

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)

**截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之
全年業績**

勒泰集團有限公司(「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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字。

綜合損益報表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	4	1,106,288	909,919
銷售成本		(513,696)	(295,639)
毛利		592,592	614,280
自願放棄物業之收益	6	189,711	–
利息收益		73,972	26,326
其他收入及收益，淨額	7	45,938	73,551
出售一間附屬公司之收益		8,460	–
投資物業公平值增加		227,593	1,387,700
銷售及市場營銷開支		(6,831)	(17,417)
行政開支		(152,722)	(175,307)
經營溢利		978,713	1,909,133
財務費用	8	(736,879)	(791,973)
除稅前溢利		241,834	1,117,160
所得稅開支	9	(105,128)	(407,483)
本公司權益持有人應佔年內溢利	10	136,706	709,677
每股盈利(港元)	12		
– 基本		0.18	1.56
– 攤薄		0.12	0.74

綜合全面收益報表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內溢利	<u>136,706</u>	<u>709,677</u>
除稅後其他全面收益／(開支)：		
將不會重新分類至損益之項目：		
指定為按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	26,918	29,236
可能會重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(6,668)	(424,081)
出售一間附屬公司後解除匯兌儲備	<u>(1,949)</u>	<u>-</u>
本年度其他全面收益／(開支)，除稅後	<u>18,301</u>	<u>(394,845)</u>
本公司權益持有人應佔年內全面收益總額	<u><u>155,007</u></u>	<u><u>314,832</u></u>

綜合財務狀況報表
於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
投資物業		19,977,883	20,658,520
物業、廠房及設備		19,954	20,270
使用權資產		2,712	-
按金及預付款項		202,342	125,246
應收利息		-	41,561
已抵押銀行存款		21,960	1,736,463
遞延稅項資產		6,167	6,199
其他非流動資產		3,300	3,300
		20,234,318	22,591,559
流動資產			
開發中待售物業		3,023,091	2,655,213
持作出售物業		314,199	406,968
按公平值計入損益之投資		2,409	4,075
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	13	386,384	441,955
受限制銀行結餘		4	11,135
已抵押銀行存款		6,523	6,872
現金及銀行結餘		127,828	184,107
		3,860,438	3,710,325
持作出售之非流動資產		-	373,461
		3,860,438	4,083,786

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款及應計款項	14	3,238,209	3,255,464
合約負債	15	1,685,661	1,922,370
應付稅項		92,743	27,000
銀行及其他借款		5,236,123	1,915,517
可換股債券		386,117	380,363
優先票據		109,327	100,226
債券		42,485	39,062
租賃負債		2,997	–
		<u>10,793,662</u>	<u>7,640,002</u>
流動負債淨額		<u>(6,933,224)</u>	<u>(3,556,216)</u>
總資產減流動負債		<u>13,301,094</u>	<u>19,035,343</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		4,708,209	9,892,573
可換股證券		56,667	56,444
遞延稅項負債		2,986,009	2,994,089
		<u>7,750,885</u>	<u>12,943,106</u>
資產淨額		<u>5,550,209</u>	<u>6,092,237</u>
資本及儲備			
股本	16	1,548,192	2,086,958
儲備		3,554,079	2,854,808
本公司權益持有人應佔權益		<u>5,102,271</u>	<u>4,941,766</u>
永續資本工具	17	447,938	1,150,471
總權益		<u>5,550,209</u>	<u>6,092,237</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

勒泰集團有限公司(「本公司」)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。

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)。本公司為投資控股公司。

本公司董事(「董事」)認為，於二零一九年十二月三十一日，於英屬處女群島註冊成立之公司中國勒泰商業地產控股有限公司(「中國勒泰」)為直接控股公司，及楊龍飛先生(「楊先生」)為本公司的最終控股方。

本截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度業績初步公告所載之有關截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成該等年度本公司法定之年度綜合財務報表，但摘錄自該等綜合財務報表。根據香港公司條例第436條規定將予披露之有關該等法定綜合財務報表的進一步資料如下：

