

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。



勒泰集團有限公司
LERTHAI GROUP LIMITED
 (於香港註冊成立之有限公司)
 (股份代號：112)

截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績

勒泰集團有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)及各為一名「董事」會(「董事會」)欣然呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一八年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益報表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收益	4	536,679	549,522
銷售成本		(162,318)	(137,990)
毛利		374,361	411,532
利息收益		12,899	32,214
其他收入及收益，淨額		9,311	28,998
出售一間附屬公司之收益		8,460	–
投資物業公平值增加		168,017	962,942
銷售及市場營銷開支		(2,871)	(9,915)
行政開支		(89,954)	(106,984)
經營溢利		480,223	1,318,787
財務費用		(340,540)	(468,954)
除稅前溢利		139,683	849,833
所得稅開支	5	(79,408)	(272,106)
期內溢利	6	60,275	577,727

		截至六月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
以下各方應佔期內溢利：			
本公司權益持有人		14,277	577,727
永續資本工具持有人		45,998	-
		<u>60,275</u>	<u>577,727</u>
每股盈利(港仙)			
基本	7	<u>1.99</u>	<u>170.54</u>
攤薄		<u>1.42</u>	<u>77.47</u>

簡明綜合全面收益報表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
期內溢利	60,275	577,727
其他全面(開支)收益：		
將不會重新分類至損益之項目：		
指定以公平值計入信貸風險變動應佔的損益的 金融負債公平值收益	(10,298)	940
可能會重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(1,339)	(151,232)
期內其他全面開支	(11,637)	(150,292)
期內全面收益總額	48,638	427,435
以下各方應佔期內全面收益總額：		
本公司權益持有人	2,640	427,435
永續資本工具持有人	45,998	—
	48,638	427,435

簡明綜合財務狀況報表
於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		20,603,917	20,658,520
物業、廠房及設備		20,733	20,270
使用權資產		4,067	–
按金		125,032	125,246
應收利息		46,765	41,561
已抵押銀行存款		1,663,473	1,736,463
遞延稅項資產		6,167	6,199
其他非流動資產		3,300	3,300
		<u>22,473,454</u>	<u>22,591,559</u>
流動資產			
開發中待售物業		2,499,146	2,655,213
持作出售物業		297,349	406,968
按公平值計入損益之股權投資		3,867	4,075
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	9	718,063	441,955
受限制銀行存款		69,062	11,135
已抵押銀行存款		6,632	6,872
現金及銀行結餘		144,228	184,107
		<u>3,738,347</u>	<u>3,710,325</u>
持作出售之非流動資產		<u>373,186</u>	<u>373,461</u>
		<u>4,111,533</u>	<u>4,083,786</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及應計款項	10	3,252,649	3,255,464
合約負債		1,952,176	1,922,370
應付稅項		27,078	27,000
銀行及其他借款		5,202,164	1,915,517
可換股債券		390,519	380,363
優先票據		102,639	100,226
債券		40,727	39,062
		<u>10,967,952</u>	<u>7,640,002</u>
流動負債淨值		<u>(6,856,419)</u>	<u>(3,556,216)</u>
總資產減流動負債		<u>15,617,035</u>	<u>19,035,343</u>

		二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
銀行及其他借款		6,363,934	9,892,573
可換股證券		54,362	56,444
租賃負債		1,273	–
遞延稅項負債		3,051,096	2,994,089
		<u>9,470,665</u>	<u>12,943,106</u>
資產淨值		<u>6,146,370</u>	<u>6,092,237</u>
資本及儲備			
股本	11	2,448,192	2,086,958
儲備		2,501,709	2,854,808
		<u>4,949,901</u>	<u>4,941,766</u>
本公司擁有人應佔權益			
永續資本工具	12	1,196,469	1,150,471
		<u>6,146,370</u>	<u>6,092,237</u>
總權益		<u>6,146,370</u>	<u>6,092,237</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

