



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)

**截至二零零八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」）截至二零零八年七月三十一日止財政年度之綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零零八年七月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	2	14,303	11,414
銷售成本		<u>(2,059)</u>	<u>(1,961)</u>
毛利		12,244	9,453
其他收入及收益	3	11,030	21,146
行政開支		(23,181)	(30,477)
其他經營收入／（開支）		(20,212)	4,059
投資物業公平值增值		<u>43,889</u>	<u>36,394</u>
經營活動溢利	4	23,770	40,575
融資成本	5	(14,483)	(17,915)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>39,554</u>	<u>259,013</u>
除稅前溢利		48,841	281,673
稅項	6	<u>(3,044)</u>	<u>(6,369)</u>
本公司普通股股權持有人應佔年度溢利		<u>45,797</u>	<u>275,304</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	7		
基本		<u>2.83 港仙</u>	<u>17.02 港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

於二零零八年七月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,481	2,974
投資物業		200,800	156,100
發展中物業		273,503	183,529
聯營公司之權益		3,025,253	2,656,103
可供出售之股本投資		167,784	474,860
應收承兌票據		167,000	167,000
非流動資產總值		<u>3,835,821</u>	<u>3,640,566</u>
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收賬款	8	5,476	7,047
應收貸款及利息		33,840	54,052
現金及現金等值項目		22,665	18,401
流動資產總值		<u>61,981</u>	<u>79,500</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	9	44,817	22,831
應付稅項		669	231
流動負債總值		<u>45,486</u>	<u>23,062</u>
流動資產淨值		<u>16,495</u>	<u>56,438</u>
資產總值減流動負債		<u>3,852,316</u>	<u>3,697,004</u>
非流動負債			
付息銀行貸款及其他貸款		(113,745)	(59,745)
應付票據		(195,000)	(195,000)
應付利息		(55,370)	(41,037)
遞延稅項負債		(32,259)	(26,534)
非流動負債總值		<u>(396,374)</u>	<u>(322,316)</u>
		<u>3,455,942</u>	<u>3,374,688</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		83,478	55,494
購股權儲備		1,440	747
對沖儲備		2,321	(16,954)
投資重估儲備		(33,240)	273,836
資本儲備		148,694	148,694
匯兌波動儲備		500,284	206,084
保留盈利		827,951	781,773
		<u>3,455,942</u>	<u>3,374,688</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二零零八年及二零零七年七月三十一日止年度業務分類之收益、溢利及若干資產、負債與開支資料：

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收益：						
銷售予外界客戶	—	—	14,303	11,414	14,303	11,414
分類業績	(9)	(8)	56,133	45,847	56,124	45,839
利息收入及未分配其他 收入及收益					11,030	21,146
未分配開支					(43,384)	(26,410)
經營活動溢利					23,770	40,575
融資成本					(14,483)	(17,915)
應佔聯營公司溢利及虧損					39,554	259,013
除稅前溢利					48,841	281,673
稅項					(3,044)	(6,369)
年度溢利					45,797	275,304

2. 分類資料 (續)

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產及負債：						
分類資產	274,024	184,308	201,056	156,492	475,080	340,800
聯營公司之權益					3,025,253	2,656,103
未分配資產					397,469	723,163
資產總值					<u>3,897,802</u>	<u>3,720,066</u>
分類負債	28,917	6,787	4,183	3,778	33,100	10,565
未分配負債					408,760	334,813
負債總值					<u>441,860</u>	<u>345,378</u>
其他分類資料：						
折舊—						
未分配數額					1,493	1,812
投資物業公平值增值	—	—	(43,889)	(36,394)	(43,889)	(36,394)
資本開支	87,594	44,570	811	606	88,405	45,176
未分配數額					—	510
					<u>88,405</u>	<u>45,686</u>

3. 其他收入及收益

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行存款之利息收入	216	1,686
其他利息收入	10,741	19,456
其他	73	4
	<u>11,030</u>	<u>21,146</u>

4. 經營活動溢利

本集團經營活動溢利已扣除／（計入）：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
折舊	1,493	1,812
出售物業、廠房及設備項目收益	—	(220)
應收貸款及利息減值撥備／（減值撥備撥回）*	<u>20,212</u>	<u>(4,059)</u>

* 此項目計入綜合收益表之「其他經營收入／（開支）」內。

5. 融資成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	1,645	176
須於五年內全數償還之其他貸款及應付票據	<u>14,333</u>	<u>17,724</u>
利息開支總額	15,978	17,900
銀行融資費用	<u>885</u>	<u>480</u>
	16,863	18,380
減：發展中物業資本化數額	<u>(2,380)</u>	<u>(465)</u>
	<u>14,483</u>	<u>17,915</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%（二零零七年：17.5%）之稅率計算而作出撥備。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期稅項		
本年度稅項	669	—
以往年度超額撥備	(3,350)	—
	<u>(2,681)</u>	—
遞延稅項		
本年度	7,241	6,369
利得稅稅率變動	(1,516)	—
	<u>5,725</u>	<u>6,369</u>
本年度稅項	<u>3,044</u>	<u>6,369</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45,797,000港元（二零零七年：275,304,000港元）及於年內已發行普通股加權平均數1,617,423,423（二零零七年：1,617,423,423）計算。

