

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)

截至二零一六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」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一五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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
持續經營業務			
收益	4	12,560	12,610
其他收入、收益及虧損	6	4,255	46,348
投資物業公平值增加		99,917	92,478
銷售及市場營銷支出		(47,107)	(25,855)
行政支出		(146,073)	(128,193)
以股份為基礎的付款		(69,242)	—
分佔一間合資公司虧損		(1,108)	(1,152)
財務費用	7	(70,748)	(39,050)
		<hr/>	<hr/>
除稅前虧損	8	(217,546)	(42,814)
所得稅(開支)抵免	9	(22,700)	1,317
		<hr/>	<hr/>
本年度來自持續經營業務之虧損		(240,246)	(41,497)
已終止經營業務			
本年度來自已終止經營業務之溢利	10	—	2,984
		<hr/>	<hr/>

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(240,246)</u>	<u>(38,513)</u>
其他全面開支		
其後不會重新分類至損益之項目：		
換算功能貨幣至呈列貨幣產生之匯兌差額	<u>(46,449)</u>	<u>(32,097)</u>
其後可能重新分類至損益之項目：		
待售金融資產之公平值變動	—	(416)
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>(4,484)</u>
本年度其他全面開支	<u>(46,449)</u>	<u>(36,581)</u>
本公司擁有人應佔本年度全面開支總額	<u><u>(286,695)</u></u>	<u><u>(75,094)</u></u>
每股虧損 (港元)		
來自持續經營及已終止經營業務		
基本	<u><u>(0.71)</u></u>	<u><u>(0.11)</u></u>
攤薄	<u><u>(0.71)</u></u>	<u><u>(0.11)</u></u>
來自持續經營業務		
基本	<u><u>(0.71)</u></u>	<u><u>(0.12)</u></u>
攤薄	<u><u>(0.71)</u></u>	<u><u>(0.12)</u></u>

11

綜合財務狀況報表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
投資物業		2,968,666	1,274,937
物業、廠房及設備		8,621	9,565
於一間合資公司之權益		—	59,428
向一間合資公司貸款		—	388,314
已抵押銀行存款		17,323	6,138
遞延稅項資產		22,931	21,678
其他非流動資產		3,300	990
		<u>3,020,841</u>	<u>1,761,050</u>
流動資產			
開發中待售物業		3,413,157	1,262,005
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	12	650,874	49,162
受限制銀行結餘		32,093	50,126
已抵押銀行存款		12,944	14,103
銀行結餘		51,818	71,980
		<u>4,160,886</u>	<u>1,447,376</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及應計款項	13	2,223,745	703,666
出售物業之已收取按金	14	1,278,801	443,855
應付關聯公司款項		2,788	2,224
應付稅項		4,943	4,260
可換股債券		444,518	456,759
銀行及其他借款		384,168	45,181
優先票據		180,983	232,670
		<u>4,519,946</u>	<u>1,888,615</u>
流動負債淨值		<u>(359,060)</u>	<u>(441,239)</u>
資產總額減流動負債		<u>2,661,781</u>	<u>1,319,811</u>
資本及儲備			
股本	15	498,548	498,548
儲備		(277,592)	(60,139)
本公司擁有人應佔股本權益總額		<u>220,956</u>	<u>438,409</u>
非流動負債			
已收取租金按金		677	514
銀行及其他借款		2,037,182	477,122
債券		38,660	38,475
優先票據		90,309	—
來自一間關聯公司貸款		212,881	326,805
遞延稅項負債		61,116	38,486
		<u>2,440,825</u>	<u>881,402</u>
		<u>2,661,781</u>	<u>1,319,811</u>

綜合財務報表附註

截至二零一六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公眾有限公司。本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。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」）。

