的水泥業務繼續在競爭壓力下面對困難，而物業投資業務則錄得出租率及利潤下降。與此同時，酒店業務在二零二五年上半年展現強勁增長。

二零二五年首六個月，越南的國內生產總值增長錄得7.5%，為二零一一至二零二五年期間上半年最高增長。主要增長動力包括製造業及服務業。期內，越南房地產市場，尤其是胡志明市的房地產市場似乎正在緩慢復甦。本地消費呈現混合訊號，通脹壓力存在但在可控範圍內。二零二五年上半年，越南盾兌港元貶值約1.4%（與二零二四年十二月三十一日相比），而與二零二四年六月三十日相比，貶值約2.0%。受貶值影響，本集團來自越南的收入及利潤在演繹為港元時錄得相應減少。由於越南盾並非自由流通貨幣，且對沖成本高昂，本集團未採取任何措施對沖越南盾貶值。本集團期內繼續減少越南盾存款，以減輕貶值對本集團資產的影響。

二零二五年上半年，本集團的水泥業務繼續在激烈競爭環境中運作，並持續錄得虧損，但較上年同期減少。本集團水泥廠的銷售額因價格壓力及營運挑戰而縮減，但專注在成本控制及先前的減值撥備減少了未來折舊，從而導致虧損收窄。另一方面，集團西貢貿易中心的業績下滑，出租率和收入較去年同期均有所下降，主要受市場供應增加及需求放緩影響。集團酒店業務方面，受益於訪港旅客數量的增長以及內部收益優化策略所致，集團旗下的「香港屯門貝爾特酒店」取得了優異的業績。同時，位於越南順化的「LE CARRÉ HUE」在為正式開業進行籌備工作。

展望二零二五年下半年，越南的房地產市場預計將逐步改善，這可能惠及本集團的水泥廠。另一方面，胡志明市辦公大樓供應增加，預計將給西貢貿易中心的租賃業務帶來壓力。然而，越南與美國於二零二五年七月二日達成的關稅協議初步框架，可消除市場疑慮，再加上，越南二零二五年預計國內生產總值增長超過6%、估計外國直接投資將持續上升，以及政府基礎設施公共投資等舉措，可望為本集團在越南的水泥及辦公室租賃業務提供支持。本集團的酒店業務，受惠於香港政府推廣宣傳及舉辦大型活動，集團旗下的「香港屯門貝爾特酒店」今年下半年可望延續其增長趨勢。另外，位於順化的「LE CARRÉ HUE」預計於二零二五年下半年投入營運並為集團帶來收益。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的營業額為175,958,000港元，較上年同期錄得的196,396,000港元減少約10.4%。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72,144,000港元，較上年同期84,359,000港元減少約14.5%。物業投資業務營業額為68,174,000港元，較上年同期75,117,000港元減少約9.2%。酒店業務錄得營業額30,758,000港元，較上年同期28,938,000港元增加約6.3%。

二零二五年上半年，本集團錄得未經審核母公司擁有人應佔利潤37,416,000港元，較上年同期未經審核母公司擁有人應佔利潤34,509,000港元增加約8.4%。二零二五年首六個月的基本每股盈利約為7.4港仙(二零二四年首六個月：6.9港仙)。

水泥業務

二零二五年上半年，集團在越南的水泥業務經營環境略有改善，但競爭持續激烈。根據越南國家水泥協會(VNCA)的數據，越南水泥消耗量約為3,720萬噸，較二零二四年上半年增加18%。在利率下調和政府基礎設施支出的支持下，房地產和建築業緩慢復甦，帶動需求上升。

出口市場方面，需求趨於穩定，部分產品轉向美國和南非等市場，但由於利潤率較低，產品價值仍然受壓。出口利潤下降導致國內競爭加劇，但整體市場狀況有所改善。生產成本持續面臨通脹壓力，尤其是在勞工及包裝成本方面，而更嚴格的環保標準也加重了營運負擔。

