

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)

### 截至二零一七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」)之董事會(「董事會」)欣然呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同二零一六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

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
收益	3	<b>896,126</b>	6,260
銷售成本		<b>(754,745)</b>	—
毛利		<b>141,381</b>	6,260
其他收入、收益及虧損	4	<b>3,785</b>	(8,201)
以股份為基礎的付款		—	(69,242)
投資物業公平值增加		<b>182,851</b>	117,009
銷售及市場營銷開支		<b>(20,633)</b>	(10,593)
行政開支		<b>(66,485)</b>	(63,726)
分佔一間合資公司虧損		—	(1,108)
財務費用		<b>(61,342)</b>	(48,782)
除稅前溢利(虧損)	5	<b>179,557</b>	(78,383)
所得稅開支	6	<b>(96,543)</b>	(28,960)
本公司擁有人應佔期內 溢利(虧損)		<b>83,014</b>	(107,343)

截至六月三十日止六個月  
 二零一七年 二零一六年  
 千港元 千港元  
 (未經審核) (未經審核)

附註

其他全面開支

其後不會重新分類至損益之項目：

換算功能貨幣至呈報貨幣

產生之匯兌差額

(9,117) (22,613)

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

- (401)

期內其他全面開支

(9,117) (23,014)

本公司擁有人應佔期內全面

收入(開支)總額

**73,897** (130,357)

每股盈利(虧損)(港仙)

7

基本

**24.50** (31.69)

攤薄

**24.50** (31.69)

簡明綜合財務狀況報表  
於二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	4,119,536	2,968,666
物業、廠房及設備		10,347	8,621
已抵押銀行存款		55,717	17,323
遞延稅項資產		6,528	22,931
其他非流動資產		3,300	3,300
		<u>4,195,428</u>	<u>3,020,841</u>
<b>流動資產</b>			
開發中待售物業		2,705,138	3,413,157
持作出售物業		47,968	–
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	10	711,759	650,874
受限制銀行結餘		41,263	32,093
已抵押銀行存款		–	12,944
銀行結餘		163,538	51,818
		<u>3,669,666</u>	<u>4,160,886</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及應計款項	11	2,697,361	2,223,745
出售物業之已收取按金		940,269	1,278,801
應付關聯公司款項		2,826	2,788
應付稅項		4,943	4,943
可換股債券	12	61,805	444,518
銀行及其他借款		495,713	384,168
優先票據		184,342	180,983
		<u>4,387,259</u>	<u>4,519,946</u>
流動負債淨值		<u>(717,593)</u>	<u>(359,060)</u>
資產總額減流動負債		<u>3,477,835</u>	<u>2,661,781</u>

		二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本	13	498,548	498,548
儲備		<u>(203,695)</u>	<u>(277,592)</u>
<b>本公司擁有人應佔股本權益總額</b>		<u>294,853</u>	<u>220,956</u>
<b>非流動負債</b>			
已收取租金按金		971	677
銀行及其他借款		2,168,469	2,037,182
可換股債券	12	390,273	–
債券		40,320	38,660
優先票據		94,151	90,309
來自一間關聯公司貸款		373,572	212,881
遞延稅項負債		<u>115,226</u>	<u>61,116</u>
		<u>3,182,982</u>	<u>2,440,825</u>
		<u><u>3,477,835</u></u>	<u><u>2,661,781</u></u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七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二零一六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(第622章)(「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二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表出具報告。該核數師報告並無保留意見；不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第406(2)條或第407(2)或(3)條作出的聲明。

### 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。

截至二零一七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二零一六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，於本期間，開發中待售物業的若干金額乃於工程完工時轉撥至持作出售物業。持作出售物業乃按成本與可變現淨值之較低者列值。成本包括土地成本、持作出售物業應佔開發成本及將物業變至現有狀況所產生的其他成本(如財務費用)。

於本期間，本集團首次應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金額及／或簡明綜合財務報表的披露資料構成重大影響。

