

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。



LT COMMERCIAL REAL ESTATE LIMITED

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)

截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績

勒泰商業地產有限公司（「本公司」）之董事（「董事」）會（「董事會」）謹此公告本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一四年六月三十日止六個月（「本期間」）之未經審核綜合中期業績，連同二零一三年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益報表
截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
持續經營業務			
收益	3	1,537	6,267
其他收入、收益及虧損	5	3,732	131
投資物業公平值減少		(5,972)	–
行政開支		(32,862)	(7,624)
融資成本		–	(265)
除稅前虧損		(33,565)	(1,491)
所得稅開支	7	–	(235)
本期間來自持續經營業務之虧損	6	(33,565)	(1,726)
已終止經營業務			
本期間來自已終止經營業務之溢利		–	175
出售附屬公司之虧損		–	(876)
		–	(701)
本公司擁有人應佔本期間虧損		(33,565)	(2,427)
其他全面收入(開支)			
<i>其後不會重新分類至損益之項目：</i>			
由功能貨幣換算為呈報貨幣產生之匯兌差額		(290)	–
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>			
換算海外業務產生之匯兌差額		(1,060)	–
待售金融資產之公平值變動		44	(2,647)
		(1,016)	(2,647)
本期間其他全面開支		(1,306)	(2,647)
本公司擁有人應佔本期間全面開支總額		(34,871)	(5,074)
每股虧損(港仙)			
9			
基本			
來自持續經營及已終止經營業務		(9.91)	(0.72)
來自持續經營業務		(9.91)	(0.51)
攤薄			
來自持續經營及已終止經營業務		(9.91)	不適用
來自持續經營業務		(9.91)	不適用

簡明綜合財務狀況報表
於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		216,543	—
物業、廠房及設備		4,311	1,717
收購投資物業之預付款項		9,886	—
已抵押銀行存款		17,501	—
待售金融資產		64,354	64,469
		<u>312,595</u>	<u>66,186</u>
流動資產			
開發中待售物業		379,610	—
應收賬項、按金及預付款項	10	4,989	2,665
可收回稅項		2,475	2,475
定期存款及銀行結餘		878,956	493,887
		<u>1,266,030</u>	<u>499,027</u>
流動負債			
應付賬款及應計款項	11	7,078	2,664
應付關聯公司款項		7,073	2,826
可換股債券	12	54,701	—
		<u>68,852</u>	<u>5,490</u>
流動資產淨值		<u>1,197,178</u>	<u>493,537</u>
資產總額減流動負債		<u>1,509,773</u>	<u>559,723</u>
股本及儲備			
股本	13	498,548	3,388
儲備		26,304	556,335
本公司擁有人應佔股本權益總額		<u>524,852</u>	<u>559,723</u>
非流動負債			
可換股債券	12	506,512	—
來自一間關聯公司之貸款		478,409	—
		<u>984,921</u>	<u>—</u>
		<u>1,509,773</u>	<u>559,723</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
用於經營業務之現金淨額	<u>(377,688)</u>	<u>(8,267)</u>
(用於) 來自投資業務之現金淨額		
已收利息	2,358	7,201
投資物業之添置	(204,622)	—
收購投資物業之預付款項	(9,886)	—
物業、廠房及設備之添置	(2,924)	(47)
贖回到期之待售金融資產	—	23,268
前同系附屬公司還款	—	490,000
出售一間附屬公司	—	36,824
已抵押銀行存款增加	<u>(17,501)</u>	<u>—</u>
	<u>(232,575)</u>	<u>557,246</u>
來自(用於) 融資業務之現金淨額		
發行可換股債券之所得款項淨額	549,088	—
已付利息	(32,519)	—
已付股息	—	(489,522)
來自控股股東貸款	—	300,000
來自一間關聯公司貸款	478,409	—
其他融資現金流量	—	(102)
	<u>994,978</u>	<u>(189,624)</u>
現金及現金等值項目增加淨額	384,715	359,355
於一月一日之現金及現金等值項目	493,887	37,021
外匯匯率變動之影響	<u>354</u>	<u>(1,329)</u>
於六月三十日之現金及現金等值項目以下列呈列		
定期存款及銀行結餘	<u>878,956</u>	<u>395,047</u>

