

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之內容概不負責，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)

### 截至二零一七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」)欣然公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度(「期間」)之經審核綜合業績，連同截至二零一六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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	4	1,414,321	12,560
銷售成本		(1,206,945)	—
毛利		207,376	12,560
其他收入、開支、收益及虧損	6	(3,200)	4,255
投資物業公平值增加		477,683	99,917
銷售及市場營銷支出		(40,059)	(47,107)
行政支出		(140,690)	(146,073)
以股份為基礎的付款		—	(69,242)
分佔一間合資公司虧損		—	(1,108)
財務費用	7	(150,071)	(70,748)
除稅前溢利(虧損)	8	351,039	(217,546)
所得稅開支	9	(184,870)	(22,700)
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)		166,169	(240,246)

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>其他全面收入(開支)</b>			
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>24,937</u>	<u>(46,449)</u>
本年度其他全面收入(開支)		<u>24,937</u>	<u>(46,449)</u>
本公司擁有人應佔本年度全面			
收入(開支)總額		<u>191,106</u>	<u>(286,695)</u>
每股盈利(虧損)(港元)	10		
基本		<u>0.49</u>	<u>(0.71)</u>
攤薄		<u>0.49</u>	<u>(0.71)</u>

## 綜合財務狀況報表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		5,146,150	2,968,666
物業、廠房及設備		8,337	8,621
已抵押銀行存款		24,373	17,323
遞延稅項資產		6,528	22,931
其他非流動資產		3,300	3,300
		<u>5,188,688</u>	<u>3,020,841</u>
<b>流動資產</b>			
開發中待售物業		2,247,780	3,413,157
持作出售物業		202,608	–
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	11	240,791	650,874
受限制銀行結餘		283,384	32,093
已抵押銀行存款		–	12,944
銀行結餘		106,979	51,818
		<u>3,081,542</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	12	2,726,690	2,223,745
出售物業之已收取按金	13	875,904	1,278,801
應付關聯公司款項		18,076	2,788
應付稅項		9,356	4,943
可換股債券		77,167	444,518
銀行及其他借款		837,806	384,168
優先票據		93,297	180,983
		<u>4,638,296</u>	<u>4,519,946</u>
流動負債淨值		<u>(1,556,754)</u>	<u>(359,060)</u>
資產總額減流動負債		<u><u>3,631,934</u></u>	<u><u>2,661,781</u></u>

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	14	498,548	498,548
儲備		<u>(86,486)</u>	<u>(277,592)</u>
<b>本公司擁有人應佔股本權益總額</b>		<u><b>412,062</b></u>	<u>220,956</u>
<b>非流動負債</b>			
已收取租金按金		-	677
銀行及其他借款		2,344,529	2,037,182
債券		38,871	38,660
可換股債券		374,706	-
優先票據		-	90,309
來自一間關聯公司貸款		263,884	212,881
遞延稅項負債		<u>197,882</u>	<u>61,116</u>
		<u><b>3,219,872</b></u>	<u>2,440,825</u>
		<u><b>3,631,934</b></u>	<u>2,661,781</u>

## 綜合股本權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔				總額 千港元
	股本 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	
於二零一六年 一月一日	498,548	—	(39,228)	(20,911)	438,409
本年度虧損	—	—	—	(240,246)	(240,246)
本年度其他全面開支	—	—	(46,449)	—	(46,449)
本年度全面開支總額	—	—	(46,449)	(240,246)	(286,695)
確認以股份為基礎的 付款	—	69,242	—	—	69,242
於二零一六年 十二月三十一日	498,548	69,242	(85,677)	(261,157)	220,956
本年度溢利	—	—	—	166,169	166,169
本年度其他全面收入	—	—	24,937	—	24,937
本年度全面收入總額	—	—	24,937	166,169	191,106
於二零一七年 十二月三十一日	<b>498,548</b>	<b>69,242</b>	<b>(60,740)</b>	<b>(94,988)</b>	<b>412,062</b>

