

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)

### 截至二零二零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」)截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一九年同期之比較數字如下：

#### 簡明綜合損益報表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收益	4	289,507	536,679
銷售成本		(96,484)	(162,318)
毛利		193,023	374,361
利息收益		18,130	12,899
其他收入及(虧損)/收益，淨額		(1,077)	9,311
出售一間附屬公司之收益		-	8,460
投資物業公平值(減少)/增加		(260,138)	168,017
銷售及市場營銷開支		(1,932)	(2,871)
行政開支		(71,689)	(89,954)
經營(虧損)/溢利		(123,683)	480,223
財務費用		(379,174)	(340,540)
除稅前(虧損)/溢利		(502,857)	139,683
所得稅抵免/(開支)	5	38,793	(79,408)
本公司權益持有人應佔期內(虧損)/溢利	6	(464,064)	60,275
每股(虧損)/盈利(港元)	8		
基本		(0.53)	0.08
攤薄		(0.53)	0.05

## 簡明綜合全面收益報表

截至二零二零年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

二零二零年	二零一九年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

期內(虧損)/溢利	(464,064)	60,275
其他全面虧損：		
不會重新分類至損益之項目：		
指定按公平值計入損益之金融負債因信貸 風險變動而產生之公平值虧損	-	(10,298)
可能會重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(173,673)	(1,339)
期內其他全面虧損(除稅後)	(173,673)	(11,637)
本公司權益持有人應佔期內全面(虧損)/ 收益總額	(637,737)	48,638

## 簡明綜合財務狀況報表

於二零二零年六月三十日

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
投資物業	19,340,366	19,977,883
物業、廠房及設備	19,357	19,954
使用權資產	1,356	2,712
按金及預付款項	198,485	202,342
已抵押銀行存款	18,646	21,960
遞延稅項資產	5,969	6,167
其他非流動資產	3,300	3,300
	<u>19,587,479</u>	<u>20,234,318</u>
<b>流動資產</b>		
開發中待售物業	3,078,174	3,023,091
持作出售物業	274,532	314,199
按公平值計入損益之股權投資	2,209	2,409
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項 9	397,032	386,384
受限制銀行結餘	-	4
已抵押銀行存款	6,493	6,523
現金及銀行結餘	53,427	127,828
	<u>3,811,867</u>	<u>3,860,438</u>

	附註	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及應計款項	10	3,184,433	3,238,209
合約負債		1,680,741	1,685,661
應付稅項		88,403	92,743
銀行及其他借款		5,436,581	5,236,123
可換股債券		453,493	386,117
優先票據		113,803	109,327
債券		44,288	42,485
租賃負債		1,570	2,997
		<u>11,003,312</u>	<u>10,793,662</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(7,191,445)</u>	<u>(6,933,224)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>12,396,034</u>	<u>13,301,094</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		4,536,254	4,708,209
可換股證券		40,409	56,667
遞延稅項負債		2,887,043	2,986,009
		<u>7,463,706</u>	<u>7,750,885</u>
<b>資產淨值</b>		<u>4,932,328</u>	<u>5,550,209</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	11	2,924,727	1,548,192
儲備		1,559,663	3,554,079
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>		<u>4,484,390</u>	<u>5,102,271</u>
永續資本工具	12	447,938	447,938
<b>總權益</b>		<u>4,932,328</u>	<u>5,550,209</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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，此等未經審核簡明綜合財務報表以港元(「港元」)呈列。

儘管作為比較資料而納入此等未經審核簡明綜合財務報表與截至二零一九年十二月三十一日止年度有關之財務資料來源於本公司之法定年度綜合財務報表，惟不構成本公司於該年度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：

按照香港法例第622章香港公司條例第662(3)條之要求，本公司已向公司註冊處處長遞交截至二零一九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

此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」之要求以及聯交所證券上市規則規定之適用披露規定編製。此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。董事會已於二零二零年八月二十八日批准此等未經審核簡明綜合財務報表。

