

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)

截至二零一六年六月三十日止六個月之中期業績

中期業績摘要

截至二零一六年六月三十日止六個月

- 本集團之總收益為6.3百萬港元(二零一五年：6.6百萬港元)。於本期間之收益包含本集團投資物業的租金收入，全數源自本集團位於美國的投資物業 — 勒泰南山廣場。
 - 本集團之除稅後虧損增加163%至107.3百萬港元(二零一五年：40.8百萬港元)，其中部分為本期間因授出購股權(如本公司於二零一六年五月十六日所公佈)而產生以股份為基礎之付款69.2百萬港元，此屬非營運及一次性付款，金額相當於除稅後虧損之64.5%。
 - 如扣除以股份為基礎之付款，除稅後虧損將為38.1百萬港元，較二零一五年同期下降14%。
 - 儘管本集團本期間錄得除稅後虧損，惟管理層經計入以下各項後，預計二零一六年下半年的虧損狀況或會有所改善：
 - 截至二零一六年六月三十日從中國唐山物業(本公司於二零一三年十二月二十四日及二十七日首次公佈此項目)所得的預售收入671.6百萬港元因會計原則而於本期間尚待確認入賬；及
 - 中國唐山的預售物業預計於二零一六年第四季度交付，屆時將為本集團帶來收益
- 管理層謹此強調，預售收入須經本公司核數師審核，而唐山物業的預期交付時間表僅屬估算，或會更改亦未必會實現。
- 每股虧損約為31.69港仙(二零一五年：12.06港仙)。
 - 董事會並不建議派付截至二零一六年六月三十日的中期股息(二零一五年：無)。

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」)截至二零一六年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同二零一五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
截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核) (重列)
持續經營業務			
收益	3	6,260	6,554
其他收入、收益及虧損	5	(8,201)	(16,044)
以股份為基礎之付款	23	(69,242)	—
投資物業公平值增加		117,009	64,356
銷售及市場營銷支出		(10,593)	(6,489)
行政開支		(63,726)	(64,886)
分佔一間合資公司虧損		(1,108)	—
融資成本		(48,782)	(14,242)
除稅前虧損	6	(78,383)	(30,751)
所得稅開支	7	(28,960)	(13,648)
來自持續經營業務之虧損		(107,343)	(44,399)
已終止經營業務			
本期間來自己終止經營業務之溢利	8	—	3,559
本公司擁有人應佔本期間虧損		(107,343)	(40,840)
其他全面(開支)收益			
<i>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		(22,613)	3,329
<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		(401)	(426)
出售待售金融資產後解除證券投資儲備		—	(3,713)
		(401)	(4,139)
本期間其他全面開支		(23,014)	(810)

		截至六月三十日止六個月	
		二零一六年	二零一五年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
			(重列)
本公司擁有人應佔本期間全面開支總額		<u>(130,357)</u>	<u>(41,650)</u>
每股虧損 (港仙)	9		
來自持續經營及已終止業務			
基本		<u>(31.69)</u>	<u>(12.06)</u>
攤薄		<u>(31.69)</u>	<u>(12.06)</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>(31.69)</u>	<u>(13.11)</u>
攤薄		<u>(31.69)</u>	<u>(13.11)</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	2,476,832	1,274,937
物業、廠房及設備		9,638	9,565
於一間合資公司之權益	11	—	59,428
向一間合資公司貸款	11	—	388,314
收購一間附屬公司已付按金		990	990
已抵押銀行存款		13,026	6,138
遞延稅項資產		21,678	21,678
		<u>2,522,164</u>	<u>1,761,050</u>
流動資產			
開發中待售物業		2,576,737	1,262,005
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	12	113,190	49,162
受限制銀行結餘	13	6,370	50,126
已抵押銀行存款		14,103	14,103
定期存款及銀行結餘		48,807	71,980
		<u>2,759,207</u>	<u>1,447,376</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及應計款項	14	1,640,831	703,666
出售物業之已收取按金		671,618	443,855
應付關聯公司款項	15	2,379	2,224
應付稅項		5,129	4,260
可換股債券	16	435,371	456,759
銀行及其他借款	17	86,412	45,181
優先票據		236,592	232,670
		<u>3,078,332</u>	<u>1,888,615</u>
流動負債淨值		<u>(319,125)</u>	<u>(441,239)</u>
資產總額減流動負債		<u>2,203,039</u>	<u>1,319,811</u>
資本及儲備			
股本	18	498,548	498,548
儲備		(121,254)	(60,139)
本公司擁有人應佔股本權益總額		<u>377,294</u>	<u>438,409</u>
非流動負債			
已收取租金按金		515	514
銀行及其他借款	17	1,130,928	477,122
債券		40,070	38,475
來自關聯公司貸款	19	588,530	326,805
遞延稅項負債		65,702	38,486
		<u>1,825,745</u>	<u>881,402</u>
		<u>2,203,039</u>	<u>1,319,811</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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。