1. 公司資料

勒泰集團有限公司為一間按照香港公司條例於香港註冊成立的有限公司。本公司註冊辦事處及主要營業地址為香港金鐘金鐘道89號力寶中心第2座3303室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有指明外，該等未經審核簡明綜合財務報表以港元(「港元」)呈列。

儘管作為比較信息被納入該等未經審核簡明綜合財務報表與截至二零一八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章第662(3)條之要求，本公司已向公司註冊處處長遞交截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表。

2. 編製基準－持續經營

該等未經審核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」之規定以及聯交所證券上市規則之適用披露規定編製。該等未經審核簡明綜合財務報表已由董事會轄下審核委員會審閱。董事會已於二零一九年八月三十日批准該等未經審核簡明綜合財務報表。

於二零一九年六月三十日，本集團的流動負債淨額69億港元。現金及銀行結餘由1億8,410萬港元減少至1億4,420萬港元。此外，於二零一九年六月三十日，本集團之資本承擔及其他承擔分別為5億1,900萬港元及4億2,340萬港元。該等情況顯示有重大不確定因素可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問。因此，本集團可能無法於日常業務過程變現資產及償還其負債。

於二零一九年六月三十日，銀行借款的本金還款及利息付款合共3億9,330萬港元已逾期，此乃與本金及利息總額46億港元的逾期借款有關。貸款人已要求逾期借款須即時償還，故於二零一九年六月三十日，此46億港元的借款本金及未付利息全部須於一年內償還。因此，該銀行借款於二零一九年六月三十日已被重新分類為流動負債。

除以上所述外，誠如有關本集團若干借款的相關貸款及融資協議所訂明，本集團任何借款的違約可能會導致該等借款出現交叉違約。基於上述違約事件，於二零一九年六月三十日，該銀行借款及債券的總額1億3,290萬港元已重新分類為流動負債。

於批准該等未經審核簡明綜合財務報表日期，本集團並未就該等違約及交叉違約借款獲得相關貸款人／信託人的豁免。

本集團正與貸款人積極磋商重續及延展於二零一九年六月三十日逾期的其餘本金及利息，董事有信心可於適當時候達成協議。

上述所有狀況顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。

鑑於上述情況，本公司董事在評估本集團會否擁有充足財務資源持續經營業務時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的資金來源並已採取若干措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，當中包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團一直與多家商業銀行積極磋商重續及延展銀行貸款及信貸融資並已取得實質性進展，其中包括就33億港元貸款與新貸款轉讓人達成共識，將於兩至三年內透過逐步出售抵押資產安排還款（「債務重組計劃」）；
- (ii) 本集團亦正與多家金融機構磋商及物色不同融資選擇，藉以於可見將來為本集團的營運資金及承擔提供資金；
- (iii) 本集團已加快銷售其發展中物業、已落成物業及投資物業變現，解決流動性問題；
- (iv) 本集團已加快於深圳證券交易所發行資產支持證券；及
- (v) 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本及節約資本開支。

倘若上文第(i)段提及的債務重組計劃落實的話，於二零一九年六月三十日列入流動負債52億港元的金額約30億港元若干銀行借款預期將由流動負債重新分類至非流動負債，而流動負債淨額將由69億港元減至39億港元。

經考慮上述計劃及措施後，董事認為按持續經營基準編製未經審核簡明綜合財務報表屬合適。倘本集團未能持續經營，則會對未經審核簡明綜合財務報表作出調整，將本集團的資產價值調整至其可收回金額，為任何可能產生的額外負債計提撥備及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

3. 主要會計政策

該等未經審核簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按公平值／公平值減出售成本計量之投資物業及若干金融工具除外。

除因應用新訂及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂而導致的會計政策變動外，截至二零一九年六月三十日止六個月的該等未經審核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二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

應用新訂及香港財務報告準則之修訂

於本中期期間，本集團就編製本集團未經審核簡明綜合財務報表首次應用以下由香港會計師公會頒佈於二零一九年一月一日或之後的年度期間強制生效的新訂及香港財務報告準則的修訂：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特點
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合資企業之長期權益
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除下文所述者外，於本期間應用新訂及香港財務報告準則之修訂對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及/或該等未經審核簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

