

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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)

截至二零一五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」)截至二零一五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，連同截至二零一四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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收益	4	12,610	1,654
其他收入、收益及虧損	6	46,348	15,632
投資物業公平值增加		92,478	67,768
銷售及市場營銷支出		(25,855)	(18,566)
行政支出		(128,193)	(84,157)
分佔一間合資公司虧損		(1,152)	—
財務費用	7	(39,050)	(3,783)
除稅前虧損	8	(42,814)	(21,452)
所得稅抵免(支出)	9	1,317	(20,318)
本年度來自持續經營業務之虧損		(41,497)	(41,770)

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已終止經營業務			
本年度來自己終止經營業務之溢利	16	<u>2,984</u>	<u>2,744</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損		<u>(38,513)</u>	<u>(39,026)</u>
其他全面(支出)收益			
<i>其後不會重新分類至損益之項目：</i>			
換算功能貨幣至呈列貨幣產生之匯兌差額		<u>(32,097)</u>	<u>20</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		(416)	(843)
出售待售金融資產後解除證券投資儲備		(3,297)	–
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>(771)</u>	<u>(6,371)</u>
		<u>(4,484)</u>	<u>(7,214)</u>
本年度其他全面支出		<u>(36,581)</u>	<u>(7,194)</u>
本公司擁有人應佔本年度全面支出總額		<u>(75,094)</u>	<u>(46,220)</u>
每股虧損(港仙)			
10			
來自持續經營及已終止經營業務			
基本		<u>(11.37)</u>	<u>(11.52)</u>
攤薄		<u>(11.37)</u>	<u>(11.52)</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>(12.25)</u>	<u>(12.33)</u>
攤薄		<u>(12.25)</u>	<u>(12.33)</u>

綜合財務狀況報表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
投資物業		1,274,937	568,124
物業、廠房及設備		9,565	8,722
於一間合資公司之權益		59,428	—
向一間合資公司提供之貸款		388,314	—
待售金融資產		—	63,369
收購附屬公司已付按金		990	—
已抵押銀行存款		6,138	17,502
遞延稅項資產		21,678	—
		<u>1,761,050</u>	<u>657,717</u>
流動資產			
開發中待售物業		1,262,005	959,705
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	11	49,162	9,165
受限制銀行結餘		50,126	—
已抵押銀行存款		14,103	—
定期存款及銀行結餘		71,980	379,331
		<u>1,447,376</u>	<u>1,348,201</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及應計款項	12	703,666	347,038
出售物業已收取按金	15	443,855	—
應付關聯公司款項		2,224	8,292
應付稅項		4,260	144
可換股債券	14	456,759	112,759
銀行及其他借款		45,181	1,191
優先票據		232,670	—
		<u>1,888,615</u>	<u>469,424</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(441,239)</u>	<u>878,777</u>
資產總額減流動負債		<u>1,319,811</u>	<u>1,536,494</u>
資本及儲備			
股本	13	498,548	498,548
儲備		(60,139)	14,955
本公司擁有人應佔股本權益總額		<u>438,409</u>	<u>513,503</u>
非流動負債			
已收取租金按金		514	590
可換股債券	14	—	455,764
銀行及其他借款		477,122	88,010
優先票據		—	149,002
債券		38,475	28,638
來自一間關聯公司貸款		326,805	280,669
遞延稅項負債		38,486	20,318
		<u>881,402</u>	<u>1,022,991</u>
		<u>1,319,811</u>	<u>1,536,494</u>

綜合財務報表附註

截至二零一五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」）。

本綜合財務報表乃按照所有適用香港財務報告準則（「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（「香港會計準則」）及詮釋之統稱）進行編製，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值計量外，綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

相關綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈報，故有別於功能貨幣人民幣（「人民幣」），乃因董事認為因其上市地點使然，港元屬最佳呈報幣貨。