### 3. 收益及分部資料

於本期間，由於本集團項目規模擴大，本集團已將其經營分部重新確定為四個核心項目：(i)於中華人民共和國(「中國」)唐山之房地產業務；(ii)於中國邯鄲之房地產業務，(iii)於美利堅合眾國(「美國」)西科維納之房地產業務；及(iv)於美國安納海姆之房地產業務。此乃按照提供內部報告予主要營運決策者(「主要營運決策者」)以進行資源分配及分部表現評估作為基準。於變更向主要營運決策者報告之經營分部後，截至二零一六年六月三十日止六個月的收益及分部資料已予重列。

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 二零一七年	截至六月三十日止六個月 二零一六年	截至六月三十日止六個月 二零一七年	截至六月三十日止六個月 二零一六年
	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)
		(經重列)		(經重列)
於中國唐山之房地產業務	889,150	-	198,766	106,623
於中國邯鄲之房地產業務	-	-	50,720	(6,990)
於美國西科維納之房地產業務	6,976	6,260	36,436	1,944
於美國安納海姆之房地產業務	-	-	(6)	(17,964)
	<u>896,126</u>	<u>6,260</u>	<u>285,916</u>	<u>83,613</u>
<b>未分配項目</b>				
其他收入、收益及虧損			3,785	(8,201)
未分配企業開支，淨額			(48,802)	(34,663)
以股份為基礎的付款			-	(69,242)
財務費用			(61,342)	(48,782)
分佔一間合資公司虧損			-	(1,108)
			<u>179,557</u>	<u>(78,383)</u>
<b>除稅前溢利(虧損)</b>			<u>179,557</u>	<u>(78,383)</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：

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核) (經重列)
<b>分部資產</b>		
於中國唐山之房地產業務	3,794,740	3,867,137
於中國邯鄲之房地產業務	3,542,124	2,823,217
於美國西科維納之房地產業務	221,160	189,870
於美國安納海姆之房地產業務	230,341	227,485
	<hr/>	<hr/>
分部資產總額	7,788,365	7,107,709
遞延稅項資產	6,528	22,931
已抵押銀行存款	34,580	12,944
銀行結餘	16,226	19,701
未分配企業資產	19,395	18,442
	<hr/>	<hr/>
綜合總資產	<b>7,865,094</b>	<b>7,181,727</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核) (經重列)
<b>分部負債</b>		
於中國唐山之房地產業務	2,949,119	3,246,065
於中國邯鄲之房地產業務	3,190,924	2,535,051
於美國西科維納之房地產業務	117,620	117,547
於美國安納海姆之房地產業務	-	1,540
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	6,257,663	5,900,203
銀行及其他借款	30,991	-
可換股債券	452,078	444,518
優先票據	278,493	271,292
來自一間關聯公司貸款	373,572	212,881
債券	40,320	38,660
應付稅項	4,943	4,943
遞延稅項負債	115,226	61,116
未分配企業負債	16,955	27,158
	<hr/>	<hr/>
綜合總負債	<b>7,570,241</b>	<b>6,960,771</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### 4. 其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
銀行存款利息收入	433	157
匯兌收益	-	388
指定為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之可換股債券的公平值變動	(2,488)	(14,774)
其他	5,840	6,028
	<u>3,785</u>	<u>(8,201)</u>

#### 5. 除稅前溢利(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項目：		
可換股債券之利息	32,743	42,893
來自一間關聯公司貸款之利息	17,454	44,880
優先票據之利息	20,193	16,171
債券之利息	1,660	1,623
銀行及其他借款之利息	36,783	23,440
	<u>108,833</u>	<u>129,007</u>
總財務費用		
減：在建投資物業及開發中待售物業之資本化金額	(47,491)	(80,225)
	<u>61,342</u>	<u>48,782</u>



