



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

年報 **2019**



公司概覽

勒泰集團有限公司(股份代號：112)(「本公司」連同其附屬公司，統稱「本集團」或「勒泰」)於香港註冊成立而其已發行股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，以及為中國領先物業投資、管理及發展集團之一。本公司的控股股東為於二零零三年創立的中國勒泰集團(「中國勒泰」)，於十六年來創建獨特品牌及優質物業組合。本公司憑藉出類拔萃、妥善完備及合作無間建立品質。本集團於中國投資、發展、擁有及管理混合用途項目約22,000,000平方呎，包括大型區域商場、豪華住宅單位、甲級辦公室樓面、國際優質酒店、服務式公寓、戲院、溜冰場、百貨公司、劇院、大型超市、娛樂綜合建築群及停車場。勒泰金融集團有限公司為本公司的全資附屬公司，其持有香港證券及期貨事務監察委員會頒發於金融服務分部進行受規管活動的第1、2、4及9類牌照。於勒泰，我們為社區改善、鼓舞人民及倡導優質生活締造空間！

目錄

2	公司資料
3	主席報告
8	管理層討論及分析
13	董事簡介
16	企業管治報告書
36	董事會報告書
48	獨立核數師報告
50	綜合損益報表
51	綜合全面收益報表
52	綜合財務狀況報表
54	綜合權益變動表
55	綜合現金流量表
57	綜合財務報表附註
139	五年財務概要
140	投資物業及開發中待售物業

前瞻性陳述

本年報載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事會根據所經營的業內及市場現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他非本公司所能控制之因素而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

公司資料

董事

執行董事：
楊龍飛先生
(主席兼行政總裁)
張妍女士
(副主席兼
聯席行政總裁)

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

審核及風險管理委員會

黃達強先生(主席)
陳麗平女士
黃漢傑先生

薪酬委員會

黃漢傑先生(主席)
黃達強先生
楊龍飛先生

提名委員會

黃達強先生(主席)
楊龍飛先生
黃漢傑先生

企業社會責任委員會

楊龍飛先生(主席)
楊少明先生
張妍女士

公司秘書

黃瑞洋先生

核數師

中匯安達會計師
事務所有限公司
香港
銅鑼灣
威非路道18號
萬國寶通中心
7樓701室

主要往來銀行

中國工商銀行
股份有限公司
東亞銀行(中國)
有限公司
中國建設銀行
股份有限公司
中國銀行(香港)
有限公司

註冊辦事處及主要 營業地點

香港金鐘
金鐘道89號力寶中心
第2座3303室

股份過戶登記處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

網址

<http://www.lerthai.com.hk>

股份代號

112

買賣單位

2,000股

投資者關係

投資者關係部
電話：(852) 2530 3313
傳真：(852) 3102 9203
電郵：info@lth.com.hk

主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈勒泰集團有限公司(「勒泰」或「本公司」)截至二零一九年十二月三十一日止年度業務回顧與二零二零年展望。

二零一九年回顧

一、發展環境回顧

於二零一九年，全球經濟形勢逆轉，由上年的「同步復蘇」轉向「同步減速」，主要經濟貨幣政策由「加息」、「縮表」轉向「降息」、「擴表」，貿易戰局勢持續，保護主義愈演愈烈，英國脫歐尚未解決，地緣政治以及多地上演的民粹主義都使全球經濟增速放緩並處於動盪情況。面對更趨於複雜的外部環境和內部條件，中國經濟發展挑戰明顯增多，中央政府堅持穩中求進工作總基調，深化供給側結構性改革，中國經濟運行總體平穩、穩中有進，國內生產總值比上年增长6.1%。

於房地產行業方面，中央政府堅持「房住不炒」，以「穩地價、穩房價、穩預期」為調控目標，地方「因城施策」呈現有收有放局面。房地產告別單純依靠規模增長的時代，競爭邏輯生變，更加考驗房企精細化管理能力，提質提效、強化內生增長動力。對於商業板塊來說，投資回歸謹慎，同時不管是開發、運營、融資還是退出，都在盡力淡化「以房養商」的地產屬性。

在商業零售方面，社會商品零售額穩中有進，線上線下全生態融合模式進行中，體驗化業態日趨細分化，科技新零售入局加碼。同時，消費結構更新迭代，大眾消費需求由過去的物質、發展需求向更高層次的享受階段過渡，商業地產各業態在服務品質、消費體驗、個性化偏好等方面升級，運營視角更加多元化。

總而言之，外部環境風險與挑戰並存。

二、業績與業務回顧

於回顧期內，本集團持續運營、堅守戰略，大量引進行業專業人才，整合各類資源，持續管理提升。於二零一九年度內，本集團總資產規模約港幣241,834,000元，淨資產約港幣5,550,209,000元。收益約為港幣1,106,288,000元，同比增長21.6%；毛利為港幣592,592,000元；淨利潤為港幣136,706,000元。

主席報告

物業投資情況

於回顧期內，我們已完成出售本集團持有的美國的兩處物業。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。

同時，其他本集團物業投資專案均位於河北中央商務區，擁有唐山遠洋城、石家莊勒泰中心、唐山勒泰城、邯鄲勒泰城等商業專案，同時擁有邯鄲市住宅專案勒泰家園等。該等物業的類別包括零售商業、辦公室、酒店及住宅單位等。

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專案。

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鋪及停車場。石家莊勒泰中心彙聚超大國際風情購物中心、時尚座標莊裏街、浪漫空中廣場、五星級酒店、超5A智能寫字樓、創智型LOFT、碧濤閣溫泉SPA酒店，和五星級酒店之上的公寓宅邸等多元化業態。

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。該專案的建築面積(「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。

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。申城街位處人民路以北、叢臺路以南、陵西街以東及叢臺公園以西。該專案的計畫建築面積約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。其內亦設有大型商業設施、休閒購物、豪華酒店、四合院、各式飲食娛樂運動場所。專案由美國豪世凱建築設計事務所擔綱設計，透過沿承勒泰品牌「一城一景一地標」商業理念，深度挖掘整合歷史和民俗文化資源，遵照古建築風格，形成南北貫通，充分還原邯鄲歷史古貌，展現趙國都城文化。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。

邯鄲市住宅專案「勒泰家園」(規劃建築面積約3,335,000平方呎)已於二零一六年第四季度取得預售許可證。我們於二零一七年進行住宅單位預售。本集團預期住宅單位於二零一九年十二月份開始交付買家。

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)，本集團正在積極發展證券、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SP。勒泰資產管理有限公司被任命為中國邯鄲勒泰商業不動產基金SP的投資經理。

二零一八年，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管道，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專案。

商業運營與管理：提質增效

作為以「攜手世界商業，改變城市生活」為使命的商業資產運營企業，勒泰將資產管理理念回歸到運營為本，專注於商業品質和長效運營。

本集團逐步建立完善的大運營管理體系，以結果為導向，透過調整組織架構，優化治理機制，力求以專業的高效統籌經營，達到快速有效的品質提升及利潤提升，促進本集團有品質的增長。同時，於去年十二月二十五日，我們簽約陽光海天等優質企業，共同挖掘資產價值，賦能商業地產。透過強強聯合，實現優勢互補、效率提升。

打造「匠心」產品是本集團的一大發展策略，品質提升也是未來商業運營致勝的關鍵之一。二零一九年，本集團繼續完善產品線，打造完成「石門老街」等城市名片級產品，為消費者提供更為優質、多元化的購物空間及體驗。

持續推進組織變革，創新組織管理模式，報告期內，本集團在延續二零一八年全方位、大幅度組織變革的基礎上，圍繞公司戰略，在「增加收入」、「降低成本」等維度，促進質效提升。

為確保人力資源為本集團業務賦能增效，二零一九年本集團以業績為導向，強化加之創造，從職級、薪酬到績效進行了一系列變革，建立差異化薪酬分配機制，優化薪酬結構，實行績效強制排名，以激發員工積極性，推動幹部「能上能下」常態化，有效保障人才引進、流動和轉型。本集團於二零一九年引入多位行業領先房企或知名諮詢機構的職業經理人，作為各重要崗位的主要負責人，他們的豐富經驗將帶領本集團更快更好地發展。

主席報告

積極履行企業社會責任

本集團一直秉承「簡單直接，坦誠開放」的經營理念，在符合香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及法律規定的前提下，與各商業銀行、投資銀行、評級機構、投資者及分析師保持有效的雙向溝通，建立良好關係，以持續提升企業的透明度。

本集團積極履行企業社會責任，本著「匠心產品，精益求精」的品質理念，以同理心構建商業購物空間。為此，本集團著重供應商管理，以確保產品及服務質素臻臻完善。

本集團亦加強企業廉政建設，加入中國企業反舞弊聯盟，與國內多個行業領軍企業實現反舞弊數據共用，共建廉潔商業環境，致力踐行「勒泰圓夢」品牌公益活動、幫扶弱小，積極參與社會公益、慈善、捐贈和慰問活動。

二零二零年展望

市場展望

二零二零年開年的新冠肺炎蔓延到全球後，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，新冠病毒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）。

面對突如其來的新型冠狀肺炎疫情，本集團本著負責、盡責的擔當，全力做好旗下各商業場所的防疫及管理服務。於二零二零年三月，本集團在保障消費者及員工的生命安全和身體健康的前提下，在符合當地政府規定的前提下，已逐步復工。同時，公司已開通線上售樓處，為有意購房者提供專業的線上諮詢，務求降低疫情對本集團的銷售及日常運營影響。

發展策略

本集團將密切關注新型冠狀病毒的發展情況，並評估疫情對本集團財務及營運的影響，及時調整行銷計劃及發展策略。疫情的盡頭尚未明朗，而各行各業面臨的嚴峻挑戰已清晰地擺在面前，這場疫情所帶來的影響既是令人措手不及的，又會是長遠而深刻的。

本集團深信，危機往往也蘊藏著機會。居家／遠程辦公，考驗的不僅僅是通訊工具，更考驗的是數據之間的聯通和線上的高效無縫協作。透過此次疫情，本集團在加強風險防控意識、搭建風險管理體系的同時，亦注重加強組織流程管理，強化內部協同能力，並已與優秀夥伴聯合，致力行動中。

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。

致謝

勒泰的發展，離不開股東、地方政府、業務合作夥伴、客戶及社會各界的信賴，也離不開全體員工的不懈努力。本人藉此機會代表董事會向各位致以誠摯的感謝！有賴大家的支持和關注，勒泰將繼續一往直前，歷經轉型開啟更為嶄新的明天。

主席
楊龍飛

香港，二零二零年六月十九日

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。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」住宅專案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不動產基金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。

管理層討論及分析

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連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。

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，本集團就授予關連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（二零一八年：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）。

物業估值

本集團於中國的投資物業於二零一九年十二月三十一日由獨立合資格專業估值師萊坊(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興建成本。

管理層討論及分析

本集團投資物業於二零一九年十二月三十一日之估值為港幣19,977,883,000元(二零一八年：港幣20,658,520,000元)。減少是扣除(i)公平值增加港幣227,593,000元(二零一八年：港幣1,387,700,000元)於本年度綜合損益表內確認；及(ii)出售美國附屬公司導致出售美國投資物業港幣223,655,000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，並實行一系列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。

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。

董事簡介

董事會

楊龍飛先生，執行董事

楊龍飛先生，54歲，現為本公司之執行董事、董事會主席(「主席」)、行政總裁、薪酬委員會及提名委員會成員，負責本集團之土地開發及物業投資業務，並且監察董事會的功能、制定本集團整體長遠發展策略及政策。楊先生亦為本公司控股股東中國勒泰商業地產控股有限公司(「中國勒泰」)之創辦人兼唯一董事及股東。楊先生帶領石家莊勒泰中心及唐山遠洋城等具代表性項目發展及其他大規模發展。楊先生在商業零售及房地產業務方面擁有逾20年經驗。楊先生現為中國人民政治協商會議河北省第十一屆委員會委員，楊先生亦為本公司之若干附屬公司董事。楊先生為非執行董事楊少明先生之父親。

張妍女士，執行董事

張妍女士，45歲，現為本公司副主席兼執行董事。主要負責協助本公司主席楊龍飛先生制訂上市公司整體發展戰略，督導管理本集團整體業務的拓展及日常營運。彼在中國勒泰工作15年以上，曾任中國勒泰金融事業部總裁等重要職務。彼在成本控制、稅務、融資和業務運營方面擁有豐富的經驗，並成功發行國內首單無主體信用評級資產支持證券。彼為促進發展聯盟的副主席。張女士持有中國人民大學工商管理碩士學位及法學學士學位。張女士曾任唐山市路北區人大常委會委員。張女士亦是唐山清華大學校友會常任理事及河北婦女企業家協會會員。

楊少明先生，非執行董事

楊少明先生，33歲，現為本公司之非執行董事，彼為本公司LT Global Holdings Limited(本公司之加拿大附屬公司)行政總裁。彼於二零一一年加入中國勒泰並積極參與物業開發行業超過七年時間並參與石家莊勒泰中心及唐山遠洋城項目。楊先生帶領團隊進行多個位於加拿大溫哥華項目的設計、建築及營運規劃及管理收購、發展、融資及租賃。楊先生幫忙本公司於加拿大發展機會型物業。楊先生為本公司執行董事、主席兼行政總裁楊龍飛先生之兒子。

董事簡介

陳浩然先生，非執行董事

陳浩然先生，44歲，自二零二零年五月十五日獲委任為非執行董事。陳先生在香港、中國內地、開曼群島、英屬處女群島、新加坡及印尼等司法管轄區的企業顧問及重組方面(包括物業發展、房地產及建築業重組)擁有逾18年經驗。陳先生於二零零六年加入保華顧問有限公司並自二零零八年起擔任董事。陳先生於二零零零年畢業於澳洲墨爾本大學，取得商業學士學位及法律學士學位，並取得澳洲首都最高法院執業律師。

陳先生為澳洲會計師公會會員及香港會計師公會會員。

徐麗雯女士，非執行董事

徐麗雯女士，43歲，自二零二零年五月十五日獲委任為非執行董事。彼在亞洲各種重組、爭議解決、財務調查事務方面擁有豐富經驗。徐女士於二零零六年加入保華顧問有限公司擔任經理，現任董事。徐女士於二零零零年畢業於澳洲蒙納士大學，取得會計及金融商業學士學位，並於二零零一年在同一大學取得高級會計深造文憑。彼於二零零五年獲得香港理工大學的企業融資碩士學位。徐女士為澳洲會計師公會會員及香港會計師公會會員。

徐女士於二零一六年五月二十七日至二零一九年五月三日為榮陽實業集團有限公司(股份代號：2078)的非執行董事。

黃漢傑先生，獨立非執行董事

黃漢傑先生，53歲，現為本公司之獨立非執行董事。彼現時為匯心資本有限公司的董事及負責人，負責監督證券及期貨條例項下第6類受規管活動。黃先生在企業融資行業擁有逾17年經驗。彼在多家香港公司擔任首席財務官、董事及公司秘書等不同職位，在處理併購、融資及重組等企業金融交易方面擁有豐富經驗。黃先生於一九九一年七月獲香港樹仁學院(現稱香港樹仁大學)頒授會計文憑。彼於二零零零年三月成為香港會計師公會(現稱香港註冊會計師公會)會員。黃先生自二零一三年四月起獲委任為萬嘉集團控股有限公司(股份代號：401)的獨立非執行董事、自二零一八年六月起獲委任為恒芯中國控股有限公司(股份代號：8046，根據其日期為二零一九年六月二十六日的公佈，其股份自二零一九年七月二日起取消上市地位)的獨立非執行董事及自二零二零年二月十二日起獲委任為新華通訊頻媒控股有限公司(股份代號：309)的獨立非執行董事，該等公司之股份分別於聯交所主板及聯交所GEM上市。彼亦曾於二零一七年九月至二零一七年十月擔任新華通訊頻媒控股有限公司(股份代號：309)的獨立非執行董事及於二零一六年三月至二零一八年六月擔任芯智控股有限公司(股份代號：2166)的獨立非執行董事，該等公司之股份於聯交所主板上市。

黃達強先生，獨立非執行董事

黃達強先生，49歲，現為本公司之獨立非執行董事。彼在英國格林威治大學取得工商管理金融服務碩士學位。彼為香港會計師公會資深會員並於核數、稅務、會計及業務顧問方面擁有逾21年經驗。於二零零六年一月至二零一零年二月，彼為香港執業會計師行黃達強會計師行之經營者。自二零一零年一月起，彼出任本身之公司業務即黃達強會計師事務所有限公司之董事。自二零一七年一月二十七日起，黃先生獲委任為Singapore eDevelopment Limited(其股份於新加坡證券交易所有限公司上市)之獨立非執行董事。黃先生於二零零九年十二月七日至二零一五年七月二十七日為正恒國際控股有限公司(其股份於聯交所(股份代號：185)上市)之獨立非執行董事及於二零一六年三月二日至二零二零年一月二十四日為羅馬集團有限公司(其股份於聯交所(股份代號：8072)上市)之獨立非執行董事。

陳麗平女士，獨立非執行董事

陳麗平女士，43歲，為一名合資格於香港執業之律師，並為香港律師會之成員。彼亦為一間香港律師行之顧問。陳女士於就企業融資、合併及收購、企業管治、監管及合規事宜提供意見方面擁有多年經驗。陳女士曾為中國山東高速金融集團有限公司(一間股份於聯交所主板上市之公司，股份代號：412)之公司秘書兼法務總監。彼亦現任昊天發展集團有限公司(一間股份於聯交所主板上市之公司，股份代號：474)以及昊天國際建設投資集團有限公司(一間股份於聯交所主板上市之公司，股份代號：1341)之公司秘書及法務總監。陳女士持有香港大學之法學士學位及法學專業證書，以及香港理工大學企業金融碩士學位。

企業管治報告書

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。本公司已採納聯交所證券上市規則(「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本年度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年度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.1.1，其規定董事會應定期召開董事會會議，每年至少四次。董事會定期會面以檢討及批准財務及經營表現，並考慮及批准本公司的整體策略及政策，亦會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內，董事會並無任何重大事宜需要討論，共舉行三次會議(其中兩次為定期董事會會議)，並透過董事簽署的書面決議案不時就公司事務作出及時的決策。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定期董事會會議，大約每季度舉行一次。

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於二零二零年三月二十七日委任陳麗平女士前期間，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(「標準守則」)。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年度內一直遵守標準守則載列之所需標準。

董事會

架構

於本年報日期，董事會由兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會之組成如下：

執行董事

楊龍飛先生(主席兼行政總裁)
張妍女士(副主席兼聯席行政總裁)

非執行董事

楊少明先生
陳浩然先生(於二零二零年五月十五日獲委任)
徐麗雯女士(於二零二零年五月十五日獲委任)

獨立非執行董事

黃漢傑先生
黃達強先生
陳麗平女士(於二零二零年三月二十七日獲委任)

獨立非執行董事之人數多於董事會成員總數之三分之一。全體董事之履歷載於本年報第13至15頁。除本年報所披露者外，董事會成員之間並無其他關係，包括金融、商業、家庭或其他重要／相關關係。獨立非執行董事為極富經驗之專業人士及商界人士，在會計、金融、法律及商業管理眾多領域具備豐富專業知識及經驗，其中一人更具備聯交所規定之合適專業會計資格。

董事會負責領導及監督本公司事務。各董事均以本公司之最佳利益為前提，以誠信態度履行職責。董事在管理、控制及經營本公司事務上，共同及個別向本公司負責。於本年度，彼等已付出足夠時間及專注力以處理本公司事務。

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)，所有董事(包括獨立非執行董事)須每三年最少輪席退任一次，且規定董事在未於股東週年大會上膺選連任之情況下，出任董事職位之持續期間不得超過三年或獲委任或重選連任後不得超逾三次股東週年大會(以較長期間者為準)。因此，已根據組織章程細則規定各董事之任期。

企業管治報告書

在決策方面協助董事

本公司於董事在任期間，向彼等匯報有關本集團業務、經營所在地之競爭及規管環境，以及整體上影響本集團及其經營行業之其他變動的資料。彼等亦就公司董事之法定及其他職能與職責獲提供意見，並於彼等成為董事後更新有關本集團之法定及監管規定之變動。

董事可不時視乎履行其職責所需而尋求本公司之公司秘書（「公司秘書」）或獨立專業人士之意見，費用概由本公司承擔。

會議之舉行

董事可獲諮詢及簡報會議議程內所載之事宜，並於每次定期董事會會議前獲發有關本集團營運及財務表現之相關資料及報告。定期董事會會議通知於開會前最少十四日送交全體董事，讓其有機會出席會議。就定期舉行的董事會會議而言，及在切實可行情況下就所有其他會議而言，議程及隨附的董事會文件於會議舉行前最少三日發給全體董事，以確保彼等具備足夠時間審閱該文件，並為會議作好充份準備。高級管理層成員獲邀與會，以解答董事會成員之提問。此舉令董事會在作出全面而知情之評估時，具有中肯之數據及認知，有助董事會作出決策。

