

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)

截至二零一六年十二月三十一日止之年度業績

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」)截至二零一六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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額		—	—
經營開支		(14,908)	(10,834)
其他收入、收益及虧損	4	40,518	29,336
員工成本		(20,888)	(18,869)
折舊及攤銷		(8,477)	(48)
投資（虧損）收入	5	(26,095)	15,761
投資物業的公平值變動		(900)	3,000
稅前（虧損）溢利		(30,750)	18,346
稅項	6	(265)	(1,106)
本公司擁有人應佔年內（虧損）溢利	7	(31,015)	17,240
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		(101,227)	(101,807)
隨後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務時產生之匯兌差額		1,796	—
本年度其他全面開支		(99,431)	(101,807)
本公司擁有人應佔年內全面開支總額		(130,446)	(84,567)
每股（虧損）盈利 — 基本（港仙）	8	(7.40)	4.11

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
投資物業		631,416	668,390
物業、廠房及設備		255	280
發展中物業	9	122,668	119,192
預付租賃款項		548,191	615,932
		<u>1,302,530</u>	<u>1,403,794</u>
流動資產			
預付租賃款項		16,123	–
按金、預付款項及其他應收款項	10	6,663	1,427
應收同系附屬公司款項		–	3,328
按公平值計入損益之金融資產		91,217	29,075
定期存款		45,481	57,348
銀行結存及現金		369,180	475,616
		<u>528,664</u>	<u>566,794</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	11	6,107	5,511
應付一間同系附屬公司款項		–	31
應付稅項		200,024	200,520
		<u>206,131</u>	<u>206,062</u>
流動資產淨值		<u>322,533</u>	<u>360,732</u>
總資產減流動負債		1,625,063	1,764,526
非流動負債			
遞延稅項負債		147,461	156,478
淨資產		<u>1,477,602</u>	<u>1,608,048</u>
資本及儲備			
股本		41,911	41,911
儲備		1,435,691	1,566,137
總權益		<u>1,477,602</u>	<u>1,608,048</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. 應用經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用以下香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂：

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）	澄清可接受之折舊及攤銷方法
香港會計準則第 16 號及第 41 號（修訂本）	農業：生產性植物
香港財務報告準則第 10 號，第 12 號及香港會計準則第 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）

於本年度應用之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. 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（包括位於香港及中華人民共和國（「中國」）的物業）均由本集團持作資本增值及發展，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（虧損）溢利（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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	41,529	42,412
中國	<u>1,261,001</u>	<u>1,361,382</u>
	<u>1,302,530</u>	<u>1,403,794</u>

4. 其他收入、收益及虧損

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
匯兌收益淨額	26,599	15,561
項目管理收入	13,490	13,770
雜項收入	429	5
	<u>40,518</u>	<u>29,336</u>

5. 投資（虧損）收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行存款之利息收入	6,087	15,761
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	509	-
金融投資之公平值變動：		
- 於香港上市股票	(3,616)	-
- 非上市股本投資	(29,075)	-
	<u>(26,095)</u>	<u>15,761</u>

6. 稅項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
稅項支出包括下列項目：		
預扣稅	265	323
本期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	-	783
	<u>265</u>	<u>1,106</u>

兩個年度之香港利得稅均按應課稅溢利之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撥備。

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，中國內地附屬公司之稅率按25%計算。由於本集團於本年度並沒有應課稅利潤，故均無就企業所得稅於綜合財務報表作出撥備。

預扣稅項為兩個年度按已從位於中國的一間附屬公司收到的利息收入總額的7%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發展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，房地產發展商可享有額外扣減，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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內（虧損）溢利已扣除（計入）下列項目：		
董事酬金：		
袍金	683	500
其他薪酬	2,716	2,179
花紅	500	—
退休福利計劃供款	33	23
	<u>3,932</u>	<u>2,702</u>
除退休福利計劃供款外之其他員工成本	16,170	15,631
員工退休福利計劃供款	786	536
	<u>20,888</u>	<u>18,869</u>
核數師酬金	809	816
物業、廠房及設備之折舊	38	48
預付租賃款項轉出	16,500	17,109
減：發展中物業資本化金額	(8,062)	(17,109)
	<u>8,438</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	(4,038)	(3,477)
	<u>(4,038)</u>	<u>(3,477)</u>

8. 每股（虧損）盈利

每股基本（虧損）盈利乃按下列數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 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	<u>(31,015)</u>	<u>17,240</u>
	千股	千股
股份數目		
就計算每股基本（虧損）盈利而言之普通股數	<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（虧損）盈利資料。

9. 發展中物業

此款項包括項目設計及工地準備工程、專業費、預付租賃款項攤銷及就建造或收購該物業發展項目直接相關之已資本化其他發展支出。

於二零一六年十二月三十一日，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。於年內，本公司董事考慮到物業發展項目並無積極發展，並預期延誤建築工程的延期。因此，停止建築成本、包括預付租賃款項攤銷之資本化。

10. 按金、預付款項及其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收項目管理收入（附註）	4,879	—
應收增值稅	568	541
預付款項	211	145
租金、水電費及其他按金	337	361
應收利息	549	273
其他	119	107
	<u>6,663</u>	<u>1,427</u>

附註：金額為貿易性質及於發出發票三十日內支付。金額賬齡為三十日內。對方為本集團之關連人士。

11. 其他應付款項及應計費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付增值稅	46	—
應付建築費用	127	55
應計費用(附註)	5,879	5,444
其他	55	12
	<u>6,107</u>	<u>5,511</u>