	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
折舊	1,974	1,076
董事酬金		
— 袍金	819	813
— 薪金、花紅及津貼	2,077	2,738
— 以股份為基礎的付款	—	7,739
— 退休福利成本	54	50
	<u>2,950</u>	<u>11,340</u>
其他員工成本		
— 薪金、花紅及津貼	36,855	43,324
— 以股份為基礎的付款	—	61,503
— 退休福利成本	5,141	2,643
	<u>41,996</u>	<u>107,470</u>
總僱員福利開支	44,946	118,810
減：在建投資物業及開發中待售物業之資本化金額	(7,686)	(18,256)
	<u>37,260</u>	<u>100,554</u>
已售出物業的成本(已計入銷售成本)	754,745	—
經營租賃下的租金費用	7,272	5,648
	<u>754,745</u>	<u>5,648</u>

## 6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
－ 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(10,297)	—
－ 土地增值稅(「土地增值稅」)	(17,684)	—
	<u>(27,981)</u>	—
遞延稅項	<u>(68,562)</u>	<u>(28,960)</u>
	<u><b>(96,543)</b></u>	<u><b>(28,960)</b></u>

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%。

在根據一九九五年一月二十七日頒佈的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》而施行的暫行條例下，所有於一九九四年一月一日起轉讓中國房地產物業產生的收益均須以土地價值增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

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。

由於本公司及於香港及美國之附屬公司分別產生稅項虧損，因此並無就所得稅作出撥備。

## 7. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔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	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
盈利(虧損)		
計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之盈利(虧損) (本公司擁有人應佔期內溢利(虧損))	<u><b>83,014</b></u>	<u><b>(107,343)</b></u>

截至六月三十日止六個月  
二零一七年      二零一六年  
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(虧損)之普通股數目 338,766 338,766

計算每股攤薄盈利(虧損)並未計及可換股債券及購股權之影響，因其會導致每股盈利(虧損)增加(減少)。

**8. 股息**

於本期間內並無派付、宣派或建議任何股息。本公司董事已確定不會就本期間派付股息。

**9. 投資物業**

	位於美國 永久業權 土地之已落成 投資物業 千港元	位於中國 中期租賃 土地之已落成 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
<b>於公平值</b>				
於二零一六年一月一日(經審核)	184,466	-	1,090,471	1,274,937
收購一間附屬公司	-	-	522,685	522,685
添置	-	-	1,156,890	1,156,890
計入損益之公平值變動				
-未兌現	1,552	-	98,365	99,917
外匯差額之影響	77	-	(85,840)	(85,763)
	<u>186,095</u>	<u>-</u>	<u>2,782,571</u>	<u>2,968,666</u>
於二零一六年十二月三十一日(經審核)	186,095	-	2,782,571	2,968,666
添置	210	-	811,571	811,781
落成後轉撥	-	2,303,238	(2,303,238)	-
計入損益之公平值變動				
-未兌現	30,205	89,480	63,166	182,851
外匯差額之影響	1,305	14,015	140,918	156,238
	<u>217,815</u>	<u>2,406,733</u>	<u>1,494,988</u>	<u>4,119,536</u>
於二零一七年六月三十日(未經審核)	<u><u>217,815</u></u>	<u><u>2,406,733</u></u>	<u><u>1,494,988</u></u>	<u><u>4,119,536</u></u>

本集團投資物業於二零一七年六月三十日之公平值乃根據戴德梁行及 Los Angeles Valuation 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。

以下為於二零一七年六月三十日使用之估值法：

已落成投資物業價值來自資本化淨收益及復歸收益之適當津貼。

位於中國的在建投資物業按公平值計量時，剩餘估值法獲採納。該等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。該等價值亦計及所有開發成本及開發所需之溢利折現，充分反映與開發相關的風險。

#### 10. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	1,870	1,791
營業稅及其他中國稅項之預付款項	98,362	100,865
購買建築材料之預付款項	539,569	518,954
建築成本之預付款	30,963	–
其他應收賬款、按金及預付款項	40,995	29,264
	<b>711,759</b>	<b>650,874</b>

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。

#### 11. 貿易及其他應付賬款及應計款項

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付建築成本	139,740	57,153
應計建築成本	1,868,523	1,499,471
就合約投標已收供應商／承建商之按金	42,578	28,510
自政府收取的墊款(附註)	610,952	589,008
其他應付賬款及應計款項	35,568	49,603
	<b>2,697,361</b>	<b>2,223,745</b>