儘管作為比較信息被納入該等簡明綜合財務報表與截至二零一五年十二月三十一日止年度有關之財務信息來源於本公司之法定年度綜合財務報表，惟不構成本公司之法定年度綜合財務報表。與該等法定財務報表有關之進一步資料如下：

按照香港公司條例（「公司條例」）第662(3)條及附表6第3部之要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就有關財務報表出具核數師報告。該核數師報告為無保留意見之核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調之方式提請使用者注意之任何事項；亦不包含根據公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出之聲明。

於編製簡明綜合財務報表時，鑒於本集團於二零一六年六月三十日之流動負債超過流動資產約319,125,000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)楊龍飛先生（「楊先生」）擁有的關聯公司墊出之新貸款約為人民幣541百萬元（相等於約635百萬元）；(ii)自財政期間末起未來十二個月之物業銷售估計所得款項；(iii)銀行、金融機構及楊先生擁有之關聯公司提供之未動用之可動用融資分別約485百萬元、237百萬元及741百萬元；及(iv)本集團供應商授出的未動用融資以延遲償還建築成本約人民幣825百萬元（相等於約969百萬元），董事信納本集團將有充足營運資金滿足其現時所需。因此，簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

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。

截至二零一六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二零一五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，誠如附註23所載，於本期間，本集團向其董事及多名僱員授出購股權。向僱員及提供類似服務的其他人士支付的以權益結算及以股份為基礎之付款乃按於授出當日的權益工具公平值計量。有關釐定以權益結算及以股份為基礎之交易公平值的詳情載於本集團簡明綜合財務報表附註23。於以權益結算及以股份為基礎之付款的授出當日釐定的公平值按歸屬期以直線法支銷，根據本集團估計將最終歸屬的權益工具，權益（購股權儲備）亦相應增加。就於授出當日即時歸屬的購股權而言，已授出之購股權的公平值即時於損益支銷。於各報告期末，本集團修訂其對預期歸屬的權益工具數目之估計。修訂原先估計之影響（如有）於損益中確認，從而使累計開支反映經修訂估計，而以權益結算的僱員福利儲備亦會作出相應調整。

於本期間，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈並於本期間強制生效之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）若干修訂。

於本期間，本集團應用香港財務報告準則之新修訂並無對簡明綜合財務報表所報數額及／或簡明綜合財務報表的披露資料構成重大影響。

3. 收益

截至六月三十日止六個月

二零一六年	二零一五年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)
	(重列)

持續經營業務

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

6,260	6,554
--------------	--------------

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		截至六月三十日止六個月	
二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
千港元	千港元	千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	(重列)		(重列)

持續經營業務

於中華人民共和國(「中國」)之物業投資

—	—	112,455	32,360
---	---	----------------	--------

於中國之物業開發

—	—	(33,967)	(22,133)
---	---	-----------------	----------

於美利堅合眾國(「美國」)之物業投資

6,260	6,554	1,944	20,699
--------------	-------	--------------	--------

於美國之物業開發

—	—	(17,964)	(16,082)
---	---	-----------------	----------

6,260	6,554	62,468	14,844
--------------	-------	---------------	--------

未分配項目

其他收入、收益及虧損

(8,201)	(16,044)
----------------	----------

未分配企業開支，淨額

(13,518)	(15,309)
-----------------	----------

以股份為基礎之付款

(69,242)	—
-----------------	---

財務費用

(48,782)	(14,242)
-----------------	----------

分佔一間合資公司虧損

(1,108)	—
----------------	---

來自持續經營業務之除稅前虧損

(78,383)	(30,751)
-----------------	----------

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。

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產		
持續經營業務		
於中國之物業投資	2,293,654	1,109,844
於中國之物業開發	2,511,566	1,130,290
於美國之物業投資	188,076	191,754
於美國之物業開發	227,259	226,947
	<hr/>	<hr/>
	5,220,555	2,658,835
遞延稅項資產	21,678	21,678
已抵押銀行存款	20,103	14,103
受限制銀行結餘	—	48,251
定期存款及銀行結餘	5,291	4,850
於一間合資公司之權益	—	59,428
向一間合資公司貸款	—	388,314
未分配企業資產	13,744	12,967
	<hr/>	<hr/>
綜合總資產	5,281,371	3,208,426
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部負債		
持續經營業務		
於中國之物業投資	2,069,435	365,492
於中國之物業開發	1,335,313	1,177,388
於美國之物業投資	118,608	119,384
於美國之物業開發	1,390	1,818
	<hr/>	<hr/>
	3,524,746	1,664,082
可換股債券	435,371	456,759
優先票據	236,592	232,670
來自關聯公司貸款	588,530	326,805
債券	40,070	38,475
應付稅項	5,129	4,260
遞延稅項負債	65,702	38,486
未分配企業負債	7,937	8,480
	<hr/>	<hr/>
綜合總負債	4,904,077	2,770,017
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5. 其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核) (重列)
持續經營業務		
銀行存款利息收入	157	577
匯兌收益淨額	388	736
指定為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融負債 的公平值變動	(14,774)	(17,398)
其他	6,028	41
	(8,201)	(16,044)