附註

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本公司為一間於香港註冊成立並常駐香港的有限公司。本公司於香港聯合交易所有限公司主板作第一上市。本公司之直接及最終控股公司為中國勒泰商業地產控股有限公司（「中國勒泰」），為一間於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司。其最終控制方為本公司主席、行政總裁及執行董事楊龍飛先生（「楊先生」）。

於本中期期間，本公司的名稱自勒泰控股有限公司更改為勒泰商業地產有限公司。更改名稱已於二零一四年六月十二日舉行之股東週年大會上獲股東批准，並由二零一四年六月二十四日（香港公司註冊處處長發出更改名稱證書之日期）起生效。

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。

簡明綜合財務報表以港元（「港元」）呈列。於本中期期間，本集團擴充其物業投資及開發業務，並於中華人民共和國（「中國」）收購兩幅土地以作物業投資及開發。本公司董事認為，本公司之功能貨幣於本中期期間由港元更改為人民幣（「人民幣」）。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按公平值計量之投資物業及若干金融工具除外。

截至二零一四年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所依循者相同。此外，本集團亦於本中期期間採納以下會計政策。

投資物業

投資物業是指持有以賺取租金及／或資本增值之物業。投資物業包括持有之未確定將來用途之土地，該等土地被視為持有作資本增值用途。

投資物業初步以成本計量，包括任何直接應佔開支。在建投資物業所產生之建築成本將被資本化，作為在建投資物業賬面值的一部份。

於初步確認後，投資物業以公平值計量。因投資物業公平值變動所產生之盈利或虧損於產生期間計入損益。

倘在建投資物業之公平值無法準確釐定，該等在建或開發中投資物業以成本扣除減值（如有）計量，直至發展計劃、土地及遷徙成本及建築成本獲得確認，公平值得以準確釐定為止。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用且預期其於處置後不會產生未來經濟利益時撤銷確認。該項物業撤銷確認所產生之任何收益或虧損（按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算）於撤銷確認該物業期間計入損益。

開發中待售物業

開發中待售物業按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本包括土地使用權之收購成本及物業之開發成本。物業之開發成本包括建築成本、按照本集團會計政策資本化之借貸成本及建築期內產生之直接應佔成本。

開發中待售物業於完成後轉撥至持作出售物業。

借貸成本

收購、建築或生產認可資產（指需要用上大量時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產）直接應佔之借貸成本乃計入該等資產之成本，直至該等資產大致上已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。

在特定借貸撥作認可資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入，須自可予資本化之借貸成本中扣除。

其他借貸成本按其產生期間之損益中確認。

按公平值計入損益之財務負債

倘財務負債持作買賣或於首次確認時指定為按公平值計入損益之財務負債，則分類為按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）。

財務負債（持作買賣之財務負債除外）可於下列情況下於初步確認時指定為按公平值計入損益：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現的計量或確認方面的一致性；或
- 該財務負債構成一組財務資產或財務負債或兩者的一部分，而根據本集團制定的風險管理或投資策略，該項財務負債的管理及績效乃以公平值基準進行評估，且有關分組之資料乃按該基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第39號允許將整個組合合約（資產或負債）指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益之財務負債按公平值計量，因重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括財務負債所支付之任何利息，並計入其他收入、收益及虧損。

可換股債券

本公司所發行可換股債券之組成部份根據合約安排之實質與財務負債及權益工具之定義而分別分類為財務負債及權益。倘換股權將透過以固定金額之現金或另一項財務資產換取固定數目之本公司本身權益工具以外之方式結算，則分類為換股權衍生工具。債務合約之內含利率下限與主體合約密切相關，惟下限利率須相當於或低於合約發出時之市場利率，且利率下限就主體合約而言並無槓桿作用。

本集團已指定具有轉換權及內含利率下限之可換股債券為按公平值計入損益之金融負債。於初步確認日期及其後報告期末，可換股債券按公平值計入損益計量，而有關公平價值變動會於出現變動之期間內於損益直接確認。

應用香港財務報告準則之新訂詮釋及修訂

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）新訂詮釋及修訂：

香港財務報告準則第10號及 香港財務報告準則第12號之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	金融資產及金融負債之抵銷
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產可收回金額之披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

於本中期期間應用上述香港財務報告準則之新訂詮釋及修訂對該等簡明綜合財務報表及／或該等簡明綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

3. 收益

持續經營業務

截至六月三十日止六個月	
二零一四年	二零一三年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

收益指已收及應收之合計金額，分析如下：

待售金融資產之利息收入	1,537	2,081
借予同系附屬公司貸款之利息收入	-	1,415
借予前同系附屬公司貸款之利息收入	-	2,771
	1,537	6,267
	1,537	6,267

