

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)

截至二零一八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」)截至二零一八年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核綜合中期業績，連同二零一七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

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核) (經重列)
收益	4	549,522	1,114,042
銷售成本		(137,990)	(784,028)
毛利		411,532	330,014
其他收入、收益及虧損	5	61,212	41,780
投資物業公平值增加		962,942	374,387
銷售及市場營銷開支		(9,915)	(21,654)
行政開支		(106,984)	(82,461)
財務費用		(468,954)	(291,457)
除稅前溢利	6	849,833	350,609
所得稅開支	7	(272,106)	(161,122)
本公司擁有人應佔期內溢利		577,727	189,487

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
其他全面(開支)收入		
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	(151,232)	175,814
信貸風險變動應佔指定為按公平值計 入損益之金融負債公平值收益	940	—
期內其他全面(開支)收入	(150,292)	175,814
本公司擁有人應佔期內全面收入總額	427,435	365,301
每股盈利(港元)		
基本	8 1.71	0.56
攤薄	0.77	0.55

簡明綜合財務狀況報表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
非流動資產			
投資物業	10	21,382,844	20,872,122
物業、廠房及設備		43,361	46,556
按金		130,042	131,879
應收利息		56,200	25,763
已抵押銀行存款		1,989,468	2,015,770
遞延稅項資產		6,528	6,528
其他非流動資產		3,300	3,300
		<u>23,611,743</u>	<u>23,101,918</u>
流動資產			
開發中待售物業		1,988,218	2,247,780
持作出售物業		763,036	381,076
按公平值計入損益之股權投資		3,310	–
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	11	407,439	381,335
應收關聯方款項		–	931,759
受限制銀行結餘		282,627	289,766
已抵押銀行存款		6,898	7,075
銀行結餘		261,446	396,397
		<u>3,712,974</u>	<u>4,635,188</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及應計款項	12	3,396,724	3,783,662
出售物業之已收取按金		–	1,825,999
合約負債		1,999,791	–
應付關聯方款項		21,839	507,579
應付一間附屬公司一名前非控股股東款項		113,881	115,490
應付稅項		17,299	26,842
可換股債券	13	120,704	77,167
銀行及其他借款		777,637	1,545,157
優先票據		97,295	93,297
		<u>6,545,170</u>	<u>7,975,193</u>
流動負債淨值		<u>(2,832,196)</u>	<u>(3,340,005)</u>
資產總額減流動負債		<u><u>20,779,547</u></u>	<u><u>19,761,913</u></u>

		二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
資本及儲備			
股本	15	498,548	498,548
儲備		<u>4,523,135</u>	<u>5,684,340</u>
本公司擁有人應佔權益		5,021,683	6,182,888
永久性資本工具	16	<u>1,150,471</u>	<u>—</u>
		6,172,154	<u>6,182,888</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		11,248,600	10,157,899
可換股債券	13	256,513	374,706
可換股證券	14	85,843	—
債券		40,520	38,871
來自一間關聯公司貸款		—	263,884
遞延稅項負債		<u>2,975,917</u>	<u>2,743,665</u>
		14,607,393	<u>13,579,025</u>
		20,779,547	<u>19,761,913</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八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二零一七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(「公司條例」)第662(3)條之要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表。

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。

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，截至二零一八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二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相同。

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二零一八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9號	金融工具
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
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
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
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
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
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業

新訂及香港財務報告準則之修訂乃按照各相關準則及修訂之相關過渡條文應用，導致下文所述之會計政策、呈報金額及/或披露事項的變動。

2.1 應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益對會計政策之影響及變動

於本中期期間，本集團首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響於首次應用日期二零一八年一月一日確認。首次應用日期的任何差額於期初保留溢利(或權益之其他部分(如適用))確認及並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅將該準則追溯用於在二零一八年一月一日尚未完成的合約，並對首次應用日期前發生的所有合約修改使用簡易適用法，所有修改的總體影響乃於首次應用日期反映。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號收益及香港會計準則第11號建築合約及有關詮釋而編製，故若干比較資料可能無法比較。

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號對會計政策造成的主要變動

香港財務報告準則第15號引入確認收益的5個步驟：

- 第1步：識別與客戶訂立的合約
- 第2步：識別合約中的履約責任
- 第3步：釐定交易價
- 第4步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第5步：於(或隨著)本集團完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，本集團於(或隨著)達成履約責任時確認收益，即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時。

履約責任指可區分的單一貨品及服務(或組合貨品或服務)或大致相同的一系列可區分貨品或服務。

倘符合下列其中一項標準，按已完成相關履約責任的進度逐步轉移控制權及確認收益：

- 於本集團履約時客戶同時收取及耗用由本集團履約所帶來的利益；
- 本集團的履約導致創建及提升一項資產，該資產於本集團履約時即由客戶控制；或
- 本集團履約並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可享有強制執行權，以收取至今已履約部分的款項。

否則，收益於客戶獲得可區分的貨品或服務的控制權時確認。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或到期的代價金額)，而須向客戶轉移貨品或服務的責任。

本集團確認下列主要來源之收入：

- 物業銷售；
- 商用物業、辦公物業及停車位租賃；及
- 提供物業管理服務。

就在某個時間點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約而言，當客戶獲得已完成物業的控制權且本集團有現有付款權且可能收取代價時確認收益。

來自商用物業、辦公物業及停車位租賃之收入繼續根據香港會計準則第17號租賃入賬。

就服務隨時間而由客戶同時收取及消耗之物業管理服務合約而言，收入參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認

存在重大融資成份

於釐定交易價時，倘向客戶轉移貨品或服務時(不論以明示或暗示方式)協定之付款時間為客戶或本集團帶來重大融資利益，則本集團就金額時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資成份。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均存在重大融資成份。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，本集團就任何重大融資成份應用不調整交易價的簡易處理方法。

取得合約之增量成本

取得合約之增量成本指本集團為取得與客戶之合約所承擔之該等成本(未取得合約時將不會產生)。

倘本集團預期收回該等成本，則本集團將該等成本(銷售佣金)確認為資產。此確認之資產其後按與轉移該等資產有關的貨品或服務一致有系統地於損益內攤銷。該資產須進行減值審閱。

