

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)

### **截至二零一六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」)截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績連同二零一五年同期之比較數字如下：

**簡明綜合損益及其他全面收益表**  
**截至二零一六年六月三十日止六個月**

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
營業額	3	-	-
經營開支		(5,033)	(4,832)
其他收入、收益及虧損	4	17,076	17,459
員工成本		(9,632)	(9,373)
折舊		(18)	(27)
投資物業的公平值變動		(900)	1,500
稅前溢利		1,493	4,727
稅項	5	(7)	(95)
本公司擁有人 應佔期內溢利	6	1,486	4,632
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		(23,593)	4,382
本公司擁有人 應佔期內全面（開支）收入總額		(22,107)	9,014
每股盈利 — 基本（港仙）	7	0.35	1.11

簡明綜合財務狀況表  
於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		659,002	668,390
物業、廠房及設備		268	280
發展中物業		128,404	119,192
預付租金		599,142	615,932
		<u>1,386,816</u>	<u>1,403,794</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收款項	8	1,502	1,427
應收同系附屬公司款項		4,207	3,328
按公平值計入損益之金融資產		29,075	29,075
定期存款		51,798	57,348
銀行結存及現金		472,109	475,616
		<u>558,691</u>	<u>566,794</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	9	4,834	5,511
應付同系附屬公司款項		-	31
應付稅項		200,375	200,520
		<u>205,209</u>	<u>206,062</u>
流動資產淨值		<u>353,482</u>	<u>360,732</u>
總資產減流動負債		1,740,298	1,764,526
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		154,357	156,478
		<u>1,585,941</u>	<u>1,608,048</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		41,911	41,911
儲備		1,544,030	1,566,137
		<u>1,585,941</u>	<u>1,608,048</u>

**簡明綜合財務報表附註**  
**截至二零一六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。

除以下所述，截至二零一六年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策和計算方法跟本集團編制截至二零一五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於本期間生效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」)，修訂如下：

香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益之會計處理
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號及38號(修訂本)	折舊及攤銷可接受之方法澄清
香港會計準則第16號及41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港財務報告準則第10號,12號 及香港會計準則28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外 情況
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則年度改善 (2012年至2014年期間)

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	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
銀行存款利息收入	2,759	10,356
項目管理收入	7,460	7,198
匯兌收益（虧損）淨額	6,815	(100)
其他收入	42	5
	<u>17,076</u>	<u>17,459</u>

## 5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
稅項支出包括：		
中國企業所得稅	<u>7</u>	<u>95</u>

香港利得稅項撥備按兩個期間應課稅溢利之16.5%計算（如有）。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及其實施條例，中國附屬公司按稅率25%納稅。

## 6. 期內溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
期內溢利已扣除下列項目：		
預付租金轉出	8,439	9,055
減：在建工程資本化金額	<u>(8,439)</u>	<u>(9,055)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

## 7. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
盈利		
就計算每股基本盈利而言之本公司 擁有人應佔期內溢利	<u>1,486</u>	<u>4,632</u>
	千股	千股
股份數目		
就計算每股基本盈利而言之股數	<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資料。

## 8. 其他應收款項

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
	應收增值稅	541
預付款項	73	145
租金、水電費及其他按金	354	361
應收利息	415	273
其他	119	107
	<u>1,502</u>	<u>1,427</u>

## 9. 其他應付款項及應計費用

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
	在建工程應付款項	28
應計費用	4,691	5,444
其他	115	12
	<u>4,834</u>	<u>5,511</u>

## 中期股息

董事會議決就截至二零一六年六月三十日止六個月不宣派任何股息（二零一五年：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

本公司擁有人應佔期內溢利約為1,500,000港元（二零一五年：4,600,000港元）。於期內，本集團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（「利福國際」）的項目管理服務收入。對比去年同期，利潤下跌3,100,000港元。主要原因是投資物業重估錄得900,000港元的減值，相反於2015年同期，投資物業重估錄得1,500,000港元的增值。

### 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，收益及虧損主要包括來自利福國際項目管理服務收入，銀行利息收入及匯兌收益。相對去年同期，項目管理服務收入維持平穩，銀行利息收入則大幅下跌約7,600,000港元，乃由於以港元／美元計值的銀行存款利率比起以人民幣計值的存款利率為低。而於去年同期，銀行存款主要以人民幣計值，直至去年下半年，主要存款兌換成美元。相反，本期錄得淨匯兌收益約6,800,000港元，主要因為本集團以港元／美元計值之銀行存款於期末換算為人民幣（本集團的功能貨幣）時，人民幣於期內出現貶值而錄得。

### 員工成本

員工成本上升2.8%至9,600,000港元，與一般成本通脹符合。

### 投資物業公平值變動

期內，本集團於香港的投資物業錄得之未變現公平值虧損為900,000港元。反之，去年同期則錄得未變現公平值溢利1,500,000港元，



## 流動資金及財務資源

於二零一六年六月三十日，本集團並無任何債務及無已訂合約之金融工具。定期存款、現金及銀行結餘約523,900,000港元（二零一五年十二月三十一日：約533,000,000港元），其中約82%存放於香港的銀行（二零一五年十二月三十一日：88%），其餘約18%則存放於國內的銀行（二零一五年十二月三十一日：約12%）。約14%的銀行存款為人民幣（二零一五年十二月三十一日：約14%），其餘的為美金及港元。本集團於二零一六年六月三十日並無任何銀行融資額（二零一五年十二月三十一日：無），但會於有需要時作出適當的銀行融資安排。

## 資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團並無任何資產作為安排銀行融資之抵押品（二零一五年十二月三十一日：無）。

## 資本開支

截至二零一六年六月三十日止六個月所產生的資本開支約2,400,000港元，主要為發展瀋陽的發展中物業的前期工程費用（二零一五年：約7,300,000港元）。

## 重大收購、出售及顯著事件

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團並無任何重大收購、出售及重要事件。

## 或然負債

於二零一六年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債（二零一五年十二月三十一日：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以及美元及港元計值之行政支出付款，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。本集團並未有採取措施對沖貨幣風險，然而會繼續緊密監察情況及於需要時檢討。

## 業務回顧

本集團主要經營物業發展及物業投資。回顧期內，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國際提供項目管理服務。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。

## 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。於期內，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。

## 物業發展

位於中國遼寧省瀋陽的地塊（「怡富地塊」）為本集團目前唯一物業發展項目。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。本集團將繼續與有關政府機構溝通合作以獲得動工所需的批文及許可證，董事會會先考慮當地物業市場環境，才投入大量資源發展該項目。

## 展望與計劃

本集團會繼續持有投資物業作資本增值用途，同時本集團會繼續利用集團的人力資源為利福國際提供項目管理服務以獲得穩定收入及現金流。

鑑於中國內地及香港的經濟環境及物業市場持續不明朗，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

於二零一六年六月三十日，本集團共僱用 47 名員工，當中 35 人長駐於內地。截至二零一六年六月三十日止六個月，員工成本（不包括董事酬金）為 8,200,000 港元（二零一五年：8,100,000 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

截至二零一六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

本公司已於截至二零一六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之《企業管治守則》之守則條文。

## 中期業績之審閱

本集團截至二零一六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，二零一六年八月十五日

於本公告日期，董事會包括陳少珍小姐及劉今晨先生（均為執行董事）；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）。