

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)

截至二零一五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」）截至二零一五年六月三十日止六個月（「本期間」）之未經審核綜合中期業績，連同二零一四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	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
收益	3	6,842	1,537
其他收入、收益及虧損	5	(12,747)	3,732
投資物業公平值增加(減少)		64,356	(5,972)
銷售及市場營銷支出		(6,489)	–
行政開支		(64,912)	(32,862)
融資成本		(14,242)	–
除稅前虧損		(27,192)	(33,565)
所得稅開支	7	(13,648)	–
本公司擁有人應佔本期間虧損	6	(40,840)	(33,565)
其他全面收益(開支)			
其後不會重新分類至損益之項目：			
由功能貨幣換算為呈報貨幣產生之匯兌差額		3,329	(290)
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		(426)	(1,060)
待售金融資產之公平值變動		–	44
出售待售金融資產後解除證券投資儲備		(3,713)	–
		(4,139)	(1,016)
本期間其他全面開支		(810)	(1,306)
本公司擁有人應佔本期間全面開支總額		(41,650)	(34,871)
每股虧損(港仙)	9		
基本		(12.06)	(9.91)
攤薄		(12.06)	(9.91)

簡明綜合財務狀況報表
於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		840,116	568,124
物業、廠房及設備		9,972	8,722
待售金融資產		–	63,369
就收購土地支付之按金		12,505	–
已抵押銀行存款		14,102	17,502
		<u>876,695</u>	<u>657,717</u>
流動資產			
開發中待售物業		1,243,109	959,705
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	10	13,829	9,165
定期存款及銀行結餘		66,530	379,331
		<u>1,323,468</u>	<u>1,348,201</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及應計款項	11	720,543	347,038
出售物業之已收取按金		79,748	–
應付關聯公司款項		34,291	8,292
應付稅項		144	144
可換股債券	12	54,180	112,759
銀行借款		1,191	1,191
		<u>890,097</u>	<u>469,424</u>
流動資產淨值		<u>433,371</u>	<u>878,777</u>
資產總額減流動負債		<u><u>1,310,066</u></u>	<u><u>1,536,494</u></u>

		二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資本及儲備			
股本	13	498,548	498,548
儲備		(26,695)	14,955
本公司擁有人應佔股本權益總額		<u>471,853</u>	<u>513,503</u>
非流動負債			
已收取租金按金		581	590
可換股債券	12	439,354	455,764
來自一間關聯公司貸款		39,622	280,669
優先票據		197,295	149,002
債券		39,935	28,638
銀行借款		87,460	88,010
遞延稅項負債		33,966	20,318
		<u>838,213</u>	<u>1,022,991</u>
		<u>1,310,066</u>	<u>1,536,494</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

1. 編製基準

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（「香港聯交所」）證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。本集團並無提前應用香港聯交所於二零一五年初頒佈之證券上市規則附錄16之修訂，其將於二零一五年十二月三十一日或之後開始之會計期間生效。

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。

截至二零一五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二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所依循者相同。

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佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）新訂詮釋及修訂：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款

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

截至六月三十日止六個月	
二零一五年	二零一四年
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：

投資物業之租金收入	6,554	—
待售金融資產之利息收入	288	1,537
	<u>6,842</u>	<u>1,537</u>

4. 分部資料

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)	
	截至六月三十日止六個月 二零一五年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一四年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一五年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一四年 千港元 (未經審核)
證券投資及融資	288	1,537	3,585	1,509
於中華人民共和國(「中國」)之 物業投資	-	-	32,360	(8,798)
於中國之物業開發	-	-	(22,133)	(8,453)
於美利堅合眾國(「美國」)之物業投資	6,554	-	20,699	(4,434)
於美國之物業開發	-	-	(16,082)	-
	<u>6,842</u>	<u>1,537</u>	<u>18,429</u>	<u>(20,176)</u>
未分配項目				
其他收入、收益及虧損			(16,044)	3,732
未分配企業開支，淨額			(29,577)	(17,121)
除稅前虧損			<u>(27,192)</u>	<u>(33,565)</u>

