

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之的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

### 截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之全年業績

勒泰商業地產有限公司（「本公司」）之董事（「董事」）會（「董事會」）謹此公佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一四年十二月三十一日止財政年度（「本年度」）根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十六第45段而編製之經審核綜合業績。本集團之綜合損益及其他全面收益報表及綜合財務狀況報表，連同截至二零一三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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收益	3	4,726	9,956
其他收入、收益及虧損	5	15,632	(995)
投資物業公平值增加		67,768	—
銷售及市場營銷開支		(18,566)	—
行政開支		(84,233)	(24,986)
融資成本	6	(3,783)	(4,180)
		<hr/>	<hr/>
除稅前虧損	7	(18,456)	(20,205)
所得稅開支	8	(20,570)	(108)
		<hr/>	<hr/>
本年度來自持續經營業務之虧損		(39,026)	(20,313)

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>已終止經營業務</b>			
本年度來自已終止經營業務之溢利		-	175
出售一間附屬公司虧損		-	(876)
		<u>-</u>	<u>(701)</u>
本公司擁有人應佔虧損		<u>(39,026)</u>	<u>(21,014)</u>
<b>其他全面(支出)收益</b>			
<i>其後不會重新分類到損益之項目：</i>			
換算功能貨幣至呈報貨幣產生之匯兌差額		<u>20</u>	<u>-</u>
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>			
待售金融資產之公平值變動		(843)	(2,396)
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>(6,371)</u>	<u>(9)</u>
		<u>(7,214)</u>	<u>(2,405)</u>
本年度其他全面開支		<u>(7,194)</u>	<u>(2,405)</u>
本公司擁有人應佔本年度全面支出		<u><u>(46,220)</u></u>	<u><u>(23,419)</u></u>
<b>每股虧損(港仙)</b>			
		9	
<b>基本</b>			
來自持續經營及已終止經營業務		<u><u>(11.52)</u></u>	<u><u>(6.20)</u></u>
來自持續經營業務		<u><u>(11.52)</u></u>	<u><u>(6.00)</u></u>
<b>攤薄</b>			
來自持續經營及已終止經營業務		<u><u>(11.52)</u></u>	<u><u>不適用</u></u>
來自持續經營業務		<u><u>(11.52)</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

# 綜合財務狀況報表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		568,124	—
物業、廠房及設備		8,722	1,717
待售金融資產		63,369	64,469
已抵押銀行存款		17,502	—
		<u>657,717</u>	<u>66,186</u>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		959,705	—
應收賬款及其他應收賬款、 按金及預付款項	10	9,165	2,665
可收回稅項		—	2,475
定期存款及銀行結餘		379,331	493,887
		<u>1,348,201</u>	<u>499,027</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付賬款及應計款項	11	347,038	2,664
應付關聯公司款項		8,292	2,826
應付稅項		144	—
可換股債券	13	112,759	—
銀行借款		1,191	—
		<u>469,424</u>	<u>5,490</u>
流動資產淨值		<u>878,777</u>	<u>493,537</u>
資產總額減流動負債		<u>1,536,494</u>	<u>559,723</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	12	498,548	3,388
儲備		14,955	556,335
本公司擁有人應佔股本權益總額		<u>513,503</u>	<u>559,723</u>
<b>非流動負債</b>			
已收取租金按金		590	—
可換股債券	13	455,764	—
來自一間關聯公司之貸款		280,669	—
優先票據		149,002	—
債券		28,638	—
銀行借款		88,010	—
遞延稅項負債		20,318	—
		<u>1,022,991</u>	<u>—</u>
		<u>1,536,494</u>	<u>559,723</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

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」）。

於本年度，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，並已自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。

本綜合財務報表乃按照所有適用香港財務報告準則（香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱），香港公司條例及上市規則。除投資物業及若干金融工具按公平價值計量外，綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈列。於本年度，本集團擴充其物業投資及開發業務。於二零一四年一月，本集團於中華人民共和國（「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年度由港元更改為人民幣（「人民幣」）。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27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	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

於本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團及本公司於本年度或過往年度之財務業績及狀況及／或載於該等綜合財務報表的披露構成重大影響。

