

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



**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)

## 截至二零零九年七月三十一日止年度 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」）截至二零零九年七月三十一日止財政年度之綜合業績如下：

### 綜合收益表

截至二零零九年七月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	2	14,526	14,303
銷售成本		<u>(1,720)</u>	<u>(2,059)</u>
毛利		12,806	12,244
其他收入及收益	3	9,048	11,030
行政開支		(23,894)	(23,181)
其他經營收入／（開支）淨額		20,959	(20,212)
投資物業公平值增值／（減值）		<u>(6,678)</u>	<u>43,889</u>
經營業務溢利	4	12,241	23,770
融資成本	5	(11,670)	(14,483)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>166,676</u>	<u>39,554</u>
除稅前溢利		167,247	48,841
稅項	6	<u>1,137</u>	<u>(3,044)</u>
本公司普通股股權持有人應佔年度溢利		<u>168,384</u>	<u>45,797</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	7		
基本		<u>10.41港仙</u>	<u>2.83港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合資產負債表

於二零零九年七月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		667	1,481
投資物業		194,800	200,800
發展中物業		454,061	273,503
聯營公司之權益		3,147,767	3,025,253
可供出售之股本投資		210,522	167,784
應收承兌票據		—	167,000
非流動資產總值		<u>4,007,817</u>	<u>3,835,821</u>
<b>流動資產</b>			
應收承兌票據		167,000	—
應收賬款、已付按金及其他應收賬款	8	5,154	5,476
應收貸款及利息		—	33,840
現金及現金等值項目		75,657	22,665
流動資產總值		<u>247,811</u>	<u>61,981</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	9	47,824	44,817
應付稅項		204	669
付息銀行貸款		247,000	—
流動負債總值		<u>295,028</u>	<u>45,486</u>
流動資產／（負債）淨值		<u>(47,217)</u>	<u>16,495</u>
資產總值減流動負債		<u>3,960,600</u>	<u>3,852,316</u>
<b>非流動負債</b>			
付息銀行貸款及其他貸款		(31,745)	(113,745)
應付票據		(195,000)	(195,000)
應付利息		(66,851)	(55,370)
遞延稅項負債		(31,157)	(32,259)
非流動負債總值		<u>(324,753)</u>	<u>(396,374)</u>
		<u>3,635,847</u>	<u>3,455,942</u>
<b>權益</b>			
本公司普通股股權持有人應佔權益			
已發行股本		16,174	16,174
股份溢價賬		1,908,840	1,908,840
資產重估儲備		74,619	83,478
購股權儲備		1,438	1,440
對沖儲備		—	2,321
投資重估儲備		9,498	(33,240)
資本儲備		148,694	148,694
匯兌波動儲備		479,633	500,284
保留盈利		996,951	827,951
		<u>3,635,847</u>	<u>3,455,942</u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例而編製。此等財務報表乃根據歷史成本慣例而編製，惟投資物業、可供出售之股本投資已按公平值計量則除外。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而所有價值均調整至最接近千元。

### 2. 分類資料

分類資料按主要分類呈報基準－業務分類－呈列。

由於本集團全部收益及營運均源於及位於香港，故並無呈列其他地區分類資料。

分類收益指年內來自投資物業之總租金收入及物業管理費收入。

下表呈列本集團截至二零零九年及二零零八年七月三十一日止年度業務分類之收益、溢利及若干資產、負債及資本開支之資料：

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類收益：						
銷售予外界客戶	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,526</u>	<u>14,303</u>	<u>14,526</u>	<u>14,303</u>
分類業績	<u>(316)</u>	<u>(9)</u>	<u>5,927</u>	<u>56,133</u>	<u>5,611</u>	<u>56,124</u>
利息收入及未分配						
其他收入及收益					9,048	11,030
應收貸款及利息						
減值撥備撥回						
／（減值撥備）					21,160	(20,212)
未分配開支					<u>(23,578)</u>	<u>(23,172)</u>
經營業務溢利					12,241	23,770
融資成本					(11,670)	(14,483)
應佔聯營公司						
溢利及虧損					<u>166,676</u>	<u>39,554</u>
除稅前溢利					167,247	48,841
稅項					<u>1,137</u>	<u>(3,044)</u>
年度溢利					<u>168,384</u>	<u>45,797</u>