分部資產及負債

以下為根據可呈報及經營分部之本集團資產及負債分析。

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產		
證券投資及融資	-	64,294
於中國之物業投資	688,246	548,994
於中國之物業開發	1,058,422	877,234
於美國之物業投資	189,361	168,457
於美國之物業開發	234,716	232,989
	<u>2,170,745</u>	<u>1,891,968</u>
已抵押銀行存款	14,102	17,502
定期存款及銀行結餘	3,899	85,548
未分配企業資產	11,417	10,900
	<u>2,200,163</u>	<u>2,005,918</u>
綜合總資產		

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部負債		
於中國之物業投資	278,572	129,831
於中國之物業開發	490,180	209,357
於美國之物業投資	89,855	90,425
於美國之物業開發	3,923	587
	<hr/>	<hr/>
	862,530	430,200
可換股債券	493,534	568,523
優先票據	197,295	149,002
來自一間關聯公司之貸款	39,622	280,669
債券	39,935	28,638
應付稅項	144	144
遞延稅項負債	33,966	20,318
未分配企業負債	61,284	14,921
	<hr/>	<hr/>
綜合總負債	1,728,310	1,492,415

5. 其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
銀行存款利息收入	577	800
匯兌收益淨額	736	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	(17,398)	1,334
出售待售金融資產之收益	3,297	—
其他	41	53
	<hr/>	<hr/>
	(12,747)	3,732

6. 本期間虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (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	45,466	45,978
來自一間關聯公司貸款之利息	19,769	2,988
優先票據之利息	11,617	—
債券之利息	1,621	—
銀行借款之利息	1,004	—
	<hr/>	<hr/>
總融資成本	79,477	48,966
減：在建投資物業及開發中待售物業之資本化金額	(65,235)	(48,966)
	<hr/>	<hr/>
	14,242	—
	<hr/>	<hr/>
折舊	833	330
僱員福利開支		
董事酬金		
— 袍金	883	883
— 薪金、花紅及津貼	3,429	3,191
— 退休福利成本	94	72
	<hr/>	<hr/>
	4,406	4,146
	<hr/>	<hr/>
其他員工成本		
— 薪金、花紅及津貼	26,699	13,195
— 退休福利成本	1,768	1,758
	<hr/>	<hr/>
	28,467	14,953
	<hr/>	<hr/>
總僱員福利開支	32,873	19,099
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	(8,629)	(4,045)
	<hr/>	<hr/>
	24,244	15,054
	<hr/>	<hr/>
經營租賃項下之租金開支	5,508	4,739
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
遞延稅項－重估投資物業	13,648	–

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%。

美國附屬公司須按聯邦所得稅35%及州稅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。

由於本集團於香港、中國及美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

於截至二零一五年六月三十日止六個月並無派付、宣佈或建議派發股息。本公司董事決定不會就截至二零一五年六月三十日止六個月派付股息。

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	
	二零一五年	二零一四年
	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盈利之 本期間虧損	(40,840)	(33,565)
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
股份數目		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數	338,766	338,766

於本期間及過往期間，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。

10. 貿易及其他應收賬款、應收賬款、按金及預付款項

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	1,078	1,175
其他按金、預付款項及應收賬款	12,751	7,990
	<u>13,829</u>	<u>9,165</u>

11. 貿易及其他應付賬款及應計款項

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付興建成本	685,421	329,828
其他應付賬款及應計款項	35,122	17,210
	<u>720,543</u>	<u>347,038</u>

12. 可換股債券

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期／年初	568,523	—
發行可換股債券	—	550,000
償還可換股債券	(110,000)	—
發行可換股債券開支	—	(912)
本期間／年度收取之利息	45,466	96,435
已付利息	(27,853)	(67,325)
公平值變動	17,398	(9,675)
期／年末	<u>493,534</u>	<u>568,523</u>
就呈報而言之分析：		
流動負債	54,180	112,759
非流動負債	439,354	455,764
	<u>493,534</u>	<u>568,523</u>