4. 分部資料

於二零一四年六月三十日，本集團分成以下三個經營及可呈報分部：

- (i) 證券投資及融資；
- (ii) 物業投資；及
- (iii) 物業開發。

物業投資分部及物業開發分部乃本期間之新經營及可呈報分部，其經營僅於本中期期間開始。

以下為根據可呈報及經營分部分類之本集團收益及業績分析。

截至二零一四年六月三十日止六個月

	證券投資 及融資 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	物業開發 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
收益				
來自外部客戶之收益	<u>1,537</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,537</u>
業績				
可呈報分部之分部業績	<u>1,509</u>	<u>(13,232)</u>	<u>(8,453)</u>	<u>(20,176)</u>
未分配項目				
其他收入、收益及虧損				3,732
未分配企業開支，淨額				<u>(17,121)</u>
本公司擁有人應佔本期間虧損				<u><u>(33,565)</u></u>

於過往期間，本集團之經營及可呈報分部為證券投資及融資及物業租賃。與物業租賃有關之經營分部於過往期間被終止並呈列作已終止經營業務，其財務資料於附註五披露。於終止物業租賃業務後，主要營運決策者（「主要營運決策者」），即本公司主席，認為根據香港財務報告準則第8號僅有一個經營分部，並視本集團之簡明綜合損益及其他全面收益表為一整體進行審閱，以作資源分配及表現評估。

5. 其他收入、收益及虧損

持續經營業務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
銀行存款利息收入	800	131
匯兌收益淨額	1,545	-
指定為按公平值計入損益之可換股債券的公平值變動	1,334	-
其他	53	-
	<u>3,732</u>	<u>131</u>

6. 本期間虧損

持續經營業務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間虧損已扣除 (計入) 下列各項目：		
可換股債券之利息	45,978	—
來自一間關聯公司貸款之利息	2,988	—
來自控股股東貸款之利息	—	265
減：在建投資物業及開發中待售物業之資本化金額	(48,966)	—
	<u>—</u>	<u>265</u>
匯兌虧損，淨額	—	1,261
折舊	330	2
僱員福利開支		
董事酬金		
— 袍金	883	583
— 薪金、花紅及津貼	3,191	1,404
— 退休福利開支	72	14
	<u>4,146</u>	<u>2,001</u>
其他員工成本		
— 薪金、花紅及津貼	13,195	780
— 退休福利開支	1,758	21
	<u>14,953</u>	<u>801</u>
總僱員福利開支	19,099	2,802
減：在建或開發中投資物業及開發中待售物業之資本化金額	(4,045)	—
	<u>15,054</u>	<u>2,802</u>
經營租賃項下之租金開支	<u>4,739</u>	<u>387</u>

7. 所得稅開支

持續經營業務

截至六月三十日止六個月	
二零一四年	二零一三年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

開支包括：

當期稅項：

香港

-	235
---	-----

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%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%。

由於本集團於香港及中國之公司分別產生稅項虧損，因此並無就所得稅作出撥備。

8. 股息

於截至二零一四年六月三十日止六個月並無派付、宣派或建議派發股息。本公司董事決定不會就截至二零一四年六月三十日止六個月派付股息。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，董事會特別決議案在二零一三年一月二十二日通過後宣派截至二零一二年十二月三十一日止年度每股1.4464港元之特別中期股息，並已於二零一三年二月十九日向本公司股東派付。特別中期股息之宣派及派付總額分別為489,991,000港元及489,522,000港元。

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計量：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間虧損		
計算本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄虧損之		
本期間虧損		
— 持續經營業務	(33,565)	(1,726)
— 已終止經營業務	—	(701)
	<u>(33,565)</u>	<u>(2,427)</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千股	千股

股份數目

計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>338,766</u>	<u>338,766</u>
----------------------	----------------	----------------