本公司為一間投資控股公司。

綜合財務報表以不同於功能貨幣人民幣（「人民幣」）之港元（「港元」）呈列，乃因本公司董事經考慮其上市地點，認為港元為最適合之呈列貨幣。

2. 綜合財務報表之編製基準

載於本公告中截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定綜合財務報表，惟有關資料乃摘錄自該等綜合財務報表。本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年業績已由本公司審核委員會審閱。本公司已按香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的規定，將截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表送呈公司註冊處處長，並將於適時送呈截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。本公司的核數師已就兩個年度的綜合財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述任何其在並無提出保留意見下強調須予注意的事項，亦無載有任何根據《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條的陳述。

鑒於本集團於二零一六年十二月三十一日之流動負債超過流動資產約359,060,000港元，於編製綜合財務報表時，本公司董事已審慎考慮本集團未來之流動資金。本公司董事已審慎評估本集團之流動資金狀況。經計及(i)自財政年度結束起未來十二個月出售物業估計所得款項；(ii)銀行、一間金融機構及楊先生提供之可用信貸；(iii)出售物業之已收取按金1,279百萬港元預期不會產生現金流出影響；及(iv)於報告期末後所發行之可換股票據450百萬港元，本公司董事信納，本集團將擁有充足運營資金滿足其目前需求。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本年度強制有效之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（「香港會計師公會」）頒佈對香港財務報告準則之修訂：

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
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
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
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
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
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

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

本集團並無提前應用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	來自客戶合約之收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款的交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用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企業之間之資產出售或出資 ³
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 ⁴
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損作出遞延稅項資產之確認 ⁴
香港財務報告準則之修訂	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進 ⁵

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日(如適當)或之後開始之年度期間生效。

4. 收益

二零一六年	二零一五年
千港元	千港元

年內本集團來自持續經營業務之收益如下：

投資物業之租金收入	<u>12,560</u>	<u>12,610</u>
-----------	---------------	---------------

5. 分部資料

向董事會，即主要營運決策者(「主要營運決策者」)，報告作資源分配及分部表現評估之資料乃以本集團不同地理位置之不同業務活動為基礎。此亦為本集團組織及管理之基準。達致本集團可報告分部時，主要營運決策者並無合併計算所識別之任何經營分部。

具體而言，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呈報予主要營運決策者之資料如下：

(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之經營分部於截至二零一五年十二月三十一日止年度終止業務。下文呈報之分部資料並不包括該已終止經營業務之任何金額，已終止經營業務之更多詳情載於附註10。

分部收益及業績

以下為根據可呈報及經營分部之本集團持續經營業務收益及業績分析。

持續經營業務

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於中國之物業投資	—	—	82,846	58,427
於中國之物業開發	—	—	(100,065)	(11,832)
於美國之物業投資	12,560	12,610	11,910	24,372
於美國之物業開發	—	—	(17,891)	(26,643)
	<u>12,560</u>	<u>12,610</u>	<u>(23,200)</u>	<u>44,324</u>
未分配項目				
其他收入、收益及虧損			4,255	46,348
未分配企業開支			(126,745)	(93,284)
財務費用			(70,748)	(39,050)
分佔一間合資公司虧損			(1,108)	(1,152)
			<u>(217,546)</u>	<u>(42,814)</u>
來自持續經營業務之除稅前虧損			<u>(217,546)</u>	<u>(42,814)</u>

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、以股份為基礎的付款、財務費用及所得稅開支)之各分部溢利/虧損。此為向主要營運決策者呈報之措施，作資源分配及評估分部表現之用。

上述已呈報分部收益指來自外部客戶之收益。兩個年度並無分部間收益。

地區資料

本集團之經營位於香港、中國及美國。

本集團來自外部客戶之持續經營業務收益之資料乃按經營位置呈列。本集團非流動資產之資料乃按資產地理位置呈列。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	—	—	1,680	2,384
中國	—	—	2,785,445	1,092,901
美國	12,560	12,610	190,162	189,217
	<u>12,560</u>	<u>12,610</u>	<u>2,977,287</u>	<u>1,284,502</u>