本公司已按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求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的綜合財務報表，並將會在適當時間向公司註冊處處長遞交截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

中匯安達會計師事務所有限公司已就本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的該等綜合財務報表出具報告。日期為二零一九年三月二十九日的核數師報告並無保留意見；載有關於該核數師在不就其報告出具保留意見之情況下，以強調方式促請有關人士注意之任何事項之提述；並無載有根據香港公司條例第406(2)及407(2)或407(3)條作出之陳述。

中匯安達會計師事務所有限公司已就本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的該等綜合財務報表出具報告。日期為二零二零年六月十九日的核數師報告並無發表意見，載有根據香港公司條例407(3)條作出之陳述。

2. 持續經營基準

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為港幣6,933,224,000元。現金及銀行結餘由港幣184,107,000元減少至港幣127,828,000元。此外，於二零一九年十二月三十一日，本集團的資本承擔為港幣367,223,000元及其他承擔為港幣241,438,000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產生顯著懷疑。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。

本集團持續經營能力取決於本集團財務支持之持續性，包括來自其直接控股公司及最終控股方的信貸融資及本集團之往來銀行的持續支持。倘未能獲得財務支持，本集團可能無法履行其到期的財務責任。此等狀況顯示存在重大不確定因素，可能會對本集團持續經營能力產生顯著懷疑。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈與其經營相關，並於二零一九年一月一日開始的會計年度生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）；香港會計準則；及詮釋。除下文所述外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團的會計政策、本集團的綜合財務報表之呈列及其於本年度及過往年度呈報之金額造成重大變動。

應用新訂及香港財務報告準則之修訂

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

於二零一九年一月一日之影響

231

於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔為港幣10,982,000元。於二零一九年一月一日確認的租賃負債為港幣5,655,000元，其中港幣2,658,000元為流動租賃負債及港幣2,997,000元為非流動租賃負債。

使用承租人的增量借款利率10%貼現的經營租賃承擔，與在首次應用香港財務報告準則第16號之日於綜合財務狀況表中確認之租賃負債總額，兩者之差異包括排除按直線基準確認為開支的短期租賃以及包括就延長選擇權採用不同處理方法而予以調整。

於二零一九年一月一日會計政策變動增加使用權資產港幣5,424,000元。

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綜合財務報表造成重大影響。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度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及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，但仍未能指出該等新訂及經修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

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業銷售	438,380	174,131
物業管理服務之收益	<u>271,034</u>	<u>335,267</u>
來自客戶合約之收益	709,414	509,398
租金收入	<u>396,874</u>	<u>400,521</u>
總收益	<u><u>1,106,288</u></u>	<u><u>909,919</u></u>

來自客戶合約之收益分類：

收益確認時間		
於某一時間點	438,380	174,131
一段時間內	<u>271,034</u>	<u>335,267</u>
總計	<u><u>709,414</u></u>	<u><u>509,398</u></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。

具體而言，本集團之可呈報及經營分部乃基於以下資料向主要經營決策者報告：(i)於中華人民共和國（「中國」）唐山之房地產業務；(ii)於中國石家莊之房地產業務；(iii)於中國邯鄲之房地產業務；(iv)於美利堅合眾國（「美國」）西科維納之房地產業務；及(v)於美國安納海姆之房地產業務。

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)	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於以下地區之房地產業務				
中國唐山	219,949	428,749	153,803	501,101
中國石家莊	596,599	465,472	376,374	1,072,082
中國邯鄲	287,988	–	251,698	366,678
美國西科維納	1,752	15,698	1,010	(15,994)
美國安納海姆	–	–	–	(1,648)
	<u>1,106,288</u>	<u>909,919</u>	<u>782,885</u>	<u>1,922,219</u>
未分配金額：				
自願放棄物業之收益			189,711	–
其他收入及收益，淨額			45,938	73,551
出售一間附屬公司之收益			8,460	–
財務費用			(736,879)	(791,973)
未分配企業開支，淨額			<u>(48,281)</u>	<u>(86,637)</u>
除稅前溢利			<u>241,834</u>	<u>1,117,160</u>

