



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)

截至二零零八年一月三十一日止六個月之中期業績公佈

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」)截至二零零八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

截至二零零八年一月三十一日止六個月

		截至一月三十一日止六個月	
	附註	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
營業額	3	6,913	5,372
銷售成本		<u>(1,025)</u>	<u>(883)</u>
毛利		5,888	4,489
其他收入及收益	4	13,918	10,364
行政開支		(13,095)	(15,006)
其他經營收入／(開支)淨額		(3,199)	4,059
投資物業公平值增值		<u>21,415</u>	<u>21,400</u>
經營活動溢利	5	24,927	25,306
融資成本	6	(8,341)	(9,061)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>20,219</u>	<u>82,509</u>
除稅前溢利		36,805	98,754
稅項	7	<u>(3,748)</u>	<u>(3,745)</u>
期間溢利		<u>33,057</u>	<u>95,009</u>
歸屬：			
本公司股權持有人		33,057	95,009
少數股東權益		<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>33,057</u>	<u>95,009</u>
本公司普通股股權持有人			
應佔每股盈利	8		
基本		<u>2.04 港仙</u>	<u>5.87 港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零八年一月三十一日

	附註	二零零八年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零七年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,055	2,974
投資物業		178,300	156,100
發展中物業		207,243	183,529
聯營公司之權益		2,758,145	2,656,103
可供出售之股本投資		269,087	474,860
應收承兌票據		167,000	167,000
非流動資產總值		<u>3,581,830</u>	<u>3,640,566</u>
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項	9	7,485	7,047
應收貸款及利息		58,338	54,052
現金及現金等值項目		23,242	18,401
流動資產總值		<u>89,065</u>	<u>79,500</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	10	26,558	22,831
應付稅項		231	231
流動負債總額		<u>26,789</u>	<u>23,062</u>
流動資產淨值		<u>62,276</u>	<u>56,438</u>
資產總值減流動負債		<u>3,644,106</u>	<u>3,697,004</u>
非流動負債			
付息銀行貸款及其他借貸		(72,745)	(59,745)
應付票據		(195,000)	(195,000)
應付累計利息		(49,302)	(41,037)
遞延稅項負債		(30,282)	(26,534)
非流動負債總額		<u>(347,329)</u>	<u>(322,316)</u>
		<u>3,296,777</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		55,494	55,494
購股權儲備		1,129	747
對沖儲備		(56,589)	(16,954)
投資重估儲備		68,063	273,836
資本儲備		148,694	148,694
匯兌波動儲備		339,909	206,084
保留盈利		815,063	781,773
		<u>3,296,777</u>	<u>3,374,688</u>

簡明綜合中期財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零零八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二零零七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，惟有關以下適用於本集團並於本期間之中期財務報表首次採納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）除外：

香港會計準則第 1 號修訂本	資本披露
香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 10 號	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號 — 集團及庫藏股份交易

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：

香港會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本
香港財務報告準則第 8 號	營運分部

香港會計準則第 23 號（經修訂）將應用於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間。該準則經已修訂，規定在借貸成本與收購、建造或生產合資格資產有直接關係時將有關成本撥充資本。由於本集團目前之借貸成本政策符合經修訂準則之規定，故經修訂準則不大可能會對本集團構成重大財務影響。

香港財務報告準則第 8 號將應用於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間。該準則規定披露有關本集團經營分部、分部所提供之產品及服務、本集團經營之所在地區及來自本集團主要客戶之收益之資料。該準則將取代香港會計準則第 14 號「分部呈報」。

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，本集團確定儘管採納香港財務報告準則第 8 號可能導致新訂或經修訂披露，惟該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 分部資料

分部資料以本集團之主要分部呈報基準業務分部呈列。

由於本集團全部收益均源自香港客戶，故並無呈列其他地區分部資料。

下表呈列本集團業務分部之收益及業績：

	物業發展		物業投資		綜合	
	截至一月三十一日止六個月 二零零八年 千港元 (未經審核)	截至一月三十一日止六個月 二零零七年 千港元 (未經審核)	截至一月三十一日止六個月 二零零八年 千港元 (未經審核)	截至一月三十一日止六個月 二零零七年 千港元 (未經審核)	截至一月三十一日止六個月 二零零八年 千港元 (未經審核)	截至一月三十一日止六個月 二零零七年 千港元 (未經審核)
分部收益						
銷售予外界客戶	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,913</u>	<u>5,372</u>	<u>6,913</u>	<u>5,372</u>
分部業績	<u>(22)</u>	<u>—</u>	<u>27,303</u>	<u>25,889</u>	<u>27,281</u>	<u>25,889</u>
利息收入及未分配 其他收入及收益					<u>13,918</u>	<u>10,364</u>
未分配開支					<u>(16,272)</u>	<u>(10,947)</u>
經營活動溢利					<u>24,927</u>	<u>25,306</u>