倘該等成本於一年內已以其他方式於損益悉數攤銷，本集團則應用簡易處理方法將所有取得合約之增量成本費用化。

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號所產生影響的概要

以下乃就於二零一八年一月一日之簡明綜合財務狀況表內所確認金額作出之調整。並無計入未受變動影響之項目。

		於二零一七年 十二月三十一日 根據合併會計法 處理重列之 賬面額 千港元	重新分類 千港元	重新計量 千港元	於二零一八年 一月一日根據 香港財務報告 準則第15號 之賬面值* 千港元
	附註				
流動負債					
出售物業已收取之按金	(a)	1,825,999	(1,825,999)	-	-
合約負債	(a)	-	1,825,999	-	1,825,999

* 此欄之金額為於應用香港財務報告準則第9號之調整前。

(a) 於二零一八年一月一日，就預售物業而預先收取客戶之按金1,825,999,000港元重新分類至合約負債。

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年六月三十日之簡明綜合財務狀況表中各項受影響項目之影響。並無計入未受變動影響之項目。

對簡明綜合財務狀況表之影響

		按呈報 千港元	調整 千港元	未應用 香港財務 報告準則 第15號 情況下之 金額 千港元
	附註			
流動負債				
出售物業已收取之按金	(a)	-	1,999,791	1,999,791
合約負債	(a)	1,999,791	(1,999,791)	-

(a) 二零一八年六月三十日，就預售物業而預先收取客戶之按金1,999,791,000港元重新分類至合約負債。

2.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具及相關修訂對會計政策

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號金融工具及其他相關香港財務報告準則相應之修訂。香港財務報告準則第9號引入有關1)金融資產及金融負債之分類及計量，2)金融資產之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計處理之新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即就二零一八年一月一日(初步應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量的規定(包括減值)，且尚未應用於二零一八年一月一日已終止確認的工具的規定。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與於二零一八年一月一日的賬面值的差額於期初保留溢利及其他權益部分中確認，且並無重列比較資料。

由於比較資料乃根據香港會計準則第39號金融工具：確認與計量而編製，故若干比較資料可能無法比較。

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號導致之會計政策主要變動

金融資產之分類及計量

來自客戶合約產生之貿易應收賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量。計入應收貿易賬款之應收租金收入初步根據香港會計準則第17號計量。

所有符合香港財務報告準則第9號範疇內已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。

符合下列條件的債務工具其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產之業務模式內持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

符合以下條件的債務工具其後按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量：

- 以收取合約現金流量及出售金融資產為目的而持有金融資產之業務模式內持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量，惟在首次應用／首次確認金融資產當日，倘該股權投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列股權投資的其後公平值變動。

此外，為消除或大幅減少會計錯配，本集團可作不可撤回的指定將符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收益為標準的債務投資按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益的金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的方式計量或指定為按公平值計入其他全面收益的條件，則按公平值計入損益的方式計量。

於各報告期末，按公平值計入損益的金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

本公司董事已根據當日的事實及情況審閱及評估本集團於二零一八年一月一日的金融資產。

預期信貸虧損模式項下的減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號面臨減值的金融資產(包括受限制銀行結餘、已抵押銀行存款、銀行結餘、貿易及其他應收賬款以及按金)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期使用期內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據應收款項特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

本集團經常就貿易應收賬款確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損將使用適宜組別的撥備矩陣進行集體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量與12個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來已大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損，乃基於自初始確認起出現違約的可能性或風險是否大幅增加。

信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自首次確認以來是否大幅增加時，本集團對金融工具於報告日期就發生違約的風險與金融工具於首次確認日期就發生違約的風險作比較。作出此評估時，本集團會考慮合理及具支持的定量及定質資料，包括過往經驗及無需付出不必要的成本及精力獲取的前瞻性資料。

具體而言，於評估信貸風險是否已大幅增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期嚴重轉差；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重轉差(如債務人的信貸息差及信貸違約掉期價格大幅增加)；
- 業務、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預期將導致債務人償還債項責任的能力大幅減少；
- 債務人的經營業績實際或預期嚴重轉差；
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預期重大不利變動，導致債務人償還債項責任的能力大幅下降。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，則本集團均假定信貸風險自首次確認起大幅增加，除非本集團具有合理及具支持性的資料說明其他情況。

儘管有上述規定，若於報告日期債務工具被判定為具有較低信貸風險，本集團會假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並未顯著上升。在以下情況下，債務工具會被判定為具有較低信貸風險：i) 債務工具具有較低違約風險；ii) 借款人有很強的能力履行近期的合約現金流量責任；及iii) 經濟及商業環境的長期不利變動有可能但未必會降低借款人履行合約現金流量義務的能力。本集團認為，若根據眾所周知的定義，債務工具的內部或外部信貸測評為「投資級」，則該債務工具具有較低信貸風險。

本集團認為，當工具已逾期超過90日，則已經發生違約，除非本集團具有合理及具支持性的資料說明更為滯後的違約準則更為適用。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率(即出現違約時的損失幅度)及違約風險的函數。違約可能性及違約損失率之評估乃根據過往的數據進行，並就前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損估算根據合約到期支付予本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差異，並按首次確認時釐定之實際利率折現。

利息收入根據金融資產的賬面值總額計算，惟金融資產為信貸減值的情況除外，於此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

本集團藉由調整其所有金融工具的賬面值於損益中確認其減值收益或虧損，惟貿易應收賬款除外，相應調整於虧損撥備賬中確認。

於二零一八年一月一日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號的規定，使用無需付出不必要的成本或精力即可獲得的合理及可支持的資料，審閱及評估本集團的現有金融資產是否減值。

金融負債之分類及計量

對於指定為按公平值計入損益的金融負債而言，因有關負債的信貸風險變化而造成的金融負債公平值變動乃於其他全面收益確認，除非於其他全面收益確認有關負債的信貸風險變動影響會造成或擴大於損益之會計錯配，則作別論。有關負債之餘下公平值變動乃於損益確認。因金融負債之信貸風險而造成且於其他全面收益確認之公平值變動其後不會重新分類至損益；相反，該等變動將於取消確認該金融負債後轉撥至保留溢利。

就並無導致終止確認的金融負債不重大修改而言，相關金融負債的賬面值將按以金融負債原實際利率折現的經修改合約現金流量現值計算。所產生的交易成本或費用乃調整至經修改金融負債的賬面值，並於剩餘年期內攤銷。對金融負債賬面值的任何調整均於修改日期於損益內確認。

2.2.2 首次應用香港財務報告準則第9號所產生之影響概述

下表載列於首次應用日期(即二零一八年一月一日)根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號面臨預期信貸虧損金融資產及金融負債以及其他項目的分類及計量(包括減值)。