3.1 應用香港財務報告準則第16號租賃之影響及會計政策變動

於本中期期間，本集團首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)以及相關詮釋。

採納香港財務報告準則第16號後，於租賃開始日期，承租人確認「租賃負債」及相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人確認租賃負債未償還結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非按現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租賃所產生的租賃開支。作為實際可行的權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租賃開支於租期內繼續按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號主要影響本集團作為物業(於往年分類為經營租賃)承租人的會計處理方法。應用新會計模式會導致資產及負債均有所增加，及影響租期內於損益內確認開支的時間。

香港財務報告準則第16號已透過經修訂追溯法應用，於二零一九年一月一日首次應用的累計影響確認為累計虧損的期初結餘的調整。比較資料不作重列。再者，本集團選取實際可行權宜方法不應用新會計模式至短期租賃及低價值資產，並不對現存租賃進行全面審核及僅應用香港財務報告準則第16號至新合約。此外，本集團已使用實際可行權宜方法以就租期由首次應用日期起計12個月內的租賃列賬為短期租賃。

自首次應用香港財務報告準則第16號，本集團已按猶如香港財務報告準則第16號已作經常應用而使用首次應用日期增量借款利率計量使用權資產，且租賃負債的期初結餘及相應使用權資產已於二零一九年一月一日調整。

下表概括過渡至香港財務報告準則第16號對保留溢利之期初結餘的影響(扣除稅項)：

千港元

保留溢利

租賃負債之利息確認及使用權資產之折舊	231
於二零一九年一月一日之影響	231

除租賃負債及使用權資產的確認以外，本集團預期將就首次採納香港財務報告準則第16號所作出的過渡調整不重大。然而，上述之會計政策的預期變動可對本集團於二零一九年起之後的財務報表造成重大影響。

於截至二零一九年六月三十日止期間已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無應用已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。應用該等新訂香港財務報告準則將不會對本集團之財務報表產生重大影響。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則之影響，但仍未能指出該等新訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

4. 收益及分部資料

收益為來自物業發展、物業租賃及提供綜合物業管理服務的收入，並扣除營業稅及其他銷售有關稅項以及任何交易折扣。

收益指已收及應收之合計金額，分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
物業銷售	211,308	24,360
物業管理服務之收益	<u>127,920</u>	<u>108,458</u>
來自客戶合約之收益	339,228	132,818
租金收入	<u>197,451</u>	<u>416,704</u>
總收益	<u><u>536,679</u></u>	<u><u>549,522</u></u>

來自客戶合約之收益分類：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收益確認時間		
於某一時間點	211,308	24,360
一段時間內	<u>127,920</u>	<u>108,458</u>
總額	<u>339,228</u>	<u>132,818</u>

分部收益及業績

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 二零一九年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一八年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一九年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一八年 千港元 (未經審核)
於以下地區之房地產業務				
中華人民共和國(「中國」)唐山	105,698	279,590	109,347	1,242,716
中國邯鄲	-	-	226,568	(2,703)
中國石家莊	429,229	262,357	143,170	49,246
美利堅合眾國(「美國」)西科維納	1,752	7,575	1,010	20,725
美國安納海姆	-	-	-	(129)
	<u>536,679</u>	<u>549,522</u>	<u>480,095</u>	<u>1,309,855</u>
未分配項目				
利息收益			12,899	32,214
其他收入及收益，淨額			9,311	28,998
出售一間附屬公司之收益			8,460	-
財務費用			(340,540)	(468,954)
未分配企業開支，淨額			<u>(30,542)</u>	<u>(52,280)</u>
除稅前溢利			<u>139,683</u>	<u>849,833</u>