在此環境下，集團水泥廠將成本控制和營運效率放在首位，在競爭激烈的定價環境下將成本降至最低。先前提列的減損準備減少了折舊，從而縮小了虧損。然而，由於集團本身面臨的市場定位和定價壓力等挑戰，銷售量有所下降。截至二零二五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約為194,000噸，較上年同期213,000噸減少約8.9%。集團水泥業務上半年錄得2,207,000港元稅後虧損，較去年同期4,663,000港元稅後虧損減少約52.7%。

展望二零二五年下半年，越南房地產及建築業預計將緩慢復甦，基建工程的需求持續增長。儘管競爭依然激烈，但集團旗下越南水泥廠的營運狀況可望改善。預計利率將進一步下降，信貸寬鬆政策將加速經濟復甦。越南政府計劃在二零二五年撥款657兆越南盾(約268億美元)用於公共投資，重點投資於交通基礎建設，如果工程項目能及時啟動，可望支持二零二五年下半年越南國內水泥需求。

管理層討論及分析

物業投資

二零二五年上半年，越南的國內生產總值增長7.5%，主要由出口製造業及服務業驅動，但未能顯著提升辦公室需求。高利率及經濟不確定性使外國投資者趨於謹慎，削弱了胡志明市中央商務區甲級辦公室的吸納量。上半年，隨著Cat Tuong、Beacon和Betrimex Tower等新項目的湧入，辦公室供應量增長約12%，推高了胡志明市辦公室租賃市場的空置率。此外，基礎設施的改善使周邊地區更具吸引力，租金也更低，競爭加劇導致整體市場租金率下降。

由於競爭加劇和需求放緩，集團位於胡志明市中央商務區的西貢貿易中心的出租率下滑。截至二零二五年六月三十日，出租率為70.1%，低於二零二四年六月三十日的80.3%。平均租金水平保持穩定。營業收入整體下降了10%以上。

展望下半年，辦公大樓供應將持續增加，西貢貿易中心的出租率和租金將面臨壓力。越南及全球經濟的不確定性可能抑制需求增長。然而，越南國內生產總值增長全年預計超過6%、外國直接投資上升（二零二五年上半年實現外國直接投資上升8.1%至117.2億美元），以及來自IT、製藥、銀行和高科技產業的資金流入，可望支持辦公大樓需求。集團計劃在未來幾年對西貢貿易中心進行升級改造，引入靈活的辦公空間和綠色環保設施，以提升競爭力。

另一方面，本集團在香港及中國的租賃物業的整體租金收入在期內大致穩定。

酒店業務

根據香港旅遊發展局的數據，二零二五年上半年訪港遊客人數增加12%，達到約2,400萬人，其中中國內地佔75%（1,780萬人，上升10%），非內地市場上升17%至584萬人。二零二五年上半年，受惠於啟德體育園舉行的香港七人欖球賽，以及Coldplay樂隊、謝霆鋒和周杰倫演唱會等備受矚目的活動帶動，訪港遊客顯著增長，香港酒店業整體表現理想，平均出租率約為85%，行業收益率(RevPAR)平均增長3.15%。

憑藉良好的經營環境，集團旗下的「香港屯門貝爾特酒店」於二零二五年上半年表現優異，平均出租率達到89.7%，略高於上年同期錄得的88.2%。平均每日房價較上年同期增加8.3%。此外，透過策略性優化收益及改善營運效率，本集團的酒店表現超越行業平均值，除達成大部分財務目標外，並實現收益增長10.2%，超過行業平均的3.15%。

截至二零二五年六月三十日止六個月，香港酒店業務為本集團貢獻營運收入30,722,000港元，較上年同期增加6.2%。折舊前利潤為9,818,000港元，較上年同期6,243,000港元增加57.3%。扣除折舊後，香港酒店業務錄得虧損452,000港元，較上年同期虧損4,346,000港元大幅減少89.6%。

