



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
2026

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 26

業務回顧及展望

2026年上半年，全球經濟持續受地緣政治緊張、能源及投入成本上升，以及主要經濟體復甦不均等因素影響。然而，在此背景下，越南錄得按年8.18%的強勁本地生產總值增長，為過去15年來上半年最高水平，主要受製造業及工業活動強勁、公共投資加速撥付、外商直接投資持續流入（註冊外商直接投資約347億美元，按年上升61%）以及旅遊業持續復甦所帶動。通脹則維持在政府目標範圍內。

在此正面的全國環境下，各區域及資產類別的表現仍不平均。本集團集中於越南中部的水泥業務，繼續面對來自北部生產商的激烈價格競爭，以及本地建築需求復甦較為緩慢的情況。本集團於胡志明市的主要寫字樓資產西貢貿易中心作為較舊的乙級寫字樓，亦因市場明顯偏好較新、規格較高及獲綠色認證的物業而承受出租率壓力。

面對上述區域及資產特定的不利因素，本集團整體營業額維持穩定，成本控制嚴謹，酒店業務亦錄得穩健貢獻。水泥銷售下跌大致被香港及順化酒店業務的收入增長所抵銷。管理層繼續專注於提升競爭力、營運效率，以及選擇性地把握復甦機會。

截至2026年6月30日止六個月，本集團營業額為港幣173,173,000元，較2025年同期的港幣175,958,000元減少約1.6%。營業額主要包括水泥產品港幣64,582,000元（下跌約10.5%）、物業投資港幣69,283,000元（輕微上升），以及香港及順化的酒店業務港幣34,512,000元（合計收入上升約12%）。本集團錄得母公司擁有人應佔未經審核溢利約港幣30,660,000元，而2025年上半年則為港幣37,416,000元，減少約18.1%。每股基本盈利約為港幣6.1仙（2025年上半年：港幣7.4仙）。

水泥業務

2026年上半年，越南水泥行業在全國層面錄得明顯改善。產量約達5,814萬噸，總消耗量（水泥及熟料）約6,098萬噸，國內消耗量穩健上升，受公共基礎設施及建築活動支持。

然而，復甦情況仍不平均。本集團工廠所在的中部地區，繼續面對北部競爭對手的進取定價，以及主要本地項目及住宅需求復甦較慢的情況，同時受燃料及原材料成本上升影響。

在此環境下，本集團水泥分部錄得對外銷售港幣64,582,000元（2025年：港幣72,144,000元）。銷售量約為168,296噸（2025年：193,990噸）。熟料及水泥產量大致穩定。生產成本上升，尤其是PCB30及PCB40等級。分部業績反映銷量下降及投入成本上升，稅後虧損約為港幣6,184,000元（2025年：港幣2,207,000元）。

管理層已透過加強銷售政策以保持競爭力、優先控制成本，並於2026年6月底完成所需的環境指標測量工作。展望下半年，本集團將繼續致力提升銷售量，以期穩定全年表現，惟仍須面對持續的市場挑戰。中部地區公共投資加速撥付及相關基礎設施項目（包括與順化發展有關的項目）預期將逐步提供支持，惟環境合規成本及投入價格壓力仍需密切管理。

物業投資

2026年上半年，胡志明市寫字樓市場表現具韌性，租金水平保持穩定，科技、金融、專業服務及外商直接投資相關租戶需求持續。然而，市場仍較為偏好規格較高及具可持續特徵的新樓宇。

西貢貿易中心於2026年上半年錄得相對穩定的租金收入，平均租金僅有輕微變動。然而，出租率明顯下降，尤其自第二季起更為顯著，截至2026年6月30日降至約63.5%（已租面積24,687平方米，總面積38,852平方米），而一年前則為70.1%。受較低出租率影響，預計2026年下半年租金收入將持續面對下行壓力。

本集團物業投資業務整體分部營業額為港幣69,283,000元，較去年同期的港幣68,174,000元輕微上升。稅後溢利與去年同期相比並無重大變動。

鑑於較舊乙級資產面對的競爭壓力，以及市場明顯偏好現代化、高效能及可持續寫字樓空間，管理層決定加快西貢貿易中心的資產提升工作。一項全面升級及翻新計劃將於2026年下半年展開，預期於2027年年底完成。