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
－ 中國企業所得稅	81	6,006
－ 土地增值稅	10,565	2,458
	<u>10,646</u>	<u>8,464</u>
遞延稅項		
－ 產生自公平值變動	42,004	247,205
－ 產生自中國投資物業可扣減折舊	25,444	16,437
－ 其他	1,314	–
	<u>68,762</u>	<u>263,642</u>
	<u>79,408</u>	<u>272,106</u>

6. 期內溢利

本集團的期內溢利經扣除(計入)下列各項後列示：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
僱員福利支出		
董事酬金		
－ 袍金	540	990
－ 薪金、花紅及津貼	4,627	2,528
－ 退休福利成本	18	72
	<u>5,185</u>	<u>3,590</u>
其他員工成本		
－ 薪金、花紅及津貼	26,375	31,353
－ 退休福利成本	3,271	4,437
	<u>29,646</u>	<u>35,790</u>
總僱員福利開支	34,831	39,380
減：在建投資物業及開發中待售物業之資本化金額	(3,263)	(5,047)
	<u>31,568</u>	<u>34,333</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	2,787	3,357
使用權資產折舊	1,356	-
已售物業成本(計入出售成本)	86,612	9,691
經營租賃付款	-	6,909
投資物業之租金及管理費收入總額	(325,371)	(525,162)
減：產生租金及管理費收入之投資物業產生之 直接經營開支	48,806	95,856
	<u>(276,565)</u>	<u>(429,306)</u>

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利根據以下資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
盈利		
計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔期內溢利)	14,277	577,727
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股債券利息	-	12,106
可換股證券利息	3,253	2,050
指定為按公平值計入損益之可換股債券公平值變動	-	(6,054)
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>17,530</u>	<u>585,829</u>
股份數目(千股)		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	716,527	338,766
轉換可換股債券之影響	-	30,000
轉換可換股證券之影響	511,128	353,591
購股權之影響	7,574	33,877
計算每股攤薄盈利之普通股數目	<u>1,235,229</u>	<u>756,234</u>

8. 股息

於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月內並無就本公司普通股東派付、宣派或建議任何股息。本公司董事已確定不會就截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月派付股息。

9. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	113,396	71,296
應收一間關連公司款項	50,000	–
應收承兌票據	194,150	–
營業稅及其他中國稅項之預付款項	158,039	145,329
購買建築材料之預付款項	99	180
建築成本之預付款項	24,195	30,277
資產支持證券計劃項下預付開支	80,778	80,917
其他應收賬款、按金及預付款項	97,406	113,956
	718,063	441,955

根據收益確認日期或租賃及服務發票日期呈列的貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	92,918	63,761
超過30日但於一年內	10,947	521
超過一年	9,531	7,014
	113,396	71,296

10. 貿易及其他應付賬款及應計款項

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付建築成本	1,013,385	1,131,595
應計建築成本	1,643,858	1,303,791
租戶之預付款	12,877	38,386
就合約投標已收供應商／承建商之按金	23,700	11,174
應付利息	89,510	118,211
租賃負債	3,084	-
應付其他稅項	7,423	23,680
應付罰款	50,124	50,251
租賃按金	120,442	86,034
其他應付賬款及應計款項	288,246	492,342
	3,252,649	3,255,464

根據發票日期呈列的應付建築成本的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	185,237	635,482
超過一年但三年內	638,255	491,293
超過三年	189,893	4,820
	1,013,385	1,131,595

11. 股本

	股份數目	千港元
已發行及繳足普通股		
於二零一八年一月一日	338,765,987	498,548
於轉換可換股證券時發行股份	349,111,097	1,588,410
於二零一八年十二月三十一日(經審核)	687,877,084	2,086,958
於轉換可換股證券時發行股份(附註)	79,777,777	361,234
於二零一九年六月三十日(未經審核)	767,654,861	2,448,192

附註：於二零一九年四月二十六日，本公司收到兩名證券持有人就行使本金總額為359,000,000港元之可換股證券所附帶之轉換權的轉換通知。合共79,777,777股換股股份已於二零一九年四月二十六日按每股換股股份4.5港元之換股價予以配發及發行。