由於在截至二零零八年及二零零七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、按金及其他應收賬款

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。鑑於上述原因及本集團之應收賬款涉及眾多不同客戶，故信貸風險並無重大集中。應收貿易賬款為不計利息。

根據付款到期日，於結算日之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收賬款：		
逾期少於 90 日	239	378
逾期 91 日至 180 日	1	14
逾期 181 日至 365 日	16	—
	<hr/>	<hr/>
	256	392
按金及其他應收賬款	5,220	6,655
	<hr/>	<hr/>
	5,476	7,047

9. 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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
賬齡在 90 日內之應付賬款	21,118	3,803
已收按金及應計費用	23,699	19,028
	<hr/>	<hr/>
	44,817	22,831

末期股息

本公司董事會不建議派發截至二零零八年七月三十一日止年度之股息（二零零七年：無）。

管理層討論及分析

末期業績概覽

截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 14,303,000 港元（二零零七年：11,414,000 港元）及毛利 12,244,000 港元（二零零七年：9,453,000 港元），較上年度分別增加約 25.3%及 29.5%。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。

年內，本集團將投資物業公平值增值 43,889,000 港元（二零零七年：36,394,000 港元）入賬。該收益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 20,212,000 港元所抵銷。此貸款為一項由本集團授出，於二零零八年七月二十八日到期之 70,000,000 港元循環貸款信貸。該貸款為有抵押，其中包括(i)以借款人資產作固定及浮動抵押；及(ii)以借款人已發行唯一股份作固定抵押；及(iii)借款人之實益擁有人作個人擔保。該貸款按年利率 27%計息。借款人之主要業務為貸款、證券融資及投資控股。考慮到現時嚴峻經濟及市場狀況，本集團已根據借款人所提供之資料及作出之陳述，對相關抵押之充裕程度進行評估，並認為上述截至二零零八年七月三十一日止年度之撥備屬足夠。因此，本集團之經營活動溢利減少至 23,770,000 港元（二零零七年：40,575,000 港元），較上年度減少約 41.4%。

應佔聯營公司之溢利為 39,554,000 港元（二零零七年：259,013,000 港元），較上年度減少 84.7%。截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團錄得股權持有人應佔綜合溢利 45,797,000 港元（二零零七年：275,304,000 港元），即減少約 83.4%。

股東權益由二零零七年七月三十一日之3,374,688,000港元增加至二零零八年七月三十一日之3,455,942,000港元。於二零零八年七月三十一日之每股資產淨值為2.14港元，而於二零零七年七月三十一日則為2.09港元。

麗豐控股有限公司（「麗豐」）

於二零零八年七月三十一日，本集團持有麗豐40.58%實際權益。

截至二零零八年七月三十一日止年度，麗豐錄得營業額 868,001,000 港元（二零零七年：792,420,000 港元），較上年度上升約 9.5%。於截至二零零八年七月三十一日止年度之總營業額當中，麗豐錄得總租金收入 254,160,000 港元（二零零七年：221,073,000 港元），較上年度上升 15.0%。年內，麗豐亦確認來自銷售物業單位之賬面收入達 613,841,000 港元，較於上年度確認來自銷售物業單位之收入增加 7.4%。

年內，麗豐錄得經營活動溢利761,532,000港元（二零零七年：585,752,000港元）及股權持有人應佔綜合溢利206,005,000港元（二零零七年：470,351,000港元），較上年度分別增加約30.0%及減少約56.2%。縱使於二零零七年四月發行之200,000,000美元優先票據之貨幣掉期產生匯兌虧損160,102,000港元（二零零七年：31,079,000港元），麗豐之經營活動溢利之增加，主要由於麗豐之投資物業均取得較高營業額、較高毛利率及較高重估收益。麗豐股權持有人應佔溢利之減少，主要是由於融資成本（包括於二零零七年四月發行之200,000,000美元優先票據之全年利息支出）增加及因銷售上海凱欣豪園第二期而就企業所得稅及土地增值稅作出較高撥備所致。此外，截至二零零八年七月三十一日止年度之遞延稅項亦因麗豐之投資物業價值上升而增加，而於二零零七年年度則計入若干因中國調整企業所得稅稅率而產生之遞延稅項撥備撥回。