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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	–	–	3,092	2,254
中國	1,104,536	894,221	20,199,799	20,620,074
美國	1,752	15,698	–	223,269
	<u>1,106,288</u>	<u>909,919</u>	<u>20,202,891</u>	<u>20,845,597</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。

概無本集團單個客戶產生佔本集團總收益的10%以上之收益(二零一八年：無)。

6. 自願放棄物業之收益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
就自願放棄物業所取的收入	580,875	-
減：自願放棄物業的成本	<u>(391,164)</u>	<u>-</u>
	<u>189,711</u>	<u>-</u>

年內，石家莊勒泰房地產開發有限公司(「石家莊房地產開發」)(本公司的一間全資附屬公司)向債權人自願放棄其持有的若干投資物業，以抵償建築費及應付累計利息。

7. 其他收入及收益，淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
指定為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之 可換股債券公平值減少	(3,224)	(35,943)
按公平值計入損益之投資之公平值(減少)/增加	(1,543)	350
匯兌(虧損)/收益，淨額	(3,661)	120,275
出售物業、廠房及設備之虧損	(246)	(12,652)
延遲償付的罰款(附註)	-	(53,270)
延遲償付的罰款撥回	4,105	-
其他	<u>50,507</u>	<u>54,791</u>
	<u>45,938</u>	<u>73,551</u>

附註：該等指若干供應商因本集團未能根據協定的償付時間表償付若干應付建設成本而要求的罰款。

8. 財務費用

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
以下項目之利息：		
- 銀行及其他借款	702,453	694,438
- 可換股債券	35,113	42,856
- 優先票據	13,564	13,929
- 債券	3,423	3,391
- 租賃負債	427	-
- 可換股證券	6,461	6,148
- 應付一間附屬公司的一位前股東款項	-	3,025
- 來自關聯公司貸款	-	45,358
	<u>761,441</u>	<u>809,145</u>
資產支持證券(「資產支持證券」)計劃管理人之管理費(附註)	<u>49,480</u>	<u>49,522</u>
	810,921	858,667
減：在建投資物業及開發中待售物業之資本化金額	<u>(74,042)</u>	<u>(66,694)</u>
	<u>736,879</u>	<u>791,973</u>

附註：資產支持證券計劃管理人之管理費按已發行資產支持證券每年1.3%(二零一八年：1.3%)計費。

9. 所得稅開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期稅項－香港利得稅		
- 過往年度超額撥備	<u>(579)</u>	<u>-</u>
即期稅項－中國		
- 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	185	24,958
- 土地增值稅	<u>50,572</u>	<u>2,746</u>
	50,757	27,704
遞延稅項	<u>54,950</u>	<u>379,779</u>
	<u>105,128</u>	<u>407,483</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% (二零一八年：16.5%) 計算。由於本公司及於香港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。

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% (二零一八年：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除開支(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21% (二零一八年：21%)及州稅8.8% (二零一八年：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。

10. 年內溢利

本集團的年內溢利經扣除/(計入)下列各項後列示：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
僱員福利開支包括董事及最高行政人員之酬金：		
– 薪金、花紅及津貼	63,238	67,606
– 退休福利成本	7,178	10,142
	<u>70,416</u>	<u>77,748</u>
總僱員福利開支	70,416	77,748
減：在建投資物業及開發中待售物業之資本化金額	(7,360)	(12,077)
	<u>63,056</u>	<u>65,671</u>
核數師酬金	2,250	1,600
經營租賃付款	–	9,193
確認為開支的持作出售物業成本	289,925	77,004
折舊	6,997	10,719
投資物業之租金及管理費收入總額	(667,908)	(735,788)
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	138,403	163,426
	<u>(529,505)</u>	<u>(572,362)</u>

