

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。



## 勒泰集團有限公司

LERTHAI GROUP LIMITED

(前稱勒泰商業地產有限公司)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：112)

### 截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之 全年業績

勒泰集團有限公司(前稱勒泰商業地產有限公司)(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

#### 綜合損益及其他全面收益報表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
收益	5	909,919	2,043,221
銷售成本		(295,639)	(1,371,005)
毛利		614,280	672,216
利息收入		26,326	33,151
其他收入及收益，淨額	7	73,551	42,353
投資物業公平值增加		1,387,700	1,191,301
銷售及市場營銷支出		(17,417)	(41,645)
行政支出		(175,307)	(185,326)
經營溢利		1,909,133	1,712,050
財務費用	8	(791,973)	(716,062)
除稅前溢利		1,117,160	995,988
所得稅開支	9	(407,483)	(410,891)
本年度溢利	10	709,677	585,097

二零一八年 二零一七年  
附註 千港元 千港元  
(經重列)

除稅後其他全面(開支)收益

將不會重新分類至損益之項目：

指定以公平值計入信貸風險變動應佔的  
損益的金融負債公平值收益

29,236 -

可能會重新分類至損益之項目：

換算海外業務產生之外匯差額

(424,081) 431,021

本年度其他全面(開支)收益，除稅後

(394,845) 431,021

本公司擁有人應佔本年度全面收益總額

314,832 1,016,118

每股盈利(港元)

11

—基本

1.56 1.73

—攤薄

0.74 1.62

## 綜合財務狀況報表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		20,658,520	20,872,122
物業、廠房及設備		20,270	46,556
按金		125,246	131,879
應收利息		41,561	25,763
已抵押銀行存款		1,736,463	2,015,770
遞延稅項資產		6,199	6,528
其他非流動資產		3,300	3,300
		<u>22,591,559</u>	<u>23,101,918</u>
<b>流動資產</b>			
開發中待售物業		2,655,213	2,247,780
持作出售物業		406,968	381,076
以公平值計入損益之權益投資		4,075	–
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	12	441,955	381,335
應收關連方款項		–	931,759
受限制銀行結餘		11,135	289,766
已抵押銀行存款		6,872	7,075
現金及銀行結餘		184,107	396,397
		<u>3,710,325</u>	<u>4,635,188</u>
持作出售之非流動資產		373,461	–
		<u>4,083,786</u>	<u>4,635,188</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及應計款項	13	3,255,464	3,899,152
合約負債	14	1,922,370	1,825,999
應付關連方款項		–	507,579
應付稅項		27,000	26,842
銀行及其他借款		1,915,517	1,545,157
可換股債券	15	380,363	77,167
優先票據		100,226	93,297
債券		39,062	–
		<u>7,640,002</u>	<u>7,975,193</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(3,556,216)</u>	<u>(3,340,005)</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>19,035,343</u>	<u>19,761,913</u>

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		<b>9,892,573</b>	10,157,899
可換股債券	15	–	374,706
可換股證券	16	<b>56,444</b>	–
債券		–	38,871
來自關連公司貸款		–	263,884
遞延稅項負債		<b>2,994,089</b>	2,743,665
		<b>12,943,106</b>	13,579,025
<b>資產淨值</b>			
		<b>6,092,237</b>	6,182,888
<b>資本及儲備</b>			
股本	17	<b>2,086,958</b>	498,548
儲備		<b>2,854,808</b>	5,684,340
<b>本公司擁有人應佔股本權益</b>			
永續資本工具		<b>4,941,766</b>	6,182,888
		<b>1,150,471</b>	–
<b>總權益</b>			
		<b>6,092,237</b>	6,182,888

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

勒泰集團有限公司(前稱勒泰商業地產有限公司)(「本公司」)為一間按照香港公司條例於香港註冊成立的有限公司。本公司註冊辦事處及主要營業地址為香港金鐘道89號力寶中心第2座3303室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)。本公司為投資控股公司。

本公司董事(「董事」)認為，截至二零一八年十二月三十一日，於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之公司中國勒泰商業地產控股有限公司(「中國勒泰」)為直接控股公司，及楊龍飛先生(「楊先生」)為本公司的最終控股方。

本截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度業績初步公告所載之有關截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司法定所需之年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例第436條規定將予披露之有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求向公司註冊處處長遞交截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並將會在適當時間向公司註冊處處長遞交截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行已就本集團於截至二零一七年十二月三十一日的該等財務報表出具報告。日期為二零一八年三月十九日的核數師報告並無保留意見；亦無載有關於該核數師在不就其報告作保留之情況下，以強調方式促請有關人士注意之任何事項之任何提述；亦無載有根據香港公司條例第406(2)及第407(2)或(3)條作出之陳述。

中匯安達會計師事務所有限公司行已就本集團於截至二零一八年十二月三十一日的該等財務報表出具報告。日期為二零一九年三月二十九日的核數師報告並無保留意見；亦無載有關於該核數師在不就其報告作保留之情況下，以強調方式促請有關人士注意之任何事項之任何提述；亦無載有根據香港公司條例第406(2)及第407(2)或(3)條作出之陳述。

### 2. 持續經營基準

於二零一八年十二月三十一日，貴集團的流動負債淨額約為3,556,216,000港元。現金及銀行結餘由396,397,000港元減少至184,107,000港元。此外，於二零一八年十二月三十一日，貴集團之資本承擔及其他承擔為589,937,000及791,938,000港元。該等情況顯示有重大不確定因素可能對貴集團的持續經營能力構成重大疑問。因此，貴集團可能無法於日常業務過程變現資產及償還其負債。

該等財務報表乃按持續經營基準編製，基準的有效性取決於本集團財務支持之持續可獲得性，包括來自其直接控股公司的信貸融資，最終控股人士及本集團之往來銀行的持續支持。本集團正與其往來銀行磋商重續及增加銀行融資。董事相信銀行融資將獲重續及增加。因此，董事認為按持續經營基準編製財務報表屬合適。倘本集團未能持續經營，

則會對財務報表作出調整，將本集團的資產價值調整至其可收回金額，為任何可能產生的額外負債計提撥備及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈與其經營相關，並於二零一八年一月一日開始的會計年度生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。除下文所述外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團的會計政策、本集團的綜合財務報表之呈列及其於本年度及過往年度呈報之金額造成重大變動。

#### (a) 香港財務報告準則第9號(二零一四年)「金融工具」

本集團發行指定按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的可換股債券符合香港財務報告準則第9號項下之按公平值計入損益計量的指定。然而，因有關負債的信貸風險變動引起的金融負債公平值變動金融乃於其他全面收益確認，剩餘公平值變動於損益確認。因該等負債之信貸風險變動造成的有關公平值虧損14,996,000港元於二零一八年一月一日自保留溢利轉撥至透過重估儲備。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號(二零一四年)關導致綜合財務報表所呈報的綜合金額出現下列變動：

	千港元
於二零一七年十二月三十一日：	
保留溢利增加	14,996
重估儲備減少	(14,996)
	<u>                    </u>

#### (b) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號並導致綜合財務報表所呈列的綜合金額出現下列變動：

	千港元
於二零一七年十二月三十一日：	
銷售物業之已收按金減少	(1,825,999)
合同負債增加	1,825,999
	<u>                    </u>