12. 永續資本工具

於二零一八年六月三十日，本公司若干全資附屬公司已與楊先生控制之關連公司訂立永續債協議（「永續債協議」），貸款年利率為8%至10%。每年於十二月三十一日或之前支付貸款利息，且本集團可自行酌情遞延。關連公司不能要求償還本金及應計利息（本集團自行決定選擇償還本金及應計利息或清算除外）。

根據永續債協議，本集團任何成員概不被要求為任何關連公司就貸款提供任何形式擔保。

13. 或然負債

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 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	863,498	853,178
向銀行作出以其關連公司及第三方為受益人之財務擔保	953,476	707,504
	1,816,974	1,560,682

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極低，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罰款，故財務擔保合約之公平值並不重大。因此，並未於該等未經審核簡明綜合財務報表就該等擔保作出撥備。

本集團已抵押銀行存款抵押之擔保為33,924,000港元（二零一八年十二月三十一日：33,936,000港元）。

本集團就授予關連公司及第三方的銀行融資發出財務擔保予銀行。上文披露的金額指倘擔保全數收回則可能需支付的總金額。董事認為，財務擔保合約的公平值並不重大，乃由於相關關連方欠款可能性極低。因此，並未於該等未經審核簡明綜合財務報表就該等擔保作出撥備。

14. 關連方交易

於本期間，本集團與關連方進行以下重大交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
來自一名董事之承兌票據利息收益	4,581	-
來自關連公司的貸款利息開支	-	71,247
分配予永續資本工具持有人的權益	45,998	-
支付予一間關連公司的物業管理費開支	15,438	-

15. 其他事項

於二零一九年六月三十日，本集團與若干供應商存在糾紛，因此，本集團已收取法院頒令凍結銀行存款或查封等同金額的物業。於本公告日期，本集團仍與供應商磋商有關償付事宜。

16. 報告期後事項

- (i) 根據一項股東於二零一九年六月二十六日通過之特別決議案，本公司已發行股本減少900,000,000港元並已轉撥至股本削減儲備賬。資本削減已於二零一九年八月十二日完成。
- (ii) 於二零一九年八月十六日，勒泰物業服務有限公司(「勒泰物業服務」)與中國農業銀行及本公司一間附屬公司訂立貸款展期協議，據此，銀行向勒泰物業服務提供人民幣59,000,000元之銀行貸款融資展期一年。銀行貸款以(其中包括)本公司一間附屬公司提供之企業擔保作出。詳情披露於本公司日期為二零一九年八月二十八日之公告。
- (iii) 於二零一九年八月二十七日，河北省大河物流有限公司(「大河」，楊龍飛先生最終擁有64.3%權益之公司)與北京銀行股份有限公司及本公司兩間附屬公司訂立貸款展期協議，據此，銀行向大河提供人民幣60,000,000元之銀行貸款融資展期一年。銀行貸款以(其中包括)本公司兩間附屬公司提供之企業擔保及一間附屬公司提供若干中國物業質押予銀行作為擔保作出。詳情披露於本公司日期為二零一九年八月二十八日之公告。

管理層討論及分析

業務回顧

經營業績

於二零一九年上半年，本集團純利為6,030萬港元，較二零一八年同期的5億7,770萬港元減少89.6%。每股盈利為1.99港仙，較二零一八年同期170.54港仙減少168.55港仙。

按分部回顧

於中國唐山的房地產業務

唐山勒泰城

唐山勒泰城是位於與唐山高速鐵路站及京唐城際鐵路站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、大型區域零售商場、酒店、商用辦公樓、娛樂設施及運動設施為一體的大型綜合體。唐山勒泰城主要包括(i)勒泰中心(區域購物中心)擁有總建築面積約3,106,000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。截至二零一九年六月三十日止六個月錄得收益1,720萬港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：1億6,270萬港元)。