4. 其他收入及收益

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
銀行存款之利息收入	<u>165</u>	<u>941</u>
其他利息收入	<u>13,680</u>	<u>9,423</u>
其他	<u>73</u>	<u>—</u>
	<u>13,918</u>	<u>10,364</u>

5. 經營活動溢利

本集團之經營活動溢利已扣除／（計入）：

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
折舊	918	915
貸款及應收利息減值／（減值撥回）*	<u>3,199</u>	<u>(4,059)</u>

* 此項目計入簡明綜合收益表之「其他經營收入／（開支）淨額」內。

6. 融資成本

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 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及透支	874	—
須於五年內全數償還之其他借貸及應付票據	<u>8,265</u>	<u>9,011</u>
利息開支總額	9,139	9,011
銀行融資開支	<u>455</u>	<u>50</u>
	9,594	9,061
減：發展中物業資本化金額	<u>(1,253)</u>	<u>—</u>
	<u>8,341</u>	<u>9,061</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 17.5% (截至二零零七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	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
本期間撥備：		
遞延稅項	<u>3,748</u>	<u>3,745</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期內本公司普通股股權持有人應佔溢利 33,057,000 港元 (截至二零零七年一月三十一日止六個月：95,009,000 港元) 及期內已發行普通股加權平均數 1,617,423,423 股 (截至二零零七年一月三十一日止六個月：1,617,423,423 股) 計算。

由於在截至二零零八年及二零零七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、按金及其他應收款項

於中期內本集團經營之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貿易賬款涉及眾多不同客戶之事實，故信貸風險並無重大集中。應收貿易賬款為不計利息。

根據發票日期，於結算日之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零七年 七月三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款：		
即期至 90 日	254	378
91 日至 180 日	75	14
181 日至 365 日	<u>11</u>	<u>—</u>
	340	392
按金及其他應收款項	<u>7,145</u>	<u>6,655</u>
	<u>7,485</u>	<u>7,047</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：

	二零零八年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零七年 七月三十一日 千港元 (經審核)
90 日之內之應付賬款	7,312	3,803
已收按金及應計費用	<u>19,246</u>	<u>19,028</u>
	<u><u>26,558</u></u>	<u><u>22,831</u></u>

中期股息

董事會不建議派發截至二零零八年七月三十一日止財政年度之中期股息。去年同期並無宣派中期股息。

管理層討論及分析

中期業績概覽

截至二零零八年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 6,913,000 港元（二零零七年：5,372,000 港元），較二零零七年同期增加約 28.7%。有關營業額數字主要來自本集團投資物業之租金及管理費收入。

截至二零零八年一月三十一日止六個月，本集團錄得毛利 5,888,000 港元（二零零七年：4,489,000 港元）及經營活動溢利 24,927,000 港元（二零零七年：25,306,000 港元），分別較去年同期增加約 31.2% 及輕微減少 1.5%。應佔聯營公司之溢利為 20,219,000 港元（二零零七年：82,509,000 港元），較去年同期減少約 75.5%。應佔聯營公司之溢利減少乃主要由於本集團聯營公司麗豐控股有限公司（「麗豐」）於回顧期內出售物業所產生之收益減少所致。

截至二零零八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 33,057,000 港元，而二零零七年同期則為 95,009,000 港元。

麗豐

於二零零八年一月三十一日，本集團持有麗豐 40.58% 實際權益。

截至二零零八年一月三十一日止六個月，麗豐錄得營業額 128,685,000 港元（二零零七年：504,666,000 港元）及股權持有人應佔綜合溢利 85,276,000 港元（二零零七年：203,544,000 港元），分別較去年同期減少約 74.5% 及 58.1%。營業額及純利減少乃主要由於回顧期內出售物業所產生之收益減少所致。

期內，麗豐自上海香港廣場及廣州五月花商業廣場之總租金收入所產生之營業額 121,377,000 港元（二零零七年：111,625,000 港元），較二零零七年同期增加約 8.7%。由於麗豐大部分發展物業之預售將於本財政年度下半年推出，故截至二零零八年一月三十一日止六個月，麗豐僅自發展物業銷售所產生之營業額為 7,308,000 港元（二零零七年：393,041,000 港元），較二零零七年同期減少約 98.1%。