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之第一及第二週年（「週年日期」）償付若干本金款項。倘載於條款之若干條件未能達成，本公司須於週年日期償付額外款項。有關償付條款及條件之詳情載列於本公司日期為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。

13. 股本

	股份數目	股本 千港元
法定：		
於二零一四年一月一日（經審核）		
－ 每股面值0.01港元之普通股	50,000,000,000	500,000
於二零一四年六月三十日（未經審核）、		
於二零一四年十二月三十一日（經審核）及		
二零一五年六月三十日（未經審核）（附註）	不適用	不適用
已發行及繳足：		
於二零一四年一月一日（經審核）		
－ 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	—	495,160
於二零一四年六月三十日（未經審核）、		
於二零一四年十二月三十一日（經審核）及		
二零一五年六月三十日（未經審核）		
－ 無面值之普通股	338,765,987	498,548

附註：根據於二零一四年三月三日起生效的香港公司條例（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。

14. 報告期後事項

報告期末之後，本集團與一名獨立第三方於中國成立一間合資公司（「合資公司」）。合資公司之主要業務活動為房地產開發及經營，並由本集團及獨立第三方各持有50%。於二零一五年八月，合資公司成功投得位於中國河北省邯鄲市的兩塊土地的土地使用權，總代價為人民幣1,108.8百萬元（約1,341.60百萬元）。兩塊土地將被開發成為作出售及出租的區域。

有關成立合資公司及墊款予合資公司之詳情載於本公司日期為二零一五年八月五日、二零一五年八月七日、二零一五年八月十一日及二零一五年八月十四日之公告。

本集團向合資公司所作出的全部資本承擔為人民幣498.0百萬元（約602.6百萬元），其中人民幣25.0百萬元（約30.3百萬元）為註冊資本形式及人民幣473.0百萬元（約572.3百萬元）為無抵押及免息的股東貸款形式。

股息

董事會不建議派付本期間之中期股息（截至二零一四年六月三十日六個月：無）。

管理層討論及分析

業務回顧

於本期間，本集團積極尋求物業投資及開發業務之機遇，而證券投資及金融業務現正進行策略性檢討。

物業投資及開發

唐山勒泰城

於本期間，本集團繼續開發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，佔地面積約為93,706.33平方米。本集團於二零一四年一月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，佔地面積約為63,595.87平方米。本集團於二零一四年一月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。本集團已將兩幅土地共同開發成為唐山勒泰城。唐山勒泰城將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。整個項目在建工程的總面積約為68萬平方米。該項目已於二零一四年正式動工，部份住宅已於二零一五年六月開始進行預售。購物商場部份已開始招租。整個項目預計於二零一六年逐步落成。

邯鄲勒泰城

此外，本集團積極尋求受政府政策支持的項目。一間合資公司於二零一五年八月五日在中國成立，50%由本集團的全資附屬公司邯鄲勒泰房地產開發有限公司擁有及50%由合作夥伴邯鄲市城投房地產開發有限公司擁有。於二零一五年八月五日，合資公司以約人民幣260.5百萬元（相等於約315.2百萬港元）成功競買邯鄲國土局所持掛牌出售一幅位於中國河北省邯鄲市沁河北面、城內中街東面及青年路南面的土地。此土地的總地盤面積為67,778.5平方米，會按不超過3.49的容積率發展為住宅用途。

於二零一五年八月十四日，合資公司以約人民幣848.3百萬元（相等於約1,026.4百萬港元）成功競買邯鄲國土局所持掛牌出售一幅位於中國河北省邯鄲市人民路北面、陵西大街東面、叢台路南面及叢台公園西面的土地。此土地的總地盤面積為94,257.9平方米，會按不超過1.4的容積率發展為商業用途。此商業發展項目即將古老街道「串成街」重建成為別具戰漢時期和古越時期特色的商業、文化及旅遊行人路。該項目將提供集文化、旅遊、餐飲、娛樂、休閒、購物於一體的全方位、多功能的休閒生活體驗。