11. 股息

董事不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一八年：無)。

12. 每股盈利

本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利根據以下資料計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
盈利		
計算每股基本盈利之盈利(本公司權益持有人 應佔年內溢利)	136,706	709,677
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股證券利息	6,461	6,148
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>143,167</u>	<u>715,825</u>
股份數目(千股)		
	二零一九年	二零一八年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	742,519	455,942
購股權之影響	11,894	6,392
轉換可換股證券之影響	485,135	506,264
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,239,548</u>	<u>968,598</u>

13. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收賬款	106,397	71,296
其他中國稅項之預付款項	145,802	145,329
購買建築材料之預付款項	2,820	180
建築成本之預付款項	45,324	30,277
資產支持證券計劃項下預付款項	-	80,917
其他應收賬款、按金及預付款項	86,041	113,956
	<u>386,384</u>	<u>441,955</u>

貿易應收賬款包括有關售出物業及物業租賃之代價。買方須按照買賣協議條款支付售出物業的代價。應收物業租賃賬款指應收租戶及本集團所委任之物業經理的租金。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(二零一八年：30日內)向本集團支付代表本集團收取之租金。

貿易應收賬款的賬齡分析(根據收益確認日期或租賃及服務發票日期呈列)如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
30日內	18,313	63,761
30日以上但一年內	52,736	521
超過一年	35,348	7,014
	<u>106,397</u>	<u>71,296</u>

14. 貿易及其他應付賬款及應計款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付建築成本	417,249	1,131,595
應計建築成本	2,107,601	1,303,791
租戶之預付款	113,435	38,386
就合約投標已收供應商／承建商之按金	104,919	11,174
應付其他稅項	35,316	23,680
應付罰款(附註)	45,599	50,251
應付罰款利息	122,522	118,211
租賃按金	50,440	86,034
其他應付賬款及應計款項	241,128	492,342
	<u>3,238,209</u>	<u>3,255,464</u>

附註：唐山勒泰房地產開發有限公司(「唐山勒泰開發」)、唐山勒泰購物廣場有限公司(「唐山勒泰購物」)及石家莊房地產開發因逾期建築付款而被若干供應商提出指控。於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日的結餘分別為港幣45,599,000元及港幣50,251,000元，其中包括供應商索償的逾期利息。唐山勒泰開發、唐山勒泰購物及石家莊房地產開發收到法院命令，限制其自法院命令發佈之日起三年內出售或抵押若干指定單位。於本公告日期，唐山勒泰開發及唐山勒泰購物仍在與供應商協商和解。

應付建築成本的賬齡分析(根據發票日期)如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	90,054	635,482
超過一年但三年內	234,558	491,293
超過三年	92,637	4,820
	<u>417,249</u>	<u>1,131,595</u>

15. 合約負債

收益相關項目披露：

	於二零一九年 十二月三十一日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一八年 一月一日 千港元
合約負債	<u>1,685,661</u>	<u>1,922,370</u>	<u>1,825,999</u>
合約應收賬款(計入貿易應收賬款)	<u>11,879</u>	<u>6,231</u>	<u>6,252</u>
於年末分配至未達成履約責任之交易 價及預期於以下年度內確認之收益：			
- 二零一九年	不適用	1,922,370	
- 二零二零年	<u>1,685,661</u>	<u>-</u>	
	<u>1,685,661</u>	<u>1,922,370</u>	
		截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年	二零一八年
		千港元	千港元
於年初計入合約負債之年內確認之收益		<u>359,979</u>	<u>81,960</u>
年內合約負債重大變動：			
因年內營運而增加		146,119	212,472
轉撥合約負債至收益		<u>(382,828)</u>	<u>(116,101)</u>