於本期間，本公司未贖回可換股債券應佔之潛在普通股於本期間具有反攤薄效果，此乃因假設進行轉換及行使將導致每股虧損減少。

於過往期間並無呈列每股攤薄虧損，此乃因並無發行潛在攤薄工具。

10. 應收賬款、按金及預付款項

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，應收賬款、按金及預付款項並無應收貿易款項。

11. 應付賬款及應計款項

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，應付賬款及應計款項並無應付貿易款項。

12. 可換股債券

於二零一四年一月十日，本公司向一名獨立第三方發行本金額為550,000,000港元之可換股債券。可換股債券將於二零一七年一月九日到期，以港元列值並以12%加三個月香港銀行同業拆息計息。然而，倘每份可換股債券於緊接各贖回日或到期日所累計之利息少於該等可換股債券相關本金額之內部回報率15%（「保證回報金額」），本公司必須向債券持有人支付相等於以下各項總和之金額：(a)保證回報金額；減(b)累計利息；然後乘以(c)於相關贖回日、轉換日或到期日結束營業時相關可換股債券持有人所持有之可換股債券數目（視乎情況而定）。

可換股債券由已抵押銀行存款、中國勒泰持有本公司之股份、楊先生控制之若干關聯公司股份、由楊先生、中國勒泰及楊先生控制之若干關聯公司提供之擔保作擔保。該等關聯公司並無就證券及所提供之擔保向本公司收費。

可換股債券可按初步轉換價每股2.6701港元（可予以調整）轉換成最多合共33,537,900股股份或佔緊接於轉換後發行股份後本公司當時經擴大股本9.01%之股份（以較高者為準）。有關轉換及贖回之條款以及可換股債券之其他條款之詳情載列於本公司日期為二零一三年十二月二十四日之公告。

本期間可換股債券之變動載列如下：

	千港元
於二零一四年一月一日	-
發行可換股債券	550,000
發行可換股債券開支	(912)
本期間利息支出	45,978
已付利息	(32,519)
公平值變動	(1,334)
	<u>561,213</u>
於二零一四年六月三十日	<u><u>561,213</u></u>
就報告用途分析為以下各項：	
流動負債	54,701
非流動負債	506,512
	<u><u>561,213</u></u>

13. 股本

	股份數目	股本 千港元
法定：		
於二零一三年一月一日、二零一三年六月三十日及 二零一三年十二月三十一日 － 每股面值0.01港元之普通股	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
於二零一四年六月三十日（附註）	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
已發行及繳足：		
於二零一三年一月一日、二零一三年六月三十日及 二零一三年十二月三十一日 － 每股面值0.01港元之普通股	338,765,987	3,388
於廢除面值後從股份溢價轉撥	<u>-</u>	<u>495,160</u>
於二零一四年六月三十日 － 無面值之普通股	<u>338,765,987</u>	<u>498,548</u>

附註：根據於二零一四年三月三日起生效的公司條例（香港法例第622章），法定股本的概念不再存在，而本公司之股份亦再無面值。有關轉變對已發行股份數目或任何股東之相對權利並無影響。

股息

董事會不建議派付本期間之中期股息（截至二零一三年六月三十日止期間：零）。於截至二零一三年六月三十日止六個月，董事會於特別決議案在二零一三年一月二十二日通過後宣派截至二零一二年十二月三十一日止年度每股1.4464港元之特別中期股息，並已於二零一三年二月十九日向本公司股東派付。

管理層討論及分析

業務回顧

於二零一四年上半年，本集團在現有證券投資及金融業務基礎上積極尋求物業投資及開發業務之機遇。

物業投資及開發

唐山鐵西勒泰項目

本集團於二零一四年一月成功中標位於中國河北省唐山市的兩幅土地。

第一幅土地位於中國河北省唐山市路北區北新西路及西環路交界，地盤面積約為93,706.33平方米。該土地指定作商業用途，而地積比率不多於4.5。本集團於二零一四年一月二十二日所舉行的掛牌競買中以約人民幣198.2百萬元（相當於約253.9百萬港元）收購該土地。

第二幅土地位於中國河北省唐山市路北區北新西路及西環路交界，地盤面積約為63,595.87平方米。該土地指定作商業及住宅用途，而地積比率不多於4.0。本集團於二零一四年一月二十四日所舉行的掛牌競買中，以約人民幣190.8百萬元（相當於約244.4百萬港元）收購該土地。兩幅土地相鄰。詳情請參閱本公司日期為二零一四年一月二十二日及一月二十四日之公告及日期為二零一四年三月三十一日之通函。