非流動資產不包括於一間合資公司之權益、向一間合資公司貸款、其他非流動資產、已抵押銀行存款及遞延稅項資產。

主要客戶之資料

本集團在美國分部的物業投資有兩名單一客戶，彼等就本集團總收益貢獻10%或以上，載列如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
客戶A	4,400	4,395
客戶B	2,105	2,051

6. 其他收入、收益及虧損

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
持續經營業務		
銀行存款利息收入	312	799
匯兌收益	380	4,681
指定為按公平值計入損益之可換股債券公平值變動	(3,707)	38,176
向一間合資公司貸款之應計利息	—	1,018
設計服務費	6,445	576
其他	825	1,098
	4,255	46,348

7. 財務費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
持續經營業務		
可換股債券利息	84,038	91,821
來自一間關聯公司貸款之利息	85,842	35,354
優先票據利息	35,531	27,610
債券利息	3,221	3,351
銀行借款利息	40,490	4,572
其他借款利息	32,483	7,511
	281,605	170,219
減：資本化為投資物業及開發中待售物業之金額	(210,857)	(131,169)
	70,748	39,050

8. 除稅前虧損

二零一六年
千港元

二零一五年
千港元

持續經營業務除稅前虧損已扣除下列各項目：

僱員福利支出

董事酬金

— 袍金	1,460	1,780
— 薪金、花紅及津貼	6,085	7,197
— 以股份為基礎的付款	7,739	—
— 退休福利成本	108	157

15,392 9,134

其他員工成本

薪金、花紅及津貼	64,189	64,387
以股份為基礎的付款	61,503	—
退休福利成本	9,898	8,950

135,590 73,337

總僱員福利開支

減：資本化為投資物業及開發中待售物業之金額

150,982 82,471
(12,900) (16,902)

138,082 65,569

核數師酬金

— 核數服務	1,300	910
— 非核數服務	374	590

經營租賃付款 12,501 14,686

折舊 3,252 2,697

投資物業之租金收入總額

減：產生租金收入之投資物業於年內之直接經營開支

12,560 12,610
(941) (445)

11,619 12,165

9. 所得稅(開支)抵免

二零一六年
千港元

二零一五年
千港元

持續經營業務

(扣除)計入包括：

遞延稅項

(22,700) 1,317

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%。

美國附屬公司須根據應課稅收入按聯邦所得稅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。

由於本集團旗下公司並無應課稅溢利，因此並無就稅項作出撥備。

本年度之所得稅(開支)抵免與損益及其他全面收益報表之持續經營業務除稅前虧損對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前虧損	<u>(217,546)</u>	<u>(42,814)</u>
按中國企業所得稅稅率25%(二零一五年：25%)之稅項	54,387	10,704
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	78	10,952
就稅務而言不可扣減開支之稅務影響	(20,780)	(7,138)
未確認稅項虧損之稅務影響	(55,816)	(12,296)
分佔一間合資公司業績之稅務影響	(277)	(288)
於其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	(292)	(617)
本年度之所得稅(開支)抵免	<u>(22,700)</u>	<u>1,317</u>

10. 已終止經營業務

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團出售其所有定息票據並終止證券投資及融資業務。來自已終止證券投資及融資業務的年內溢利載列如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度溢利	<u>—</u>	<u>2,984</u>

已終止經營業務之業績如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 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
所得稅開支	—	(575)
本年度溢利	<u>—</u>	<u>2,984</u>

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，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，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團投資活動所得款項為62,901,000港元。

11. 每股虧損

來自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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 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	<u>(240,246)</u>	<u>(38,513)</u>
	二零一六年 千	二零一五年 千

股份數目

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

來自持續經營業務

計算本公司擁有人應佔持續經營業務每股基本及攤薄虧損乃基於以下資料：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度虧損		
本公司擁有人應佔本年度虧損	(240,246)	(38,513)
已終止經營業務之本年度溢利	—	2,984
就計算持續經營業務之每股基本及攤薄虧損而言之虧損	<u>(240,246)</u>	<u>(41,497)</u>