6. 持續經營業務之除稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
持續經營業務之除稅前虧損已扣除(計入)下列各項目：		
可換股債券之利息	42,893	45,466
來自關聯公司貸款之利息	44,880	19,769
優先票據之利息	16,171	11,617
債券之利息	1,623	1,621
銀行及其他借款之利息	23,440	1,004
	129,007	79,477
減：在建投資物業及開發中待售物業之資本化金額	(80,225)	(65,235)
	48,782	14,242
折舊	1,076	833
董事酬金		
— 袍金	813	883
— 薪金、花紅及津貼	2,738	3,429
— 以股份為基礎之付款	7,739	—
— 退休福利成本	50	94
	11,340	4,406
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	43,324	26,699
以股份為基礎之付款	61,503	—
退休福利成本	2,643	1,768
	107,470	28,467
總僱員福利開支	118,810	32,873
減：在建投資物業及開發中待售物業之資本化金額	(18,256)	(8,629)
	100,554	24,244
經營租賃項下之租金開支	5,648	5,508

7. 所得稅開支

截至六月三十日止六個月
二零一六年 二零一五年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

持續經營業務

遞延稅項 — 重估投資物業

(28,960) (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. 已終止經營業務

於二零一五年下半年，本集團出售其所有定息票據並終止證券投資及融資業務。期內來自已終止證券投資及融資業務的溢利載列如下。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。

截至六月三十日止六個月
二零一六年 二零一五年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

本期間溢利

— 3,559

已終止經營業務之業績如下：

截至六月三十日止六個月
二零一六年 二零一五年
千港元 千港元

收益

— 288

出售待售金融資產之收益

— 3,297

行政開支

— (26)

除稅前溢利

— 3,559

所得稅支出

— —

本期間溢利

— 3,559

截至二零一五年六月三十日止六個月，證券投資及融資業務為本集團貢獻之經營現金流量淨額並不重大，本集團截至二零一五年六月三十日止六個月投資活動所得款項為62,901,000港元。

9. 每股虧損

來自持續經營及已終止經營業務

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	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (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	<u>(107,343)</u>	<u>(40,840)</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千股 (未經審核)	二零一五年 千股 (未經審核)
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	<u>338,766</u>	<u>338,766</u>

股份數目

計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均股數

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利(虧損)根據以下資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
期內虧損		
期內本公司擁有人應佔虧損	(107,343)	(40,840)
期內來自已終止經營業務之溢利	—	3,559
就計算來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損之虧損	<u>(107,343)</u>	<u>(44,399)</u>

所使用的分母與上文詳述計算每股基本及攤薄虧損相同。

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零(二零一五年：每股1.05港仙)，及已終止經營業務之每股攤薄盈利為零(二零一五年：1.05港元)，乃按已終止經營業務之本期間溢利為零(二零一五年：3,559,000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。

於本期間及過往期間，本公司未贖回可換股債券及購股權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. 投資物業

	位於美國永久 業權土地之落 成投資物業 千港元	位於中國中期 租賃土地之在 建投資物業 千港元	總計 千港元
於公平值			
於二零一五年一月一日(經審核)	166,765	401,359	568,124
添置	1,046	651,772	652,818
計入損益之公平值變動			
— 未兌現	16,780	75,698	92,478
外匯差額之影響	(125)	(38,358)	(38,483)
	184,466	1,090,471	1,274,937
於二零一五年十二月三十一日(經審核)			
收購一間附屬公司	—	522,685	522,685
添置	—	605,608	605,608
計入損益之公平值變動			
— 未兌現	(1,553)	118,562	117,009
外匯差額之影響	265	(43,672)	(43,407)
	183,178	2,293,654	2,476,832
於二零一六年六月三十日(未經審核)			

本集團投資物業於二零一五年六月三十日之公平值乃根據戴德梁行有限公司及CCP Group, Inc. (與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師) 於當日進行之估值達致。

落成投資物業公平值來自資本化淨收益及復歸收益之適當津貼。

在建投資物業按公平值計量及採納剩餘估值法。該價值按物業之開發潛力，猶如物業根據估值日期之目前開發控制完成。該價值亦計入所有開發成本及開發所須之溢利折現，充分反映與開發相關的風險。

11. 於一間合資公司之權益/向一間合資公司貸款

於二零一六年五月三日，邯鄲勒泰房地產開發有限公司(「邯鄲勒泰」)(本公司間接全資附屬公司)、邯鄲市城投房地產開發有限公司(「邯鄲市城投房地產」)(獨立第三方)與本公司合資公司邯鄲勒泰城投房地產開發有限公司(「合資公司」)訂立意向函，邯鄲市城投房地產向邯鄲勒泰轉讓其持有合資公司50%股權。於同日，邯鄲勒泰、邯鄲市城投房地產、石家莊勒泰房地產開發有限公司(「石家莊勒泰」)(由本公司控股股東全資擁有之關連公司)與合資公司訂立貸款購買協議(「貸款購買協議」)，據此，邯鄲市城投房地產同意出售而石家莊勒泰同意購買邯鄲市城投房地產向合資公司墊付的貸款，而邯鄲市城投房地產終止其於合資公司在管理及營運上的參與。於二零一六年五月四日，邯鄲市城投房地產的代表已辭任，而本公司代表獲委任為合資公司的法律代表及總經理。因此，合資公司已成為本集團全資附屬公司。

12. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	1,895	1,192
營業稅及其他中國稅項之預付款	85,591	33,363
其他按金、預付款項及應收賬款	25,704	14,607
	<u>113,190</u>	<u>49,162</u>

貿易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，物業經理須於30日內向本集團支付代理本集團收取之租金。於報告期結算日，該等貿易應收賬款仍未到期支付。

13. 受限制銀行結餘

受限制銀行結餘以市場年利率0.35%計息。受限制銀行結餘金額為6,370,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,875,000港元)僅可應用於本集團之中國指定物業發展項目。於二零一五年十二月三十一日，餘額金額48,251,000港元指存置於銀行之銀行結餘，用作申請銀行融資。於本期間，受限制銀行結餘48,251,000港元已釋放。

14. 貿易及其他應付賬款及應計款項

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付興建成本	176,750	99,573
應計建設成本	790,967	528,270
就合約投標已收供應商／承建商之按金	18,609	48,986
自政府收取的墊款(附註)	622,813	—
其他應付賬款及應計款項	31,692	26,837
	<u>1,640,831</u>	<u>703,666</u>

附註：金額指政府就本集團因物業發展收購位址而為原居民建築遷徙住區所作出之墊款。

應付興建成本根據發票日期於一年內到期。

15. 應付關聯公司款項

有關金額指(a)關聯公司代表本集團支付的本集團若干中國經營支出(有關金額乃無抵押、免息及須應要求償還)及(b)來自一間關聯公司貸款之應計利息。該等關聯公司由楊先生控制。

16. 可換股債券

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期／年初	456,759	568,523
償還可換股債券	(55,000)	(110,000)
本期間／年度收取之利息	42,893	91,821
已付利息	(24,055)	(55,409)
公平值變動	14,774	(38,176)
	<hr/>	<hr/>
期／年末	435,371	456,759

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，以港元列值並以三個月香港銀行同業拆息加12%年利率計息。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（視乎情況而定）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。利息須每季度末支付並資本化。

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。

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、中國勒泰商業地產控股有限公司（「中國勒泰」）（本公司之最終控股公司）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抵押。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。

	於二零一六年 六月三十日	於二零一五年 十二月三十一日
本公司股價	3.80港元	2.55港元
無風險利率	0.14%至0.29%	0.04%至0.15%
折讓率	21.54%至21.69%	20.98%至21.09%
股息收益率	0%	0%
購股權年期	0.53年	1.03年
波動性	42.09%	48.81%
行使價	2.6701港元	2.6701港元

上述無風險利率乃分別經參考於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日之香港外匯基金票據收益0.53年及1.03年釐定。預期波動性乃分別根據本公司過往0.5年及1年股價之歷史波動性釐定。

波動性增加將導致可換股債券之公平值增加，反之亦然。倘波動性上升及下降10%，而其他可變值不變，可換股債券之賬面值將分別增加約575,000港元及減少約523,000港元。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%，而其他可變值不變，可換股債券之賬面值將分別減少約2,991,000港元及增加約3,077,000港元。

可換股債券於二零一六年六月三十日之公平值乃根據中誠達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。

於二零一六年六月三十日，本集團違反可換股債券的契約。

17. 銀行及其他借款

於本期間，本集團獲取新銀行借款金額為740,939,000港元(二零一五年十二月三十一日：441,461,000港元)。借款按照中國人民銀行(「中國人民銀行」)的基準加0.4%及中國人民銀行的基準加0.05%以浮動息率計息，並分期於1至9年期內償還。所得款項用於為建設投資物業及開發中待售物業之融資。

銀行及其他借款由本集團位於美國之投資物業，以及向銀行轉讓位於美國之投資物業的所有租金、若干位於中國的投資物業及楊先生(本集團控股股東)控制之關聯公司物業作抵押。

除於本期間取得新銀行借款外，現有銀行借款按固定息率13.6%及按華爾街日報最優惠年利率減0.25%計算浮動息率，以及中國人民銀行之基準利率加0.4%。

18. 股本

股份數目
股本
千港元

法定：

於二零一五年一月一日(經審核)、二零一五年六月三十日(未經審核)、
二零一五年十二月三十一日(經審核)及二零一六年六月三十日
(未經審核)
— 無限數目之無面值普通股

