

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)

### 截至二零一五年十二月三十一日止之年度業績

#### 摘要

- 本公司擁有人應佔溢利為17,200,000港元
- 每股盈利為4.11港仙
- 不建議派發任何股息

#### 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」)截至二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業額		—	—
經營開支		(10,834)	(9,954)
其他收入、收益及虧損	4	45,097	20,216
員工成本		(18,869)	(20,044)
折舊及攤銷		(48)	(811)
投資物業公平值變動		3,000	(3,053)
稅前溢利（虧損）		18,346	(13,646)
稅項	5	(1,106)	(232)
本公司擁有人 應佔年內溢利（虧損）	6	17,240	(13,878)
本公司擁有人應佔 其他全面開支：			
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		(101,807)	(50,314)
本公司擁有人應佔年內全面 開支總額		(84,567)	(64,192)
每股盈利（虧損） — 基本（港仙）	7	4.11	(3.31)

## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
投資物業		668,390	700,403
物業、廠房及設備		280	330
發展中物業	8	119,192	97,990
預付租金		615,932	668,448
		<u>1,403,794</u>	<u>1,467,171</u>
流動資產			
按金、預付款及其他應收款項	9	1,427	1,887
應收同系附屬公司款項		3,328	1,124
按公平值計入損益之金融資產		29,075	29,075
定期存款		57,348	64,742
銀行結存及現金		475,616	501,391
		<u>566,794</u>	<u>598,219</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	10	5,511	7,492
應付一間同系附屬公司款項		31	—
應付稅項		200,520	200,052
		<u>206,062</u>	<u>207,544</u>
流動資產淨值		<u>360,732</u>	<u>390,675</u>
總資產減流動負債		1,764,526	1,857,846
非流動負債			
遞延稅項負債		156,478	165,231
淨資產		<u>1,608,048</u>	<u>1,692,615</u>
資本及儲備			
股本		41,911	41,911
儲備		1,566,137	1,650,704
總權益		<u>1,608,048</u>	<u>1,692,615</u>

## 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（「聯交所」）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

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則之新修訂。

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（二零一零年至二零一二年期間）
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則年度改善（二零一一年至二零一三年期間）

於本年度應用之新訂及經修訂之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. 分部資料

#### 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。無收益分析、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溢利（虧損）（不計及投資物業之公平值變動），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。

### 3. 分部資料 - 續

#### 區域資料

本集團按地區分佈劃分的非流動資產資料如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港	42,412	39,400
中國	1,361,382	1,427,771
	<u>1,403,794</u>	<u>1,467,171</u>

### 4. 其他收入、收益及虧損

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行存款利息收入	15,761	13,100
應計利息收入（附註）	-	1,622
匯兌收益淨額	15,561	123
於二零一三年出售一間附屬公司 所產生之支出	-	(1,683)
項目管理收入	13,770	7,037
雜項	5	17
	<u>45,097</u>	<u>20,216</u>

附註：應計利息收入指釋放攤銷應收在二零一三年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. 稅項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
稅項支出包括下列項目：		
預扣稅	323	246
中國稅項	783	-
以前年度過多撥備：		
香港利得稅	-	(14)
	<u>1,106</u>	<u>232</u>

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。

## 5. 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,中國內地子公司兩個年度之稅率均按25%計算。

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值,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%。

## 6. 年內溢利(虧損)

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年內溢利(虧損)已扣除(計入)下列項目:		
董事酬金:		
袍金	500	500
其他薪酬	2,179	2,551
花紅	-	650
退休福利計劃供款	23	34
	<u>2,702</u>	<u>3,735</u>
除退休福利計劃供款外之其他員工成本	15,631	15,777
員工退休福利計劃供款	536	532
	<u>18,869</u>	<u>20,044</u>
核數師酬金	816	717
物業、廠房及設備之折舊	48	811
預付租賃款項轉出	17,109	18,066
減: 在建工程資本化金額	(17,109)	(18,066)
	<u>-</u>	<u>-</u>
投資物業租金收入總額	-	-
減: 本年度不產生租金收入之投資物業的直接經營開支	(3,477)	(2,152)
	<u>(3,477)</u>	<u>(2,152)</u>

## 7. 每股盈利（虧損）

每股基本盈利（虧損）乃按下列數據得出：

	二零一五年 千港元	二零一四年 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 應佔本年度溢利（虧損）	<u>17,240</u>	<u>(13,878)</u>
	二零一五年 '000	二零一四年 '000
股份數目		
就計算每股基本盈利（虧損）而言之普通股數	<u>419,114</u>	<u>419,114</u>

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盈利(虧損)資料。

## 8. 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。

於二零一五年十二月三十一日，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。本公司董事認為此項目並不預期會在本集團的正常操作周期內變現，因此分類為非流動資產。

## 9. 按金、預付款及其他應收款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收增值稅	541	551
預付款項	145	565
租金、水電費及其他按金	361	382
應收利息	273	263
其他	107	126
	<u>1,427</u>	<u>1,887</u>

## 10. 其他應付款項及應計費用

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應付建築費用	55	1,044
應計費用	5,444	6,415
其他	12	33
	<u>5,511</u>	<u>7,492</u>

### 股息

截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事會議決不宣派任何股息(二零一四年：無)。

### 暫停股份過戶登記

為確定符合資格出席股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由二零一六年四月十三日(星期三)至二零一六年四月十八日(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，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零一六年四月十二日(星期二)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記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