麗新發展有限公司（「麗新發展」）

於二零零八年一月三十一日，本集團持有麗新發展 11.18% 實際權益。

截至二零零八年一月三十一日止六個月，麗新發展錄得總營業額 506,562,000 港元（二零零七年：458,030,000 港元）及股權持有人應佔綜合溢利 882,771,000 港元（二零零七年：600,103,000 港元），分別較二零零七年同期增加約 10.6% 及 47.1%。

截至二零零八年一月三十一日止六個月，麗新發展繼續因其投資物業之租金持續回升、酒店業務之平均每日房價增加、出售酒店資產及因麗新發展與豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之互控持股而應佔豐德麗之溢利而獲益。

於二零零七年十二月，麗新發展連同另外三名原有華力達有限公司（「華力達」）（擁有香港麗嘉酒店物業之公司）股東完成向中國建設銀行股份有限公司（「建設銀行」）之全資附屬公司建行國際集團控股有限公司（「建行國際」）出售華力達合共 40% 權益。於上述 40% 權益當中，麗新發展出售華力達 16.57% 權益，並獲得銷售代價約 567,000,000 港元（可予調整）。交易價格乃根據地盤可建築之總建築面積（「總建築面積」）每平方呎 15,800 港元釐定。緊隨該出售后，麗新發展與建行國際分別持有華力達 60% 及 40% 權益。雙方透過華力達將會投資重建香港麗嘉酒店為甲級辦公物業。香港麗嘉酒店已於二零零八年二月一日終止酒店營運。

香港觀塘開源道 79 號之發展

此辦公及商業發展項目為本集團與鱷魚恤有限公司（「鱷魚恤」）之合營企業。與鱷魚恤完成此共同重建項目後，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）。建築工程經已展開，進展良好，現預定於二零零九年底落成。

前景

麗豐

麗豐主要專注於位處中國核心城市（包括上海、廣州及中山）優質地段之物業發展項目。

於未來數月，麗豐將集中上海凱欣豪園第二期及廣州富邦中心之預售。該等項目之初步預售反應令人滿意。

發展項目方面，上海五月花生活廣場、廣州東風廣場及中山棕櫚彩虹花園之建築工程經已展開。上海閘北廣場第二期亦預期於短期內展開建築工程。

上海香港廣場之商場翻新工程將於二零零八年下半年啓動。酒店式服務公寓及辦公樓之電梯大堂及公眾範圍之改善工程亦將於本年度較後時間展開。於翻新期間，商場之租金收入將受影響，惟麗豐預期影響將不會重大。

於二零零八年，中國政府進一步收緊其貨幣政策，因而將收緊銀行之借款能力並增加募集資金之成本。在中、長期而言，此舉將有利內地物業市場之穩定發展。麗豐維持強健財務狀況，並將於收購新發展機會時採取審慎方針。

麗新發展

麗新發展繼續改善其投資物業之租戶組合，從而鞏固其租金收入基礎。發展項目方面，麗新發展已展開灣仔活道住宅項目之地基工程，而大埔道住宅項目之地基工程亦即將展開。除現有發展項目外，麗新發展亦積極於香港及海外物色能提供良好投資回報之新發展項目。

於二零零八年三月三十一日，麗新發展完成向建行國際出售華力達之額外 10% 股權，總代價約為 417,000,000 港元（可予調整）。緊隨此出售完成後，麗新發展及建設銀行按 50:50 基準擁有該重建項目。香港麗嘉酒店重建地盤可建築之總建築面積約為 225,000 平方呎。清拆工程將於二零零八年四月展開。重建工作預期於二零一一年完成。重建後之辦公大樓將成為香港中環之地標物業。

香港觀塘開源道 79 號之發展

本集團計劃於二零零九年第一季開始預租發展之項目租賃部分。落成該發展項目將可增大本集團經常性租金收入基礎。

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產生之內部資金、應收承兌票據所產生之利息收入、來自投資於一間上市聯營公司之股息收入，以及由銀行及已故林百欣先生提供之貸款融資。

於二零零八年一月三十一日，借貸總額（包括有抵押銀行貸款 41,000,000 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 268,000,000 港元。本集團於當日之綜合資產淨值為 3,297,000,000 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 8.1%。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。

於二零零八年一月三十一日，賬面值約 174,000,000 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 207,000,000 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若干股份已抵押予銀行，作為該物業重建之建築貸款融資之擔保。

於二零零八年一月三十一日，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 380,000,000 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 320,000,000 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

截至二零零八年一月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、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應選連任。

中期業績之審閱

本公司截至二零零八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。

承董事會命
主席
林建名

香港，二零零八年四月十一日

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）及梁綽然女士；非執行董事為余寶珠女士、趙維先生、賴元芳女士及林煒琦女士（賴元芳女士之替代董事）；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。