

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因此公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



LIFESTYLE PROPERTIES DEVELOPMENT LIMITED

利福地產發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2183)

公告

截至二零一三年十二月三十一日止之年度業績

摘要

- 本公司擁有人本年度應佔溢利為58.7百萬港元，比二零一二年減少37.7%
- 每股盈利為38.14港仙
- 不宣派股息

全年業績

利福地產發展有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同上年之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	3	4,490	20,809
經營開支		(15,627)	(20,317)
其他收入、收益及虧損	4	44,002	18,959
員工成本		(10,955)	(10,308)
折舊及攤銷		(1,981)	(3,495)
投資物業			
— 出售投資物業變現收益		4	1,498
— 出售一間投資物業控股 附屬公司變現收益		56,916	—
— 未變現公平值變動		6,487	182,922
按公平價值計入損益之 金融資產的公平值變動		(737)	(6,003)
其他開支		(18,291)	(12,594)
融資成本	5	(464)	(1,711)
稅前溢利		63,844	169,760
稅項	6	(5,187)	(75,569)
本公司擁有人 應佔年內溢利	7	58,657	94,191
本公司擁有人應佔 其他全面收入：			
不會重新歸類至損益的項目：			
功能貨幣換算為呈列 貨幣所產生之匯兌 差額		28,557	11,650
本公司擁有人應佔 年內全面收入總額		87,214	105,841
每股盈利 — 基本（港仙）	8	38.14	不適用

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
投資物業		716,753	684,397
物業、廠房及設備		842	2,769
發展中物業	9	43,919	6,083
預付租金		705,799	685,871
		<u>1,467,313</u>	<u>1,379,120</u>
流動資產			
其他應收款項	10	351,142	991
應收一間同系附屬公司款項		675	–
按公平值計入損益之金融資產		29,075	29,812
銀行結存及現金		285,749	87,225
		<u>666,641</u>	<u>118,028</u>
分類為持作出售資產		<u>–</u>	<u>667,335</u>
		<u>666,641</u>	<u>785,363</u>
流動負債			
其他應付款項及已收按金	11	7,140	46,972
應付同系附屬公司款項		329	1,074,594
應付稅項		199,806	117,573
		<u>207,275</u>	<u>1,239,139</u>
分類為持作出售 資產的相關負債		<u>–</u>	<u>189,359</u>
		<u>207,275</u>	<u>1,428,498</u>
流動資產（負債）淨值		<u>459,366</u>	<u>(643,135)</u>
總資產減流動負債		1,926,679	735,985
非流動負債			
遞延稅項負債		169,872	260,809
淨資產		<u>1,756,807</u>	<u>475,176</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資本及儲備		
股本	41,911	–
儲備	1,714,896	332,163
於其他全面收入確認 並於權益累計之有關 分類為持作出售非流動 資產之金額	–	143,013
	<u>1,756,807</u>	<u>475,176</u>

附註:

1. 一般資料及綜合財務報表之編制基準

本公司為一間於二零一二年一月五日於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為受豁免有限公司之公眾上市公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司之直接控股公司為利福國際集團有限公司（「LIHL」），一間於開曼群島成立之有限公司，其股份於聯交所上市。於開曼群島成立之Real Reward Limited為本公司之最終控股公司。

本公司為一間投資控股公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要從事物業投資及發展。

為籌備本公司股份於聯交所主板上市（「上市」），本集團旗下公司進行了集團重組（「重組」），以理順本集團的架構。重組的詳情在本公司於二零一三年九月二日刊發的招股書（「招股書」）的「重組」一節有更詳盡闡述。重組後，本公司於二零一三年八月十四日成為本集團旗下公司的控股公司。

重組前後，本集團現時旗下公司受控股方母公司LIHL共同控制，故視為持續實體。本集團的綜合財務資料已假設於截至二零一二及二零一三年十二月三十一日止整個年度內本公司一直為本集團現時旗下公司的控股公司而編製。載有本集團現時旗下公司之業績及現金流量的綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表乃應用根據香港會計師公會所頒佈的會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」的合併會計原則編製，猶如現時重組後的集團架構於該等年度或自彼等各自註冊成立／成立日期以來（以較短期間為準）一直存在。編製的本集團於二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表，呈列本集團現時旗下公司之資產及負債，猶如現時集團架構於該日已存在（利華佳商廈（天津）有限公司（「利華佳（天津）」）除外）。

本公司股份於二零一三年九月十二日於聯交所上市。

本公司及其主要附屬公司之功能貨幣為人民幣，而本集團管理層認為以港元呈列對綜合財務報表讀者更為有利，故綜合財務報表以港元呈列。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（香港財務報告準則）