2. 綜合財務報表之編製基準

於編製綜合財務報表時，鑒於本集團於二零一五年十二月三十一日之流動負債超過流動資產約441,239,000港元，董事已審慎周詳考慮本集團之未來流動資金。董事已審慎評估本集團之流動資金狀況。經考慮(i)自財政年度末起未來十二個月之物業銷售估計所得款項；(ii)銀行、金融機構及楊先生提供之可動用融資；(iii)銷售物業所收取按金444百萬港元（預期不會有現金流出影響）；及(iv)可換股債券持有人同意豁免於報告期末後要求立即償還可換股債券之權利，董事信納本集團將有充足營運資金滿足其現時所需。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

本初步年度業績公告所載有關截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表但得自於該等綜合財務報表。本公司已按前香港公司條例（第32章）第109(3)條之規定將截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表交付予公司註冊處處長。本公司將按照香港公司條例（第622章）附表6第3部第662(3)條之規定適時將截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表交付予公司註冊處處長。本公司之核數師已就兩個年度之綜合財務報表出具報告。核數師報告為無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見之情況下以強調方式提請使用者注意之任何事項；亦不包含根據香港公司條例（第622章）第406(2)、407(2)及407(3)條作出之聲明。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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對香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第19號之修訂	定額福利計劃：僱員供款
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
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

於本年度應用該等香港財務報告準則之修訂不會對本集團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：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自與客戶合約之收益 ¹
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 ²
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ²
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ²
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：結果植物 ²
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表內之權益法 ²
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 ³
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 ²
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 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 待釐定生效之年度期間

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年所頒佈的香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年經修訂以加入金融負債之分類及計量及取消確認之規定，並於二零一三年加入包括有關通用對沖會計之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號另一修訂版本主要納入(a)金融資產之減值規定；及(b)藉為若干簡單債務工具引入「按公平值計入其他全面收益」之計量類別對分類及計量作出有限修訂。

董事預期，日後應用香港財務報告準則第9號可能會對本集團金融資產及金融負債的已呈報金額產生影響。然而，在詳細審查完成前，對該影響作出合理估計並不可行。

香港財務報告準則第15號「來自與客戶合約之收益」

香港財務報告準則第15號已頒佈，為實體確立一項單一全面模式，供用作將自客戶合約所產生之收益入賬。香港財務報告準則第15號生效後，將取代現時之收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及有關詮釋。

董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號可能對本集團綜合財務報表呈報的可能產生影響。然而，於本集團詳盡審查完成前，對其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。

4. 收益

二零一五年
千港元
二零一四年
千港元
(經重列)

持續經營業務的收入分析如下：

投資物業之租金收入 12,610 1,654

5. 分部資料

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二零一五年十二月三十一日止年度向主要營運決策者（「主要營運決策者」）呈報之資料如下：

- (i) 於中華人民共和國（「中國」）之物業投資；
- (ii) 於中國之物業開發；
- (iii) 於美利堅合眾國（「美國」）之物業投資；及
- (iv) 於美國之物業開發。

有關證券投資及融資業務的經營分部於年內已終止經營。下文所呈報的分部資料並不包括該終止經營業務的任何款項，已終止經營業務乃於附註16詳述。

分部收益及業績

以下為根據可呈報及經營分部分類來自持續經營業務之本集團收益及業績分析。

持續經營業務

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	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
收益					
來自外部客戶之收益	—	—	12,610	—	12,610
業績					
分部業績	<u>58,427</u>	<u>(11,832)</u>	<u>24,372</u>	<u>(26,643)</u>	44,324
未分配項目					
其他收入、收益及虧損					46,348
未分配企業開支，淨額					(93,284)
財務費用					(39,050)
分佔一間合資公司虧損					(1,152)
來自持續經營業務之除稅前虧損					<u>(42,814)</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	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 (經重列)
收益					
來自外部客戶之收益	—	—	1,654	—	1,654
業績					
分部業績	<u>81,270</u>	<u>(2,972)</u>	<u>(12,645)</u>	<u>(10,929)</u>	54,724
未分配項目					
其他收入、收益及虧損					15,632
未分配企業開支，淨額					(88,025)
財務費用					<u>(3,783)</u>
來自持續經營業務之除稅前虧損					<u><u>(21,452)</u></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、折舊、財務費用及所得稅開支)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主要營運決策者呈報。

