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
截至二零一四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虧損為13,900,000港元
- 每股虧損為3.31港仙
- 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司董事會決議不派發任何股息 (二零一三年：無)

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」）截至二零一四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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	**二零一四年** **千港元**	二零一三年 千港元
營業額	*3*	–	4,490
經營開支		**(9,954)**	(15,627)
其他收入、收益及虧損	*4*	**20,216**	44,002
員工成本		**(20,044)**	(10,955)
折舊及攤銷		**(811)**	(1,981)
投資物業			
— 出售投資物業變現收益		–	4
— 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		**(3,053)**	6,487
按公平值計入損益之金融資產的公平值變動		–	(737)
其他開支		–	(18,291)
融資成本	*5*	–	(464)
稅前(虧損)溢利		**(13,646)**	63,844
稅項	*6*	**(232)**	(5,187)
本公司擁有人應佔年內(虧損)溢利	*7*	**(13,878)**	58,657
本公司擁有人應佔其他全面(開支)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		**(50,314)**	28,557
本公司擁有人應佔年內全面(開支)收入總額		**(64,192)**	87,214
每股(虧損)盈利 — 基本（港仙）	*8*	**(3.31)**	38.14

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	**二零一四年** *千港元*	二零一三年 *千港元*
非流動資產			
投資物業		**700,403**	716,753
物業、廠房及設備		**330**	842
發展中物業	9	**97,990**	43,919
預付租金		**668,448**	705,799
		1,467,171	1,467,313
流動資產			
其他應收款項	*10*	**1,887**	351,142
應收同系附屬公司款項		**1,124**	675
按公平值計入損益之金融資產		**29,075**	29,075
定期存款		**64,742**	–
銀行結存及現金		**501,391**	285,749
		598,219	666,641
流動負債			
其他應付款項及應計費用	*11*	**7,492**	7,140
應付一間同系附屬公司款項		–	329
應付稅項		**200,052**	199,806
		207,544	207,275
流動資產淨值		**390,675**	459,366
總資產減流動負債		**1,857,846**	1,926,679
非流動負債			
遞延稅項負債		**165,231**	169,872
淨資產		**1,692,615**	1,756,807
資本及儲備			
股本		**41,911**	41,911
儲備		**1,650,704**	1,714,896
總權益		**1,692,615**	1,756,807

附註:

1. 一般資料及綜合財務報表之編制基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

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）

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則之新詮釋和修訂及香港會計準則 (「香港會計準則」)（以下統稱為「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
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
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
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
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋第21號	徵費

於本年度應用之新訂及經修訂的香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

3. 營業額及分部資料

營業額

於二零一三年度的營業額指於中華人民共和國(「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發展及物業投資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(「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的整體年內（虧損）溢利（不計及投資物業之未變現收益及公平值變動），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。本集團業務按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

本集團按地區分佈劃分的非流動資產資料如下：

3. 營業額及分部資料 - 續

	二零一四年	二零一三年
	千港元	*千港元*
香港	**39,400**	38,400
中國	**1,427,771**	1,428,913
	1,467,171	1,467,313

有關主要客戶的資料

相關年度來自客戶貢獻之佔比超逾本集團總營業額10%為如下：

	二零一四年	二零一三年
	千港元	*千港元*
客戶 甲	不適用	1,167
客戶 乙	不適用	1,475

4. 其他收入、收益及虧損

	二零一四年	二零一三年
	千港元	*千港元*
銀行存款利息收入	**13,100**	3,125
應計利息收入（附註）	**1,622**	12,976
匯兌收益淨額	**123**	22,196
管理費收入	–	966
出售一間附屬公司		
所產生之支出（附註10）	**(1,683)**	–
項目管理收入	**7,037**	2,732
雜項	**17**	2,007
	20,216	44,002

附註：應計利息收入指釋放攤銷應收出售一間附屬公司之遞延代價公平值調整所產生應計利息。

5. 融資成本

	二零一四年	二零一三年
	千港元	*千港元*
應付同系附屬公司款項（計息部分）之利息	–	464

6. 稅項

	二零一四年	二零一三年
	千港元	*千港元*
稅項支出包括下列項目：		
預扣稅	**246**	–
中國稅項(附註)	–	100,930
以前年度(過多)不足撥備：		
香港利得稅	**(14)**	23
	232	100,953
遞延稅項	–	(95,766)
	232	5,187

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度的中國稅項是指出售一間持有天津投資物業的附屬公司所產生的稅項。

兩個年度之香港利得稅按應課稅溢利之16.5%稅率計算。

由於本集團兩個年度於香港沒有應課稅利潤，故均無就香港利得稅於綜合財務報表作出稅項撥備。

預扣稅項為本年按已從位於中國的一間子公司收到的利息收入總額的7%計算。

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按稅率25%納稅。

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，相等於收購土地使用權所付款項及土地開發及新建築或相關設施建設成本的20%。