麗新發展有限公司（「麗新發展」）

於二零零八年七月三十一日，本集團持有麗新發展11.18%實際權益。

截至二零零八年七月三十一日止年度，麗新發展錄得營業額826,506,000港元（二零零七年：908,906,000港元）及本公司股權持有人應佔綜合溢利1,013,333,000港元（二零零七年：1,495,091,000港元），較上年度分別減少約9.1%及32.2%。

年內，麗新發展自其投資物業之總租金收入產生營業額331,370,000港元（二零零七年：299,886,000港元）及自其酒店業務產生營業額469,979,000港元（二零零七年：576,796,000港元），較上年度分別增加10.5%及減少18.5%。營業額之減少主要是由於香港麗嘉酒店自二零零八年二月一日起停止其酒店業務所致。

由於受到投資物業公平值增值721,604,000港元（二零零七年：468,758,000港元）以及出售華力達有限公司（擁有香港麗嘉酒店物業之公司）合共26.57%權益所得收益699,036,000港元之部分帶動，麗新發展之經營活動溢利增加至1,240,831,000港元（二零零七年：774,748,000港元），較上年度增加約60.2%。

與上年度比較，麗新發展應佔聯營公司之溢利大幅減少為19,736,000港元（二零零七年：1,041,340,000港元），原因是麗新發展於上年度錄得應佔聯營公司之溢利包括豐德麗控股有限公司（麗新發展之聯營公司）出售澳門星麗門項目合共60%實際權益之非經常收益，以及Fortune Sign Venture Inc.（麗新發展之聯營公司）出售香港九龍大華酒店及大華中心全部50%權益之收益。

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及商業發展項目之建築工程進展良好。此項目現預定於二零零九年年中落成。落成後，本集團將保留該重建物業之零售部分（總建築面積約100,000平方呎）。

前景

於過去數月，美國金融危機浮現，觸發全球金融海嘯。信貸危機、金融市場動蕩及對全球經濟衰退之憂慮皆對世界各地之經濟造成影響。香港及中國內地亦無可避免出現經濟放緩。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

為應付與目前經濟環境有關之風險及不明朗因素，麗豐在收購策略及管理其中國業務上將繼續採取審慎方針。於未來數月，麗豐將集中上海凱欣豪園第二期之銷售及廣州富邦中心之預售。麗豐將密切監察市場狀況，並因應狀況調整銷售及市場推廣策略。麗豐亦將集中於其現有項目之建築工程進度及其主要投資物業上海香港廣場之翻新工程。整體而言，麗豐對中國房地產市場之中長線前景仍然審慎樂觀。

麗新發展

隨著全球大部份經濟將於下年度進入衰退期，香港之商場及寫字樓租金將會受壓。憑藉所持投資物業近乎全部租出，麗新發展在過往經濟週期已成功加強其商戶及行業組合，讓其可為未來之經濟艱難時期作出充分準備。

在預期香港經濟可能出現大幅倒退之下，市場負面情緒於過去兩個月一直打擊香港住宅物業之價格。麗新發展現時在香港持有數個發展中之住宅項目。由於麗新發展其中兩項發展物業（灣仔活道住宅項目及大埔道住宅項目）仍處於初期發展階段，故此麗新發展之發展及變現計劃並未受目前市況之嚴重影響。由於香港市中心區之物業供應短缺，麗新發展對香港住宅物業之長線前景仍保持審慎樂觀。短期內，麗新發展對在未來收購新發展項目上將採取更為審慎之方針。

香港觀塘開源道79號

本集團預期該重建項目將於二零零九年年中落成，本集團將保留該重建物業之零售部分（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。本集團將於下年度開始預租該等商場舖位。

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，以及由銀行及已故林百欣先生提供之貸款融資。

於二零零八年七月三十一日，借貸總額（包括有抵押銀行貸款82,000,000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）為309,000,000港元。本集團於當日之綜合資產淨值為3,456,000,000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8.9%。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。

於二零零八年七月三十一日，賬面值約196,000,000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274,000,000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。

於二零零八年七月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘約23,000,000港元及未動用銀行融資339,000,000港元（包括為支付物業重建項目之建築成本之未動用銀行融資279,000,000港元），足以應付本集團之營運資金需要。

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

截至二零零八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條之偏離則除外。

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。

全年業績之審閱

本公司截至二零零八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。

由核數師審閱初步業績公佈

本集團截至二零零八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

本公司將於二零零八年十二月二十三日（星期二）召開股東週年大會。股東週年大會通告連同本公司二零零七年至二零零八年年度之年報將於稍後寄發予各股東。

承董事會命
主席
林建名

香港，二零零八年十一月七日

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、趙維先生、賴元芳女士與林煒琦小姐（賴元芳女士之替代董事）；而獨立非執行董事為溫宜華先生、梁樹賢先生與周炳朝先生。