有關工程將聚焦於現代化公共區域、提升能源效益、升級樓宇系統及設施、加強保安，以及引入更靈活的工作空間選項。該計劃屬管理層持續努力的一部分，旨在改善樓宇營運標準及整體租戶吸引力，從而提升下降中的出租率，並加強其在日益重視現代化及可持續寫字樓空間的市場中保留及吸引優質租戶的能力。於翻新期間，管理層亦將繼續採取積極的租賃策略、選擇性優惠措施及租戶挽留計劃。

本集團於香港及中國內地的其他物業租金收入於期內大致穩定。位於油麻地上海街的物業已於2025年9月由發展中物業轉撥為投資物業，並由租戶進行大規模翻新，本集團透過免租期分擔翻新成本。翻新完成後，該物業已由2026年第二季開始產生額外租金收入。

酒店業務

香港屯門貝爾特酒店於2026年上半年錄得強勁業績。入住率達90.6%。透過策略性收益管理，平均每日房價按年上升4.7%。總收入達港幣32,063,000元，較去年同期增加4.4%。經營毛利亦較預算超出7.1%。

強勁表現受嚴謹成本控制、動態定價及成功的收入多元化所支持。Pentalounge改建為多功能靈活空間後帶來額外收入。走廊翻新工程亦於2026年5月展開，以提升住客抵達體驗及維持物業的優質定位。整體而言，該酒店表現較香港酒店市場整體水平為佳。

於順化，該市旅遊業錄得可觀增長，2026年上半年接待超過430萬名旅客（按年上升約30%），當中包括約150萬名國際旅客及280萬名本地旅客。Le Carré Hue六個月平均入住率達67.5%，遠高於50%目標，入住率穩步上升，並於6月見頂達92.2%。平均房價高於預算。本地旅客佔總入住率比例偏高，於夏季期間經常超過85%。靈活的動態定價策略帶來正面效果。

雖然Le Carré Hue於初期營運階段仍錄得虧損，但截至2026年6月底已達至現金流平衡。此外，合計酒店業務較去年同期錄得較高收入及改善的業績。

展望2026年下半年，順化將受正常季節性因素影響，預期八月起隨夏季結束及雨季、風暴期開始，旅客人數將下降；同時香港入境旅遊亦面對包括燃料成本上升及部分客源市場貨幣壓力等宏觀不利因素。管理層將繼續於兩家酒店採用動態定價、加強市場推廣活動，並實施選擇性設施提升，以維持增長勢頭及達致全年業務目標。

物業發展

本集團繼續持有位於胡志明市平盛郡的策略性地塊，作為長遠土地儲備，待市場狀況及需求更為有利時才作進一步發展。該地塊繼續分類為待發展物業。順化廣場項目的酒店部分現已投入營運，並繼續努力出租餘下零售空間。

展望

越南強勁的經濟基本面、持續的外商直接投資流入、公共投資加速及旅遊業復甦，提供了有利的大環境。然而，本集團短期業績仍將繼續反映水泥市場的區域競爭動態，以及寫字樓市場持續的質素提升趨勢。

管理層將優先控制成本、採取具競爭力的銷售及租賃策略、確保環境合規，以及推進西貢貿易中心的升級計劃，以提升其競爭力及長遠價值。中期而言，中部地區的基礎設施項目、持續的外商直接投資帶動需求，以及西貢貿易中心設施的逐步改善，預期將提供選擇性的復甦機會。本集團將繼續專注於營運韌性及審慎定位，以把握這些機會，同時小心管理投入成本、貨幣及競爭風險。

股息

董事會決議向股東派發每股港幣2仙的中期股息。

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2026年6月30日止為港幣620,204,000元（於2025年12月31日：港幣615,783,000元）。本集團於2026年6月30日止並無銀行及其他借貸（於2025年12月31日：無）。

持有重大投資

於2026年6月30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2026年6月30日，與2025年12月31日比較，越南盾相對港幣之兌換率約有0.47%之升值。期內本集團的匯兌虧損為港幣824,000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2026年6月30日，本集團並無資本承擔（2025年12月31日：無）。