本集團並無應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟目前未能說明該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

#### 4. 合併會計法重列

##### 涉及共同控制項下業務之業務合併之合併會計法

於二零一八年三月二十日，本公司的全資附屬公司勒泰環球商業不動產基金SPC（「勒泰環球SPC」）與本公司的控股股東楊先生訂立買賣協議，以收購勒泰國際控股有限公司（「勒泰國際」）及嘉寶控股有限公司（「嘉寶」）（統稱「目標公司」）之全部已發行股本。目標公司的主要業務為位於中華人民共和國（「中國」）的購物商場的物業發展及投資以及營運。代價將由勒泰環球SPC向楊先生透過發行可換股證券支付。

收購目標公司已於二零一八年四月二十日透過於二零一八年四月十七日舉行的股東特別大會上通過普通決議案完成。本金總額為4,000,000,000港元的可換股證券已發行予楊先生。

由於勒泰環球SPC及目標公司由楊先生共同控制，收購事項已根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號共同控制合併之合併會計法入賬列為共同控制項下之業務合併。

根據合併會計法，目標公司之業績自首次受本公司控制之日起合併計算。目標公司之資產及負債已按其合併日期之現有賬面值反映。於共同控制合併時，並無確認就商譽或收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額權益超過成本之部分金額，而該金額已記錄於權益之合併儲備中。

因此，截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益報表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表已重列，以包括目標公司之資產及負債以及經營業績，猶如該收購事項自目標公司受本公司控制之日起已完成。於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況報表已重列，以包括目標公司之資產及負債賬面值，假設其已於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日存在，猶如目標公司自首次受本公司控制之日合併。

概無對淨資產進行調整，亦無對任何合併實體的淨損益進行調整，以實現集團會計政策的一致性。

以上所述重列對截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益報表之影響按項目劃分如下：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元 (原列)	共同控制下的 實體業務合併 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列)
收益	1,414,321	628,900	2,043,221
銷售成本	<u>(1,206,945)</u>	<u>(164,060)</u>	<u>(1,371,005)</u>
毛利	207,376	464,840	672,216
利息收入	1,128	32,023	33,151
其他收入及收益，淨額	(4,328)	46,681	42,353
投資物業公平值增加	477,683	713,618	1,191,301
銷售及市場營銷支出	(40,059)	(1,586)	(41,645)
行政開支	<u>(140,690)</u>	<u>(44,636)</u>	<u>(185,326)</u>
經營溢利	501,110	1,210,940	1,712,050
財務費用	<u>(150,071)</u>	<u>(565,991)</u>	<u>(716,062)</u>
除稅前溢利	351,039	644,949	995,988
所得稅開支	<u>(184,870)</u>	<u>(226,021)</u>	<u>(410,891)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利	<u>166,169</u>	<u>418,928</u>	<u>585,097</u>
<b>本年度其他全面收益，扣除稅項</b> 可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額	<u>24,937</u>	<u>406,084</u>	<u>431,021</u>
本年度其他全面收益，扣除稅項	<u>24,937</u>	<u>406,084</u>	<u>431,021</u>
本公司擁有人應佔本年度全面收益總額	<u><u>191,106</u></u>	<u><u>825,012</u></u>	<u><u>1,016,118</u></u>



重述對於二零一七年一月一日的綜合財務狀況表產生之影響如下：

	二零一七年 一月一日 千港元 (原列)	共同控制下的 實體業務合併 千港元	二零一七年 一月一日 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	2,968,666	13,889,514	16,858,180
物業、廠房及設備	8,621	55,419	64,040
已抵押銀行存款	17,323	229,829	247,152
遞延稅項資產	22,931	–	22,931
可供出售投資	–	333	333
其他非流動資產	3,300	–	3,300
	<u>3,020,841</u>	<u>14,175,095</u>	<u>17,195,936</u>
<b>流動資產</b>			
開發中待售物業	3,413,157	–	3,413,157
持作出售物業	–	189,168	189,168
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	650,874	60,387	711,261
應收關連方款項	–	806,932	806,932
受限制銀行結餘	32,093	46	32,139
已抵押銀行存款	12,944	17,685	30,629
現金及銀行結餘	51,818	298,214	350,032
	<u>4,160,886</u>	<u>1,372,432</u>	<u>5,533,318</u>

	二零一七年 一月一日 千港元 (原列)	共同控制下的 實體業務合併 千港元	二零一七年 一月一日 千港元 (經重列)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及應計款項	1,634,737	1,781,725	3,416,462
出售物業之已收取按金	1,867,809	301,993	2,169,802
應付關連方款項	2,788	220,232	223,020
應付稅項	4,943	617	5,560
銀行及其他借款	384,168	946,844	1,331,012
可換股債券	444,518	–	444,518
優先票據	180,983	–	180,983
	<u>4,519,946</u>	<u>3,251,411</u>	<u>7,771,357</u>
<b>流動負債淨值</b>	<u>(359,060)</u>	<u>(1,878,979)</u>	<u>(2,238,039)</u>
<b>資產總額減流動負債</b>	<u>2,661,781</u>	<u>12,296,116</u>	<u>14,957,897</u>
<b>非流動負債</b>			
已收取租金按金	677	–	677
銀行及其他借款	2,037,182	5,190,045	7,227,227
債券	38,660	–	38,660
優先票據	90,309	–	90,309
來自關連公司貸款	212,881	–	212,881
遞延稅項負債	61,116	2,160,257	2,221,373
	<u>2,440,825</u>	<u>7,350,302</u>	<u>9,791,127</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>220,956</u></u>	<u><u>4,945,814</u></u>	<u><u>5,166,770</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	498,548	–	498,548
儲備	<u>(277,592)</u>	<u>4,945,814</u>	<u>4,668,222</u>
<b>本公司擁有人應佔權益總額</b>	<u><u>220,956</u></u>	<u><u>4,945,814</u></u>	<u><u>5,166,770</u></u>

重述對本集團於二零一七年一月一日之股本權益之影響概述如下：

	二零一七年 一月一日 千港元 (原列)	共同控制下的 實體業務合併 千港元	二零一七年 一月一日 千港元 (經重列)
股本	498,548	-	498,548
購股權儲備	69,242	-	69,242
法定儲備	-	5,548	5,548
匯兌儲備	(85,677)	(723,063)	(808,740)
合併儲備	-	53,068	53,068
(累計虧損)保留溢利	(261,157)	5,610,261	5,349,104
	<u>220,956</u>	<u>4,945,814</u>	<u>5,166,770</u>

重述對於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況報表之影響如下：

	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (原列)	共同控制下的 實體業務合併 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
非流動資產			
投資物業	5,146,150	15,725,972	20,872,122
物業、廠房及設備	8,337	38,219	46,556
按金	-	131,879	131,879
應收利息	-	25,763	25,763
已抵押銀行存款	24,373	1,991,397	2,015,770
遞延稅項資產	6,528	-	6,528
其他非流動資產	3,300	-	3,300
	<u>5,188,688</u>	<u>17,913,230</u>	<u>23,101,918</u>