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利為每股0.88港仙，乃按已終止經營業務之截至二零一五年十二月三十一日止年度之溢利2,984,000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。

與本公司未贖回可換股債券及購股權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導致每股虧損減少。

12. 貿易及其他應收賬款、按金及預付賬款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應收賬款	1,791	1,192
營業稅及其他中國稅項之預付款	100,865	33,363
購買建築材料之預付款	518,954	—
其他應收賬款、按金及預付賬款	<u>29,264</u>	<u>14,607</u>
	<u>650,874</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。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，該等貿易應收賬款仍未到期支付。

13. 貿易及其他應付賬款及應計款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付興建成本	57,153	99,573
應計建設成本	1,499,471	528,270
就合約投標已收取供應商／承建商之按金	28,510	48,986
自政府收取的墊款(附註)	589,008	—
其他應付賬款及應計款項	49,603	26,837
	<u>2,223,745</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。

14. 出售物業之已收取按金

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
出售物業之已收取按金		
— 預期於十二個月內變現	<u>1,278,801</u>	<u>443,855</u>

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。於二零一六年十二月三十一日，本集團已收取按金12億7,880.1萬港元(二零一五年：4億4,385.5萬港元)。本集團預期有關物業的業權將於十二個月內轉讓予買方。

15. 股本

	股份數目	股本 千港元
已發行及繳足普通股		
於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日及 二零一六年十二月三十一日	<u>338,765,987</u>	<u>498,548</u>

股息

董事不建議就本年度派付末期股息(二零一五年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席來年股東週年大會(「股東週年大會」)及於會上表決之股東，本公司將於二零一七年六月二十七日(星期二)至二零一七年六月三十日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上表決，未登記為本公司股份持有人之人士務請於二零一七年六月二十六日(星期一)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票及適當過戶表格交回本公司之股份登記處卓佳秘書商務有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以便辦理登記手續。

管理層討論及分析

業務回顧

二零一六年，環球經濟依然處於復蘇的進程中。根據中國國家統計局，二零一六年中國國民生產總值增加6.7%。中國人民銀行延續寬鬆的貨幣政策，放寬貸款政策及降低存款準備金率。中國地產市場方面，地方政府鼓勵三、四線城市實施優惠政策去庫存。按中國國家統計局公佈的《2016年全國房地產開發投資和銷售情況》顯示，二零一六年，全國商品房銷售面積約為15億7,300萬平方米，按年上漲22.5%，其中住宅銷售面積按年增長22.4%。美國房地產市場方面，二零一六年經濟增長1.6%，房地產住房價格依然強勁，相信有利本集團在美國投資的兩幅地塊。

物業投資和地產開發

唐山勒泰城

唐山勒泰城為開發規劃總綱下的綜合用途項目，包括購物中心、辦公室、酒店、住宅及零售物業，當中包括區域商場的A區及B區已於二零一六年十二月二十三日啟業。

商用部分而言，本集團的策略會保留部分商用範圍作為投資物業，產生穩定及長遠的收入及現金流量。唐山勒泰城總計劃樓面面績達980萬平方呎，區域商場約佔460萬平方呎。

本集團於二零一五年期間獲取住宅部預售許可證，並開始進行預售活動。於二零一六年十二月三十一日，本集團已預售總建築面積(「建築面積」)為189萬6,197平方呎的物業，並收取按金11億1,320萬港元。按金於本集團綜合財務報表中記錄作「出售物業之已收取按金」。本集團預期將於二零一七年第一季度開始交付。