附註：金額指政府就本集團因物業發展收購原居民品而建設回遷安置區作出之墊款。

應付建築成本根據發票日期於一年內到期。

## 12. 可換股債券

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於一月一日	444,518	456,759
發行可換股債券	450,000	–
發行可換股債券支出	(10,970)	–
償還可換股債券	(385,000)	(55,000)
期間／年度利息開支	32,743	84,038
已付利息	(81,701)	(44,986)
公平值變動	2,488	3,707
期／年末	<b>452,078</b>	<b>444,518</b>
就申報目的而作出的分析如下：		
流動負債	61,805	444,518
非流動負債	390,273	–
	<b>452,078</b>	<b>444,518</b>

於二零一七年一月二十六日，本公司向一名獨立第三方發行本金額為450,000,000港元之可換股債券（「第二批可換股債券」）。第二批可換股債券將於發行日期後第三週年到期。第二批可換股債券條款及條件之詳情載列於本公司日期為二零一七年一月二十二日刊發之公佈。

第二批可換股債券可按初始價格每股3.9港元轉換為股份，該等股份合共最多為30,000,000股股份。有關第二批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二零一七年一月二十二日刊發之公佈。因此，具轉換特徵之可換股債券之本金額為117,000,000港元（「具轉換特徵之第二批可換股債券」），而並無轉換特徵之可換股債券之本金額為333,000,000港元（「第二批普通票據」）。

由於第二批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。第二批可換股債券之公平值乃按(i)第二批普通票據及(ii)具轉換特徵之第二批可換股債券之公平值之總和釐定。第二批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比較公司之市場利率後之港元債券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。具轉換特徵之第二批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。

	於二零一七年 一月二十六日	於二零一七年 六月三十日
本公司股價	3.87港元	3.49港元
無風險利率	1.17%	0.82%
折讓率	16.07%	14.25%
股息收益率	0%	0%
購股權年期	3年	2.58年
波動性	38.86%	38.73%
行使價	3.9港元	3.9港元

上述無風險利率乃分別經參考於二零一七年一月二十六日及二零一七年六月三十日之香港外匯基金票據收益3年及2.58年釐定。預期波動性乃分別根據本公司過往3年及2.58年股價之歷史波動性釐定。

於二零一七年六月三十日，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2,154,000港元及減少約2,168,000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7,781,000港元及增加約8,069,000港元。

可換股債券於初始確認及二零一七年六月三十日之公平值乃根據中誠達資產評值顧問有限公司(與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師)於該等日期之估值釐定。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)的估值法。

### 13. 股本

	股份數目	股本 千港元
已發行及繳足普通股		
於二零一六年一月一日(經審核)、		
二零一六年十二月三十一日(經審核)		
及二零一七年六月三十日(未經審核)	338,765,987	498,548

### 14. 承擔

於報告期末，本集團持有下列之承擔：

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資本承擔</b>		
在建投資物業之開發成本	921,447	1,084,798
<b>其他承擔</b>		
開發中待售物業之開發成本	1,292,789	2,139,509

## 15. 或然負債

二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
---------------------------------	----------------------------------

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

1,125,172

574,276

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。本公司董事認為，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，並未於簡明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21,138,000港元(二零一六年十二月三十一日：17,323,000港元)。

## 股息

董事會不建議派付本期間之中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

二零一七年上半年全球經濟仍不明朗，英國退出歐盟為歐洲經濟帶來不確定，而美利堅合眾國(「美國」)的宏觀經濟狀況為帶動國內就業而採納「美國第一」方針依然動蕩。美國退出跨太平洋夥伴協議以及計劃重新商定北美自由貿易協定對政策預期蒙上疑雲。與此相比，中國經濟於二零一六年維持6.7%的國內生產總值(「國內生產總值」)，仍為全球經濟發展推動力。中國政府明確推動「一帶一路」方針，預期中國的國內生產總值日後將進一步增長。