	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (原列)	共同控制下的 實體業務合併 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
<b>流動資產</b>			
開發中待售物業	2,247,780	–	2,247,780
持作出售物業	202,608	178,468	381,076
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	240,791	140,544	381,335
應收關連方款項	–	931,759	931,759
受限制銀行結餘	283,384	6,382	289,766
已抵押銀行存款	–	7,075	7,075
現金及銀行結餘	106,979	289,418	396,397
	<u>3,081,542</u>	<u>1,553,646</u>	<u>4,635,188</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及應計款項	2,062,180	1,836,972	3,899,152
出售物業之已收取按金	1,540,414	285,585	1,825,999
應付關連方款項	18,076	489,503	507,579
應付稅項	9,356	17,486	26,842
銀行及其他借款	837,806	707,351	1,545,157
可換股債券	77,167	–	77,167
優先票據	93,297	–	93,297
	<u>4,638,296</u>	<u>3,336,897</u>	<u>7,975,193</u>
流動負債淨值	<u>(1,556,754)</u>	<u>(1,783,251)</u>	<u>(3,340,005)</u>
資產總額減流動負債	<u>3,631,934</u>	<u>16,129,979</u>	<u>19,761,913</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	2,344,529	7,813,370	10,157,899
可換股債券	374,706	–	374,706
債券	38,871	–	38,871
來自關連公司貸款	263,884	–	263,884
遞延稅項負債	197,882	2,545,783	2,743,665
	<u>3,219,872</u>	<u>10,359,153</u>	<u>13,579,025</u>
資產淨值	<u>412,062</u>	<u>5,770,826</u>	<u>6,182,888</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	498,548	–	498,548
儲備	(86,486)	5,770,826	5,684,340
本公司擁有人應佔股本權益總額	<u>412,062</u>	<u>5,770,826</u>	<u>6,182,888</u>

重述對本集團於二零一七年十二月三十一日之股本權益之影響概述如下：

	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (原列)	共同控制下的 實體業務合併 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
股本	498,548	-	498,548
購股權儲備	69,242	-	69,242
法定儲備	-	5,548	5,548
匯兌儲備	(60,740)	(316,979)	(377,719)
合併儲備	-	53,068	53,068
(累計虧損)保留溢利	(94,988)	6,029,189	5,934,201
	<u>412,062</u>	<u>5,770,826</u>	<u>6,182,888</u>

附註： 該等金額為應用香港財務報告準則第9號及第15號調整前的金額。

重述對本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利之影響如下：

	港元
對每股基本盈利的影響	
原列	0.49
共同控制下業務合併產生之調整	<u>1.24</u>
經重列	<u><u>1.73</u></u>
對每股攤薄盈利的影響	
原列	0.49
共同控制下業務合併產生之調整	<u>1.13</u>
經重列	<u><u>1.62</u></u>

## 5. 收益

收益為來自物業發展、物業租賃及提供綜合物業管理服務的收入，並扣除營業稅及其他銷售有關稅項以及任何交易折扣。

收益指已收及應收之合計金額，分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
物業銷售	174,131	1,422,437
物業管理服務之收益	<u>335,267</u>	<u>128,249</u>
來自客戶合約之收益	509,398	1,550,686
租金收入	<u>400,521</u>	<u>492,535</u>
總收益	<u><u>909,919</u></u>	<u><u>2,043,221</u></u>

來自客戶合約之收益分類如下：

### 收益確認時間

於某一時間點	174,131	1,422,437
於一段時間	<u>335,267</u>	<u>128,249</u>
總計	<u><u>509,398</u></u>	<u><u>1,550,686</u></u>

## 6. 分部資料

向董事會，即主要營運決策者（「主要營運決策者」），報告作資源分配及分部表現評估之資料乃以本集團不同地理位置之房地產業務為基礎。此亦為本集團組織及管理之基準。達致本集團可報告分部時，主要營運決策者並無合併計算所識別之任何經營分部。

具體而言，本集團之可呈報及經營分部乃基於以下資料向主要經營決策者報告：(i)於中國唐山之房地產業務；(ii)於中國邯鄲之房地產業務；(iii)於中國石家莊之房地產業務；(iv)於美利堅合眾國（「美國」）西科維納之房地產業務；及(v)於美國安納海姆之房地產業務。

## 分部收益及業績

以下為根據可呈報及經營分部之本集團收益及業績分析：

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
於以下地區之房地產業務				
中國唐山	428,749	1,619,943	742,359	566,527
中國邯鄲	-	-	366,678	223,194
中國石家莊	465,472	409,876	1,072,082	932,222
美國西科維納	15,698	13,402	(15,994)	52,876
美國安納海姆	-	-	(1,648)	(6)
	<b>909,919</b>	<b>2,043,221</b>	<b>2,163,477</b>	<b>1,774,813</b>
未分配項目				
其他收入及收益，淨額			73,551	42,353
未分配企業開支，淨額			(327,895)	(105,116)
財務費用			(791,973)	(716,062)
除稅前溢利			<b>1,117,160</b>	<b>995,988</b>

## 地區資料

本集團之經營位於香港、中國及美國。

本集團來自外部客戶之收益之資料乃按經營位置呈列。本集團非流動資產之資料乃按資產地理位置呈列。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
香港	-	-	2,254	1,029
中國	894,221	2,029,819	20,620,074	20,843,073
美國	15,698	13,402	223,269	232,218
	<b>909,919</b>	<b>2,043,221</b>	<b>20,845,597</b>	<b>21,076,320</b>

非流動資產不包括已抵押銀行存款、遞延稅項資產及其他非流動資產。

概無本集團單個客戶產生佔本集團總收入的10%以上(二零一七年：無)之收益。

## 7. 其他收入及收益，淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
匯兌收益(淨額)	120,275	84,391
指定為按公平值計入損益之可換股債券公平值變動	(35,943)	(3,011)
按公平值計入損益之股權投資之公平值變動	350	-
就延遲交付物業作出的客戶補償	-	(11,327)
設計服務費	-	5,357
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益	(12,652)	9,629
向一間附屬公司前非控股股東作出的補償	-	(15,916)
延遲償付的罰款(附註)	(53,270)	(33,749)
其他	54,791	6,979
	<u>73,551</u>	<u>42,353</u>

附註：該等指若干供應商因本集團未能根據協定的償付時間表償付若干應付建設成本而要求的罰款。

## 8. 財務費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
以下項目之利息：		
—可換股債券	42,856	50,416
—可換股證券	6,148	-
—來自關連公司貸款	45,358	30,759
—優先票據	13,929	45,258
—債券	3,391	3,411
—銀行及其他借款	694,438	632,146
—應付一間附屬公司前股東款項	3,025	41,058
—應付一間附屬公司前非控股股東款項	-	2,152
—其他	-	312
	<u>809,145</u>	<u>805,512</u>
資產支持證券(「資產支持證券」)之發行開支(附註a)	-	21,166
資產支持證券計劃管理人之管理費(附註b)	49,522	21,482
	<u>858,667</u>	<u>848,160</u>
減：在建投資物業及開發中待售物業之資本化金額	(66,694)	(132,098)
	<u>791,973</u>	<u>716,062</u>