主席已委派公司秘書負責在考慮其他董事建議載入議程的任何事項，編撰及批核每次董事會會議之議程。

董事會之議事程序一般由主席監察，以確保分配充裕時間作出討論及考慮議程內之各個項目。每位董事均獲平等機會表達意見及其關注事宜。

根據組織章程細則及公司條例（香港法例第622章），每位董事均須申報其權益，並就其本身或其任何聯繫人士擁有重大權益之任何董事會決議案放棄投票。

全體董事均有權全面尋求公司秘書之建議及服務，以確保遵守董事會程序、規則及規例。各董事會會議之會議記錄草稿及定稿將於舉行會議後的合理時間內，送交董事提供意見及記錄。董事會會議及董事會轄下委員會會議之記錄由本公司存置，並可於發出合理通知後供董事查閱。

於本年度，舉行3次董事會會議及2次股東大會。公司秘書及本公司高級管理層均已出席董事會會議，匯報企業管治、風險管理、法規遵守、會計、財務及業務相關之事宜。於本年度內，各董事於董事會會議及股東大會之個別出席率如下：

董事會會議	出席／舉行 董事會 會議次數 (總出席率)	出席／舉行 股東大會 會議次數 (總出席率)
本年度之董事		
執行董事		
楊龍飛先生	3/3 (100%)	0/2 (0%)
張妍女士	3/3 (100%)	2/2 (100%)
非執行董事		
楊少明先生	3/3 (100%)	2/2 (100%)
陳浩然先生(於二零二零年五月十五日獲委任)	不適用	不適用
徐麗雯女士(於二零二零年五月十五日獲委任)	不適用	不適用
獨立非執行董事		
溫嘉明先生(於二零一九年十二月二十七日辭任)	2/3 (66.7%)	2/2 (100%)
黃漢傑先生	3/3 (100%)	2/2 (100%)
黃達強先生	3/3 (100%)	2/2 (100%)
陳麗平女士(於二零二零年三月二十七日獲委任)	不適用	不適用

履行之工作

於本年度，除了出席董事會會議以考慮及決定企業管治、風險管理、法規遵守、會計、財務及業務事宜，董事亦對本公司之策略、表現及守則標準作出專業意見及判斷；在有潛在利益衝突時發揮領導作用；出任董事會轄下委員會委員；通過企業管治相關事宜及政策；確保董事會維持高水平之財務及其他強制申報準則；審閱董事會轄下委員會報告之事項；以及提供足夠審查及平衡以保障全體股東與本公司之整體利益。

於本年度，獨立非執行董事積極參與董事會會議，就會議事項作出獨立意見及判斷並對提呈於會議上之資料或報告發表意見。

除了出席董事會或委員會會議，為了能及時作出決定及有效實施本公司之政策及實務，董事會亦不時採納經大部分董事簽署之書面決議案為公司事務作出決定。

企業管治報告書

作為持續監督本公司事務之程序之一部分，董事已由本公司審核及風險管理委員會（「審核及風險管理委員會」）代行審閱本公司會計員工的資源、資歷及經驗以及財務匯報職能是否足夠。

董事之確認

本公司已接獲各獨立非執行董事之年度確認書，確認其符合上市規則第3.13條所載有關獨立性之規定。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

主席及行政總裁

楊龍飛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主席及行政總裁（「行政總裁」），而張妍女士於二零一八年十二月二十七日獲委任為聯席行政總裁。董事會認為，楊龍飛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。

董事會轄下委員會

董事會已成立本公司之審核及風險管理委員會、薪酬委員會（「薪酬委員會」）、提名委員會（「提名委員會」）及企業社會責任委員會（「企業社會責任委員會」），並界定其角色及職權範圍。

有關各董事會轄下委員會之職權範圍，可瀏覽本公司及聯交所網頁。

審核及風險管理委員會

架構

審核及風險管理委員會（前稱審核委員會）於二零零零年十二月成立，其角色為協助董事會建立正式及具透明度之安排，讓董事會考慮如何應用財務匯報及內部監控原則以及如何與本公司外部核數師（「獨立核數師」）維持恰當的關係，並對本集團的風險偏好、狀況及承受能力進行評估並提出意見。審核及風險管理委員會具有顧問職能，並向董事會提供意見。

審核及風險管理委員會全體成員具備多元化的行業經驗。審核及風險管理委員會主席具備了上市規則規定之適當專業資格、會計或相關財務管理專業知識。

於本年報日期，審核及風險管理委員會由全體獨立非執行董事組成，即：

黃達強先生(主席)

黃漢傑先生

陳麗平女士

職能

審核及風險管理委員會之主要職責如下：

- i) 就委任、重新委任及罷免獨立核數師向董事會提供推薦意見、審核及監控彼等之獨立性及客觀性，以及審核程序之有效性；
- ii) 監察本集團中期及全年綜合財務報表、報告和賬目之真實性，以及審閱上述各項所載之任何重大財務報告之判斷；
- iii) 審核及確保本公司內部監控(包括財務監控)及風險管理系統之有效性；及
- iv) 發展及審閱本公司有關企業管治之政策及實務，向董事會作出推薦建議，並檢討本公司遵守企管守則之情況及於企業管治報告中的披露情況。

會議之舉行

審核及風險管理委員會每年須最少開會三次。本公司編製及派發證明文件，內容包括與會議有關之所有資料，除非另有協定，否則於審核及風險管理委員會開會前最少14日提交予審核及風險管理委員會成員。

於本年度內，審核及風險管理委員會成員審慎地審閱證明文件，並於會議上與本公司高級管理層討論。

於本年度內，審核及風險管理委員會共舉行兩次會議，而本公司的高級管理層均有出席。公司秘書草擬的會議記錄已於每次會議後一段合理時間內交予審核及風險管理委員會成員以便其提供意見。經簽署之會議記錄由本公司存置，而會議記錄副本亦已送交審核及風險管理委員會成員以作記錄。

於本年度內，各審核及風險管理委員會成員於該等會議之個別出席率如下：

成員	出席／舉行 審核及風險 管理委員會 會議數目 (總出席率)
溫嘉明先生(於二零一九年十二月二十七日辭任)	2/2 (100%)
黃漢傑先生	2/2 (100%)
黃達強先生	2/2 (100%)
陳麗平女士(於二零二零年三月二十七日獲委任)	不適用

企業管治報告書

履行之工作

審核及風險管理委員會於本年度所履行之工作概述如下：

- i) 審閱及省覽本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之賬目及綜合財務報表，以及二零一九年之中期賬目；
- ii) 與獨立核數師審閱、討論及同意本年度之核數費用；委聘書之條款；本年度核數之性質、範圍及申報責任；
- iii) 審核及評估本集團之財務匯報及監控、內部監控程序及風險管理系統是否足夠及有效；
- iv) 檢討企管守則及監控遵守企管守則之進度及其於企業管治報告中的披露情況；
- v) 審閱本集團物業之年度表現；
- vi) 審閱會計及財務匯報職能方面的員工資源、資歷及經驗與培訓課程及有關預算是否足夠；
- vii) 就有關本集團所採納的會計原則及慣例、上市規則的合規情況及其他財務匯報規定與獨立核數師討論；
- viii) 討論並同意更換核數師及檢討年度審核性質及範疇；
- ix) 考慮並批准本年度關連交易及持續關連交易；
- x) 審閱及採納審核及風險管理委員會之新職權範圍。

整體而言，審核及風險管理委員會滿意本公司之狀況，包括企業管治實務、內部監控制度以及會計及財務匯報職能方面的員工之資歷及經驗與培訓課程及預算。

審核及風險管理委員會的其中一項特定工作為制定及檢討本公司有關企業管治的政策及常規。經審核及風險管理委員會審閱並由董事會批准後，本公司的主要企業管治政策乃於符合本公司及股東整體利益的情況下將本公司本身發展為一間可持續發展及具競爭力的商業公司，並旨在透過成熟的企業管治原則、管理及常規，達致審慎及高利潤的發展以及長遠增長。作為一間香港上市公司，本公司須遵守上市規則附錄十四所載的原則、守則條文及建議最佳常規(如適用)，此乃達致高水平企業管治準則的重大要求及本公司企業管治政策的基石。

薪酬委員會

架構

薪酬委員會於二零零五年六月成立，其角色為協助董事會檢討及釐定董事及高級管理層之薪酬架構或具體政策，監督僱員福利架構之任何重大變動，以及考慮董事會釐定之其他事項。

於本年報日期，薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即：

黃漢傑先生(主席)
黃達強先生
楊龍飛先生

職能

薪酬委員會之主要職責如下：

- i) 按照本公司全體董事及高級管理層之薪酬政策及結構，及就建立正規且具透明度之程序以制定薪酬政策，向董事會提出建議；
- ii) 就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇(包括實物受益、退休金權利、賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的任何賠償))向董事會提出建議；
- iii) 就執行董事之薪酬向董事會提出建議；及
- iv) 檢討及向董事會提出建議以批准所有董事之服務合約／協議。

薪酬委員會須在認為有需要時尋求有關個別董事及高級管理層內部及外界專業意見。

會議之舉行

薪酬委員會每年須最少開會一次。本公司編製及派發資料備忘錄，內容包括與會議有關之所有資料，於薪酬委員會開會前最少7日提交予薪酬委員會成員。

於本年度內，薪酬委員會共舉行一次會議，以考慮及向董事會建議(其中包括)董事及高級管理層於本年度之年度酬金。

企業管治報告書

於本年度內，各委員會成員於會議之個別出席率如下：

成員	出席／舉行 薪酬委員會 會議數目 (總出席率)
黃漢傑先生	1/1 (100%)
黃達強先生	1/1 (100%)
楊龍飛先生	1/1 (100%)

履行之工作

薪酬委員會成員於本年度內所履行之工作概述如下：

- i) 就本公司薪酬政策及本公司董事及高級管理層委聘函的主要條款及條件作出考慮並提出建議予董事會作批註，以符合企管守則；及
- ii) 評核執行董事的表現及考慮董事及高級管理層於本年度內的薪酬並向董事會提出建議。

有關董事本年度酬金之詳情載於本年報內綜合財務報表附註15(a)。

提名委員會

架構

提名委員會於二零一二年成立，其角色為就委任程序作出領導及向董事會提出建議，當不論作為新增委任或填補董事空缺發生時，以應付本公司所面對的挑戰及機遇，以及本公司業務開發及要求。

於本年報日期，提名委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即：

黃達強先生(主席)

黃漢傑先生

楊龍飛先生

職能

提名委員會之主要職責如下：

- i) 至少每年檢討董事會的架構、規模及成員多元化(包括但不限性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期)，並就任何為配合本公司之企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- ii) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- iii) 就董事之委任或重新委任，以及董事繼任計劃向董事會提出建議，並物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士。

提名委員會已就董事之提名採納「提名董事的政策、程序及過程及準則」，其中載有達致董事會成員多元化的方法。基本提名政策是為了持續檢討作為本公司核心部門的董事會領導層(不論是執行及非執行)的需要，而考慮到本公司現時及未來所面臨的挑戰及機遇，領導層認為確保本公司的穩定性及董事會的職能得以維持，方可帶領本公司的業務及發展，以及於業務行業中保持競爭力。提名委員會可評估董事會成員於技能、經驗及知識方面的平衡，並可尋求獨立專業意見或協助，包括委聘招聘代理或外聘研究顧問，或使用公開廣告或其他合適方式，以評估將成為本公司董事的各種潛在候選人。

為實施董事會成員多元化政策，已採納以下可計量目標：

- (A) 至少三分之一董事會成員須為獨立非執行董事；
- (B) 至少一名董事會成員須獲得會計或其他專業資格；
- (C) 若干董事會成員為中港兩地專業人才。

提名委員會監察本政策的執行，並在適當時候檢討本政策，以確保本政策行之有效。提名委員會將會討論任何或需作出的修訂，再向董事會提出修訂建議，由董事會審批。

會議之舉行

提名委員會每年須最少開會一次。本公司編製及派發資料備忘錄，內容包括與會議有關之所有資料，於提名委員會開會前最少7日提交予提名委員會成員。

於本年度內，提名委員會舉行一次會議。

企業管治報告書

於本年度內，各委員會成員於會議之個別出席率如下：

成員	出席／舉行 提名委員會 會議數目 (總出席率)
黃達強先生	1/1 (100%)
黃漢傑先生	1/1 (100%)
楊龍飛先生	1/1 (100%)

履行之工作

提名委員會成員於本年度所履行之主要工作概述如下：

- i) 考慮及審閱提名董事的政策、程序及過程及準則，並向董事會提出建議，以供其批註；
- ii) 檢討董事會的架構、規模及組成；
- iii) 於二零一八年股東週年大會上就董事退任及膺選連任向董事會提出建議；及
- iv) 就委任董事向董事會提出建議。

提名程序及過程

倘(i)執行董事或提名委員會因應本公司現時或未來業務發展及要求認為；或(ii)就董事會的繼任安排，需要委任新董事作為董事會新增成員或填補董事會的空缺，則提名委員會可按提名委員會所釐定的相關質素及準則以及按公司條例(香港法例第622章)、上市規則或香港其他適用法例及法規的規定提名任何人士為董事(不論執行或非執行)。

於提名過程中，提名委員會可評估董事會成員於技能、經驗、獨立性及知識方面的平衡，並須為董事會認為屬恰當的任何新委任或特定委任編製所需角色及能力的描述或工作詳情。提名委員會於適當情況下可尋求獨立專業意見或協助，包括委聘招聘代理或外聘研究顧問，或使用公開廣告或其他合適方式，以評估將成為董事的各種潛在候選人，而有關費用由本公司承擔。

企業社會責任委員會

架構

企業社會責任委員會於二零一九年成立，其角色為協助董事會檢討政策及監督有關企業社會責任（「企業社會責任」）之事項，包括(a)工作環境質素；(b)環境保護；(c)營運慣例；及(d)社區參與。

於本年報日期，企業社會責任委員會由兩名執行董事及一名非執行董事組成，即：

楊龍飛先生(主席)
楊少明先生
張妍女士

職能

企業社會責任委員會之主要職責如下：

- i) 考慮及編製與企業社會責任相關之本公司之價值觀及策略；
- ii) 訂立及檢討有關工作環境質素、環境保護、營運慣例及社區參與之本公司企業社會責任的政策；
- iii) 識別就有關本公司營運之企業社會責任事宜之相關風險及機遇；並將該等事宜或因素結合本公司現有風險管理；
- iv) 監察及監督本公司企業社會責任政策及常規之執行，以確保符合適用法例及規則之要求；
- v) 評估及提升本公司企業社會責任之表現及向董事會作出改善建議；
- vi) 審閱有關可持續性評級之表格、調查及問卷；及
- vii) 審閱及核定本公司年度企業社會責任報告書，並呈交董事會批准後作公開披露。

會議之舉行

企業社會責任委員會每年須最少開會一次，並按情況需要，於適當時間舉行其他會議。本公司編製及派發證明文件，內容包括與會議有關之所有資料，於企業社會責任委員會開會前最少7日提交予企業社會責任委員會成員。

於本年度內，企業社會責任委員會舉行一次會議。

企業管治報告書

於本年度內，各委員會成員於會議之個別出席率如下：

成員	出席／舉行 企業社會責任 委員會會議數目 (總出席率)
楊龍飛先生	1/1 (100%)
楊少明先生	1/1 (100%)
張妍女士	1/1 (100%)

履行之工作

企業社會責任委員會成員於本年度所履行之主要工作概述如下：

- i) 委聘艾華迪集團協助草擬截至二零一八年十二月三十一日止年度的二零一八年環境、社會及管治報告(「二零一八年環境、社會及管治報告」)；
- ii) 審閱、批准及建議二零一八年環境、社會及管治報告以供董事會批准。

管理層職能

基本上，董事會及其委員會於本年度內負責以下事項：

- i) 監察本公司的一般營運；
- ii) 於公司秘書的協助下，確保董事會的決定及企業管治能有效實施；
- iii) 確保業務具有短期及長期的持續性；
- iv) 領導本公司管理層於達致協定方針及目標的表現以及監察表現的申報工作；
- v) 為本公司提供一致的領導；
- vi) 信納財務資料的真確性、財務監控及風險管理系統的可信性及可辯解性，並就此進行有關檢討；
- vii) 詳細檢討本公司管理層於達致協定方針及目標的表現，並監管表現的申報；
- viii) 就制定業務策略計劃書提供具建設性的建議及協助；
- ix) 保持高標準的企業管治及合規工作；

- x) 參與處理就本公司與董事、其聯繫人士或於本公司交易中擁有重大權益的主要股東之間的任何利益衝突的過程；
- xi) 參與股東會議，藉此協助對彼等的問題及憂慮有均衡的了解；及
- xii) 根據上市規則或任何適用法例及法規所規定就本公司業務事宜向股東提供獨立意見及建議。

於本年度內，管理層主要負責：

- 1) 本公司的日常投資、管理、營運及行政；
- 2) 遵守規例及法規(包括上市規則)以及實施董事會所釐定的企業管治政策；
- 3) 提請董事關注有關企業管治的新規定；
- 4) 組織董事會會議及各種會議供董事討論；
- 5) 編製各種報告供董事會審閱及決策；及
- 6) 為董事安排培訓。

本年度，管理層已根據企管守則之守則條文第C.1.1.2條向全體董事會成員提供每月更新資料。

董事之持續專業發展

持續專業發展

於本年度，全體董事已參與持續專業發展，透過合適培訓發展及更新彼等之知識及技能。該等培訓包括但不限於有關稅務、合規及全球經濟發展之研討會及網上匯報。該等培訓之參與乃確保彼等向董事會作出知情及恰當之貢獻。

核數師之薪酬

年內，外聘核數師中匯安達會計師事務所有限公司就提供審計服務的酬金為港幣2,250,000元。

財務報告

本公司旨在對其財務狀況及前景作出清晰、平衡及可理解評估之呈報。財務業績以盡早發佈為基礎，而中期報告及年報，連同其他股價敏感資料公佈及財務披露則根據上市規則之規定而公佈。

管理層向董事會提供解釋、資料及最新進度，讓董事會就財務及其他事項於提交董事會審批及考慮前，可作出知情評估。

企業管治報告書

於本年度內，董事已選取合適之會計政策並貫徹應用。董事確認彼等之責任為編製本集團之財務賬目，賬目須真實而公平，並根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。獨立核數師就彼等於本年度之報告責任所發出之聲明已載於本年報內。

內部監控及風險管理

工作範疇

董事會確認其責任為制訂、維持及檢討內部監控制度，使其能就財務及營運資料之可靠性及完整性、營運效率及效能、資產保障以及法例及法規遵守方面提供合理之確定。內部監控制度乃為管理(而非完全消除)失責風險而設，旨在為達至機構目標而提供合理(而非絕對)確定。審核及風險管理委員會負責協助董事會對本集團內部監控制度進行效用之年度審閱。

於本年度內，本集團內部監控部門對本集團的內部監控系統進行檢討，當中包括評估監控環境、風險評估、監控活動、資料與溝通及監督活動、按業務週期評估內部監控系統以及按企管守則之規定評估公司秘書記錄、董事會常規及年報披露。有關報告提交予董事會，以協助董事會評估本集團的內部監控系統。

審核及風險管理委員會及董事會之審閱

審核及風險管理委員會及董事會已審閱本公司本年度之財務監控、內部監控及風險管理系統。審核及風險管理委員會認為內部監控系統屬有效及足以讓董事會監察本集團之整體財務狀況及可合理確定資產不會被未授權使用或虛報重大財務資料；交易乃根據管理層之授權簽立；及會計記錄能可靠地編製供業務內使用或作刊發之財務資料，並反映資產及負債之可表述性。在任何審核及風險管理委員會成員、公司秘書或任何董事要求之情況下，可進行額外審閱。

公司秘書

黃瑞洋先生(「黃先生」)自二零一六年十二月十二日起獲委任為公司秘書。黃先生向董事會匯報管治事宜，並就確保遵守董事會程序、適用法例、規例及法規以及董事會活動能高效率及有效地進行而向董事會負責。彼亦負責確保董事會已充分掌握有關本集團的企業管治發展及協助董事的履新及專業發展。

公司秘書於本年度內已根據上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。

外聘核數師

本公司已委聘中匯安達會計師事務所有限公司為外聘核數師。截至二零一九年十二月三十一日止年度，就中匯安達會計師事務所有限公司提供服務的總酬金為港幣2,250,000元(二零一八年：港幣1,600,000元)，乃年度審計及其他審計相關服務費用。

董事對財務報表的責任及核數師責任

所有董事知悉彼等負責編製本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並確保根據適用標準及規定編製本公司綜合財務報表。

有關核數師對本集團財務報表申報責任的陳述載於本年報第48至49頁的獨立核數師報告內。

持續經營及應對措施

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，而現金及銀行結餘為港幣127,828,000元。該等狀況連同綜合財務報表附註2所述的其他狀況，顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。然而，已採取多項措施改善本集團的流動資金及財務狀況，為其營運再融資及重組其債務。

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。

企業管治報告書

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。

股東權利

本公司銳意保障股東及本公司之整體利益，並鼓勵股東出席本公司股東大會，以參與上市規則及公司條例要求股東批准之本公司重要決策。鑑於股東大會為董事會與股東直接溝通之重要機會，故本公司視本公司股東大會為一項重要事項。董事(包括獨立非執行董事)均已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及股東特別大會並回答提問。審核及風險管理委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業社會責任委員會主席以及/或獨立核數師亦已出席本公司股東大會並解答股東提問。

