



# 麗新製衣

## 麗新製衣國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：191)

### 截至二零零四年七月三十一日止年度之末期業績公佈

#### 業績

麗新製衣國際有限公司(「本公司」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年七月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

附註	二零零四年		二零零三年	
	千港元		千港元	
營業額	2	858,755	1,295,241	
銷售成本		(511,457)	(952,376)	
毛利		347,298	342,865	
其他收益及盈利		43,469	10,415	
行政費用		(105,886)	(114,279)	
銷售及分銷成本		(149,408)	(182,998)	
其他經營開支		(27,397)	(47,282)	
經營活動溢利	3	108,076	8,721	
融資成本	4	(12,336)	(13,099)	
應佔聯營公司溢利及虧損		62,968	(68,531)	
已確認之負商譽		24,865	11,329	
除稅前溢利/(虧損)		183,573	(61,580)	
稅項	5	(38,417)	(50,017)	
未計少數股東權益前溢利/(虧損)		145,156	(111,597)	
少數股東權益		(21,586)	26,487	
股東應佔日常業務溢利/(虧損)淨額		123,570	(85,110)	
每股盈利/(虧損)	6	0.09港幣	(0.06港幣)	
基本		0.09港幣	不適用	
攤薄		0.09港幣	不適用	

附註：

#### 1. 經修訂會計實務準則(「會計實務準則」)及新詮釋之影響

經修訂會計實務準則第12號「所得稅」(「會計實務準則第12號(經修訂)」)及有關之新詮釋第20條「所得稅—撥回經重估非折舊資產」乃於本年度財務報表首次生效，並具有重大影響。

會計實務準則第12號(經修訂)訂明本期間應課稅溢利或虧損所產生之應繳付或可收回所得稅(即期稅項)以及未來期間主要因應課稅與可扣稅項目之短暫差異及結轉未動用稅項虧損而產生之應繳付或可收回所得稅(遞延稅項)之會計方法。

本集團於本年度採納會計實務準則第12號(經修訂)。該會計政策之變動令本集團於二零零三年及二零零二年七月三十一日之遞延稅項資產分別增加10,043,000港元及10,681,000港元。於二零零三年八月一日聯營公司之負商譽成本及負商譽累計攤銷分別減少89,791,000港元及1,597,000港元。

因此，截至二零零三年七月三十一日止年度之股東應佔綜合虧損淨額增加54,044,000港元，而於二零零三年及二零零二年七月三十一日之綜合累計虧損分別增加64,173,000港元及10,129,000港元，於二零零三年及二零零二年七月三十一日之綜合資本儲備則減少83,781,000港元。

#### 2. 分類資料

下表呈列本集團業務分類之收益及溢利/(虧損)：

本集團	成衣經銷		物業發展		物業投資		其他		抵銷		綜合	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
分類收益：												
銷售予對外客戶	827,185	1,268,361	—	—	16,765	14,054	14,805	12,826	—	—	858,755	1,295,241
分類間之銷售	—	—	—	—	525	3,999	—	—	(625)	(3,999)	—	—
其他收益	19,221	6,802	—	—	13,992	211	—	—	—	—	32,913	7,013
總計	846,506	1,275,163	—	—	30,882	18,264	14,805	12,826	(625)	(3,999)	891,668	1,302,254
分類業績	81,015	29,902	(65)	(1,239)	29,820	(10,184)	(13,250)	(13,160)	—	—	97,520	5,319
利息收入及未分配											10,556	3,402
其他收益及盈利											108,076	8,721
融資成本											(12,336)	(13,099)
應佔聯營公司											62,968	(68,531)
溢利及虧損											24,865	11,329
已確認之負商譽											183,573	(61,580)
除稅前溢利/(虧損)											(38,417)	(50,017)
稅項											145,156	(111,597)
未計少數股東權益前											(21,586)	26,487
溢利/(虧損)											123,570	(85,110)
少數股東權益												
股東應佔日常業務												
溢利/(虧損)淨額												
其他分類資料：												
折舊	6,574	7,501	12	22	291	289	135	153	—	—	7,012	7,965
攤銷收購附屬公司時產生之商譽	17,980	17,980	—	—	—	—	—	—	—	—	17,980	17,980
重估投資物業之虧損/(盈餘)	—	—	—	—	(12,362)	23,700	—	—	—	—	(12,362)	23,700
發展中物業之減值	—	—	—	—	943	—	—	—	—	—	—	943