唐山遠洋城

唐山遠洋城為總建築面積約1,167,000平方呎的商用綜合物業，其中總建築面積約33,000平方呎已售出，而餘下約1,134,000平方呎由唐山遠洋城房地產開發有限公司持有作租賃用途以及由本集團用作辦公室用途。唐山遠洋城位於河北省唐山知名商業及娛樂區，附近為中國知名物業開發商高端房地產項目。截至二零一九年六月三十日止六個月，唐山遠洋城產生收益8,850萬港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：1億1,690萬港元)。

於中國邯鄲的房地產業務

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，並於二零一七年開始預售。於二零一九年六月三十日，本集團已收取累計預售按金19億港元。按金於本集團未經審核簡明綜合財務報表列為「合約負債」。本集團預期該項目將自二零一九年下半年起竣工及交付。

串城街邯鄲勒泰城

邯鄲勒泰城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預計於二零一九年下半年正式開業，現時，大部分商舖已租出，由於引入眾多優質租戶進駐，邯鄲勒泰城將於未來成為本集團另一個主要收入來源。

於中國石家莊的房地產業務

石家莊勒泰中心為總建築面積約5,969,000平方呎的商用綜合體。其包括大廈部分(約2,144,000平方呎)及購物商場部分(約3,824,000平方呎)。大廈部分用作辦公室及酒店，而購物商場部分包括店舖及停車場。截至二零一九年六月三十日止六個月，石家莊勒泰中心產生收益4億2,920萬港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：2億6,240萬港元)。

出售美國房地產業務－南山廣場及南加州勒泰中心

於二零一九年二月，我們已完成出售LT International Investment Holdings Limited持有的美國的兩處物業及待售貸款，總代價為2億4,740萬港元。出售詳情已披露於本公司日期為二零一九年一月十四日之通函內。

出售符合本集團改善營運效益及組合表現以及為股東創造價值的戰略。本集團將繼續檢討商戶組合及其多樣性，以提升組合的表現。

截至二零一九年六月三十日止六個月，出售已產生出售收益850萬港元。

金融服務業務

透過其全資附屬公司：勒泰證券(香港)有限公司(持有香港證券及期貨事務監察委員會的第一類及第二類牌照)、勒泰資產管理有限公司(持有第四類及第九類牌照)，勒泰正在積極發展證券，期貨和資產管理業務。

二零一七年八月，勒泰環球商業不動產基金獨立投資組合公司(SPC)於開曼群島註冊成立。自成立以來，勒泰環球商業不動產基金SPC已經建立了三個獨立的投資組合，以投資中國內地的商業房地產。這三個獨立的投資組合是：中國邯鄲勒泰商業不動產基金SP，中國石家莊勒泰商業不動產基金SP及中國唐山勒泰遠洋城商業不動產SP。勒泰資產管理有限公司被任命為中國邯鄲勒泰商業地產基金SP的投資經理。

於二零一八年間，勒泰資產管理有限公司根據中國內地《合資格境外普通合夥人》新規定，在深圳前海成立了勒泰股權投資基金管理(深圳)有限公司。目標是為海外投資者建立一個順暢的渠道，投資於受益於中國內地蓬勃的新零售和消費升級的商業地產。

展望

中國經濟已由高速增長階段轉向高質量發展階段，中央政府堅持穩中求進工作總基調，繼續深化供給側結構性改革，致力於深化基礎性關鍵領域改革，支持民營企業發展，同時採取積極的財政政策和穩健中性的貨幣政策，持續推進經濟體制改革，為經濟增長動力培育新增長點，預期二零一九年中國宏觀經濟總體仍將保持穩定增長態勢。但貿易保護主義、美國加息、貨幣政策收緊和地緣政治風險等不確定因素，仍會對全球經濟的增長帶來挑戰。

憑藉我們在商場運營和管理方面的良好業績，我們相信，我們目前投資組合中的商場業績將繼續推動我們的收入增長。由於我們的業務彈性和穩定的性質，勒泰已做好準備，可以承受市場的潛在動盪。我們將繼續把握經濟、政策等機遇，持續強化核心競爭能力、提升運營和收益能力，與社會分享發展成果，以業務發展分擔推動城市建設和人民幸福生活的重任。