## 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利(虧損)	<b>351,039</b>	(217,546)
調整下列各項：		
利息收入	(1,128)	(312)
匯兌收益淨額	(2,090)	–
投資物業之公平值變動	(477,683)	(99,917)
指定按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)		
之可換股債券公平值變動	3,011	3,707
分佔一間合資公司虧損	–	1,108
物業、廠房及設備折舊	4,209	3,252
財務費用	150,071	70,748
出售物業、廠房及設備之虧損	393	–
以股份為基礎的付款	–	69,242
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營現金流量	27,822	(169,718)
開發中待售物業及持作出售物業減少(增加)	1,164,220	(703,618)
貿易及其他應收賬款、按金及		
預付款項減少(增加)	445,013	(579,242)
受限制銀行結餘增加	(248,478)	–
貿易及其他應付賬款以及應計款項增加(減少)	80,490	(27,175)
出售物業之已收取按金(減少)增加	(514,472)	869,886
	<hr/>	<hr/>
來自(用於)經營業務之現金	954,595	(609,867)
已付中國所得稅	(42,312)	–
	<hr/>	<hr/>
來自(用於)經營業務之現金淨額	<b>912,283</b>	(609,867)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>投資業務</b>		
已收利息	1,128	312
投資物業增加	(1,058,472)	(646,565)
透過收購附屬公司收購資產	-	(1,170)
購買物業、廠房及設備	(3,986)	(1,768)
存置已抵押銀行存款	(5,549)	(12,778)
解除已抵押銀行存款	13,019	15,246
	<u>13,019</u>	<u>15,246</u>
用於投資業務之現金淨額	<u>(1,053,860)</u>	<u>(646,723)</u>
<b>融資業務</b>		
發行可換股債券之所得款項淨額	439,032	-
償還可換股債券	(385,000)	(55,000)
償還優先票據	(192,000)	(57,000)
來自一間關聯公司的貸款	3,058,360	1,603,676
償還一間關聯公司的貸款	(3,033,015)	(2,163,540)
發行優先票據之所得款項淨額	-	89,000
新籌集銀行及其他借款款項	1,976,591	2,068,082
償還銀行借款	(1,395,267)	(134,540)
已付利息	(286,580)	(113,186)
來自關聯公司的墊款	15,288	564
	<u>15,288</u>	<u>564</u>
來自融資業務之現金淨額	<u>197,409</u>	<u>1,238,056</u>
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	55,832	(18,534)
於一月一日之現金及現金等值項目	51,818	71,980
匯率變動之影響	(671)	(1,628)
	<u>(671)</u>	<u>(1,628)</u>
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	<u>106,979</u>	<u>51,818</u>
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結餘	<u>106,979</u>	<u>51,818</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七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。本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板作為其第一上市地。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

載於本公告中截至二零一七年及二零一六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。本集團截至二零一七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，將截至二零一六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二零一七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。

鑑於本集團於二零一七年十二月三十一日之流動負債超過流動資產約1,556,754,000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)一名債權人承諾將一項到期債務之結算金額約為303,722,000港元延遲至自財政年度結束起十二個月後之某一日；及(iii)出售物業之已收取按金875,904,000港元及就搬遷住所自當地政府收取之按金664,510,000港元預期不會產生現金流出影響；(iv)一間金融機構提供之融資(該融資事宜現時正在磋商，董事據此認為融資事宜極有可能獲批准)；及(v)由楊先生控制之一間關連公司提供的可用融資，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：

香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
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
香港財務報告準則 第12號之修訂	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則年度 改進之一部分

除下文所披露者外，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及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。

#### 香港會計準則第7號披露計劃之修訂

本集團於本年度首次該修訂。該修訂要求實體提供披露資料，令使用財務報表之人士得以評估融資活動所產生負債之變動(包括現金及非現金變動)。此外，該修訂亦要求，當金融資產之現金流量已經或其未來現金流量將會計入融資活動之現金流量時，實體須披露有關金融資產之變動。

具體而言，該修訂要求披露下列各項：(i)融資現金流量之變動；(ii)取得或失去附屬公司或其他業務控制權所引起之變動；(iii)外幣匯率變動之影響；(iv)公平值之變動；及(v)其他變動。

有關該等項目期初及期末結餘之對賬將提供。根據該等修訂之過渡條文，本集團並無披露去年之比較資料。除額外披露外，應用該等修訂並無對本集團綜合財務報表產生影響。

## 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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理的不確定因素 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號之修訂	作為二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則年度改進之一部分 <sup>4</sup>
香港財務報告準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

## 4. 收益

收益指報告期內(扣除折扣後)出售物業及賺取租金及管理費收入之收入，其分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
出售物業	1,352,488	-
投資物業之租金及管理費收入	61,833	12,560
	<u>1,414,321</u>	<u>12,560</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不同地理位置之房地產業務為基礎。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。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，由於本集團之業務擴張，主要營運決策者已決定變更內部組織架構，就資源方面而言，方法為將其經營分部組成變更為四個核心業務區塊：(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。主要營運決策者認為有關變更提供更多有關對各地區房地產項目構成影響的有用資料。相關比較資料於上一年度已予重列。