2. 分類資料 (續)

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>資產及負債：</b>						
分類資產	454,324	274,024	195,067	201,056	649,391	475,080
聯營公司之權益					3,147,767	3,025,253
未分配資產					<u>458,470</u>	<u>397,469</u>
資產總值					<u><u>4,255,628</u></u>	<u><u>3,897,802</u></u>
分類負債	32,099	28,917	3,878	4,183	35,977	33,100
未分配負債					<u>583,804</u>	<u>408,760</u>
負債總值					<u><u>619,781</u></u>	<u><u>441,860</u></u>
<b>其他分類資料：</b>						
折舊－						
未分配數額					839	1,493
呆賬撥備	—	—	201	—	201	—
投資物業公平值						
(增值)／減值	—	—	6,678	(43,889)	6,678	(43,889)
資本開支	177,674	87,594	678	811	178,352	88,405
資本開支－						
未分配數額					<u>25</u>	<u>—</u>
					<u><u>178,377</u></u>	<u><u>88,405</u></u>

### 3. 其他收入及收益

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行存款之利息收入	37	216
其他利息收入	8,648	10,741
其他	363	73
	<u>9,048</u>	<u>11,030</u>

### 4. 經營業務溢利

本集團經營業務溢利已扣除／（計入）：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
折舊	839	1,493
呆賬撥備 <sup>#</sup>	201	—
應收貸款及利息（減值撥備撥回）／減值撥備 <sup>#</sup>	<u>(21,160)</u>	<u>20,212</u>

<sup>#</sup> 此等項目計入綜合收益表之「其他經營收入／（開支）淨額」內。

### 5. 融資成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	2,345	1,645
須於五年內全數償還之其他貸款及應付票據	<u>11,481</u>	<u>14,333</u>
利息開支總額	13,826	15,978
銀行融資費用	<u>728</u>	<u>885</u>
	14,554	16,863
減：發展中物業資本化數額	<u>(2,884)</u>	<u>(2,380)</u>
	<u>11,670</u>	<u>14,483</u>

## 6. 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16.5%（二零零八年：16.5%）之稅率計算而作出撥備。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期稅項		
本年度稅項	134	669
以往年度超額撥備	<u>(169)</u>	<u>(3,350)</u>
	<u>(35)</u>	<u>(2,681)</u>
遞延稅項		
本年度	(1,102)	7,241
稅率變動	<u>—</u>	<u>(1,516)</u>
	<u>(1,102)</u>	<u>5,725</u>
本年度稅項支出／（抵免）	<u><u>(1,137)</u></u>	<u><u>3,044</u></u>

## 7. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度本公司普通股股權持有人應佔溢利168,384,000港元（二零零八年：45,797,000港元）及於年內已發行普通股加權平均數1,617,423,423（二零零八年：1,617,423,423）計算。

由於在截至二零零九年及二零零八年七月三十一日止年度並無出現可攤薄事件，故並無披露該兩個年度之每股攤薄盈利。

## 8. 應收賬款、已付按金及其他應收款項

本集團之主要業務為物業發展及物業投資。主要收入產生自租金收入。租賃物業之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款預付租務按金。

根據付款到期日，於結算日之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收賬款：		
逾期少於90日	237	239
逾期91日至180日	27	1
逾期181日至365日	3	16
	<u>267</u>	<u>256</u>
已付按金及其他應收款項	<u>4,887</u>	<u>5,220</u>
	<u><b>5,154</b></u>	<u><b>5,476</b></u>

## 9. 應付賬款、已收按金及應計費用

根據付款到期日，於結算日之應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
逾期少於90日之應付賬款	18,457	21,118
已收按金及應計費用	<u>29,367</u>	<u>23,699</u>
	<u><b>47,824</b></u>	<u><b>44,817</b></u>

## 末期股息

於二零零九年七月三十一日，本公司並無任何根據公司條例第79B條之條文可供分發之儲備。本公司董事不建議派發截至二零零九年七月三十一日止財政年度之普通股息。上年度同期並無宣派普通股息。