附註：

- (a) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，石家莊勒泰商業管理有限公司持有的若干投資物業按資產支持證券安排予以證券化。資產支持證券乃向合資格投資者發行，為三年期並可於資產支持證券計劃管理人酌情決定延長兩年。發行開支指資產支持證券產生的專業費。
- (b) 資產支持證券計劃管理人的管理費按已發行資產支持證券每年1.3% (二零一七年：1.3%) 計費。

## 9. 所得稅開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
即期稅項		
—中國企業所得稅(「企業所得稅」)	24,958	36,100
—土地增值稅	2,746	29,006
	<u>27,704</u>	<u>65,106</u>
遞延稅項		
—產生自公平值變動	325,225	299,441
—產生自中國投資物業可扣減折舊	40,323	30,604
—其他	14,231	15,740
	<u>379,779</u>	<u>345,785</u>
	<u><u>407,483</u></u>	<u><u>410,891</u></u>

香港利得稅乃根據於香港註冊成立之公司之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零一七年：16.5%) 計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本集團中國附屬公司的稅率為25% (二零一七年：25%)。

在根據一九九五年一月二十七日頒佈的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》而施行的暫行條例下，所有於一九九四年一月一日起轉讓中國房地產物業產生的收益均須以土地價值增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

美國附屬公司須按聯邦所得稅21% (二零一七年：21%) 及州稅8.8% (二零一七年：8.8%) 繳付所得稅。若干附屬公司屬有限公司，本身不被視為實體(即視為控股公司之分部)，就聯邦所得稅及州稅而言當作控股公司一部分計算稅項。

由於本公司及於香港及美國之附屬公司分別產生稅項虧損，因此並無就所得稅作出撥備。

## 10. 年內溢利

本集團的年內溢利經扣除(計入)下列各項後列示：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
僱員福利支出		
董事酬金		
—袍金	1,971	1,677
—薪金、花紅及津貼	5,606	4,407
—退休福利成本	115	100
	<u>7,692</u>	<u>6,184</u>
其他員工成本		
—薪金、花紅及津貼	60,029	87,967
—退休福利成本	10,027	14,329
	<u>70,056</u>	<u>102,296</u>
總僱員福利開支	77,748	108,480
減：在建投資物業及開發中待售物業之資本化金額	<u>(12,077)</u>	<u>(16,086)</u>
	65,671	92,394
核數師酬金		
—核數服務	1,600	1,800
—非核數服務	1,330	534
經營租賃付款	9,193	14,566
折舊	10,719	12,841
確認為開支之持作出售物業成本	77,004	1,206,691
投資物業之租金及管理費收入總額	735,788	620,784
減：於年內產生租金及管理費收入之投資物業產生之 直接經營開支	<u>(163,426)</u>	<u>(102,187)</u>
	<u>572,362</u>	<u>518,597</u>

## 11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利根據以下資料計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)	709,677	585,097
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股債券利息	-	12,964
可換股證券利息	6,148	-
指定為按公平值計入損益之可換股債券公平值變動	-	783
	<u>715,825</u>	<u>598,844</u>

	二零一八年 千股	二零一七年 千股 (經重列)
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>715,825</u>	<u>598,844</u>

## 股份數目

計算每股基本盈利之普通股數目	455,942	338,766
購股權之影響	6,392	-
轉換可換股債券之影響	-	30,334
轉換可換股證券之影響	506,264	-
	<u>968,598</u>	<u>369,100</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度，計算每股攤薄盈利並無假設行使本公司之已授出購股權，因為該等購股權之行使價高於股份平均市價。

## 12. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
貿易應收賬款	71,296	57,523
營業稅及其他中國稅項之預付款項	145,329	146,880
購買建築材料之預付款項	180	25,224
資產支持證券計劃項下預付開支(附註)	80,917	85,202
建築成本之預付款項	30,277	19,542
其他應收賬款、按金及預付款項	113,956	46,964
	<u>441,955</u>	<u>381,335</u>

附註： 根據資產支持證券計劃項下的相關協議，資產支持證券計劃管理人將就產生的多項經營開支保留人民幣71,067,000元(相等於80,917,000港元)(二零一七年：人民幣71,067,000元(相等於85,202,000港元))。

應收賬款包括有關物業及物業租賃之代價。買方須按照買賣協議條款支付售出物業的代價。應收物業租賃賬款指應收租戶及本集團所委任之物業經理的租金。來自租戶之租金及管理費須根據有關協議之條款支付。根據物業經理與本集團之協議，物業經理應於30日內向本集團支付代表本集團收取之租金。

根據收益確認日期或租賃及服務發票日期呈列的本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
30日內	63,761	11,680
30日以上一年內	521	43,770
超過一年	7,014	2,073
	<u>71,296</u>	<u>57,523</u>

### 13. 貿易及其他應付賬款及應計款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
應付建築成本	1,131,595	990,367
應計建築成本	1,303,791	1,519,354
就合約投標已收供應商／承建商之按金	11,174	14,835
租賃按金	86,034	126,478
應付利息	118,211	135,667
應付票據	-	273,997
應付其他稅項	23,680	62,225
其他應付賬款及應計款項	492,342	149,321
租戶之預付款	38,386	57,484
向一名獨立第三方的搬遷補償	-	43,160
應付一間附屬公司之前股東的款項(附註a)	-	350,444
應付一間附屬公司之前非控股股東的款項	-	115,490
應付罰款(附註b)	50,251	60,330
	<u>3,255,464</u>	<u>3,899,152</u>

附註：

- (a) 於二零一六年五月三日，石家莊勒泰房地產開發有限公司(「石家莊房地產開發」)，邯鄲市城投房地產開發有限公司(「邯鄲開發」，獨立第三方，一間附屬公司的前股東)、邯鄲勒泰房地產開發有限公司(「邯鄲勒泰」)及邯鄲勒泰城投房地產開發有限公司(「邯鄲勒泰城投」)簽訂貸款購買協議，據此，邯鄲開發同意出售及石家莊房地產開發同意購買邯鄲開發向合資公司提供的貸款，邯鄲開發不再參與合資公司的管理及運營。貸款按年利率10.46%計息。
- (b) 唐山勒泰房地產開發有限公司(「唐山勒泰開發」)、唐山勒泰購物中心(「唐山勒泰購物」)及石家莊房地產開發因逾期建築付款而被若干供應商提出指控。於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日的結餘分別為50,251,000及60,330,000港元，其中包括供應商索償的逾期利息。唐山勒泰開發、唐山勒泰購物中心及石家莊房地產開發收到法院命令，限制其自法院命令發佈之日起三年內出售或抵押若干指定單位。於本公告日期，唐山勒泰開發及唐山勒泰購物仍在與供應商協商和解。

於各報告期末，根據發票日期呈列的本集團應付建築成本的賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
一年內	635,482	167,446
超過一年但三年內	491,293	30,173
超過三年	4,820	792,748
	<u>1,131,595</u>	<u>990,367</u>

## 14. 合約負債

收益相關項目披露：

	於 二零一八年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一七年 十二月 三十一日 千港元 (經重列)	於 二零一七年 一月一日 千港元 (經重列)
合約負債	<u>1,922,370</u>	<u>1,825,999</u>	<u>2,169,802</u>
應收合約款項(計入貿易應收賬款)	<u>6,231</u>	<u>6,562</u>	<u>11,555</u>