7. 年內(虧損)溢利

	二零一四年	二零一三年
	千港元	*千港元*
年內(虧損)溢利已扣除（計入）下列項目：		
董事酬金：		
袍金	**500**	180
其他薪酬	**2,551**	1,193
花紅	**650**	900
退休福利計劃供款	**34**	13
	3,735	2,286
除退休福利計劃供款外之其他員工成本	**15,777**	8,221
員工退休福利計劃供款	**532**	448
總僱員成本	**20,044**	10,955
核數師酬金	**717**	733
上市開支（已計入其他支出）	**–**	18,291
物業、廠房及設備之折舊	**811**	1,981
預付租賃款項轉出	**18,066**	–
減：在建工程資本化金額	**(18,066)**	–
	–	–
投資物業租金收入總額	–	(4,490)
減： 本年度產生租金收入之投資物業的直接經營開支	–	4,573
本年度不產生租金收入之投資物業的直接經營開支	**2,152**	2,066
	2,152	2,149

8. 每股(虧損)盈利

假設重組於二零一三年一月一日生效，並就本公司股份拆細及資本化發行作追溯式調整，每股基本(虧損)盈利乃按下列數據得出：

	二零一四年	二零一三年
	千港元	*千港元*
(虧損)盈利		
就計算每股基本(虧損)盈利而言之本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利	**(13,878)**	58,657

8. 每股(虧損)盈利 - 續

	二零一四年	二零一三年
	'000	*'000*
股份數目		
就計算每股基本(虧損)盈利而言之普通股加權平均數	**419,114**	153,787

由於在兩個年度均沒有潛在攤薄之普通股，故並無呈列每股攤薄(虧損)盈利資料。

9. 發展中物業

此款項包括就發展集團預付租金的項目前期發展費、專業費、資本化預付租金攤銷及其他相關費用及稅項。

於二零一四年十二月三十一日，本集團尚未從相關中國政府部門取得就物業發展項目的規劃設計方案的最終批文。本公司董事認為此款項預期會於本呈報期末起十二個月以後時期變現。

10. 其他應收款項

	二零一四年	二零一三年
	千港元	*千港元*
出售一間附屬公司應收代價（附註）	**–**	349,964
應收增值稅	**551**	547
預付款項	**565**	275
租金、水電費及其他按金	**382**	141
應收利息	**263**	105
其他	**126**	110
	1,887	351,142

附註：於二零一三年十二月三十一日的結餘包括應收保證金及就出售利華佳商廈（天津）有限公司(「利華佳(天津)」)而應收獨立第三方的最後應收款項，分別為人民幣2,000,000（約2,562,000港元）及人民幣272,500,000元（約347,402,000港元）。最後應收款項已於本年悉數收回。至於應收保證金，在扣除根據買賣協議中若干理應由本集團承擔的利華佳（天津）所產生之開支及費用後，人民幣650,000元（約811,000港元）之款項已於本年收回，餘額人民幣1,350,000元（約1,683,000港元）已計入損益（包括在其他收入、收益及虧損）。

11. 其他應付款項及應計費用

	二零一四年	二零一三年
	千港元	*千港元*
應付建築費用	**1,044**	217
應計費用	**6,415**	6,585
其他	**33**	338
	7,492	7,140

股息

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司董事會決議不派發任何股息(二零一三年：無)。

截止過戶登記

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，本公司將由二零一五年四月二十九日(星期三)至二零一五年五月四日(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二零一五年四月二十八日(星期二)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號舖，辦理股份過戶手續。

管理層討論及分析

財務回顧

營業額

本集團自二零一三年四月出售天津物業以後已停止收取任何租金收入，而其他投資物業於年內仍然空置。因此，本集團於二零一四年並未錄得任何營業額。

本公司擁有人應佔年度虧損/溢利

本公司擁有人應佔年內虧損約為13,900,000港元（二零一三年：58,700,000港元溢利）。於年內，本集團並無從其投資物業收取任何租金收入。主要收入來源包括銀行存款利息收入及來自母公司利福國際集團有限公司（「LIHL」）的項目管理服務收入，惟兩項收入合計亦不足以支付集團的經營成本。

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、租金費用。金額由二零一三年約15,600,000港元減至二零一四年約10,000,000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）的權益後終止其經營租賃業務。

其他收入、收益及虧損

其他收入，收益及虧損主要包括銀行存款的利息收入及項目管理服務收入。金額由二零一三年度約44,000,000港元減至二零一四年度約20,200,000港元，乃主要由於二零一三年度錄得來自匯兌以港元計值的貨幣資產及負債帶來約22,200,000港元的淨匯兌收益，而本年度並未有錄得該類匯兌收益。