	附註	保留溢利 千港元	重估儲備 千港元
於二零一七年十二月三十一日之期末 結餘-香港會計準則第39號及於合 併會計法重列後		5,934,201	-
首次應用香港財務報告準則第9號產 生之影響：			
重新計量			
可換股債券信貸風險變動應佔之 公平值調整	(a)	<u>14,996</u>	<u>(14,996)</u>
於二零一八年一月一日之期初結餘		<u><u>5,949,197</u></u>	<u><u>(14,996)</u></u>

(a) 指定為按公平值計入損益之金融負債

本集團發行之指定為按公平值計入損益之可換股債券乃合資格根據香港財務報告準則第9號指定為按公平值計入損益計量。然而，該等金融負債之信貸風險變動應佔之該等負債公平值變動金額將於其他全面收益內確認，而餘下公平值變動於損益內確認。該等負債信貸風險變動應佔之相關公平值虧損14,996,000港元已於二零一八年一月一日由保留溢利轉至重估儲備。

應用香港會計準則第40號轉讓投資物業之修訂對會計政策之影響及變動

該修訂澄清，轉讓至投資物業或由投資物業轉讓時需要評估物業是否符合投資物業的定義或已不再符合投資物業的定義，除香港會計準則第40號所列的情況外，其他情況可能會證明使用情況有所改變，在建物業也有可能會改變使用情況(即使用變動不限於已竣工物業)。

於首次應用日期，本集團根據該日已存在的狀況評估若干物業的分類，對於二零一八年一月一日之分類並無影響。

除上述事項外，於本中期期間其他香港財務報告準則之修訂對該等簡明綜合財務報表所載之呈報金額及/或披露事項並無重大影響。

2.3 應用所有新準則對期初簡明綜合財務狀況報表產生之影響

由於實體之上述會計政策產生變動，期初簡明綜合財務狀況報表須重列。下表列示就各單獨項目確認的調整。

	二零一七年 十二月 三十一日 (於合併 會計法 重列後) 千港元	香港財務 報告準則 第15號 千港元	香港財務 報告準則 第9號 千港元	二零一八年 一月一日 (經重列) 千港元
非流動資產				
未經調整項目	23,101,918	–	–	23,101,918
流動資產				
未經調整項目	4,635,188	–	–	4,635,188
流動負債				
出售物業之已收取按金 合約負債	1,825,999	(1,825,999)	–	–
未經調整之其他項目	–	1,825,999	–	1,825,999
	6,149,194	–	–	6,149,194
	7,975,193	–	–	7,975,193
非流動負債	(3,340,005)	–	–	(3,340,005)
資產總額減流動負債	<u>19,761,913</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>19,761,913</u>
資本及儲備				
股本	498,548	–	–	498,548
儲備	5,684,340	–	–	5,684,340
本公司擁有人應佔 股本權益總額	<u>6,182,888</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>6,182,888</u>
非流動負債				
未經調整之其他項目	13,579,025	–	–	13,579,025
資產淨值	<u>19,761,913</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>19,761,913</u>

3. 合併會計法重列

涉及共同控制項下業務之業務合併之合併會計法

於二零一八年三月二十日，勒泰環球商業不動產基金SPC（「勒泰環球SPC」，本公司的全資附屬公司）與楊龍飛先生（「楊先生」，本公司的控股股東）訂立買賣協議（「協議」），以收購勒泰國際控股有限公司（「勒泰國際」）及嘉寶控股有限公司（「嘉寶」）（統稱「目標公司」）之全部已發行股本。目標公司的主要業務為位於中華人民共和國（「中國」）的購物商場的物業發展及投資以及營運。代價將由勒泰環球SPC向楊先生透過發行可換股證券支付。

收購目標公司已於二零一八年四月二十日透過於二零一八年四月十七日舉行的股東特別大會上通過普通決議案完成。本金總額為4,000,000,000港元的可換股證券已發行予楊先生。

由於勒泰環球SPC及目標公司由楊先生共同控制，收購事項已根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號*共同控制合併之合併會計法*（「會計指引第5號」）入賬列為共同控制項下之業務合併。

根據合併會計法，目標公司之業績自首次受本公司控制之日起合併計算。目標公司之資產及負債已按其合併日期之現有賬面值反映。於共同控制合併時，並無確認就商譽或收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額權益超過成本之部分金額，而該金額已記錄於權益之合併儲備中。

因此，截至二零一七年六月三十日止六個月之簡明綜合損益報表、簡明綜合全面收益報表、簡明綜合股本權益變動表及簡明綜合現金流量表已重列，以包括目標公司之資產及負債以及經營業績，猶如該收購事項自目標公司受本公司控制之日起已完成。於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日之簡明綜合財務狀況報表已重列，以包括目標公司之資產及負債賬面值，假設其已於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日存在，猶如目標公司自首次受本公司控制之日合併。

以上重列對截至二零一七年六月三十日止六個月之簡明綜合損益及其他全面收益報表之影響按項目劃分如下：

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核及 原列)	共同控制下的 實體業務合併 千港元	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 千港元 (經重列)
收益	896,126	217,916	1,114,042
銷售成本	<u>(754,745)</u>	<u>(29,283)</u>	<u>(784,028)</u>
毛利	141,381	188,633	330,014
其他收入、收益及虧損	3,785	37,995	41,780
投資物業公平值增加	182,851	191,536	374,387
銷售及市場營銷支出	(20,633)	(1,021)	(21,654)
行政開支	(66,485)	(15,976)	(82,461)
財務費用	<u>(61,342)</u>	<u>(230,115)</u>	<u>(291,457)</u>
除稅前溢利	179,557	171,052	350,609
所得稅開支	<u>(96,543)</u>	<u>(64,579)</u>	<u>(161,122)</u>
本公司擁有人應佔本期間溢利	<u>83,014</u>	<u>106,473</u>	<u>189,487</u>
其他全面(開支)收入			
其後不會重新分類至損益之項目：			
由功能貨幣換算為呈報貨幣產生之 匯兌差額	<u>(9,117)</u>	<u>184,931</u>	<u>175,814</u>
本期間其他全面(開支)收益	<u>(9,117)</u>	<u>184,931</u>	<u>175,814</u>
本公司擁有人應佔本期間全面收入總額	<u><u>73,897</u></u>	<u><u>291,404</u></u>	<u><u>365,301</u></u>