於年末分配至未達成履約責任之交易價及  
預期於以下年度內確認之收益：

—二零一八年	不適用	86,593
—二零一九年	<u>1,922,370</u>	<u>1,739,406</u>
	<u>1,922,370</u>	<u>1,825,999</u>

截至十二月三十一日止年度  
二零一八年 二零一七年  
千港元 千港元  
(經重列)

於年初計入合約負債之年內確認之收益	<u>81,960</u>	<u>1,201,313</u>
-------------------	---------------	------------------

年內合約負債重大變動：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
年內應付營運款項增加	212,472	1,043,101
轉撥合約負債至收益	<u>(116,101)</u>	<u>(1,386,904)</u>

合約負債為自物業銷售收取之按金。其指本集團將自客戶已收取代價(或代價金額到期收取)的產品或服務轉移予客戶的責任。

上述結餘包括金額639,619,000港元(二零一七年：664,510,000港元)，即於二零一四年四月十一日自政府收取的按金。邯鄲勒泰城投(本集團附屬公司)與當地政府訂立一份協議，當中，當地政府承諾向邯鄲勒泰城投預付回遷安置區之興建成本，繼而，邯鄲勒泰城投將就其因物業發展而收購之若干住宅物業而賠償原居住居民。

## 15. 可換股債券

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)
於一月一日	451,873	444,518
發行可換股債券	-	450,000
發行可換股債券開支	-	(10,968)
償還可換股債券	(80,000)	(385,000)
本年度收取之利息	42,856	50,416
支付利息	(41,073)	(100,104)
公平值變動	6,707	3,011
	<u>380,363</u>	<u>451,873</u>
於十二月三十一日	<u>380,363</u>	<u>451,873</u>
就申報目的而作出的分析如下：		
流動負債	380,363	77,167
非流動負債	-	374,706
	<u>380,363</u>	<u>451,873</u>

於二零一七年一月二十六日，本公司向一名獨立第三方發行本金額為450,000,000港元之可換股債券（「二零一七年可換股債券」），至二零二零年一月二十五日（「到期日」）為期三年。發行所得款項淨額僅用作撥付償付於二零一四年一月十日向一名獨立第三方發行之本金總額為550,000,000港元之另一批可換股債券。二零一七年可換股債券以港元列值並以8%年利率計息。該利息自二零一七年六月三十日起計，每半年支付一次。此外，於尚未償還二零一七年可換股債券全部或部分贖回當日或倘二零一七年可換股債券於到期日前尚未悉數贖回，於有關贖回日期或到期日（視情況而定），本公司須向債券持有人支付按金額等同於所贖回或到期之二零一七年可換股債券本金額年利率1%之額外利息。

根據二零一七年可換股債券之條款及條件，本公司須償付發行二零一七年可換股債券之第一及第二週年日之本金額之若干金額。本公司可自發行日期後滿第十一個曆月當日或之後直至到期日之間的任何時間，並向票據持有人發出最少三十日書面通知之情況下，本公司可贖回全部或部分未償還本金額的債券，惟於各情況下因此贖回之本金額不得少於下述較低者：(i) 50,000,000港元；及(ii) 二零一七年可換股債券之當時尚未償還本金額之100%。有關償還條款及條件載於本公司日期為二零一七年一月二十二日之公告。

本金額為450,000,000港元之二零一七年可換股債券可按換股價每股3.90港元轉換為股份，該等股份合共最多為30,000,000股股份或相當於緊隨因轉換而發行股份後及因此而經擴大之本公司當時已發行股本之8.14%之股份數目（以較高者為準）。有關二零一七年可換股債券之轉換及贖回條款以及二零一七年可換股債券之其他條款詳情載列於本公司於二零一七年一月二十二日刊發之公告。於二零一八年十二月三十一日，具轉換特徵之可換股債券（「可換股債券」）之本金額為117,000,000港元及具有轉換特徵之普通票據（「普通票據」）之本金額為253,000,000港元。

二零一七年可換股債券由中國勒泰持有之本公司股份及楊先生提供之擔保作抵押。

由於可換股債券包括一項以上非緊密關連嵌入式衍生工具，因此被指定為按公平值計入損益之金融負債。可換股債券之公平值乃按(i)普通票據及(ii)具轉換特徵之可換股債券之公平值之總和釐定。普通票據公平值乃按經參考本公司信貸分析及相近信貸比率之可資比較公司之市場利率後之港元基金票據加信貸息差釐定之利率貼現之合約所釐定之未來現金流現值計算。具轉換特徵之可換股債券公平值乃使用二項式期權定價模式輸入以下主要數據釐定。

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
本公司股價	6.13港元	5.00港元
無風險利率	1.55%–1.73%	1.00%–1.32%
折讓率	11.09%–11.27%	8.65%–8.97%
股息收益率	0%	0%
購股權年期	1.07年	2.07年
波動性	27.67%	32.23%–33.66%
行使價	3.90港元	3.90港元

上述無風險利率乃分別經參考於二零一八年十二月三十一日之金管區香港外匯基金票據之收益0.07年及1.07年釐定(二零一七年：港元香港主權債券0.07年、1.07年及2.07年)。預期波動性乃分別根據本公司過往0.07年及1.07年(二零一七年：0.07年、1.07年及2.07年)股價之歷史波動性釐定。

於二零一八年十二月三十一日，折讓率增加將導致可換股債券公平值減少，反之亦然。倘折讓率上升及下降10%，而所有其他可變值不變，可換股債券之賬面值將分別減少2,292,000港元(二零一七年：1,634,000港元)及增加2,336,000港元(二零一七年：1,671,000港元)。

可換股債券於二零一八年十二月三十一日之公平值乃根據銳漢諮詢及評估有限公司(二零一七年：資產評估顧問有限公司(與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師)於該等日期之估值釐定。根據香港財務報告準則第13號公平值計量，彼等於公平值分級制中分類為第三級。第三級公平值計量衍生自資產或負債輸入數據並非根據可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)的估值技巧。

## 16. 可換股證券

於二零一八年四月二十日，本公司向楊先生發行本金額為4,000,000,000港元之可換股證券(「二零一八年可換股證券」)，作為收購目標公司全部已發行股本之代價。二零一八年可換股證券並無到期日，可換股證券每年票面息率2%，並將於發行日期五周年後不再附有任何票息。於首五年，票息按二零一八年可換股證券未償還本金金額累計並須每年支付，由本公司全權酌情決定於相關票息到期日期透過向可換股證券持有人發出通知而延遲票息付款最多10年。有關二零一八年可換股證券之條款及條件載於本公司日期為二零一八年三月二十八日之通函。

本金額為4,000,000,000港元之二零一八年可換股證券可按兌換價每股4.5港元(受反攤薄條款規限)兌換為最多合共888,888,888股股份。於二零一八年十二月三十一日，二零一八年可換股證券之本金額為2,429,000,000港元。



二零一八年可換股證券以港元發行。然而，於發行二零一八年可換股證券後及於直至到期日止之整個期間，二零一八年可換股證券將按發行日期之人民幣1.00元兌1.23965港元之匯率換算。本公司贖回涉及之任何付款參考人民幣1.00元兌1.23965港元之匯率以人民幣作出。任何兌換將根據以港元列賬之本金額作出。