下表呈列本集團地區分類之收益：

本集團	香港		中國大陸		美國		綜合	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
分類收益：								
銷售予對外客戶	247,892	253,703	232,719	246,047	378,144	795,491	858,755	1,295,241

#### 3. 經營活動溢利

已扣除/(計入)：

本集團	二零零四年		二零零三年	
	千港元		千港元	
攤銷收購附屬公司時產生之商譽*	17,980	17,980	23,700	
重估投資物業之虧損/(盈餘)	(12,362)	23,700	7,965	
折舊	7,012	7,965	—	
發展中物業之減值	—	943	1,079	
出售固定資產虧損	5,614	1,041	—	
視作出售聯營公司虧損	821	—	—	
聯營公司欠款撥備	(1,018)	—	—	
出售投資物業盈利	(4,613)	(1,487)	—	
短期投資之未變現盈利	(584)	(845)	—	
短期上市投資之股息收入	(4,400)	(579)	—	
附屬公司撤銷註冊之盈利	(579)	(653)	—	
銀行存款之利息收入	(32)	(48)	—	
其他利息收入	(32)	(48)	—	

\* 該款項於綜合損益賬中計入「其他經營開支」。

#### 4. 融資成本

本集團	二零零四年		二零零三年	
	千港元		千港元	
須於五年內全數償還之銀行貸款、透支及其他貸款之利息	12,336	13,099	—	

#### 5. 稅項

香港利得稅乃就年內於香港賺取之估計應課稅溢利按17.5%(二零零三年：17.5%)之稅率計算而作出撥備。

其他地區之應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在地之現行稅率，根據其現行法例、詮釋及慣例計算。

本集團	二零零四年		二零零三年	
	千港元		千港元	
本年度稅項撥備：				
本期稅項—香港	13,635	18,202	638	
遞延稅項	(3,355)	—	—	
	10,280	18,840	—	
往年度撥備不足/(超額撥備)：				
香港	(807)	500	—	
應佔聯營公司之稅項	28,944	30,677	—	
本年度稅項	38,417	50,017	—	

#### 6. 每股盈利/(虧損)

每股基本盈利/(虧損)乃根據本年度股東應佔日常業務溢利淨額123,570,000港元(二零零三年：虧損淨額85,110,000港元(重列))及於年內已發行普通股加權平均數1,437,709,710股(二零零三年：1,437,709,710股)計算。

本年度之每股攤薄溢利乃根據本年度股東應佔已調整溢利淨額123,358,000港元及年內已發行普通股1,437,709,710股加權平均數計算。

股東應佔已調整溢利淨額乃根據本年度股東應佔溢利淨額123,570,000港元減本集團應佔之聯營公司麗豐控股有限公司(「麗豐」)業績攤薄212,000港元計算，該攤薄款項來自年內視作行使所剩餘麗豐之購股權。

由於截至二零零三年七月三十一日止年度並無出現可攤薄事件，故並無披露該年度之每股攤薄溢利。

#### 7. 結算日後事項

於二零零四年九月十六日，本公司根據上市規則第13.09條規定，就本集團聯營公司麗新發展有限公司(「麗新發展」)於二零零四年九月十五日向其股東寄發通函而作出公佈，該通函之內容為有關麗新發展集團建議以(其中包括)發行麗新發展新股份之方式，償還麗新發展集團欠負債券持有人及豐德麗控股有限公司之債務(「債務重整計劃」)。倘完成債務重整計劃，麗新製衣於麗新發展之權益將由42.25%攤薄至12.42%，此構成本集團視作出售於麗新發展權益，並將對本集團產生重大財務影響。債務重整計劃於本公佈日期尚未完成，其須待達成若干先決條件後，方始作實。

#### 管理層討論及分析

##### 集團業績

本集團截至二零零四年七月三十一日止年度錄得股東應佔綜合溢利淨額123,570,000港元，而去年經重列後則錄得虧損淨額85,110,000港元。綜合業績之正面貢獻來自本公司的成衣業務、麗豐控股有限公司及鱷魚恤有限公司(「鱷魚恤」)。麗新發展有限公司(「麗新發展」)於回顧年度錄得虧損淨額39,313,000港元，但由於本集團於麗新發展的權益的賬面價值，已於去年全數撇銷，故本集團毋須在本集團於回顧年度的綜合損益賬內，承擔本集團所佔麗新發展的虧損。