以下載列(a)股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序，(b)向董事會作出提問的程序及充足之聯絡資料讓該等查詢可妥善轉達；及(c)於股東大會上提呈建議之程序及充足之聯絡資料。

(a) 股東召開股東特別大會之程序

1. 於遞交請求日期持有不少於二十分之一(5%)本公司已發行繳足股本且於本公司股東大會上有投票權的單一名稱登記股東，或共同或集體登記股東(名列於本公司股東名冊)可向本公司請求以召開本公司股東特別大會。
2. 有關請求必須註明股東特別大會的主題，且必須由請求人士簽署並送達本公司註冊辦事處，地址為香港金鐘金鐘道89號力寶中心第2座3303室，且註明收件人為公司秘書。
3. 有關請求將由本公司股份過戶登記處核實。於接獲本公司股份過戶登記處確認有關要求乃妥善後，則公司秘書會將股東的要求提呈予董事會，以供載入股東特別大會通告及議程。
4. 於接獲有關請求後，董事須於遞交請求日期起二十一日內安排召開股東特別大會。股東特別大會須於發出召開會議通告日期起不多於二十八日內舉行。
5. 倘董事未能以上述方式應有關股東的請求召開股東特別大會，則請求人士或佔全體請求人士一半以上總投票權之任何請求人士可自行召開股東特別大會，惟按此召開之股東特別大會不得於遞交請求日期起計三個月屆滿後舉行。

6. 倘股東特別大會由請求人士舉行，則請求人士可就董事之違反行為所產生的任何合理支出向本公司索償。
- (b) 向董事會作出提問的程序及充足之聯絡資料讓該等查詢可妥善轉達
1. 就股東可能向董事會作出的任何提問，除不時舉行的本公司股東大會外，有關股東應以函件形式將向董事會提問送達本公司註冊辦事處，地址為香港金鐘金鐘道89號力寶中心第2座3303室，且註明收件人為公司秘書。
 2. 公司秘書將收集及閱讀股東所發出的函件。
 3. 向董事會的任何提問均應以函件形式作出，且註明提問人的地址、聯絡電話及簽署，其必須為登記股東且名列本公司股東名冊上。以電話、傳真或電郵等其他形式作出的提問均不會受理。
 4. 任何提問應僅與任何已載於本公司在最近三年內刊發的公佈、通函、中期報告或年報的事實資料有關。
 5. 在正常情況下，任何提問均會在二十一日內回覆。倘董事會認為股東的提問複雜，則回覆會於一個月內或董事認為合適的任何延長期間內作出。
 6. 股東不得基於任何刊物、來源不明的謠傳或傳聞而作出有關本公司業務事宜的提問。倘董事會認為根據上市規則或其他適用法例及條例而言屬必要，董事會可能向公眾刊發公佈，以澄清報章可能報導或來自本公司可能知悉的任何來源的任何刊物、謠傳或傳聞。
 7. 董事會對股東的提問回覆僅向有關股東作出，有關回覆一概不應在未經本公司同意下公開，本公司對任何違反保留法律權利追究。
 8. 倘出現以下情況，董事會保留權利拒絕回應提問或給予任何解釋的要求：
 - (a) 回應提問將致使披露任何本公司的機密資料或股價敏感資料；
 - (b) 回應提問將導致披露任何董事會認為(i)根據本公司須遵守的現行法例及條例(包括本公司註冊成立地點或本公司主要業務的經營所在地或本公司證券上市地點的法例及條例)屬於違法的資料；或(ii)不披露有關資料符合本公司的利益；或(iii)披露有關資料並不合理；及
 - (c) 提問本身含有任何構成誹謗或不承擔責任的蓄意陳述；或提問的性質不恰當或引起偏見或無理取鬧，或顯示濫用股東權利的任何因素。

企業管治報告書

9. 於不時舉行的本公司股東大會上，任何股東、其委任代表或企業代表可口頭於股東大會上就本公司股東大會通告及議程所載於股東大會上要處理的事項向出席董事作出任何提問。倘出席董事認為適當，則可口頭回答股東於本公司股東大會上作出的提問。董事可基於上文第8項所述因素，或因提問與本公司股東大會的主要目的並不相關，而拒絕回答任何提問，致使本公司股東大會可在不受不當延誤的情況下有秩序及合法地順利進行。
10. 董事會或其任何成員(不論共同或個別地作出且在任何形式或情況下)向有關股東作出的任何回覆，不應被視作對本公司證券的任何投資意見，或作為任何其他目的，而董事會及其任何成員及本公司概不就有關股東或任何第三方因董事會或其任何成員代表本公司就有關股東的提問所作出的任何回覆或依賴該等回覆而引致的損失承擔任何責任。

(c) 於股東大會上提呈建議之程序及充足之聯絡資料

1. 持有全體股東總投票權不少於四十分之一(2.5%)且於遞交請求當日於有關請求所涉大會上擁有投票權的任何數目登記股東(名列於股東名冊)或不少於五十名持有本公司股份而已繳足金額的平均數不少於港幣2,000元(換言之，該等股東所持的本公司股份須為已繳足最少港幣100,000元)，則可要求本公司向本公司股東發出彼等擬於本公司股東週年大會上動議之任何決議案的通告；及／或有權接收任何本公司股東大會通告之股東傳閱任何不超過一千字之陳述書，以告知該本公司股東大會上任何提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。
2. 由請求人士簽署的請求書須於不少於會議前六個星期(倘有關請求乃要求決議案通告)及不少於會議前一個星期(倘有任何其他請求)遞交至本公司註冊辦事處，地址為香港金鐘金鐘道89號力寶中心第2座3303室，並註明收件人為公司秘書，而遞交或呈交的請求書須連同一筆足夠本公司舉行有關會議所需合理費用的款項。
3. 有關要求將會由本公司股份登記處核實。於接獲本公司股份登記處確認有關要求乃妥善後，而倘有關股東已存入一筆足夠本公司發出決議案通告及傳閱陳述書的合理款項，則公司秘書會將股東的要求提呈予董事會，以將決議案載入本公司股東週年大會通告及議程。
4. 倘經本公司股份登記處核實後發現要求有所不妥，或本公司發現有關款項不足以支付本公司之合理支出，則本公司並無責任就任何該等決議案發出通告或傳閱陳述書。股東會因而接獲通知，而建議決議案不會載入本公司股東週年大會議程。

有關「股東提名董事人選的程序」的詳情，請瀏覽本公司網站。

投資者關係

問責制及透明度乃確保良好企業管治之不二法門。就此，與股東(包括機構投資者)定時溝通更屬不可或缺之部份。本公司認為良好投資者關係乃其運作之主要部份，並持續推廣投資者關係及加強與投資者之溝通。

本公司設有公司網頁(<http://www.lerthai.com.hk>)，使股東可透過互聯網取得公司資料，加強與股東之溝通，並提供重要資料予公眾投資，包括企業管治架構以及董事會轄下委員會之職權範圍。

本公司歡迎投資者及股東提出意見，並誠邀彼等分享意見及建議，電郵地址為：info@lth.com.hk。

董事會報告書

董事謹向股東成員提呈董事會報告書連同本集團於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。

本公司名稱變更

經於二零一九年一月三十日獲通過之特別決議案，本公司之名稱由「勒泰商業地產有限公司」變更為「勒泰集團有限公司」，而本公司名稱變更已於二零一九年二月十五日生效。

主要業務

本公司為投資控股公司，而其附屬公司於本年度之主要業務為物業開發及投資、投資控股、證券投資及金融業務。

本集團來自按業務及地理分部劃分之營運的收益及貢獻之分析載於綜合財務報表附註9。

業務回顧

本集團於本年度的業務回顧及本集團未來業務發展的討論載於本年報第3至12頁主席報告和管理層討論及分析。

本集團可能面對的風險及不明朗因素載於第10至12頁管理層討論及分析及第31至32頁企業管治報告書。

自截至二零一九年止財政年度後發生之影響本集團之重要事件詳情載於第12頁管理層討論及分析。本集團於本年度的業績分析載於本年報第139頁五年財務概要。本集團已採納環保政策，適當考慮影響環境事宜及減低業務營運對環境之影響。此外，本集團環保政策及業績與本集團與利益相關者的主要關係說明將載於二零二零年九月底本公司網站刊載的環境、社會及管治報告。

遵守相關法律及法規

本集團明白遵守監管規定的重要性及違規的風險。本集團一直分配系統及人力資源確保持續遵守規則及法規以及透過有效溝通維持與監管機構的穩固工作關係。

業績及分配

本集團之本年度業績載於第50頁之綜合損益報表及第51頁之綜合全面收益報表。

董事會不建議就本年度派付末期股息(二零一八年：無)。本年度概無宣派中期股息(二零一八年：無)。

分類資料

本集團按主要業務劃分之本年度收入及損益貢獻分析載於綜合財務報表附註9。

財務概要

本集團過往五個財政年度之業績、資產與負債概要載於第139頁內。

投資物業、物業、廠房及設備

投資物業、物業、廠房及設備變動的詳情分別載於綜合財務報表附註18及19。

股本

本公司之股本於本年度內之詳情載於綜合財務報表附註35。

儲備

本公司及本集團之儲備於本年度內之變動分別載於綜合財務報表附註37(b)及綜合股本權益變動表第54頁。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度，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。

董事會報告書

主要供應商及客戶

於本年度，本集團的收益指來自投資物業的租金收入及物業銷售，而本集團五大客戶的收益總額佔本集團收益總額的25%以下。

於本年度，本集團五大供應商佔總採購約42%。此外，本集團最大供應商佔本年度總採購約24%。

本年度任何時間內，概無當時及現任本公司董事、彼等的聯繫人士或任何股東(據董事所知持有本公司股本超過5%)於該等主要客戶及供應商持有任何權益。

董事

於截至二零一九年十二月三十一日止年度之董事及現任董事為：

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(於二零二零年五月十五日獲委任)
徐麗雯女士(於二零二零年五月十五日獲委任)

獨立非執行董事

溫嘉明先生(於二零一九年十二月二十七日辭任)
黃漢傑先生
黃達強先生
陳麗平女士(於二零二零年三月二十七日獲委任)

根據組織章程細則第101條，執行董事張妍女士及獨立非執行董事黃達強先生將於本公司股東週年大會上輪席退任董事職務，並合資格重選連任。

根據組織章程細則第92條，非執行董事陳浩然先生及徐麗雯女士以及獨立非執行董事陳麗平女士將於本公司股東週年大會上輪席退任董事職務，並合資格重選連任。

本財政年度及直至本報告日期本公司附屬公司董事名單存置於本公司的註冊辦事處，可供本公司股東在辦公時間內查閱。

董事之服務合約

擬於應屆本公司股東週年大會上膺選連任之董事概無訂立本集團不可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

股份獎勵計劃

本公司已採納股份獎勵計劃以確認若干僱員對本集團營運及進一步發展之貢獻及有助挽留彼等。董事會於二零一四年八月八日(「採納日期」)採納之股份獎勵計劃有效期為自採納日期起計十年。

根據股份獎勵計劃可獎勵授出的股份初步最高數目為於採納日期已發行股份的10%(即33,876,598股股份)，而根據股份獎勵計劃向經選定僱員可獎勵授出的股份最高數目不得超過於授出日期本公司已發行股份數目的1%。

股份獎勵計劃之進一步詳情載於綜合財務報表附註39(a)。

購股權計劃

於二零一四年八月二十二日，本公司採納購股權計劃。據此，董事會可酌情向其全權認為對本公司或本集團作出或將作出貢獻之本公司或本集團任何董事及任何僱員授予購股權。

根據於購股權計劃採納日期已發行之338,765,987股股份計算，根據購股權計劃可能授出之購股權獲行使而將予發行之股份最高數目為33,876,598股股份，即已發行股份之10%及根據購股權計劃及本公司採納之任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之所有購股權獲行使而可能發行之股份最高數目不時已發行股份之30%。購股權計劃有效日期由二零一四年八月二十二日購股權計劃採納日期起計十年。購股權計劃可於本公司網站查閱。

於二零一六年五月十六日，本公司根據購股權計劃向經選定承授人授出33,876,590份購股權，其中包括分別向前任執行董事楊少星先生及執行董事張妍女士授出的3,387,659份購股權。

本公司於二零一九年六月二十六日更新計劃授權限額，經更新計劃授權限額包括76,765,486股股份，佔於二零一九年六月二十六日舉行股東週年大會日期已發行股份總數10%。

購股權計劃之進一步詳情載於綜合財務報表附註39(b)。

董事會報告書

董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之證券權益

於二零一九年十二月三十一日，董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有任何根據證券及期貨條例第352條置存之本公司登記冊所載錄，或根據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」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

本公司普通股

董事名稱	身份／權益性質	持有普通股數目	持有相關股份數目	佔已發行股份總數之百分比(概約)
楊龍飛 ¹	實益擁有人	206,666,666 (L)	155,555,556 (L)	47.19%
	受控法團持有實際權益	254,055,888 (L)	-	33.09%
張妍 ²	實益擁有人	2,178,000 (L)	3,387,659 (L)	0.73%

(L)指好倉

附註：

1. 楊龍飛先生為本公司於二零一八年四月二十日向其發行之可換股證券項下之206,666,666股股份及155,555,556股相關股份之持有人。254,055,888股股份由楊龍飛先生全資及實益擁有之公司中國勒泰持有。根據證券及期貨條例，楊龍飛先生被視為於中國勒泰持有之254,055,888股本公司股份中擁有權益。
2. 張妍女士持有之本公司3,387,659股相關股份相當於本公司根據購股權計劃於二零一六年五月十六日授出之購股權。有關詳情請參閱上文「購股權計劃」。

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註39(b)。下表披露本公司於本年度已發行購股權之詳情：

董事姓名	授出日期	行使期	每股行使價 港元	於二零一九年	於二零一九年	
				一月一日 尚未行使	於本年度 十二月三十一日 行使	尚未行使
第一類：董事						
張妍	16.5.2016	16.5.2016-15.5.2026	4.11	3,387,659	-	3,387,659
董事合計				3,387,659	-	3,387,659
第二類：僱員						
	16.5.2016	16.5.2016-15.5.2026	4.11	30,488,931	-	30,488,931
僱員合計				30,488,931	-	30,488,931
所有類別合計				33,876,590	-	33,876,590

除上述披露者外，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或視為擁有任何根據證券及期貨條例第352條置存登記冊所載錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上述披露者外，於本年度，概無董事或本公司最高行政人員以及彼等之配偶或十八歲以下子女獲授或已行使任何可認購本公司或其相聯法團任何證券之權利。

董事會報告書

主要股東於本公司之證券權益

於二零一九年十二月三十一日，就董事或本公司最高行政人員所知悉，本公司根據證券及期貨條例第336條須置存之登記冊所載錄於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉之人士(董事或本公司最高行政人員除外)如下：

股東名稱	身份／權益性質	持有普通股數目	持有相關 股份數目	佔已發行 股份總數之 百分比(概約)
中國泰勒 ¹	實益擁有人	254,055,888 (L)	-	33.10%
Fantastic Stargaze Limited ²	實益擁有人	-	74,444,444 (L)	10.82%
	於股份中擁有抵押權益	416,278,110 (L)	-	60.52%
Peace Winner Limited ³	於股份中擁有抵押權益	416,278,110 (L)	-	60.52%
中國華融海外投資控股 有限公司 ⁴	受控法團持有實際權益	-	74,444,444 (L)	10.82%
	於股份中擁有抵押權益	416,278,110 (L)	-	60.52%
華融華僑資產管理股份 有限公司 ⁵	受控法團持有實際權益	-	74,444,444 (L)	10.82%
	於股份中擁有抵押權益	416,278,110 (L)	-	60.52%
華融致遠投資管理 有限責任公司 ⁶	受控法團持有實際權益	-	74,444,444 (L)	10.82%
	於股份中擁有抵押權益	416,278,110 (L)	-	60.52%
中國華融資產管理股份 有限公司 ⁷	受控法團持有實際權益	-	74,444,444 (L)	10.82%
	受控法團持有抵押權益	416,278,110 (L)	-	60.52%
中華人民共和國財政部 ⁸	受控法團持有實際權益	-	74,444,444 (L)	10.82%
	於股份中擁有抵押權益	416,278,110 (L)	-	60.52%
廣東錦峰集團有限公司 ⁹	受控法團持有實際權益	-	74,444,444 (L)	10.82%
	於股份中擁有抵押權益	416,278,110 (L)	-	60.52%
香港錦峰集團有限公司 ¹⁰	受控法團持有實際權益	-	74,444,444 (L)	10.82%
	於股份中擁有抵押權益	416,278,110 (L)	-	60.52%

股東名稱	身份／權益性質	持有普通股數目	持有相關 股份數目	佔已發行 股份總數之 百分比(概約)
孫少杰 ¹¹	受控法團持有實際權益 於股份中擁有抵押權益	- 416,278,110 (L)	74,444,444 (L) -	10.82% 60.52%
中國同祥控股集團有限公司 ¹²	實際權益	46,638,888 (L)	67,111,111 (L)	11.82%
Whitestream Development Limited	實際權益	864,000 (L)	64,444,444 (L)	9.49%
Zhao Zhijiang	實際權益	-	62,222,222 (L)	8.11%

(L)指好倉

附註：

- 中國勒泰由本公司主席、行政總裁兼執行董事楊龍飛先生全資擁有。
- 楊龍飛先生與中國勒泰已就彼等分別持有的(i)本公司於二零一八年四月二十日發行之港幣200,000,000元可換股證券及254,055,888股股份及(ii)162,222,222股本公司股份向中國華融海外投資控股有限公司的附屬公司Fantastic Stargaze Limited提供優先權股份押記，以為由本公司發行本金額為港幣450,000,000元的可換股票據項下的付款責任提供抵押。Fantastic Stargaze Limited是本金額為港幣450,000,000元之可換股票據(可轉換為30,000,000股本公司股份)之持有人。更多詳情請參閱本公司日期為二零一七年一月二十二日之公告。
- Peace Winner Limited為中國華融海外投資控股有限公司之全資附屬公司。
- Fantastic Stargaze Limited為中國華融海外投資控股有限公司之全資附屬公司。
- 中國華融海外投資控股有限公司為華融華僑資產管理股份有限公司之全資附屬公司。
- 華融致遠投資管理有限責任公司擁有華融華僑資產管理股份有限公司51%股權之權益。
- 華融致遠投資管理有限責任公司為中國華融資產管理股份有限公司之全資附屬公司。
- 中華人民共和國財政部擁有中國華融資產管理股份有限公司67.75%股權之權益。
- 廣東錦峰集團有限公司擁有華融華僑資產管理股份有限公司40%股權之權益。
- 廣東錦峰集團有限公司為香港錦峰集團有限公司之全資附屬公司。
- 香港錦峰集團有限公司由孫少杰先生全資擁有。
- 中國同祥控股集團有限公司分別由傅建永及傅一翔擁有50%權益。

除上文披露外，於二零一九年十二月三十一日，概無任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)曾知會本公司其於本公司股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記載於本公司根據證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的權益或淡倉。

董事會報告書

購買股份或債券之安排

除綜合財務報表附註39披露的購股權計劃及股份獎勵計劃外，本公司、其最終控股公司或其最終控股公司之任何附屬公司概無於本年度內作出任何安排，以使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

董事於重大交易、安排或合約之權益

除下文「關連交易及持續關連交易」一段所披露者外，於年結日時或本年度內任何時間，並無任何本公司董事或其有關連實體在本公司、其母公司、附屬公司或同系附屬公司之任何與本公司業務有關之重大交易、安排或合約(在本年度內或結束時仍然生效者)上直接或間接擁有任何重大權益。

關連方交易、關連交易及持續關連交易

除綜合財務報表附註43及以下所披露者外，本集團於本年度並無進行任何重大關連方交易或關連交易或持續關連交易。

關連交易及持續關連交易

年內，本集團訂立若干關連方交易，而根據上市規則第十四A章，該等交易亦屬關連交易。年內所有附帶上市規則披露規定之關連交易及持續關連交易於以下詳列，該等交易亦載於綜合財務報表附註43。本公司董事確認已遵守上市規則第十四A章有關的披露規定。

關連交易

出售LT International Investment之股權及待售貸款

於二零一八年十月二十三日，本公司與楊先生訂立買賣協議(「協議」)出售LT International Investment Holdings Limited(「LT International Investment」)的全部已發行股本，及待售貸款，其指由LT International Investment對本公司結欠或產生之所有責任、負債及債務，總代價為港幣247,369,000元。LT International Investment透過其全資附屬公司LTG Platinum LLC及LTG South Hills LLC主要於美國從事物業發展及投資業務。有關收購其後已於二零一九年一月三十日舉行之股東特別大會上獲本公司之獨立股東批准。出售已於二零一九年二月四日完成，而本金總額為港幣239,569,000元承兌票據已由楊先生向本公司發出，並已於本年度全數償付。

持續關連交易

1. 遠洋城企業管理與勒泰物業服務之物業管理服務框架協議(服務協議於二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日前有效)

