

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

截至二零一五年六月三十日止六個月之中期業績

中期業績

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」)截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績連同二零一四年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
營業額	3	-	-
經營開支		(4,832)	(4,897)
其他收入、收益及虧損	4	17,459	10,007
員工成本		(9,373)	(9,074)
折舊及攤銷		(27)	(792)
投資物業的公平值變動		1,500	(979)
稅前溢利（虧損）		4,727	(5,735)
稅項	5	(95)	(5)
本公司擁有人 應佔期內溢利（虧損）	6	4,632	(5,740)
本公司擁有人 應佔其他全面收入（開支）： 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		4,382	(44,454)
本公司擁有人 應佔期內全面收入（開支）總額		9,014	(50,194)
每股盈利（虧損） — 基本（港仙）	7	1.11	(1.37)

簡明綜合財務狀況表
於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		703,495	700,403
物業、廠房及設備		317	330
發展中物業		114,665	97,990
預付租金		661,003	668,448
		<u>1,479,480</u>	<u>1,467,171</u>
流動資產			
其他應收款項	8	1,608	1,887
應收同系附屬公司款項		2,204	1,124
按公平值計入損益之金融資產		29,075	29,075
定期存款		64,898	64,742
銀行結存及現金		494,632	501,391
		<u>592,417</u>	<u>598,219</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	9	4,492	7,492
應付稅項		200,147	200,052
		<u>204,639</u>	<u>207,544</u>
流動資產淨值		<u>387,778</u>	<u>390,675</u>
總資產減流動負債		1,867,258	1,857,846
非流動負債			
遞延稅項負債		165,629	165,231
		<u>1,701,629</u>	<u>1,692,615</u>
資本及儲備			
股本		41,911	41,911
儲備		1,659,718	1,650,704
		<u>1,701,629</u>	<u>1,692,615</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干投資物業及金融工具按公平值計量。

截至二零一五年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表在會計政策和計算方法跟本集團編制截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表相同。

在本中期期間，本集團已首次應用以下相關由香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製本集團之簡明綜合財務報表，修訂如下：

香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：員工供款
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則年度改善(2010年至2012年週期)
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則年度改善(2011年至2013年週期)

在應用上述經修訂的香港財務報告準則對在本中期期間簡明綜合財務報表報告金額及/或披露並無重大影響。

3. 營業額及分部資料

營業額

於本期及去年中期內並無錄得營業額。

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）均由本集團持有作資本增值及開發，故被視為單一經營分部。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期內溢利（不計及投資物業之公平價值變動），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。

4. 其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
銀行存款利息收入	10,356	5,944
項目管理收入	7,198	3,651
估算利息收入(附註)	-	1,622
有關於二零一三年出售一間附屬公司 產生之虧損	-	(1,683)
匯兌（虧損）收益淨額	(100)	473
其他收入	5	-
	<u>17,459</u>	<u>10,007</u>

附註：估算應計利息收入指出售一間附屬公司時的遞延應收款項之公平值調整的攤銷所產生的估算利息。

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
稅項支出包括：		
香港利得稅	-	5
中國企業所得稅	95	-
	<u>95</u>	<u>5</u>

於兩個期間，於開曼群島及英屬維爾京群島成立之公司均無應稅項目，因此並未就其作出稅項撥備。

香港利得稅項撥備按兩個期間應課稅溢利之16.5%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。

6. 期內溢利（虧損）

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
期內溢利（虧損）已扣除下列項目：		
預付租金轉出	9,055	9,062
減：在建工程資本化金額	(9,055)	(9,062)
	<u>-</u>	<u>-</u>
物業、廠房及設備之折舊	27	792
員工成本	9,373	9,074
	<u>9,373</u>	<u>9,074</u>

7. 每股盈利（虧損）

本公司擁有人應佔之每股基本盈利（虧損）乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
盈利（虧損）		
就計算每股基本盈利（虧損）而言之本公司擁有人應佔 期內溢利（虧損）	<u>4,632</u>	<u>(5,740)</u>
	千股	千股
股份數目		
就計算每股基本盈利（虧損）而言之股數	<u>419,114</u>	<u>419,114</u>

由於兩個期間並無潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利（虧損）資料。

8. 其他應收款項

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
	千港元	千港元
應收增值稅	564	551
預付款項	73	565
租金、水電費及其他按金	374	382
應收利息	457	263
其他	140	126
	<u>1,608</u>	<u>1,887</u>

9. 其他應付款項及應計費用

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
	千港元	千港元
在建工程應付款項	54	1,044
應計費用	4,334	6,415
其他	104	33
	<u>4,492</u>	<u>7,492</u>