或然負債詳情

於2026年6月30日，本集團並無重大之或然負債（2025年12月31日：無）。

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團總僱員數目約805人，大約86%員工位於越南。截至2026年6月30日止六個月期間內，總員工費用（包括董事酬金）約港幣25,657,000元。本集團之薪酬政策與2025年12月31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2026年6月30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2025年年同期比較數字。此中期簡明綜合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

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
收入	4	173,173	175,958
銷售成本		(106,549)	(105,212)
毛利		66,624	70,746
其他收入及收益	4	11,592	14,761
銷售及分銷費用		(2,802)	(1,655)
行政費用		(33,056)	(31,405)
其他費用		(981)	(5,499)
融資成本	5	(1,069)	(1,068)
除稅前溢利	6	40,308	45,880
所得稅支出	7	(9,927)	(9,261)
本期溢利		30,381	36,619
應佔：			
母公司擁有人		30,660	37,416
非控股權益		(279)	(797)
		30,381	36,619
母公司普通股股東應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	港幣 6.1 仙	港幣 7.4 仙

中期簡明綜合財務資料

綜合全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
本期溢利	30,381	36,619
其他全面收益／(虧損)		
隨後期間可能被重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
換算外國業務產生之滙兌差額	8,732	(12,351)
其他本期全面收益／(虧損)	8,732	(12,351)
本期全面收益總額	39,113	24,268
應佔：		
母公司擁有人	37,930	24,052
非控股權益	1,183	216
	39,113	24,268

綜合財務狀況表

二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 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	625,690	643,027
投資物業		1,254,746	1,251,766
待發展物業		17,968	18,250
預付款項、其他應收款項及其他資產		417	415
非流動資產總值		1,898,821	1,913,458
流動資產			
存貨		50,458	33,193
應收賬款	11	35,858	25,895
預付款項、其他應收款項及其他資產		15,980	10,463
通過損益以反映公允值的金融資產		13,539	5,335
現金及銀行結存		620,204	615,783
流動資產總值		736,039	690,669
流動負債			
應付賬款	12	21,926	6,713
其他應付款項及應計支出		89,538	94,643
應付稅項		22,787	23,902
流動負債總值		134,251	125,258
流動資產淨值		601,788	565,411
資產總值減流動負債		2,500,609	2,478,869

中期簡明綜合財務資料

綜合財務狀況表(續)

二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
資產總值減流動負債		2,500,609	2,478,869
非流動負債			
其他應付款項		36,069	41,705
撥備		2,126	1,985
遞延稅項負債		171,366	171,814
非流動負債總值		209,561	215,504
資產淨值		2,291,048	2,263,365
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	13	5,016	5,025
庫存股票		(1,180)	(525)
儲備		2,309,054	2,281,890
		2,312,890	2,286,390
非控股權益		(21,842)	(23,025)
總權益		2,291,048	2,263,365

綜合權益變動表

截至二零二六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2026年1月1日	5,025	797,862*	4,007*	731*	(6,371)*	24,319*	(644,127)*	2,105,469*	(525)	2,286,390	(23,025)	2,263,365
本期溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	30,660	-	30,660	(279)	30,381
本期其他全面收入/(虧損)：												
換算外國業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	7,270	-	-	7,270	1,462	8,732
本期全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	7,270	30,660	-	37,930	1,183	39,113
2025年已批准末期股息	-	(10,032)	-	-	-	-	-	-	-	(10,032)	-	(10,032)
轉入法定盈餘公積	-	-	122	-	-	-	-	(122)	-	-	-	-
股份註銷	(9)	(734)	-	-	-	-	-	-	743	-	-	-
股份回購	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,398)	(1,398)	-	(1,398)
於2026年6月30日	5,016	787,096*	4,129*	731*	(6,371)*	24,319*	(636,857)*	2,136,007*	(1,180)	2,312,890	(21,842)	2,291,048

	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2025年1月1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
2024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2025年6月30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

* 於2026年6月30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2,309,054,000元(未經審核)(2025年12月31日：港幣2,281,890,000元(已審核))。

