

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，概不對就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)

截至二零零九年一月三十一日止六個月 中期業績公佈

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」)截至二零零九年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下：

簡明綜合收益表

截至二零零九年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日 止六個月	
		二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
營業額	3	7,442	6,913
銷售成本		<u>(857)</u>	<u>(1,025)</u>
毛利		6,585	5,888
其他收入及收益	4	4,432	13,918
行政開支		(12,172)	(13,095)
其他經營開支		(201)	(3,199)
投資物業公平值增值／(減值)		<u>(12,402)</u>	<u>21,415</u>
經營業務溢利／(虧損)	5	(13,758)	24,927
融資成本	6	(5,932)	(8,341)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>25,778</u>	<u>20,219</u>
除稅前溢利		6,088	36,805
稅項	7	<u>1,739</u>	<u>(3,748)</u>
本公司普通股股權持有人應佔期間溢利		<u><u>7,827</u></u>	<u><u>33,057</u></u>
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u><u>0.48 港仙</u></u>	<u><u>2.04 港仙</u></u>
攤薄		<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

簡明綜合資產負債表

於二零零九年一月三十一日

	附註	二零零九年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零八年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		989	1,481
投資物業		189,000	200,800
發展中物業		359,403	273,503
聯營公司之權益		3,004,391	3,025,253
可供出售之股本投資		183,613	167,784
應收承兌票據		<u>167,000</u>	<u>167,000</u>
非流動資產總值		<u>3,904,396</u>	<u>3,835,821</u>
流動資產			
應收賬款、已付按金及其他應收款項	9	6,447	5,476
應收貸款及利息		33,840	33,840
現金及現金等值項目		<u>27,300</u>	<u>22,665</u>
流動資產總值		<u>67,587</u>	<u>61,981</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	10	63,286	44,817
應付稅項		545	669
付息銀行貸款		<u>144,000</u>	<u>-</u>
流動負債總值		<u>207,831</u>	<u>45,486</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>(140,244)</u>	<u>16,495</u>
資產總值減流動負債		<u>3,764,152</u>	<u>3,852,316</u>
非流動負債			
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		(61,228)	(55,370)
遞延稅項負債		<u>(30,213)</u>	<u>(32,259)</u>
非流動負債總值		<u>(318,186)</u>	<u>(396,374)</u>
		<u>3,445,966</u>	<u>3,455,942</u>
權益			
本公司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		70,442	83,478
購股權儲備		1,409	1,440
對沖儲備		-	2,321
投資重估儲備		(17,411)	(33,240)
資本儲備		148,694	148,694
匯兌波動儲備		481,647	500,284
保留盈利		<u>836,171</u>	<u>827,951</u>
		<u>3,445,966</u>	<u>3,455,942</u>

簡明綜合中期財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零零九年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

簡明綜合中期財務報表未經本公司核數師審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

2. 主要會計政策

編製此等中期財務報表所採用之主要會計政策及呈列基準與本集團截至二零零八年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所用者相同。本集團已採納適用於本集團及於本期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，亦包括香港會計準則及詮釋）。採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之會計政策及本集團未經審核簡明綜合中期財務報表之計算方法構成重大影響。

已頒佈但未生效香港財務報告準則之影響

本集團並未於此等中期財務報表應用下列適用於本集團及已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報 ²
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ³
香港財務報告準則第1號 及香港會計準則第27號（修訂本）	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ²
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ³
香港財務報告準則第7號（修訂本）	財務工具：披露 – 財務工具之披露改進 ²
香港財務報告準則第8號	營運分類 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第15號	房地產建造協議 ²

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂本於二零零九年七月一日或之後開始之年度生效除外

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度生效

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度生效

本集團正在對該等新訂及經修訂香港財務報告準則在初次應用時之影響進行評估。直至目前為止，本集團採納香港會計準則第1號（經修訂）、香港財務報告準則第7號（修訂本）及香港財務報告準則第8號可能導致財務報表之新訂或經修訂披露。至於其他修訂、新訂準則及詮釋，本集團尚未能確定會否對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 分類資料