合資公司的資本承擔總額為人民幣498.0百萬元（相等於約602.6百萬元）。有關此項投資的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年八月七日、二零一五年八月十一日及二零一五年八月十四日的公告。

勒泰南山廣場

本集團於二零一四年四月底完成收購位於美國加利福尼亞州的物業，代價為20.7百萬美元（相等於約161.4百萬港元）。勒泰南山廣場由位於美國加利福尼亞西科維納市1410-1432 South Azusa Avenue的一幅土地組成，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，總可出租樓面面積為120,589平方英尺。該物業由本集團持有作為投資物業，於二零一五年開始賺取租金收入。於二零一五年六月三十日，勒泰南山廣場的出租率為85%，而於本期間對本集團貢獻的租金收入約為6.6百萬港元。

美國南加州勒泰中心

於二零一四年十一月，本集團收購由七幅土地組成的地塊，代價為28.4百萬美元（相等於約221.1百萬港元）。該幅土地位於南州立學院大道及東橘樹大道交界處的東北方，這是坐落在美國加利福尼亞橘郡之間稱為「白金三角」之中心地區，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。該幅土地已獲批准興建供525伙住宅。該項目於二零一五年六月三十日處於初步規劃及設計階段，項目預計於二零一六年動工。

證券投資及金融業務

於本期間，本集團已出售於定息票據的投資。該等票據於本期間賺取利息收入0.3百萬港元（二零一四年：1.5百萬港元）。於本期間，出售定息票據的收益為3.3百萬港元。

展望

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。唐山勒泰城現為本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月期間在中國開發的唯一項目。該項目預計於二零一六年竣工。本集團正在準備邯鄲勒泰城的施工設計，其將被開發成為商住兩用的混合項目。勒泰南山廣場已為本集團產生穩定的租金收入。本集團亦計劃展開裝修工程，增加物業資本價值及回報。至於美國南加州勒泰中心，該幅土地已獲批准興建供525伙住宅。本集團處於與安納罕姆市政府進行初步商討的階段，以發掘土地開發的各種可能性。本集團於美國之投資項目將為本地業務帶來投資多元化。本集團將集中發展現有項目，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

於本期間，本集團之總收益為6.8百萬港元（二零一四年：1.5百萬港元），較二零一四年同期增加345%。於本期間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。由於本集團在本期間出售所有定息票據，定息票據所得利息收入減少81%至0.3百萬港元（二零一四年：1.5百萬港元）。於本期間，本集團投資物業的租金收入為6.6百萬港元（二零一四年：零），乃源自本集團位於美國的投資物業－勒泰南山廣場。

於本期間，其他收入、收益及虧損指淨虧損12.7百萬港元（二零一四年：淨收益3.7百萬港元）。淨虧損主要由於就可換股債券公平值變動的虧損17.4百萬港元（二零一四年：收益1.3百萬港元）、匯兌收益0.7百萬港元（二零一四年：1.5百萬港元）及銀行存款的利息收入0.6百萬港元（二零一四年：0.8百萬港元）。

於本期間，本集團錄得來自唐山勒泰城及勒泰南山廣場投資物業公平值增加64.4百萬港元（二零一四年：減少6.0百萬港元）。

於本期間，行政開支由二零一四年同期的32.9百萬港元增加至64.9百萬港元。於本期間，本集團一直積極物色物業開發及投資業務的機會。由於擴充業務活動，本集團於本期間產生較高行政開支，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6.5百萬港元（二零一四年：零），主要與於本期間推廣及準備預售唐山勒泰城產生的成本有關。