已發行及繳足：

於二零一五年一月一日(經審核)、於二零一五年六月三十日(未經審核)、
二零一五年十二月三十一日(經審核)及二零一六年六月三十日
(未經審核)
— 無面值普通股

338,765,987 498,548

19. 來自關聯公司貸款

關聯公司為由本公司控股股東及董事會主席楊先生控制的公司。

截至二零一六年六月三十日，包括從楊先生控制的關聯公司提供循環貸款融通人民幣700,000,000元(約822,520,000港元)提取的款額115,305,000港元(二零一五年十二月三十一日：326,805,000港元)。金額為無抵押、按年利率12%計息且須自貸款提取當日起計滿36個月當日悉數償還。於本期間，本集團從該循環貸款融通獲取新貸款305,976,000港元，且已償還貸款520,928,000港元。

於附註20披露之附屬公司收購事項後，本集團已收購來自收購合資公司之來自一名關聯方之貸款。貸款並無抵押並按年利率10.455%計息。款項須於各提取日期起計滿24個月當日悉數償還。

20. 收購一間附屬公司

誠如附註11所載，於二零一六年五月四日，本集團收購合資公司之餘下股權，現金代價為人民幣1元(相當於1港元)。

於收購當日，已確認之資產淨值：

	千港元
購入的淨資產：	
廠房及設備	809
投資物業	522,685
開發中物業	980,048
按金及預付款項	26,340
銀行及現金結餘	1,140
貿易應付賬款	(9,664)
其他應付賬款及應計款項	(621,943)
來自一名關聯方之貸款	(445,940)
來自本集團之貸款	(453,475)
	—
收購產生現金流入淨額：	
已收購銀行及現金	1,140

計入中期期間之虧損為附屬公司應佔虧損2,306,000港元。於中期期間，合資公司並無應佔收益。

倘附屬公司之收購事項於中期期初生效，中期期間之虧損金額為108,451,000港元。備考資料僅供說明用途，並不代表收購事項於中期期初完成之情況下本集團收益及營運業績之指標，亦不打算用作未來業績之預測。

為釐定本集團的「備考」虧損，倘本集團於中期期初收購附屬公司，董事則按照於收購當日廠房及設備之已確認金額來計算廠房及設備之折舊及攤銷。

21. 承擔

於報告期末，本集團持有下列已訂約但未撥備之承擔：

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
在建或開發中投資物業之開發成本	881,392	639,424
向一間合資公司注資	—	30,157
收購一間附屬公司	2,310	2,310
	<hr/>	<hr/>
資本承擔總額	883,702	671,891
開發中待售物業之開發成本	2,307,890	1,241,234
	<hr/>	<hr/>
	3,191,592	1,913,125
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

22. 或然負債

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
就銀行提供之按揭貸款向銀行作出以其客戶為受益人之擔保	276,130	196,031
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

就本集團物業買方促成之貸款向銀行作出擔保。向買方交付物業及於有關按揭登記管理局完成按揭登記或清償尚未償還之按揭貸款後，相關擔保將由銀行解除。董事認為，由於有關買方違約的可能性甚微，且倘出現付款違約，相關物業之可變現淨值能夠彌補尚未清償之按揭本金連同應計利息與處罰，故金融擔保合約之公平值並不重大。因此，並未於綜合財務報表就相關擔保作出撥備。

本集團已抵押銀行存款抵押之擔保為13,026,000港元(二零一五年十二月三十一日：6,138,000港元)。

23. 以股份為基礎之付款

本公司購股權計劃於二零一四年八月二十二日獲採納，主要由於向參與人士提供獲得本公司股權的機會，因此令本集團之利益與其利益掛鉤，從而向彼等提供對本集團利益更為有利的工作動力，該計劃將於二零二四年八月二十二日屆滿。

於二零一六年五月十六日，合共33,876,590份購股權已根據本公司購股權計劃向本集團一名董事及多名僱員授出。購股權於二零一六年五月十六日至二零二六年五月十五日期間可予行使。

本公司授出的購股權公平值採用二項式模式評估得出。所用輸入數據如下：

授出日期	二零一六年五月十六日
授出日期之股價	4.11港元
行使價	4.11港元
預期波幅(附註(a))	57.76%
預期年期	10年
無風險利率(附註(b))	1.189%
預期股息收益率	0%

附註：

(a) 預期波幅乃按本公司股價之過往股價每日波動(根據購股權之預期年期計算)而釐定。

(b) 無風險利率乃經參考香港主權債券曲線收益率而釐定。

二項式模式定價模式已用於估計購股權之公平值。用於計算購股權之公平值的變數及假設乃根據董事按估值師估計作出的最佳評估。變數及假設之變動或會導致購股權之公平值變動。

已授出購股權之估計公平值約為69,242,000港元。於本期間，本集團已確認於損益中以股份為基礎之付款為69,242,000港元，而相應金額已計入購股權儲備。並無負債已由於以股份為基礎之付款交易而被確認。

24. 重大關聯方交易

除附註11、15、16、19中披露之關聯方交易，以及誠如本公司日期為二零一六年七月十九日之公告所載，根據貸款購買協議同意入賬為關聯方所欠貸款之擔保的本集團若干資產外，於本期間，本集團與關聯方進行以下交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
關聯公司貸款之利息開支	<u>16,121</u>	<u>19,769</u>