## 已頒佈但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早採納下列已頒佈但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則、修訂：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	從客戶合約所得之收益 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營權益之會計處理 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號之修訂	披露主動性 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號之修訂及香港會計準則第38號之修訂	釐定折舊及攤銷可接受方法 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號之修訂	定額福利計劃：僱員供款 <sup>4</sup>
香港財務報告準則之修訂	二零一零年至二零一二年週期 香港財務報告準則之年度改進 <sup>6</sup>
香港財務報告準則之修訂	二零一一年至二零一三年週期 香港財務報告準則之年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則之修訂	二零一二年至二零一四年週期 香港財務報告準則之年度改進 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：結果植物 <sup>5</sup>
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表內之權益法 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之銷售或注資 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合報表之例外情況 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之首個年度香港財務報告準則財務報表生效

<sup>3</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，附帶有限豁免情況

董事預期，日後應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號可能會對本集團之綜合財務報表產生影響。然而，在詳細檢討完成前對該影響作出合理估計並不可行。

除上述者外，董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

### 3. 收益

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
持續經營業務		
收入分析如下：		
租金收入	1,654	—
待售金融資產之利息收入	3,072	3,699
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	—	4,842
	<u>4,726</u>	<u>9,956</u>

#### 4. 分部資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則第8號「營運分類」，本集團為資源分配及表現評估而向主要營運決策者，即本公司主席呈報的可呈報及營運分類為：(i)證券投資及融資（持續經營業務）；及(ii)物業租賃（已終止經營業務）。有關物業租賃之營運分類已於該年度呈列為已終止經營業務。隨物業租賃業務終止後，主要營運決策者認為，根據香港財務報告準則第8號僅有一個營運分類，而本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度視其綜合損益及其他全面收益報表為整體，以作資源分配及表現評估。

於本年度，本集團於中國及美國開始進行物業投資及發展。因此，根據香港財務報告準則第8號，本集團可呈報及經營分部按截至二零一四年十二月三十一日止年度向首席營運決策人呈報之資料如下：

- (i) 證券投資及融資；
- (ii) 於中國之物業投資；
- (iii) 於中國之物業開發；
- (iv) 於美國之物業投資；及
- (v) 於美國之物業開發。

##### 分部收益及業績

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。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

##### 持續經營業務

	證券 投資及 融資 千港元	於中國之 物業投資 千港元	於中國之 物業開發 千港元	於美國之 物業投資 千港元	於美國之 物業開發 千港元	綜合 千港元
<b>收益</b>						
來自外部客戶之收益	3,072	—	—	1,654	—	4,726
<b>業績</b>						
分部業績	2,996	81,270	(2,972)	(12,645)	(10,929)	57,720
未分配項目						
其他收入、收益 及虧損						15,542
未分配企業開支， 淨額						(91,718)
<b>稅前虧損</b> (持續經營業務)						<u>(18,456)</u>

上述已呈報分部收益指來自外部客戶之收益。本年度並無集團內部間之銷售。

經營分部之會計政策與附註2所述之本集團會計政策相同。分部業績指未分配中央行政成本（包括董事酬金、其他收入、收益及虧損、融資成本及所得稅開支）之溢利／虧損。此項措施乃為資源分配及分類表現評估目的而向營運決策者呈報。

## 分部資產及負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團之分部資產及負債如下：

	證券 投資及 融資 千港元	於中國之 物業投資 千港元	於中國之 物業開發 千港元	於美國之 物業投資 千港元	於美國之 物業開發 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>						
分部資產	<u>64,294</u>	<u>548,994</u>	<u>877,234</u>	<u>168,457</u>	<u>232,989</u>	<u>1,891,968</u>
有抵押銀行存款						17,502
定期存款及銀行結餘						85,548
未分配企業資產						<u>10,900</u>
綜合總資產						<u><u>2,005,918</u></u>
<b>負債</b>						
分部負債	<u>-</u>	<u>129,831</u>	<u>209,357</u>	<u>90,425</u>	<u>587</u>	<u>430,200</u>
可換股債券						568,523
優先票據						149,002
債券						28,638
應付稅項						144
遞延稅項負債						20,318
未分配企業負債						<u>295,590</u>
綜合總負債						<u><u>1,492,415</u></u>