中期簡明綜合財務資料

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
經營活動現金流量		
營運產生之現金流入	31,528	41,781
已付利息	(1,069)	(1,068)
已付稅項	(12,150)	(7,943)
經營活動淨現金流入	18,309	32,770
投資活動現金流量		
已收利息	4,773	7,180
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定期存款及存款證之增加	(112,363)	(93,652)
購買物業、廠房及設備項目	(2,014)	(4,518)
通過損益以反映公允值的金融資產的購買	(8,104)	–
通過損益以反映公允值金融資產的股息收入	173	169
投資活動淨現金流出	(117,535)	(90,605)
融資活動現金流量		
租賃支出本金部份	(483)	(496)
已付股息	(10,032)	(10,049)
股份回購	(1,398)	(2)
融資活動淨現金流出	(11,913)	(10,547)
現金及現金等值增加／(減少)淨額	(111,139)	(68,382)
現金及現金等值期初結存	312,882	260,163
外幣匯率變動影響淨額	3,197	(528)
現金及現金等值期末結存	204,940	191,253

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (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	59,645	74,639
購入原到期日少於三個月之非抵押定期存款	145,295	116,614
購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款及存款證	415,264	382,668
於財務狀況表之現金及現金等值	620,204	573,921
減：購入原到期日多於三個月之非抵押定期存款及存款證	(415,264)	(382,668)
於簡明綜合現金流量表之現金及現金等值	204,940	191,253

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，其股份於香港聯合交易所有限公司(「交易所」)上市。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務列明於本未經審核中期簡明綜合財務資料的附註3中。

截至2026年6月30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2025年12月31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2025年12月31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。

香港財務報告準則第9號

金融工具分類及計量的修訂

及香港財務報告準則第7號的修訂

香港財務報告準則第9號

參照自然相關電力的合約

及香港財務報告準則第7號的修訂

香港財務報告準則年度改進 – 第11輯

香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的修訂

2. 會計政策變更及披露^(續)

經修訂的香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 對香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂 – 《金融工具分類及計量的修訂》釐清了當實體對合約現金流量的權利到期或轉讓時，金融資產予以終止確認；而金融負債則於結算日終止確認。修訂引入一項會計政策選擇：若符合特定條件，允許在結算日前，透過電子支付系統清償的金融負債予以終止確認。修訂釐清了如何評估具有環境、社會及管治(ESG)及其他類似或有特徵的金融資產之合約現金流量特徵。此外，修訂釐清了對具有「無追索權特徵」及「合約連結工具」的金融資產之分類要求。修訂亦包括對指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益工具投資增加額外披露要求，以及對具有或有特徵的金融工具增加額外披露要求。由於本集團過往年度就終止確認金融資產及負債的會計政策已與該等修訂一致，且本集團並無擁有該等修訂所針對的金融資產，因此該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。本集團將於截至2026年12月31日止年度的綜合財務報表中，就指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資提供額外披露。
- (b) 對香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂 – 《參照自然相關電力的合約》釐清了範疇內合約的「自用」要求的應用，並修訂了現金流量套期關係中受套期項目對範疇內合約的指定要求。修訂亦包括額外披露，使財務報表使用者能夠瞭解該等合約對實體財務狀況、財務業績及未來現金流量的影響。由於本集團並無任何屬於該等修訂範疇內的合約，因此該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。
- (c) 香港財務報告準則的年度改進 – 第11輯對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附的香港財務報告準則第7號實施指南)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號作出狹義修訂。該等修訂包括釐清、簡化、更正或變動，以提高相應香港財務報告準則的一致性。該等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。

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	
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (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	64,582	72,144	69,283	68,174	34,512	30,758	-	-	4,796	4,882	173,173	175,958
其他收入及收益	-	247	422	301	-	-	-	3,209	-	2	422	3,759
總額	64,582	72,391	69,705	68,475	34,512	30,758	-	3,209	4,796	4,884	173,595	179,717
分部業績	(8,960)	(4,442)	50,525	52,362	(1,881)	(1,199)	(423)	2,242	(10,123)	(14,085)	29,138	34,878
調整：												
利息收入											11,170	11,002
除稅前溢利											40,308	45,880
所得稅減免／(支出)	1,398	1,364	(11,325)	(10,625)	-	-	-	-	-	-	(9,927)	(9,261)
本期溢利											30,381	36,619