於二零二零年六月三十日，本集團的流動負債淨額為7,191,445,000港元。現金及銀行結餘由127,828,000港元減少至53,427,000港元。此外，於二零二零年六月三十日，本集團之資本承擔及其他承擔分別為386,504,000港元及236,836,000港元。該等情況顯示存在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慮。因此，本集團可能無法於日常業務過程變現資產及償還負債。

### 清盤呈請

中國工商銀行(亞洲)有限公司(「呈請人」)已於二零二零年七月二十八日根據高等法院公司清盤案件2020年第233宗針對本公司向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提交清盤呈請(「呈請」)。提交該呈請的原因為無法償付呈請人向本公司附屬公司勒泰商業有限公司提供之貸款本金1,425,000,000港元；利息及拖欠利息總額259,462,000港元；及自二零二零年七月三日起至全額支付的違約利息每日463,523港元，以及與貸款違約相關的所有其他成本和費用9,891,000港元。該呈請將於二零二零年十月二十八日在高等法院原訟法庭聆訊。

本集團之持續經營能力取決於本集團可獲得之財務支持的持續性以及成功實施債務重組。倘本集團未能獲得上述財務支持，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，可能會對本集團之持續經營能力構成重大疑慮。

本集團正就進一步安排與銀行及放債人積極磋商，包括延長還款期限及重續逾期借款。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可動用的資金來源。本集團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) 本集團一直積極與中國工商銀行(亞洲)有限公司就重組或延期償還貸款進行磋商，希望其撤回清盤呈請；
- (iii) 本集團亦正與多家金融機構磋商及物色不同融資方案，以撥付本集團營運資金及承擔；
- (iv) 本集團已加快銷售其發展中物業、已落成物業及投資物業以解決流動資金問題；及
- (v) 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。

於本公告日期，該等措施的實施仍在進行中。編製未經審核簡明綜合財務報表所依據的持續經營假設的有效性，取決於本公司董事採取的上述措施獲得成功有利的結果。未經審核簡明綜合財務報表乃基於本集團將持續經營的假設編製，因此，未包括有關在本集團無法持續經營的情況下將非流動資產及非流動負債變現及分類的任何調整。如持續經營假設不適當，可能須作出調整，以反映資產可能需要按與現時於未經審核簡明綜合財務狀況報表入賬的不同金額變現的情況。此外，本集團可能須就可能產生的其他負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。

### 3. 主要會計政策

此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。

除因應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而導致的會計政策變動外，編製截至二零二零年六月三十日止六個月之此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本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

## 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則

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的新訂及經修訂香港財務報告準則(於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效)：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號之修訂	利率基準改革

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

### 於截至二零二零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，惟尚未可評論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，並經扣除其他銷售相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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
物業銷售	34,619	211,308
物業管理服務之收益	92,174	127,920
來自客戶合約之收益	126,793	339,228
租金收入	162,714	197,451
總收益	289,507	536,679

來自客戶合約之收益分類：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
<b>收益確認時間</b>		
於某一時間點	34,619	211,308
一段時間內	92,174	127,970
<b>總額</b>	<b>126,793</b>	<b>339,228</b>

### 分部收益及業績

以下為根據可呈報及經營分部劃分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		截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	73,791	105,698	2,279	40,875
中國石家莊	215,716	429,229	169,317	287,686
中國邯鄲	-	-	(5,151)	(9,181)
美利堅合眾國西科維納	-	1,752	-	1,010
	<b>289,507</b>	<b>536,679</b>	<b>166,445</b>	<b>320,390</b>
未分配金額：				
其他收入及(虧損)／收益， 淨額			(1,077)	9,311
出售一間附屬公司之收益			-	8,460
投資物業公平值(減少)／增加			(260,138)	168,017
財務費用			(379,174)	(340,540)
未分配企業開支，淨額			(28,913)	(25,955)
<b>除稅前(虧損)／溢利</b>			<b>(502,857)</b>	<b>139,683</b>