為監管分部表現及分配分部間之資源：

- 除若干其他應收賬款、按金及預付賬款、可收回稅項、已抵押銀行存款及若干定期存款及銀行結餘外，所有資產均分配至經營分部；及
- 除其他應付賬款及應計賬款、應付關聯公司之賬款、可換股債券、優先票據、債券、來自一間關聯公司之貸款及遞延稅項負債外，所有負債均分配至經營分部。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之其他分部資料

	證券 投資及 融資 千港元	於中國之 物業投資 千港元	於中國之 物業開發 千港元	於美國之 物業投資 千港元	於美國之 物業開發 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
折舊	-	-	-	-	-	1,281	1,281
添置物業、廠房及設備	-	-	-	-	-	8,286	8,286
添置投資物業	-	321,333	-	179,973	-	-	501,306
開發中待售物業開發 及收購成本	-	-	736,447	-	223,258	-	959,705
投資物業公平值之 增加(減少)	-	81,270	-	(13,502)	-	-	67,768
	<u>-</u>	<u>81,270</u>	<u>-</u>	<u>(13,502)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>67,768</u>

## 地區資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團之經營位於香港、中國及美國，而截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之經營及非流動資產主要位於香港。本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度按經營位置分類之來自外部客戶之持續經營收益，以及於二零一四年十二月三十一日按資產位置分類之非流動資產資料詳情如下：

	二零一四年	
	來自外部 客戶之收益 千港元	非流動資產 千港元
香港	3,072	2,121
中國	–	404,463
美國	1,654	170,262
	<u>4,726</u>	<u>576,846</u>

非流動資產不包括已抵押銀行存款及待售金融資產。

### 主要客戶之資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度，收益約501,000港元包括來自本集團物業投資分部之一名單一客戶，彼就本集團總收益貢獻10%或以上。

## 5. 其他收入、收益及虧損

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行存款利息收入	3,290	1,573
匯兌收益(虧損)	2,578	(2,578)
按公平值計入損益之指定 可換股債券公平值變動	9,675	–
其他	89	10
	<u>15,632</u>	<u>(995)</u>

## 6. 財務費用

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
可換股債券利息	96,435	–
來自一間關聯公司之貸款之利息	26,097	–
優先票據利息	3,096	–
債券利息	379	–
銀行借款利息	308	–
來自控股股東之貸款之利息(附註)	–	4,180
	<u>126,315</u>	<u>4,180</u>
減：資本化為投資物業及開發中待售物業之金額	(122,532)	–
	<u>3,783</u>	<u>4,180</u>

附註：於二零一三年六月十七日，本公司與楊先生訂立貸款協議，據此，楊先生同意向本公司提供本金額為300,000,000港元之貸款。該貸款為無抵押、按三個月香港銀行同業拆息加年利率5厘計息，且須自提取貸款當日起計36個月全額償還。有關貸款詳情載於本公司日期為二零一三年六月十八日之公佈內。該貸款於二零一三年六月二十五日獲提取及於截至二零一三年十二月三十一日止年度悉數償還。

## 7. 除稅前虧損

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前虧損已扣除下列各項目：		
僱員福利開支		
董事酬金		
— 費用	1,780	1,482
— 薪金、花紅及津貼	6,963	4,529
— 退休福利成本	83	33
	<u>8,826</u>	<u>6,044</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	39,635	4,232
退休福利成本	2,758	243
	<u>42,393</u>	<u>4,475</u>
總僱員福利開支	51,219	10,519
減：資本化為投資物業及 開發中待售物業之金額	<u>(10,358)</u>	—
	40,861	10,519
核數師酬金	700	300
經營租賃付款	10,810	5,403
折舊	<u>1,281</u>	<u>79</u>

## 8. 所得稅開支

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
開支包括：		
香港利得稅		
本年度	252	118
過往年度超額撥備	—	(10)
	<u>252</u>	<u>108</u>
遞延稅項	20,318	—
	<u>20,570</u>	<u>108</u>

香港利得稅乃根據兩年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%。

美國附屬公司須按聯邦所得稅35%及州稅8.8%繳付所得稅。

由於本集團於中國之公司分別產生稅項虧損，因此並無就企業所得稅法作出撥備。

## 9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內虧損		
年內本公司擁有人應佔 就每股基本及攤薄虧損 而言虧損		
— 持續經營業務	(39,026)	(20,313)
— 已終止經營業務	—	(701)
	<u>(39,026)</u>	<u>(21,014)</u>
	二零一四年 千	二零一三年 千