## 管理層討論及分析

### 末期業績概覽

截至二零零九年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額14,526,000港元（二零零八年：14,303,000港元）及毛利12,806,000港元（二零零八年：12,244,000港元），較上年度分別增加約1.6%及4.6%。本集團之營業額及毛利主要來自持作投資之工業物業之租金及相關收入。

於回顧年內，本集團錄得投資物業公平值減值6,678,000港元入賬，而上年度之公平值增值則為43,889,000港元。該減值部份已就一名獨立第三方（「借款人」）所獲授為數55,000,000港元之貸款而作出之撥備撥回21,160,000港元所抵銷。隨著本集團採取追收行動後，上述循環貸款信貸中借款人所結欠之貸款本金55,000,000港元已全數收回。截至二零零九年七月三十一日止年度已撥回先前為該貸款作出21,160,000港元之撥備。由於上述因素，本集團來自經營業務溢利減少約48.5%至12,241,000港元（二零零八年：23,770,000港元）。

應佔聯營公司之溢利為166,676,000港元（二零零八年：39,554,000港元），較上年度增加321.4%。應佔聯營公司之溢利之有關變動乃由於應佔麗豐控股有限公司（「麗豐」）之溢利大幅增加。

截至二零零九年七月三十一日止年度，本集團錄得普通股股權持有人應佔綜合溢利168,384,000港元（二零零八年：45,797,000港元），較上年度增加約267.7%。股東權益由二零零八年七月三十一日之3,455,942,000港元上升至二零零九年七月三十一日之3,635,847,000港元。於二零零九年七月三十一日之每股資產淨值為2.25港元，而於二零零八年七月三十一日則為2.14港元。

### 麗豐

於二零零九年七月三十一日，本集團持有麗豐40.58%實際權益。麗豐主要從事中國物業發展及投資業務。麗豐目前於上海、廣州及中山擁有物業項目。

截至二零零九年七月三十一日止年度，麗豐錄得營業額937,380,000港元（二零零八年：868,001,000港元）及毛利632,436,000港元（二零零八年：622,837,000港元），較上年度分別增加約8.0%及1.5%。

於麗豐總營業額中，租金收入由254,160,000港元減少14.0%至218,525,000港元，這主要由於上海香港廣場翻新工程所造成的不利影響所致。由於上海凱欣豪園第二期落成及於二零零九年七月三十一日前確認有關已售住宅單位銷售額，麗豐之物業銷售營業額由613,841,000港元增加17.1%至718,855,000港元。由於租金收入與發展物業銷售額的比例較去年低，麗豐之毛利率自上年度之71.8%微降至67.5%。



於回顧年內，麗豐錄得經營業務溢利886,631,000港元（二零零八年：761,532,000港元）。麗豐來自經營業務溢利增加主要由於終止貨幣掉期協議產生收益、回購其優先票據收益，以及投資物業公平值增值（儘管水平較去年所錄得較低）所致。此外，麗豐就一項以美元計值之銀行貸款錄得匯兌虧損2,540,000港元（二零零八年：一項以美元計值之銀行貸款及貨幣掉期之匯兌虧損淨額為114,081,000港元）。

於年內，77,030,000港元（二零零八年：54,130,000港元）之融資成本撥充發展中物業之成本後，麗豐於年內之融資成本減少至118,588,000港元（二零零八年：151,911,000港元）。

由於上述因素，麗豐股權持有人應佔溢利增加至406,888,000港元（二零零八年：206,005,000港元）。

### **麗新發展有限公司（「麗新發展」）**

於二零零九年七月三十一日，本集團持有麗新發展11.18%實際權益。麗新發展主要從事發展及投資香港物業以及投資及經營酒店與餐廳。

截至二零零九年七月三十一日止年度，麗新發展錄得營業額649,742,000港元（二零零八年：826,506,000港元）及毛利454,536,000港元（二零零八年：564,885,000港元），較上年度分別減少約21.4%及19.5%。麗新發展之營業額及毛利減少，主要是由於前香港麗嘉酒店自二零零八年二月一日起停止其酒店業務，以致於年內未有帶來貢獻所致。