展望本年下半年，香港政府繼續致力推廣香港旅遊業，推出如連場國際友誼足球賽、中國全國運動會（11月在香港舉行八項活動）、PPA亞洲巡迴賽香港公開賽及各類大型演唱會等活動，持續吸引旅客到港。加上本集團酒店積極採取的收益管理策略，以動態定價、多元化客源及嚴謹的營運紀律等管理方向，預期集團「香港屯門貝爾特酒店」的增長勢頭可於二零二五年下半年持續。

物業發展

集團位於越南順化省的「順化廣場」項目基本建設於二零二四年底完成。然而，有見順化地區暴雨及惡劣天氣情況，該項目於二零二五年上半年進行了額外的外牆防水工程，從而導致物業移交延遲。另一方面，酒店在期內為正式營運作準備，招聘各部門合資格酒店員工以及採購適當設備。

「順化廣場」計畫主要包括一家擁有50間客房的精品酒店「LE CARRÉ HUE」及一些零售區域。部分零售區域已出租，酒店預計於二零二五年下半年投入營運。

越南的旅遊推廣措施，包括簽證放寬及簡化網上簽證程序，推動國際遊客人數在二零二五年上半年達到約1,070萬人次（較上年同期上升20.7%），超過新冠疫情前水平約4.1%。估計此增長將惠及集團即將投入營運的「LE CARRÉ HUE」酒店業務。

展望二零二五年下半年，「LE CARRÉ HUE」將繼續進行開業前籌備工作，例如在各個網上平台作出推廣、與旅行社簽訂正式合約、以新定價框架進行市場測試評估及評估對環境的適應性。集團亦積極尋求出租「順化廣場」餘下零售區域。

另一方面，集團早年購入位於香港九龍油麻地上海街的物業，原計劃作重建用途，由於政府對該地區的規劃暫時並不明朗，加上香港房地產市場仍然低迷，該物業將不會於今年內進行重建。

股息

董事會決議向股東派發中期股息每股2港仙。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團之現金、銀行結餘、定期存款及存款證於二零二五年六月三十日止為港幣 573,921,000 元（於二零二四年十二月三十一日：港幣 549,179,000 元）。本集團於二零二五年六月三十日止並無銀行及其他借貸（於二零二四年十二月三十一日：無）。

持有重大投資

於二零二五年六月三十日，本集團並無持有重大投資。

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、流動資產及負債部份。於二零二五年六月三十日，與二零二四年十二月三十一日比較，越南盾相對港幣之兌換率約有 1.38% 之貶值。期內本集團的匯兌虧損為港幣 1,358,000 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

於二零二五年六月三十日，本集團就購置物業、廠房及設備以及支付建築工程合同之資本承擔為港幣 13,544,000 元（二零二四年十二月三十一日：港幣 14,263,000 元）。

或然負債詳情

於二零二五年六月三十日，本集團並無重大之或然負債（二零二四年十二月三十一日：無）。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團總僱員數目約 840 人，大約 87% 員工位於越南。截至二零二五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 26,115,000 元。本集團之薪酬政策與二零二四年十二月三十一日年報內披露的並無重大改變。

中期簡明綜合財務資料

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二零二五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二零二四年同期比較數字。此簡明綜合中期財務資料為未經核數師審核，但已由本公司審核委員會審閱。

綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
收入	4	175,958	196,396
銷售成本		(105,212)	(122,606)
毛利		70,746	73,790
其他收入及收益	4	14,761	10,613
銷售及分銷費用		(1,655)	(1,930)
行政費用		(31,405)	(30,359)
其他費用		(5,499)	(4,711)
融資成本	5	(1,068)	(1,102)
除稅前溢利	6	45,880	46,301
所得稅支出	7	(9,261)	(11,736)
本期溢利		36,619	34,565
應佔：			
母公司擁有人		37,416	34,509
非控股權益		(797)	56
		36,619	34,565
母公司普通股股東應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	港幣 7.4 仙	港幣 6.9 仙