重述對於二零一七年一月一日之簡明綜合財務狀況報表之影響如下：

	二零一七年 一月一日 千港元 (經審核及 原列)	共同控制下的 實體業務合併 千港元	二零一七年 一月一日 千港元 (經重列)
非流動資產			
投資物業	2,968,666	13,889,514	16,858,180
物業、廠房及設備	8,621	55,419	64,040
已抵押銀行存款	17,323	229,829	247,152
遞延稅項資產	22,931	–	22,931
可供出售投資	–	333	333
其他非流動資產	3,300	–	3,300
	<u>3,020,841</u>	<u>14,175,095</u>	<u>17,195,936</u>
流動資產			
開發中待售物業	3,413,157	–	3,413,157
持作出售物業	–	189,168	189,168
貿易及其他應收賬款、按金及 預付款項	650,874	60,387	711,261
應收關連方款項	–	806,932	806,932
受限制銀行結餘	32,093	46	32,139
已抵押銀行存款	12,944	17,685	30,629
銀行結餘	51,818	298,214	350,032
	<u>4,160,886</u>	<u>1,372,432</u>	<u>5,533,318</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及應計款項	1,634,737	1,689,996	3,324,733
出售物業之已收取按金	1,867,809	301,993	2,169,802
應付關聯方款項	2,788	220,232	223,020
應付稅項	4,943	617	5,560
可換股債券	444,518	–	444,518
銀行及其他借款	384,168	946,844	1,331,012
應付一間附屬公司之前 非控股股東款項	–	91,729	91,729
優先票據	180,983	–	180,983
	<u>4,519,946</u>	<u>3,251,411</u>	<u>7,771,357</u>
流動負債淨值	<u>(359,060)</u>	<u>(1,878,979)</u>	<u>(2,238,039)</u>
資產總額減流動負債	<u>2,661,781</u>	<u>12,296,116</u>	<u>14,957,897</u>

	二零一七年 一月一日 千港元 (經審核及 原列)	共同控制下的 實體業務合併 千港元	二零一七年 一月一日 千港元 (經重列)
資本及儲備			
股本	498,548	-	498,548
儲備	(277,592)	4,945,814	4,668,222
本公司擁有人應佔股本權益總額	<u>220,956</u>	<u>4,945,814</u>	<u>5,166,770</u>
非流動負債			
已收取租金按金	677	-	677
銀行及其他借款	2,037,182	5,190,045	7,227,227
債券	38,660	-	38,660
優先票據	90,309	-	90,309
來自一間關聯公司貸款	212,881	-	212,881
遞延稅項負債	61,116	2,160,257	2,221,373
	<u>2,440,825</u>	<u>7,350,302</u>	<u>9,791,127</u>
	<u>2,661,781</u>	<u>12,296,116</u>	<u>14,957,897</u>

重述對於二零一七年一月一日之本集團權益之影響概述如下：

	二零一七年 一月一日 千港元 (經審核及 原列)	共同控制下的 實體業務合併 千港元	二零一七年 一月一日 千港元 (經重列)
股本	498,548	-	498,548
購股權儲備	69,242	-	69,242
法定儲備	-	5,548	5,548
匯兌儲備	(85,677)	(723,063)	(808,740)
合併儲備	-	53,068	53,068
(累計虧損)保留溢利	(261,157)	5,610,261	5,349,104
	<u>220,956</u>	<u>4,945,814</u>	<u>5,166,770</u>

重述對於二零一七年十二月三十一日之簡明綜合財務狀況報表之影響如下：

	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核及 原列)	共同控制下的 實體業務合併 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
非流動資產			
投資物業	5,146,150	15,725,972	20,872,122
物業、廠房及設備	8,337	38,219	46,556
按金	–	131,879	131,879
應收利息	–	25,763	25,763
已抵押銀行存款	24,373	1,991,397	2,015,770
遞延稅項資產	6,528	–	6,528
其他非流動資產	3,300	–	3,300
	<u>5,188,688</u>	<u>17,913,230</u>	<u>23,101,918</u>
流動資產			
開發中待售物業	2,247,780	–	2,247,780
持作出售物業	202,608	178,468	381,076
貿易及其他應收賬款、按金及預付款 項	240,791	140,544	381,335
應收關連方款項	–	931,759	931,759
受限制銀行結餘	283,384	6,382	289,766
已抵押銀行存款	–	7,075	7,075
銀行結餘	106,979	289,418	396,397
	<u>3,081,542</u>	<u>1,553,646</u>	<u>4,635,188</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及應計款項	2,062,180	1,721,482	3,783,662
出售物業之已收取按金	1,540,414	285,585	1,825,999
應付關聯方款項	18,076	489,503	507,579
應付稅項	9,356	17,486	26,842
可換股債券	77,167	–	77,167
銀行及其他借款	837,806	707,351	1,545,157
應付一間附屬公司之前 非控股股東款項	–	115,490	115,490
優先票據	93,297	–	93,297
	<u>4,638,296</u>	<u>3,336,897</u>	<u>7,975,193</u>
流動負債淨值	<u>(1,556,754)</u>	<u>(1,783,251)</u>	<u>(3,340,005)</u>
資產總額減流動負債	<u><u>3,631,934</u></u>	<u><u>16,129,979</u></u>	<u><u>19,761,913</u></u>

	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核及 原列)	共同控制下的 實體業務合併 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
資本及儲備			
股本	498,548	–	498,548
儲備	(86,486)	5,770,826	5,684,340
本公司擁有人應佔權益總額	<u>412,062</u>	<u>5,770,826</u>	<u>6,182,888</u>
非流動負債			
銀行及其他借款	2,344,529	7,813,370	10,157,899
債券	38,871	–	38,871
可換股債券	374,706	–	374,706
來自一間關聯公司貸款	263,884	–	263,884
遞延稅項負債	197,882	2,545,783	2,743,665
	<u>3,219,872</u>	<u>10,359,153</u>	<u>13,579,025</u>
	<u><u>3,631,934</u></u>	<u><u>16,129,979</u></u>	<u><u>19,761,913</u></u>

附註：上述金額為應用香港財務報告準則第15號及第9號而進行調整前的金額。

重述對於二零一七年六月三十日之本集團每股基本及攤薄盈利之影響如下：

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 港元
對每股基本盈利的影響	
未經審核及原列	0.25
共同控制下業務合併產生之調整	<u>0.31</u>
經重列	<u><u>0.56</u></u>
對每股攤薄盈利的影響	
未經審核及原列	0.25
共同控制下業務合併產生之調整	<u>0.30</u>
經重列	<u><u>0.55</u></u>