25. 股息

於截至二零一六年六月三十日止六個月並無派付、宣佈或建議派發股息。董事決定不會就截至二零一六年六月三十日止六個月派付股息。

股息

董事會不建議派付本期間之中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

於本期間，本集團在中國及美國積極尋求物業投資及開發業務之機遇，並開拓證券投資業務。

物業投資和開發

唐山

唐山鐵西勒泰項目 — 「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，場地面積約為93,706.33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，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190.8百萬元成功投得該土地。該兩塊土地位置毗連另一塊土地。

本集團已將兩塊土地一併開發，組成唐山勒泰城。唐山勒泰城在開發規劃總綱下，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，作為唐山勒泰城的土方、基坑支護、打樁工作和建設的總承包商，涵蓋建築面積約660,000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。

唐山勒泰城於二零一六年六月三十日仍在施工中。根據相關中國法律及法規，截至二零一五年十二月三十一日止年度已取得唐山勒泰城的預售許可證。於二零一六年六月三十日，已售出共計989個單元，總建築面積為105,442平方米，而於二零一六年六月三十日，銷售額達約人民幣641.2百萬元及本集團收取的現金為約671.6百萬元，乃計入本集團綜合財務報表的「出售物業之已收取按金」。整個項目預計將自二零一六年第四季開始交付。

邯鄲

於二零一五年八月五日，邯鄲勒泰及邯鄲市城投房地產持有的合資公司已經成立，各公司分別持有50%股權。於二零一六年五月三日，邯鄲勒泰、邯鄲市城投房地產與合資公司訂立意向函，邯鄲市城投房地產向邯鄲勒泰轉讓其持有合資公司50%股權。於同日，邯鄲勒泰、邯鄲市城投房地產、石家莊勒泰與合資公司訂立貸款購買協議，據此，邯鄲市城投房地產同意出售而石家莊勒泰同意購買邯鄲市城投房地產向合資公司墊付的貸款，而邯鄲市城投房地產終止參與合資公司的管理及營運。於二零一六年五月四日，邯鄲市城投房地產的代表已辭任，而本公司代表獲委任為合資公司的法律代表及總經理。因此，合資公司已成為本集團全資擁有之附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年七月二十日之公告。

勒泰城(串城街)

本集團於二零一五年四月在河北省邯鄲市叢台區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、漢代和古越時期特色商業地產項目，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，合資公司成功以代價約人民幣260.5百萬元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商用土地。

該項目於二零一六年六月三十日仍在施工中。整個項目將於二零一六年第四季度取得預售許可證。本集團預計整體完成日期於二零一七年六月底，並於二零一七年第三季度開業。

勒泰家園

於二零一五年八月十四日，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的容積率將該地塊發展為住宅及商業項目。該項目命名為勒泰家園。

該項目於二零一六年六月三十日仍在施工中。預計整個項目將於二零一六年九月取得預售許可證。本集團預期整體項目將於二零一七年度下半年完成及交付。

美國

勒泰南山廣場

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州的物業，代價為20.7百萬美元。對勒泰南山廣場的收購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西科維納市South Azusa Avenue 1410-1432號的一塊土地組成，涵蓋總面積9.43英畝，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。於二零一六年六月三十日，勒泰南山廣場之佔用率為80.9%，而其於本期間向本集團貢獻租金收入約6.3百萬港元。

美國南加州勒泰中心

於二零一四年十一月，本集團亦收購由七塊土地組成的地塊，代價為28.4百萬美元。該塊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。該塊土地已批准用作開發525伙住宅。項目於二零一六年六月三十日處於規劃及設計階段。

證券投資及金融業務

截至二零一六年六月三十日，本公司通過其附屬公司勒泰金融收購富國基金管理有限公司(名稱改為「勒泰資產管理有限公司」)事項仍未完成，於二零一六年七月初，本公司的全資附屬公司勒泰證券(香港)有限公司已取得證券及期貨事務監察委員會授出的根據香港法例第571章證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第2類(期貨合約交易)受規管活動的牌照。同月，有關收購富國基金管理有限公司(名稱改為「勒泰資產管理有限公司」)也完成，請參閱本公司日期為二零一六年七月二十六日的公告。

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+」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，產品線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，本集團將考慮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，本集團於二零一六年七月初已經取得證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第2類(期貨合約交易)的牌照，本集團現時已亦正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。本集團亦正審核向證監會申請證券及期貨條例項下第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。本集團已完成收購富國基金管理有限公司(名稱改為「勒泰資產管理有限公司」)事宜，該公司主要從事證券及期貨條例項下第9類(提供資產管理)受規管活動。有關此項的詳情，請參閱本公司日期為二零一六年七月二十六日的公告。

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開發所帶來之機會，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。