分類資料按本集團之主要分類呈報基準－業務分類－呈列。

由於本集團全部收益及營運均源於香港，故並無呈列其他地區分類資料。

下表呈列本集團業務分類之收益及業績：

	物業發展		物業投資		綜合	
	截至一月三十一日 止六個月		截至一月三十一日 止六個月		截至一月三十一日 止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
分類收益：						
銷售予外界客戶	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> 7,442</u>	<u> 6,913</u>	<u> 7,442</u>	<u> 6,913</u>
分類業績	<u> (52)</u>	<u> (22)</u>	<u> (6,018)</u>	<u> 27,303</u>	<u> (6,070)</u>	<u> 27,281</u>
利息收入及 未分配其他收入及收益					<u> 4,432</u>	<u> 13,918</u>
未分配開支					<u> (12,120)</u>	<u> (16,272)</u>
經營業務溢利／(虧損)					<u> (13,758)</u>	<u> 24,927</u>
其他分類資料：						
投資物業公平值 增值／(減值)	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> (12,402)</u>	<u> 21,415</u>	<u> (12,402)</u>	<u> 21,415</u>

4. 其他收入及收益

截至一月三十一日
止六個月

二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
------------------------	------------------------

銀行存款之利息收入	35	165
其他利息收入	4,397	13,680
其他	-	73
	<u>4,432</u>	<u>13,918</u>

5. 經營業務溢利／（虧損）

本集團經營業務溢利／（虧損）已扣除：

截至一月三十一日
止六個月

二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
------------------------	------------------------

折舊	517	918
呆賬撥備*	201	-
應收貸款及利息減值*	-	3,199
	<u>-</u>	<u>3,199</u>

* 此等項目計入簡明綜合收益表之「其他經營開支」內。

6. 融資成本

截至一月三十一日
止六個月

二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
------------------------	------------------------

以下項目之利息：

須於五年內全數償還之銀行貸款	1,414	874
須於五年內全數償還之其他貸款及應付票據	5,858	8,265
利息開支總額	7,272	9,139
銀行融資費用	391	455
	7,663	9,594
減：發展中物業資本化數額	(1,731)	(1,253)
	<u>5,932</u>	<u>8,341</u>

7. 稅項

香港利得稅乃就期內於香港賺取之估計應課稅溢利按16.5%（截至二零零八年一月三十一日止六個月：17.5%）之稅率計算而作出撥備。

截至一月三十一日
止六個月

二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
------------------------	------------------------

即期稅項	307	-
遞延稅項	(2,046)	3,748
本期間稅項支出／（抵免）	<u>(1,739)</u>	<u>3,748</u>

8. 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期間本公司普通股股權持有人應佔溢利7,827,000港元（截至二零零八年一月三十一日止六個月：33,057,000港元）及於期內已發行普通股加權平均數1,617,423,423（截至二零零八年一月三十一日止六個月：1,617,423,423）計算。

由於在截至二零零九年及二零零八年一月三十一日止六個月並無出現可攤薄事件，故並無披露該兩個期間之每股攤薄盈利。

9. 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 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零八年 七月三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款：		
逾期少於 90 日	655	239
逾期 91 日至 180 日	2	1
逾期 181 日至 365 日	3	16
	<u>660</u>	<u>256</u>
已付按金及其他應收款項	<u>5,787</u>	<u>5,220</u>
	<u>6,447</u>	<u>5,476</u>

10. 應付賬款、已收按金及應計費用

根據發票日期，於結算日之應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零八年 七月三十一日 千港元 (經審核)
賬齡在 90 日內之應付賬款	34,184	21,118
已收按金及應計費用	<u>29,102</u>	<u>23,699</u>
	<u>63,286</u>	<u>44,817</u>

中期股息

於二零零九年一月三十一日，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。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中期股息。上年度同期並無宣派中期股息。

管理層討論及分析

中期業績概覽

截至二零零九年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 7,442,000 港元（二零零八年：6,913,000 港元）及毛利 6,585,000 港元（二零零八年：5,888,000 港元），較上年度同期分別增加約 7.7%及 11.8%。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。

於回顧期內，本集團將投資物業公平值減值 12,402,000 港元入賬，而上年度同期之相關增值則為 21,415,000 港元。主要由於該投資物業公平值減值，本集團產生經營業務虧損 13,758,000 港元，而上年度同期之經營業務溢利則為 24,927,000 港元。