本集團擬將兩幅土地共同開發成為唐山鐵西勒泰項目。唐山鐵西勒泰項目為包括總體開發計劃項下的購物商場、辦公室、酒店、住宅、及零售物業之綜合樓。

於二零一四年六月二十一日，本集團與兩間中國鐵建股份有限公司（股份代號：1186）附屬公司（作為主承包商）就唐山鐵西勒泰項目（總建築面積約680,000平方米）之土方、基坑支護、樁基工程及建築訂立一系列樁基工程承包商合約及主承包商合約。詳情請參閱本公司日期為二零一四年六月二十三日之公告及日期為二零一四年七月二十八日之通函。

South Hills Plaza

於二零一四年四月，本集團與賣方訂立銷售協議，據此，本集團將收購位於美利堅眾合國（「美國」）加利福尼亞州之投資物業（「South Hills Plaza」）。

South Hills Plaza包括位於美國加利福尼亞州西科維納市South Azusa路1410-1432號之土地，總面積9.43英畝（其上有改建），包括但不限於五幢一層零售樓宇及一幢兩層多租戶零售樓宇（總可出租建築面積約120,589平方英尺）。

本集團預期收購事項將於所有完成交易的條件達成後完成。詳情請參閱本公司日期為二零一四年四月十五日、五月九日、五月三十日、六月十六日及八月二十二日之公告及日期為二零一四年六月二十七日之通函。

證券投資及融資

本集團於二零一四年六月三十日在定息票據投資的本金總額為7.5百萬美元，所產生的利息收入為1.5百萬港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：2.1百萬港元）。於二零一四年六月三十日，定息票據的公平值為64.4百萬港元。

展望

儘管中國緊縮措施持續，惟鑑於中國經濟持續增長、城鎮化趨勢、高家庭儲蓄率、最終用戶需求不斷增加以及政府促進城鎮化政策，董事認為中國物業行業仍有長遠發展前景。本集團正就日後的中國市場發展積極物色合適的土地收購機遇。

於二零一四年五月十八日，本公司與中國河北省邢台市橋西區政府訂立意向書，內容有關其可能參與在河北省邢台市橋西區一幅土地上興建商業及住宅綜合樓（總施工面積約1,100,000平方米）的開發項目。

於二零一四年六月十一日，本公司亦與中國河北省保定市南市區政府訂立意向書，內容有關其可能參與在河北省保定市南市區一幅土地上興建住宅及商業綜合樓（總施工面積約370,000平方米）的開發項目。

於二零一四年七月十九日，本公司亦與江蘇省南京市栖霞商務區管理委員會訂立意向書，內容有關其可能參與有關在江蘇省南京市栖霞商務區的一幅土地上興建住宅及商業綜合樓（總施工面積720,000平方米）的開發項目。

為了令投資多元化及對沖國內業務，本集團將繼續尋求合適機會進軍美國及加拿大等國際市場，其將提供相對穩定及低風險的投資及／或長遠的資本收益機會，同時符合本集團的擴充計劃。

財務回顧

於本期間，本集團收入約為1.5百萬港元，較二零一三年同期約6.3百萬港元減少約75.5%。

本期間收益包括定息票據1.5百萬港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：2.1百萬港元）的利息收入。

一筆借予前同系附屬公司的計息循環貸款900百萬港元（「貸款」）已於二零一三年一月三十日及二零一三年十月四日獲悉數償還予本公司。因此，相對二零一三年同期，本集團於本期間並無確認與貸款相關的利息收入。此外，本集團於本期間錄得投資物業公平值減少5.9百萬港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：零）。

其他收入、收益及虧損增加3.6百萬港元至本期間之3.7百萬港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：收益0.1百萬港元）。增加乃主要由於可換股債券及外匯收益之公平值變動收益所致。

行政開支由二零一三年同期7.6百萬港元增加至本期間約32.9百萬港元。於本期間，本集團積極為物業投資及開發業務尋找機遇，包括為開發唐山鐵西勒泰項目收購兩幅土地及擬收購位於美國的South Hills Plaza。鑒於業務擴充活動，本集團於本期間之行政開支較高，以支持本集團位於香港、中國及美國之營運。於本期間，本集團錄得僱員開支19.1百萬港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：2.8百萬港元）及租賃開支4.7百萬港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：0.4百萬港元）。

基於上述原因，本集團於本期間錄得除稅後虧損約為33.6百萬港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：虧損約2.4百萬港元）。每股基本虧損為9.91港仙（截至二零一三年六月三十日止六個月：每股虧損為0.72港仙）。