中期簡明綜合財務資料

綜合全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
本期溢利	36,619	34,565
其他全面虧損		
隨後期間可能會被重新分類至損益之其他全面虧損：		
換算外國業務產生之滙兌差額	(12,351)	(54,221)
其他本期全面虧損	(12,351)	(54,221)
本期全面收益／(虧損)總額	24,268	(19,656)
應佔：		
母公司擁有人	24,052	(19,727)
非控股權益	216	71
	24,268	(19,656)

綜合財務狀況表

二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 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	665,030	682,048
投資物業		1,124,017	1,135,157
待發展物業		180,933	181,880
預付款項、其他應收款項及其他資產		21,096	21,027
非流動資產總值		1,991,076	2,020,112
流動資產			
存貨		41,837	38,566
應收賬款	11	40,774	25,974
預付款項、其他應收款項及其他資產		11,096	7,059
通過損益以反映公允值的金融資產		5,299	5,175
現金及銀行結存		573,921	549,179
流動資產總值		672,927	625,953
流動負債			
應付賬款	12	14,968	8,182
其他應付款項及應計費用		84,984	84,121
應付稅項		27,113	24,318
流動負債總值		127,065	116,621
流動資產淨值		545,862	509,332
資產總值減流動負債		2,536,938	2,529,444

中期簡明綜合財務資料

綜合財務狀況表 (續)

二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
資產總值減流動負債		2,536,938	2,529,444
非流動負債			
其他應付款項		43,451	46,374
撥備		2,201	2,276
遞延稅項負債		183,082	186,807
非流動負債總值		228,734	235,457
資產淨值		2,308,204	2,293,987
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	13	5,025	5,025
庫存股票		(2)	—
儲備		2,325,891	2,311,888
		2,330,914	2,316,913
非控股權益		(22,710)	(22,926)
總權益		2,308,204	2,293,987

綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔權益											總權益 (未經審核) 港幣千元
	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	法定 盈餘公積 (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	匯兌 波動儲備 (未經審核) 港幣千元	保留溢利 (未經審核) 港幣千元	庫存股票 (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	
於二零二五年一月一日	5,025	807,911*	3,235*	731*	(6,371)*	24,173*	(616,007)*	2,098,216*	-	2,316,913	(22,926)	2,293,987
本期溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	37,416	-	37,416	(797)	36,619
本期其他全面收入/(虧損)： 換算外國業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(13,364)	-	-	(13,364)	1,013	(12,351)
本期全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	(13,364)	37,416	-	24,052	216	24,268
二零二四年已批准末期股息	-	(10,049)	-	-	-	-	-	-	-	(10,049)	-	(10,049)
轉入法定盈餘公積	-	-	22	-	-	-	-	(22)	-	-	-	-
股份回購	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)	-	(2)
於二零二五年六月三十日	5,025	797,862*	3,257*	731*	(6,371)*	24,173*	(629,371)*	2,135,610*	(2)	2,330,914	(22,710)	2,308,204

	母公司擁有人應佔權益										總權益 (未經審核) 港幣千元
	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	法定 盈餘公積 (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	匯兌 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	
於二零二四年一月一日	5,026	828,013	2,491	730	(6,371)	24,173	(553,966)	2,079,901	2,379,997	(22,888)	2,357,109
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	34,509	34,509	56	34,565
本期其他全面收入／(虧損)：											
換算外國業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(54,236)	-	(54,236)	15	(54,221)
本期全面收入／(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	(54,236)	34,509	(19,727)	71	(19,656)
二零二三年已批准末期股息	-	(10,052)	-	-	-	-	-	-	(10,052)	-	(10,052)
轉入法定盈餘公積	-	-	(15)	-	-	-	-	15	-	-	-
於二零二四年六月三十日	5,026	817,961	2,476	730	(6,371)	24,173	(608,202)	2,114,425	2,350,218	(22,817)	2,327,401