6. 其他收入、收益及虧損

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
持續經營業務		
銀行存款利息收入	799	3,290
匯兌收益	4,681	2,578
指定為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之 可換股債券公平值變動	38,176	9,675
提供予一間合資公司之貸款之應計利息收入	1,018	—
其他	1,674	89
	<u>46,348</u>	<u>15,632</u>

7. 財務費用

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
持續經營業務		
可換股債券利息	91,821	96,435
來自一間關聯公司之貸款之利息	35,354	26,097
優先票據利息	27,610	3,096
債券利息	3,351	379
銀行借款利息	4,572	308
其他借款利息	7,511	—
	<u>170,219</u>	<u>126,315</u>
減：資本化為投資物業及開發中待售物業之金額	<u>(131,169)</u>	<u>(122,532)</u>
	<u>39,050</u>	<u>3,783</u>

8. 除稅前虧損

二零一五年
千港元

二零一四年
千港元

來自持續經營業務之除稅前虧損已扣除(計入)下列各項目：

僱員福利開支		
董事酬金		
— 袍金	1,780	1,780
— 薪金、花紅及津貼	7,197	6,963
— 退休福利成本	157	83
	<u>9,134</u>	<u>8,826</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	64,387	39,635
退休福利成本	8,950	2,758
	<u>73,337</u>	<u>42,393</u>
總僱員福利開支	82,471	51,219
減：資本化為投資物業及開發中待售物業之金額	(16,902)	(10,358)
	<u>65,569</u>	<u>40,861</u>
核數師酬金		
— 核數服務	910	700
— 非核數服務	590	835
經營租賃付款	14,686	10,810
折舊	2,697	1,281
投資物業之租金收入總額	(12,610)	(1,654)
減：產生租金收入之投資物業於年內之直接經營開支	445	35
	<u>(12,165)</u>	<u>(1,619)</u>

9. 所得稅抵免(開支)

二零一五年
千港元

二零一四年
千港元

持續經營業務

抵免(開支)包括：

遞延稅項	<u>1,317</u>	<u>(20,318)</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。

由於本集團旗下之公司年內並無產生應課稅溢利，因此並無就稅項作出撥備。

10. 每股虧損

持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度虧損		
就計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損而言之本年度虧損	(38,513)	(39,026)
	二零一五年 千股	二零一四年 千股

股份數目

就計算每股基本及攤薄虧損而言之普通股數目	338,766	338,766
----------------------	----------------	----------------

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度虧損		
本公司擁有人應佔本年度虧損	(38,513)	(39,026)
已終止經營業務之本年度溢利	2,984	2,744
就計算持續經營業務之每股基本及攤薄虧損而言之虧損	(41,497)	(41,770)

所用分母與上文所述就計算每股基本及攤薄虧損所用者相同。

來自已終止經營業務

已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利為每股0.88港仙(二零一四年：每股0.81港仙)，乃按已終止經營業務之本年度溢利2,984,000港元(二零一四年：2,744,000港元)及上文所述用於計算每股基本及攤薄虧損的分母計算。

與本公司未購回可換股債券有關之潛在普通股具有反攤薄效應，此乃因假定進行轉換及行使將會令每股虧損減少。

11. 應收賬款、其他應收賬款、按金及預付賬款

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收賬款	1,192	1,175
營業稅及其他中國稅項之預付款	33,363	—
其他應收賬款、按金及預付賬款	14,607	7,990
	<u>49,162</u>	<u>9,165</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。於二零一五年及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。

12. 應付賬款、其他應付賬款及應計賬款

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應付建築成本	99,573	6,986
應計建築成本	528,270	322,842
就競標合約已收取供應商／承建商之按金	48,986	4,307
其他應付賬款及應計賬款	26,837	12,903
	<u>703,666</u>	<u>347,038</u>

應付建築成本根據發票日期於一年內到期。

13. 股本

	股份數目	股本 千港元
法定：		
於二零一四年一月一日		
— 每股0.01港元普通股	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日(附註)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
已發行及繳足：		
於二零一四年一月一日		
— 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及二零一五年十二月三十一日		
— 無面值普通股(附註)	<u>338,765,987</u>	<u>498,548</u>