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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核) (經重列)
收益指已收及應收之合計金額，分析如下：		
物業銷售	24,360	885,791
租金收入	416,704	188,225
物業管理服務之收益	108,458	40,026
	<u>549,522</u>	<u>1,114,042</u>
收益確認時間		
於某一時間點	24,360	885,791
跟隨時間	108,458	40,026
	<u>108,458</u>	<u>40,026</u>

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		截至六月三十日 止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核) (經重列)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核) (經重列)
於以下地區之房地產業務				
中國唐山	279,590	973,903	1,242,716	270,378
中國邯鄲	-	-	(2,703)	50,720
中國石家莊	262,357	133,163	49,246	294,521
美國西科維納	7,575	6,976	20,725	36,436
美國安納海姆	-	-	(129)	(6)
	<u>549,522</u>	<u>1,114,042</u>	<u>1,309,855</u>	<u>652,049</u>
未分配項目				
其他收入、收益及虧損			61,212	41,780
未分配企業開支，淨額			(52,280)	(51,763)
財務費用			(468,954)	(291,457)
除稅前溢利			<u>849,833</u>	<u>350,609</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：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
分部資產		
於以下地區之房地產業務		
中國唐山	8,024,874	7,324,899
中國邯鄲	4,033,254	3,945,475
中國石家莊	12,363,127	12,677,094
美國西科維納	266,572	233,881
美國安納海姆	243,144	237,342
分部資產總額	24,930,971	24,418,691
遞延稅項資產	6,528	6,528
應收關聯方款項	-	931,759
限制銀行結餘	71,534	6,382
已抵押銀行存款	1,996,366	1,998,472
銀行結餘	261,446	352,155
未分配企業資產	57,872	23,119
綜合總資產	27,324,717	27,737,106
分部負債		
於以下地區之房地產業務		
中國唐山	2,999,381	2,446,884
中國邯鄲	3,645,210	3,536,080
中國石家莊	9,102,365	9,715,206
美國西科維納	131,787	103,035
美國安納海姆	43,938	225
分部負債總額	15,922,681	15,801,430
銀行借貸	1,463,522	1,470,750
可換股債券	377,217	451,873
可換股證券	85,843	-
優先票據	97,295	93,297
來自一間關聯公司貸款	-	263,884
債券	40,520	38,871
應付關聯方款項	21,839	507,579
應付一間附屬公司前非控股股東款項	113,881	115,490
應付稅項	17,299	26,842
遞延稅項負債	2,975,917	2,743,665
未分配企業負債	36,549	40,537
綜合總負債	21,152,563	21,554,218

5. 其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核) (經重列)
銀行存款利息收入	32,214	548
匯兌收益	24,743	51,190
指定為按公平值計入損益之可換股債券之公平值變動	6,054	(2,488)
按公平值計入損益之股權投資之公平值變動	(415)	-
延遲償付的罰款(附註)	(15,500)	(16,637)
其他	14,116	9,167
	<u>61,212</u>	<u>41,780</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。

6. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核) (經重列)
除稅前溢利已扣除(計入)下列各項目：		
以下各項之利息：		
可換股債券	38,282	32,743
可換股證券	2,050	-
來自關聯公司貸款	71,247	17,454
優先票據	7,469	20,193
債券	1,649	1,660
銀行及其他借款	363,282	266,898
資產支持證券(「資產支持證券」)計劃管理人之管理費	27,494	-
總財務費用	511,473	338,948
減：在建投資物業及開發中待售物業之資本化金額	(42,519)	(47,491)
	<u>468,954</u>	<u>291,457</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
折舊	3,357	3,799
董事酬金		
— 袍金	990	819
— 薪金、花紅及津貼	2,528	2,215
— 退休福利成本	72	54
	<u>3,590</u>	<u>3,088</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	31,353	42,633
退休福利成本	4,437	5,650
	<u>35,790</u>	<u>48,283</u>
總僱員福利開支	39,380	51,371
減：在建投資物業及開發中待售物業之資本化金額	(5,047)	(7,686)
	<u>34,333</u>	<u>43,685</u>
已售出物業的成本(已計入銷售成本)	9,691	755,939
經營租賃下的租金費用	6,909	7,272

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核) (經重列)
即期稅項		
－中國企業所得稅(「企業所得稅」)	6,006	12,737
－土地增值稅(「土地增值稅」)	2,458	17,752
	8,464	30,489
遞延稅項		
－產生自公平值變動	247,205	115,720
－產生自中國投資物業可扣減折舊	16,437	14,913
	263,642	130,633
	272,106	161,122

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21%(截至二零一七年六月三十日止六個月：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。

8. 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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核) (經重列)
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)	577,727	189,487
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股債券利息	12,106	8,513
可換股證券利息	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)	2,488
	<u>585,829</u>	<u>200,488</u>
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>585,829</u>	<u>200,488</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千股 (未經審核)	二零一七年 千股 (未經審核) (經重列)
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股數目	338,766	338,766
轉換可換股債券之影響	30,000	25,856
轉換可換股證券之影響	353,591	—
購股權之影響	33,877	—
	<u>756,234</u>	<u>364,622</u>
計算每股攤薄盈利之普通股數目	<u>756,234</u>	<u>364,622</u>

截至二零一七年六月三十日止六個月，計算每股攤薄盈利並無假設行使本公司之已授出購股權，因為該等購股權之行使價高於股份平均市價。

9. 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。

10. 投資物業

	位於美國 之已落成 投資物業 千港元	位於中國 之已落成 投資物業 千港元	位於中國 之在建 投資物業 千港元	用作 未來發展 之租賃土地 千港元	總計 千港元
按公平值					
於二零一七年一月一日 (按原列)	186,095	-	2,782,571	-	2,968,666
合併會計法重列(附註3)	-	13,759,498	-	130,016	13,889,514
於二零一七年一月一日 (經重列)	186,095	13,759,498	2,782,571	130,016	16,858,180
添置	210	-	1,402,535	-	1,402,745
轉撥	-	2,373,488	(2,373,488)	-	-
計入損益之公平值變動	41,484	884,283	255,142	10,392	1,191,301
外匯差額之影響	1,551	1,215,602	192,089	10,654	1,419,896
於二零一七年十二月三十一日 (經重列)	229,340	18,232,871	2,258,849	151,062	20,872,122
添置	17,165	-	86,024	-	103,189
轉撥	-	-	(206,175)	-	(206,175)
計入損益之公平值變動	15,365	722,970	224,607	-	962,942
外匯差額之影響	971	(251,073)	(97,027)	(2,105)	(349,234)
於二零一八年六月三十日 (未經審核)	<u>262,841</u>	<u>18,704,768</u>	<u>2,266,278</u>	<u>148,957</u>	<u>21,382,844</u>