由於年內本集團投資之物業仍處於空置狀態，故截至二零一五年十二月三十一日止年度並無錄得相關營業額。

##### 本公司擁有人應佔年度溢利/虧損

年內本公司擁有人應佔溢利約為17,200,000港元(二零一四年：應佔虧損13,900,000港元)。於年內，本集團並無從旗下投資物業產生任何租金收入。其主要收入來源包括銀行存款之利息及母公司利福國際集團有限公司(「利福國際」)繳付之項目管理服務費。本年度本公司轉虧為盈的主因為利息收入及項目管理服務費收入增加。溢利增加的原因亦和本集團以美元計值之銀行存款帶來的匯兌收益及本集團投資物業重估出現增值有關。

##### 經營開支

經營開支維持穩定，有關開支主要源於與物業相關的開支及稅項、公用設施收費、法律及專業服務費用以及租金費用。



### **其他收入、收益及虧損**

其他收入主要包括銀行利息收入、來自利福國際繳付的項目管理服務費及匯兌收益。該項收入的大幅增長主要得益於本集團以美元計值之銀行存款於年末換算為人民幣(本集團的功能貨幣)時、人民幣於年內出現大幅貶值而錄得15,600,000港元之匯兌收益。年內利福國際對項目管理服務需求的增加亦導致來自項目管理服務費的收入上升。

### **員工成本**

年內，員工成本減少6%至約18,900,000港元，主要原因為本公司一名執行董事於二零一五年四月離職而導致所支付的董事酬金減少。

### **折舊及攤銷**

折舊及攤銷費用主要和位於中國的物業、廠房及設備有關。年內由於若干資產已完成折舊，年內的折舊及攤銷費用因而較二零一四年下降800,000港元。

### **投資物業的公平值變動**

年內，本集團就其投資物業錄得約3,000,000港元之未變現公平值收益，而於二零一四年則錄得約3,100,000港元之未變現公平值虧損。

### **流動資金及財務資源**

於二零一五年十二月三十一日，本集團概無任何負債及已訂合約之金融工具。定期存款、現金及銀行結餘合共約533,000,000港元(二零一四年：566,100,000港元)，當中分別約88%存於香港銀行(二零一四年：88%)，剩餘的約12%則存於中國銀行(二零一四年：12%)。當中約14%之銀行結餘以人民幣計值，剩餘的則以美元及港幣計值。本集團於二零一五年十二月三十一日並無任何銀行融資額(二零一四年：零)，但將於有需要時進行適當的銀行融資安排。

### **資產抵押**

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押(二零一四年：無)。

### **資本開支**

於截至二零一五年十二月三十一日年度，本集團之資本開支約為9,200,000港元，主要與瀋陽土地開發項目之工地準備工程有關(二零一四年：42,400,000港元)。

### **重大收購、出售及重要事件**

於截至二零一五年十二月三十一日年度，本集團並無任何重大收購、出售及重要事件。

### **或然負債**

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一四年：零)。

## 外匯風險

本公司及其附屬公司採用之功能貨幣為人民幣，主要交易均以人民幣作計值。本集團於外幣交易方面並無面臨任何重大外幣風險，但持有大量以美元及港元計值之銀行結餘。本集團現時並無採取任何措施以對沖外幣風險，然而本集團將緊密監察外匯風險，尤其關注人民幣貶值的趨勢。

## 業務回顧

本集團主要從事物業發展及物業投資，主要目標是通過資本增值產生回報，包括隨後出售相關物業。此外，本集團亦為物業進行增值工程或活動，以提高他們於租出或出售前之資本價值。在回顧年度內，本集團概無租出或出售任何物業。

憑藉管理團隊於物業發展及項目管理的豐富經驗，本集團於年內繼續為利福國際提供項目管理服務。有關服務的收費乃以成本加溢利為基礎，並構成本集團持續關連交易。

## 物業投資

本集團的物業投資組合包括若干位於香港及中國內地之物業。於年內，本集團所有投資物業均處於空置狀態，因此並無錄得租金收入。惟本集團仍然有計劃出售有關物業。倘出現吸引條件，本集團可能考慮租出有關物業作出租用途。

## 發展中物業

位於中國遼寧省瀋陽的地塊(「怡富地塊」)為本集團目前唯一一項物業發展項目。本集團計劃將該怡富地塊成為一個擁有三層地庫之商業綜合體，包括零售商店、辦公室、服務式住宅及停車場。本集團於年內繼續與有關政府機構溝通合作以取得設計圖則之最後定案，以獲得動工所需的批文及許可證。根據目前取得政府批文的進度及當地物業市場環境，董事會並不預期有關工程能於二零一六年正式開始動工。

## 展望與計劃

儘管本集團現時持有之物業為商業或非住宅用途，本集團不排除尋求發展涉及住宅用途物業的機會。與此同時，本集團除將繼續利用管理團隊的資源及專業優勢為利福國際提供物業項目管理服務以獲得穩定費用收入外，亦會積極尋求擴闊本集團收入來源的其他類似機會。

鑑於全球經濟及物業市場持續不明朗(尤以香港及中國內地為甚)，本集團於尋求擴張業務或收購的機會時繼續維持審慎，並繼續發展怡富地塊項目。當有關工程正式動工後，本集團的財政資源將集中用作發展上述項目。

## 僱員

於二零一五年十二月三十一日，本集團共僱用 52 名員工，其中 40 名員工駐於中國內地。截至二零一五年十二月三十一日止年度，員工成本（不包括董事酬金）約為 16,200,000 港元（二零一四年：16,300,000 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

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守聯交所證券上市規則附錄十四之《企業管治守則》所載的守則條文。

## 年度業績之審閱

本集團截至二零一五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二零一五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，二零一六年二月二十九日

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）。