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。

14. 可換股債券

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	568,523	—
發行可換股債券	—	550,000
發行可換股債券的開支	—	(912)
於年內償還	(110,000)	—
本年度利息支出	91,821	96,435
已付利息	(55,409)	(67,325)
公平值變動	(38,176)	(9,675)
	<u>456,759</u>	<u>568,523</u>
於十二月三十一日	<u>456,759</u>	<u>568,523</u>
就呈報而言之分析：		
流動負債	456,759	112,759
非流動負債	—	455,764
	<u>456,759</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（「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、轉換日或到期日營業結束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為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告。於二零一五年十二月三十一日，具轉換特徵之可換股債券（「具轉換特徵之可換股債券」）之本金額為約89,550,000港元（二零一四年：89,550,000港元），而並無轉換特徵之可換股債券（「普通票據」）之本金額為約350,450,000港元（二零一四年：460,450,000港元）。

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。

15. 出售物業之已收取按金

二零一五年
千港元

二零一四年
千港元

出售物業之已收取按金

— 預期於十二個月內變現

443,855

—

代價之若干部分乃於向買家交付物業日期或之前收取而有關收取列賬作出售物業之已收取按金。於二零一五年十二月三十一日，本集團已收取按金人民幣443,855,000元。本集團預期有關物業的業權將於十二個月內轉讓予買家。

16. 已終止經營業務

於本年度，本集團出售其所有定息票據並終止證券投資及融資業務。年內來自己終止證券投資及融資業務的溢利載列如下。綜合損益及其他全面收益報表之比較數字已經重列，以重新呈列證券投資及融資業務為已終止經營業務。

二零一五年
千港元

二零一四年
千港元

本年度溢利

2,984

2,744

已終止經營業務之業績如下：

二零一五年
千港元

二零一四年
千港元

收益

288

3,072

出售待售金融資產之收益

3,297

—

行政開支

(26)

(76)

除稅前溢利

3,559

2,996

所得稅開支

(575)

(252)

本年度溢利

2,984

2,744

股息

董事不建議就本年度派付末期股息(二零一四年：無)。概無就本年度宣派中期股息及特別股息(二零一四年：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

本年度，本集團積極尋求中國及美國物業投資及開發業務之機遇。

物業投資及開發

唐山勒泰城

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，地盤面積約為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，地盤面積約為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190.8百萬元成功投得該土地。該兩塊土地相毗鄰。本集團已將兩塊土地一併開發，組成唐山勒泰城。根據總體開發計劃，唐山勒泰城將包括購物中心、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，本集團與中國鐵建股份有限公司(股份代號：1186)的兩家附屬公司訂立了一系列樁基工程承包合同及總承包合同，作為唐山勒泰城的土方、基坑支護、打樁工程及建設的總承包商，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。

根據相關中國法律及法規，年內已取得唐山勒泰城的預售許可證。於二零一五年十二月三十一日，已售出共計742個單元，總建築面積為80,950平方米。於二零一五年十二月三十一日，總合約銷售額達約人民幣663,723,000元及本集團收取的現金為約人民幣367,956,000元，乃計入本集團綜合財務報表的「出售物業之已收取按金」。

邯鄲勒泰城

此外，本集團積極尋求受政府政策支持的項目，包括與河北省邯鄲市叢台區簽訂合作意向書，擬投資重建串城街文化旅遊步行街項目，將其打造成為別具戰國時期和古越時期特色的商業地產項目，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。

於二零一五年八月五日，本集團附屬公司邯鄲勒泰房地產開發有限公司與合作夥伴邯鄲市城投房地產開發有限公司共同成立的合資公司，以代價約人民幣260.5百萬元成功聯合競買邯鄲國土局掛牌出售的一幅住宅地塊的土地使用權，總地盤面積為59,471.7平方米。本集團將按不超過3.5的容積率將該地塊發展為住宅項目。另外，於二零一五年八月十四日，本集團通過合資公司成功競得另一幅住宅地塊的土地使用權，總地盤面積為94,257.9平方米，代價為約人民幣848.3百萬元。本集團將按不超過1.4容積率將該地塊發展為商業地產項目。