### 股份數目

就每股基本及攤薄虧損而言普通股數目	<u>338,766</u>	<u>338,766</u>
-------------------	----------------	----------------

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

去年，由於並無潛在攤薄工具發行，故概無呈列每股攤薄虧損。

## 10. 應收賬款、按金及預付賬款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收賬款	1,175	—
按金、預付賬款及其他應收賬款	7,990	2,665
	<u>9,165</u>	<u>2,665</u>

應收賬款為本集團委任之物業經理代收之租金。(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理本集團收取之租金。)於二零一四年十二月三十一日,該等貿易應收賬款仍未到期支付。

## 11. 應付賬款、其他應付賬款及應計賬款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付建築成本	329,828	—
其他應付賬款及應計賬款	17,210	2,664
	<u>347,038</u>	<u>2,664</u>

應付建築成本根據發票日期於一年內到期。

## 12. 股本

	股份數目	股本 千港元
法定：		
於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日 — 每股0.01港元普通股	50,000,000,000	500,000
於二零一四年十二月三十一日 (附註)	不適用	不適用
已發行及繳足：		
於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日 — 每股0.01港元普通股	338,765,987	3,388
廢除面值後由溢價賬戶轉撥	—	495,160
於二零一四年十二月三十一日 — 無面值普通股	338,765,987	498,548

附註：根據於二零一四年三月三日生效之香港公司條例(香港法例第622章)，法定股本之概念不再存在，本公司之股份不再附有面值。由於轉換原因，對有關賦予任何股東之已發行股份數目並無影響。

### 13. 可換股債券

	千港元
於二零一四年一月一日	—
發行可換股債券	550,000
發行可換股債券的開支	(912)
本年度利息支出	96,435
已付利息	(67,325)
公平值變動	(9,675)
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	568,523
	<hr/> <hr/>
就呈報而言之分析：	
流動負債	112,759
非流動負債	455,764
	<hr/>
	568,523
	<hr/> <hr/>

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（「到期日」）到期，以港元列值並以12%年利率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前一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」），本公司必須向各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）。利息須每季度支付並按實際利率資本化。

根據可換股債券之條款及條件，本公司須於發行可換股債券日期之第一及第二週年（「週年日期」）償還若干本金。倘載列於條款之若干條件並未達成，本公司須分別於週年日期償還額外本金。有關償還條款及條件之詳情載列於本公司日期於二零一三年十二月二十四日及二零一四年一月三日之公告。

可換股債券可按初始換股價每股2.6701港元轉換為股份，該等股份合共最多為33,537,900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9.01%之股份數目（以較高者為準）。有關可換股債券之轉換及贖回條款以及其他條款之詳情載列於本公司於二零一三年十二月二十四日及二零一四年一月三日刊發之公佈。因此，具轉換特徵之可換股債券之本金額為約89,550,000港元（「具轉換特徵之可換股債券」），而並無轉換特徵之可換股債券之本金額為約460,450,000港元（「普通票據」）。

可換股債券由已抵押銀行存款、中國勒泰持有之本公司股份、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。該等關聯公司及楊先生均無就證券及所提供之擔保向本公司收費。

由於可換股債券包括一項以上非緊密關聯嵌入式衍生工具，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。

## 股息

董事不建議就本年度派付末期股息（二零一三年：無）。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事會根據於二零一三年一月二十二日通過之特別決議案宣派截至二零一二年十二月三十一日止年度每股1.4464港元特別中期股息，並於二零一三年二月十九日派付予本公司股東。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本年度，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。

### 物業投資和開發

#### 唐山鐵西勒泰項目

本集團成功於二零一四年一月投得中國河北省唐山市的兩幅土地。

第一塊土地位於中國河北省唐山市路北區北新西道與西環路交界處，場地面積約為93,706.33平方米（「平方米」）。該地塊指明作商業用途，地積比率不超過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253.9百萬元）成功投得該土地。