應佔聯營公司之溢利為 25,778,000 港元（二零零八年：20,219,000 港元），較上年度同期上升 27.5%。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」）之溢利上升至 57,103,000 港元（二零零八年：34,605,000 港元），而本集團就麗豐持有之發展中物業減值在本集團層面之簡明綜合收益表中作出撥備 30,534,000 港元（二零零八年：12,575,000 港元）則抵銷部份應佔聯營公司之溢利。

截至二零零九年一月三十一日止六個月，本集團錄得股權持有人應佔綜合溢利 7,827,000 港元（二零零八年：33,057,000 港元），較上年度同期減少約 76.3%。股東權益由二零零八年七月三十一日之 3,455,942,000 港元微跌至二零零九年一月三十一日之 3,445,966,000 港元。於二零零九年一月三十一日之每股資產淨值為 2.13 港元，而於二零零八年七月三十一日則為 2.14 港元。

麗豐

於二零零九年一月三十一日，本集團持有麗豐 40.58%實際權益。

截至二零零九年一月三十一日止六個月，麗豐錄得營業額 148,092,000 港元（二零零八年：128,685,000 港元），較上年度同期增加約 15.1%。於截至二零零九年一月三十一日止六個月總營業額當中，麗豐錄得總租金收入 120,147,000 港元（二零零八年：121,377,000 港元），較上年度同期微跌 1.0%。麗豐之租金收入微跌，乃由於上海香港廣場之若干零售商舖關閉進行翻新以及上海香港廣場之酒店式服務公寓入住率下跌所致，惟有關下跌由於廣州五月花商業廣場及上海閘北廣場第一期之租金收入有所改善而獲得抵銷。

於回顧期內，麗豐確認由銷售物業單位產生之收入達 27,945,000 港元（二零零八年：7,308,000 港元），上升 282.4%，乃由於確認來自銷售上海凱欣豪園第二期物業單位之收入所致。

於回顧期內，麗豐錄得經營業務溢利 203,389,000 港元（二零零八年：272,066,000 港元）及股權持有人應佔綜合溢利 140,716,000 港元（二零零八年：85,276,000 港元），較上年度同期分別下跌約 25.2%及上升約 65.0%。麗豐之經營業務溢利下跌，主要由於投資物業之公平值減值 64,278,000 港元所致，而上年度同期則為增值 229,773,000 港元。此減值部份被於二零零八年十月終止貨幣掉期協議產生收益 256,311,000 港元所抵銷。

於回顧期內 34,765,000 港元（二零零八年：10,162,000 港元）於發展中物業資本化後，回顧期間之融資成本減少至 66,539,000 港元（二零零八年：94,991,000 港元）。

稅項撥備大幅減少至抵免 2,719,000 港元（二零零八年：支出 82,527,000 港元）。此乃主要由於回顧期間麗豐投資物業之公平值下跌而令該等物業之遞延稅項撥備撥回所致。

由於上述因素所致，麗豐股權持有人應佔溢利上升 65%至 140,716,000 港元（二零零八年：85,276,000 港元）。

麗新發展有限公司（「麗新發展」）

於二零零九年一月三十一日，本集團持有麗新發展 11.18%實際權益。

截至二零零九年一月三十一日止六個月，麗新發展錄得營業額 326,726,000 港元（二零零八年：506,562,000 港元）及毛利 231,263,000 港元（二零零八年：316,014,000 港元），較上年度同期分別減少約 35.5%及 26.8%。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，以致於截至二零零九年一月三十一日止六個月內未有帶來貢獻所致。

截至二零零九年一月三十一日止六個月，由於目前經濟環境不利，故麗新發展將投資物業公平值減值 356,448,000 港元入賬（二零零八年：增值 472,568,000 港元）。於此期間內，麗新發展並無錄得任何出售收益，惟於上年度同期，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）之部份權益而錄得出售收益 404,409,000 港元。於此期間內，麗新發展亦錄得稅項賠償保證撥備撥回約 72,668,000 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一月三十一日止六個月內錄得經營業務虧損 216,592,000 港元，而上年度同期之經營業務溢利則為 1,028,838,000 港元。