於回顧年內，由於自二零零八年第四季度起，全球金融海嘯導致經濟環境不利，故麗新發展錄得投資物業公平值減值145,748,000港元（二零零八年：增值721,604,000港元）。年內，麗新發展並無錄得任何出售收益，惟於上年度，麗新發展因出售華力達有限公司（擁有前香港麗嘉酒店物業）之26.57%權益而錄得出售收益699,036,000港元。年內，麗新發展錄得稅項賠償保證撥備撥回約11,936,000港元（二零零八年：撥備464,632,000港元）。該撥備乃於二零零八年財政年度就麗新發展於一九九七年十一月將麗豐於香港聯合交易所有限公司分拆上市時向麗豐授出之若干稅項賠償保證而作出。主要由於上述特殊項目，麗新發展於截至二零零九年七月三十一日止年度內錄得經營業務溢利11,333,000港元，而上年度之經營業務溢利則為1,240,831,000港元。

麗新發展目前持有豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之36.08%權益，而豐德麗則持有麗新發展之36.72%權益。年內，麗新發展應佔聯營公司之虧損為132,483,000港元，而上年度之應佔聯營公司溢利則為19,736,000港元。該應佔聯營公司之虧損主要反映計及麗新發展與豐德麗之互控後，豐德麗之營運虧損。由於麗新發展與豐德麗之互控，亦引致麗新發展進一步分攤豐德麗應佔麗新發展之業績而產生之虧損。

由於利率下降，麗新發展年內之融資成本減少至58,479,000港元（二零零八年：104,078,000港元）。

截至二零零九年七月三十一日止年度，麗新發展錄得普通股股權持有人應佔綜合虧損淨額220,985,000港元，而上年度之綜合淨溢利則為1,013,333,000港元。

## **香港觀塘開源道79號之發展**

此與鱷魚恤有限公司合作之辦公室及商業發展項目之建築工程已完成，且於二零零九年九月獲發入伙紙。本集團持有該重建物業總建築面積約100,000平方呎之零售部份，本集團現正進行落實業權文件。

## **前景**

二零零八年第四季度之全球金融海嘯對香港及中國房地產市場物業市場氣氛及交易量造成不利影響。兩地市場均於去年經歷大幅波動。自二零零九年初起，隨著大多數主要國家政府及中央銀行實施大規模經濟刺激政策及大量信貸放寬政策，香港及中國房地產市場開始呈現強勁復甦。在現有宏觀經濟環境下，本集團將以審慎基準管理其業務，致力為業務未來發展作定位。

## **麗豐**

就中長期而言，持續城市化以及改善生活之需求將推進中國房地產市場健康發展。自二零零八年全球金融危機爆發以來，中央政府著重促進國內消費以刺激經濟增長。房地產作為國內消費之重要分部將為關鍵受益行業，預期中央政府將不會輕易對現時房地產優惠政策作出重大變動。然而，為符合房地產市場及經濟節奏，將會頒佈調整政策。彼時，將導致中國物業市場出現短期波動。

總體而言，麗豐對中國物業市場抱持謹慎樂觀態度，而麗豐已就來年之增長作好定位。由於其上海凱欣豪園第二期及廣州富邦廣場之銷售表現強勁，麗豐已就下一財政年度鎖定大量銷售收入。此外，麗豐已重新加快其他發展項目之施工進度，以加快明年之後的財政年度之營業額及溢利增長。

根據上述宏觀經濟狀況，麗豐將密切監察市場，並適時擴展其土地儲備。此外，麗豐將透過提升及翻新上海香港廣場以持續增加其經常收入基礎，以及透過完成新發展項目之商業物業部份增加收入。

## **麗新發展**

香港黃金地段之辦公室及商業物業之租金自二零零九年中中期顯示穩定跡象。由於麗新發展之投資物業現時出租率高，加上麗新發展在過去經濟週期時亦曾成功提升其租戶及行業等組合，使麗新發展具備有利條件克服當前之經濟困境。於未來一年，麗新發展在租金政策方面將抱持保守態度，務求維持其投資物業之出租率及租金現金流量。