合約負債為自物業銷售收取之按金。其指本集團將自客戶已收取代價(或代價金額到期收取)的產品或服務轉移予客戶的責任。

上述結餘包括金額港幣524,603,000元(二零一八年：港幣639,619,000元)，即於二零一四年四月十一日自政府收取的按金。邯鄲勒泰城投房地產開發有限公司(「邯鄲勒泰城投」)(本集團的一間附屬公司)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。

16. 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
於兌換可換股證券時發行股份(附註a)	349,111,097	1,588,410
	<hr/>	<hr/>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	687,877,084	2,086,958
於兌換可換股證券時發行股份(附註b)	79,777,777	361,234
資本削減(附註c)	—	(900,000)
	<hr/>	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日	<u>767,654,861</u>	<u>1,548,192</u>

附註：

- (a) 於二零一八年七月二十六日，本公司收到兩名證券持有人就行使本金金額分別為港幣250,000,000元及港幣730,000,000元之可換股證券所附帶之轉換權的轉換通知。合共217,777,777股換股股份已於二零一八年七月二十六日按每股換股股份港幣4.50元之換股價予以配發及發行。

於二零一八年十月三十一日，本公司收到25名證券持有人就行使本金總額為港幣591,000,000元之可換股證券所附帶之轉換權的轉換通知。合共131,333,320股換股股份已於二零一八年十月三十一日按每股換股股份港幣4.50元之換股價予以配發及發行。

- (b) 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港幣359,000,000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港幣4.50元之換股價予以配發及發行。

- (c) 根據於二零一九年六月二十六日舉行的股東特別大會通過的決議案，就削減本公司已發行股本港幣900,000,000元(「資本削減」)，資本削減產生的進賬已應用於本公司資本削減儲備賬，而該儲備賬將於生效日期(即二零一九年八月十二日)用作抵銷本公司累計虧損港幣766,560,000元。

17. 永續資本工具

根據本公司若干全資附屬公司與楊先生控制之關連公司訂立日期為二零一八年六月三十日的永續債協議(「**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。

於二零一九年十二月三十一日，永續資本工具持有人有權收取利息港幣86,340,000元，但僅於本集團自行決定選擇支付或清算時支付。董事認為，永續資本工具並無包含根據條款及條件就利息支付現金或其他金融資產的任何合約責任，因此利息確認已遞延直至日後應付(如有需要)。

18. 訴訟

茲提述本公司日期為二零一九年九月六日的公告，內容有關一間銀行(「**銀行**」)入稟香港特別行政區高等法院原訟法庭對(i)勒泰商業有限公司，本公司一間直接全資附屬公司(作為合共港幣1,500,000,000元的銀行貸款(「**該貸款**」)的借款方)；及(ii)本公司及楊先生(本公司的主席及執行董事)，兩者作為該貸款的擔保人，發出案件二零一九年第1660號訴訟項下之傳訊令狀。令狀要求(其中包括)支付該貸款及相關利息合共港幣1,554,763,000元以及與該貸款違約有關的所有其他費用和開支。

該貸款由本集團以位於中國的商業房產作抵押。上述訴訟於二零二零年五月在高等法院進行聆訊。本公司接獲法院於二零二零年五月十九日發出的判令(「**判令**」)，裁定全部三名被告需向銀行支付港幣1,425,000,000元的未付本金；利息及應計拖欠利息總額為港幣129,763,000元；及自二零一九年十月三日起至全額支付的違約利息，以及與貸款違約相關的所有其他成本和費用。

獨立核數師報告摘錄

下文乃摘錄自截至二零一九年十二月三十一日止年度的本集團綜合財務報表的獨立核數師報告。

綜合財務報表審核報告

不發表意見

吾等並不就 貴集團之綜合財務報表發表意見。由於吾等報告的「不發表意見之基準」一節所述事宜的重要性，因此吾等無法取得充足及適當之審核憑據作為就該等綜合財務報表發出審核意見之依據。於所有其他方面，吾等認為綜合財務報表已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