根據日期為二零一八年十一月九日(於二零一八年十二月三十一日簽署補充協議)之物業管理服務框架協議，楊龍飛間接全資擁有公司勒泰物業服務有限公司(「勒泰物業服務」)同意根據物業管理服務框架協議所載向唐山勒泰遠洋城企業管理有限公司(「遠洋城企業管理」，為本公司之間接全資附屬公司)提供唐山遠洋城購物中心的物業管理服務，截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止三個年度之年度上限分別為人民幣28,895,125元、人民幣29,151,732元及人民幣29,375,583元。

上述持續關連交易已經本公司之獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事確認上述關連交易(a)屬本集團在一般及日常業務過程中訂立；(b)按照一般商業條款或按不遜於提供予獨立第三方或自其獲得之條款進行；(c)根據規管該等交易之相關協議進行，相關協議條款屬公平合理且符合本公司股東整體利益；及(d)截至二零一八年十二月三十一日的年度內，沒有提供任何服務及收取任何費用。

進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十一月九日及二零一八年十二月三十一日之公告。

2. 遠洋城企業管理及勒泰物業服務之委託營運服務框架協議(服務協議期限於自資產支持專項計劃成立之日起計八年)

根據日期為二零一八年十一月九日之委託營運服務框架協議，勒泰物業服務同意根據委託營運服務框架協議所載向遠洋城企業管理提供唐山遠洋城購物中心的委託營運服務，年度上限為人民幣3,000,000元。

上述持續關連交易已經本公司之獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事確認上述關連交易(a)屬本集團在一般及日常業務過程中訂立；(b)按照一般商業條款或按不遜於提供予獨立第三方或自其獲得之條款進行；(c)根據規管該等交易之相關協議進行，相關協議條款屬公平合理且符合本公司股東整體利益；及(d)截至二零一八年十二月三十一日的年度內，沒有提供任何服務及收取任何費用。

進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十一月九日之公告。

董事會報告書

上述協議已經由本公司獨立非執行董事審閱，彼等已確認上述協議乃(a)於本集團一般及日常業務中訂立；(b)是按照一般商務條款進行，或如可供比較的交易不足以判斷該等交易的條款是否一般商務條款，則對本集團而言，該等交易的條款不遜於獨立第三方可取得或提供的條款；及(c)是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司已聘用核數師，遵照香港會計師公會發出的《香港審核保證委聘準則3000號(經修訂)》的「審核或審閱過去財務資料以外的核證委聘」及參照《實務說明》第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出匯報。本公司核數師已根據根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14A.56段就本年報第45頁所載本集團披露的持續關連交易，發出載有其發現及結論的無保留意見函件。本公司已將核數師函件副本向香港聯合交易所有限公司提供。

根據所進行之工作，本公司核數師已向我們確認，就上述持續關連交易而言：(a)核數師並無注意到任何事項致使核數師相信該等交易並未獲本公司董事會批准；(b)核數師並無注意到任何事項致使核數師相信該等交易在所有重大方面並無根據規管有關交易之相關協議訂立；及(d)就各項交易之總金額而言，核數師並無注意到任何事項致使核數師相信該等交易已超過本公司日期為二零一八年十一月九日之公告所披露之年度上限。

管理合約

年內，概無訂立或存在涉及本集團全部或任何重大部分業務的管理及行政合約。

獲准許的彌償條文

本公司組織章程細則第177條規定，本公司的每名董事、經理、秘書或其他高級人員及每名核數師均有權針對其在或就履行其職位職責或有關其他情況下可能蒙受或招致的所有損失或法律責任，從本公司資產中獲得彌償，而董事、經理、秘書、其他高級人員或核數師概不對其履行職位職責時或有關情況下本公司可能發生或由本公司招致的任何損失、損害或不幸情況負責，以公司條例所准許者為限。本集團將檢討並考慮在需要時為針對其董事的法律訴訟安排適當的保險。

董事於競爭性業務之權益

於二零一九年十二月三十一日，概無董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

退休福利計劃

本集團退休福利計劃之詳情載於綜合財務報表附註39。

公眾持股量

根據本公司公開可得資料及就董事所知悉，本公司於本年度截至本報告日期已維持上市規則所規定之指定公眾持股量。

核數師

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表乃由中匯安達會計師事務所有限公司審核。中匯安達會計師事務所有限公司將退任且符合資格獲續聘。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項有關續聘中匯安達會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案。截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃由德勤•關黃陳方會計師行審核。

本公司已委任中匯安達會計師事務所有限公司為本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之核數師，以填補德勤•關黃陳方會計師行辭任之空缺。

除上文所披露者外，本公司核數師於過往三年並無變動。

代表董事會

楊龍飛

主席、行政總裁兼執行董事

香港，二零二零年六月十九日

獨立核數師報告



致勒泰集團有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

綜合財務報表審核報告

不發表意見

吾等獲委聘審核勒泰集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)刊於第50至138頁之綜合財務報表，其包括於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況報表以及截至該日止年度之綜合損益報表、綜合全面收益報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

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港幣367,223,000元及其他承擔港幣241,438,000元。該等狀況表明存在可能導致對 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。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例編製真實而中肯的綜合財務報表，並董事必須確保採用彼等認為屬必要之內部控制，以令綜合財務報表之編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基準，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等之責任為根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對 貴集團之綜合財務報表進行審核，並發出核數師報告。然而，由於吾等之報告內「不發表意見之基準」一節內提述之事宜，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。

根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。

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。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

楊匡俊

審核項目董事

執業證書編號P07374

香港，二零二零年六月十九日

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	8	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	10	189,711	–
利息收益		73,972	26,326
其他收入及收益，淨額	11	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	12	(736,879)	(791,973)
除稅前溢利		241,834	1,117,160
所得稅開支	13	(105,128)	(407,483)
本公司權益持有人應佔年內溢利	14	136,706	709,677
每股盈利(港元)	17		
– 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	136,706	709,677
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	(1,949)	-
本年度其他全面收益／(開支)，除稅後	18,301	(394,845)
本公司權益持有人應佔年內全面收益總額	155,007	314,832

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	18	19,977,883	20,658,520
物業、廠房及設備	19	19,954	20,270
使用權資產	20	2,712	–
按金及預付款項	21	202,342	125,246
應收利息	22	–	41,561
已抵押銀行存款	22	21,960	1,736,463
遞延稅項資產	34	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	23	3,023,091	2,655,213
持作出售物業	23	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	24	386,384	441,955
受限制銀行結餘	22	4	11,135
已抵押銀行存款	22	6,523	6,872
現金及銀行結餘	22	127,828	184,107
		3,860,438	3,710,325
持作出售之非流動資產	25	–	373,461
		3,860,438	4,083,786
流動負債			
貿易及其他應付賬款及應計款項	26	3,238,209	3,255,464
合約負債	27	1,685,661	1,922,370
應付稅項		92,743	27,000
銀行及其他借款	28	5,236,123	1,915,517
可換股債券	29	386,117	380,363
優先票據	30	109,327	100,226
債券	32	42,485	39,062
租賃負債	33	2,997	–
		10,793,662	7,640,002
流動負債淨額		(6,933,224)	(3,556,216)
總資產減流動負債		13,301,094	19,035,343

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
非流動負債			
銀行及其他借款	28	4,708,209	9,892,573
可換股證券	31	56,667	56,444
遞延稅項負債	34	2,986,009	2,994,089
		7,750,885	12,943,106
資產淨額			
		5,550,209	6,092,237
資本及儲備			
股本	35	1,548,192	2,086,958
儲備	37	3,554,079	2,854,808
本公司權益持有人應佔權益			
永續資本工具	38	447,938	1,150,471
		5,102,271	4,941,766
總權益			
		5,550,209	6,092,237

於第50頁至第138頁之綜合財務報表已於二零二零年六月十九日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

楊龍飛
董事

張妍
董事

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本 千港元	股本 削減儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	法定儲備 千港元	可換股 證券權益 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	合併儲備 千港元	重估儲備 千港元	(累計虧損) / 保留溢利 千港元	永續資本 工具 千港元	總權益 千港元
於二零一八年一月一日	498,548	-	69,242	5,548	-	(377,719)	53,068	(14,996)	5,949,197	-	6,182,888
年度全面(開支)/收益總額	-	-	-	-	-	(424,081)	-	29,236	709,677	-	314,832
共同控制下的實體合併後發行可換股證券 (附註31)	-	-	-	-	3,961,106	-	(4,049,057)	-	-	-	(87,951)
共同控制下的實體合併(附註)	-	-	-	-	-	-	(53,068)	-	-	-	(53,068)
共同控制下的合併後撤銷款項	-	-	-	-	-	-	(1,447,621)	-	-	-	(1,447,621)
關連公司授出之永續資本工具(附註38)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,150,471	1,150,471
於兌換可換股證券時發行之股份 (附註35(a))	1,588,410	-	-	-	(1,555,724)	-	-	-	-	-	32,686
於二零一八年十二月三十一日	2,086,958	-	69,242	5,548	2,405,382	(801,800)	(5,496,678)	14,240	6,658,874	1,150,471	6,092,237
於二零一九年一月一日，如先前所呈報 會計政策變動之影響(附註3.1)	2,086,958	-	69,242	5,548	2,405,382	(801,800)	(5,496,678)	14,240	6,658,874	1,150,471	6,092,237
	-	-	-	-	-	-	-	-	(231)	-	(231)
於二零一九年一月一日，經重列	2,086,958	-	69,242	5,548	2,405,382	(801,800)	(5,496,678)	14,240	6,658,643	1,150,471	6,092,006
年度全面(開支)/收益總額	-	-	-	-	-	(8,617)	-	26,918	136,706	-	155,007
於兌換可換股證券時發行之股份 (附註35(b))	361,234	-	-	-	(355,505)	-	-	-	-	-	5,729
股本削減(附註35(c))	(900,000)	133,440	-	-	-	-	-	-	766,560	-	-
償付承兌票據	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(195,209)	(195,209)
抵銷應收關連公司款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(507,324)	(507,324)
於二零一九年十二月三十一日	1,548,192	133,440	69,242	5,548	2,049,877	(810,417)	(5,496,678)	41,158	7,561,909	447,938	5,550,209

附註：由嘉寶控股有限公司(「嘉寶」)於二零一八年年初完成後合併唐山遠洋城購物廣場物業服務有限公司的影響。詳情請參閱本公司日期為二零一八年三月二十八日之通函內所載之嘉寶的會計師報告。

綜合現金流量表

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
來自經營業務的現金流量		
除稅前溢利	241,834	1,117,160
調整下列各項：		
利息收益	(73,972)	(26,326)
自願放棄物業之收益	(189,711)	-
匯兌虧損／(收益)淨額	3,661	(120,275)
投資物業公平值增加	(227,593)	(1,387,700)
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公平值減少／(增加)	1,543	(350)
折舊	6,997	10,719
出售一間附屬公司之收益	(8,460)	-
財務費用	736,879	791,973
出售物業、廠房及設備之虧損	246	12,652
營運資金變動前之經營溢利	494,648	433,796
開發中待售物業及持作出售物業變動	281,094	(302,709)
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項變動	55,381	(69,785)
貿易及其他應付賬款以及應計款項變動	135,195	(55,547)
合約負債變動	(204,017)	188,177
經營業務所得現金	762,301	193,932
已付所得稅	(191)	(137)
租賃付款利息部分	(427)	-
經營業務所得現金淨額	761,683	193,795
來自投資業務的現金流量		
已收利息	105,462	9,082
投資物業付款	(100,364)	(115,933)
添置物業、廠房及設備	(7,758)	(357)
出售一間附屬公司	(5,892)	-
償付承兌票據的所得款項	50,000	-
向關連方墊款	(2,307,287)	(1,920,654)
來自關連方還款	1,799,962	1,912,622
購買按公平值計入損益之投資	-	(3,725)
投資業務所用現金淨額	(465,877)	(118,965)

綜合現金流量表

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
來自融資業務的現金流量	40(b)		
籌集銀行及其他借款		249,436	1,710,417
償還銀行及其他借款		(1,817,957)	(1,503,660)
償還可換股債券		(5,667)	(121,073)
租賃付款本金部分		(2,658)	-
來自一間關連公司貸款		-	535,854
償還來自一間關連公司貸款		-	(369,187)
已付利息		(453,866)	(573,258)
向一間附屬公司的一名前股東還款		-	(350,444)
來自租戶及其他公司墊款		15,721	16,020
向租戶及其他公司還款		(43,586)	(33,663)
解除受限制銀行結餘		1,601,826	267,749
存置受限制銀行結餘		(1,590,887)	(4,216)
解除已抵押銀行存款		1,758,625	181,307
存置已抵押銀行存款		(51,540)	(4,137)
融資業務所用現金淨額		(340,553)	(248,291)
現金及現金等值項目減少淨額		(44,747)	(173,461)
匯率變動之影響淨額		(11,532)	(38,829)
於年初之現金及現金等值項目		184,107	396,397
於年末之現金及現金等值項目		127,828	184,107
現金及現金等值項目分析			
現金及銀行結餘		127,828	184,107

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。其附屬公司的主要業務載列於綜合財務報表附註47。

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(「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。

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。

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

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	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。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

應用新訂及香港財務報告準則之修訂(續)

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(續)

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報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。

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

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

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. 主要會計政策

此等綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公認會計原則及聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定的適用披露資料編製。

此等綜合財務報表乃按歷史成本慣例基準編製，並經按公平值／公平值減銷售成本計量之投資物業及若干金融工具調整。

為遵守香港財務報告準則，編製綜合財務報表時須使用若干主要假設及估計，亦要求董事於應用會計政策之過程中作出判斷。有關涉及關鍵判斷之範疇及假設及估計對此等綜合財務報表而言屬重大之範疇，請參閱綜合財務報表附註5之披露。

於編製此等綜合財務報表時應用之主要會計政策列載如下。

綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。附屬公司是指本集團對其擁有控制權的實體。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。當本集團的現有權力賦予其目前掌控有關業務(即大幅影響實體回報的業務)時，則本集團對該實體行使權力。

在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有的潛在投票權，以釐定其是否擁有控制權。在持有人能實際行使潛在投票權的情況下，方會考慮其權利。

4. 主要會計政策(續)

綜合入賬(續)

附屬公司在控制權轉移至本集團之日綜合入賬，而在控制權終止之日起停止綜合入賬。

出售附屬公司而導致失去控制權之收益或虧損為(i)出售代價之公平值加任何保留於該附屬公司之投資之公平值及(ii)本公司分佔該附屬公司淨資產加該附屬公司餘下的任何商譽及任何相關累計外幣換算儲備之差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利均予以對銷。除非交易提供證據顯示所轉移資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。倘有需要，附屬公司之會計政策在必要時已作出改變，以確保符合本集團採納之政策。

外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

各集團實體財務報表內之項目，均以實體經營業務之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計算。綜合財務報表以港元列賬，其為本公司之呈列貨幣。本公司之功能貨幣為人民幣。董事會認為選擇港元為呈列貨幣會最適合股東和投資者的需要。

(b) 各實體財務報表內之交易及結餘

外幣交易於首次確認時按交易日之現行匯率折算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各呈報期末之匯率折算。該換算政策所產生之收益及虧損於損益表確認。

以外幣之公平值計量的非貨幣項目，乃使用於釐定公平值當日之匯率進行兌換。

當非貨幣項目之收益或虧損於其他全面收益確認時，該收益或虧損之任何匯兌組成部分於其他全面收益中確認。當非貨幣項目之收益或虧損於損益中確認，該收益或虧損之任何匯兌組成部分於損益中確認。

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

4. 主要會計政策(續)

外幣換算(續)

(c) 綜合賬目之換算

所有功能貨幣有別於本公司的呈列貨幣之本集團實體之業績及財務狀況均按以下方式換算為本公司的呈列貨幣：

- (i) 於各財務狀況報表呈列的資產及負債乃按有關財務狀況報表日期之收市匯率換算；
- (ii) 收入及開支乃按平均匯率換算(除非該平均匯率並非交易日當前匯率之累積影響之合理近似值，在該情況下，收入及開支按交易日之匯率換算)；及
- (iii) 所有因此產生之匯兌差額均於匯兌儲備確認。

於綜合賬目時，換算於海外實體的投資淨額及換算借貸產生之匯兌差額均於匯兌儲備確認。於出售海外業務時，有關匯兌差額於綜合損益確認為出售之部分收益或虧損。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減去累計折舊及減值虧損後列示。

期後成本僅在與項目有關的未來經濟效益很可能流入本集團，且該項目的成本能可靠計算時計入有關資產的賬面值或確認為單獨資產(如適用)。所有其他維修及保養於其產生期間於損益確認。

物業、廠房及設備折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷其成本減其剩餘價值計算。主要可使用年期如下：

樓宇	20至35年
傢俱及裝置及電腦設備	3至10年
租賃裝修	按租期8年或餘下租期(以較短者為準)
汽車	4至6年
機器	5年

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各報告期末予以檢討，並作出調整(倘合適)。

在建工程乃建築中的樓宇及等待安裝的廠房及機器，按成本減去減值虧損列賬。當有關資產可供使用時，折舊即開始。

出售物業、廠房及設備之盈虧為相關資產銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額，並於損益內確認。

4. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之土地及／或樓宇。投資物業(包括在建或開發以供日後用作投資物業之物業)初步按其成本(包括該物業所有直接成本)計量。

於初步確認後，投資物業根據外部獨立估值師之估值以其公平值列賬。投資物業公平值變動產生之收益或虧損於產生期間在損益表確認。

倘投資物業由擁有人佔用或持作出售物業，則投資物業重新分類為物業、廠房及設備或持作出售物業(倘適用)，而為進行會計處理，投資物業於重新分類當日之公允價值即為成本。

倘持作出售物業成為投資物業，則此項目於轉撥日之賬面值與公平值之間產生之任何差額於損益確認。

現正興建或開發供日後用作投資物業之物業按成本減減值虧損列賬，直至完成興建或發展，屆時會按公平值列賬。公平值與先前賬面值間之差額於損益內確認。

出售投資物業之收益或虧損乃出售所得款項淨額與該物業之賬面值兩者之差額，並於損益確認。

證券化

本集團將若干投資物業予以證券化，一般將該等資產出售予特定目的實體，然後再由該實體向投資者發行證券。證券化資產的權益以優先級或次級資產支持證券或其他剩餘權益(保留權益)的形式體現。保留權益於本集團綜合財務狀況報表以公平值列值。

於應用證券化資產政策時，本集團已考慮所轉移資產的風險及報酬轉移程度以及本集團對所轉移資產行使控制權的程度：

- 當本集團已轉移資產所有權幾乎全部風險及報酬時，本集團將終止確認資產；
- 當本集團保留相關資產所有權幾乎全部風險及報酬時，本集團將繼續確認相關資產；及
- 當本集團並未轉移或保留金融資產所有權幾乎全部風險及報酬時，本集團將釐定對相關資產是否存在控制。倘本集團並未保留控制權，其須終止確認資產，並把在轉移中產生或保留的任何權利及義務分別確認為資產或負債。倘本集團已保留控制權，則根據對資產的繼續涉入程度確認資產。

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

4. 主要會計政策(續)

租約

(a) 本集團作為承租人

二零一九年一月一日起適用的政策

當租賃資產可供本集團使用時，租賃確認為使用權資產及相應租賃負債。使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損列賬。使用權資產之折舊按若干比率計算，以於資產之可用年期及租期(以較短者為準)內以直線法撇銷其成本。樓宇的主要可用年期為三年。

使用權資產按成本計量，成本包括租賃負債之初步計量金額、預付租賃款項、初步直接成本及復原成本。租賃負債包括以租賃隱含利率(如可釐定)或本集團之增量借款利率貼現之租賃款項淨現值。每筆租賃款項乃於負債與融資成本之間分配。融資成本於租期內在損益扣除，以就租賃負債結餘得出恆定週期利率。

與短期租賃及低價值資產租賃有關之款項於租期內以直線法在損益確認為開支。短期租賃指初步租期為12個月或以下之租賃。低價值資產指價值為5,000美元以下之資產。

二零一九年一月一日前適用的政策

如租賃不會使資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團，則入賬列為經營租賃。租賃款項(扣除出租人給予之任何優惠)按租期以直線法確認為開支。

(b) 本集團作為出租人－經營租約

資產擁有權的全部風險及回報並無實質上轉移至承租人的租約入賬列作經營租約。經營租約租金收入按有關租期以直線法確認。

開發中待售物業

開發中待售物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、資本化借貸及該等物業應佔之其他直接成本。可變現淨值乃參照報告期後收到之銷售所得款項減去銷售開支，或按當前市況估計而釐定。於竣工時，有關物業將以當時之賬面值重新分類為持作出售物業。

持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。物業成本包括收購成本、預付土地租賃款項、工程成本、已資本化借貸成本及有關物業應佔之其他直接成本。可變現淨值乃根據報告期後所得之銷售所得款項減銷售開支釐定，或按當時市場情況估計。

4. 主要會計政策(續)

確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於本集團成為有關工具合約條文之訂約方時，於財務狀況報表內確認。