於本期間，總融資成本為79.4百萬港元（二零一四年：49.0百萬港元），主要由於：(i)餘下本金額440百萬港元的可換股債券；(ii)年期八年的債券；(iii)年期三年的優先票據；及(iv)關聯公司提供的貸款。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65.2百萬港元（二零一四年：49.0百萬港元），因此已撥充資本。餘下的利息成本14.2百萬港元（二零一四年：零）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，於本期間，除稅前虧損減少19%至27.2百萬港元（二零一四年：33.6百萬港元）。所得稅開支增加至13.6百萬港元（二零一四年：零）。所得稅開支大幅增加，僅由於中國及美國投資物業公平值增加導致遞延稅項開支。基於上述原因，於本期間，本集團除稅後虧損為40.8百萬港元（二零一四年：33.6百萬港元）。

資產淨值

於二零一五年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值達471.9百萬港元，而二零一四年十二月三十一日則為513.5百萬港元。本公司擁有人應佔之每股資產淨值為1.39港元（二零一四年：1.52港元）。

流動資金及財務資源

於二零一五年六月三十日，本集團現金及現金等價物為66.5百萬港元（二零一四年十二月三十一日：379.3百萬港元）。於二零一五年六月三十日之流動比率為1.5倍（二零一四年十二月三十一日：2.9倍）。於二零一五年六月三十日，本集團之淨債務結餘為778.4百萬港元（二零一四年：719.2百萬港元）及其總股權為471.9百萬港元（二零一四年：513.5百萬港元）。本集團之淨資產負債比率為165.0%（二零一四年十二月三十一日：140.1%），乃按可換股債券、優先票據、債券、來自一間關聯公司之貸款及銀行借款總和扣減已抵押銀行存款，定期存款及銀行結餘後除以總股權之基礎計算。

於二零一四年一月，本集團發行了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已用作為唐山勒泰城之開發提供資金。可換股債券乃（其中包括）就本公司控股股東中國勒泰商業地產有限公司（「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，楊龍飛先生（「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，本集團與楊先生控制的關聯公司訂立貸款協議。根據該協議，該關聯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。於二零一五年八月十四日，本集團與關連公司簽訂一份補充貸款協議，將金額增至847百萬港元（相當於人民幣700百萬元），其他條款維持不變。借貸為無抵押，及須於三年內償還。於二零一五年六月三十日，本金額39.6百萬港元已被提取（二零一四年十二月三十一日：290.4百萬港元）。

於二零一四年十一月，本集團就抵押勒泰南山廣場時取得為數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。

於二零一四年，本公司發行第二批為數30百萬港元債券，年利率8%，於八年內到期。於本期間，本公司發行為數10百萬8年期8%債券。本公司亦於二零一四年內發行為數163百萬港元優先票據，年利率10%，於三年內到期。於本期間及期後，本公司發行為數50百萬港元及36百萬港元本金的10%票據。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。

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

於本期間，本集團之投資、資產及負債主要以港元（「港元」）、人民幣（「人民幣」）或美元（「美元」）計算，故並無進行對沖。本集團未來在唐山勒泰城的營業額以人民幣計值，而於本集團發行的可換股債券、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。

抵押資產

截至二零一五年六月三十日，本集團已質押金額為184.1百萬港元（二零一四年十二月三十一日：166.8百萬港元）的一個投資物業，即勒泰南山廣場，作為約88.7百萬港元（二零一四年十二月三十一日：89.2百萬港元）借貸的抵押。

資本及其他開發相關之承擔及或然負債

於二零一五年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

於二零一五年六月三十日，本集團就開發成本及資本開支有已訂約但未撥備承擔約1,369百萬港元（二零一四年：1,846百萬港元）。

員工及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團共有184名僱員（二零一四年：172名）。截至二零一五年六月三十日止六個月期間之員工成本為28.5百萬港元（不包括董事酬金），較截至二零一四年六月三十日止六個月期間之15.0百萬港元上升90%。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。於二零一四年，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二零一五年六月三十日的物業估值，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。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。本集團投資物業於二零一五年六月三十日之估值為840.1百萬港元（二零一四年十二月三十一日：568.1百萬港元），而公平值增加64.4百萬港元已於截至二零一五年六月三十日止六個月期間之綜合全面收益報表中確認。

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。

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。

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，二零一五年八月二十八日

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>