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	
	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
來自客戶合同的收入		
水泥銷售	64,582	72,144
電子產品銷售	4,796	4,882
提供物業管理及有關服務	13,747	14,417
酒店營運收入	34,512	30,758
小計	117,637	122,201
來自其他來源的收入		
租金總收入	55,536	53,757
總收入	173,173	175,958

4. 收入、其他收入及收益 (續)

來自客戶合同的分類收入資訊

截至二零二六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	64,582	–	–	–	64,582
電子產品銷售	–	–	–	4,796	4,796
物業管理及相關服務	–	13,747	–	–	13,747
酒店及相關服務	–	–	34,512	–	34,512
總額	64,582	13,747	34,512	4,796	117,637
地理市場					
越南	64,582	13,747	2,447	–	80,776
香港	–	–	32,065	4,796	36,861
總額	64,582	13,747	34,512	4,796	117,637
確認收入的時間					
在某一時間點轉讓的貨物	64,582	–	–	4,796	69,378
隨著時間的推移轉移的服務	–	13,747	34,512	–	48,259
總額	64,582	13,747	34,512	4,796	117,637

簡明綜合財務資料附註

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

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	
	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
利息收入	11,170	11,002
通過損益以反映公允值金融資產獲得的股息收入	173	169
租賃收入	–	3,208
通過損益以反映公允值的金融資產獲得的公允值收益，淨額	100	124
出售物業、廠房及設備項目收益	–	216
其他	149	42
總額	11,592	14,761

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	
	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
租賃負債利息	1,069	1,068

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	
	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
已售存貨成本	75,007	73,636
提供服務成本	31,542	31,576
自有資產折舊	19,308	16,297
使用權資產折舊	1,604	2,011
匯兌差額，淨額**	824	1,358
通過損益以反映公允值的金融資產獲得的公允值收益，淨額#	(100)	(124)
出售物業、廠房及設備收益#	-	(216)
應收賬款減值，淨額**	157	1,875
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	
	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
本期 – 其他地區		
期內稅項支出	11,455	10,753
過往年度撥備超額	(130)	(128)
	11,325	10,625
遞延稅項	(1,398)	(1,364)
期內稅項支出總額	9,927	9,261

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 501,582,147 計算（截至 2025 年 6 月 30 日止六個月：502,453,352）。

由於本集團截至 2026 年及 2025 年 6 月 30 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	
	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
2025 年普通股每股宣佈派發及已付末期股息 – 港幣 2 仙 (2024 年：普通股每股港幣 2 仙)	10,032	10,049

9. 股息 (續)

於2026年8月20日，董事會宣佈派發中期股息普通股每股港幣2仙(截至2025年6月30日止六個月：港幣2仙)，合計約港幣10,003,000元(截至2025年6月30日止六個月：港幣10,049,000元)。

10. 物業、廠房及設備

截至2026年6月30日止六個月，本集團購置物業及設備項目的成本為港幣2,014,000元(截至2025年6月30日止六個月：港幣6,784,000元)，包括自有資產港幣2,014,000元(截至2025年6月30日止六個月：港幣4,518,000元)及使用權資產港幣2,266,000元)。

截至2026年6月30日止六個月，並無使用權資產項目確認減值(截至2025年6月30日止六個月：港幣2,266,000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賬款保持嚴謹控制。

過期末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：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
0至30天	26,154	15,605
31至60天	2,567	3,127
61至90天	1,656	1,746
91至120天	2,432	1,245
120天以上	3,049	4,172
總額	35,858	25,895

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：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
0至30天	21,719	6,507
31至60天	-	-
120天以上	207	206
總額	21,926	6,713

應付賬款不附有利息及通常於7至60天內還款。

13. 股本

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 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：		
501,621,418 (2025年：502,453,418) 普通股份每股港幣0.01元	5,016	5,025