當收取資產現金流量之合約權利屆滿；本集團轉讓相關資產擁有權之絕大部份風險及回報；或本集團既不轉讓亦不保留資產擁有權之絕大部份風險及回報，惟不保留對相關資產之控制權時，則終止確認金融資產。於終止確認一項金融資產時，該項資產之賬面值與已收代價之差額於損益中確認。

當相關合約中規定之責任獲解除、註銷或屆滿時，則終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益中確認。

金融資產

金融資產於根據合約(有關條款規定須於相關市場制訂之時限內交付資產)購買或出售金融資產時按交易日確認及終止確認，並按公平值加直接應佔交易成本作初步計算，惟按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之投資則除外。收購按公平值計入損益的投資之直接應佔交易成本即時於損益確認。

本集團金融資產分類為以下類別：

- 按攤銷成本計量之金融資產；及
- 按公平值計入損益之投資。

(a) 按攤銷成本計量之金融資產

倘符合下列兩項條件的金融資產(包括應收賬款及其他應收賬款)分類至此類別：

- 資產乃按目的為持有資產以收集合約現金流量的業務模式持有；及
- 資產合約條款於特定日子產生現金流量，有關現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款。

有關項目其後以實際利率法按攤銷成本減去預期信貸虧損之虧損撥備計量。

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

4. 主要會計政策(續)

金融資產(續)

(b) 按公平值計入損益之投資

倘金融資產不符合按攤銷成本計量的條件及於其他全面收益按公平值計算的債務投資條件，除非本集團於初步確認時將並非持作買賣的股權投資指定為於其他全面收益按公平值計量，則金融資產分類至此類別。

按公平值計入損益之投資其後按公平值計量，公平值變動產生之任何收益或虧損於損益中確認。於損益確認之公平值收益或虧損乃減去所有利息收入及股息收入。利息收入及股息收入於損益中確認。

預期信貸虧損之虧損撥備

本集團按攤銷成本計量之金融資產的預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損乃加權平均信貸虧損，並以發生相關違約風險之金額作為加權數值。

於各報告期末，本集團計量金融工具的虧損撥備，金額等於該金融工具預計年期內所有可能違約事件所產生應收賬款的預期信貸虧損(「存續期預期信貸虧損」)，或自初步確認後該金融工具的信貸風險大幅增加。

倘於報告期末，金融工具(應收賬款除外)的信貸風險自初步確認後並無大幅增加，本集團會按相等於反映該金融工具可能於報告期後12個月內發生的違約事件所引致預期信貸虧損的存續期預期信貸虧損部分的金額，計量該金融工具之虧損撥備。

於報告期末將虧損撥備調整至所需金額的預期信貸虧損或撥回金額，於損益中確認為減值收益或虧損。

現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目乃指銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款及可隨時轉換為確實數額現金且無重大價值變動風險之短期高度流動投資項目。須於要求時償還之銀行透支為本集團現金管理之組成部份，亦會列作現金及現金等值項目之部份。

4. 主要會計政策(續)

金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則下金融負債及股本工具之釋義分類。股本工具為任何證明扣除所有負債後本集團資產剩餘權益之合約。下文載列就特定金融負債及股本工具所採納之會計政策。

可換股證券

賦予持有人權利按固定轉換價將證券轉換為固定數目之股本工具之可換股證券乃視為由負債及權益部分組成之複合工具。於發行當日，負債部分之公允價值乃按當時適用於類似非可換股債務之市場利率估計。嵌入複合工具的任何衍生特質的公允價值計入負債部分。發行可換股債券之所得款項與劃定為負債部分之公允價值之差額，即讓持有人可轉換債券為本集團股權之內含期權，乃計入權益列為可換股債券權益儲備。負債部分使用實際利率法按攤銷成本列為負債，直至獲轉換或贖回時註銷為止。衍生部分按公允價值計量，收益及虧損於損益確認。

交易成本乃根據可換股證券之負債及權益部分於發行當日之相關賬面值分攤。與權益部分有關之份額乃直接在權益中扣除。

可換股債券

倘換股權將透過以固定金額之現金或另一項金融資產換取固定數目之本公司本身股本工具以外之方式結算，則分類為換股權衍生工具。債務合約之內含利率下限與主體合約密切相關，惟下限利率須相當於或低於合約發出時之市場利率，且利率下限就主體合約而言並無槓桿作用。

本集團已指定具有換股權及內含利率下限之可換股債券為按公平值計入損益之金融負債。於初步確認之日及其後報告期末，可換股債券按公平值計量，而該等負債信貸風險變動應佔該等金融負債公平值變動將於其他全面收益確認，而餘下公平值變動於損益確認。

借貸

借貸初步按公平值扣除所產生交易成本確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

借貸分類為流動負債，除非本集團具無條件權力將負債還款期遞延至報告期後最少12個月則作別論。

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

4. 主要會計政策(續)

貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響甚微，於此情況下，則按成本入賬。

股本工具

本公司發行之股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

來自客戶合約之收益

收益乃根據與客戶訂立的合約所訂明的代價參考慣常業務慣例計量以及不包括代表第三方收取的金額。對於客戶付款與承諾產品或服務轉移期間超過一年的合約，乃就顯著融資成分的影響對代價進行調整。

本集團通過將產品或服務的控制權轉移給客戶而履行履約責任時確認收益。視乎合約條款和適用於該合約的法律，履約責任可以在一段時間內或於某一時間點履行。倘若符合以下情況，履約責任將在一段時間內履行：

- 客戶同時獲得及消費本集團履約所提供的利益；
- 本集團履約會創造或加強客戶隨著創造或加強資產而控制的資產；或
- 本集團履約不會創造可由本集團另作他用的資產，且本集團對迄今完成的履約付款擁有可強制執行的權利。

倘若履約責任在一段時間內履行，收益乃參照履約責任圓滿完成的進展確認。否則，收益於客戶取得產品或服務控制權的時點確認。

其他收益

利息收入利用實際利率法確認。

僱員福利

(a) 僱員享有假期

僱員之年假及長期服務休假權利乃於僱員應享有時確認。本集團已就截至報告期末止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假權利不作確認，直至僱員正式休假為止。

4. 主要會計政策(續)

僱員福利(續)

(b) 退休金責任

本集團已根據強制性公積金計劃管理局之規則及條例就所有合資格香港僱員採納強積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃的資產與本集團的資產分開持有，並由信託人以基金託管。供款的數額乃根據僱員從本集團獲得有關收入的某指定百分比計算，按強積金計劃之規則於到期應付時在損益中扣除。當僱員不再參與強積金計劃時，強制供款盡歸僱員所有。

根據中華人民共和國(「中國」)有關法律及規例，中國附屬公司須向國家管理退休福利計劃就僱員薪金之若干百分比供款。本集團就此退休福利計劃之唯一責任為根據該計劃作出規定供款。

美利堅合眾國(「美國」)附屬公司之僱員為各政府部門及私人機構經營之退休計劃成員。該等附屬公司須按該等僱員薪酬相關部份之若干百分比向退休計劃供款以資助福利。本集團就退休計劃之唯一責任為須根據退休計劃供款。

(c) 終止職務福利

終止職務福利於本集團不能再取消提供該等福利及本集團確認重組成本及涉及支付終止職務福利之日(以較早者為準)，方予確認。

以股份為基礎的付款

本集團向若干董事及僱員發行按股權結算以股份為基礎的付款。

向若干董事及僱員作出按股權結算以股份為基礎的付款乃於授出當日按股本工具之公平值(不包括非市場歸屬條件之影響)計量。於按股權結算以股份為基礎的付款授出當日釐定之公平值，根據本集團所估計最終就非市場歸屬條件之影響歸屬及調整之股份，按歸屬期以直線法支銷。

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

4. 主要會計政策(續)

借貸成本

收購、建設或生產需長時間方準備就緒作擬訂用途或出售之合資格資產而直接涉及之借貸成本均撥充資本作為該等資產之部份成本，直至資產大致上準備就緒作擬訂用途或出售為止。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時投資所賺獲之投資收入，會自合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

就於一般情況及用作取得合資格資產而借入之資金而言，合資格撥充資本之借貸成本金額乃採用該資產開支之資本化比率計算。資本化比率為本集團於期內尚未償還借貸(就取得合資格資產而借入之特定借貸除外)適用之加權平均借貸成本。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益內確認。

稅項

所得稅為即期稅項與遞延稅項之總和。

應付稅項現時乃按年度應課稅溢利計算。由於其他年度之應課稅收入或可扣減開支項目及毋須課稅或不可扣稅項目，應課稅溢利與損益中確認之溢利不同。本集團即期稅項乃按報告期末前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按財務報表中資產及負債之賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基間之差額確認。遞延稅項通常會就所有應課稅暫時性差額確認，而遞延稅項資產乃於有應課稅溢利很可能可用以抵銷可扣減暫時性差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認。於一項交易中，倘因其他資產及負債之商譽或初步確認(業務合併除外)而產生之暫時性差額不影響應課稅溢利及會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項就附屬公司的投資而產生之應課稅暫時性差額確認，除非本集團能控制撥回暫時性差額以及暫時性差額很可能在可見將來不會被撥回。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末均會作出檢討，並在可能不再有足夠應課稅溢利抵銷全部或部分將予收回之資產時扣減。

遞延稅項乃以預期於償還負債或變現資產當期應用及基於報告期末前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。遞延稅項會於損益確認，除非其與已於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關，在此情況下，遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於權益中確認。

4. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項資產及負債之計量反映按本公司預計於報告期末收回或清償其資產及負債之賬面值之稅務後果。

就計量以公平值模式計算之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面值被假定可透過銷售予以收回，除非假定被推翻。當投資物業可予折舊，而本集團持有投資物業之商業模式目的乃將投資物業所包含絕大部份之經濟利益隨著時間(而非透過銷售)消耗，則該假設即被推翻。倘該假設被推翻，則該等投資物業之遞延稅項按物業可被收回之預計方式予以計量。

倘有法定可行使權利將即期稅項資產及即期稅項抵銷，且兩者與同一稅務機構徵收之所得稅有關，而本集團擬按淨額基準結算即期稅項資產及負債，則可抵銷遞延稅項資產及負債。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅為就土地增值即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本、營業稅及所有其他物業開發開支)按介於30%至60%的遞進稅率徵收。土地增值稅確認為所得稅開支。已付土地增值稅為作中國企業所得稅用途之可扣除開支。

分部報告

經營分部及財務報表所呈報的各分部項目金額，乃根據定期提供予本集團最高行政管理人員用作分配資源及評估本集團各項業務線表現的財務資料而釐定。

作財務報告時，除非分部具備相似的經濟特徵並在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分銷產品或提供服務的方法以及監管環境的性質方面相似，否則各重大經營分部不會合併計算。個別非重大的經營分部，如符合上述大部分標準，則可合併計算。

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

4. 主要會計政策(續)

關連方

關連方是與本集團有關連之人士或實體。

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親成員與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司主要管理層人員之成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合資企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合資企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合資企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合資企業，而另一實為第三方之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。倘本集團本身即為該計劃，則提供資助之僱主亦與本集團有關連。
- (vi) 實體受(a)項所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)項所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。
- (viii) 實體或實體屬其中一部分之集團之任何成員公司為向本公司或本公司之母公司提供主要管理人員服務。

資產減值

於各報告期末，本集團審閱其有形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損，惟投資物業、遞延稅項資產、投資、存貨及應收賬款除外。倘若出現任何有關跡象，則估計資產之可收回金額，以釐定任何減值虧損。倘若未能估計個別資產之可收回金額，則本集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

4. 主要會計政策(續)

資產減值(續)

可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值兩者中較高者。在評估使用價值時，估計日後現金流按反映當時市場對貨幣時值之評估及資產特定風險的稅前折現率折算至其現值。

倘若估計資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損視作重估價值減少處理。

倘若減值虧損其後撥回，資產或現金產生單位之賬面值乃增至其經重新估計之可收回金額，惟已增加賬面值不得超過於過往年度並無確認資產或現金產生單位減值虧損而釐定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回即時於損益內確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損撥回視作重估價值增加處理。

持作出售之非流動資產

非流動資產或出售組別之賬面值倘主要通過出售交易而非通過持續使用而收回，則被分類為持作出售。該條件視為僅於出售可能性極高及資產或出售組別可於現況下即時出售時達成。本集團必須承諾出售，而出售預期應可由分類日起計一年內符合資格獲確認為已完成出售。

分類為持作出售的非流動資產或出售組別按資產或出售組別的先前賬面值與公平值減出售成本兩者中的較低者計量。

撥備及或然負債

當本集團因已發生的事件須承擔現有法定或推定責任，而履行責任有可能導致經濟利益流出，並可準確估計責任金額的情況下，須對該等時間或金額不確定之負債確認撥備。倘時間價值重大，則撥備之金額乃按預期用於解除該責任之支出之現值列賬。

倘需要流出經濟利益的機會不大，或責任金額無法可靠估計，則責任乃披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。可能出現之責任，即是否存在將取決於日後是否會發生一宗或多宗事件，除非經濟利益流出之可能性極低，否則這些負債亦披露為或然負債。

報告期後事項

為本集團於報告期末狀況提供額外資料或顯示持續經營假設並不適合之報告期後事項均屬於調整事項，於綜合財務報表內反映。並非屬調整事項之報告期間後事項如屬重大，則於綜合財務報表附註中披露。

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

5. 關鍵判斷及主要估計

應用會計政策時的關鍵判斷

於應用會計政策過程中，董事已作出以下對綜合財務報表中所確認金額具有重大影響的判斷。

(a) 持續經營基準

此等綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性視乎直接控股公司、最終控股方及本集團之往來銀行的財務支援是否足以為本集團的營運資金需求提供資金。有關詳情於綜合財務報表附註2說明。

(b) 投資物業或持作出售物業的物業分類

本集團開發持作出售物業及持作賺取租金及／或資本增值的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售物業。本集團考慮其於有關物業的早期開發階段持有物業的意圖。於興建過程中，倘該等物業擬於落成後出售，則在建的有關物業乃入賬列作流動資產內之開發中待售物業，然而，倘該等物業擬作賺取租金及／或資本增值，則入賬列作非流動資產內之在建投資物業。待物業落成後，開發中待售物業轉撥至已落成的持作出售物業項下，並按成本及可變現淨值中較低者列值，而持作賺取租金及／或資本增值之物業則轉撥至已落成投資物業。在建及落成投資物業須於各報告期末重新估值。

(c) 投資物業的遞延稅項

就計量利用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項而言，董事已檢討本集團的投資物業組合併斷定本集團之投資物業以旨在隨著時間流逝消耗該等投資物業包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有而非通過出售。因此，在確定本集團的投資物業所產生的遞延稅項時，董事已推翻透過銷售收回採用公平值模式計量的投資物業的假設。

5. 關鍵判斷及主要估計(續)

估計不確定因素

於報告期末，以下為可能導致下一財政年度的資產及負債之賬面值須作重大調整之有關未來關鍵假設，及估計不確定因素主要來源。

(a) 投資物業之公平值

本集團委聘獨立專業估值師評估投資物業之公平值。在釐定公平值時，估值師所應用之估值方法涉及作出若干估計。董事已就此行使判斷，並信納有關估值方法可反映現行市況。

(b) 開發中待售物業撥備

管理層估計開發中待售物業的可變現淨值。管理層需要關鍵判斷以釐定將售物業的價格，此乃由於中國物業價格可能不時受中國政府施行的宏觀監控措施所影響。

(c) 土地增值稅

中國的土地增值稅為就土地增值即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及所有其他物業開發開支)按介於30%至60%的遞進稅率徵收。

本集團於中國從事物業開發的附屬公司須繳納土地增值稅。然而，本集團尚未與當地稅務機關最終落實其土地增值稅計算及稅項付款。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。於日常業務過程中最終的稅項釐定仍不確定。本集團按照管理層根據對稅項規則理解的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅項結果與最初記賬的金額不同，則有關差異將會影響綜合損益報表，並就該釐定期間的土地增值稅作出撥備。

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

6. 金融風險管理

本集團之業務須承受多種金融風險：外匯風險、信貸風險、流動性風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於財務市場之不可預見性，及尋求盡可能減低對本集團財務表現構成之潛在不利影響。

(a) 外匯風險

本集團面對若干外匯風險，此乃由於其大部分業務交易、資產及負債主要以本集團實體之功能貨幣列值。本集團現時並無有關外幣交易、資產及負債之外匯對沖政策。本集團將密切監察其外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

於二零一九年十二月三十一日，倘港元兌歐元貶值1%，而所有其他變數保持不變，則年內綜合除稅後溢利將減少零(二零一八年：港幣13,413,000元)，主要由於以歐元計值的借款的外匯虧損。倘港元兌歐元升值1%，而所有其他變數保持不變，則年內綜合除稅後溢利將增加零(二零一八年：港幣13,413,000元)，主要由於以歐元計值的借款的外匯收益。

於二零一九年十二月三十一日，倘港元兌美元(「美元」)貶值1%，而所有其他變數保持不變，則年內綜合除稅後溢利將減少港幣2,591,000元(二零一八年：港幣4,113,000元)，主要由於以美元計值的借款的外匯虧損。倘港元兌美元升值1%，而所有其他變數保持不變，則年內綜合除稅後溢利將增加港幣2,591,000元(二零一八年：港幣4,113,000元)，主要由於以美元計值的借款的外匯收益。

(b) 信貸風險

於報告期末，倘對方未能履行義務，則本集團就每類已確認金融資產所面臨之最大信貸風險(將對本集團造成財務虧損)已於綜合財務狀況報表所列之金融資產之賬面金額反映。

為將信貸風險降至最低，本集團管理層已委派一個小組負責釐定信貸限度、信貸審批及其他監控程序的團隊，以確保採取後續行動追討逾期債務。此外，本集團於各報告期末檢討各項個別貿易及其他應收賬款的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。此就而言，董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

6. 金融風險管理(續)

(b) 信貸風險(續)

本集團比較金融資產於報告日期之違約風險與於初始確認日期之違約風險，以評估金融資產之信貸風險有否於各報告期內按持續基準大幅增加。本集團亦考慮所得合理及有理據支持之前瞻性資料。尤其使用以下資料：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級(倘有)；
- 預期導致對借款人履行責任的能力出現重大變動之業務、財務或經濟狀況之實際或預期重大不利影響；
- 同一借款人之其他金融工具之信貸風險大幅增加；
- 抵押品價值或擔保或信貸提升措施之質素出現重大變動；及
- 借款人預期表現及行為之重大變動，包括借款人之付款狀況變動。

倘涉及合約付款之債務人逾期超過30日，則假定信貸風險大幅增加。當交易對手無法於合約付款到期時60日內支付款項，則金融資產出現違約。

金融資產於合理預期無法收回(如債務人無法與本集團達成還款計劃)時撇銷。倘債務人於逾期後超過360日無法作出合約付款，本集團通常會撇銷有關貸款或應收款項。倘貸款或應收款項撇銷，則本集團在實際可行及符合經濟效應的情況下，繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。

本集團就應收非貿易貸款使用兩種類別，其反映彼等信貸風險及就各自類別如何釐定貸款虧損撥備。於計算預期信貸虧損率時，本集團評估各個類別的歷史虧損率及就前瞻性數據作出調整。

類別	定義	虧損撥備
履約	違約風險低，具有強勁支付能力	12個月預期虧損
非履約	信貸風險大幅增加	存續期預期虧損

所有該等貸款均被視為低風險及列於「履約」類別，原因為彼等的違約風險低及具有強勁的履行責任的能力。

本集團亦面臨銀行存款集中的風險。董事認為，由於對方為具有信貸評級高的金融機構，故銀行存款的信貸風險有限。

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

6. 金融風險管理(續)

(c) 流動性風險

本集團之政策為定期監察現時及預期流動資金要求，以確保維持充足現金儲備，以應付其短期及較長期之流動資金需求。

本集團金融負債基於未貼現現金流量的到期情況分析如下：

	1年內 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	5年以上 千港元
於二零一九年十二月三十一日				
貿易及其他應付賬款及應計款項	3,089,458	-	-	-
銀行及其他借款	5,597,574	566,564	5,520,134	546,955
可換股債券	395,526	-	-	-
優先票據	109,327	-	-	-
債券	52,436	-	-	-
租賃負債	3,157	-	-	-
可換股證券	-	-	-	182,069
已發出財務擔保合約 - 最高擔保金額	1,556,667	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日				
貿易及其他應付賬款及應計款項	3,193,398	-	-	-
銀行及其他借款	2,311,446	3,383,050	5,445,912	2,288,872
可換股債券	401,193	-	-	-
優先票據	107,207	-	-	-
債券	52,436	-	-	-
優先票據	-	-	-	188,171
已發出財務擔保合約 - 最高擔保金額	1,560,682	-	-	-

6. 金融風險管理(續)

(d) 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，故本集團之經營現金流大致上不受市場利率變動之影響。

本集團之計息借貸乃按固定利率計息，因此須承受公平值利率風險。

於二零一九年十二月三十一日，倘浮息利率下降／上升50基點，而所有其他變量保持不變，年度之綜合除稅後溢利將增加／減少港幣35,103,000元(二零一八年：港幣34,899,000元)，主要是由於銀行及其他借款的利息開支減少／增加；本集團開發中待售物業或在建投資物業之資本化利息將減少／增加港幣6,406,000元(二零一八年：港幣6,860,000元)。