二零一八年可換股證券有兩部分，即負債(連同與主負債緊密相連並附有本公司可行使提前贖回權利的嵌入式衍生工具)及權益兩個部份。於發行日期，負債部份之公平值乃利用類似非可換股債務的現行市場利率釐定，而為證券持有人兌換票據為股權之兌換期權之公平值(計入股權)(二零一八年可換股證券股權部分)乃利用二項式模式釐定。

於發行日期證券持有人就兌換權嵌入式衍生工具之公平值利用二項式模式計算。模式輸入值如下：

	於二零一八年 四月二十日
本公司股價	4.43 港元
無風險利率	2.10%
股息收益率	0%
波動性	48.66%
行使價	<u>4.50 港元</u>

於發行日期二零一八年可換股證券負債部分及股權部分之公平值如下：

	<i>千港元</i>
負債部分	87,951
股權部分	<u>3,961,106</u>

於發行日期二零一八年可換股證券負債部分實際利率為11.81%。

二零一八年可換股證券負債部分於年度變動如下：

	二零一八年 <i>千港元</i>
於一月一日	-
發行可換股證券	87,951
年度利息開支	6,148
兌換	(32,686)
匯兌差額影響	<u>(4,969)</u>
於十二月三十一日	<u>56,444</u>

二零一八年可換股證券於初步確認時之公平值乃基於高力國際物業顧問(香港)有限公司(與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師)於該等日期進行的估值而釐定。根據香港財務報告準則第13號，彼等於公平值分級制中分類為第三級。第三級公平值計量衍生自資產或負債輸入數據並非根據可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)的估值技巧。

## 17. 股本

	股份數目	千港元
已發行及繳足普通股：		
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	338,765,987	498,548
於兌換可換股證券時發行股份	<u>349,111,097</u>	<u>1,588,410</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u><u>687,877,084</u></u>	<u><u>2,086,958</u></u>

## 股息

董事會不建議就本年度派付末期股息(二零一七年：無)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

目前物業組合包括五個優質物業，即唐山勒泰城、唐山遠洋城、邯鄲勒泰城、石家莊勒泰中心及勒泰家園。所有物業均位於河北中央商務區。該等物業的類別包括零售商業、辦公室、酒店及住宅單位等。

### 按分部回顧

#### 於中國唐山的房地產業務

##### 唐山勒泰城

唐山勒泰城是位於與唐山高速鐵路站及京唐城際鐵路站相鄰的唐山西部大型混合用途綜合體。該項目的建築面積約8,988,000平方呎，集住宅單元、大型區域零售商場、酒店、商用辦公樓、娛樂設施及運動設施為一體的大型綜合體。唐山勒泰城主要包括(i)勒泰中心(區域購物中心)擁有總建築面積約3,106,000平方呎；及(ii)住宅部分的總建築面積約2,022,000平方呎，涵蓋約1,500個住宅單元。

唐山勒泰城的購物商場的A區、B區及C區表現穩定。儘管唐山勒泰城的購物商場的A區及B區具有更佳商舖重新定位，但於二零一八年錄得收益198,400,000港元(二零一七年：1,401,000,000港元)。收益下降乃由於去年第4、6、7、8及9棟的住宅單元已交付，而剩餘樓棟於二零一八年尚未交付予買方。

##### 唐山遠洋城

唐山遠洋城為總建築面積約1,167,000平方呎的商用綜合物業，其中總建築面積約33,000平方呎已售出，餘下約1,134,000平方呎由唐山遠洋城持有作租賃用途以及由本集團用作辦公室用途。唐山遠洋城位於河北省唐山知名商業及娛樂區，附近為中國知名物業開發商高端房地產項目。年內，收益由219,000,000港元略微增加至230,300,000港元。

## **於中國邯鄲的房地產業務**

### **勒泰家園**

「勒泰家園」住宅項目於二零一六年第四季度取得預售許可證，並於二零一七年開始預售。於二零一八年十二月三十一日，本集團已收取累計預售按金1,567,400,000港元。按金於綜合財務報表列為「合約負債」。本集團預期該項目將於二零一九年下半年竣工及交付。

### **串城街邯鄲勒泰城**

邯鄲勒泰城位於邯鄲市中心商業區的大型混合用途綜合體。串城街位處人民路以北、叢台路以南、陵西街以東及叢台公園以西。該項目的計劃建築面積約3,037,000平方呎，涵蓋區域購物中心、酒店、旅遊設施及大型商業空間。

邯鄲勒泰城的區域購物中心計劃於二零一九年下半年正式開業，由於引入眾多優質租戶進駐，邯鄲勒泰城將於未來成為本集團另一個主要收入來源。

## **於中國石家莊的房地產業務**

石家莊勒泰中心為總建築面積約5,969,000平方呎的商用綜合物業。其包括大廈部分(約2,144,000平方呎)及購物商場部分(約3,824,000平方呎)。大廈部分用作辦公室及酒店，而購物商場部分包括店舖及停車場。受益於購物商場及停車場的穩定表現，於二零一八年，收益增加13.6%至465,500,000港元。

### **出售美國房地產業務—南山廣場及南加州勒泰中心**

於二零一九年二月，我們已完成出售LT International Investment Holdings Limited持有的美國的兩處物業及待售貸款，總代價為247,400,000港元。出售詳情已披露於本公司日期為二零一九年一月十四日之通函內。

出售符合本集團改善營運效益及組合表現以及為股東創造價值的戰略。本集團將繼續檢討商戶組合及其多樣性，以提升組合的表現。

## 金融服務業務

透過其全資附屬公司：勒泰證券(香港)有限公司(持有香港證券及期貨事務監察委員會的第一類及第二類牌照)、勒泰資產管理有限公司(持有四類及第九類牌照)，勒泰集團正在發展一系列充滿活力的證券，期貨和資產管理業務。

二零一七年八月，勒泰環球商業不動產基金獨立投資組合公司(SPC)於開曼群島註冊成立。自成立以來，勒泰環球商業不動產基金SPC已經建立了三個獨立的投資組合，以投資中國內地的商業房地產。這三個獨立的投資組合是：中國邯鄲勒泰商業不動產基金SP，中國石家莊勒泰商業不動產基金SP、中國唐山勒泰遠洋城商業不動產SP。勒泰資產管理有限公司被任命為中國邯鄲勒泰商業地產基金SP的投資經理。

二零一八年間，勒泰資產管理有限公司根據中國內地《合資格境外普通合夥人》新規定，在深圳前海成立了勒泰股權投資基金管理(深圳)有限公司。目標是為海外投資者建立一個順暢的渠道，投資於受益於中國內地蓬勃的新零售和消費升級的商業地產及有關項目。

## 財務回顧

於回顧年度內，本集團的總收益為9億990萬港元(二零一七年：20億4,320萬港元)(經重列)。截至二零一八年十二月三十一日止年度收益減少乃主要由於唐山勒泰城大多數住宅單元已交付並於去年同期確認為收益，剩餘樓棟尚未交付予買方，由本集團於二零一八年四月底收購勒泰國際及嘉寶源自唐山遠洋城購物中心和石家莊勒泰中心租金收益的租金收益增加所抵銷所致。