勒泰南山廣場

於二零一四年四月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，本集團將收購位於美國加利福尼亞州稱為勒泰南山廣場的物業，代價為20,695,000美元。對勒泰南山廣場的收購已於二零一四年十一月完成。勒泰南山廣場由位於美國加利福尼亞州西科維納市1410-1432 South Azusa Avenue的一幅總面積9.43英畝的土地連同其上的改建設施組成，包括但不限於五幢單層零售樓宇及一幢兩層多租戶零售樓宇，可出租總建築面積約為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。於二零一五年十二月三十一日，勒泰南山廣場的出租率為約82%，於年內為本集團貢獻租金收入約12.6百萬港元。

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28,350,000美元。該地塊位於南州立學院大道及東橘樹大道交界處的東北方。該地塊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。該地塊已獲批准開發525伙住宅。於二零一五年十二月三十一日，該項目尚處於初步規劃及設計階段。

證券投資及融資

本年度，本集團已出售於定息票據的投資。該等票據於本年度賺取利息收入0.3百萬港元(二零一四年：3.1百萬港元)。於本年度，出售定息票據的收益為3.3百萬港元。

前景

為順應互聯網發展趨勢，本集團初步計劃積極運用「互聯網+」工具發展互聯網金融產品，研究互聯網金融的創新業務模式，產品形態基於大數據和雲平台的移動終端產品，產品綫將圍繞房地產全產業鏈投融資平台，同時涉足投資基金等板塊，在互聯網金融領域打造從產品、平台、渠道到客戶的一體化投融資平台。本集團致力於為用戶提供圍繞房地產互聯網金融的多樣化產品與服務，通過互聯網金融創新設計，為客戶置業提供優惠，同時亦幫助房地產開發商實現高效的資金利用。金融業務的發展方面，本集團計劃針對商業地產發行私募市場房地產投資信託基金產品，通過幫助地產項目完成銷售，快速實現資金回流，提高投資回報；後續通過建立相關地產基金管理物業，賺取租金收入。同時，本集團將積極申請在中國開展互聯網金融所必須的金融牌照。

憑藉充裕的資金、龐大的客戶基礎、牢固的客戶關係、經驗豐富的管理層以及積極進取的發展策略，本集團致力成為香港最全面的綜合金融服務機構之一。為達成此目標，本集團積極擴展根據證券及期貨條例項下第9類(提供資產管理)牌照提供之產品及服務。本集團現時亦正審核向證監會申請證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)牌照之可能性。該等牌照(倘申請並取得)可讓本集團拓寬業務範圍及客戶基礎，從而獲得經常性穩定收入來源。

於二零一五年十一月，本公司之全資附屬公司勒泰金融集團有限公司(「勒泰金融」)與獨立第三方(「賣方」)訂立附條件買賣協議，據此，勒泰金融已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售富國基金管理有限公司(一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團)之全部已發行股本，代價為3,300,000港元(可根據買賣協議的條款(如有)予以調整，調整上限為200,000港元)(「收購事項」)。

有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十一月二十七日之公告。

收購事項可讓本集團透過對目標公司之直接投資，參與目標公司之管理及營運，將業務拓展至金融服務業。倘收購事項得以完成，預期本集團將把握資本市場未來指數式增長及持續產品發展所帶來之機會，將業務拓展至金融服務業及擴大本集團收入基礎。收購事項可將本集團業務擴展至金融服務業並將擴大本集團收入基礎。根據買賣協議，收購事項受限於若干先決條件及收購事項之完成於二零一五年十二月三十一日尚未發生。

中國經濟增長有望企穩，並於未來數年實現均衡增長。董事認為，鑒於家庭收入持續增長、城市化趨勢、最終用戶的需求不斷增加以及政府放寬房地產調控措施，中國房地產行業仍有長遠發展前景。

勒泰南山廣場為本集團帶來穩定的租金收入。本集團亦計劃展開裝修工程，提升該項物業的資本價值及回報。本集團於美國之投資項目將為其國內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的土地收購機會供未來發展。

財務回顧

於本年度，本集團之收益總額增至約12.6百萬港元(二零一四年：1.7百萬港元)。本年度之收益包括本集團投資物業的租金收入。本集團投資物業的租金收入增至約12.6百萬港元(二零一四年：1.7百萬港元)，均來自勒泰南山廣場的租金收入。