(e) 金融工具的類別

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
金融資產：		
按公平值計入損益之投資：		
- 強制計量	2,409	4,075
按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及現金等值項目)	330,581	2,099,659
金融負債：		
按公平值計入損益之金融負債：		
- 於初步確認時指定為該金融負債	386,117	380,363
按攤銷成本計量之金融負債	13,242,269	15,197,220

(f) 公平值

本集團於綜合財務狀況報表所反映之金融資產及金融負債之賬面值分別與其公平值相若。

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

7. 公平值計量

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。以下公平值計量披露資料所用的公平值架構按用以計量公平值的估值方法所使用的輸入數據分為三個等級：

第一級： 本集團可於計量日期得出相等資產或負債的活躍市場報價(未經調整)。

第二級： 直接或間接的資產或負債可觀察之輸入數據，而非第一級所包括的報價。

第三級： 資產或負債的不可觀察得出之輸入數據。

本集團之政策為確認截至事件或變化日期導致轉撥的任何三個級別轉入及轉出情況。

(a) 公平值層級披露：

於二零一九年十二月三十一日

描述	公平值計量使用：			總額 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
經常性公平值計量：				
資產				
按公平值計入損益之投資				
印度上市股本證券	2,409	-	-	2,409
投資物業				
商業 - 中國	-	-	19,977,883	19,977,883
負債				
可換股債券	-	-	(386,117)	(386,117)
經常性公平值計量總額	2,409	-	19,591,766	19,594,175

7. 公平值計量(續)

(a) 公平值層級披露:(續)

於二零一八年十二月三十一日

描述	公平值計量使用：			總額 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
經常性公平值計量：				
資產				
按公平值計入損益之投資				
印度上市股本證券	4,075	-	-	4,075
投資物業				
商業 - 中國	-	-	20,435,251	20,435,251
商業 - 美國	-	-	223,269	223,269
	-	-	20,658,520	20,658,520
負債				
可換股債券	-	-	(380,363)	(380,363)
經常性公平值計量總額	4,075	-	20,278,157	20,282,232
非經常性公平值計量：				
持作出售非流動資產				
投資物業				
商業 - 中國	-	-	373,461	373,461

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

7. 公平值計量(續)

(b) 按第三級公平值計量的資產及負債對賬：

描述	投資物業 千港元	可換股債券 千港元	總額 千港元
於二零一九年一月一日	21,031,981	(380,363)	20,651,618
於下列各項內確認收益或虧損總額			
– 損益#	227,593	(38,339)	189,254
– 其他全面收益	–	26,918	26,918
添置	100,364	–	100,364
還款	–	5,667	5,667
出售持作出售非流動資產	(373,461)	–	(373,461)
出售一間附屬公司	(223,655)	–	(223,655)
轉撥至開發中待售物業	(407,776)	–	(407,776)
匯兌差額影響	(377,163)	–	(377,163)
於二零一九年十二月三十一日	19,977,883	(386,117)	19,591,766
# 列入於報告期末持有的資產/負債收益或虧損	227,593	(38,339)	189,254
於二零一八年一月一日	20,872,122	(451,873)	20,420,249
於下列各項內確認收益或虧損總額			
– 損益#	1,387,700	(78,799)	1,308,901
– 其他全面收益	–	29,236	29,236
添置	115,933	–	115,933
還款	–	121,073	121,073
出售	(16,075)	–	(16,075)
轉撥至開發中待售物業	(237,681)	–	(237,681)
匯兌差額影響	(1,090,018)	–	(1,090,018)
於二零一八年十二月三十一日	21,031,981	(380,363)	20,651,618
# 列入於報告期末持有的資產/負債收益或虧損	1,377,363	(37,726)	1,339,637

7. 公平值計量(續)

(b) 按第三級公平值計量的資產及負債對賬:(續)

於其他全面收益確認的收益或虧損總額於綜合全面收益報表內呈列為投資估值收益。

於損益內確認之收益或虧損總額包括該等於報告期末持有的資產/負債收益或虧損總額，其於綜合損益報表內呈列為其他收入及財務費用。

(c) 本集團所用估值過程披露及公平值計量所用估值手法及輸入數據：

本集團首席財務官負責進行財務報告(包括第三級公平值計量)所規定之資產及負債公平值計量。首席財務官直接向董事會(「董事會」)報告該等公平值計量。首席財務官與董事會每年最少討論估值過程及結果兩次。

就第三級公平值計量而言，本集團將通常聘請具備獲認可專業資格及最近進行估值經驗之外部估值專家。

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

7. 公平值計量(續)

(c) 本集團所用估值過程披露及公平值計量所用估值手法及輸入數據：(續)

第三級公平值計量

於二零一九年十二月三十一日

描述	估值手法	不可觀察輸入數據	範圍/加權平均價格	輸入數據增加對公平值之影響
位於中國唐山之勒泰城投資物業	收入資本化法	市場收益	2.75% - 5.50%	下降
		每月市場租金	每平方米人民幣41.4元 - 人民幣145.2元	上升
位於中國邯鄲之在建投資物業	餘值法	市場收益	6.00%	下降
		每月市場租金	每平方米人民幣18.5元 - 人民幣185.1元	上升
		預期開發商溢利	5.00% - 15.00%	下降
		竣工的建設成本	人民幣76,000,000元	下降
位於中國石家莊之投資物業	收入資本化法	市場收益	2.00% - 4.00%	下降
		每月市場租金	每平方米人民幣44.9元 - 人民幣660.0元	上升
位於中國唐山遠洋城之商用物業單位 - 已竣工物業	收入資本化法	市場收益	4.50%	下降
		每月市場租金	每平方米人民幣55.5元 - 人民幣810.0元	上升
位於中國唐山之商用物業單位 - 作未來開發	市場法	市場單位費率，主要考慮可比較物業之間的時間、位置、質量、樓層及規模	每平方米人民幣1,900元	上升
可換股債券	二項式期權定價模式	折現率	10.15%	下降

7. 公平值計量(續)

(c) 本集團所用估值過程披露及公平值計量所用估值手法及輸入數據:(續)

第三級公平值計量(續)

於二零一八年十二月三十一日

描述	估值手法	不可觀察輸入數據	範圍/加權平均價格	輸入數據增加 對公平值之影響
位於美國之已落成投資物業 - 零售	收入資本化法	資本化利率	6.67%	下降
		市場租金	市場租金: 每年每平方呎 15.6美元-22.2美元	上升
位於中國唐山之勒泰城投資物業	收入資本化法	市場收益	2.75% - 5.50%	下降
		每月市場租金	每平方米人民幣39.6元 - 人民幣141.0元	上升
位於中國邯鄲之在建投資物業	餘值法	市場收益	6.00%	下降
		每月市場租金	每平方米人民幣18元 - 人民幣192元	上升
		預期開發商溢利	5.00% - 15.00%	下降
		竣工的建設成本	人民幣229,000,000元	下降
位於中國石家莊之投資物業	市場法	市場單位費率, 主要考慮 可比較物業之間的時間、 位置、質量、樓層及規模	零售部份: 每平方米 人民幣17,774元; 辦公及住宅部份: 每平方米 人民幣22,466元	上升
位於中國唐山遠洋城之商用 物業單位 - 已竣工物業	市場法	市場單位費率, 主要考慮 可比較物業之間的時間、 位置、質量、樓層及規模	每平方米人民幣25,310元	上升
位於中國唐山之商用 物業單位 - 作未來開發	市場法	市場單位費率, 主要考慮 可比較物業之間的時間、 位置、質量、樓層及規模	每平方米人民幣1,870元	上升
可換股債券	二項式期權 定價模式	折現率	11.09% - 11.27%	下降

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

8. 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
來自物業管理服務之收益	271,034	335,267
來自客戶合約之收益	709,414	509,398
租金收入	396,874	400,521
總收益	1,106,288	909,919
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	271,034	335,267
總計	709,414	509,398

物業銷售

本集團開發及向客戶銷售住宅及商業物業。銷售物業於物業控制權轉移時，即客戶獲取已竣工物業之實質佔有權或合法業權且本集團現時有權收取付款並很可能收回代價時的某一時間點確認。

本集團並無向其客戶授出任何信貸條款。所有客戶必須繳交按金。所收取的按金確認為合約負債。

來自物業管理服務之收益

本集團向客戶提供物業管理服務。來自物業管理服務之收益於提供物業管理服務時確認，且並無能影響客戶接受服務之未履約責任。

本集團並無向其客戶授出任何信貸條款。

租金收入

本集團向客戶出租投資物業。經營租賃之租金收入乃按直線基準於相關租賃期內確認。

本集團並無向其客戶授出任何信貸條款。

9. 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)
	1,106,288	909,919	782,885	1,922,219
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			(48,281)	(86,637)
除稅前溢利			241,834	1,117,160

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

9. 分部資料(續)

分部資產及負債

以下為根據可呈報及經營分部之本集團收益及業績分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分部資產		
於以下地區之房地產業務		
中國唐山	8,254,510	7,676,839
中國石家莊	11,559,469	11,795,556
中國邯鄲	4,106,931	4,755,032
美國西科維納	–	221,742
美國安納海姆	–	243,707
總分部資產	23,920,910	24,692,876
未分配金額：		
已抵押銀行存款	28,483	1,743,335
遞延稅項資產	6,167	6,199
受限制銀行結餘	4	11,135
現金及銀行結餘	127,828	184,107
未分配企業資產	11,364	37,693
綜合總資產	24,094,756	26,675,345
分部負債		
於以下地區之房地產業務		
中國唐山	1,964,356	1,735,661
中國石家莊	715,811	1,026,975
中國邯鄲	2,220,357	2,349,794
美國西科維納	–	2,496
美國安納海姆	–	588
總分部負債	4,900,524	5,115,514
未分配金額：		
應付稅項	92,743	27,000
銀行及其他借款	9,944,332	11,808,090
可換股債券	386,117	380,363
優先票據	109,327	100,226
債券	42,485	39,062
可換股證券	56,667	56,444
遞延稅項負債	2,986,009	2,994,089
未分配企業負債	26,343	62,320
綜合總負債	18,544,547	20,583,108

9. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

為監察分部表現及分配分部間之資源：

- 除已抵押銀行存款、遞延稅項資產、受限制銀行結餘、現金及銀行結餘外，所有資產均分配至經營分部；及
- 除應付稅項、銀行及其他借款、可換股債券、優先票據、債券、可換股證券及遞延稅項負債外，所有負債均分配至經營分部。

其他分部資料

二零一九年

	於以下地區之房地產業務						未分配 千港元	綜合 千港元
	中國唐山 千港元	中國石家莊 千港元	中國邯鄲 千港元	美國 西科維納 千港元	美國 安納海姆 千港元			
納入分部損益或分部資產 計量之金額：								
利息收益	110	68,128	86	-	-	5,648	73,972	
折舊	(2,266)	(880)	(260)	(426)	-	(3,165)	(6,997)	
投資物業公平值增加/ (減少)	115,587	(23,830)	135,836	-	-	-	227,593	
添置物業、廠房及設備	7,687	19	-	-	-	52	7,758	
添置投資物業	11,592	80,520	8,252	-	-	-	100,364	

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

9. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

二零一八年

	於以下地區之房地產業務						未分配 千港元	綜合 千港元
	中國唐山 千港元	中國石家莊 千港元	中國邯鄲 千港元	美國 西科維納 千港元	美國 安納海姆 千港元			
納入分部損益或分部資產 計量之金額：								
利息收益	1,273	21,232	3,814	-	-	7	26,326	
折舊	(5,319)	(1,956)	(546)	-	-	(2,898)	(10,719)	
投資物業公平值增加/ (減少)	1,193,663	112,904	106,621	(25,488)	-	-	1,387,700	
添置物業、廠房及設備	201	-	7	-	-	149	357	
添置投資物業	20,090	8,911	68,091	18,841	-	-	115,933	

9. 分部資料(續)

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
	1,106,288	909,919	20,202,891	20,845,597

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)。

10. 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	(391,164)	-
	189,711	-

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。

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

11. 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	50,507	54,791
	45,938	73,551

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。

12. 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
- 來自關連公司貸款	-	45,358
	761,441	809,145
資產支持證券(「資產支持證券」)計劃管理人之管理費(附註)	49,480	49,522
	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	(74,042)	(66,694)
	736,879	791,973

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。

13. 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	(579)	-
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	50,572	2,746
	50,757	27,704
遞延稅項(附註34)	54,950	379,779
	105,128	407,483

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。

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

13. 所得稅開支(續)

所得稅開支與除稅前溢利乘以企業所得稅稅率之積的對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利	241,834	1,117,160
按企業所得稅稅率25%(二零一八年：25%)之稅項	60,459	279,290
土地增值稅	50,572	2,746
按土地增值稅率25%(二零一八年：25%)之所得稅影響	(12,643)	(687)
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	(18,232)	(26,360)
就稅務而言不可扣減開支之稅務影響	43,602	68,395
未確認稅項虧損之稅務影響	45,583	85,158
動用過往未確認稅項虧損之稅務影響	(88,427)	-
過往年度超額撥備	(579)	-
於其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	24,793	(1,059)
所得稅開支	105,128	407,483

14. 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(附註15)：		
－薪金、花紅及津貼	63,238	67,606
－退休福利成本	7,178	10,142
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)
	63,056	65,671
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
	(529,505)	(572,362)

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

15. 董事及最高行政人員之酬金以及五名最高薪酬僱員

(a) 董事及最高行政人員之酬金

根據適用上市規則及香港公司條例披露董事及最高行政人員之年內薪酬如下：

董事姓名	二零一九年			總額 千港元
	袍金 千港元	薪金、花紅 及津貼 千港元	退休福利 成本 千港元	
執行董事：				
楊先生(附註a)	180	6,729	18	6,927
張妍女士(附註b)	180	2,516	18	2,714
非執行董事：				
楊少明先生(附註c)	180	—	—	180
獨立非執行董事：				
溫嘉明先生(附註d)	178	—	—	178
黃漢傑先生(附註e)	180	—	—	180
黃達強先生(附註f)	180	—	—	180
	1,078	9,245	36	10,359

15. 董事及最高行政人員之酬金以及五名最高薪酬僱員(續)

(a) 董事及最高行政人員之酬金(續)

董事姓名	二零一八年			總額 千港元
	袍金 千港元	薪金、花紅 及津貼 千港元	退休福利 成本 千港元	
<i>執行董事：</i>				
楊先生(附註a)	360	3,281	18	3,659
張妍女士(附註b)	270	1,316	18	1,604
楊少星先生(附註g)	357	1,009	79	1,445
<i>非執行董事：</i>				
楊少明先生(附註c)	3	—	—	3
<i>獨立非執行董事：</i>				
溫嘉明先生(附註d)	3	—	—	3
黃漢傑先生(附註e)	3	—	—	3
黃達強先生(附註f)	15	—	—	15
洪嘉禧先生(附註h)	270	—	—	270
盧偉雄先生(附註i)	330	—	—	330
石蓓女士(附註j)	360	—	—	360
	1,971	5,606	115	7,692

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

15. 董事及最高行政人員之酬金以及五名最高薪酬僱員(續)

(a) 董事及最高行政人員之酬金(續)

附註：

- (a) 楊先生亦為本公司之行政總裁，上文所披露彼之酬金包括其作為行政總裁提供服務之酬金。
- (b) 張妍女士於二零一八年四月一日獲委任為執行董事及於二零一八年十二月二十七日獲委任為本公司之聯席行政總裁。
- (c) 楊少明先生於二零一八年十二月二十七日獲委任為非執行董事。
- (d) 溫嘉明先生於二零一八年十二月二十七日獲委任為獨立非執行董事及於二零一九年十二月二十七日辭任獨立非執行董事。
- (e) 黃漢傑先生於二零一八年十二月二十七日獲委任為獨立非執行董事。
- (f) 黃達強先生於二零一八年十一月三十日獲委任為獨立非執行董事。
- (g) 楊少明先生於二零一八年十二月二十七日辭任執行董事。
- (h) 洪嘉禧先生於二零一八年九月三十日辭任獨立非執行董事。
- (i) 盧偉雄先生於二零一八年十一月三十日辭任獨立非執行董事。
- (j) 石蓓女士於二零一八年十二月三十一日辭任獨立非執行董事。

上文所示執行董事之酬金主要為就其管理本公司及本集團事務而提供之服務所獲報酬。

上文所示非執行董事之酬金主要為就其作為董事而提供之服務所獲報酬。

上文所示獨立非執行董事之酬金主要為就其作為董事而提供之服務所獲報酬。

年內，概無任何董事或最高行政人員可據其放棄或同意放棄任何酬金之安排。

15. 董事及最高行政人員之酬金以及五名最高薪酬僱員(續)

(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

- (i) 於二零一三年五月十六日，楊先生、中國勒泰及本公司訂立不競爭契約(「契約」)，據此，受契約所載除外事項所規限，(a)楊先生、中國勒泰及彼等各自聯繫人將不會直接或間接經營、從事、投資或持有任何權利或權益或參與物業開發業務；及(b)倘楊先生、中國勒泰任何一方或其聯繫人知悉任何有關物業開發業務之新商機，楊先生及中國勒泰須首先提呈董事會予以考慮，除非被董事會根據契約的條款拒絕，其將不會投資該新商機。契約將於下列日期之較早者屆滿：(a)本公司股份終止於聯交所上市之日；及(b)中國勒泰、楊先生及其任何聯繫人(作為整體)合共於本公司當時已發行股本中(直接或間接)擁有的權益不再達到30%(或上市規則可能不時指明作為上市發行人的控股股東之該等其他百分比)或以上之日。

契約詳情載於本公司日期為二零一三年五月十六日之公佈。

- (ii) 根據日期為二零一七年六月十二日及二零一八年四月二十日之貸款協議及日期為二零一五年八月十四日、二零一七年十一月三日及二零一八年六月三十日之補充貸款協議，光宇環球投資有限公司(楊先生控制之一間關連公司)向本集團提供無抵押貸款額度並向本集團作出貸款，詳情載於綜合財務報表附註38及43。

根據日期為二零一八年四月二十日之貸款協議及日期為二零一八年六月三十日之補充貸款協議，勒泰投資集團有限公司(楊先生控制之一間關連公司)向本集團提供無抵押貸款額度並向本集團作出貸款，詳情載於綜合財務報表附註38及43。

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

15. 董事及最高行政人員之酬金以及五名最高薪酬僱員(續)

(c) 五名最高薪酬僱員

年內本集團五名最高薪酬僱員中包括兩名董事(二零一八年：兩名董事)，其酬金載於上文附註15(a)。年內其餘三名(二零一八年：三名)既非董事亦非本公司最高行政人員之最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金、花紅及津貼	5,936	5,180
退休福利成本	54	142
	5,990	5,322

最高薪酬的非董事僱員人數及其薪酬範圍介於下列範疇：

	人數	
	二零一九年	二零一八年
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	–	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	2	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	1
	3	3

16. 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)。

17. 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	143,167	715,825
股份數目(千股)		
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	1,239,548	968,598

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

18. 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	總額 千港元
按公平值					
於二零一八年一月一日	229,340	18,232,871	2,258,849	151,062	20,872,122
添置	18,841	8,911	88,181	-	115,933
出售	-	(16,075)	-	-	(16,075)
轉撥至開發中待售物業	-	16,375	(254,056)	-	(237,681)
按公平值計入損益變動	(25,488)	1,156,305	250,824	6,059	1,387,700
匯兌差額影響	576	(965,592)	(117,152)	(7,850)	(1,090,018)
	223,269	18,432,795	2,226,646	149,271	21,031,981
減：持作出售之非流動資產 (附註25)	-	(373,461)	-	-	(373,461)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	223,269	18,059,334	2,226,646	149,271	20,658,520
添置	-	92,112	8,252	-	100,364
出售一間附屬公司	(223,655)	-	-	-	(223,655)
轉撥至開發中待售物業	-	(56,203)	(351,573)	-	(407,776)
按公平值計入損益變動	-	84,274	140,938	2,381	227,593
匯兌差額影響	386	(336,395)	(38,354)	(2,800)	(377,163)
於二零一九年十二月三十一日	-	17,843,122	1,985,909	148,852	19,977,883

所有持作為賺取租金或資本增值之本集團物業權益按公平值模型計量，並分類及計入投資物業。

於二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值乃按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司(二零一八年：永利行評值顧問有限公司及Continental Realty Advisors Valuation Services Group)於該等日期進行之估值達致。

18. 投資物業(續)

已落成投資物業價值自收入淨額資本化法得出，並為復歸收入作出適當撥備。

位於中國的在建投資物業按公平值計量時，餘值法獲採納。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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的賬面值總額為港幣11,190,412,000元、港幣353,672,000元、港幣7,701,025,000元及港幣142,289,000元(二零一八年：港幣11,416,265,000元、港幣349,886,000元、港幣7,786,814,000元及港幣765,356,000元)的投資物業已抵押，分別作為本集團所獲授銀行及其他借款的擔保，作為關連公司所獲得借款的擔保，作為無關連公司所獲得借款的擔保及有權利限制。