本集團投資物業於二零一八年六月三十日之公平值乃根據高力國際顧問(香港)有限公司及Los Angeles Valuation Group, Inc. (二零一七年十二月三十一日：高力國際顧問(香港)有限公司、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價師)於當日進行之估值達致。

以下為於二零一八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。

11. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
貿易應收賬款	65,913	57,523
營業稅及其他中國稅項之預付款項	165,552	146,880
購買建築材料之預付款項	1,159	25,224
資產支持證券計劃項下預付開支	57,624	85,202
建築成本之預付款項	28,304	19,542
其他應收賬款、按金及預付款項	88,887	46,964
	407,439	381,335

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。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。於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，該等貿易應收賬款均於一年內到期。

12. 貿易及其他應付賬款及應計款項

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
應付建築成本	997,155	990,367
應計建築成本	1,455,862	1,519,354
就合約投標已收供應商／承建商之按金	30,757	14,835
租賃按金	172,368	126,478
應付利息	122,899	135,667
應付票據	270,180	273,997
應付其他稅項	47,389	62,225
其他應付賬款及應計款項	183,188	149,321
租戶之預付款	-	57,484
向一名獨立第三方的搬遷補償	42,559	43,160
應付一間附屬公司之前股東／一間關聯公司之前股東的款項	-	350,444
應付罰款	74,367	60,330
	3,396,724	3,783,662

13. 可換股債券

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元
於一月一日	451,873	444,518
發行可換股債券	-	450,000
發行可換股債券支出	-	(10,968)
償還可換股債券	(80,000)	(385,000)
期間/年度利息開支	38,282	50,416
已付利息	(25,944)	(100,104)
公平值變動	(6,994)	3,011
	<u>377,217</u>	<u>451,873</u>
期/年末	<u>377,217</u>	<u>451,873</u>
就申報目的而作出的分析如下：		
流動負債	120,704	77,167
非流動負債	256,513	374,706
	<u>377,217</u>	<u>451,873</u>

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450,000,0000港元之可換股債券（「二零一七年可換股債券」），至二零二零年一月二十五日（「到期日」）為期三年。發行所得款項淨額僅用作撥付償付二零一四年可換股債券。二零一七年可換股債券以港元列值並以8%年利率計息。該利息自二零一七年六月三十日起計，每半年支付一次。此外，於尚未償還二零一七年可換股債券全部或部分贖回當日或倘二零一七年可換股債券於到期日前尚未悉數贖回，於有關贖回日期或到期日（視情況而定），本公司須向債券持有人支付按金額等同於所贖回或到期之二零一七年可換股債券本金額年利率1%之額外利息。

根據二零一七年可換股債券之條款及條件，本公司須償付發行二零一七年可換股債券之第一及第二週年日之本金額之若干金額。本公司可自發行日期後滿第十一個曆月當日或之後直至到期日之間的任何時間，並向票據持有人發出最少三十日書面通知之情況下，本公司可贖回全部或部分未償還本金額的債券，惟於各情況下因此贖回之本金額不得少於下述較低者：(i) 50,000,000港元；及(ii) 二零一七年可換股債券之當時尚未償還本金額之100%。有關償還條款及條件載於本公司日期為二零一七年一月二十二日之公告。

本金額為450,000,000港元之二零一七年可換股債券可按換股價每股3.90港元轉換為股份，該等股份合共最多為30,000,000股股份或相當於緊隨因轉換而發行股份後及因此而經擴大之本公司當時已發行股本之8.14%之股份數目（以較高者為準）。有關二零一七年可換股債券之轉換及贖回條款以及二零一七年可換股債券之其他條款詳情載列於本公司於二零一七年一月二十二日刊發之公告。於二零一八年六月三十日，具轉換特徵之可換股債券之本金額為117,000,000港元及普通票據之本金額為253,000,000港元。

二零一七年可換股債券由中國勒泰商業地產控股有限公司持有之本公司股份作抵押及由楊先生擔保。

由於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。可換股債券之公平值乃按(i)普通票據及(ii)具轉換特徵之可換股債券之公平值之總和釐定。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資比較公司之市場利率後之港元基金票據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。

	於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日
本公司股價	4.43港元	5.00港元
無風險利率	1.57%–1.77%	1.00%–1.32%
折讓率	9.14%–9.34%	8.65%–8.97%
股息收益率	0%	0%
購股權年期	1.57年	2.07年
波動性	28.98%	32.23%–33.66%
行使價	3.90港元	3.90港元

上述無風險利率乃分別經參考於二零一八年六月三十日之香港金管局香港外匯基金票據之收益0.57年及1.57年釐定(二零一七年十二月三十一日：港元香港主權債券之收益0.07年、1.07年及2.07年)。預期波動性乃分別根據本公司過往1.57年(二零一七年十二月三十一日：1.07年及2.07年)股價之歷史波動性釐定。

於二零一八年六月三十日，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2,293,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：7,781,000港元)及增加約2,338,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：8,069,000港元)。

可換股債券於二零一八年六月三十日之公平值乃根據高力國際顧問(香港)有限公司(二零一七年十二月三十一日：中誠達資產評估顧問有限公司)(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。

14. 可換股證券

於二零一八年四月二十日，本公司向楊先生發行本金額為4,000,000,000港元之可換股證券（「二零一八年可換股證券」）作為收購目標公司全部已發行股本之代價。二零一八年可換股證券無到期日，可換股證券每年票面息率2%，並將於發行日期五周年後不再附有任何票息。於首五年，票息按二零一八年可換股證券未償還本金金額累計並須每年支付，由本公司全權酌情決定於相關票息到期日期透過向持有人發出通知而延遲票息付款最多10年。二零一八年可換股證券之條款及條件詳情載於本公司日期為二零一八年三月二十八日之通函。

本金額為4,000,000,000港元之二零一八年可換股證券可按轉換價每股4.5港元轉換股份（須受反攤薄條款規限）合共最多888,888,888股股份。於二零一八年六月三十日，二零一八年可換股證券之本金額為4,000,000,000港元。

可換股票據按港元發行。然而，於二零一八年可換股證券發行後及於整個期間直至到期日，二零一八年可換股證券將按發行日人民幣1.00=1.23965港元之匯率兌換。倘本公司進行贖回，則任何款項將參照人民幣1.00=1.23965港元之匯率以人民幣進行支付。任何轉換將參照以港元計值之本金額進行。