麗新發展目前持有聯營公司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%。期內，麗新發展應佔聯營公司之虧損 95,624,000 港元，而上年度同期之應佔聯營公司溢利則為 63,051,000 港元。該應佔聯營公司之虧損主要反映計入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，豐德麗應佔麗新發展之業績亦引致麗新發展進一步應佔豐德麗之虧損，因而導致麗新發展錄得進一步虧損。

截至二零零九年一月三十一日止六個月，麗新發展錄得股權持有人應佔綜合虧損淨額 328,235,000 港元，而上年度同期之綜合淨溢利則為 882,771,000 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進展良好。此項目現預期於二零零九年九月落成。落成後，本集團將保留該重建物業之零售部份（總建築面積約 100,000 平方呎）。

前景

於二零零八年第四季，全球金融危機浮現，觸發全球金融海嘯。金融市場動盪及對全球經濟衰退之預期皆對世界各地經濟造成嚴重不明朗及風險。香港及內地亦無可避免出現急速經濟放緩。在現時情況下，本集團及其聯營公司在管理業務方面將抱持審慎態度。

麗豐

麗豐在收購策略及管理其中國業務方面將繼續採取審慎之方針。

於未來數個月，麗豐將專注於銷售上海凱欣豪園第二期餘下已落成單位及預售廣州富邦廣場酒店式服務公寓。隨著近期上海及廣州之交易量回升，麗豐將密切監察市場氣氛，並按情況調整其市場推廣策略。

上海香港廣場於本財政年度及下一個財政年度進行翻新工程期間，麗豐將錄得租金收入下跌。於翻新完成後，預期租金收入將較其現有水平有所提升。麗豐已與租賃上海香港廣場及廣州富邦廣場零售商場之準租戶展開初步洽商。

麗新發展

基於全球部份主要經濟現正值衰退，香港之辦公室及商舖租金因辦公室需求減少及零售消費下跌而受壓。儘管麗新發展於本財政年度上半年錄得穩定的租金收入，惟租金收入之下調壓力將於本財政年度下半年反映。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入住率及租金現金流量。

預期本地經濟可能大幅下滑，加上整體市場氣氛欠佳，自二零零八年九月起香港住宅物業價格普遍有所下跌。由於麗新發展之其中兩項發展物業灣仔活道住宅項目及大埔道住宅項目均處於早期發展階段，故此現時市況並無對麗新發展之發展及變現計劃造成嚴重影響。基於香港主要市中心區之供應短缺，麗新發展長遠仍對香港住宅物業審慎樂觀。麗新發展將密切監察本地物業市場，且於日後收購新發展項目時將保持審慎態度。

香港觀塘開源道79號

該重建項目預期於二零零九年九月落成，而本集團將保留該重建物業之零售部份（總建築面積約 100,000 平方呎）。落成後，該項目將可增加本集團之經常性租金收入。本集團將於本年度開始預租該項目之商場舖位。

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。

於二零零九年一月三十一日，借貸總額（包括有抵押銀行貸款144,000,000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371,000,000港元。本集團於當日之綜合資產淨值為3,446,000,000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11%。本集團之借貸均為浮息債項。

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。

於二零零九年一月三十一日，賬面值約185,000,000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359,000,000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。

於二零零九年一月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘約27,000,000港元及未動用銀行融資277,000,000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217,000,000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。有關物業重建項目預期於二零零九年九月落成。該建築貸款融資預期將以一筆新物業有期貨款融資再融資。本集團管理層已就再融資安排與銀行展開初步洽商，銀行之回應正面。

本集團之貨幣資產及負債與交易主要以港元為單位。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

截至二零零九年一月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治

本公司於中期報告所涵蓋之整個會計期間一直遵守上市規則附錄 14 所載之企業管治常規守則所載之所有守則條文，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退任條文，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值告退一次，而退任董事符合資格可應選連任。

中期業績之審閱

本公司截至二零零九年一月三十一日止六個月之中期業績已由本公司之審核委員會審閱。審核委員會由本公司三名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。

承董事會命
主席
林建名

香港，二零零九年四月九日

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）及梁綽然小姐；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。