### 物業投資及房地產開發

#### 中國物業投資及房地產發展

##### 概覽

中國政府持續推進京津冀地區協調發展的政策，旨在促進三大地區的協同發展，建立新資本中心經濟圈。此政策促進區域發展機制創新，推動人口、經濟、環境與資源發展。京唐城際鐵路於二零一六年開始建設並預期於二零二零年底前完工。此外，北京霸州城際鐵路於二零一七年開始建設，計劃於二零一九年底前通勤。中國共產黨中央委員會與國務院於二零一七年四月發佈建立河北省雄安新區的通知。雄安新區覆蓋河北省雄縣、容城縣、安新縣及周圍地區，旨在疏解北京非首都功能，推動京津冀地區全面發展。雄安或會成為京津冀城市群的創新與發展創造新動力。本集團認為建立雄安新區將為我們於河北省的項目帶來長遠積極的戰略意義。

本集團已投資河北省的兩個大型綜合體項目，即唐山市勒泰城(「唐山勒泰城」)及邯鄲市勒泰城(「邯鄲勒泰城」)，總建築面積(「建築面積」)約15,360,000平方呎。該兩個項目為該城市帶來住宅、購物、休閒、娛樂、文化及商業發展。



於本期間，該兩個項目正如期進行，(i)唐山勒泰城第4、6、7、8及9棟住宅單元已於二零一七年第一季度竣工並於本期間交付予買家；及(ii)邯鄲勒泰家園的預售許可證已於二零一六年十一月發出，住宅單位預期於二零一八年交付。銷售唐山勒泰城物業的所得款項於本期間於簡明綜合財務報表確認為「收益」，而總計約9億4,030萬港元之預售唐山勒泰城及邯鄲勒泰家園餘下塔樓之已收取按金將於二零一七年末或二零一八年竣工及交付該等住宅物業予買家時確認為該期收益。

### 唐山勒泰城

唐山勒泰城是位於與唐山高速鐵路及京唐城際鐵路相鄰的唐山西部大型混合用途綜合體。該項目建築面積約8,988,000平方呎，集住宅單元、區域購物中心、酒店、辦公樓及大型綜合體為一體。勒泰中心擁有總建築面積約2,959,000平方呎的區域購物中心。此外，住宅部分的總建築面積約2,022,000平方呎，可發展成為約1,500個住宅單元。

唐山勒泰城的購物商場的A區及B區於二零一六年十二月正式揭幕。市場反應良好。唐山勒泰城第4、6、7、8及9棟的住宅單元已於二零一七年第一季度竣工。該等竣工單位已交付予買家。銷售物業的所得款項於本期間於簡明綜合財務報表確認為「收益」。本集團對唐山勒泰中心業務景前及日後發展充滿信心。

### 邯鄲勒泰家園

「勒泰家園」住宅項目於二零一六年第四季度取得預售許可證，並於本期間開始預售。於二零一七年六月三十日，本集團已收取預售按金約4億8,970萬港元。按金於簡明綜合財務報表列為「出售物業之已收取按金」。本集團預期整個項目將於二零一八年竣工及交付。

### 邯鄲串城街•勒泰城

邯鄲勒泰城為位於邯鄲市中心商業區的大型混合用途綜合體。串城街為該市的歷史名街，經重建以提升城市景觀。該街道位處人民路以北、陵西街以東、叢台路以南及叢台公園以西。該項目的計劃建築面積約3,335,000平方呎，涵蓋區域購物中心、酒店、旅遊設施及大型商業空間。

邯鄲聞名中外，擁有形象的歷史古跡，是統一中國而後建立長城北京段的中國首個皇帝秦始皇的出生地。邯鄲勒泰城商業部分旨在以現代手法復刻邯鄲三千年的悠久文化，將建於串城街附近，有以中國三千年來從未改變命名的戰國七雄年代的「串城街」為核心掛帥，打造涵蓋旅遊、大型商業設施、休閒購物、豪華酒店、四合院、全方位飲食娛樂運動場所的優越區域綜合體。