二零一八年可換股證券有兩部分，即負債（連同與主負債緊密相連並附有本公司可行使提前贖回權利的嵌入式衍生工具）及權益兩個部份。於發行日期，負債部份之公平值乃利用類似非可換股債務的現行市場利率釐定，而為證券持有人兌換票據為股權之兌換期權之公平值（計入股權）（二零一八年可換股證券股權部分）乃利用二項式模式釐定。

於發行日期證券持有人就兌換權嵌入式衍生工具之公平值利用二項式模式計算。模式輸入值如下：

	於二零一八年 四月二十日
本公司股價	4.43 港元
無風險利率	2.10%
股息收益率	0%
波動性	48.66%
行使價	4.50 港元

於發行日期二零一八年可換股證券負債部分及股權部分之公平值如下：

	千港元 (未經審核)
負債部分	87,951
股權部分	<u>3,961,106</u>

於發行日期二零一八年可換股證券負債部分實際利率為11.81%。

二零一八年可換股證券負債部分於期間變動如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
於一月一日	-
發行可換股證券	87,951
期間利息開支	2,050
匯兌調整	<u>(4,158)</u>
於期末	<u><u>85,843</u></u>

自發行日期起直至二零一八年六月三十日止，概無二零一八年可換股證券獲轉換。

二零一八年可換股證券於初步確認時之公平值乃基於高力國際物業顧問(香港)有限公司(與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師)於該等日期進行的估值而釐定。根據香港財務報告準則第13號，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)的估值技巧。

15. 股本

	股份數目	股本 千港元
已發行及繳足普通股		
於二零一七年一月一日、 二零一七年十二月三十一日及 二零一八年六月三十日(未經審核)	<u>338,765,987</u>	<u>498,548</u>

16. 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相關公司訂立若干補充貸款協議(「永續債協議」)，據此貸款年利率為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。相關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相關公司就貸款提供任何形式擔保。

17. 承擔

於報告期末，本集團持有下列之承擔：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
資本承擔		
在建或開發中投資物業之開發成本	548,759	766,334
收購物業、廠房及設備	—	1,266
	<u>548,759</u>	<u>767,600</u>
其他承擔		
開發中待售物業之開發成本	<u>521,555</u>	<u>519,039</u>

18. 或然負債

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
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	1,256,466	669,431
就向銀行作出以其關聯方為受益人之財務擔保	248,262	251,769
就向銀行作出以其第三方為受益人之財務擔保	<u>662,032</u>	<u>671,384</u>
	<u>2,166,760</u>	<u>1,592,584</u>

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25,515,000港元(二零一七年十二月三十一日：24,373,000港元)。

本集團就授予關聯方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，乃由於相關關聯方欠款可能性極低。因此，概無就該等擔保於該等簡明綜合財務狀況表作出撥備。

管理層討論及分析

附註：於二零一八年四月二十日完成非常重大收購事項後，以下比較數字乃經重列計入勒泰國際及嘉寶。有關詳情，請參閱簡明綜合財務報表附註3。

業務回顧

由於貿易緊張及衝突升溫，二零一八年上半年情況難以預料。有關中國產品的中美貿易戰的影響尚未浮出水面。二零一八年上半年，中國GDP實現6.8%增長率，超過預期的6.5%。在不穩定的宏觀經濟環境背景下，本集團於二零一八年四月二十日完成位於中國之兩項物業收購，即唐山遠洋城購物中心和石家莊勒泰中心並繼續平穩發展。

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。

唐山勒泰城的購物商場的A區、B區及C區正式揭幕，市場反應良好。於本期間，本集團已調整唐山勒泰城購物中心A區及B的店鋪位置，此舉引致租金收入增長。截至二零一八年六月三十日止六個月，唐山勒泰城產生之收益約1億6,270萬港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：8億8,920萬港元)。大部分第4、6、7、8及9棟的住宅單元已交付並於去年確認為收益，剩餘樓棟尚未交付予買方，因此，於本期間唐山勒泰城收益大幅下降。

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33,000平方呎已售出，餘下約1,134,000平方呎由唐山遠洋城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。截至二零一八年六月三十日止六個月，唐山遠洋城產生之收益約1億1,690萬港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：8,470萬港元)。

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，並於本年度開始預售。於二零一八年六月三十日，本集團已收取預售按金約15億6,300萬港元。按金於簡明綜合財務報表列為「合約負債」。本集團預期該項目將於二零一八年末或二零一九年初竣工及交付。

位於串城街的邯鄲勒泰城

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末或二零一九年初正式開業，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平方呎的商用綜合物業。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。截至二零一八年六月三十日止六個月，石家莊勒泰城產生之收益約2億6,240萬港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：1億3,320萬港元)。

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，於二零一八年六月三十日的入住率約98%。於截至二零一八年六月三十日止六個月，南山廣場產生收益約760萬港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：700萬港元)。

於美國安納海姆的房地產業務

該地塊位於美國加州安納海姆加州迪斯尼樂園附近，佔地面積約為632,000平方英尺。該項目最初預計將打造成一個區域性現代化的綜合體，名為勒泰鉑金中心。鑑於美國和其他國家之間日益增長的政治和經濟糾紛，於美國開展業務存在不確定性。為了降低房地產開發的風險，本集團決定暫停該項目並尋找其他可能性。

前景

二零一八年上半年，中國GDP實現增長率為6.8%，超出預期的6.5%。然而，中美貿易糾紛可能對中國經濟增長造成影響。惟鑒於中國政府的經濟改革及金融去杠桿政策，本集團對中國房地產行業持樂觀態度。

於二零一八年七月三十一日，本集團於上海證券交易所提交發行資產擔保證券的申請。資產擔保證券可使本集團(i)為業務發展增加資金以滿足本集團流動性需求及滿足發展需求，並使本集團資金來源多樣化；(ii)優化資產結構、增加資金效益並提高運營能力；及(iii)有機會在未來為房地產投資信托以擴大本集團輕資產的業務模式。資產擔保證券乃除股權及債務融資外的一種融資選擇形式，本集團會於日後將其考慮為籌資渠道之一。

財務回顧

於回顧期間，本集團的總收益約5億4,950萬港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：11億1,400萬港元)。截至二零一八年六月三十日止六個月收益減少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，剩餘樓棟於本期間尚未交付予買方，被本期間租金收入增長所抵銷。