年內其他收入、開支、收益及虧損增加至淨收益7,360萬港元(二零一七年：4,240萬港元)(經重列)。增加乃主要是由於年內匯兌收益增加所致。

本集團錄得投資物業公平值增加13億8,770萬港元(二零一七年：11億9,130萬港元)(經重列)，乃由於年內勒泰唐山勒泰城、唐山遠洋城購中心及邯鄲勒泰城資本增值所致。

銷售及推廣開支減少至1,740萬港元(二零一七年：4,160萬港元)(經重列)，原因為唐山勒泰城的大多數預售活動已於二零一七年完成，相關推廣活動已縮減所致。

行政開支為1億7,530萬港元(二零一七年：1億8,530萬港元)(經重列)，主要包括員工成本、辦公物業租金及管理費以及法律與專業費用。增加乃主要由於年內收購勒泰國際及嘉寶產生專業費用所致。

於本年度確認為開支的財務費用為7億9,200萬港元(二零一七年：7億1,610萬港元)(經重列)。該增加乃主要由於二零一七年下半年已提取的若干銀行融資收取利息所致。

由於以上各項因素，本公司擁有人應佔年內溢利7億970萬港元(二零一七年：5億8,510萬港元)(經重列)。

### **流動資金及財務資源**

於二零一八年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物維持在1億8,410萬港元(二零一七年：3億9,640萬港元)(經重列)之水平。於二零一八年十二月三十一日之流動比率為0.53倍(二零一七年：0.58倍)(經重列)。

本集團之資產負債比率為46.4%(二零一七年：45.5%)(經重列)，乃按本集團計息借款總額為124億港元(二零一七年：126億港元)(經重列)與總資產約267億港元(二零一七年：277億港元)(經重列)之比率計算。

於二零一九年三月二十八日後，銀行借貸約1,251,750,000港元已由流動負債重新分類至非流動負債。下表乃本集團負債於最新狀況截至該等財務報表獲批准日期之對賬。

	二零一八年 千港元	重新分類 千港元	於 二零一九年 三月 二十八日後 千港元
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借貸	1,915,517	(1,251,750)	663,767
其他流動負債	5,724,485	(39,062)	5,685,423
<b>流動負債總額</b>	<u>7,640,002</u>	<u>(1,290,812)</u>	<u>6,349,190</u>
<b>流動負債淨額</b>	<u>(3,556,216)</u>	<u>1,290,812</u>	<u>(2,265,404)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>19,035,343</u>	<u>1,290,812</u>	<u>20,326,155</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸	9,892,573	1,251,750	11,144,323
其他非流動負債	3,050,533	39,062	3,089,595
<b>非流動負債總額</b>	<u>12,943,106</u>	<u>1,290,812</u>	<u>14,233,918</u>

## 現金流量管理及流動資金風險

流動資金風險管理目標為確保本集團一直擁有充裕的現金可償還到期債務、履行其他付款責任及滿足正常業務發展的其他資金需求。

本集團之流動資金管理涉及定期預測現金流量，考慮流動資產水平及為滿足未來現金流量需求而須進行的新融資。

計及現有銀行及控股股東融資以及營運產生的經常性收入，本集團擁有足夠的財政資源可滿足日常運作以及日後擴展之資金需求。

## 外匯風險

於本年度，本集團之投資、資產及負債主要以港元(「港元」)、人民幣(「人民幣」)、歐元(「歐元」)及美元(「美元」)計值，故並無進行對沖。本集團自中國業務營運產生的收益以人民幣計值，而本集團的可換股債券、優先票據及債券則以港元計值及銀行借貸以歐元計值。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險和利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖風險。

## 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面總值為96億港元(二零一七年：100億港元)(經重列)的投資物業及開發中待售物業及已抵押銀行存款已抵押作為本集團的融資及其他借款229億港元(二零一七年：227億港元)(經重列)的擔保。

## 資本承擔及或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團之或然負債為8億5,320萬港元(二零一七年：6億6,940萬港元)(經重列)，該或然負債與本集團代表中國物業單位之買方向金融機構作出之擔保有關，相關房產證於二零一八年十二月三十一日尚未發出，該擔保將於發出房產證時解除。由本集團已抵押銀行存款抵押之擔保為3,390萬港元(二零一七年：3,140萬港元)(經重列)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團就授予關連方及第三方的銀行融資總額7億750萬港元(二零一七年：23億9,780萬港元)(經重列)向銀行作出財務擔保。該金額指倘擔保全數收回則可能需支付。

於二零一八年十二月三十一日，本集團就開發成本及資本開支有已訂約但未撥備承擔為13億8,180萬港元(二零一七年：12億8,540萬港元)(經重列)。

## 僱員及薪酬政策

僱員薪酬與市場標準一致，並與業內薪酬水平相當。本集團根據個別僱員之表現而酌情派發年終花紅。其他僱員福利包括強制性公積金、醫療保險及表現相關花紅。本集團已採納股份獎勵計劃及購股權計劃作為僱員長期獎勵的一部分。

於二零一八年十二月三十一日，本集團共有267名僱員(二零一七年：352名)。本年度之總員工成本為7,770萬港元(二零一七年：1億850萬港元)(經重列)，當中包括(i)董事薪酬770萬港元(二零一七年：620萬港元)(經重列)及(ii)不包括董事酬金的員工成本7,000萬港元(二零一七年：1億230萬港元)(經重列)。



## 物業估值

本集團於美國和中國的投資物業於二零一八年十二月三十一日分別由獨立合資格專業估值師Continental Realty Advisors及永利行評值顧問有限公司進行重新估值。估值根據收入資本化法及剩餘法參考相關市場可得的可供比較市場資料而定。

就發展中投資物業而言，估值亦已考慮為完成開發已支付及將支付的興建成本。

本集團投資物業於二零一八年十二月三十一日之估值為207億港元(二零一七年：209億港元)(經重列)，而公平值增加13億8,770萬港元(二零一七年：11億9,130萬港元)(經重列)已於本年度綜合損益及其他全面收益報表中確認。

## 發行可換股證券

於二零一八年四月二十日，本公司向楊先生發行本金額為4,000,000,000港元之可換股證券，作為收購勒泰國際及嘉寶全部已發行股本之代價。可換股證券並無到期日，可換股證券每年票面息率2%，並將於發行日期五周年後不再附有任何票息。於首五年，票息按可換股證券未償還本金金額累計並須每年支付，由本公司全權酌情決定於相關票息到期日期透過向可換股證券持有人發出通知而延遲票息付款最多10年。

本金額為4,000,000,000港元之可換股證券可按兌換價每股4.5港元(受反攤薄條款規限)兌換為最多合共888,888,888股股份。

可換股證券以港元發行。然而，於發行可換股證券後及於直至到期日止之整個期間，可換股證券將按發行日期之人民幣1.00元兌1.23965港元之匯率換算。本公司贖回涉及之任何付款參考人民幣1.00元兌1.23965港元之匯率以人民幣作出。任何兌換將根據以港元列賬之本金額作出。