## 5. 所得稅(抵免)/開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
即期稅項－中國		
－中國企業所得稅	31	81
－土地增值稅	3,462	10,565
	<u>3,493</u>	<u>10,646</u>
遞延稅項	(42,286)	68,762
	<u>(38,793)</u>	<u>79,408</u>

## 6. 期內(虧損)/溢利

本集團的期內(虧損)/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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
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	22,453	31,542
－退休福利成本	1,645	3,289
	<u>24,098</u>	<u>34,831</u>
僱員福利開支總額	24,098	34,831
減：在建投資物業及開發中待售物業之資本化金額	(1,559)	(3,263)
	<u>22,539</u>	<u>31,568</u>
確認為開支的持作出售物業成本	17,109	86,612
折舊	2,542	4,143
投資物業之租金及管理費收入總額	(254,888)	(325,371)
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	55,222	48,806
	<u>(199,666)</u>	<u>(276,565)</u>

## 7. 股息

董事會不建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派付股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)

## 8. 每股(虧損)/盈利

### (a) 每股基本(虧損)/盈利

截至二零二零年六月三十日止六個月期間每股基本虧損是按照本公司權益持有人應佔期內虧損464,064,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：本公司權益持有人應佔期內溢利60,275,000港元)，以及考慮中期期間已發行加權平均普通股股數883,738,000股(截至二零一九年六月三十日止六個月：716,527,000股)計算。

### (b) 每股攤薄(虧損)/盈利

截至二零二零年六月三十日止六個月期間的每股基本和攤薄虧損之間並無差異。

截至二零一九年六月三十日止六個月期間每股攤薄盈利是按照本公司權益持有人應佔期內溢利為63,528,000港元，以及按普通股的加權平均數1,235,229,000股計算。

## 9. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	107,862	106,397
其他中國稅項之預付款項	148,650	145,802
購買建築材料之預付款項	1,170	2,820
建築成本之預付款項	36,433	45,324
其他應收賬款、按金及預付款項	102,917	86,041
	<u>397,032</u>	<u>386,384</u>

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：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30日內	15,481	18,313
超過30日但於一年內	75,813	52,736
超過一年	16,568	35,348
	<u>107,862</u>	<u>106,397</u>

#### 10. 貿易及其他應付賬款及應計款項

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付建築成本	405,085	417,249
應計建築成本	2,008,644	2,107,601
租戶之預付款	74,782	113,435
就合約投標已收供應商／承建商之按金	98,652	104,919
應付關連公司款項(附註)	64,057	-
應付罰款及罰款利息	164,917	168,121
租賃按金	45,972	50,440
應付其他稅項	32,226	35,316
其他應付賬款及應計款項	290,098	241,128
	<u>3,184,433</u>	<u>3,238,209</u>

附註：應付關連公司款項為無抵押、免息且無固定還款期限。

根據發票日期呈列的應付建築成本的賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	33,681	90,054
超過一年但三年內	91,851	234,558
超過三年	279,553	92,637
	<u>405,085</u>	<u>417,249</u>

## 11. 股本

	普通股 股份數目	股本 千港元
已發行及繳足：		
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日 (經審核)	687,877,084	2,086,958
於轉換可換股證券時發行股份(附註a)	79,777,777	361,234
資本削減(附註b)	—	(900,000)
	<u>767,654,861</u>	<u>1,548,192</u>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日 (經審核)	767,654,861	1,548,192
於轉換可換股證券時發行股份(附註c)	304,444,443	1,376,535
	<u>1,072,099,304</u>	<u>2,924,727</u>
於二零二零年六月三十日(未經審核)	<u>1,072,099,304</u>	<u>2,924,727</u>

附註：

- (a) 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4.50港元之換股價予以配發及發行。
- (b) 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900,000,000港元(「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766,560,000港元。
- (c) 於二零二零年一月二十日及二零二零年一月二十一日，本公司收到四名證券持有人就行使本金總額分別為788,000,000港元及582,000,000港元之可換股證券所附帶之轉換權的轉換通知。合共304,444,443股換股股份已按每股換股股份4.50港元之換股價予以配發及發行。