以下為根據可呈報及經營分部之本集團收益及業績分析。

### 分部收益及業績

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
於中國唐山之房地產業務	1,400,919	–	334,474	31,530
於中國邯鄲之房地產業務	–	–	223,194	(9,119)
於美國西科維納之房地產業務	13,402	12,560	52,876	11,910
於美國安納海姆之房地產業務	–	–	(6)	(17,891)
	<u>1,414,321</u>	<u>12,560</u>	<u>610,538</u>	<u>16,430</u>
<b>未分配項目</b>				
其他收入、開支、收益及虧損			(3,200)	4,255
未分配企業開支			(106,228)	(166,375)
財務費用			(150,071)	(70,748)
分佔一間合資公司虧損			–	(1,108)
			<u>–</u>	<u>(1,108)</u>
<b>除稅前溢利(虧損)</b>			<u><b>351,039</b></u>	<u><b>(217,546)</b></u>

經營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。分部業績指未分配中央行政成本(包括董事酬金、其他收入、開支、收益及虧損、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，作資源分配及表現評估之用。

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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	-	-	1,029	1,680
中國	1,400,919	-	4,921,240	2,785,445
美國	13,402	12,560	232,218	190,162
	<u>1,414,321</u>	<u>12,560</u>	<u>5,154,487</u>	<u>2,977,287</u>

非流動資產不包括已抵押銀行存款、遞延稅項資產及其他非流動資產。

## 主要客戶之資料

本集團之客戶基礎多元化且概無與其之交易超過本集團收益10%之客戶(二零一六年：兩名)。

## 6. 其他收入、開支、收益及虧損

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行存款利息收入	1,128	312
匯兌收益(淨額)	2,090	380
指定為按公平值計入損益之可換股債券公平值變動	(3,011)	(3,707)
就延遲交付物業向客戶作出之賠償	(11,327)	-
設計服務費	5,357	6,445
其他	2,563	825
	<u>(3,200)</u>	<u>4,255</u>

## 7. 財務費用

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
可換股債券利息	50,416	84,038
來自關聯公司貸款之利息	30,759	85,842
優先票據利息	45,258	35,531
債券利息	3,411	3,221
銀行借款利息	121,182	40,490
其他借款利息	31,143	32,483
	<u>282,169</u>	<u>281,605</u>
減：資本化為投資物業及開發中待售物業之金額	<u>(132,098)</u>	<u>(210,857)</u>
	<u>150,071</u>	<u>70,748</u>

## 8. 除稅前溢利(虧損)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前溢利(虧損)已扣除下列各項目：		
僱員福利支出		
董事酬金		
– 袍金	1,677	1,460
– 薪金、花紅及津貼	4,263	6,085
– 以股份為基礎的付款	–	7,739
– 退休福利成本	100	108
	<u>6,040</u>	<u>15,392</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	76,900	64,189
以股份為基礎的付款	–	61,503
退休福利成本	11,877	9,898
	<u>88,777</u>	<u>135,590</u>
總僱員福利開支	94,817	150,982
減：資本化為投資物業及開發中待售物業之金額	<u>(16,086)</u>	<u>(12,990)</u>
	<u>78,731</u>	<u>137,992</u>

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
核數師酬金		
– 核數服務	1,800	1,300
– 非核數服務	534	374
經營租賃付款	14,566	12,501
折舊	4,209	3,252
確認為開支之持作待售已竣工物業成本	1,155,436	–
投資物業之租金及管理費收入總額	61,833	12,560
減：產生租金及管理費收入之投資物業於年內之 直接經營開支	(15,814)	(941)
	<u>46,019</u>	<u>11,619</u>

## 9. 所得稅開支

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
扣除包括：		
即期稅項	(19,244)	–
遞延稅項	(138,576)	(22,700)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(27,050)	–
	<u>(184,870)</u>	<u>(22,700)</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(「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21%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。

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。

## 10. 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)乃根據以下數據計算：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>本年度盈利(虧損)</b>		
就計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)而言之本年度盈利(虧損)	<u>166,169</u>	<u>(240,246)</u>
	二零一七年 千股	二零一六年 千股

## 股份數目

就計算每股基本及攤薄盈利(虧損)而言之普通股數目	<u>338,766</u>	<u>338,766</u>
--------------------------	----------------	----------------

與本公司未贖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將導致每股盈利增加(二零一六年：虧損減少)。