由於本集團成衣業務所錄得的營業額顯著減少，加上鱷魚恤的營業額下跌5%，故本集團年內的營業額858,755,000港元較去年下跌33.7%。

##### 業務回顧

###### 麗新製衣國際有限公司

本公司的成衣業務的營業額與去年數字比較下下跌。惟此跌幅已經為來自短期投資的未變現收益及投資物業重估儲備出現之盈餘所補回，故經營業績有所改善。

###### 麗新發展有限公司(「麗新發展」)

麗新發展於回顧年度錄得股東應佔綜合虧損淨額39,313,000港元，較去年經重列的虧損淨額476,566,000港元有顯著改善。在經營層面上，雖然麗新發展集團在出售銅鑼灣廣場一期時錄得虧損，但有虧損已大致因撥回麗新發展物業的減值而抵銷。此外，麗新發展(就往年撥備)撥回稅項88,600,000港元，在若干程度上亦抵銷麗新發展集團相對高昂的利息及財務開支，亦有助業績得以改善。

香港物業市道年內顯著復甦，所有類別的樓宇的價格及租金，均錄得明顯升幅。此利好的環境對麗新發展集團的業績有正面的影響。該公司年內出售銅鑼灣廣場一期錄得虧損273,000,000港元，但將上述物業所佔的負商譽150,000,000港元撥回至麗新發展的損益賬，加上麗新發展出售所佔大華酒店及中心之50%權益而錄得61,000,000港元之收益，抵銷有關虧損的部份影響。年內物業價格上升，使麗新發展集團在往年撥備中撥回約133,000,000港元，藉以反映麗新發展的發展中物業及現有酒店物業的價值。

麗新發展集團出售連串資產後，加上利率持續偏低，整體利息開支已減少20%。麗新發展集團於二零零三年十月以代價1,200,000,000港元出售銅鑼灣廣場一期，再於二零零四年七月以總代價435,000,000港元出售大華酒店及中心之50%權益，使麗新發展的銀行債項減少超過1,200,000,000港元。

麗新發展的物業投資組合於年內賺取租金總收入280,000,000港元，較去年下跌28%，主要由於年內出售麗新元朗中心及銅鑼灣廣場一期所致。麗新發展組合中的整體單位租金水平出現合理的改善，並預期此趨勢將持續。

香港的酒店業在回顧年度顯著復甦。截至二零零四年七月三十一日止七個月，麗新發展集團擁有65%權益的香港麗嘉酒店，在入住率及房租方面與去年比較均見回升，成績令人鼓舞。位於九龍旺角的大華酒店，更錄得高達90.6%的入住率。

越南的兩間酒店(即位於胡志明市的 Caravelle Hotel 及 Furama Resort Danang(麗新發展集團分別佔26.01%及62.625%權益)亦能帶來正面貢獻。

麗新發展於回顧年度與全部債權人進行磋商以就債務重組計劃達成共識。並取得顯著進展。麗新發展已經與豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)達成清償協議，並與代表可換股債券及可交換債券持有人的非正式委員會，就償還欠付豐德麗及債券持有人的總債項，原則上達成協議。建議的清償計劃已分別於二零零四年十月六日獲上述債券持有人，以及於二零零四年十月十三日獲豐德麗及麗新發展的獨立股東批准。清償計劃預期於二零零四年年底前完成，隨後豐德麗將成為麗新發展的最大股東，擁有約40.8%權益。然而，本集團於麗新發展的權益將由現時之42.25%攤薄至約12.42%。

成功完成清償計劃將使麗新發展撇銷欠付豐德麗及債券持有人的債項約3,700,000,000港元，以及保留主要物業，例如長沙灣廣場、銅鑼灣廣場二期及香港麗嘉酒店等。

###### 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)

豐德麗(麗新發展擁有42.54%權益之聯營公司)截至二零零四年六月三十日止半年度錄得股東應佔未經審核綜合虧損淨額33,000,000港元。東亞衛視有限公司(「東亞衛視」)錄得較低的經營虧損。澳門特別行政區內東亞衛視電視城的填海工程已於二零零四年九月完成。豐德麗已評估多種發展計劃，以配合澳門最近市場動向之趨勢。