自二零零九年第二季度起，低按揭利率及本地股票市場令人鼓舞之表現促使物業市場回暖。一手及二手市場交易量及物業價格穩步增長。麗新發展目前於香港持有數個發展中住宅項目。為把握香港住宅物業市場之強勢好轉，麗新發展預期將於二零一零年開始預售灣仔活道項目及大埔道項目之住宅單位。鑑於香港中心市區供應短缺，長遠而言麗新發展將對香港住宅物業抱持審慎樂觀態度。麗新發展將緊密監察本地物業市場，並對其物業發展業務採取審慎及均衡方法。

### **香港觀塘開源道79號**

截至本公佈日期，本集團已獲租戶承諾租賃該物業零售部份總建築面積之70%。承租租戶主要為知名餐館及飲食店。該物業於下一財政年度將會為本集團租金收入作出貢獻。

### **流動資金及財務資源**

本集團有多個不同資金來源，包括本集團業務營運所得之內部資金、應收承兌票據所得之利息收入、來自投資於一間上市聯營公司所得之股息收入，以及由銀行及其他人士提供之貸款融資。

於二零零九年七月三十一日，借貸總額（包括有抵押銀行貸款247,000,000港元和應付已故林百欣先生之票據195,000,000港元及貸款32,000,000港元）合共達474,000,000港元。本集團於同日之綜合資產淨值為3,636,000,000港元。於當日之負債對權益比率（即借貸總額與綜合資產淨值之百分比）約為13%。本集團之全部借貸均為浮息債項。

應付已故林百欣先生之票據195,000,000港元及貸款32,000,000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。本集團已接獲已故林百欣先生之遺產執行人之確認，表示該等應付票據及應償還貸款毋須於結算日後一年內償還。

於二零零九年七月三十一日，賬面值約190,000,000港元之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行信貸之抵押。此外，賬面值為454,000,000港元之本集團發展中物業及本集團持有之一間附屬公司之股份已抵押予銀行，作為該物業重建之建築貸款融資之擔保。

於二零零九年七月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘約76,000,000港元及未動用銀行融資174,000,000港元（包括為支付物業重建項目之建築成本之未動用建築貸款融資129,000,000港元），足以應付本集團之營運資金需要。上述建築貸款融資將於二零零九年十二月到期。有關物業重建項目於二零零九年九月二十二日獲發入伙紙。該建築貸款預期將由同一銀行以一新物業有期貸款提供再融資。本集團已就再融資安排收到及接受銀行之條款清單，目前正處於與銀行確定有關貸款融資文件之最後階段。

本集團之貨幣資產及負債與交易主要以港元列值。本集團並無面對任何重大匯率風險。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零零九年七月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 企業管治

本公司於年報所涵蓋之整個會計期間一直遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之所有守則條文，惟守則條文第A.4.1條之偏離除外。

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。本公司各現有非執行董事並無指定任期。然而，本公司全體董事須遵守本公司組織章程細則之卸任條文，規定現任董事須自其上次獲選起計，每三年於本公司各股東週年大會上輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可應選連任。

## 全年業績之審閱

本公司截至二零零九年七月三十一日止年度之全年業績已由本公司之審核委員會審閱。審核委員會由三位本公司獨立非執行董事溫宜華先生、梁樹賢先生及周炳朝先生所組成。

## 由核數師審閱初步業績公佈

本集團截至二零零九年七月三十一日止年度之初步業績公佈所包含的數字已經由本集團核數師安永會計師事務所與本集團本年度之綜合財務報表核對。安永會計師事務所就此執行之相關工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱應聘準則或香港審驗應聘服務準則而進行之審驗應聘工作，因此，安永會計師事務所不對初步公佈發出任何核證。

## 股東週年大會

本公司將於二零零九年十二月二十三日（星期三）召開股東週年大會。股東週年大會通告連同本公司二零零八年至二零零九年年報將於稍後寄發予各股東。

承董事會命  
主席  
林建名

香港，二零零九年十一月六日

於本公佈日期，本公司之執行董事為林建名先生、林建岳先生、蕭繼華先生、林建康先生、譚建文先生、林孝賢先生（亦為余寶珠女士之替代董事）及梁緯然小姐；非執行董事為余寶珠女士及趙維先生；及獨立非執行董事為溫宜華先生、梁樹賢先生及周炳朝先生。