計算截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利(虧損)並無假定行使本公司之購股權，原因為於該等年度該等購股權之行使價高於股份之平均市價。

## 11. 貿易及其他應收賬款、按金及預付賬款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易應收賬款	35,973	1,791
營業稅及其他中國稅項之預付款	146,880	100,865
購買建築材料之預付款	15,722	518,954
按金	19,542	18,283
其他應收賬款及預付賬款	<u>22,674</u>	<u>10,981</u>
	<u>240,791</u>	<u>650,874</u>

貿易應收賬款為應收租戶及本集團委任之物業經理之租金及管理費。來自租戶之租金及管理費須根據有關協議之條款支付。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表本集團收取之租金。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，該等貿易應收賬款均於一年內到期。

已逾期但未減值之應收賬款涉及與本集團擁有良好往績記錄之租戶。根據對租戶信貸質素之評估，管理層相信概無必要就該等結餘計提減值撥備及結餘仍被視作可悉數收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 12. 貿易及其他應付賬款及應計款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應付興建成本(附註1)	163,801	57,153
應計建設成本	1,519,354	1,499,471
就合約投標已收取供應商/承建商之按金	14,835	28,510
租金按金	34,805	–
自政府收取的按金(附註2)	664,510	589,008
應付票據	273,997	–
應付其他稅項	16,038	–
其他應付賬款及應計款項	39,350	49,603
	<b>2,726,690</b>	<b>2,223,745</b>

附註：

- (1) 應付興建成本根據發票日期於一年內到期。
- (2) 於二零一四年四月十一日，邯鄲勒泰城投房地產開發有限公司(「邯鄲勒泰城投」)(本集團附屬公司)與當地政府訂立一份協議，當中，當地政府承諾向邯鄲勒泰城投預付回遷安置區之興建成本，繼而，邯鄲勒泰城投將就其因物業發展而收購之若干住宅物業而賠償原居住居民。

## 13. 出售物業之已收取按金

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
出售物業之已收取按金		
– 預期於十二個月內變現	875,904	1,278,801

## 14. 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、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日	338,765,987	498,548

## 股息

董事不建議就本年度派付末期股息(二零一六年：無)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於本年度的主要業務包括(i)於中國唐山的房地產業務；(ii)於中國邯鄲的房地產業務；(iii)於美國西科維納的房地產業務；及(iv)於美國安納海姆的房地產業務。本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的總收益約為14億1,430萬港元(二零一六年：1,260萬港元)。

### 按分部回顧

#### 於中國唐山的房地產業務

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。該項目的建築面積(「**建築面積**」)約8,988,000平方呎，集住宅單元、大型區域商場、酒店、辦公樓及大型綜合體為一體，主要包括(i)勒泰中心(區域購物中心)擁有總建築面積約2,959,000平方呎；及(ii)住宅部分的總建築面積約2,022,000平方呎，涵蓋約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，而唐山勒泰城第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。出售物業的所得款項於本年度綜合財務報表確認為「收益」，成為本年度的主要收益來源。

#### 於中國邯鄲的房地產業務

「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，並於本年度開始預售。於二零一七年十二月三十一日，本集團已收取預售按金約7億1,620萬港元。按金於綜合財務報表列為「出售物業之已收取按金」。本集團預期該項目將於二零一八年竣工及交付。

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。串城街位處人民路以北、叢台路以南、陵西街以東及叢台公園以西。該項目的計劃建築面積約3,037,000平方呎，涵蓋區域購物中心、酒店、旅遊設施及大型商業空間。

邯鄲勒泰城的區域購物中心計劃於二零一八年第二季度正式開業，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。

### **於美國西科維納的房地產業務**

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，於二零一七年十二月三十一日的入住率約91.3%。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，南山廣場產生收益約1,340萬港元(二零一六年：1,260萬港元)。

### **於美國安納海姆的房地產業務**

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級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530,000平方呎的現代區域購物及娛樂中心，總建築面積約77,000平方呎的辦公樓面及約3,060個停車位。該項目預期於二零二三年或前後完成。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。

## **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，故預期美國未來營商環境持續有利。

隨著唐山勒泰城已竣工住宅單元的交付，本集團於二零一七年成功扭虧為盈。此外，隨著位於串城街的邯鄲勒泰城預期於二零一八年第二季度開業，預期本集團於二零一八年的財務表現將大幅改善，於未來幾年兩個已竣工購物中心擁有穩定租賃現金流量。除購物中心開業外，唐山勒泰城的餘下住宅單元及邯鄲勒泰家園的大多數住宅單元亦預期於二零一八年交付，預期會為本集團帶來可觀收益。