寰亞控股有限公司(「寰亞」)於二零零四年上半年對豐德麗集團之業績有正面貢獻。寰亞集團重組後，集團的新控股公司 Media Asia Entertainment Group Limited(「MAEG」)已成功爭取在新加坡證券交易所 SGX-ST 交易及自動報價系統上市。MAEG 的股份自二零零四年十一月三日開始買賣。緊隨其上市後，豐德麗於 MAEG 之權益，已由之前持有約49.77%，攤薄至約37.33%。

###### 麗豐控股有限公司(「麗豐」)

麗豐年內錄得股東應佔綜合溢利淨額172,774,000港元，較去年經重列之溢利4,353,000港元大幅上升。升幅主要由於出售物業發展之貢獻增加、融資成本減少、分佔聯營公司之溢利以及撥回聯營公司欠款之減值虧損。此外，麗豐亦錄得租金收入及其他收入之貢獻上升約5.6%。

營業額上升約428%至630,204,000港元，主要因為上海凱欣豪園第一期以及廣州東風廣場第三期進行預售。

在上海，香港廣場在二零零三年下半年的租金收入收復失地，金額超過上一個財政年度。

長寧區的凱欣豪園第一期包括1至7座約1,000個單位。第1至第5座的預售於獲得所需的預售許可證後，在二零零三年十月開始進行預售。市場反應踴躍，第1至第5座共407個單位中，於二零零四年七月三十一日已出售360個單位。第7座的預售許可證已於二零零四年九月發出，而第6座的許可證亦將於稍後發出。

廣州東風廣場第三期的兩幢大樓之預售許可證已於二零零三年六月發出。於二零零四年七月三十一日，合共446個單位中已售出374個單位。第四期之第7及第8座的建築計劃已提交政府機關審批，預期建築工程將於二零零五年初展開。

廣州五月花商業廣場的內部裝修工程正進行施工。十三層高的大樓將提供約35,000平方米的辦公室及商業空間，而四層的車庫(約14,000平方米)將用作商業及停車場用途。

麗豐集團完成整頓中山的發展土地儲備後，現時在中山持有的地盤面積約55,000平方米。該公司於回顧年度內不斷增加土地儲備。

二零零四年七月，麗豐完成四供一的供股，按每股0.10港元發行1,174,591,295股股份。本公司悉數接納其配額，而於麗豐的股權維持於45.13%。

###### 鱷魚恤有限公司(「鱷魚恤」)

鱷魚恤年內轉虧為盈，錄得股東應佔溢利淨額47,896,000港元，而去年經重列後錄得虧損淨額58,768,000港元。由於就香港及內地的零售銷售點進行整頓，年內總營業額下跌5.1%。

隨著訪港旅客回升以及香港市面氣氛改善，鱷魚恤透過實施更嚴謹的毛利政策及成本控制，使邊際利潤得以提升。二零零四年九月，鱷魚恤在香港推出新商標，以金色鱷魚為記。現有傳統綠色「鱷魚」商標，將繼續在香港使用。

年內內地業務的營業額較去年下跌6.6%。這是由於內地機關實施金措施抑制經濟過熱，導致消費開支下跌所致。

鱷魚恤致力增加鱷魚恤品牌產品(例如皮鞋、手袋及錦綸物料成衣)的分銷收入，並於年內取得良好進展。

###### 前景

如本公司之前於二零零四年九月十六日所公佈，於完成償還麗新發展欠付的債項(預期於二零零四年年底完成)(「完成」)後，本公司於麗新發展的權益將由約42.25%攤薄至12.42%。本公司於麗新發展之股權此後將於本公司綜合財務報表中以長期投資處理。

麗新發展於二零零四年九月十五日向其股東刊登之通函中披露，其資產淨值將於完成後轉為正額。經計及多項將撥回至本公司綜合損益賬的儲備後，董事估計本公司視作出售於麗新發展之股權之收益將會因而產生。

然而，股東應注意，本公司就該項視作出售而獲得之估計收益，乃根據麗新發展於二零零四年九月十五日致股東之通函中所列的麗新發展備考綜合資產淨值計算。本公司在綜合損益賬中確認之實際金額，將根據於完成時麗新發展之實際綜合資產淨值再作計算。因此，視為向本公司出售一事之財務影響只可於完成後確認。