第二塊土地位於中國河北省唐山市路北區北新西道與西環路交界處，場地面積約為63,595.87平方米。該地塊指明作商業及住宅用途，地積比率不超過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244.4百萬元）成功投得該土地。該兩塊土地位置毗連另一塊土地。

本集團擬將兩塊土地一併開發，組成唐山鐵西勒泰項目。唐山鐵西勒泰項目在開發規劃總綱下，將包括購物中心、辦公室、酒店、住宅及零售物業。請參閱本公司於二零一四年一月二十二日及二十四日刊發之公告及二零一四年三月三十一日刊發之通函，了解詳情。

於二零一四年六月二十一日，本集團與中國鐵建股份有限公司（股份代號：1186）的兩家子公司訂立了一系列基礎工程承包合同和總承包合同，作為唐山鐵西勒泰項目的土方，基坑支護，打樁工作和建設的總承包商，涵蓋建築面積約680,000平方米。請參閱本公司於二零一四年六月二十三日刊發之公告及二零一四年七月二十八日刊發之通函，了解詳情。

唐山鐵西勒泰項目於二零一四年十二月三十一日仍在施工中。住宅部份將於二零一五年中開始預售，屆時約90,000平方米的住宅單位將推出發售。整個項目預計將於二零一六年竣工及開始交付。

### ***South Hills Plaza***

於二零一四年四月，本集團與賣方訂立買賣協議，據此本集團將收購位於美國加利福尼亞洲名為South Hills Plaza的物業，代價為20,695,000美元（相等於約161,421,000港元）。對South Hills Plaza的收購於二零一四年十一月完成。

South Hills Plaza由位於美國加利福尼亞洲West Covina市1410-1432 South Azusa Avenue的一塊土地組成，涵蓋總面積9.43畝，其裝修，包括但不限於5棟單層零售建築物和一棟2層高多租戶零售建築物，總可出租樓面面積約為120,589平方英尺。該物業由本集團持有作為投資物業賺取租金收入。於二零一四年十二月三十一日，South Hills Plaza的出租率為85%。由於收購South Hills Plaza已於二零一四年十一月完成，於本年度對本集團貢獻的租金收入約為1.7百萬港元。二零一五年的租金收入預計約為1.5百萬美元（相等於約11,700,000港元）。

### ***Anaheim項目***

於二零一四年十一月，本集團亦收購由七塊土地組成的地塊，代價為28,350,000美元（相等於約221,130,000港元）。該塊土地位於South Stage College Boulevard及East Orangewood Avenue交界處的東北方，這是坐落在美國加州橙縣中央被稱為「白金三角」某小區，大致上位於5號州際公路State Route 57與Katella大道之間，面積約59,000平方米。該塊土地已批准興建供525伙住宅。Anaheim項目於二零一四年十二月三十一日處於初步規劃及設計階段。

### **證券投資及金融業務**

於二零一四年十二月三十一日，本集團於定息票據的投資，本金總額為7.5百萬美元，賺取利息收入3.1百萬港元（二零一三年：3.7百萬港元）。於二零一四年十二月三十一日，定息票據的公平值為63.4百萬港元（二零一三年：64.5百萬港元）。

## 前景

中國經濟增長預計會穩定下來，及於往後幾年經歷均衡增長。董事認為，鑒於家庭收入持續增長、城市化的趨勢，最終用戶的需求不斷增加以及政府放寬房地產調控措施，中國地產行業仍有長遠發展前景。本集團於美國的投資項目將相對國內業務提供投資多元化。

唐山鐵西勒泰項目現為本集團於二零一四年度在中國開發的唯一一個項目。該項目預計於二零一六年竣工及產生收入。

於收購South Hills Plaza後，物業將為本集團產生穩定的租金收入。本集團計劃展開裝修工程，增加物業資本價值及回報。

本集團於美國之投資項目將為本地業務帶來投資多元化。本集團將集團發展現有項目，與此同時繼續物色合適土地收購機會供未來發展。

## 財務回顧

於本年度，本集團之收益約為4.7百萬港元，較二零一三年約10.0百萬港元減少約52.5%。

本年度之收益包括本集團從定息票據投資所得利息收入及本集團投資物業的租金收入。定息票據所得利息收入減少約17.0%至3.1百萬港元（2013年：3.7百萬港元）。本年度，本集團投資物業的租金收入約1.7百萬港元（二零一三年：零），乃於二零一四年十一月收購South Hills Plaza時產生。