## 12. 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的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。

於二零二零年六月三十日，永續資本工具持有人有權收取利息101,487,000港元，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)。

## 13. 或然負債

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	448,688	834,335
向銀行作出以其關連公司為受益人之財務擔保	660,335	685,028
向銀行作出以其第三方為受益人之財務擔保	36,593	37,304
	<u>1,145,616</u>	<u>1,556,667</u>

本集團就其物業買方取得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，並未於此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25,139,000港元(二零一九年十二月三十一日：28,483,000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被要求全數履行擔保責任時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，乃由於相關關連公司違約的可能性極低。因此，並未於此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了以下重大交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
來自一名董事之承兌票據利息收益	-	4,581
支予一間關連公司的物業管理費開支	<u>15,158</u>	<u>15,438</u>

#### 15. 其他事項

於二零二零年六月三十日，本集團與若干供應商存在糾紛，因此，本集團已收到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。有關爭議此前已予以披露而未償付金額已於本集團未經審核簡明綜合財務報表中作出全數撥備。

#### 16. 報告期後事項

本公司於二零二零年八月三日被告知呈請人已於二零二零年七月二十八日針對本公司向高等法院提交的呈請，以要求高等法院作出將本公司清盤之頒令。提交該呈請的原因為無法償付呈請人向本公司附屬公司勒泰商業有限公司提供之貸款1,425,000,000港元；利息及拖欠利息總額259,462,000港元；及自二零二零年七月三日起至全額支付的違約利息每日463,523港元，以及與貸款違約相關的所有其他成本和費用9,891,000港元。詳情披露於本公司日期為二零二零年八月四日之公告。

該呈請將於二零二零年十月二十八日在高等法院原訟法庭聆訊。

#### 17. 比較金額

若干比較金額已重列，以符合本期間之呈列方式。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 經營業績

於二零二零年上半年，本集團淨虧損為464,064,000港元。與二零一九年同期的淨利潤60,275,000港元相較，利潤減少524,339,000港元。每股虧損為0.53港元，較二零一九年同期每股盈利0.08港元減少0.61港元。

#### 按分部回顧

##### 於中國唐山的房地產業務

###### 唐山勒泰城

唐山勒泰城是位於唐山西部的大型混合用途綜合體，與唐山高速鐵路站及京唐城際鐵路站相鄰。該項目的建築面積（「**建築面積**」）約8,988,000平方呎，集住宅單元、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。本期間錄得收益11,976,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：17,188,000港元)。

###### 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25,000平方呎已售出，而餘下約1,232,000平方呎由唐山勒泰遠洋城企業管理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。截至二零二零年六月三十日止六個月，唐山遠洋城產生收益61,815,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：88,510,000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。於二零二零年六月三十日，本集團已收取累計預售按金1,329,308,000港元。按金於未經審核簡明綜合財務報表列為「合約負債」。

### **串城街邯鄲勒泰城**

邯鄲勒泰城是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二零二零年下半年正式開業，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6,425,000平方呎的商用綜合體。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。截至二零二零年六月三十日止六個月，石家莊勒泰中心產生收益215,716,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：429,229,000港元)。

## **金融服務業務**

本公司一直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頒發的第一類及第二類牌照)及勒泰資產管理有限公司(持有第四類及第九類牌照)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，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獲委任為中國邯鄲勒泰商業地產基金SP的投資經理。

於二零一八年五月，勒泰資產管理有限公司根據中國內地《合格境外普通合夥人》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，投資於從中國內地蓬勃的新零售和消費升級中受益的商業地產。

## 前景

二零二零年開年的新冠肺炎疫情蔓延到全球後，對經濟產業帶來了打擊。放眼全球，世界經濟面臨著一次重大的考驗。全球經濟增長放緩、國際格局複雜多變、國內發展不均衡等問題會在一段時間內長期存在，新冠肺炎疫情的演變還存在高度不確定性，引發各國對自身產業鏈完備性的重新認識和去全球化的思考。