不發表意見之基準

吾等提請注意綜合財務報表附註2，其中提及 貴集團於二零一九年十二月三十一日的流動負債淨額為港幣6,933,224,000元。現金及銀行結餘由港幣184,107,000元減少至港幣127,828,000元。此外， 貴集團於二零一九年十二月三十一日之資本承擔為港幣367,223,000元及其他承擔為港幣241,438,000元。此等狀況顯示存在重大不確定因素，可能導致對 貴集團持續經營能力產生顯著懷疑。綜合財務報表乃按持續經營基準編製，基準的有效性取決於 貴集團財務支持之持續可獲得性，包括來自其直接控股公司及最終控股方的信貸融資以及 貴集團之往來銀行的持續支持。綜合財務報表並不包括未能取得持續可獲得的財務支持而導致的任何調整。吾等認為重大不確定因素已於綜合財務報表充分披露。

然而，吾等無法取得充足及適當之審核憑據以讓吾等信納上述來自直接控股公司、最終控股方及 貴集團之往來銀行的財務支持之有效性。概無其他吾等可採用令人信納之審核程序以釐定直接控股公司、最終控股方及 貴集團之往來銀行是否具有財政能力及／或願意履行對 貴集團的財務支持。

對香港公司條例第407(3)條規定下其他事項的報告

僅就吾等之報告內「不發表意見之基準」一節內提述之事宜無法取得充足及適當之審核憑據而言，吾等無法取得就吾等所深知及確信對進行審核屬必要及重大的一切資料及解釋。

有關持續經營的重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表列出於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為港幣6,933,224,000元。現金及銀行結餘由港幣184,107,000元減少至港幣127,828,000元。此外，於二零一九年十二月三十一日，本集團資本承擔為港幣367,223,000元及其他承擔為港幣241,438,000元。

本集團持續經營能力取決於本集團財務支持之持續性，包括來自其直接控股公司及最終控股方的信貸融資及本集團之往來銀行的持續支持。倘本集團未能獲得財務支持，本集團可能無法履行其到期的財務責任。此等狀況顯示存在重大不確定因素，可能會對本集團持續經營能力產生顯著懷疑。

本集團正與銀行及放債人積極磋商進一步安排，包括延長還款期限及重續逾期借款。董事對將在適當時候達成協議感到樂觀。

鑑於該等情況，本公司董事在評估本集團是否將有充足財務資源以持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動資金狀況及表現以及可用融資來源。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或延長貸款還款期限；
- (ii) 本集團亦正與多家金融機構磋商及物色不同融資選擇，以撥付本集團營運資金及承擔；
- (iii) 本集團已加快銷售其發展中物業、已竣工物業及投資物業以解決流動資金問題；及
- (iv) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本及節約資本開支。

考慮到上述計劃及措施，董事認為，本集團將有充足營運資金於財務狀況表日期起計未來十二個月期間為營運提供資金及應付其到期的財務負債。因此，董事信納，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。倘本集團未能持續經營，則須對綜合財務報表作出調整，以將本集團之資產價值調整至可收回金額，就可能產生之任何進一步負債計提撥備，以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

管理層討論及分析

業務回顧

目前物業組合包括五個優質物業，即唐山勒泰城、唐山遠洋城、邯鄲勒泰城、石家莊勒泰中心及勒泰家園。所有物業均位於河北中央商務區。該等物業的類別包括零售商業、辦公室、酒店及住宅單位等。

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4,024,000平方呎；及(ii)住宅部分的總建築面積約2,510,000平方呎，涵蓋約1,700個住宅單元。本年度錄得收益港幣41,508,000元(二零一八年：港幣198,526,000元)。

唐山遠洋城

唐山遠洋城為總建築面積約1,257,000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，餘下約1,232,000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。於本年內，收益港幣178,441,000元(二零一八年：港幣230,223,000元)產生自唐山遠洋城。