香港會計師公會頒布多項新訂及經修訂香港會計準則（「香港會計準則」），香港財務報告準則，修訂及詮釋（以下統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」），其於本集團始於二零一三年一月一日之會計期間生效。本集團已一致地採納了所有這些新訂及經修訂香港財務報告準則於第一份綜合財務報表的兩個年度。此外，本集團已提早在準則生效前採納香港財務報告準則第9號「金融工具」（「財務報告準則第9號」）。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號、香港 財務報告準則第12號及香港會 計準則第27號（修訂本）	投資實體 ¹
香港會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：員工供款 ²
香港會計準則第32號（修訂本）	金融資產與金融負債的互相抵消 ¹
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產可收回金額的披露 ¹
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具更替及對沖會計法之延續 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	2010年至2012年週期之年度改進 ³
香港財務報告準則（修訂本）	2011年至2013年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具：對沖會計法 ⁴
香港（國際財務報告準則詮釋委 員會）－第21號	徵費 ¹

¹對2014年1月1日或之後開始之年度有效，允許提早採納。

²除以下披露外，對2014年7月1日或之後開始之年度有效，允許提早採納。

³對2014年7月1日或之後開始之年度有效，少數情況例外。

⁴本集團已提早採納香港財務報告第9號規定以分類及計量金融資產/負債，但尚未提前採用對沖會計法。有效採納 - 當香港財務報告準則第9號的尚欠階段完成，強制生效日期將被確定。

本公司董事預計，新訂及經修訂香港財務報告準則不會對綜合財務報表有影響。

3. 營業額及分部資料

營業額

營業額指本年度於中華人民共和國(「中國」)經營租賃收取的租金收入。

經營分部

本集團的經營業務由專注物業投資及發展的單一經營分部進行。該經營分部乃基於遵循香港財務報告準則的會計政策而編製之內部管理報告予以識別，由主要經營決策者(即本公司執行董事)定期審閱。主要經營決策者定期按所在地審閱收益分析及物業組合，由於全部物業(包括位於香港及中國的物業)均由本集團持作資本增值及開發，故視為單一經營分部。除收益分析外，概無經營業績及其他單獨財務資料可作各地區表現評估。

主要經營決策者審閱本集團現時旗下公司的整體年度溢利(不計及投資物業之未變現收益及公平價值變動)，以作出資源分配決策。由於並無定期向主要經營決策者提供分部資產或分部負債分析，故並無呈列該等分析。本集團業務由香港財務報告準則第8號「經營分部」界定之單一經營分部組成，因此並無編製實體資料以外的個別分部資料。

區域資料

本集團按地理分佈劃分的非流動資產資料如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	38,400	35,900
中國	1,428,913	1,343,220
	<u>1,467,313</u>	<u>1,379,120</u>

有關主要客戶的資料

相關年度來自客戶之佔比超逾本集團總營業額10%的營業額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
客戶 甲	1,167	4,666
客戶 乙	1,475	3,406

4. 其他收入、收益及虧損

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行存款利息收入	3,125	336
應計利息收入（附註）	12,976	-
匯兌收益淨額	22,196	8,304
管理費收入	966	6,189
項目管理收入	2,732	-
其他收入	2,007	5,197
出售物業，廠房及設備之虧損	-	(1,067)
	<u>44,002</u>	<u>18,959</u>

附註：應計利息收入指釋放由攤銷出售附屬公司之應收遞延代價之公平值調整所產生應計利息。

5. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付同系附屬公司款項 （計息部分）	<u>464</u>	<u>1,711</u>

6. 稅項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
稅項支出包括下列項目：		
香港利得稅	-	1,800
中國稅項(附註)	100,930	-
以前年度不足撥備：		
香港利得稅	<u>23</u>	<u>-</u>
	100,953	1,800
遞延稅項	<u>(95,766)</u>	<u>73,769</u>
	<u>5,187</u>	<u>75,569</u>

附註：中國稅項指截至二零一三年十二月三十一日止年度出售一間於中國天津持有投資物業的附屬公司所產生的稅項。

由於兩個年度期間開曼群島及英屬處女群島的公司毋須納稅，故並無就彼等作出稅項撥備。

兩個年度期間之香港利得稅均按估計應課稅溢利按16.5%稅率計算。

6. 稅項 (續)

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施條例，自二零零八年一月一日起中國附屬公司的稅率為25%。