* 於二零二五年六月三十日，該等儲備賬目包含於綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣2,325,891,000元（未經審核）（二零二四年十二月三十一日：港幣2,311,888,000元（已審核））。

中期簡明綜合財務資料

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
經營活動現金流量		
營運產生之現金之流入	41,781	73,983
已付利息	(1,068)	(1,102)
已付稅項	(7,943)	(14,156)
經營活動淨現金流入	32,770	58,725
投資活動現金流量		
已收利息	7,180	6,088
出售物業、廠房及設備項目所得	216	–
購入原到期日多於三個月之定期存款及存款證之增加	(93,652)	(38,076)
購買物業、廠房及設備項目	(4,518)	(15,096)
通過損益以反映公允值金融資產獲得的已收股息	169	173
投資活動淨現金流出	(90,605)	(46,911)
融資活動現金流量		
租賃支出本金部份	(496)	(281)
已付股息	(10,049)	(10,052)
股份回購	(2)	–
融資活動淨現金流出	(10,547)	(10,333)
現金及現金等值增加／(減少)淨額	(68,382)	1,481
現金及現金等值期初結存	260,163	272,922
外幣匯率變動影響淨額	(528)	(6,942)
現金及現金等值期末結存	191,253	267,461

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
現金及現金等值結餘分析		
現金及銀行結存	74,639	69,160
購入原到期日少於三個月之非抵押定期存款	116,614	198,301
購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款及存款證	382,668	230,523
於財務狀況表之現金及現金等值	573,921	497,984
減：購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款及存款證	(382,668)	(230,523)
於簡明綜合現金流量表之現金及現金等值	191,253	267,461

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責任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本中期未經審核簡明綜合財務資料的附註3中。

截至二零二五年六月三十日之本中期未經審核簡明綜合財務資料均按照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資料不包括年報內規定之所有資料及披露，及應與截至二零二四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資料按歷史成本法編製，惟投資物業及通過損益以反映公允值的金融資產以公允值計量。除另有指明者外，此等財務資料以港元（「港元」）呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

2. 會計政策變更及披露

編製中期簡明綜合財務資料所採用的會計政策與編製本集團截至二零二四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除外。

香港會計準則第21號修訂 *缺乏可兌換性*

經修訂的香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

香港會計準則第21號的修訂明確規定，企業應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，企業應如何估計計量日的即期匯率。該修訂要求披露訊息，使財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響。由於集團進行交易的貨幣與集團實體用於折算為集團呈列貨幣的功能貨幣均可兌換，因此該修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

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。

簡明綜合財務資料附註

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	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (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
分部收入及收益：												
銷售予外界客戶	72,144	84,359	68,174	75,117	30,758	28,938	-	-	4,882	7,982	175,958	196,396
其他收入及收益	247	603	301	236	-	-	3,209	3,683	2	3	3,759	4,525
總額	72,391	84,962	68,475	75,353	30,758	28,938	3,209	3,683	4,884	7,985	179,717	200,921
分部業績	(4,442)	(6,849)	52,362	60,301	(1,199)	(4,818)	2,242	2,692	(14,085)	(11,113)	34,878	40,213
調整：												
利息收入											11,002	6,088
除稅前溢利											45,880	46,301
所得稅減免／(支出)	1,364	1,679	(10,625)	(13,415)	-	-	-	-	-	-	(9,261)	(11,736)
本期溢利											36,619	34,565

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	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
來自客戶合同的收入		
水泥銷售	72,144	84,359
電子產品銷售	4,882	7,982
提供物業管理及有關服務	14,417	16,268
酒店營運收入	30,758	28,938
小計	122,201	137,547
來自其他來源的收入		
租金總收入	53,757	58,849
總收入	175,958	196,396

4. 收入、其他收入及收益 (續)