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。

勒泰南山廣場已為本集團產生穩定的租金收入。本集團亦計劃進行增值工作，增加物業資本價值及回報。本集團於美國之投資項目將為國內業務帶來投資多元化。本集團將專注於發展現有項目，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6.3百萬港元(二零一五年：6.6百萬港元)。於本期間之收益包含本集團投資物業的租金收入，全數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8.2百萬港元(二零一五年：淨虧損16.0百萬港元。淨虧損主要由於就可換股債券公平值變動產生的虧損14.8百萬港元(二零一五年：虧損17.4百萬港元)。

根據本公司於二零一四年八月二十二日採納的購股權計劃(「該計劃」)向本集團董事及僱員授出購股權產生之以股份為基礎之付款69.2百萬港元(二零一五年：無)，旨在激勵彼等更好地為本集團權益服務。

於本期間，本集團錄得投資物業公平值增加117.0百萬港元(二零一五年：增加64.4百萬港元)，乃主要由唐山勒泰城注資金額。唐山勒泰城之公平值增加119.2百萬港元已被邯鄲及勒泰南山廣場公平值減少分別0.6百萬港元及1.6百萬港元所抵銷。

於本期間，行政開支由二零一五年同期的64.9百萬港元減少至63.7百萬港元。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。

分佔合資公司虧損1.1百萬港元指分佔本集團全資附屬公司邯鄲勒泰房地產開發有限公司(「邯鄲勒泰」)與邯鄲市城投房地產開發有限公司(「邯鄲市城投房地產」)於收購日期前持有合資公司的虧損。

銷售及推廣開支大幅增加至10.6百萬港元(二零一五年：6.5百萬港元)，主要與於本期間推廣唐山勒泰城的預售產生的成本有關。

於本期間，總融資成本為129.0百萬港元(二零一五年：79.4百萬港元)，主要由於：(i)餘下本金額385.0百萬港元的可換股債券；(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80.2百萬港元(二零一五年：65.2百萬港元)，因此已撥充資本。餘下的利息成本48.8百萬港元(二零一五年：14.2百萬港元)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，本期間除稅前虧損增至78.4百萬港元(二零一五年：30.8百萬元)。除稅前虧損增加主要由於由本期間已發行購股權產生的以股份為基礎之付款開支金額為69.2百萬港元。所得稅開支增至29.0百萬元(二零一五年：13.6百萬港元)。所得稅開支大幅增加主要由於遞延稅項開支乃由於唐山勒泰城投資物業的公平值增加金額為119.2百萬港元所致。鑑於上述原因，本集團本期間之除稅後虧損增至107.3百萬港元(二零一五年：虧損40.8百萬港元)。

資產淨值

於二零一六年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值達377.3百萬港元，而二零一五年十二月三十一日則為438.4百萬港元。本公司擁有人應佔之每股資產淨值為1.11港元(二零一五年十二月三十一日：1.29港元)。

流動資金及財務資源

於二零一六年六月三十日，本集團現金及現金等價物為48.8百萬港元(二零一五年十二月三十一日：72.0百萬港元)。於二零一六年六月三十日之流動比率為0.9倍(二零一五年十二月三十一日：0.8倍)。於二零一六年六月三十日，本集團之淨債務結餘為2,435.6百萬港元(二零一五年十二月三十一日：1,434.7百萬港元)及其總股權為377.3百萬港元(二零一五年十二月三十一日：438.4百萬港元)。本集團之淨資產負債比率為645.5%(二零一五年十二月三十一日：327.2%)，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、受限制銀行結餘、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550.0百萬港元、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。可換股債券以(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贖回，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／或間接的持股權益。

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，利息按年利率12%計算。於二零一五年八月十四日，本集團與關聯公司簽訂一份補充貸款協議，將融資增至847百萬港元(相當於約人民幣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11.5百萬美元的按揭貸款，年期為十年。於二零一六年六月三十日止，該筆按揭貸款授信金額增至15.3百萬美元。

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。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%，於八年內到期。本公司亦於二零一四年內發行總額為163百萬港元的3年期優先票據，年利率10%。於二零一五年，本公司額外發行另一批為數86百萬港元及年利率為10%的優先票據。這些債券及優先票據的所得款項大部份已用於為開發位於中國及美國的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本集團企業層面的資金部門負責。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流動資金緩衝，以確保隨時具有充裕的資金應付流動資金的需求。

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超出銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款及受限制銀行結餘)的部分除以權益總額計算。檢討於作出各重大融資或投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、債券及來自關聯公司之貸款等借貸維持融資的持續性與靈活度之間的平衡。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的承諾融資額度以滿足流動資金需求。

於二零一六年六月三十日，本集團有銀行、金融機構及楊先生擁有之關聯公司提供之未動用之可動用融資分別約485百萬港元、237百萬港元及741百萬港元；及本集團供應商授出的未動用融資以延遲償還建築成本約人民幣825百萬元(相等於約969百萬港元)。報告期末後，可換股債券持有人因違背條款及條件而同意放棄其要求於二零一六年六月三十日立即償還可換股債券之權利。至於優先票據之利息，優先票據持有人可於二零一六年十月到期時贖回優先票據。