麗新發展相信更緊密經營安排的正面影響，加上大量來自國內的旅客，將使香港經濟得以繼續受惠。在二零零四年/二零零五年，麗新發展將推出兩項物業發展項目銷售，即元朗牛潭尾的翠逸豪園(第二期)以及九龍尖沙咀的 Kimberley 26。麗新發展應佔兩項項目的總樓面面積共約94,818平方呎。

在物業投資方面，麗新發展認為由於求過於供，租金短期內應錄得進一步升幅。租金回升應對麗新發展的投資物業有利。在二零零五年年底 AIG Tower 落成後，麗新發展於該項目的10%權益將能提供更多貢獻。

香港酒店業的前景仍然樂觀，出租率及租金將極可能繼續上調。雖然大華酒店將面對更激烈的競爭，但此趨勢肯定對香港麗嘉酒店及大華酒店有利。麗新發展將投入更多資源，推廣及擴展 Furama Hotel and Resorts International Limited 之業務，務求在香港、中國內地以至亞洲取得更多酒店及服務式住宅管理合約。

至於豐德麗，衛星電視業務東亞衛視有限公司(「東亞衛視」)的客戶基礎及賺取收入的能力，在若干程度上視乎國內會否發出衛星電視牌照。

東亞衛視正評估澳門東亞衛視電視城的多項發展計劃，務求所採納的計劃，能夠配合澳門經濟預期轉型的趨勢。如果東亞衛視能成功落實此等計劃，在中期而言，將對澳門業務及豐德麗的股權有利。

MAEG 將繼續專注於如期完成有關製作方面的計劃。預期當其股份成功上市後，將能提升其知名度及形象。

完成償還麗新發展集團欠付之債項約1,500,000,000港元後，豐德麗將獲得現金20,000,000港元，另加麗新發展40.8%之股權。豐德麗將向麗新發展集團提供貸款225,000,000港元，有關貸款按年息4.5厘計息。豐德麗估計於完成時確認償付貸款將產生虧損。

雖然中國大陸各部門在二零零四年上半年實施一系列宏觀調控措施，麗豐對於國內的經濟增長(尤其長江及珠江三角洲)仍然樂觀。由於預期在中國大陸開展業務的外資公司數目將增加，故該等公司對優質商業及住宅物業的需求將持續高企。

麗豐將專注上海及廣州的物業投資及發展項目，並將尋求機會增加土地儲備。該公司對中山的未來經濟增長，以及當地物業市場的前景抱樂觀態度。

鱷魚恤相信現時香港經濟復甦的形勢，在短期內將仍然持續，並將可改善公司的經營環境。本地零售市場受訪港旅客人數上升所帶動，在未來幾年將有高速增长。

鱷魚恤有計劃翻新於中國大陸特許經銷商的銷售點，以反映新店舖形象及設計。門市的數目現時維持於900間，但在翻新門市期間，數目將會減少。

鱷魚恤的管理層相信，公司不斷改善的基本因素，將促進鱷魚恤品牌及新的鱷魚恤產品系列日後之發展。

###### 流動資金及財務資源

於二零零四年七月三十一日，本集團之銀行及其他貸款總額(包括應付林百欣先生之票據195,000,000港元及貸款39,000,000港元)合共達307,000,000港元。本集團於當日之綜合資產淨值為1,810,000,000港元。於當日之負債資本比率(即銀行及其他貸款總額與資產淨值之百分比)約為17.0%。

應付林百欣先生之票據195,000,000港元及貸款39,000,000港元之到期日分別為二零零六年四月三十日及二零零五年十一月三十日。餘下之銀行及其他貸款73,000,000港元須於一年內償還或續期。

本集團之銀行貸款主要為港元貸款，因此可避免任何不必要之外匯風險。大部份銀行及其他貸款均為浮息債務。本集團將會密切注意利率走勢，並且會在有需要時採用對沖工具，以對沖未可預計之利率波動。

於二零零四年七月三十一日，賬面值約264,000,000港元之若干投資物業已抵押予銀行，以為本集團取得銀行信貸。此外，本集團持有之115,000,000股麗豐普通股股份及96,000,000股鱷魚恤普通股股份亦已抵押予一間銀行，以為本集團取得銀行信貸。

於二零零四年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