來自客戶合同的分類收入資訊

截至二零二五年六月三十日止六個月

分部	水泥產品 (未經審核) 港幣千元	物業投資 (未經審核) 港幣千元	酒店營運 (未經審核) 港幣千元	企業及其他 (未經審核) 港幣千元	綜合 (未經審核) 港幣千元
貨物或服務的類型					
水泥銷售	72,144	-	-	-	72,144
電子產品銷售	-	-	-	4,882	4,882
物業管理及相關服務	-	14,417	-	-	14,417
酒店及相關服務	-	-	30,758	-	30,758
總額	72,144	14,417	30,758	4,882	122,201
地理市場					
越南	72,144	14,417	36	-	86,597
香港	-	-	30,722	4,882	35,604
總額	72,144	14,417	30,758	4,882	122,201
確認收入的時間					
在某一時間點轉讓的貨物	72,144	-	-	4,882	77,026
隨著時間的推移轉移的服務	-	14,417	30,758	-	45,175
總額	72,144	14,417	30,758	4,882	122,201

4. 收入、其他收入及收益 (續)

來自客戶合同的分類收入資訊 (續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

分部	水泥產品 (未經審核) 港幣千元	物業投資 (未經審核) 港幣千元	酒店營運 (未經審核) 港幣千元	企業及其他 (未經審核) 港幣千元	綜合 (未經審核) 港幣千元
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
總額	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
總額	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
總額	84,359	16,268	28,938	7,982	137,547

其他收入及收益

本集團其他收入及收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
利息收入	11,002	6,088
通過損益以反映公允值金融資產獲得的股息收入	169	173
租賃收入	3,208	3,680
出售物業、廠房及設備項目收益	216	–
其他	166	672
總額	14,761	10,613

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	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
租賃負債利息	1,068	1,102

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	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
已售存貨成本	73,636	87,913
提供服務成本	31,576	34,693
自有資產折舊	16,297	18,996
使用權資產折舊	2,011	2,069
匯兌差額，淨額**	1,358	3,589
通過損益以反映公允值的金融資產獲得的公允值虧損／(收益)	(124)#	27**
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	(216)#	395**
應收賬款減值，淨額**	1,875	700
物業、廠房及設備減值**	2,266	—

** 這些項目包含在綜合損益表中的「其他費用」中。

這些項目包含在綜合損益表中的「其他收入及收益」中。

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	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
本期 – 其他地區		
期內稅項支出	10,753	11,650
過往年度撥備不足／(超額)	(128)	1,894
遞延稅項	(1,364)	(1,808)
期內稅項支出總額	9,261	11,736

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在外之普通股加權平均數 502,453,352 計算（截至二零二四年六月三十日止六個月：502,557,418）。

由於本集團截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月已發行在外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	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
二零二四年普通股每股宣佈派發及已付末期股息 – 港幣 2 仙 (二零二三年：普通股每股港幣 2 仙)	10,049	10,052

9. 股息(續)

於二零二五年八月二十一日，董事會宣佈派發中期股息普通股每股港幣2仙(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣2仙)，合計約港幣10,049,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣10,051,000元)。

10. 物業、廠房及設備

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團購置物業及設備項目的成本為港幣6,784,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣15,096,000元)，包括自有資產港幣4,518,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣15,096,000元)及使用權資產港幣2,266,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

截至二零二五年六月三十日止六個月，就使用權資產項目確認減值損虧損港幣2,266,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

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賬款保持嚴謹控制。

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分散的客戶，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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
0至30天	27,496	13,705
31至60天	3,776	2,245
61至90天	1,243	1,910
91至120天	335	1,160
120天以上	7,924	6,954
總額	40,774	25,974

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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
0至30天	14,764	7,976
31至60天	2	-
120天以上	202	206
總額	14,968	8,182

應付賬款不附有利息及通常於7至60天還款。

13. 股本

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 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：		
502,453,418 普通股份每股港幣0.01元	5,025	5,025

附註：於本期內，本集團於聯交所購回本公司普通股2,000股(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。就購回股份支付的總代價為港幣2,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)已從本公司權益中扣除。