經考慮(i)楊龍飛先生(「楊先生」)擁有的關聯公司墊出之新貸款約為人民幣541百萬元(相等於約635百萬港元)；(ii)自財政期間末起未來十二個月之物業銷售估計所得款項；(iii)銀行、金融機構及楊先生擁有之關聯公司提供之未動用之可動用融資分別約485百萬港元、237百萬港元及741百萬港元；及(iv)本集團供應商授出的未動用融資以延遲償還建築成本約人民幣825百萬元(相等於約969百萬港元)(v)自本期間起未來十二個月之物業銷售估計所得款項，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」)及美元(「美元」)計算，故並無進行對沖。本集團未來在唐山勒泰城產生的收入以人民幣計值，而本集團的可換股債券、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風險。

資產抵押

截至二零一六年六月三十日，本集團已質押金額為1,956.3百萬港元(二零一五年十二月三十一日：221.9百萬港元)的若干投資物業，作為約984.2百萬港元(二零一五年十二月三十一日：283.0百萬港元)銀行借款的抵押。

於二零一六年六月三十日，本集團賬面值約為1,370.8百萬港元(二零一五年十二月三十一日：457.1百萬港元)的開發中待售物業已抵押作為本集團獲授若干銀行借款融資的擔保。

於二零一六年六月三十日，本集團已質押銀行存款14.1百萬港元(二零一五年十二月三十一日：14.1百萬港元)作為可換股債券的擔保。於二零一六年六月三十日，因可換股債券分類為流動負債，該等存款分類為流動資產。

於二零一六年六月三十日，13.0百萬港元(二零一五年十二月三十一日：6.1百萬港元)的存款已抵押作為本集團物業買方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。

資本和其他開發相關承擔及或然負債

於二零一六年六月三十日，本集團有以其客戶為受益人就銀行提供的按揭貸款276.1百萬港元(二零一五年十二月三十一日：196.0百萬港元)提供予銀行的擔保。就本集團物業買方促成之貸款向銀行提供擔保。向買方交付物業及於有關按揭登記管理局完成按揭登記或清償尚未償還之按揭貸款後，相關擔保將由銀行解除。董事認為，由於有關買方違約的可能性甚微，且倘出現付款違約，相關物業之可變現淨值能夠彌補尚未清償之按揭貸款本金連同應計利息與罰款，故金融擔保合約之公平值並不重大。因此，並未於綜合財務報表就相關擔保作出撥備。

本集團已抵押銀行存款抵押之擔保為13.0百萬港元(二零一五年十二月三十一日：6.1百萬港元)。

於二零一六年六月三十日，本集團就開發成本及資本開支有已訂約但未撥備承擔約3,192百萬港元(二零一五年十二月三十一日：1,913百萬港元)。

員工及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團共有255名僱員(二零一五年：184名)。截至二零一六年六月三十日止六個月期間之員工成本(不包括董事酬金)為107.5百萬港元，較截至二零一五年六月三十日止六個月期間之28.5百萬港元上升277.5%。其他員工成本增加的原因主要是期內以股份為基礎之付款的金額為61.5百萬港元。本公司根據其於二零一四年八月二十二日採納的購股權計劃向數名僱員(「承授人」)授出購股權。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工資，並會按照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二零一六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。本集團投資物業於二零一六年六月三十日之估值為2,476.8百萬港元(二零一五年十二月三十一日：1,274.9百萬港元)，而公平值增加117.0百萬港元(二零一五年十二月三十一日：增加92.5百萬港元)已於本期間之綜合損益及其他全面收益報表中確認。

報告期後事項

於二零一五年十一月二十七日，本集團與獨立第三方（「賣方」）訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意購買而賣方有條件同意出售富國基金管理有限公司（名稱改為「勒泰資產管理有限公司」）（「目標」）之全部已發行股本，代價為3,300,000港元。

於二零一六年七月二十六日，所有載於買賣協議之先決條件經已履行，而收購事項的完成日期亦於同日進行。

於收購事項完成後，目標將成為本公司間接全資擁有附屬公司。目標主要從事根據香港法例第571章證券及期貨條例項下第9類（提供資產管理）受規管活動。董事正評估此對本集團構成的財務影響。

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（「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。

劉裕豐先生於二零一六年六月二十九日在本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上退任獨立非執行董事後，獨立非執行董事以及審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員人數低於上市規則第3.10(1)條、第3.10A條及第3.21條及本公司相關職權範圍的最低人數規定。

本公司現正於切實可行情況下盡快物色合適人選填補空缺，有關委任須自股東週年大會日期起計三個月內作出，以符合上市規則規定。本公司將於適當時候進一步刊發公告。

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。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

由所有獨立非執行董事組成之本公司審核委員會（「審核委員會」）與管理層已就本集團採納之會計政策、風險管理及內部監控系統、內部審核職能成效，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」對本集團本期間的中期財務資料進行審閱。

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，二零一六年八月二十六日

於本公告日期，執行董事為楊龍飛先生（主席兼行政總裁）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及范駿華先生。

本公司網站：<http://www.lth.com.hk>