邯鄲

於二零一六年五月三日，本公司之間接全資附屬公司邯鄲勒泰房地產開發有限公司（「邯鄲勒泰房地產」）、邯鄲市城投房地產開發有限公司（「邯鄲市城投房地產」）與邯鄲勒泰城投房地產開發有限公司（即合資公司）簽訂意向函，同意將邯鄲市城投房地產持有合資公司的50%股權轉讓予邯鄲勒泰房地產。邯鄲勒泰房地產、邯鄲市城投房地產、石家莊勒泰房地產開發有限公司與合資公司簽訂貸款購買協議。據此，邯鄲市城投房地產終止參與管理及營運合資公司。合資公司因而成為本集團全資附屬公司。於二零一六年十一月三十日，本集團於公司股東大會上正式批准及追認有關的股權轉讓。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十一月三十日的通函。

邯鄲·勒泰家園

合資公司於二零一五年競購的一幅位於邯鄲的住宅地塊的土地使用權，其總地盤面積為64萬153平方呎，代價約為人民幣2億6,050萬元，並計劃將按不超過3.5倍的容積率將該地塊發展為高尚住宅項目「勒泰家園」。本集團計劃發展總建築面積約為360萬平方呎的土地。

「勒泰家園」住宅項目已於二零一六年第四季度取得預售許可證，並於本年度開始預售。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已出售物業（即總建築面積為51萬6,532平方呎），並收回按金1億6,560萬港元。按金於本集團綜合財務報表中記錄作「出售物業之已收取按金」。本集團預期，項目整體將於二零一八年落成及交付使用。

串城街商業物業

於二零一五年及二零一六年，合資公司併購一幅位於中國河北省邯鄲市叢台區的地塊，總地盤面積為101萬4,592平方呎，代價約為人民幣8億4,830萬元。本集團計劃發展總建築面積約330萬平方呎的綜合體，其中230萬平方呎作商業及零售用途。項目預期於二零一七年第四季度局部開始發展。

該邯鄲市現代化之區域性商業零售娛樂綜合體，以三千年前命名的串城街為重心大道，並建有另外兩條商業大道。邯鄲市是戰國時期秦始皇的出生地，蘊藏著古文化與現代生活之相互相融合，作為復刻國內古代文化旅遊購物休閒娛樂之理想居停。

美國安那罕勒泰鉑金中心

本集團於二零一四年以約2億2,000萬港元的代價，購入一幅位於美國加利福尼亞州安那罕的商住地。該地塊面積約65萬平方呎。該地塊已於二零一六年第四季度，獲當地政府批准建成約150萬平方呎之區域商住綜合體。其中規劃包括約50萬平方呎的商業零售面積，約7萬7,000平方呎的

寫字樓、酒店(約200間客房)、豪華住宅兩幢包括380個住宅單位及25間聯排別墅，以及約3,400個停車場泊位。該項目預計於二零二零年部分竣工，交付使用。

美國西科維納勒泰南山廣場

本集團於二零一四年成功收購位於美國加州西科維納市的南山廣場，代價約1億6,000萬港元。該地塊面積約41萬平方呎。可出租商業地盤面積約為12萬平方呎。該物業包含五棟單層零售物業和一棟二層高之零售物業。本集團持有作為收租物業。截至二零一六年十二月三十一日止年度，美國西科維納勒泰南山廣場的出租率為82%，本年度全年租金收入為1千260萬港元。

證券投資及金融業務

於二零一六年，本公司的全資附屬公司勒泰證券(香港)有限公司，取得證券及期貨事務監察委員會授出根據香港法例第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。於二零一六年七月，本集團已成功收購富國基金管理有限公司(期後更名為「勒泰資產管理有限公司」)。

勒泰資產管理有限公司主要從事根據香港法例第571章證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動。

前景

二零一七年環球經濟仍存在很多不明朗因素，美國逐步加息、美元走強、失業率持續改善，以及環球的經濟預計將持續復甦等，相信美國房地產市場及旅遊業亦將繼續改善，日後為本集團在美國及中國「白金三角」的混合用途項目(包括住宅、酒店及商業零售物業)帶來正面的影響。