附註：應計費用主要代表應計專業費用、員工薪酬及其他員工福利支出。

股息

截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事會議決不宣派任何股息(二零一五年：無)。

暫停股份過戶登記

為確定符合資格出席將於二零一七年五月八日(星期一)舉行之股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由二零一七年五月二日(星期二)至二零一七年五月八日(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，必須於二零一七年四月二十八日(星期五)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物業仍處於空置狀態，故截至二零一六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虧損／溢利

年內本公司擁有人應佔虧損約為31,000,000港元，而對比去年溢利為17,200,000港元。於年內，本集團的投資物業仍為空置，並無產生任何租金收入。本集團的主要收入來源繼續依賴銀行存款之利息收入及關連公司利福中國集團有限公司(「利福中國」)繳付之項目管理服務費。

本集團從去年的溢利轉為本年度的虧損，主因是有關本集團於中國持有的10%非上市股本投資作出29,100,000港元之減值撥備，以及將本集團位於中國遼寧省瀋陽之地塊(「怡富地塊」)預付租賃款項之攤銷8,400,000港元以年內作為開支列賬因而非資本化為發展中物業所致。

經營開支

經營開支主要包括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。本年度經營開支較高，主要由於向哈爾濱當地政府作出的一項人民幣3,000,000元（約3,500,000港元）捐款所致。

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損主要包括銀行利息收入、來自利福中國的項目管理服務收入及匯兌收益。年內項目管理服務收入維持相對穩定，而輕微增加歸因於本集團將港元/美元計值的銀行存款換算為人民幣（本集團的功能貨幣，其於年內貶值5%以上）時主要錄得的較高匯兌收益。然而，此較高匯兌收益部分被銀行利息收入下跌抵銷，由於港元/美元的存款利率遠低於人民幣存款利率，而本集團的銀行存款於去年下半年換算為美元前，大部分時間以人民幣計值。

員工成本

年內，員工成本增加10.7%至約20,900,000港元，主要因為於二零一六年三月委任一名新執行董事後的董事酬金之增加。

折舊及攤銷

年內大幅增加是由於本集團將於中國瀋陽怡富地塊預付租賃款項之攤銷8,400,000港元計入損益賬，該攤銷過去資本化為發展中物業的一部分。會計處理的改變是由於從有關政府部門取得總體佈局計劃的批准方面有長期延誤，因此預期建築工程將繼續延期。

金融投資及投資虧損淨值

本集團於年內錄得投資虧損合共約32,200,000港元，主要包括 i) 本集團金融資產按市值計價而未變現虧損3,600,000港元；及 ii) 有關本集團於瀋陽佳建置業開發有限公司（「佳建」）10%非上市股本投資作出約29,100,000港元的減值撥備。

作為本集團現金管理的一部分，本集團開始建立包括香港上市股份的小型投資組合，而於二零一六年十二月三十一日，投資組合的市值為約91,200,000港元。

本集團於佳建持有10%權益，其財務狀況因近年來在瀋陽商業地產供過於求的情況下一直惡化。管理層認為，佳建的經營及財務狀況在可預見的未來不太可能有所改善，而就此項投資作出全面減值撥備是適當及謹慎的做法。

投資物業的公平值變動

年內，本集團就其位於香港之投資物業錄得約900,000港元之未變現公平值虧損，而於二零一五年則錄得約3,000,000港元之未變現公平值收益。

流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，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414,700,000港元(二零一五年：533,000,000港元)，當中分別約86%存於香港銀行(二零一五年：88%)，剩餘的約14%則存於中國銀行(二零一五年：12%)。當中約16%之銀行結餘以人民幣計值，剩餘的則以美元及港幣計值。如上文所述，作為本集團現金管理的一部分，若干現金已用於購買於二零一六年十二月三十一日價值約91,200,000港元的上市股份。本集團於二零一六年十二月三十一日並無任何銀行融資額(二零一五年：零)，但如有需要時將進行適當的銀行融資安排。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押(二零一五年：無)。

資本開支

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之資本開支約為2,300,000港元，主要與瀋陽怡富地塊開發項目之工地準備工程有關(二零一五年：9,200,000港元)。

重大收購、出售及重要事件

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購、出售及重要事件。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一五年：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。本集團並無重大外匯交易致使本集團面臨外匯風險，除持有若干以美元及港元計值的銀行存款及若干以美元及港元計值的行政支出付款。本集團現時並無採取任何對沖外幣風險措施，然而將密切監察趨勢並不時審閱是否需要。

業務回顧

本集團主要從事物業發展及物業投資。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中國提供項目管理服務。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

本集團的投資物業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仍處於空置狀態，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

怡富地塊為本集團目前唯一物業發展中項目。本集團計劃將該怡富地塊發展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部門溝通合作以獲得動工所需的批文及許可證，董事會會考慮當地物業市場環境才投入大量發展成本於該項目。年內，有極少建築工程在地盤進行，可預期自有關政府部門取得批准的延誤可能將繼續一段時間。

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其人力資源為利福中國提供物業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整體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，本集團的大部份財政資源將集中用作發展上述項目。

僱員

於二零一六年十二月三十一日，本集團共僱用 42 名員工，其中 37 名員工駐於中國內地。截至二零一六年十二月三十一日止年度，員工成本（不包括董事酬金）約為 17,000,000 港元（二零一五年：16,200,000 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

截至二零一六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》（「企管守則」）之守則條文，惟下列偏離除外：

非執行董事及獨立非執行董事的委任於其初始三年任期屆滿之後並無指定任期，惟彼等根據本公司組織章程細則，至少每三年須輪值退任一次。本公司認為此項規定足夠達到企管守則所規定之指定任期。

年度業績之審閱

本集團截至二零一六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二零一六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，二零一七年三月十三日

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）。