邯鄲勒泰城的區域購物中心計劃於二零一七年最後一季正式開幕，我們現正積極物色和選擇優質商戶，以維持商戶組合多元化及確保商戶組合最佳。

## **美國物業投資及房地產發展**

### **概覽**

於二零一七年首個季度，美國經濟錄得約1.4%的國內生產總值增長，高於原先估計的1.2%，顯示穩中有升的發展跡象。同時，加州於二零一六年的國內生產總值位居全球第六。

本集團已投資美國的兩個項目，包括(i)自本集團於二零一四年收購起已開始營運的加州西科維納勒泰南山廣場；及(ii)計劃總建築面積約3,198,000平方呎的加州安納海姆勒泰鉑金中心。前者為購物中心，後者則為住宅單元、購物中心、休閒及娛樂設施組成的混合用途綜合體。

### **美國加州安納海姆勒泰鉑金中心**

勒泰鉑金中心位於美國加州安納海姆加州迪斯尼樂園附近，是美國加州橘郡的第二大城市。該地塊佔地約632,000平方呎，預期將打造成一個區域性現代化的高尚住宅及多元化現代商業綜合體，落成後建築面積將達約1,012,000平方呎，計劃包括150個豪華住宅單元、200間高級酒店客房，及總建築面積達約530,000平方呎之現代區域購物及娛樂中心，建築面積約77,000平方呎的辦公樓面及約3,060個停車位。整個項目預期約於二零二三年完成。本集團預期勒泰鉑金中心竣工後日後將為本集團帶來穩定及長期經常收益。

## 美國加州西科維納勒泰南山廣場

南山廣場位於美國加州西科維納，總建築面積約382,000平方呎，主要由(i)建築面積約121,000平方呎的零售購物中心；及(ii)456個停車位組成。該物業目前由本集團持作投資物業以賺取租金收入，於二零一七年六月三十日的入住率約87.3%。展望未來，預期該項目日後將為本集團帶來穩定及可觀的租金收入。

## 證券投資及金融業務

勒泰金融集團持有香港證券及期貨事務監察委員會頒發於金融服務行業進行受規管活動的第1、2、4及9類牌照。本集團正積極為潛在合資格投資者物色投資機遇。展望未來，預期本集團將於二零一七年下半年致力於啟動有關業務。

## 前景

本集團對中國及美國房地產行業的前景保持樂觀。隨著中國政府規劃及實施「一帶一路」、京津冀地區的協調發展方針以及中國國內生產總值增長目標定為6.5%，這三個行動預示了中國經濟的積極信號。此外，美國啟動加息週期，與美聯儲共同推動經濟逐步復甦，故預期未來營商環境持續有利。

隨著唐山勒泰城於二零一六年十二月開幕及邯鄲申城街•勒泰城預期於二零一七年最後一季開幕，預期該等項目將於未來期間為本集團帶來穩定的租金現金流量及收益。隨著唐山勒泰城及邯鄲勒泰家園住宅單元預期於二零一八年竣工，預期該等項目於未來數年將為本集團貢獻可觀的銷售額及收益。

物業項目組合於不遠將來將繼續改善及為本集團創造價值。同時，本集團致力於持續策略性地物色合資格夥伴、土地儲備機遇及其他潛在投資項目，為股東創造長遠價值。

## 財務回顧

於本期間，本集團的總收益約8億9,610萬港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：630萬港元)。唐山及西科維納房地產業務產生收益分別約8億8,920萬港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)及690萬港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：630萬港元)。

於本期間的其他收入、收益及虧損的淨收益增加至約380萬港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：淨虧損約820萬港元)，乃由指定為按公平值計入損益之可換股債券公平值損失減少至約250萬港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：1,480萬港元)所產生。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團錄得以股份為基礎的付款約6,920萬港元，與授予僱員及一名董事的購股權有關。此開支項目對現金流量並無影響，惟已根據香港財務報告準則確認為開支。本集團於本期間並無授出任何購股權。

本集團錄得投資物業公平值增加約1億8,290萬港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：1億1,700萬港元)，主要是由於本期間勒泰南山廣場、唐山勒泰城及邯鄲勒泰城資本增值所致。