勒泰南山廣場除繼續為本集團產生穩定的現金流入及租金收入以外。唐山勒泰中心及邯鄲勒泰中心串城街將於二零一七年相繼有租金收益可為本集團提供另一長遠穩定現金流入及收益。本集團將專注於發展現有項目，並繼續吸納合適土地以爭取兼併收購機會。

二零一七年，中國對房地產市場，從行業發展定位、貨幣信貸政策及去庫存等進行部署，鼓勵三、四線城市實施去庫存化政策。本集團預計，在中央及地方政府之政策指引下，成交價格仍可能維持在高水平。長期而言，中國推動新型城鎮化的發展，本集團對房地產市場的前景依然充滿信心。金融業務的發展方面，本集團會繼續策劃帶動業界良性發展。

財務回顧

回顧年內，本集團之收益乃來自投資物業(主要為勒泰南山廣場)的租金收入。截至二零一六年十二月三十一日止年度，租金收入約為1,260萬港元(二零一五年：1,260萬港元)。

本年度其他收入、收益及虧損的淨收益減少至430萬港元(二零一五年：4,630萬港元)，乃由指定為按公平值計入損益之可換股債券公平值損失370萬港元(二零一五年：收益3,820萬港元)所產生。

除經營支出外，本集團錄得與授予僱員及一名董事購股權相關之以股份為基礎的付款6,920萬港元。該開支項目並不影響現金流量，並已根據香港財務報告準則予以確認。

本集團錄得投資物業公平值增加9,990萬港元(二零一五年：9,250萬港元)，主要由於本年度唐山勒泰城的資本增值所致。

銷售及推廣開支增加至4,710萬港元(二零一五年：2,590萬港元)，主要與推廣唐山勒泰城及邯鄲勒泰家園的預售活動有關。

行政開支增加至約1億4,610萬港元(二零一五年：1億2,820萬港元)，此乃由於本集團一直積極於中國及美國發展及物色物業開發及投資業務的商機。由於擴充業務活動，本集團於本年度產生較高的專業及法律費用。有關增加包括本公司收購邯鄲合資公司的法律及中介費用、美國安那罕勒泰鉑金中心土地相關的專業費用以及發展唐山勒泰城相關的專業費用。

本年度確認為開支之財務費用為7,070萬港元(二零一五年：3,910萬港元)，主要由於借款增加。

二零一五年之已終止經營業務溢利由出售於定息票據的投資所產生。

由於上文簡介的多項因素，本年度本公司擁有人應佔年度虧損約為2億4,020萬港元(二零一五年：3,850萬港元)。

流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物維持在約5,180萬港元(二零一五年：約7,200萬港元)之水平。於二零一六年十二月三十一日之流動比率為0.92倍(二零一五年：0.77倍)。

本集團之資產負債比率為47.2%(二零一五年：49.2%)，乃按本集團計息借款總額為約33億8,870萬港元(二零一五年：15億7,700萬港元)與總資產約71億8,170萬港元(二零一五年：32億840萬港元)之比率計算。

現金流量管理及流動資金風險

現金流量管理目標為確保本集團一直擁有充裕的現金可償還到期債務、履行其他付款責任及滿足正常業務發展的其他資金需求。

本集團之流動資金管理涉及定期預測未來三年的現金流量，考慮流動資產水平及為滿足未來現金流量需求而須進行的新融資。

計及現有銀行及控股股東融資以及營運產生的經常性收入，本集團擁有足夠的財政資源可滿足日常運作以及日後擴展之資金需求。

外匯風險

於本年度，本集團之投資、資產及負債主要以港元（「港元」）、人民幣（「人民幣」）及美元（「美元」）計值，故並無進行對沖。本集團在唐山勒泰城產生的收益將以人民幣計值，而本集團的可換股債券、優先票據及債券則以港元計值。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風險。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面總值約為49億9,290萬港元（二零一五年：12億8,340萬港元）的若干投資物業、開發中待售物業以及現金及存款已抵押作為本集團的融資及其他借款約26億4,540萬港元（二零一五年：9億7,910萬港元）的擔保。