向前同系附屬公司借出的計息循環貸款900,000,000港元（「該貸款」）已分別於二零一三年一月三十日及二零一三年十月四日全數償還本公司。因此，本集團於本年度並無就有關該貸款確認利息收入（二零一三年：6.3百萬港元）。

本年度其他收入、收益及虧損增加16.6百萬港元至淨收益15.6百萬港元（二零一三年：虧損：1.0百萬港元）。增加主要由於就9.7百萬港元（二零一三年：零）的可換股債券公平值變動收益及匯兌收益。此外，本集團錄得投資物業公平值增加67.8百萬港元（二零一三年：零）。

本年度行政開支由二零一三年的25.0百萬港元增加至約84.2百萬港元。於本年度，本集團一直積極物色物業開發及投資業務的機會，包括收購兩塊土地，以供開發唐山鐵西勒泰項目，於美國收購South Hills Plaza及Anaheim項目的土地。由於擴充業務活動，本集團於本年度產生較高行政開支，包括增加租金及員工開支，以支持本集團於香港、中國及美國的營運。

銷售及推廣開支大幅增加至18.6百萬港元（二零一三年：零），主要由於本年度推廣及準備預售唐山鐵西勒泰項目產生的成本有關。

本年度總融資成本為126.3百萬港元（二零一三年：0.4百萬港元），主要由於：(i)發行本金額550百萬港元的可換股債券；(ii)發行年期八年的債券；(iii)發行年期三年的優先票據，及(iv)楊先生控制的有關連公司提供的貸款。在這些融資成本中，投資物業及在建中可供發售的物業直接相關約122.5百萬港元（二零一三年：零），因此已撥充資本。餘下的利息成本約3.8百萬港元（二零一三年：0.4百萬港元）與一般營運資金用途的借貸有關，及已作為融資成本支銷。

由於上文簡介的多項因素，本年度除稅前虧損減少8.7%至18.5百萬港元（二零一三年：20.2百萬港元）。

稅項增加至20.6百萬港元（二零一三年：0.1百萬港元）。稅項大幅增加，主要由於中國投資物業公平值增加導致遞延稅開支。

基於上述原因，本集團除稅後虧損約為39.0百萬港元（二零一三年：約21.0百萬港元）。

## 資產淨值

截至二零一四年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值約達513.5百萬港元，而二零一三年十二月三十一日則約為559.7百萬港元。本公司擁有人應佔之每股資產淨值約為1.52港元（二零一三年：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，於二零一四年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物總額維持在約396.8百萬港元（二零一三年十二月三十一日：約493.9百萬港元）之水平。於二零一四年十二月三十一日之流動比率為2.9倍，而於二零一三年十二月三十一日為90.9倍。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之淨債務結餘為719.2百萬港元（二零一三年十二月三十一日：無）及其總股權為513.5百萬港元（二零一三年十二月三十一日：559.7百萬港元）。於二零一四年十二月三十一日，本集團之淨資產負債比率為140.1%（二零一三年十二月三十一日：無），計劃乃按可換股債券、優先票據、債券、來自關聯公司之貸款及銀行借款總和扣減已抵押銀行存款，銀行結餘及現金後除以總股權之基礎。

本集團於二零一四年一月十日發行了550百萬港元、年利率為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，大部分已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（其中包括）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%）的第一優先股份抵押作抵押。

此外，誠如本公司於二零一三年十二月二十四日之公告所載，根據可換股債券之認購協議，楊先生向認購方承諾，倘仍有任何可換股債券或可轉換債券尚未償還，楊先生已經及將會按經擴大、已兌換及已轉換及悉數攤薄基準（即假設可兌換或轉換為股份或本公司其他證券（如有）的所有未贖回可換股債券、可轉換債券及所有其他證券已獲悉數兌換或轉換），隨時繼續擁有及維持於本公司已發行總股本合共65%或以上的直接及／或間接的股權權益。

於二零一四年六月十二日，本集團與楊先生控制的有關連公司訂立貸款協議。根據協議，該有關連公司同意向本集團提供本金額502百萬港元（相等於約人民幣400百萬元）的融資額度，利息按年利率12%計算。借貸為無抵押，及須於三年內償還。於二零一四年十二月三十一日，本金金額約290.4百萬港元已被提取（二零一三年十二月三十一日：零）。