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。於二零一九年十二月三十一日，本集團已收取累計預售按金港幣1,352,456,000元。按金於綜合財務報表列為「合約負債」。於二零一九年下半年，勒泰家園開始向買家交付住宅單位並產生收益港幣287,988,000元。

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計劃於二零二零年末正式開業，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6,425,000平方呎的商用綜合物業。其包括大廈部分(約2,308,000平方呎)及購物商場部分(約4,117,000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。受益於購物商場及停車場的穩定表現，於二零一九年，收益增加28.2%至港幣596,599,000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銷售貸款，總代價為港幣247,369,000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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，出售已產生出售收益港幣8,460,000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(持有四類及第九類牌照)，本公司正在發展一系列充滿活力的證券，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SPC(獨立投資組合公司)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、中國唐山勒泰遠洋城商業不動產基金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。

二零一八年五月，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及有關項目。

財務回顧

於本年度內，本集團的總收益為港幣1,106,288,000元(二零一八年：港幣909,919,000元)。截至二零一九年十二月三十一日止年度收益增加乃主要由於勒泰家園於二零一九年下半年開始向買家交付住宅單位。

年內其他收入及收益減少至淨收益港幣45,938,000元(二零一八年：港幣73,551,000元)。減少乃主要是由於匯兌虧損及被指定為按公平值計入損益之可換股債券公平值變動所抵銷。

本集團的自願放棄物業之收益為港幣189,711,000元，主要是由於若干物業轉讓至供應商以抵銷年內逾期建築付款。

本集團錄得投資物業公平值增加港幣227,593,000元(二零一八年：港幣1,387,700,000元)，乃主要由於年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港幣6,831,000元(二零一八年：港幣17,417,000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。

行政開支為港幣152,722,000元(二零一八年：港幣175,307,000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。減少乃主要由於年內合併及收購產生專業費用減少所致。

於本年度確認為開支的財務費用為港幣736,879,000元(二零一八年：港幣791,973,000元)。該減少乃主要由於年內來自關聯公司的貸款並無收取利息所致(二零一八年：港幣45,358,000元)。

由於以上各項因素，本公司權益持有人應佔年內溢利港幣136,706,000元(二零一八年：港幣709,677,000元)。

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團現金及銀行結餘維持在港幣127,828,000元(二零一八年：港幣184,107,000元)之水平。於二零一九年十二月三十一日之流動比率為0.36倍(二零一八年：0.53倍)。

本集團之資產負債比率為43.8%(二零一八年：46.4%)，乃按本集團計息借款總額為港幣10,538,928,000元(二零一八年：港幣12,384,185,000元)與總資產約港幣24,094,756,000元(二零一八年：港幣26,675,345,000元)之比率計算。

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。本集團自中國業務營運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

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面總值為港幣20,043,329,000元(二零一八年：港幣22,869,233,000元)的投資物業及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港幣7,937,618,000元(二零一八年：港幣9,560,154,000元)的擔保。

資本承擔及或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣834,335,000元(二零一八年：港幣853,178,000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，相關房產證於二零一九年十二月三十一日尚未發出，該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港幣28,483,000元(二零一八年：港幣33,936,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團就授予關聯方及第三方的銀行融資總額港幣722,332,000元(二零一八年：港幣707,504,000元)向銀行作出財務擔保。該金額指倘擔保全數收回則可能需支付的總額。

於二零一九年十二月三十一日，本集團就開發成本及資本開支有已訂約但未撥備承擔為港幣608,661,000元(二零一八年：港幣1,381,875,000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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有169名僱員(二零一八：267名)。本年度之總員工成本為港幣70,416,000元(二零一八年：港幣77,748,000元)，當中包括(i)董事薪酬港幣10,359,000元(二零一八年：港幣7,692,000元)及(ii)不包括董事酬金的員工成本港幣60,057,000元(二零一八年：港幣70,056,000元)。