根據自一九九四年一月一日起生效且於二零一一年一月八日經修訂的中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例及自一九九五年一月二十七日起生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則(統稱「土地增值稅條例」)的規定，於一九九四年一月一日起所有中國房地產的出售或轉讓收益須就地價增值按土地增值稅累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括就收購土地使用權所付款項及土地開發或新建樓宇及配套設施建設成本和費用，或舊的建築物和構築物的估價，有關轉讓房地產的應繳稅項和財務部規定的其他可扣減項目。除上述扣減外，房地產開發商可享有額外扣減，等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建築或相關設施建設成本的20%。

7. 本年度溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利已扣除(計入)下列項目：		
董事酬金：		
袍金	180	10
其他薪酬	1,193	851
花紅	900	1,030
股份付款	—	1
退休福利計劃供款	13	5
	<u>2,286</u>	<u>1,897</u>
其他員工成本	8,221	7,782
退休福利計劃供款	448	629
	<u>10,955</u>	<u>10,308</u>
總僱員成本		
核數師酬金	733	100
上市開支(計入其他支出)	18,291	12,594
物業、廠房及設備之折舊	1,981	3,495
投資物業租金收入總額	(4,490)	(20,809)
減：本年度產生租金收入之投資物業的直接經營開支	4,573	14,489
本年度不產生租金收入之投資物業的直接經營開支	2,066	3,780
	<u>2,149</u>	<u>(2,540)</u>

8. 每股盈利

假設重組於二零一二年一月一日生效，並就本公司股份拆細及資本化發行作追溯式調整(詳情已於招股書中有更詳盡解釋)，每股基本盈利乃以下列數據為基準：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈利		
就計算每股基本盈利而言之本公司擁有人應佔本年度溢利	<u>58,657</u>	<u>不適用</u>
	'000	'000
股份數目		
就計算每股基本盈利而言之普通股加權平均數	<u>153,787</u>	<u>不適用</u>

由於在兩個年度期間均無潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

由於截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股盈利資料對本集團於二零一二年的資本架構而言並無意義，故並無呈列該等資料。

9. 發展中物業

此金額代表一幅位於中國瀋陽市瀋河區鄰近LIHL百貨公司面積約31,376 平方米的土地(「怡富土地」)的前期工程成本、專業費用及其他相關費用及稅項之資本化款項。

10. 其他應收款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
出售一間附屬公司應收代價(附註)	349,964	-
應收增值稅(「增值稅」)	547	513
預付款項	275	29
租金、水電費及其他按金	141	131
應收利息	105	-
其他	<u>110</u>	<u>318</u>
	<u>351,142</u>	<u>991</u>

附註：2,562,000港元及347,402,000港元的款項分別指於二零一三年出售利華佳(天津)應收保證金與應收獨立第三方最後款項，應收最後款項347,402,000港元已於二零一四年一月收取。

11. 其他應付款項及已收按金

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
在建工程應付款項	217	173
應計費用	6,585	8,967
出售一間附屬公司的已收按金（附註）	-	37,320
其他	338	512
	<u>7,140</u>	<u>46,972</u>

附註：於二零一二年十二月三十一日，已收取因出售利華佳（天津）而收取的人民幣30,000,000元（相當於約37,320,000港元）之初始按金。

末期股息及截止過戶登記

截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事會未有建議在本公司即將舉行之股東週年大會上批准派付任何股息（二零一二年：無）

為釐定符合資格出席股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由二零一四年四月十日(星期四)至二零一四年四月十四日(星期一)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東週年大會並於會上投票，尚未登記之股東應於二零一四年四月九日(星期三)下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處(香港中央證券登記有限公司)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理股份過戶手續。

管理層討論及分析

財務回顧

營業額

本集團的營業額主要指來自利華佳（天津）的租金收入。由於本集團的其他投資物業於年內為空置物業，本集團於二零一三年四月出售利華佳（天津）後就停止收取任何租金收入。故此，本集團的營業額由二零一二年約20.8百萬港元減少約78.4%至二零一三年約4.5百萬港元。

本公司擁有人應佔年度溢利

本公司擁有人應佔溢利為約58.7百萬港元（二零一二年：約94.2百萬港元）。儘管年內的營業額有所減低，但年度利潤表現仍能接受，當中主要來自出售擁有天津利福廣場的利華佳（天津）的收益和其他收入及收益。二零一二年錄得較高利潤主要是由於本集團的投資物業帶來的未變現公平值收益，當中主要來自於二零一二年十二月三十一日簽訂了天津利福廣場的買賣協議。