於本年度，本公司發行為數30百萬港元的債券，利息按年利率8%計算，於8年內到期。於二零一五年，本公司亦發行第二批為數10百萬港元債券，年利率8%，於8年內到期。公司於本年度發行總額163百萬港元的三年期優先票據，利息按年利率10%計算。這些債券及優先票據的所得款項大部份已用於為開發房地產項目融資及作為本集團一般營運資金。

此外，於二零一四年十一月，本集團就抵押South Hills Plaza時取得為數11.5百萬美元（相等於約89.2百萬港元）的按揭貸款，年期為十年。

## 現金流量管理及流動資金風險

本集團的現金流量管理由總部的資金部門負責。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

於本年度，本集團之投資、資產及負債主要以港元、人民幣或美元（「美元」）計算，故並無進行對沖。本集團未來在唐山鐵西勒泰項目的營業額以人民幣計值，而於本年度發行的可換股債券、優先票據及債券以港元計值。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。

## 資產抵押

截至二零一四年十二月三十一日，本集團已質押金額為166.8百萬港元（二零一三年：零）的已竣工投資物業，作為89.2百萬港元（二零一三年：零）借貸的抵押。

## 資本和其他開發相關承擔及或然負債

於二零一四年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約1,846百萬港元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團就承擔收購土地及物業不超過768百萬港元，已授權但未訂約。

## 員工及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團共有172名僱員（二零一三年十二月三十一日：33名）。二零一四年之員工成本為42.4百萬港元（不包括董事酬金），較二零一三年之4.5百萬港元上升847.3%。

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。管理層根據其僱員之表現及工作經驗以及當時市價釐定僱員薪酬。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、美國及加拿大的僱員向中央退休金計劃供款。本年度，本集團已採納股份獎勵計劃及購股權計劃作為僱員之長期獎勵。

## 物業估值

本集團於美國和中國的投資物業於二零一四年十二月三十一日的物業估值，分別由獨立合資格專業估值師CCP Group, Inc.及戴德梁行有限公司進行。物業估值用於編製二零一四年度業績。估值根據收入資本化法、直接比較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，估值亦已考慮為完成開發已支付及將支付的建築成本。本集團投資物業於二零一四年十二月三十一日之估值為568.1百萬港元，而公平值增加67.8百萬港元已於本年度之綜合全面收益報表中確認。於二零一三年十二月三十一日，本集團沒有投資物業。

## 審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）包括全部三名獨立非執行董事，范駿華先生（審核委員會之主席）、范仁達先生及劉裕豐先生。本公司於本年度之年度業績已由審核委員會審閱。

## 德勤 • 關黃陳方會計師行之工作範圍

本集團核數師德勤 • 關黃陳方會計師行同意初步公佈所載本集團於本年度的綜合財務狀況表及綜合損益及其他全面收益表及其相關附註中之數據，與本集團本年度之經審核綜合財務報表所載數額一致。德勤 • 關黃陳方會計師行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，因此德勤 • 關黃陳方會計師行概不會就初步公佈發表任何保證。

## 企業管治守則

本公司已採納載於上市規則附錄14企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）之守則條文及若干建議最佳常規（不時修訂），以提高企業管治，符合本公司及股東之利益。

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年度內應用企管守則內之原則並已遵守企管守則之守則條文。概無董事知悉任何資料將合理指出本公司於本期間違反企業管治守則之守則條文，惟以下違規除外：

根據企管守則之守則條文第A.2.1條，本公司主席與行政總裁（「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主席及行政總裁，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廸生先生。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本公司之公司秘書，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。

## 證券交易之標準守則

本公司已採納了上市規則附錄十之《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採納之操守準則。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年度一直遵守標準守則載列之所需標準。

## 購回、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 致謝

本人謹藉此機會對本公司股東一直以來的鼎力支持及各董事及竭誠為本集團付出寶貴貢獻之人士深表謝意。

承董事會命  
勒泰商業地產有限公司  
主席兼行政總裁  
楊龍飛

香港，二零一五年三月二十七日

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、陳廸生先生(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>