資產淨值

於二零一四年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值減少約34.8百萬港元至約524.9百萬港元，而於二零一三年十二月三十一日則約為559.7百萬港元。於二零一四年六月三十日，本公司擁有人應佔之每股資產淨值約為1.55港元（二零一三年十二月三十一日：1.65港元）。

流動資金及財務資源

本集團保持其較強流動資金水平，於二零一四年六月三十日，本集團定期存款及銀行結餘維持在約879.0百萬港元（二零一三年十二月三十一日：約493.9百萬港元）之水平。於二零一四年六月三十日之流動比率為18.4倍，而於二零一三年十二月三十一日為90.9倍。

於二零一四年六月三十日，本集團之淨負債結餘為143.2百萬港元（二零一三年十二月三十一日：零），而權益總額為524.8百萬港元（二零一三年十二月三十一日：559.7百萬港元）。於二零一四年六月三十日，本集團之淨資產負債率為27.3%（二零一三年十二月三十一日：零），乃根據可換股債券及來自一間關聯公司貸款之總和扣除銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款）後所超出之差額除以權益總額計算。

本集團於二零一四年一月十日發行了550百萬港元、年利率（當中包括）12%加三個月香港銀行同業拆息的可換股債券，可換股債券的期限為三年。發行可換股債券的所得款項淨額約為549.1百萬港元，將用作為唐山鐵西勒泰項目提供資金。有關可換股債券的詳情載於本公司日期為二零一三年十二月二十四日、二零一三年十二月二十七日、二零一四年一月三日及二零一四年一月十日之公告。可換股債券乃以（當中包括）本公司控股股東中國勒泰就中國勒泰所持的全部254,055,888股本公司股份（佔本公司已發行股本約74.99%）的本公司第一優先股份抵押作抵押。於二零一四年六月三十日，可換股債券之公平值約為561.2百萬港元。

於二零一四年六月十二日，本集團與由楊先生控制之關連公司訂立貸款協議。根據協議，關連公司同意按年利率12%向本集團提供本金額為502百萬港元（相當於約人民幣400百萬元）之貸款額度。該貸款並無抵押，並需於三年內償還。截至二零一四年六月三十日，約478.4百萬港元已被提取（二零一四年十二月三十一日：零港元）。

此外，誠如本公司日期為二零一四年七月二十九日之公告所披露，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意促使認購人認購本金總額最多200百萬港元之首批債券，及本金總額最多200百萬港元之額外債券（受配售代理行使額外債券期權所限）。於本公告日期，配售仍在進行中。配售該等債券之所得款項將用作地產項目開發之融資及本集團之一般營運資金。

本集團亦正就銀行信貸及／或債務融資（包括可能配售優先債券）與多間金融機構進行磋商，為可能參與地產項目開發及／或其他潛在項目提供融資。上述銀行信貸及／或債務融資之磋商仍在進行，並可能或可能不會進行。

現金流量管理及流動資金風險

本集團的現金流量管理由本集團的資金部門負責。本集團旨在通過結合內部資源、銀行貸款、債務或股本證券（如適用），在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。本集團對於目前的財務及資金流動狀況表示滿意，並將繼續維持合理的緩衝資金，以確保隨時具有充裕的資金應付流動資金的需求。

外匯風險

本集團之投資、資產及負債主要以港元、人民幣及美元（「美元」）計算，於本期間並無進行對沖。本集團未來在唐山鐵西勒泰項目所產生的收益以人民幣計值，而於二零一四年發行的可換股債券則以港元計值。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所涉及的風險。

利率風險

本期間內，本集團有計息可換股債及來自一間關聯公司的貸款，因此本集團的借貸成本受到利率變動所影響。於二零一四年六月三十日，按浮動利率計息的可換股債券為561.2百萬港元。由於利率風險可接受，因此並無需要對沖。本期間內，本集團考慮定息及浮息的貸款組合以管理利率風險，並可能於有需要時採納衍生金融工具以對沖風險。

抵押資產

於二零一四年六月三十日，銀行存款17.5百萬港元（二零一三年十二月三十一日：零）已被抵押，以為本集團發行之可換股債券提供抵押。

資本及其他開發相關之承擔及或然負債

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

於二零一四年六月三十日，本集團就合約開發成本及資本開支承擔為2,261.2百萬港元（於二零一三年十二月三十一日：768.0百萬港元）。

員工及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團共有142名僱員（二零一三年十二月三十一日：33名）。於本回顧期間之總員工成本為15.0百萬港元（不包括董事酬金），較截至二零一三年六月三十日止六個月之0.8百萬港元上升14.2百萬港元。