年內其他收入、開支、收益及虧損增加至淨收益6,120萬港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：淨收益4,180萬港元)。增加主要是由於銀行存款的利息收入增加及指定按公平值計入損益之可換股債券公平值變動，惟被匯兌收益減少所抵銷。

本集團錄得投資物業公平值增加約9億6,290萬港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：3億7,440萬港元)，主要是由於本期間唐山勒泰城資本增值所致。

銷售及推廣開支減少至990萬港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：2,170萬港元)。由於唐山勒泰城及邯鄲項目之大部分預售活動已於二零一七年完成，故推廣規模已縮減所致。

行政開支為約1億700萬港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：8,250萬港元)。增加主要是由於本期間收購勒泰國際及嘉寶產生專業費用所致。

於年內確認為開支的財務費用約4億6,900萬港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：2億9,150萬港元)。增加主要是由於支付若干銀行融資利息，該銀行借貸於二零一七年下半年提取。

由於以上各項因素，本公司擁有人應佔年內溢利約5億7,770萬港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：1億8,950萬港元)。

流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團現金及現金等價物維持在約2億6,140萬港元(二零一七年十二月三十一日：約3億9,640萬港元)之水平。於二零一八年六月三十日之流動比率為0.57倍(二零一七年十二月三十一日：0.58倍)。

本集團之資產負債比率為46.6%(二零一七年十二月三十一日：45.7%)，乃按本集團計息借款總額約127億港元(二零一七年十二月三十一日：127億港元)與總資產約273億港元(二零一七年十二月三十一日：277億港元)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」)、歐元(「歐元」)及美元(「美元」)計值，故並無進行對沖。中國營運將予產生之收益以人民幣計值，而本集團的可換股債券、優先票據及債券以港元計值及一筆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

於二零一八年六月三十日，本集團約120億港元(二零一七年十二月三十一日：112億港元)的融資及其他貸款乃以賬面總值約208億港元(二零一七年十二月三十一日：211億港元)的投資物業、物業、廠房及設備、開發中待售物業、持作待售物業及現金及存款作抵押。

資本承擔及或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團就相關房產證並未於二零一八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12億5,650萬港元(二零一七年十二月三十一日：6億6,940萬港元)(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2,550萬港元(二零一七年十二月三十一日：2,440萬港元)。

於二零一八年六月三十日，本集團就授予關聯方及第三方的銀行融資總額約9億1,030萬港元(二零一七年十二月三十一日：9億2,320萬港元)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金額。

於二零一八年六月三十日，本集團就開發成本及資本開支有已訂約但未撥備承擔約10億7,030萬港元(二零一七年十二月三十一日：12億8,660萬港元)。

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。

於二零一八年六月三十日，本集團共有371名僱員(截至二零一七年六月三十日止六個月：436名僱員)。本期間之總員工成本3,940萬港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：5,140萬港元)，當中包括(i)董事薪酬360萬港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：310萬港元)及(ii)不包括董事酬金的員工成本3,580萬港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：4,830萬港元)。

物業估值

本集團於美國和中國的投資物業於二零一八年六月三十日分別由獨立合資格專業估值師Los Angeles Valuation Group, Inc.及高力國際物業顧問(香港)有限公司進行重新估值。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。

本集團投資物業於二零一八年六月三十日之估值為214億港元(二零一七年十二月三十一日：209億港元)，而公平值增加9億6,290萬港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：3億7,440萬港元)已於本期間之簡明綜合損益及其他全面收益表中確認。

發行可換股證券

於二零一八年四月二十日，本公司向楊先生發行本金額為4,000,000,000港元之二零一八年可換股證券，作為收購勒泰國際及嘉寶全部已發行股本之代價。二零一八年可換股證券並無到期日，可換股證券每年票面息率2%，並將於發行日期五周年後不再附有任何票息。於首五年，票息按二零一八年可換股證券未償還本金金額累計並須每年支付，由本公司全權酌情決定於相關票息到期日期透過向可換股證券持有人發出通知而延遲票息付款最多10年。

本金額為4,000,000,000港元之二零一八年可換股證券可按兌換價每股4.5港元(受反攤薄條款規限)兌換為最多合共888,888,888股股份。

可換股票據以港元發行。然而，於發行二零一八年可換股證券後及於直至到期日止之整個期間，二零一八年可換股證券將按發行日期之人民幣1.00元兌1.23965港元之匯率換算。本公司提早贖回涉及之任何付款參考人民幣1.00元兌1.23965港元之匯率以人民幣作出。任何兌換將根據以港元列賬之本金額作出。

可換股證券之詳情載於本公司日期為二零一八年三月三十日之公告及本公司日期為二零一八年三月二十八日之通函。

報告期後事項

轉換可換股證券

證券持有人於二零一八年七月二十六日就行使本金金額分別為2億5,000萬港元及7億3,000萬港元之可換股證券所附帶之轉換權向本公司發出轉換通知，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4.5港元之換股價予以配發及發行。於配發及發行換股股份後，合共本金金額30億2,000萬港元之可換股證券尚未行使。

轉換之詳情載於本公司日期為二零一八年七月二十六日之公告。

申請發行資產擔保證券

本公司之全資附屬公司唐山遠洋城房地產開發有限公司已於二零一八年七月三十日向上海證券交易所提交發行資產擔保證券的申請。完成資產擔保證券取決於監管批准及市場狀況。資產擔保證券之標的物業為位於中國唐山的唐山遠洋城。資產擔保證券將向中國合格投資者發行。

交易之詳情載於本公司日期為二零一八年七月三十日之公告。

轉讓物業

根據河北省石家莊市中級人民法院於二零一八年七月十七日作出之裁定，石家莊勒泰房地產開發有限公司(「石家莊勒泰房地產開發」，本公司的全資附屬公司)將轉讓其所持若干投資物業予債權人(中鐵建設集團有限公司)以抵償所欠債權人之建築費及應付累計利息約人民幣4億3,600萬元。石家莊勒泰房地產開發的未經審核賬目所示所述投資物業於二零一八年六月三十日的賬面淨值約為人民幣3億2,000萬元。

交易之詳情載於本公司日期為二零一八年八月十三日之公告。

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方面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。

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

本公司已採納載列於上市規則的附錄十中董事進行證券交易之操守準則（「操守守則」）。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操守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

吾欲借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
勒泰商業地產有限公司
主席及行政總裁
楊龍飛

香港，二零一八年八月三十一日

於本公告日期，執行董事為楊龍飛先生（主席及行政總裁）、楊少星先生及張妍女士，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>