其他收入、收益及虧損增至46.3百萬港元(二零一四年：15.6百萬港元)。增加主要歸功於指定為按公平值計入損益的可換股債券公平值變動收益38.2百萬港元(二零一四年：9.7百萬港元)及匯兌收益4.7百萬港元(二零一四年：2.6百萬港元)。此外，本集團錄得投資物業公平值增加92.5百萬港元(二零一四年：67.8百萬港元)。行政開支亦增至約128.2百萬港元(二零一四年：84.2百萬港元)。於本年度，本集團一直積極物色在中國及美國物業開發及投資業務的商機。由於拓展業務，本集團於本年度產生較多的行政開支，包括僱員福利支出、經營租賃付款及其他行政開支增加，以支持本集團於香港、中國及美國的營運。銷售及推廣開支增加至25.9百萬港元(二零一四年：18.6百萬港元)，主要與於本年度推廣及籌備預售唐山勒泰城有關。

本年度總財務費用為170.2百萬港元(二零一四年：126.3百萬港元)，主要由於以下各項的利息所致：(i)可換股債券；(ii)來自一間關聯公司的貸款；(iii)年期三年的優先票據；(iv)年期八年的債券；(v)銀行借款；及(vi)其他借款。

在該等財務費用中，131.2百萬港元(二零一四年：126.3百萬港元)直接由投資物業及在建中可供發售的物業所產生，因此已撥充資本。餘下的利息成本39.1百萬港元(二零一四年：3.8百萬港元)與一般營運資金用途的借款有關，已作為財務費用支銷。

由於上述多項因素，本年度除稅前虧損增加至42.8百萬港元(二零一四年：21.5百萬港元)。所得稅開支減少至1.3百萬港元(抵免)(二零一四年：20.3百萬港元)。所得稅開支減少，主要是由於投資物業公平值增加(經扣除於年內確認的遞延稅項資產)。由於上述原因，於本年度，本集團除稅後虧損減至約38.5百萬港元(二零一四年：39.0百萬港元)。

資產淨值

於二零一五年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值約為438.4百萬港元(二零一四年：513.5百萬港元)。本公司擁有人應佔之每股資產淨值約為1.29港元(二零一四年：1.52港元)。

流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物為約72.0百萬港元(二零一四年：379.3百萬港元)。於二零一五年十二月三十一日之流動比率為0.77倍(二零一四年：2.87倍)。於二零一五年十二月三十一日，本集團之淨債務結餘為1,434.7百萬港元(二零一四年：719.2百萬港元)，權益總額為438.4百萬港元(二零一四年：513.5百萬港元)。於二零一五年十二月三十一日，本集團之淨資產負債比率為327.2%(二零一四年：140.1%)，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之總和扣減受限制銀行結餘、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金後除以權益總額計算。

本集團於二零一四年一月十日發行本金額550百萬港元、年利率為12%加三個月期香港銀行同業拆息的可換股債券，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，已用作為唐山勒泰城之開發提供資金。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)由本公司控股股東中國勒泰商業地產有限公司(「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%)作出的本公司第一優先股份抵押作擔保。

此外，如本公司日期為二零一三年十二月二十四日之公告所披露，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，楊先生已經及將會繼續按經擴大、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)，一直持有及保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關聯公司訂立貸款協議。根據協議，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，本集團與關聯公司訂立補充貸款協議，將融資額度增加至847百萬港元(相當於人民幣700百萬元)，而餘下條款維持不變。該筆借款為無抵押，及須於三年內償還。

此外，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。於二零一五年，此按揭貸款融資金額增加至15.3百萬美元(相當於約118.8百萬港元)。

於二零一四年，本公司發行為數30百萬港元債券，年利率8%，於八年內到期。本年度，本公司亦發行第二批為數10百萬港元債券，年利率8%，於八年內到期。本公司亦於二零一四年內發行總額為數163百萬港元的三年期優先票據，年利率10%。本年度，本公司額外發行另外一批為數

86百萬港元的優先票據，年利率10%。該等債券及優先票據的所得款項大部份已用於撥付開發房地產項目及作為本集團一般營運資金。於二零一五年，本集團就唐山勒泰城項目取得中國建築貸款約420.3百萬港元。