資本承擔及或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團之或然負債約為5億7,430萬港元（二零一五年：1億9,600萬港元），該或然負債關於本集團代表中國內地物業單位之買方向金融機構作出之擔保，相關房產證於二零一六年十二月三十一日尚未發出，擔保將於發出房產證時解除。本集團已抵押銀行存款抵押之擔保約為1,730萬港元（二零一五年：610萬港元）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團就開發成本及資本開支有已訂約但未撥備承擔約為32億2,430萬港元（二零一五年：19億1,310萬港元）。

員工及薪酬政策

僱員薪酬與市場標準一致，並與業內薪酬水平相當。本集團根據個別僱員之表現而酌情派發年終花紅。其他僱員福利包括強制性公積金、醫療保險及表現相關花紅。本集團已採納股份獎勵計劃及購股權計劃作為僱員長期獎勵的一部分。

於二零一六年十二月三十一日，本集團共有250名僱員(二零一五年：157名)。截至二零一六年十二月三十一日止年度之總員工成本為1億5,100萬港元(二零一五年：8,250萬港元)，當中包括(i)董事薪酬1,540萬港元(二零一五年：910萬港元)及(ii)不包括董事酬金的員工成本1億3,560萬港元(二零一五年：7,340萬港元)。相關增長主要由於年內授予僱員及一名董事購股權而產生6,920萬港元以股份為基礎的付款。

物業估值

本集團於美國和中國的投資物業於二零一六年十二月三十一日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重新估值。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。就發展中投資物業而言，估值亦已考慮為完成開發已支付及將支付的興建成本。

本集團投資物業於二零一六年十二月三十一日之估值為29億6,870萬港元(二零一五年：12億7,490萬港元)，而公平值增加9,990萬港元(二零一五年：9,250萬港元)已於本年度之綜合損益及其他全面收益表中確認。

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，即盧偉雄先生(審核委員會之主席)、范仁達先生及石蓓女士。本公司於本年度之年度業績已由審核委員會審閱。

報告期後事項

於二零一七年一月二十二日，本公司(作為發行人)、Fantastic Stargaze Limited(獨立第三方)與楊先生訂立認購協議，據此，本公司發行本金額為4億5,000萬港元的可換股票據，其詳情載於本公司日期為二零一七年一月二十二日的公告。

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，與本集團截至二零一六年十二月三十一日止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。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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(「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。

根據上市規則第3.10(1)及第3.21條，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，而上市發行人的審核委員會至少要有三名成員。於劉裕豐先生於二零一六年六月二十九日辭任獨立非執行董事後及石蓓女士於二零一六年十一月十五日獲委任為獨立非執行董事前期間，董事會及本公司審核委員會僅有兩名獨立非執行董事。

除上述者外，據董事會深知，本公司於本年度已遵行企管守則的守則條文。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市條例的附錄十中的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買、出售或贖回本公司任何上市證券。

公眾持股量

根據本公司公開可得資料及就董事所知悉，本公司於本公佈日期維持上市規則所規定之公眾持股量下限。

股東週年大會

本公司將於二零一七年六月三十日舉行股東週年大會，有關股東週年大會之通告將按上市規則及本公司組織章程細則所規定之方式於適當時候刊發及寄發。

於聯交所及本公司網址公佈業績

本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度報告將於適當時間寄發予本公司股東，並於香港交易及結算所有限公司網址www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」及本公司網址<http://www.lth.com.hk>「投資者關係」公佈以供閱覽。

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，二零一七年三月三十日

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、洪嘉禧先生及戴輝女士，以及獨立非執行董事為范仁達先生、盧偉雄先生及石蓓女士。

本公司網站：<http://www.lth.com.hk>