透過中國政府的有效管控，目前，國內疫情已逐步受到控制。二零二零年及未來一段時間的國民經濟發展將持續處於結構性階段轉換時期，新型冠狀肺炎疫情對人們的生活方式、工作方式將帶來變化，對各行各業造成短期衝擊，商業零售同樣受到市民對疫情短期的心理影響。

展望未來，我們對宏觀經濟保持謹慎且樂觀的態度。二零二零年，是我國全面建成小康社會和「十三五」規劃圓滿收官的關鍵之年，經濟發展仍將以「穩」字當頭，穩中求進。預計我國經濟增速將在新常態下運行在合理空間，產業結構繼續優化(以數位化為特徵的賽道在疫情中將迎來結構性利好變化)。

一如既往，本集團將持續關注品質、運營和服務，關注承諾兌現，關注過程管控，關注可持續發展。

## 財務回顧

於回顧期間內，本集團的總收益為289,507,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：536,679,000港元)。截至二零二零年六月三十日止六個月收益減少乃主要由於新冠肺炎疫情爆發及限制出行政策導致來自物業發展、物業租賃及提供綜合物業管理服務的收益減少。

期內其他收入及(虧損)／收益淨額下降至淨虧損1,077,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：淨收益9,311,000港元)，主要是由於報告期內確認的指定按公平值計入損益的可換股債券公平值並無變動所致。

本集團錄得投資物業公平值減少260,138,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：投資物業公平值增加168,017,000港元)，乃主要由於受新冠肺炎疫情爆發的不利影響，公平值減少。

銷售及推廣開支減少至1,932,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：2,871,000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71,689,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：89,954,000港元)。減少乃主要由於本公司於報告期內加強成本控制，使僱員福利開支減少。

於本期間確認為開支的財務費用為379,174,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：340,540,000港元)。增加乃主要由於報告期內若干銀行融資的違約利息所致。

由於以上各項因素，本公司權益持有人應佔期內虧損464,064,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：本公司權益持有人應佔期內溢利60,275,000港元)。

## 流動資金及財務資源

於二零二零年六月三十日，本集團現金及銀行結餘為53,427,000港元(二零一九年十二月三十一日：127,828,000港元)之水平。於二零二零年六月三十日之流動比率為0.35倍(二零一九年十二月三十一日：0.36倍)。

本集團之資產負債比率為45.4%(二零一九年十二月三十一日：43.7%)，乃按本集團計息借款總額10,624,828,000港元(二零一九年十二月三十一日：10,538,928,000港元)與總資產23,399,346,000港元(二零一九年十二月三十一日：24,094,756,000港元)之比率計算。

## 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。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

於二零二零年六月三十日，本集團賬面總值為19,786,555,000港元(二零一九年十二月三十一日：20,043,329,000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7,819,258,000港元(二零一九年十二月三十一日：7,937,618,000港元)的擔保。

## 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。

## 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A.1.8，發行人須就董事面臨的法律訴訟作出適當的投保安排。透過董事及本集團管理層之間定期、適時及有效的溝通，本集團管理層認為，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及風險管理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及陳麗平女士於二零二零年三月二十七日獲委任前期間，董事會及本公司審核及風險管理委員會僅有兩名獨立非執行董事。

除上述者外，據董事會所知，本公司於本期間已遵守企管守則的所有守則條文。

## 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

本公司審核委員會(「審核委員會」)由全部三名獨立非執行董事組成，即黃達強先生(審核委員會主席)、黃漢傑先生及陳麗平女士。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

本人藉此機會代表董事會感謝股東之鼎力支持，亦感謝董事同仁及竭誠服務於本集團之人士所作出之寶貴貢獻。

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，二零二零年八月二十八日

於本公告日期，本公司董事如下：

### 執行董事

楊龍飛先生  
張妍女士

### 非執行董事

楊少明先生  
陳浩然先生  
徐麗雯女士

### 獨立非執行董事

黃漢傑先生  
黃達強先生  
陳麗平女士