本集團物業項目組合將更加多元化：其將包括開發中／新竣工項目以及符合可持續發展原則的成熟物業。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

於本年度，本集團的總收益為14億1,430萬港元(二零一六年：1,260萬港元)。唐山及西科維納房地產業務產生收益分別約14億90萬港元(二零一六年：無)及1,340萬港元(二零一六年：1,260萬港元)。截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益增加乃主要由於確認向買家交付唐山房地產已竣工單元產生的收益所致。

於本年度的其他收入、開支、收益及虧損減少至淨虧損320萬港元(二零一六年：淨收益430萬港元)，減少乃由於本年度就延遲交付物業作出的客戶補償約1,130萬港元(二零一六年：無)所致。

本集團錄得投資物業公平值增加4億7,770萬港元(二零一六年：9,990萬港元)，是由於本年度勒泰南山廣場、唐山勒泰城及邯鄲勒泰城資本增值所致。

銷售及推廣開支減少至4,010萬港元(二零一六年：4,710萬港元)，原因為唐山勒泰城的大多數住宅單元已於本年度交付，相關推廣活動已減少。

行政開支約為1億4,070萬港元(二零一六年：1億4,610萬港元)，主要包括員工成本、辦公物業租金及管理費以及法律與專業費用。

於本年度確認為開支的財務費用為1億5,010萬港元(二零一六年：7,070萬港元)。增加主要是由於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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，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。本集團於本年度並無授出任何購股權。

由於以上各項因素，本公司擁有人應佔年內溢利約1億6,620萬港元(二零一六年：虧損約2億4,020萬港元)。

## 流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物維持在約1億700萬港元(二零一六年：5,180萬港元)之水平。於二零一七年十二月三十一日之流動比率為0.66倍(二零一六年：0.92倍)。

本集團之資產負債比率為48.7%(二零一六年：47.2%)，乃按本集團計息借款總額為約40億3,030萬港元(二零一六年：33億8,870萬港元)與總資產約82億7,020萬港元(二零一六年：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

流動資金風險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。本集團自唐山勒泰城產生的收益以人民幣計值，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

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面總值約為50億9,690萬港元(二零一六年：49億9,290萬港元)的投資物業及開發中待售物業已抵押作為本集團的融資及其他借款約31億9,530萬港元(二零一六年：26億4,540萬港元)的擔保。

## 資本承擔及或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團之或然負債約為6億6,940萬港元(二零一六年：5億7,430萬港元)，該或然負債與本集團代表中國物業單位之買方向金融機構作出之擔保有關，相關房產證於二零一七年十二月三十一日尚未發出，

擔保將於發出房產證時解除。由本集團已抵押銀行存款抵押之擔保為2,440萬港元(二零一六年：1,730萬港元)。

於二零一七年十二月三十一日，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31億4,440萬港元(二零一六年：32億2,430萬港元)。

## 僱員及薪酬政策

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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團共有258名僱員(二零一六年：250名)。期間內之總員工成本為9,480萬港元(二零一六年：1億5,100萬港元)，當中包括(i)董事薪酬600萬港元(二零一六年：1,540萬港元)及(ii)不包括董事酬金的員工成本8,880萬港元(二零一六年：1億3,560萬港元)。總員工成本減少主要由於截至二零一六年十二月三十一日止年度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十二月三十一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興建成本。

本集團投資物業於二零一七年十二月三十一日之估值為51億4,620萬港元(二零一六年：29億6,870萬港元)，而公平值增加4億7,770萬港元(二零一六年：9,990萬港元)已於本年度簡明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，即盧偉雄先生(審核委員會之主席)、洪嘉禧先生及石蓓女士。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

本公司正與楊先生就其於若干物業發展公司權益的潛在收購事項進行磋商，彼於若干地產物業(主要由位於中國石家莊市及唐山市的辦公大樓、酒店及購物商場所組成)中持有權益。

於本公告日期，概無就潛在收購事項訂立具約束力之協議。有關進一步詳情載於本公司日期為二零一八年一月二十六日之公告內。

## 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告所載本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益報表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表以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。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。

### **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

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，本公司於本公告日期維持上市規則所規定之公眾持股量下限。

## 於聯交所及本公司網址公佈業績

本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報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](http://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，二零一八年三月十九日

於本公告日期，執行董事為楊龍飛先生(主席兼行政總裁)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。

本公司網址：<http://www.lth.com.hk>