中期股息

董事會議決就截至二零一五年六月三十日止六個月不宣派任何股息（二零一四年：無）。

財務回顧

營業額

由於本集團投資物業仍然空置。因此，於回顧期內並未錄得任何營業額。

本公司擁有人應佔期內溢利/虧損

本公司擁有人應佔期內溢利約為4,600,000港元（二零一四年：5,700,000港元虧損）。於期內，本集團唯一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（「利福集團」）的項目管理服務收入。由去年同期至本期間轉虧為盈主要是由於其他收入、收益及虧損錄得7,500,000港元增長及投資物業於期內錄得1,500,000港元公平值溢利。對比去年同期，投資物業錄得約1,000,000港元公平值虧損。

經營開支

經營開支與去年同期持平。開支主要包括稅項、法律及專業費用及租金開支。

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來自利福集團項目管理服務收入。金額由二零一四年上半年度約10,000,000港元增加至二零一五年上半年度約17,500,000港元，乃主要由於銀行存款的利息收入增加4,400,000港元及項目管理服務收入增加3,500,000港元。項目管理服務收入增加乃由於利福集團於期內對項目管理服務需求增加所致。

員工成本

員工成本比去年同期上升3.3%至9,400,000港元，主要由於年度薪酬增長。但由於其中一位執行董事於二零一五年四月離任，董事薪酬的減少抵銷了部分員工成本之升幅。

折舊及攤銷

折舊及攤銷主要來自於中國的物業、廠房及設備。金額比去年同期下降800,000港元，由於本期內部份資產全部折舊完畢所致。

投資物業公平值變動

期內，本集團錄得投資物業之未變現公平值溢利約1,500,000港元。反之，同一投資物業組合於去年同期則錄得未變現公平值虧損約1,000,000港元，

流動資金及財務資源

於二零一五年六月三十日，本集團並無任何債務及無訂立金融工具。定期存款、現金及銀行結餘約559,500,000港元（二零一四年十二月三十一日：約566,100,000港元），其中約88%存放於香港的銀行（二零一四年十二月三十一日：約88%），其餘約12%則存放於國內的銀行（二零一四年十二月三十一日：約12%）。約82%的銀行存款為人民幣（二零一四年十二月三十一日：約79%），其餘的為美金及港元。本集團於二零一五六月三十日並無任何銀行融資額（二零一四年十二月三十一日：無），但會於有需要時作出適當的銀行融資安排。

資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團並無任何資產作為安排銀行融資之抵押品（二零一四年十二月三十一日：無）。

資本開支

截至二零一五年六月三十日止六個月所產生的資本開支約7,300,000港元，主要為發展瀋陽的發展中物業的前期工程費用（二零一四年：約7,500,000港元）。

重大收購、出售及顯著事件

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團並無任何重大收購、出售及顯著事件。

或然負債

於二零一五年六月三十日，本集團並無任何或然負債（二零一四年十二月三十一日：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幣交易。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。期內，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，本集團於期內繼續為利福集團提供項目管理服務。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。同時，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內地之若干物業。期內，由於本集團所有投資物業均仍然空置，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內地的投資物業，然而，倘接獲條款吸引之要約，本集團將考慮出租投資物業。

物業發展

位於中國遼寧省瀋陽市的土地（「怡富土地」）為本集團目前唯一的發展項目。本集團計劃發展怡富土地成為連三層地庫（包含零售店舖、辦公室、服務式住宅、停車場及其他設施）的商業綜合體。本集團現正與相關政府部門總結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，根據最新發展情況及鑑於市場狀況，董事會預計各項批准的申領將需要更多時間，怡富土地的工程未必能於二零一五年下半年動工。

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發展項目。因此，於未來數年，當最終設計方案獲得批准，本集團大部份財務資源將集中於開發怡富土地。

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，亦將繼續尋找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。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

於二零一五年六月三十日，本集團共僱用 49 名員工，當中 39 人長駐於內地。截至二零一五年六月三十日止六個月，員工成本（不包括董事酬金）為 8,100,000 港元（二零一四年：7,600,000 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

截至二零一五年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

本公司已於截至二零一五年六月三十日止六個月期間遵守聯交所證券上市規則附錄十四所載企業管治守則之守則條文。

中期業績之審閱

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核中期業績已由本公司之審核委員會審閱及經本公司核數師按照香港會計師公會頒布之香港審閱準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

致謝

本人謹此向董事會、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
陳少珍
執行董事

香港，二零一五年八月三日

於本公告日期，董事會包括陳少珍小姐（為執行董事）；劉鑾鴻先生及王文海先生（均為非執行董事）；以及林兆麟先生、Robert Charles Nicholson先生及黃灌球先生（均為獨立非執行董事）。