可換股證券之詳情載於本公司日期為二零一八年三月二十日之公告及本公司日期為二零一八年三月二十八日之通函。

## 前景

中國經濟已由高速增長階段轉向高質量發展階段，中央政府堅持穩中求進工作總基調，繼續深化供給側結構性改革，致力於深化基礎性關鍵領域改革，支持民營企業發展，同時採取積極的財政政策和穩健中性的貨幣政策，持續推進經濟體制改革，為經濟增長動力培育新增長點，預期二零一九年中國宏觀經濟總體仍將保持穩定增長態勢。但貿易保護主義、美國加息、貨幣政策收緊和地緣政治風險等不確定因素，仍會對全球經濟的增長帶來挑戰。

憑藉我們在商場運營和管理方面的良好表現，我們相信，我們目前投資組合中的商場表現將繼續推動我們的收入增長。由於我們的業務具彈性和穩定的性質，勒泰已作好準備，可以承受市場的潛在動盪。我們將繼續把握經濟、政策等機遇，持續強化核心競爭能力、提升運營和盈利能力，與社會分享發展成果，以業務發展分擔推動城市建設和人民幸福生活的重任。

在新零售、智慧賦能的大勢下，勒泰將與科技深度對接，力求以領先的商業地產運營模式實現穩健發展。此外，我們將繼續加強現有的投資組合，持續審慎探索收購機會，通過收購優質資產或那些管理不善、有足夠發展空間的資產，優化我們的投資組合，並不斷檢討多元化的投資組合，以及密切注意投資組合的表現。除了河北省的商業地產項目，本集團還將尋求在一二線城市以及海外市場潛在的投資機會。我們對即將到來的宏觀經濟環境持謹慎樂觀的態度，並致力於在我們投資組合的堅實基礎上推動收入增長，為持份者及股東創造最大的長遠價值。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為決定股東出席本公司於二零一九年六月二十六日舉行之股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」）及在大會上投票之資格，本公司將於二零一九年六月二十一日（星期五）至二零一九年六月二十六日（星期三）（包括首尾兩日）暫停股東名冊的登記。期間內將不會辦理股份過戶登記。為符合出席二零一九年股東週年大會及在大會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一九年六月二十日（星期四）下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 審核委員會

本公司之審核委員會(「**審核委員會**」)由全部三名獨立非執行董事，即黃達強先生(審核委員會主席)、溫嘉明先生及黃漢杰先生組成。本公司本年度之年度業績已由審核委員會審閱。

## 報告期後事項

於二零一八年十月二十三日，本公司與楊先生訂立買賣協議(「**協議**」)出售LT International Investment Holdings Limited(「**LT International Investment**」)的全部已發行股本，及待售貸款(「**待售貸款**」)指由LT International Investment對本公司結欠或產生之所有責任、負債及債務，總代價為247,369,000港元。LT International Investment透過其全資附屬公司LTG Platinum LLC及LTG South Hills LLC主要於美國從事物業發展及投資業務。有關出售於期後於二零一九年一月三十日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。出售已於二零一九年二月四日完成，而本金總額為239,569,000港元承兌票據已由楊先生向本公司發出。

## 安達會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團核數師安達會計師事務所有限公司同意初步公告所載本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益報表以及其相關附註中之數據，與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所載數額一致。安達會計師事務所有限公司在此方面履行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱應聘服務準則或香港保證應聘服務準則所進行的保證應聘服務，因此安達會計師事務所有限公司概不會就初步公告發表任何保證。

## 中匯安達會計師事務所有限公司審核意見

就 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度經審核合併財務報表，中匯安達會計師事務所有限公司並無保留意見。

## 有關持續經營的重大不確定性

貴集團注意到綜合財務報表列出於二零一八年十二月三十一日，貴集團之流動負債3,556,216,000港元。現金及銀行結餘由396,397,000港元減少至184,107,000港元。此外，貴集團綜合財務報所披露，貴集團有資本承擔為589,937,000港元及其他承擔為791,938,000港元。

貴集團持續經營能力取決於 貴集團財務支持之持續可獲得性，包括來自其直接控股公司的信貸融資，最終控股人士及 貴集團之往來銀行的持續支持。倘 貴集團未能獲得財務支持， 貴集團可能無法履行其到期的財務責任。此等狀況顯示存在重大不確定因素，可能會對 貴集團持續經營能力產生重大疑問。吾等的意見並無就該事項作出修訂。

## 企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治，以確保本公司具有高透明度以及保障股東及本公司之整體利益。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」)附錄十四之企業管治守則及企業管治報告(「企管守則」)所載之守則條文及若干建議最佳常規(因應不時之修訂)。

經檢討本公司之企業管治常規後，董事會相信本公司已於期間內應用企管守則內之原則並已遵守企管守則之守則條文。董事概不知悉有任何資料可合理顯示本公司於期間內並無遵守企管守則之守則條文，惟以下偏離者除外：

根據企管守則之守則條文第A.1.1條，其規定董事會應每年至少舉行四次定期會議。董事會定期舉行會議，以檢討及批准財務及營運表現，以及考慮及批准本公司整體策略及政策，以及根據業務需求進行特別會議討論。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事會並無任何需討論的重大事項，共會面三次，其中兩次為董事會例會及透過由董事簽署的書面決議案不時就公司事務作出及時決策。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司將盡力舉行至少四次董事會例會，大約每個季度一次。

根據企管守則之守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。楊龍飛先生分別於二零一三年二月二十八日及二零一四年三月二十日獲委任為本公司主席(「主席」)及行政總裁(「行政總裁」)。於張妍女士於二零一八年十二月二十七日獲委任為聯席行政總裁之前，本集團並無區分主席及行政總裁之角色。董事會認為，楊先生於物業投資及開發行業擁有豐富知識及經驗，乃管理本集團之最合適人選。因此，主席及行政總裁由楊先生一人兼任，有利於本集團的業務前景及管理。

根據上市規則第3.10(1)及第3.21條，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，而每名上市發行人的審核委員會至少要有三名成員。於洪嘉禧

先生於二零一八年九月三十日辭任後及於二零一八年十二月二十七日新委任前期間，董事會及本公司審核委員會僅有兩名獨立非執行董事。

除上述者外，據董事會深知，本公司於本年度已遵行企管守則的守則條文。

### **證券交易之標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行證券交易之操守準則。在向所有董事作出具體查詢後，所有董事確認彼等於本年度內一直遵守標準守則載列之規定標準。

### **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### **公眾持股量**

根據本公司公開可得資料及就董事所知悉，本公司於本公告日期維持上市規則所規定之公眾持股量下限。

### **於聯交所及本公司網址公佈業績**

本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報將於適當時間寄發予本公司股東，並於香港交易及結算所有限公司網址 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「最新上市公司公告」及本公司網址 <http://www.lerthai.com.hk>「投資者關係」公佈以供閱覽。

承董事會命  
勒泰集團有限公司  
主席兼行政總裁  
楊龍飛

香港，二零一九年三月二十九日

於本公告日期，執行董事為楊龍飛先生及張妍女士，非執行董事為楊少明先生以及獨立非執行董事為溫嘉明先生、黃漢傑先生及黃達強先生。

本公司網址：<http://www.lerthai.com.hk>