銷售及推廣開支大幅增至約2,060萬港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：1,060萬港元)，主要與唐山勒泰城舉辦吸引挽留優質租戶的推廣活動及邯鄲勒泰城的預售推廣活動有關。

行政開支增至約6,650萬港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：6,370萬港元)，主要由唐山勒泰城開幕後的後台支持產生。

於本期間確認為開支的財務費用約6,130萬港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：4,880萬港元)，出現增加主要是由於本期間已發行可換股債券的利息開支不合資格將為在建投資物業及開發中待售物業進行資本化。

由於以上各項因素，本公司擁有人應佔期內溢利約8,310萬港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：本公司擁有人應佔期內虧損約1億730萬港元)。

## **流動資金及財務資源**

於二零一七年六月三十日，本集團現金及現金等價物維持在約1億6,350萬港元(二零一六年十二月三十一日：5,180萬港元)之水平。於二零一七年六月三十日之流動比率為0.84倍(二零一六年十二月三十一日：0.92倍)。

本集團之資產負債比率為48.4%(二零一六年十二月三十一日：47.2%)，乃按本集團計息借款總額約38億860萬港元(二零一六年十二月三十一日：33億8,870萬港元)與總資產約78億6,510萬港元(二零一六年十二月三十一日：71億8,170萬港元)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現金流量預測，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」)計值，故並無進行對沖。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

於二零一七年六月三十日，本集團賬面總值約58億9,460萬港元(二零一六年十二月三十一日：49億9,290萬港元)的投資物業、開發中待售物業、持作待售物業及現金及存款已抵押作為本集團的信貸及其他借款約24億450萬港元(二零一六年十二月三十一日：26億4,540萬港元)的擔保。

## 資本承擔及或然負債

於二零一七年六月三十日，本集團就相關房產證並未於二零一七年六月三十日獲頒發而須代表中國物業單位之買方向金融機構作出擔保所造成的或然負債約11億2,520萬港元(二零一六年十二月三十一日：5億7,430萬港元)(而有關擔保將於頒發房產證時獲解除)。本集團之已抵押銀行存款所抵押之擔保約2,110萬港元(二零一六年十二月三十一日：1,730萬港元)。

於二零一七年六月三十日，本集團就開發成本及資本開支有已訂約但未撥備承擔約22億1,420萬港元(二零一六年十二月三十一日：32億2,430萬港元)。

## 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。

於二零一七年六月三十日，本集團共有261名僱員(二零一六年六月三十日：255名僱員)。本期間之總員工成本約4,490萬港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：1億1,880萬港元)，當中包括(i)董事薪酬約290萬港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：1,130萬港元)及(ii)不包括董事酬金的員工成本約4,200萬港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：1億750萬港元)。總員工成本減少主要由於截至二零一六年六月三十日止六個月授予僱員及一名董事購股權而產生約6,920萬港元以股份為基礎的付款所致。

## 物業估值

本集團於美國和中國的投資物業於二零一七年六月三十日分別由獨立合資格專業估值師Los Angeles Valuation Group, Inc.及戴德梁行進行重新估值。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建築成本。

本集團投資物業於二零一七年六月三十日之估值為41億1,950萬港元(二零一六年十二月三十一日：29億6,870萬港元)，而公平值增加1億8,290萬港元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：9,990萬港元)已於本期間之簡明綜合損益及其他全面收益表中確認。

## 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14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。

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，而每名上市發行人的審核委員會至少要有三名成員。於范駿華先生於二零一七年一月一日辭任後及洪嘉禧先生於二零一七年二月二十四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，本公司於本期間已遵行企管守則的守則條文。

## **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。

## 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  
主席及行政總裁  
楊龍飛

香港，二零一七年八月九日

於本公告日期，執行董事為楊龍飛先生(主席及行政總裁)及楊少星先生，以及獨立非執行董事為洪嘉禧先生、盧偉雄先生及石蓓女士。

本公司網站：<http://www.lth.com.hk>