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

19. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	傢俱及 裝置及 電腦設備 千港元	租賃裝修 千港元	汽車 千港元	機器 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
成本							
於二零一八年一月一日	25,644	27,004	43,916	11,525	162	269	108,520
添置	-	357	-	-	-	-	357
轉撥	-	254	-	-	-	(254)	-
出售	-	(3,215)	(13,641)	(2,170)	-	-	(19,026)
匯兌差額影響	(1,383)	(3,779)	(2,176)	(360)	(7)	(15)	(7,720)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	24,261	20,621	28,099	8,995	155	-	82,131
添置	-	7,758	-	-	-	-	7,758
出售一間附屬公司	-	(2,280)	(832)	(3,045)	-	-	(6,157)
出售	-	(3,256)	(27,158)	(3,600)	-	-	(34,014)
匯兌差額影響	(1,682)	(1,293)	(109)	(50)	(10)	-	(3,144)
於二零一九年十二月三十一日	22,579	21,550	-	2,300	145	-	46,574
折舊							
於二零一八年一月一日	6,098	18,310	28,621	8,830	105	-	61,964
本年度支出	2,083	5,958	1,411	1,219	48	-	10,719
出售	-	(3,114)	(1,158)	(2,102)	-	-	(6,374)
匯兌差額影響	19	(2,757)	(1,390)	(311)	(9)	-	(4,448)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	8,200	18,397	27,484	7,636	144	-	61,861
本年度支出	952	2,862	307	162	2	-	4,285
出售一間附屬公司	-	(1,630)	(618)	(2,487)	-	-	(4,735)
出售	-	(3,121)	(27,122)	(3,220)	-	-	(33,463)
匯兌差額影響	(720)	(525)	(51)	(27)	(5)	-	(1,328)
於二零一九年十二月三十一日	8,432	15,983	-	2,064	141	-	26,620
賬面值							
於二零一九年十二月三十一日	14,147	5,567	-	236	4	-	19,954
於二零一八年十二月三十一日	16,061	2,224	615	1,359	11	-	20,270

於二零一九年十二月三十一日，已質押作為本集團銀行及其他借款以及關連方的銀行借款的抵押品的物業、廠房及設備賬面值為港幣14,147,000元(二零一八年：港幣16,061,000元)。

20. 租賃及使用權資產

租賃相關項目的披露：

於十二月三十一日	二零一九年 千港元
使用權資產 - 樓宇	2,712
短期租賃的租賃承諾	38

本集團租賃負債按未貼現現金流量的到期情況分析如下：

於十二月三十一日	二零一九年 千港元
不超過一年	3,157

截至十二月三十一日止年度	二零一九年 千港元
使用權資產的折舊費用	2,712
租賃付款利息部分	427
短期租賃相關開支	292
並非短期租賃的低價值資產租賃相關開支	81
租賃現金流出總額	3,458

租賃協議為三年固定期限。租賃條款乃按個別基準磋商，不施加任何契諾，租賃資產不得用作借貸用途的抵押。

21. 按金及預付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產支持證券計劃項下預付款項(附註a)	79,417	-
按金(附註b)	122,925	125,246
	202,342	125,246

附註：

- (a) 根據資產支持證券計劃項下的相關協議，資產支持證券計劃管理人將就產生的多項經營開支保留人民幣71,067,000元(相等於港幣79,417,000元)。
- (b) 根據資產支持證券計劃項下的相關協議，按金人民幣110,000,000元(相等於港幣122,925,000元)(二零一八年：人民幣110,000,000元(相等於港幣125,246,000元))將由資產支持證券計劃管理人保留以保證固定回報及於資產支持證券期限內隨時應付A類證券持有人的本金。

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

22. 已抵押銀行存款、受限制銀行結餘及現金及銀行結餘

已抵押銀行存款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
有關		
本集團銀行及其他借款(附註a)	–	1,709,399
客戶申請抵押貸款(附註b)	28,483	33,936
	28,483	1,743,335
減：呈列於非流動資產之金額	(21,960)	(1,736,463)
呈列於流動資產之金額	6,523	6,872

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，概無按金已抵押以作為本公司的一間附屬公司取得銀行借款之擔保，因此，並無產生應收利息。於二零一八年十二月三十一日，按金港幣1,709,339,000元已抵押以作為本公司的一間附屬公司取得銀行借款之擔保，因此根據借款到期日分類為非流動資產。截至二零一八年十二月三十一日止年度，此按金產生的應收利息港幣41,561,000元分類為非流動資產。
- (b) 已抵押銀行存款就本集團物業買方促成之貸款作為向銀行給出之擔保及就客戶所動用抵押貸款之擔保提供抵押；及將於銀行自客戶取得房屋所有權證(作為按揭貸款之質押)時解除。有關詳情載於綜合財務報表附註41。

受限制銀行結餘

受限制銀行結餘港幣4,000元(二零一八年：港幣11,135,000元)按每年0.35%(二零一八年：0.35%)之市場利率計息及僅可用於償還訴訟損失案件的賠償(二零一八年：可用於償還銀行及其他借款本金及利息)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之以人民幣計值之現金及銀行結餘為港幣106,898,000元(二零一八年：港幣166,337,000元)。人民幣兌換為外幣須受中國外匯管制條例所規限。

23. 開發中待售物業及持作出售物業

(a) 開發中待售物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
成本		
於一月一日	2,655,213	2,247,780
添置	511,936	279,824
轉撥自投資物業	407,776	237,681
轉撥至持作出售物業	(251,365)	–
出售一間附屬公司	(244,128)	–
匯兌差額影響	(56,341)	(110,072)
於十二月三十一日	3,023,091	2,655,213
開發中待售物業，其中：		
– 預期於一年內落成	3,023,091	2,411,506
– 預期於一年後落成	–	243,707
	3,023,091	2,655,213

於二零一九年十二月三十一日，本集團金額為港幣655,931,000元(二零一八年：港幣841,513,000元)之開發中待售物業已抵押作為擔保本集團獲授之銀行借款並有權利限制。

(b) 持作出售物業

本集團的持作出售物業位於中國。所有持作出售物業按成本及可變現淨值之間較低者列賬。董事認為，持作出售物業於12個月內變現。

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

24. 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
	386,384	441,955

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日以上一年內	52,736	521
超過一年	35,348	7,014
	106,397	71,296

24. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項(續)

本集團應用香港財務報告準則第9號項下的簡易方法就所有貿易應收賬款使用存續期預期虧損撥備期限計算預期信貸虧損。為計算預期信貸虧損，貿易應收賬款已根據共享信貸風險特徵及逾期日數分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	即期	逾期 30天 或以內	逾期 31至 60天	逾期 61至 120天	逾期 超過 120天	總額
於二零一九年十二月三十一日						
加權平均預期虧損率	0%	0%	0%	0%	0%	0%
應收賬款金額(千港元)	6,355	11,958	17,262	25,047	45,775	106,397
虧損撥備(千港元)	-	-	-	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日						
加權平均預期虧損率	0%	0%	0%	0%	0%	0%
應收賬款金額(千港元)	52,933	10,828	105	416	7,014	71,296
虧損撥備(千港元)	-	-	-	-	-	-

25. 持作出售之非流動資產

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，石家莊房地產開發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人民幣418,000,000元。所述投資物業於二零一八年十二月三十一日的公平值為人民幣328,000,000元(相等於港幣373,461,000元)。於二零一八年十二月三十一日，石家莊房地產開發正進行轉讓此等投資物業。預期於十二個月內出售之資產已被分類為持作出售之非流動資產，並於綜合財務狀況報表內單獨呈列。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，該等投資物業已完成轉讓，而有關收益已計入綜合財務報表附註10「自願放棄物業之收益」。

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

26. 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
	3,238,209	3,255,464

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。於本報告日期，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
	417,249	1,131,595

27. 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	1,685,661	1,922,370	1,825,999
合約應收賬款(計入貿易應收賬款)	11,879	6,231	6,252
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	1,685,661	-	
	1,685,661	1,922,370	

	截至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
於年初計入合約負債之年內確認之收益	359,979	81,960
因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	(382,828)	(116,101)

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。

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

28. 銀行及其他借款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已抵押銀行借款之賬面值可償還於：		
一年內	1,697,824	1,815,517
一年以上但兩年內	55,875	2,989,767
兩年以上但五年內	435,825	789,278
多於五年	502,875	2,178,011
	2,692,399	7,772,573
已抵押其他借款之賬面值可償還於：		
一年內	3,538,299	—
一年以上但五年內(附註)	3,576,000	3,529,660
	7,114,299	3,529,660
已抵押銀行及其他借款總額	9,806,698	11,302,233
無抵押其他借款之賬面值可償還於：		
一年內	—	100,000
一年以上但五年內	137,634	405,857
	137,634	505,857
銀行及其他借款總額	9,944,332	11,808,090
減：呈列於流動負債項下之金額	(5,236,123)	(1,915,517)
呈列於非流動負債項下之金額	4,708,209	9,892,573

附註：於二零一七年八月三日，石家莊房地產開發於深圳證券交易所發行人人民幣3,500,000,000元的租賃資產支持證券。資產支持證券計劃包括人民幣3,100,000,000元A類證券及人民幣400,000,000元B類證券。A類證券由合格投資者持有，彼等享有資產支持證券的固定收益回報(A1類證券每年5.74%，A2類證券每年6.9%)，全部B類證券由石家莊房地產開發持有，有權收取資產支持證券的任何餘下收入。資產支持證券的收入來自石家莊房地產開發證券化的投資物業的租金及營業收入。如租金及營業收入不足以支付應付A類證券持有人的預期回報，則石家莊房地產開發有義務補償差額，以便A類證券持有人仍享有固定的預期回報。資產支持證券為期三年，可由資產支持證券計劃管理人再延長兩年。於期滿後，本金額人民幣3,100,000,000元及截至該日的未償還固定收益應退還A類證券持有人，剩餘金額由石家莊房地產開發保留。

由於相關投資物業不符合終止確認條件，本公司一間附屬公司並未終止確認該等資產，所收取的所得款項被視為金融負債。於二零一九年十二月三十一日，該等已轉讓但未終止確認的投資物業的賬面值為港幣7,610,175,000元(二零一八年：港幣7,696,936,000元)，而相應的已確認金融負債賬面值為港幣3,464,250,000元(二零一八年：港幣3,529,660,000元)。

28. 銀行及其他借款(續)

本集團銀行及其他借款賬面值以及加權平均實際年利率如下：

	二零一九年十二月三十一日		二零一八年十二月三十一日	
	千港元	實際利率	千港元	實際利率
定息借款	202,030	13.00%	1,567,348	1.20%
浮息借款	9,742,302	4.90%至12.27%	10,240,742	4.25%至11.95%

銀行及其他借款為：

- 由楊先生及／或楊先生及其配偶(「楊太太」)控制的關連公司擔保；
- 由楊先生及／或楊太太提供的個人擔保；
- 由本集團所持的股本權益及押記權益作抵押；
- 由本集團若干在建投資物業作抵押；
- 由本集團若干投資物業作抵押；
- 由本集團若干物業、廠房及設備作抵押；
- 由本集團若干開發中待售物業作抵押；
- 由位於中國的若干投資物業分配的所有租金作抵押；
- 由楊先生持有的若干可換股證券作抵押；及
- 由楊先生控制的關連公司擁有的若干物業作抵押。

於二零一九年十二月三十一日，銀行及其他借款本金及利息總額港幣4,995,265,000元已逾期並須即時償還。於本報告日期，本集團尚未向相關貸方取得重續或延長償還貸款；該等貸方並未向本集團採取任何法律行動以要求即時償還，惟綜合財務報表附註45所披露者除外。

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

29. 可換股債券

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	380,363	451,873
償還可換股債券	-	(80,000)
年內收取之利息	35,113	42,856
已付利息	(5,667)	(41,073)
公平值變動	(23,692)	6,707
於十二月三十一日	386,117	380,363

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港幣450,000,000元之可換股債券（「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於二零一四年一月十日向一名獨立第三方發行之本金總額為港幣550,000,000元之另一批可換股債券。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，於尚未償還可換股債券全部或部分贖回當日或倘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可換股債券本金額年利率1%之額外利息。

根據可換股債券之條款及條件，本公司須償付發行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)港幣50,000,000元；及(ii)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。

於二零一九年三月二十八日，本公司與債券持有人訂立可換股債券之修訂，可換股債券之第二次贖回日期延至二零一九年九月二十六日。

本金額為港幣450,000,000元之可換股債券可按換股價每股港幣3.90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）。有關可換股債券之轉換及贖回條款以及換股債券之其他條款詳情載列於本公司日期為二零一七年一月二十二日之公告。於二零一九年十二月三十一日，具轉換特徵之可換股債券（「具轉換特徵之可換股債券」）之本金額為港幣117,000,000元及並無轉換特徵之可換股債券（「普通票據」）之本金額為港幣253,000,000元。

29. 可換股債券(續)

可換股債券由中國勒泰持有之本公司股份及楊先生持有之可換股債券作抵押。

由於可換股債券包括一項以上非緊密關連嵌入式衍生工具，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。

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
本公司股價	港幣 4.58元	港幣6.13元
無風險利率	1.46%	1.55%–1.73%
折現率	10.15%	11.09%–11.27%
股息收益率	0%	0%
購股權年期	0.07年	1.07年
波動性	20.12%	27.67%
行使價	港幣 3.90元	港幣3.90元

上述無風險利率乃經參考截至二零一九年十二月三十一日之金管局香港外匯基金票據之收益0.07年(二零一八年：0.07年及1.07年)釐定。預期波動性乃根據本公司過往0.07年(二零一八年：0.07年及1.07年)股價之歷史波動性釐定。

於其他全面收益中確認的信貸風險公平值變動的主要輸入數據如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
內部回報率(「內部回報率」)	6.17%	6.17%
基準利率	8.69%	9.54%
內部回報率的工具特定組成部分	3.37%	(2.51%)
用於計算信貸風險部分的折現率	12.06%	7.54%

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

29. 可換股債券(續)

於損益中確認的公平值變動及於其他全面收益中確認信貸風險變動的公平值變動計算如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
公平值變動總額	23,694	(6,707)
減：於其他全面收益中確認信貸風險變動的公平值收益	(26,918)	(29,236)
於損益中確認的公平值變動	(3,224)	(35,943)

可換股債券於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之公平值乃根據泓亮諮詢及評估有限公司(前稱銳漢諮詢及評估有限公司)(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)的估值技巧。

敏感度分析

於二零一九年十二月三十一日，折現率增加將導致可換股債券公平值減少，反之亦然。倘折現率上升及下降10%，而所有其他可變值不變，可換股債券之賬面值將分別減少港幣168,000元(二零一八年：港幣2,292,000元)及增加港幣168,000元(二零一八年：港幣2,336,000元)。

30. 優先票據

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	100,226	93,297
年度利息開支	13,564	13,929
已付利息	(4,463)	(7,000)
於十二月三十一日	109,327	100,226

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司向獨立第三方發行本金總額為港幣100,000,000元的優先票據（「二零一八年優先票據」）。二零一八年優先票據以港元列賬，乃無抵押及可轉讓，以固定年利率7%計息，並將於二零一八年十一月二十九日贖回其本金額100%。本公司可於發行日或之後任何時間及二零一八年十一月二十九日之前，在向票據持有人提供不少於五個營業日之預先書面通知後，按本金額101%連同應計利息贖回全部而非部份二零一八年優先票據。

於二零一八年十一月二十二日，本公司及受託人已訂立補充信託契據，據此，二零一八年優先票據已延長至二零一九年十一月二十九日及利率於延長年度調整至年利率9%。

於二零一九年十二月十九日，票據持有人向本公司送達法定要求償債書（「法定要求償債書」），要求本公司於法定要求償債書送達後三星期內償還二零一八年優先票據。詳情載於本公司日期為二零二零年一月二十日的公告。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，二零一八年優先票據之本金為港幣100,000,000元。

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

31. 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港幣4,000,000,000元之可換股證券（「可換股證券」），作為收購勒泰國際控股有限公司（「勒泰國際」）及嘉寶全部已發行股本之代價。可換股證券並無到期日，可換股證券每年票面息率2%，並將於發行日期五週年後不再附有任何票息。於首五年，票息按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十年。有關可換股證券之條款及條件載於本公司日期為二零一八年三月二十八日之通函。

本金額為港幣4,000,000,000元之可換股證券可按兌換價每股港幣4.50元（受反攤薄條款規限）兌換為最多合共888,888,888股股份。於二零一九年十二月三十一日，可換股證券之本金額為港幣2,070,000,000元（二零一八年：港幣2,429,000,000元）。

可換股證券以港元發行。然而，於發行可換股證券後及於直至到期日止之整個期間，可換股證券將按發行日期之人民幣1.00元兌港幣1.23965元之匯率換算。本公司贖回涉及之任何付款參考人民幣1.00元兌港幣1.23965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）（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。二項式模式輸入值如下：

	於二零一八年 四月二十日
本公司股價	港幣4.43元
無風險利率	2.1%
股息收益率	0%
波動性	48.66%
行使價	港幣4.50元

31. 可換股證券(續)

於發行日期可換股證券負債部分及股權部分之公平值如下：

	千港元
負債部分	87,951
股權部分	3,961,106

於發行日期可換股證券負債部分實際利率為11.81%。

可換股證券負債部分於年度變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	56,444	-
發行可換股證券	-	87,951
年內收取之利息	6,461	6,148
兌換(附註35)	(5,729)	(32,686)
匯兌差額影響	(509)	(4,969)
於十二月三十一日	56,667	56,444

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。

報告期間後，本金總額港幣1,370,000,000元可換股證券已獲兌換。有關詳情，請參閱綜合財務報表附註46(b)。

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

32. 債券

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	39,062	38,871
年度利息開支	3,423	3,391
已付利息	-	(3,200)
於十二月三十一日	42,485	39,062

債券以港元列賬，為可轉讓、無抵押及於發行日期後第八年到期，並按每年8%計息。本公司可於到期日前任何時間，於最少五個營業日期前向債券持有人送達書面通知，按未償還本金額(全部或部分)101%以現金贖回債券。董事認為，提早贖回債券之期權公平值於初步確認時及報告期末並不重大。

於二零一九年十二月三十一日，本集團未能遵守債券之若干契據，因此其重新分類為流動負債。

債券將於緊隨發行後滿八個年度之日(分別為二零二二年十一月四日及二零二三年一月六日)到期。債券之實際利率分別為年利率8.38%及8.17%。

33. 租賃負債

於二零一九年十二月三十一日，租賃負債項下的未來租賃付款總額及其現值如下：

	租賃付款 千港元	租賃付款現值 千港元
一年內	3,157	2,997
減：未來財務費用	(160)	
租賃負債現值	2,997	
減：流動負債項下所示款項		(2,997)
非流動負債項下所示款項		-

平均實際借款利率為10%。利率於合約日期釐定，因此使本集團承受公平值利率風險。

34. 遞延稅項

下列為本年度及過往年度已確認主要遞延稅項資產及負債及其變動。

遞延稅項資產

	稅項虧損 千港元
於二零一八年一月一日	(6,528)
匯兌差額影響	329
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	(6,199)
匯兌差額影響	32
於二零一九年十二月三十一日	(6,167)

遞延稅項負債

	重估 投資物業 千港元	投資物業 可扣減折舊 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於二零一八年一月一日	2,594,173	147,716	1,776	2,743,665
自損益扣除(附註13)	325,225	40,323	14,231	379,779
匯兌差額影響	(122,499)	(6,738)	(118)	(129,355)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	2,796,899	181,301	15,889	2,994,089
扣除自/(計入)損益(附註13)	7,903	51,302	(4,255)	54,950
出售一間附屬公司	(6,893)	-	-	(6,893)
匯兌差額影響	(51,805)	(4,097)	(235)	(56,137)
於二零一九年十二月三十一日	2,746,104	228,506	11,399	2,986,009

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

34. 遞延稅項(續)

以下為就財務申報目的而言之遞延稅項結餘分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
遞延稅項資產	6,167	6,199
遞延稅項負債	(2,986,009)	(2,994,089)
	(2,979,842)	(2,987,890)

於報告期末，本集團有估計未動用稅項虧損港幣607,450,000元(二零一八年：港幣776,759,000元)可用於抵銷未來溢利。已就稅項虧損港幣24,668,000元(二零一八年：港幣24,798,000元)確認遞延稅項資產。由於未來溢利流不確定，並未就餘下估計稅項虧損港幣582,782,000元(二零一八年：港幣751,961,000元)確認遞延稅項資產。計入未動用稅項虧損為虧損港幣562,512,000元(二零一八年：港幣733,514,000元)將於二零二零年至二零二四年(二零一八年：二零一九年至二零二三年)屆滿。

35. 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
	687,877,084	2,086,958
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日		
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)
	767,654,861	1,548,192