經營開支

經營開支主要包括樓宇有關開支及稅項、公共設施費用、法律及專業費用、辦公室費用及行政費用。金額由二零一二年約20.3百萬港元減至二零一三年約15.6百萬港元，乃主要由於本集團於二零一三年四月出售利華佳（天津）後終止其經營租賃業務。

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損由二零一二年約19.0百萬港元升至二零一三年約44.0百萬港元，當中主要來自匯兌以港元計值的貨幣資產及負債帶來約22.2百萬港元的淨匯兌收益。其他收入亦包括約12.9百萬港元因釋放由攤銷應收出售利華佳（天津）之最後尾款之公平值調整所產生應計利息。

員工成本

員工成本由去年增加6.3%至二零一三年約11.0百萬港元。由於二零一三年四月出售利華佳（天津）減少了人手及成本，抵消了二零一三年部份員工成本之升幅。

折舊及攤銷

折舊及攤銷主要來自利華佳（天津）的物業、廠房及設備，金額減少是由於二零一二年底簽訂了出售利華佳（天津）的買賣協議，其物業、廠房及設備被分類為「持作出售資產」並不再計提折舊所致。

投資物業收益

本集團於年內錄得一筆來自出售利華佳（天津）（持有天津利福廣場）的已變現收益約56.9百萬港元。二零一二年約182.9百萬港元的未變現公平值收益主要來自天津利福廣場，而本年約6.5百萬港元的未變現公平值收益是來自本集團除天津利福廣場外的其他投資物業。

按公平值計入損益之金融資產公平值變動

此乃本集團在瀋陽佳建置業開發有限公司的10%股權的估計公平值虧損。（瀋陽佳建置業開發有限公司為一間已經展開預售在建中的商業單位的單一項目物業發展公司）

其他開支

其他開支主要包括於年內為進行公司股份於香港聯合交易所掛牌上市的專業費用。

融資成本

融資成本由二零一二年約1.7百萬港元減少至本年度約0.5百萬港元，主要是由於利華佳（天津）已於二零一三年四月售出，與其關聯公司的借貸亦隨即撤銷。

流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無債務、無訂立金融工具及擁有現金和銀行結存約2.857億港元，當中約66%存放於香港的銀行，餘下的34%則存於國內的銀行。於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何銀行融資，但會在有需要時作出適當的銀行融資安排。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無將任何資產作為安排銀行融資之抵押品。

資本開支

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團產生的資本開支約45.1百萬港元，主要為與瀋陽的發展中物業之前期工程。

重大收購、出售及事件

於二零一二年十二月三十一日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，出售利華佳（天津）的全部股權，總現金代價為人民幣545.0百萬元（相當於約677.98百萬港元）減去所有未償還貸款（包括本金或利息），惟會作最終調整。因此，利華佳（天津）的資產及負債已被分類為持作出售類別，於二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表獨立呈列。

此出售於二零一三年四月二十五日完成，撇除人民幣2.0百萬的存款保證金，在銀行保證安排下，於二零一三年十二月三十一日尚欠一筆總值人民幣2.725億的應收代價，已於二零一四年一月收回。

除上述披露外，本集團於二零一三年十二月三十一日止年度並無重大收購、出售及事件。

所得款項用途

由上市日至二零一三年十二月三十一日，所得款中約35.9百萬港元已用於怡富項目之前期工程。其餘的在首次公開發售所得的淨收益（於支付上市開支後）會保留在銀行作短期定期存款。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債。

外匯風險

本公司及其主要附屬公司之功能貨幣為人民幣，彼等的大部分交易以人民幣計值。年內，本集團和本公司並無進行致令本集團和本公司面對外匯風險的外匯交易。儘管如此，於期末，本集團有若干外幣計值銀行結存。

股息

董事會議決不會就截至二零一三年十二月三十一日止年度宣派任何股息（二零一二年：無）。

業務回顧

本集團主要經營物業開發及物業投資，主要透過資本增值（包括之後出售相關物業）獲取回報。除此之外，本集團亦會在出租或出售物業之前進行增值工程或工作以提高物業資本值。年內，本集團除準備本公司股份於聯交所上市外，亦繼續精簡本集團的物業組合，為下一個發展階段做好準備。

憑藉本集團在物業發展及項目管理具有經驗豐富的管理團隊，本公司於其股份於聯交所上市後繼續為LIHL提供項目管理服務。該等服務按成本收費，並構成本集團持續關連交易。本集團將繼續在市場上物色相類似的商業機會以擴闊收入基礎。