前景

二零二零年是中國房地產業充滿挑戰的一年。二零二零年初，隨著新型冠狀病毒肺炎(「COVID-19」)疫情在全球蔓延，世界衛生組織亦警告COVID-19可能成為流行病，導致不同行業的業務恢復推遲，對實體經濟產生不利影響，並為全球經濟增長帶來不確定性。

COVID-19疫情爆發後，中國政府已採取一系列防控措施，並實行一系統措施減輕對實體經濟的負面影響。長遠而言，鑑於中國經濟的彈性及潛力，相信穩定增長將保持不變。

憑藉我們在商場運營和管理方面的良好表現，我們相信，我們目前投資組合中的商場表現將繼續推動我們的收益增長。由於我們的業務具彈性和穩定的性質，勒泰已作好準備，可以承受市場的潛在動盪。我們將繼續把握經濟增長、政策等機遇，持續強化核心競爭能力、提升運營和盈利能力，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。

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益增長，為持份者及股東創造最大的長遠價值。

審核委員會

本公司之審核委員會（「審核委員會」）由全部三名獨立非執行董事，即黃達強先生（審核委員會主席）、黃漢傑先生及陳麗平女士組成。本公司本年度之年度業績已由審核委員會審閱。

中匯安達會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團核數師中匯安達會計師事務所有限公司同意初步公告所載本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況報表、綜合損益報表、綜合全面收益報表以及其相關附註中之數據，與本集團截至二零一九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。中匯安達會計師事務所有限公司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，因此中匯安達會計師事務所有限公司概不會就初步公告發表任何保證。

報告期後事項

- i. 於二零二零年一月二十日，本公司獲知會有關委任接管人接管中國勒泰(本公司之主要股東)及楊龍飛先生(本公司之董事及控股股東)根據二零一七年一月二十六日及二零一九年三月三十日的股份質押方式質押予Peace Winner Limited及Fantastic Stargaze Limited分別持有的254,055,888股及162,222,222股本公司股份(「押記股份」)。押記股份佔本公司於本公告日已發行股本約38.8%。
- ii. 於二零二零年一月二十日及二零二零年一月二十一日，本公司接獲4名證券持有人的轉換通知，行使本金額分別港幣788,000,000元及港幣582,000,000元的可換股證券附帶的轉換權。合共304,444,443股兌換股份獲按每股兌換股份港幣4.50元配發及發行。
- iii. 二零二零年初爆發COVID-19(「COVID-19爆發」)後，全國／地區已經及繼續實行一系列防控措施。隨著全國春節假期延長及出行限制，本集團的商場在春節後已暫時關閉。於本公告日期，全部商場恢復營業。本集團預期COVID-19爆發可能暫時中斷業務，但不會顯著改變長期業務增長。本集團將密切關注COVID-19爆發的事態發展，並繼續評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

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.1.1條，其規定董事會應每年至少舉行四次定期會議。董事會定期舉行會議，以檢討及批准財務及營運表現，以及考慮及批准本公司整體策略及政策，以及根據業務需求進行特別會議討論。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會並無任何需討論的重大事項，共會面三次，其中兩次為董事會例會及透過由董事簽署的書面決議案不時就公司事務作出及時決策。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司將盡力舉行至少四次董事會例會，大約每個季度一次。

根據企管守則之守則條文第A.1.8條，發行人須就董事面臨的法律訴訟作出適當的投保安排。透過定期、適時及有效地與董事及本集團管理層溝通，本集團管理層深信，所有可能向本公司董事提出之申索及法律訴訟均能有效地處理，且本公司董事遭確切起訴之機會較微。本公司將於其認為必要時檢討及考慮作出相關安排。

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。

根據上市規則第3.10(1)及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。於溫嘉明先生於二零一九年十二月二十七日辭任後及陳麗平女士於二零二零年三月二十七日獲委任前，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。

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，二零二零年六月十九日

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、陳浩然先生及徐麗雯女士以及獨立非執行董事為黃漢傑先生、黃達強先生及陳麗平女士。

本公司網址：<http://www.lerthai.com.hk>