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、債務及股本證券(如適用)，在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。本集團認為目前的財務及流動資金狀況屬適宜，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需求。

本公司董事使用資產負債比率檢討本集團之資本架構。資產負債比率乃按來自關聯公司之貸款、可換股債券、銀行及其他借款、優先票據及債券之總和扣減銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款及受限制銀行結餘)後除以權益總額計算。檢討於作出各重大融資或融資決定前至少每半年進行一次。

本集團旨在通過使用銀行及其他借款、優先票據、債券及自關聯公司之貸款等借貸維持融資與靈活性之間的平衡。本集團亦定期監察當前及預期的流動資金需求以及貸款保證契約的合規情況，確保維持充足營運資金及足夠融資額度以滿足流動資金需求。

於二零一五年十二月三十一日，本集團有未動用銀行融資1,208百萬港元、來自金融機構及楊先生的未動用信貸融資分別241百萬港元及517百萬港元。報告期末後，可換股債券持有人因違背條款及條件而同意豁免其要求於二零一五年十二月三十一日立即償還可換股債券之權利。至於優先票據之利息，本集團預期優先票據持有人將於二零一七年十月到期時贖回優先票據，並認為優先票據持有人不大可能於二零一六年十月贖回優先票據。

經考慮(i)自財政年度末起未來十二個月之物業銷售估計所得款項；(ii)銀行、金融機構及楊先生提供之可動用融資；(iii)銷售物業所收取按金444百萬港元(預期不會有現金流出影響)；及(iv)可換股債券持有人同意豁免於報告期末後要求立即償還可換股債券之權利，本公司董事信納本集團將有充足營運資金滿足其現時所需。

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」)或美元(「美元」)計值，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，而已發行的可換股債券、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，並於必要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

資產抵押

截至二零一五年十二月三十一日，本集團把金額為221.9百萬港元(二零一四年：166.8百萬港元)的若干投資物業，作為約283.0百萬港元(二零一四年：89.2百萬港元)借款的抵押。

於二零一五年十二月三十一日，本集團賬面值約為457,080,000港元(二零一四年：無)的開發中待售物業已抵押作為本集團獲授若干借款融資的擔保。

於二零一五年十二月三十一日，13,816,000港元(二零一四年：17,502,000港元)的存款已抵押作為可換股債券的擔保。於二零一五年十二月三十一日，因可換股債券分類為流動負債，該等存款分類為流動資產。已抵押存款於二零一四年十二月三十一日分類為非流動負債。已抵押存款將於結算可換股債券後解除。

於二零一五年十二月三十一日，6,138,000港元(二零一四年：無)的存款已抵押作為本集團物業購買人獲取貸款而向銀行提供的擔保，因而有關存款分類為非流動資產。已抵押存款將於銀行解除擔保後解除。

資本及其他開發相關之承擔及或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一四年：無)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團就開發成本及資本開支有已訂約但未撥備承擔約1,913百萬港元(二零一四年：1,846百萬港元)。

員工及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團共有157名(二零一四年：172名)僱員。員工成本(不包括董事酬金)於本年度增至73.3百萬港元(二零一四年：42.4百萬港元)。應付董事的酬金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況釐定僱員薪酬。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。其他福利包括為香港僱員向法定強制性公積金計劃供款及為中國、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

本集團於美國及中國的投資物業於二零一五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。物業估值用於編製二零一五年年度業績。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資比較市場資料而定。就發展中投資物業而言，估值亦已計及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十二月三十一日之估值為1,274.9百萬港元(二零一四年：568.1百萬港元)，而公平值增加92.5百萬港元(二零一四年：67.8百萬港元)已於本年度之綜合損益及其他全面收益報表中確認。

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，即范駿華先生(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報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告發表任何保證。

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。董事概不知悉有任何資料可合理顯示本公司於本年度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。

證券交易之標準守則

本公司已採納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年度內一直遵守標準守則載列之規定標準。

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，二零一六年三月二十九日

於本公告日期，執行董事為楊龍飛先生(主席兼行政總裁)、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戴輝女士，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>