物業投資

本集團的投資物業組合包括位於香港及中國之若干物業。年內，本集團除了完成出售其擁有的天津利福廣場的附屬公司利華佳（天津）外，本集團亦已出售其位於香港的一個車位。本集團出售利華佳（天津）後，由於其他投資物業於年內仍然空置，故此本集團自此並未錄得任何租金收入。本集團計劃出售本集團其它位於香港及中國的投資物業，然而，倘接獲條款吸引之要約，本集團不排除將其部份出租。來年任何有意義的利潤將取決於成功出售現有的投資物業。

物業開發

怡富土地

怡富土地為本集團現時唯一的開發項目。本集團計劃分兩階段發展怡富土地成為連三層地庫（包含零售店舖、辦公室、停車場及其他設施）的商業綜合體。本集團收到瀋陽市規劃和國土資源局建設用地管理處之函件，內容確認根據瀋陽市規劃設計研究院確證之規劃設計方案，適用於怡富土地發展之高度限制不得超過30米。該函件有效移除不利於怡富土地開發價值的高度限制所帶來的不明朗因數和顧慮。怡富土地的建築工程預計於二零一四年第二季動工，將於二零一七年底前完工。

截至二零一三年年底，本集團仍在向有關部門申請項目工地施工的各项批准與許可。因此，本集團已申請進一步押後動工及竣工日期，並已獲得有關部門批准。

完成本公司分拆及首次公開發售

本公司股份於二零一三年九月十二日（「上市日」）獲LIHL分拆後始於聯交所買賣。本公司以發售價每股發售股份1.98港元，發行86,914,000股（包含超額配售股份）每股股份面值0.1港元之股份，籌集所得款項淨額約1.674億港元（未計開支）。股份發售後，LIHL持有本公司59.56%股本權益。

本公司與LIHL於二零一三年八月二十六日訂立不競爭契約（「不競爭契約」）。根據不競爭契約，本公司已收到LIHL的年度確認函，確認LIHL自上市日起至二零一三年十二月三十一日期間已遵守不競爭契約之條款。

展望與計劃

在物色任何新地塊或物業及納入本集團物業組合前，怡富土地仍為本集團唯一的開發項目。本集團已準備隨時出售其物業組合中的其他投資物業，並於未來數年將大部份財務資源用以開發怡富土地。怡富土地位於瀋河區中心相對優越的地理位置，並鄰近LIHL的百貨店，怡富土地項目暫定於二零一五年年底前展開預售，本集團對此充滿信心。

本集團目前所持有的物業均作商業用途或非住宅用途。本集團擬專注該領域的同時，亦有意尋求或具備住宅元素的合適發展機遇。本集團管理團隊在商業及住宅物業開發方面均具備經驗，在中國城市化的步伐加快及商業和住宅物業的需求持續增長下，本集團將積極在中國大陸和香港兩地物色地段優越、適合作物業發展及投資的土地，以增加兩地的土地儲備。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團共僱用57名員工，其中大部份長駐於中國大陸。本年度員工成本約8.7百萬港元（二零一二年：8.4百萬港元），但不包括董事酬金。本集團確保僱員薪酬水平符合市場趨勢並具競爭力，僱員之薪酬乃根據本集團之一般薪金及花紅制度因應僱員表現釐定。根據LIHL之購股權計劃，本公司董事及僱員可獲授予購股權，以認購LIHL之股份。

購買、出售或贖回本公司證券

自上市日至二零一三年十二月三十一日止期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則之遵守

本集團致力維持高水平的企業管治常規，以提升股東價值及保障股東權益。本集團的企業管治原則著重優秀董事會、有效內部監控及對本公司全體股東問責的重要性。董事認為，於上市日至二零一三年十二月三十一日期間內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企管守則」）所載的所有守則條文。本公司定期檢討其企業管治常規，確保遵守企管守則的規定。

年度業績之審閱

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之已審核年度業績已由本公司審核委員會審閱。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

載列於此公告中本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註中的數字已經由本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行與本集團於本年度已經審核的綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，德勤·關黃陳方會計師行所進行的工作並不構成保證聘約，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對此公告發表任何保證。

致謝

本人謹此向董事局、管理人員及全體員工努力不懈、盡心全意為本集團效力，以及股東一直對本集團之鼎力支持致以衷心謝意。

代表董事會
利福地產發展有限公司
執行董事
陳楚玲

香港，二零一四年二月二十四日

於本公告日期，執行董事為陳楚玲小姐及陳少珍小姐；非執行董事為劉鑾鴻先生及王文海先生；而獨立非執行董事為林兆麟先生、Robert Charles Nicholson先生及黃灌球先生。