應付董事的薪酬乃本公司薪酬委員會經參考彼等於本公司的職務及責任而建議。本集團根據其僱員之表現及工作經驗以及當時市價釐定薪酬。本集團給予僱員具競爭力之薪金，並會參考本集團及個別僱員之表現而派發花紅。其他福利包括香港僱員向法定強制性公積金計劃供款及為其中國僱員向法定中央退休金計劃供款。於二零一四年六月三十日後，本集團採納一項股份獎勵計劃及一項購股權計劃，作為長期員工激勵的一部份。

物業估值

獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司已就本集團於二零一四年六月三十日之投資物業進行物業估值，有關估值已用於編製二零一四年中期業績。該估值乃以直接比較法及參照有關市場上可供比較之市場交易，並已計及完成開發所產生及將產生之建築成本。本集團投資物業於二零一四年六月三十日之估值為216.5百萬港元，本期間損益呈列並錄得公平值減少5.9百萬港元。於二零一三年十二月三十一日，本集團沒有投資物業。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治，以確保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本期間內應用該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本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.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及行政總裁（「行政總裁」），因此，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。

根據企管守則之守則條文第F.1.1條，公司之公司秘書應是上市公司的僱員，且對公司的日常事務有所認識。林婉玲女士（「林女士」）曾為本公司之公司秘書（「公司秘書」），彼乃由外聘服務供應商所委派。外聘服務供應商於本公司之主要聯絡人為執行董事陳迪生先生。自二零一四年三月二十日起，本集團財務總監雷美嘉女士已獲委任為公司秘書，以取代林女士。因此，企管守則之守則條文第F.1.1條已獲遵守。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

證券交易之標準守則

本公司已採納了標準守則作為董事進行證券交易之操守準則。本公司在向所有董事作出具體查詢後，所有董事確認彼等於本期間內一直遵守標準守則載列之所需標準。

經審核委員會審閱

由本公司所有獨立非執行董事組成之審核委員會與管理層已就本集團採納之會計準則及常規，以及本期間之未經審核簡明綜合財務報表進行審閱。

本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」對本集團本期內的簡明綜合財務報表進行審閱。

更改本公司之名稱、股份名稱及標誌

截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司股東於本公司二零一四年股東週年大會上以特別決議案批准更改公司名稱以及香港公司註冊處處長於二零一四年六月二十四日發出之公司更改名稱證明書後，本公司之名稱由「LT Holdings Limited 勒泰控股有限公司」更改為「LT Commercial Real Estate Limited 勒泰商業地產有限公司」。本公司之英文股份簡稱已由「LT HOLDINGS」更改為「LT COMM REALEST」，而本公司之中文股份簡稱已由「勒泰控股」更改為「勒泰商業地產」，由二零一四年七月二日起生效。本公司之標誌亦更改為 。

報告期後事項

採納股份獎勵計劃

於二零一四年八月八日，本公司採納一項股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。據此，本公司之現有股份將由交通銀行信託有限公司從市場購入（代價由本公司支付），並代本集團任何成員公司全部或一名或以上的員工以信託形式持有，直至該等本公司股份根據股份獎勵計劃的相關規則歸屬於董事會所挑選的相關員工。詳情請參閱本公司日期為二零一四年八月八日之公告。

採納購股權計劃

於二零一四年八月二十二日，本公司採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。據此，董事會可酌情向其全權認為對本公司或本集團作出或將作出貢獻之本公司或本集團任何董事及任何僱員授予購股權。

購股權計劃已獲本公司股東於二零一四年八月二十二日舉行之股東特別大會上批准，有效日期由二零一四年八月二十二日購股權起採納日期起計10年。詳情請參閱本公司日期為二零一四年八月六日之通函。

致謝

本人希望藉此機會對股東一直以來之鼎力支持及全體董事及竭誠為本集團付出寶貴貢獻之人士深表謝意。

代表董事會
勒泰商業地產有限公司
主席兼行政總裁
楊龍飛

香港，二零一四年八月二十五日

於本公告日期，執行董事為楊龍飛先生（主席兼行政總裁）、戴輝女士、陳迪生先生（副行政總裁）及楊少星先生，非執行董事為李君豪先生及林光蔚先生，以及獨立非執行董事為范仁達先生、范駿華先生及劉裕豐先生。

本公司網站：<http://www.lth.com.hk>