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。

36. 本公司之財務狀況報表

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	20	27
使用權資產	2,712	—
於附屬公司的投資	914,053	914,053
應收附屬公司款項	3,942,193	4,361,671
	4,858,978	5,275,751
流動資產		
應收附屬公司款項	162,042	267,668
應收關連方款項	363,587	—
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	1,441	1,453
現金及銀行結餘	448	2,462
	527,518	271,583
流動負債		
貿易及其他應付賬款及應計款項	18,420	49,666
應付附屬公司款項	747,176	575,016
銀行及其他借款	323,664	111,234
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	—
	1,630,186	1,255,567
流動負債淨額	(1,102,668)	(983,984)
總資產減流動負債	3,756,310	4,291,767
非流動負債		
銀行借款	—	303,323
可換股證券	56,667	56,444
	56,667	359,767
資產淨額	3,699,643	3,932,000
資本及儲備		
股本	1,548,192	2,086,958
儲備	2,151,451	1,845,042
總權益	3,699,643	3,932,000

於二零二零年六月十九日獲董事會批准及授權發佈，並由下列董事代表董事會簽署：

楊龍飛
董事

張妍
董事

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

37. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動於綜合損益報表、綜合全面收益報表及綜合權益變動表呈列。

(b) 本公司

	資本 削減儲備	購股權 儲備	可換股 證券權益 儲備	匯兌儲備	重估儲備	其他儲備	累計虧損	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一八年一月一日	-	69,242	-	(12,374)	(14,996)	59,973	(432,543)	(330,698)
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(150,975)	(150,975)
本年度其他全面(開支)/收益	-	-	-	(107,903)	29,236	-	-	(78,667)
共同控制下的實體合併後發行 可換股證券(附註31)	-	-	3,961,106	-	-	-	-	3,961,106
於兌換可換股證券時發行股份 (附註35(a))	-	-	(1,555,724)	-	-	-	-	(1,555,724)
於二零一八年十二月三十一日	-	69,242	2,405,382	(120,277)	14,240	59,973	(583,518)	1,845,042
於二零一九年一月一日， 如先前呈報	-	69,242	2,405,382	(120,277)	14,240	59,973	(583,518)	1,845,042
會計政策變動影響(附註3.1)	-	-	-	-	-	-	(231)	(231)
於二零一九年一月一日，經重列	-	69,242	2,405,382	(120,277)	14,240	59,973	(583,749)	1,844,811
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(239,193)	(239,193)
本年度其他全面(開支)/收益	-	-	-	(25,580)	26,918	-	-	1,338
於兌換可換股證券時發行股份 (附註35(b))	-	-	(355,505)	-	-	-	-	(355,505)
資本削減(附註35(c))	133,440	-	-	-	-	-	766,560	900,000
於二零一九年十二月三十一日	133,440	69,242	2,049,877	(145,857)	41,158	59,973	(56,382)	2,151,451

37. 儲備(續)

(c) 本集團及本公司之儲備性質及目的

(i) 資本削減儲備

資本削減儲備指減少本公司股本賬的進賬而產生的信貸額，董事可根據組織章程細則及公司條例用以對銷累計虧損及作為可供分派儲備。

(ii) 購股權儲備

購股權儲備指根據就權益償付以股份為基礎的付款(載於綜合財務報表附註4)所採納的會計政策確認向本集團若干董事及僱員授出的實際或估計數目的尚未行使購股權的公平值。

(iii) 法定儲備

法定儲備指根據中國適用之法律及規例自於中國成立的附屬公司的除稅後溢利撥付的企業發展及一般儲備基金。

(iv) 可換股證券權益儲備

可換股證券權益儲備指可換股證券持有人轉換可換股證券為權益的轉換期權公平值。

(v) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表所產生的所有匯兌差額。該儲備根據綜合財務報表附註4所載之會計政策處置。

(vi) 合併儲備

合併儲備指可換股證券於發行日之負債部分及權益部分之公平值及共同控制下業務合併之影響。

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

37. 儲備(續)

(c) 本集團及本公司之儲備性質及目的(續)

(vii) 重估儲備

重估儲備指本集團發行之指定為按公平值計入損益的可換股證券的信貸風險變動應佔的公平值虧損(自保留溢利轉撥)。

(viii) 其他儲備

其他儲備指於首次確認時應付一間附屬公司金額的公平值調整。

38. 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)。

39. 以股份為基礎之付款交易

(a) 股份獎勵計劃

於二零一四年八月八日，董事會決議採納一項股份獎勵計劃（「獎勵計劃」），提供激勵以吸引及挽留入選員工，以符合本集團利益。獎勵計劃將自二零一四年八月八日開始之十年期間保持生效。根據獎勵計劃，本公司股本中之現有普通股將由受託人從市場購入（代價由本公司支付），並代全部或一名或以上的員工以信託形式持有，直至該等本公司股本中之普通股根據獎勵計劃規則歸屬於相關入選員工。根據獎勵計劃及信託契據，獎勵計劃須受董事會及受託人管理。於獎勵計劃期間根據獎勵計劃所獎勵之本公司股本中之普通股數目不可超過本公司不時已發行股本之10%。根據獎勵計劃獎勵予入選員工之本公司股本中之普通股最高數目不可超過本公司不時已發行股本之1%。

自獎勵計劃獲採納以來，並未根據獎勵計劃購回及獎勵本公司之普通股。

(b) 購股權計劃

於二零一四年八月二十二日，本公司採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃將自二零一四年八月二十二日開始之十年期間保持生效。購股權計劃旨在為參與者提供獲得本公司股本權益之機會，通過將個人利益與本集團利益掛鉤，繼而激勵彼等更好地為本集團利益服務。

認購價應由董事會釐定，即至少應為以下各項的較高者：(i) 授出要約當日聯交所發出的每日報價表所報的股份收市價；及(ii) 緊接授出要約當日前五個營業日聯交所發出的每日報價表所報的股份平均收市價。未經本公司股東事先批准，(i) 根據購股權計劃可能授出的所有購股權相關股份總數不得超過任何時間本公司已發行股份的10%；(ii) 根據購股權計劃及本公司採納之任何其他購股權計劃授出的購股權有關的最高股份總數合共不得超過不時已發行股份的30%；及(iii) 於任何12個月期間已授出及可能向任何個人授出的購股權已發行及將予發行的股份數目不得超過任何時間本公司已發行股份的1%。購股權於董事會可能釐定之期間任何時間可予行使，惟不得超過授出之日起十年且受提前終止條文規限。

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

39. 以股份為基礎之付款交易(續)

(b) 購股權計劃(續)

於二零一六年五月十六日，合共33,876,590份購股權已根據購股權計劃向本集團一名董事及僱員授出。已授出購股權的條款及條件如下：

	購股權數目	歸屬條件	購股權的 合約年期	屆滿日期
授予一名董事的購股權	3,387,659	(i)	十年	二零二六年五月十五日
授予僱員的購股權	<u>30,488,931</u>	(i)	十年	二零二六年五月十五日
	<u>33,876,590</u>			

(i) 購股權可自授出購股權當日至授出購股權十週年止期間行使。

於二零一九年十二月三十一日，未行使購股權數目為33,876,590(二零一八年：33,876,590)，加權平均行使價為港幣4.11元(二零一八年：港幣4.11元)，加權平均剩餘合約年限為6.37年(二零一八年：7.37年)。

本公司授出之購股權公平值乃採用二項式期權定價模式評估。下列輸入數據獲採用：

授出日期	二零一六年五月十六日
授出日期之股價	港幣4.11元
行使價	港幣4.11元
預期波幅(附註a)	57.76%
預期年期	10年
無風險利率(附註b)	1.189%
預期股息收益率	0%

附註：

(a) 預期波幅乃按本公司股價之過往股價每日波動(根據購股權之預期年期計算)而釐定。

(b) 無風險利率乃經參考香港主權債券曲線收益率而釐定。

二項式期權定價模式已用於估計購股權之公平值。用於計算購股權之公平值的變數及假設乃根據董事按估值師估計作出的最佳評估。變數及假設之變動或會導致購股權之公平值變動。

已授出購股權之估計公平值為港幣69,242,000元。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已確認於損益中以股份為基礎之付款為港幣69,242,000元，而相應金額已計入購股權儲備。

40. 綜合現金流量表附註

(a) 出售一間附屬公司

於二零一九年二月四日，本公司完成向本公司之最終控股方楊先生出售本公司全資附屬公司LT International Investment Holdings Limited（「LT International Investment」）之全部已發行股本，總代價為港幣247,369,000元。出售一間附屬公司之淨收益港幣8,460,000元於綜合損益報表內確認。出售一間附屬公司的收益概述如下：

	千港元
出售資產淨額：	
投資物業	223,655
物業、廠房及設備	1,422
開發中待售物業	244,128
貿易及其他應收款、按金及預付款項	2,510
現金及銀行結餘	5,892
貿易及其他應付賬款及應計款項	(19,221)
銀行及其他借款	(210,635)
遞延稅項負債	(6,893)
	240,858
出售一間附屬公司後解除匯兌儲備	(1,949)
出售一間附屬公司之收益	8,460
總代價	247,369
支付方式：	
現金	7,800
年票息率6%之承兌票據	239,569
	247,369

有關出售一間附屬公司的現金及銀行結餘流出淨額分析如下：

	千港元
有關出售一間附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	(5,892)

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

40. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生負債的變動

下表列示本集團於年內融資活動所產生負債的變動：

	應付關連 公司款項 千港元	銀行及 其他借款 千港元	可換股 債券 千港元	優先票據 千港元	債券 千港元	可換股 證券 千港元	來自 關連公司 貸款 千港元	租賃負債 千港元	融資活動 所產生的 負債總額 千港元
於二零一八年一月一日	507,579	11,703,056	451,873	93,297	38,871	-	263,884	-	13,058,560
現金流量變動	166,667	(256,301)	(121,073)	(7,000)	(3,200)	-	-	-	(220,907)
非現金變動：									
公平值變動	-	-	6,707	-	-	-	-	-	6,707
已確認利息	-	694,438	42,856	13,929	3,391	6,148	45,358	-	806,120
共同控制下的實體合併 後發行可換股證券	-	-	-	-	-	87,951	-	-	87,951
轉換	-	-	-	-	-	(32,686)	-	-	(32,686)
匯兌差額影響	-	(333,103)	-	-	-	(4,969)	166,983	-	(171,089)
轉撥至永續資本工具	(674,246)	-	-	-	-	-	(476,225)	-	(1,150,471)
於二零一八年 十二月三十一日	-	11,808,090	380,363	100,226	39,062	56,444	-	-	12,384,185
會計政策變動影響 (附註3.1)	-	-	-	-	-	-	-	5,655	5,655
於二零一九年一月一日， 經重列	-	11,808,090	380,363	100,226	39,062	56,444	-	5,655	12,389,840
現金流量變動	-	(2,017,924)	(5,667)	(4,463)	-	-	-	(2,658)	(2,030,712)
非現金變動：									
公平值變動	-	-	(23,692)	-	-	-	-	-	(23,692)
已確認利息	-	702,453	35,113	13,564	3,423	6,461	-	-	761,014
出售一間附屬公司	-	(210,635)	-	-	-	-	-	-	(210,635)
重新分類	-	(119,480)	-	-	-	-	-	-	(119,480)
轉換	-	-	-	-	-	(5,729)	-	-	(5,729)
匯兌差額影響	-	(218,172)	-	-	-	(509)	-	-	(218,681)
於二零一九年 十二月三十一日	-	9,944,332	386,117	109,327	42,485	56,667	-	2,997	10,541,925

(c) 重大非現金交易

誠如上文附註40(a)所述，本集團就出售附屬公司LT International Investment收取的代價一部分港幣189,569,000元及承兌票據利息收益港幣5,640,000元已透過抵銷永續資本工具港幣195,209,000元償付。

41. 或然負債

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
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	834,335	853,178
向銀行作出以其關連方為受益人之財務擔保	685,028	239,106
向銀行作出以其第三方為受益人之財務擔保	37,304	468,398
	1,556,667	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港幣28,483,000元(二零一八年：港幣33,936,000元)。

本集團就授予關連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，乃由於相關關連方欠款可能性極低。因此，概無就該等擔保於綜合財務報表作出撥備。

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

42. 承擔

於報告期末，本集團持有下列之承擔：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
(a) 資本承擔		
在建投資物業之開發成本	367,223	589,937
(b) 其他承擔		
開發中待售物業之開發成本	241,438	791,938

(c) 租賃承擔

本集團作為出租人

就投資物業所賺取之物業租金收益及管理費收入為港幣667,908,000元(二零一八年：港幣735,788,000元)。持有之已落成投資物業已於未來一至十九年(二零一八年：一至十九年)委託於租戶。

於報告期末，本集團就未來最低租賃付款(例如固定租金收益)與租戶訂約，到期情況如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	307,183	356,753
第二至五年(包括首尾兩年)	503,554	479,918
多於五年	144,316	338,605
	955,053	1,175,276

42. 承擔(續)**(c) 租賃承擔(續)****本集團作為承租人**

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有應付未來不可撤銷經營租賃項下之最低租賃付款總額承擔如下：

	二零一八年 千港元
一年內	7,420
第二至五年(包括首尾兩年)	3,562
	10,982

經營租賃付款指本集團就其辦公室物業應付的租金。租期經磋商及釐定為一至三年且不包括或然租金。

43. 關連方交易

除綜合財務報表其他章節所披露者外，本集團與關連方進行以下重大交易：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自關連公司的貸款利息開支	-	45,358
來自一名董事之承兌票據利息收益	5,640	-
支付予一間關連公司的物業管理費開支	32,669	2,349

年內已付及應付身為董事之主要管理層成員之薪酬於綜合財務報表附註15披露。

關連方結餘載於綜合財務狀況報表，而有關條款詳情則載於綜合財務報表附註38。

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

44. 其他事宜

於二零一九年十二月三十一日，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。於本報告日期，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綜合財務報表中作出全數撥備。

45. 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（本公司的董事及執行董事），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。

46. 報告期後事項

- (a) 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報告日期已發行股本約38.8%。
- (b) 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。
- (c) 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。於本報告日期，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。

47. 附屬公司

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/經營 之地點/國家	繳足已發行/ 註冊資本	本公司所持所有權權益之比例				主要活動
			直接		間接		
			二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	
至祥管理服務有限公司	香港	港幣2元普通股	50	50	50	50	提供管理服務
勒泰資產管理有限公司	香港	港幣11,867,047元 普通股	-	-	100	100	提供諮詢及資產管理 服務
勒泰股權投資基金管理 (深圳)有限公司 (「深圳勒泰」)	中國	註冊資本 人民幣30,000,000元	-	-	100	100	證券投資諮詢
勒泰證券(香港)有限公司	香港	港幣11,636,000元 普通股	-	-	100	100	證券交易及投資
勒泰期貨(香港)有限公司	香港	港幣1元普通股	-	-	100	100	期貨及證券投資
北京勒泰商業管理 有限公司(「北京勒泰」)	中國	註冊資本 人民幣550,000,000元	-	-	100	100	提供管理服務
唐山勒泰開發	中國	註冊資本 人民幣250,000,000元	-	-	100	100	物業開發及投資
唐山勒泰購物	中國	註冊資本 人民幣250,000,000元	-	-	100	100	物業開發及投資
河北勒泰商業管理 有限公司(「河北勒泰」)	中國	註冊資本 人民幣3,000,000元	-	-	100	100	物業投資

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

47. 附屬公司(續)

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/經營 之地點/國家	繳足已發行/ 註冊資本	本公司所持所有權權益之比例				主要活動
			直接		間接		
			二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	
邯鄲勒泰城投	中國	註冊資本 人民幣98,980,000元	-	-	100	100	物業開發及投資
LT Commercial Management (International) Holdings Limited	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	-	-	提供物業管理服務
唐山勒泰遠洋城企業 管理有限公司 (「唐山企業管理」)	中國	註冊資本 人民幣260,000,000元	-	-	100	100	物業開發及投資
唐山遠洋城購物廣場物業 服務有限公司 (「唐山物業管理」)	中國	註冊資本 人民幣50,000,000元	-	-	100	100	購物商場營運
唐山遠洋城置業 服務有限公司 (「唐山置業服務」)	中國	註冊資本 人民幣1,000,000元	-	-	100	100	物業投資
天悅資產管理有限公司	英屬處女群島	6,399美元普通股	-	-	100	100	投資控股

47. 附屬公司(續)

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/經營 之地點/國家	繳足已發行/ 註冊資本	本公司所持所有權權益之比例				主要活動
			直接		間接		
			二零一九年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	二零一八年 %	
石家莊勒泰房地產 開發有限公司 (「石家莊房地產開發」)	中國	註冊資本 人民幣420,000,000元	-	-	100	100	物業開發及投資
石家莊勒泰商業 管理有限公司 (「石家莊商業管理」)	中國	註冊資本 人民幣1,000,000元	-	-	100	100	物業投資

董事認為，上表列出主要影響本集團業績或資產之本公司附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司之詳情將導致詳情過分冗長。

深圳勒泰、北京勒泰、唐山企業管理及石家莊房地產開發為外商獨資企業。

唐山勒泰開發、邯鄲勒泰房地產開發有限公司、唐山勒泰購物、河北勒泰、邯鄲勒泰城投、唐山物業管理、唐山置業服務及石家莊商業管理為全資內資企業。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日或年度內任何時間，概無附屬公司擁有任何債務證券。

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

47. 附屬公司(續)

於報告期末，本公司擁有其他對本集團屬不重大之附屬公司。該等附屬公司大部份於香港經營。該等附屬公司之主要活動概述如下：

主要活動	主要業務地點	附屬公司數目	
		二零一九年	二零一八年
投資控股	開曼群島	2	2
	英屬處女群島	7	8
	香港	8	7
	加拿大	2	2
		19	19
暫無營業	英屬處女群島	4	4
	香港	5	5
		9	9

48. 批准財務報表

財務報表已於二零二零年六月十九日經董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

	截至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	二零一七年 千港元 (經重列)	二零一六年 千港元 (附註b)	二零一五年 千港元 (附註b)
業績					
收益	1,106,288	909,919	2,043,221	112,560	12,898
除稅前溢利／(虧損)	241,834	1,117,160	995,988	(217,546)	(39,255)
所得稅(開支)／抵免	(105,128)	(407,483)	(410,891)	(22,700)	742
本年度溢利／(虧損)	136,706	709,677	585,097	(240,246)	(38,513)
本公司擁有人應佔本年度溢利／(虧損)					
– 來自持續經營業務	136,706	709,677	585,097	(240,246)	(41,497)
– 來自已終止經營業務	–	–	–	–	2,984
	136,706	709,677	585,097	(240,246)	(38,513)
每股盈利／(虧損)(港元)(附註a)					
– 基本	0.18	1.56	1.73	(0.71)	(0.11)
– 攤薄	0.12	0.74	1.62	–	–

	於十二月三十一日				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (經重列)	二零一六年 千港元 (附註b)	二零一五年 千港元 (附註b)
資產及負債					
資產總額	24,094,756	26,675,345	27,737,106	7,181,727	3,208,426
負債總額	18,544,547	(20,583,108)	(21,554,218)	(6,960,771)	(2,770,017)
資產淨值	5,550,209	6,092,237	6,182,888	220,956	438,409
每股資產淨值(港元)	7.23	8.86	18.25	0.65	1.29
已發行股份數目	767,654,861	687,877,084	338,765,987	338,765,987	338,765,987

附註：

(a) 每股基本及攤薄盈利乃根據當年度本公司擁有人應佔溢利及有關年度已發行股份之加權平均數計算。

(b) 載至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度之比較賬目尚未因會計合併之影響重列，源自二零一八年四月二十日完成收購勒泰國際及嘉寶。有關勒泰國際集團及嘉寶集團截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之財務資料詳情，請參閱本公司日期為二零一八年三月二十八日之通函。

投資物業及開發中待售物業

於二零一九年十二月三十一日，投資物業及開發中待售物業之詳情

地點	類型	租賃年期	持有實質%	總建築面積	參與落成
持作投資之已落成物業					
唐山勒泰城一期 中國 河北省 唐山市路北區 北新西路298號	商業、辦公室及 酒店	長期	100%	3,160,000 平方呎	不適用
中國 河北省 石家莊市長安區 中山東路39號 石家莊勒泰中心零售平台	購物中心、商業及 停車場	中期	100%	4,093,000 平方呎	不適用
中國 河北省 石家莊 長安區 中山東路39號 石家莊勒泰中心1至4號樓部分	辦公室、公寓及 酒店	中期	100%	1,415,000 平方呎	不適用
中國 河北省 唐山市 路北區 建設北路128號 唐山遠洋城(不包括7樓) 及兩個地塊	購物中心、辦公室 及停車場	中期	100%	1,220,000 平方呎	不適用
持作投資及銷售之在建物業					
唐山勒泰城二期 中國 河北省 唐山市路北區 北新西路298號	住宅、商業、辦公室 及酒店	長期	100%	3,764,000 平方呎	二零二零年
中國 河北省 邯鄲市 人民路北面、陵西大街東面、 叢台路南面及叢台公園西面	住宅及商業	長期	100%	3,335,000 平方呎	二零二零年
中國 河北省 邯鄲市 沁河北面、城內中街 東面及青年路南面	住宅及商業	長期	100%	3,037,000 平方呎	二零二零年



勒泰
LERTHAI

香港金鐘金鐘道89號
力寶中心第2座3303室

www.lerthai.com.hk