簡明綜合財務資料附註

14. 承擔

本集團於報告期末擁有以下資本合約承擔：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
物業、廠房及設備	13,544	14,263

15. 相關聯方交易

本集團主要管理人員之薪酬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	4,387	4,279
退休後福利	36	36
支付給主要管理人員的總薪酬	4,423	4,315

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

於二零二五年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

17. 中期未經審核簡明綜合財務資料之批准

董事會於二零二五年八月二十一日批准及授權刊發本中期未經審核簡明綜合財務資料。

其他資料

中期股息

董事會決議宣佈派發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣2仙(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣2仙)。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二五年九月二十四日(星期三)至二零二五年九月二十六日(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二零二五年九月二十三日(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證券登記有限公司辦理過戶登記手續。中期股息支票將於二零二五年十月十日(星期五)或之前寄發予於二零二五年九月二十六日(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

於二零二五年六月三十日，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：

董事姓名	附註	所持股份數目、身份及權益性質					佔本公司 已發行股本 之百分比
		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	
鄭嬌	(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	54.94
陸峯	(b)	3,229,600	—	—	272,824,862	276,054,462	54.94
陸詩韻	(b)	1,400,000	—	—	272,824,862	274,224,862	54.58
范招達		1,500,000	—	—	—	1,500,000	0.30

附註：

(a) 鄭嬌女士為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，於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，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	直接實益擁有人	36,912,027	7.35
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	54.30
陸毅 (附註)	直接實益擁有人及透過信託的受託人	276,214,862	54.97

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，截至二零二五年六月三十日，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。

購股權計劃

於二零一八年五月二十九日舉行的股東週年大會，股東已批准採納購股權計劃（「計劃」）。除非另行終止或修改，該計劃自採納日期起有效期為十年。該計劃的詳情已在本公司日期為二零一八年四月十六日的通函中披露。

自該計劃採納以來至二零二五年六月三十日，並無根據該計劃授予任何購股權。因此，截至二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，並無尚未行使的購股權，且期內並無依據該計畫行使、註銷或失效的購股權。

於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，依購股權計劃可供授出的購股權數目均為50,529,741股，且並無服務提供者分項限額。

由於該計劃未授予任何購股權，因此期間內可能發行的股票數量除以已發行股票的加權平均數（不包括庫存股）為零。

本公司上市證券之購買、出售或贖回

截至二零二五年六月三十日止期內，本集團於香港交易所購買本公司股份。交易詳情如下：

交易日期 (日／月／年)	購回股份數目	每股股價		已支付之總代價 (港幣)
		買入最高價 (港幣)	買入最低價 (港幣)	
25/6/2025	2,000	0.78	0.78	1,560.00

購回股份隨後將會註銷及本公司已發行股本將會按原值減除。於二零二五年六月三十日，本公司已發行股份總數目為502,453,418股。

截至二零二五年六月三十日止期內，本公司股份之購回由董事決定，乃根據上次股東週年大會由股東授權，認為購回股份可提高本公司之資產淨值及每股盈利，並僅在對股東整體均為有利之情況下進行。

除上述披露外，截至二零二五年六月三十日止期內，本公司或其任何附屬公司並無購買、賣出或購回任何本公司之上市證券。

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。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1（前附錄14）第2部所載企業管治守則（「企業管治守則」）中的守則條文。

於截至二零二五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，惟守則條文B.2.2除外。

按守則條文B.2.2，每位董事（包括以特定任期委任的董事）應至少每三年輪流退任一次。董事會主席鄭嬌女士毋須輪流退任。由於主席負責制定及實施本公司的策略，這對本公司業務的穩定性至關重要，因此董事會認為偏離守則條文B.2.2是可以接受的。

董事之證券交易之守則

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二零二五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。

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集團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二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料。

承董事會命

陸氏集團（越南控股）有限公司

主席

鄭嬌

香港，二零二五年八月二十一日