員工成本

本年度員工成本上升83%至約20,000,000港元。較高員工成本主要由於本公司增聘人手。相反，於二零一三年四月出售本集團於天津的物業前所產生的大部份員工成本均與天津物業租賃業務有關。

折舊及攤銷

折舊及攤銷主要來中國的物業、廠房及設備。金額比於二零一三年度下降1,200,000港元，主要由於本年度部份資產全部折舊完畢所致。

投資物業虧損/收益

年內，本集團錄得投資物業之未變現公平值虧損約3,100,000港元。相反去年，同一投資物業組合於二零一三年所錄得之未變現公平值收益約6,500,000港元，以及出售天津投資物業控股公司所產生的已變現收益約56,900,000港元。

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%股權的估計公平值變動（瀋陽佳建置業開發有限公司為一間已經展開預售商業單位的單一項目物業發展公司）。本年度並無錄得任何公平值變動 (二零一三年: 700,000港元虧損) 。

融資成本

由於自二零一三年起已全數償還同系附屬公司的貸款，因此本年內沒有產生利息支出（二零一三年：500,000港元）。

流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何債務，無訂立金融工具及擁有約566,100,000港元定期存款、現金及銀行結餘（ 二零一三年： 約285,700,000港元），其中約88%存放於香港的銀行（二零一三年：約66%），其餘約12%則存放於國內的銀行（ 二零一三年：約34%）。約79％的銀行存款為人民幣，其餘的為美金及港元。本集團於二零一四十二月三十一日並無任何銀行融資額（二零一三年：無），但會於有需要時作出適當的銀行融資安排。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無將任何資產作為抵押品（二零一三年：無）。

資本開支

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團產生的資本開支約42,400,000港元，主要與瀋陽的發展中物業之前期工程有關（二零一三年：45,100,000港元）。

重大收購、出售及事件
截至二零一四十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購、出售及重大事件。

或然負債
於二零一四十二月三十一日，本集團並無任何或然負債（二零一三年：無）。

外匯風險
本公司及其主要附屬公司之功能貨幣為人民幣，彼等的大部分交易和資產均以人民幣計值。除了若干以美金和港幣計值的銀行存款，本集團並無進行致令本集團面對重大外匯風險的外匯交易。人民幣的升勢於去年開始逆轉，但由於除了功能貨幣外相對小的貨幣風險，集團並未有採取措施對沖貨幣風險，然而會緊密監察情況。

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，本集團沒有出租或出售物業。

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，本集團於年內繼續為LIHL提供項目管理服務。該等服務按成本加利潤基礎收費，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，由於本集團所有投資物業為空置物業，因此本集團並無錄得任何租金收入。本集團計劃出售本集團位於香港及中國的投資物業，然而，倘接獲條款吸引之機遇，本集團不排除將部份投資物業出租。截至年底，本集團正為哈爾濱物業申領房產證，及本集團對出售哈爾濱物業及其他投資物業的意向仍未變更。

物業開發
位於中國遼寧省瀋陽市的怡富土地為本集團目前唯一的開發項目。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。本集團仍著手與相關政府部門商討有關怡富土地項目最終設計方案以申請動工前必須具備的各項批准及證照。然而，根據最新發展情況，董事會預計各項批准的申領將進一步延遲，怡富土地的工程未必能於二零一五年上半年動工。

展望與計劃

鑑於本集團仍未物色到任何新地塊或物業作投資或發展用途，怡富土地在可見的將來仍為本集團唯一的開發項目。於未來數年，當最終設計方案獲得批准，本集團將投放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，故本集團對此項目的前景充滿信心。

本集團目前所持有的物業均作商業用途或非住宅用途。本集團除了繼續專注於商用物業外，亦會尋求可具備住宅物業元素的項目發展機遇。本集團管理團隊在商業及住宅物業開發方面均具備經驗，亦已為中國急速的城市化及商業和住宅物業需求的增長所帶來的機遇作好準備。本集團將積極在內地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

於二零一四年十二月三十一日，本集團共僱用 65 名員工，大部份駐於內地。截至二零一四年十二月三十一日止年度，員工成本（不包括董事酬金）約 16,300,000 港元（二零一三年：8,700,000 港元）。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。

購買、出售或贖回本公司證券

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四之《企業管治守則》所載的所有守則條文。

年度業績之審閱

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合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二零一四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，二零一五年三月十六日

於本公告日期，董事會包括執行董事陳楚玲小姐及陳少珍小姐; 非執行董事劉鑾鴻先生(主席)及王文海先生; 及獨立非執行董事林兆麟先生、Robert Charles Nicholson先生及黃灌球先生。