附註：於本期內，本集團於聯交所購回本公司普通股1,692,000股，就購回股份支付的總代價為港幣1,398,000元。本期內832,000股已被註銷。

14. 相關聯方交易

本集團主要管理層人員之薪酬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (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	3,601	4,387
退休後福利	36	36
支付給主要管理人員的總薪酬	3,637	4,423

董事認為本公司之董事代表本集團主要管理人員。

15. 或然負債

於2026年6月30日，本集團並無重大或然負債。

16. 中期未經審核簡明綜合財務資料之批准

董事會於2026年8月20日批准及授權刊發本中期未經審核簡明綜合財務資料。

中期股息

董事會決議宣佈派發截至2026年6月30日止六個月之中期股息每股港幣2仙(截至2025年6月30日止六個月：港幣2仙)。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2026年9月23日(星期三)至2026年9月25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2026年9月22日(星期二)下午4時30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2026年10月9日(星期五)或之前寄發予於2026年9月25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2026年6月30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	11.60
陸恩	(b)	3,070,800	174,000	-	272,824,862	276,069,662	55.04
陸峯	(b)	3,229,600	-	-	272,824,862	276,054,462	55.03
陸詩韻	(b)	2,364,000	-	-	272,824,862	275,188,862	54.86
范招達		2,288,000	-	-	-	2,288,000	0.46

附註：

- (a) 鄭嬌女士(已故)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。鄭嬌女士的權益目前正在辦理遺囑認證手續。
- (b) 上述表列陸恩先生、陸峯先生及陸詩韻女士於「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、陸峯先生及陸詩韻女士各人皆為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，為符合公司最低股東數目之要求，幾位董事因而持有本公司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2026年6月30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2026年6月30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	7.36
Kopernik Global Investors LLC	直接實益擁有人	25,274,866	5.04
Luks Family (PTC) Limited	直接實益擁有人	272,824,862	54.39
陸毅(附註)	直接實益擁有人及透過信託的受託人	276,214,862	55.06

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2026年6月30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2018年5月29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10年。該計劃的詳情已在本公司日期為2018年4月16日的通函中披露。

自該計劃採納以來至2026年6月30日，並無根據該計劃授予任何購股權。因此，截至2026年1月1日及2026年6月30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2026年1月1日及2026年6月30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2026年6月30日止期內，本公司於香港交易所購買其股份。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)	
20/1/2026	66,000	0.89	0.89	58,740.00
21/1/2026	176,000	0.90	0.90	158,400.00
11/6/2026	118,000	0.88	0.86	103,160.00
12/6/2026	220,000	0.87	0.84	188,640.00
18/6/2026	100,000	0.82	0.82	82,000.00
24/6/2026	200,000	0.80	0.80	160,000.00
25/6/2026	200,000	0.80	0.79	159,000.00
26/6/2026	206,000	0.79	0.79	162,740.00
29/6/2026	6,000	0.79	0.79	4,740.00
30/6/2026	400,000	0.80	0.80	320,000.00

由2026年1月20日至2026年1月21日購回股份242,000股已於2026年3月6日被註銷。

於本期內，本公司於2026年6月11日至2026年6月30日購回股份1,450,000股。於本期結算後，本公司又於聯交所以每股港幣0.80元的價格購回股份2,600,000股，總代價約港幣2,080,000.00元。

所有購回股份隨後將會被註銷，本公司已發行股本亦將按其面值相應減少。

於2026年6月30日，本公司已發行股份總數為501,621,418股。

截至2026年6月30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2026年6月30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2026年6月30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。

根據守則條文B.2.2，每名董事（包括特定任期的董事）應至少每三年輪流退任一次。董事會主席鄭嬌女士（「鄭女士」）毋須輪流退任。由於主席負責制定及實施本公司的策略，對本公司業務穩定至關重要，故董事會認為偏離守則條文B.2.2是可以接受的。鄭女士已於2025年12月13日離世。陸詩韻女士（「陸女士」）已於2026年1月8日獲委任為董事會主席。

董事之證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄C3（前附錄10）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2026年6月30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2026年6月30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

陸詩韻

香港，2026年8月20日