在新零售、智慧賦能的大勢下，勒泰將與科技深度對接，力求以領先的商業地產運營模式實現穩健發展。此外，我們將繼續加強現有的投資組合，繼續審慎探索收購機會，通過收購優質資產或那些管理不善、有足夠發展空間的資產，強化我們的投資組合，並不斷檢討投資組合的多元化，以及密切監察投資組合的表現。除了河北省商業地產項目，本集團還將尋求在一二線城市以及海外市場潛在的投資機會。我們對即將到來的宏觀經濟環境持謹慎樂觀的態度，並致力於在我們投資組合的堅實基礎上推動收入增長，最大化長期利益相關者和股東的價值。

財務回顧

於回顧期間內，本集團的總收益為5億3,670萬港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：5億4,950萬港元)。截至二零一九年六月三十日止六個月收益減少乃主要由於唐山勒泰城大多數住宅單元已交付並於去年同期確認為收益，剩餘樓棟於期內尚未交付予買方，抵銷期內租金收入增加所致。

期內其他收入以及收益及虧損減少至淨收益930萬港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：淨收益2,900萬港元)。減少主要是由於匯兌虧損及指定按公平值計入損益的可換股債券公平值變動抵銷所致。

本集團錄得投資物業公平值增加1億6,800萬港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：9億6,290萬港元)，乃主要由於期內勒泰家園及串城街邯鄲勒泰城資本增值所致。

銷售及推廣開支減少至290萬港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：990萬港元)，原因為唐山勒泰城及邯鄲項目的大多數預售活動已完成，相關推廣規模已縮減所致。

行政開支為9,000萬港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：1億700萬港元)。減少乃主要由於期內併購產生專業費用減少所致。

於本期間確認為開支的財務費用為3億4,050萬港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：4億6,900萬港元)。減少乃主要由於二零一八年下半年及期內已償還的若干銀行融資的利息費用所致。

由於以上各項因素，本公司擁有人應佔期內溢利1,430萬港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：5億7,770萬港元)。

流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，本集團現金及銀行結餘為1億4,420萬港元(二零一八年十二月三十一日：1億8,410萬港元)之水平。於二零一九年六月三十日之流動比率為0.37倍(二零一八年十二月三十一日：0.53倍)。

本集團之資產負債比率為45.7%(二零一八年十二月三十一日：46.4%)，乃按本集團計息借款總額為122億港元(二零一八年十二月三十一日：124億港元)與總資產266億港元(二零一八年十二月三十一日：267億港元)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」)、歐元(「歐元」)及美元(「美元」)計值，故並無進行對沖。本集團於中國的業務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及銀行借貸以歐元計值。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

於二零一九年六月三十日，本集團賬面總值為228億港元(二零一八年十二月三十一日：229億港元)的投資物業、物業、廠房及設備、開發中待售物業及已抵押銀行存款已抵押作為本集團的融資及其他借款95億港元(二零一八年十二月三十一日：96億港元)的擔保。

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E.1.2條，董事會主席應出席本公司之股東週年大會。由於意外事務，董事會主席未能出席於二零一九年六月二十六日舉行之本公司股東週年大會。本公司獨立非執行董事黃達強先生獲委任為大會主席，以回答及解決本公司股東提出之問題。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本期間，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。

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期間內一直遵守標準守則載列之規定標準。

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

吾欲藉此機會向一直以來支持我們的股東及同系董事及彼等為本集團工作有寶貴貢獻的人士表示感謝。

承董事會命
勒泰集團有限公司
主席兼行政總裁
楊龍飛

香港，二零一九年八月三十日

於本公告日期，執行董事為楊龍飛先生及張妍女士，非執行董事為楊少明先生以及獨立非執行董事為溫嘉明先生、黃漢傑先生及黃達強先生。