



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)

截至二零零六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」)截至二零零六年七月三十一日止年度之經審核綜合業績如下:

綜合收益表

截至二零零六年七月三十一日止年度

Table with columns for financial metrics (營業額, 銷售成本, etc.), years (二零零六年, 二零零五年), and notes (附註).

綜合資產負債表

於二零零六年七月三十一日

Table with columns for assets and liabilities (非流動資產, 流動資產, etc.), years (二零零六年, 二零零五年), and notes (附註).

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(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」),亦包括香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則及公司條例而編製。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及按公平值入賬而其變動將計入收益表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呈列,而所有價值均調整至最接近千元。

2. 分類資料
(a) 業務分類
下表呈列本集團截至二零零六年及二零零五年七月三十一日止年度之持續經營及非持續經營(詳載於附註7)業務分類之收益、溢利/(虧損)及若干資產、負債與開支資料:

Table showing business segments (物業發展, 物業投資, etc.) with financial data for 2006 and 2005.

Table showing geographical segments (物業發展, 物業投資, etc.) with financial data for 2006 and 2005.

\* 成衣經營截至二零零六年七月三十一日止年度之分類業績包括出售鱷魚恤虧損179,284,000港元。

(b) 地區分類

下表呈列本集團截至二零零六年及二零零五年七月三十一日止年度地區分類之收益及若干資產與開支資料:

Table showing regional segments (香港, 中國內地, etc.) with financial data for 2006 and 2005.

4. 經營活動溢利

本集團經營活動溢利已扣除/(計入):

Table showing adjustments to operating profit (折舊, 出售物業、廠房及設備項目虧損/(收益), etc.).

5. 融資成本

以下項目之利息:
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支
須於五年內全數償還之其他借貸及應付票據

Table showing interest expense (利息開支總額, 非持續經營應佔, etc.).

6. 稅項

以往年度,香港利得稅乃就年內在港賺取之估計應課稅溢利按17.5%之稅率計算而作出撥備。本年度,由於本公司於年內並無在香港賺取任何應課稅溢利,故並無就香港利得稅作出撥備。

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方之當時稅率,根據當時法例、詮釋及慣例計算。

Table showing tax expense (本年度: 本期稅項 - 香港, 遞延稅項).

往年度撥備不足/(超額撥備):
香港
中國內地

Table showing tax expense (本年度稅項).

7. 非持續經營

於二零零六年二月二十八日,本公司及欣楚有限公司(「欣楚」,本公司之全資附屬公司)與Rich Promise Limited(「買方」),由本公司董事林建名先生全資擁有之公司)訂立有條件股份買賣協議。根據有條件股份買賣協議,本公司及欣楚同意出售而買方同意購買共計314,800,000股鱷魚恤普通股,相當於鱷魚恤已發行股本約51.01%,現金代價為192,028,000港元(「鱷魚恤出售」)。

由於林建名先生為本公司及買方之董事,故根據上市規則及香港會計準則第24號「關連人士披露」之定義,鱷魚恤出售分別構成本公司之關連交易及關連人士交易。根據上市規則,鱷魚恤出售亦構成本集團之非常重大出售。本公司已寄發日期為二零零六年四月二十九日之通函,內容有關鱷魚恤出售詳情。鱷魚恤出售於獨立股東在本公司於二零零六年五月二十四日舉行之股東特別大會上批准有條件股份買賣協議後成為無條件。鱷魚恤出售已於二零零六年五月二十九日正式完成。

此外,本集團於年內在股票市場上出售其於鱷魚恤已發行股本中餘下3.92%之權益,總代價為14,755,000港元。於出售全部所持鱷魚恤股份後,本集團終止成衣製造及貿易業務,而本集團將著手集中於物業發展及物業投資業務。

與年內成衣經營有關之綜合經營業績及出售鱷魚恤虧損呈列如下:

Table showing financial data for discontinued operations (營業額, 銷售成本, etc.) for 2006 and 2005.

8. 本公司普通股股權持有人應佔每股溢利/(虧損)
每股基本溢利/(虧損)乃根據本年度本公司普通股股權持有人應佔溢利/(虧損)淨額及於年內已發行普通股加權平均數計算。

由於在截至二零零六年及二零零五年七月三十一日止年度並無出現可攤薄事件,故並無披露該等年度之每股攤薄溢利。

每股基本溢利/(虧損)乃根據下列項目計算:

Table showing earnings per share calculation (溢利/(虧損), 用作計算每股基本溢利/(虧損)時,本公司普通股股權持有人應佔下列項目之溢利/(虧損):).

**9. 應收賬款、按金及其他應收款項**

於完成鱷魚恤出售後，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。

根據發票日期，於結算日之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應收賬款：		
即期至90日	394	7,001
91日至180日	41	5,269
181日至365日	27	266
365日以上	—	4,414
	<u>462</u>	<u>16,950</u>
按金及其他應收賬款	<u>5,697</u>	<u>35,071</u>
	<u><b>6,159</b></u>	<u><b>52,021</b></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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應付賬款：		
即期至90日	258	17,601
91日至180日	—	1,180
181日至365日	—	1,049
365日以上	—	14,455
	<u>258</u>	<u>34,285</u>
已收按金及應計費用	<u>15,390</u>	<u>75,126</u>
	<u><b>15,648</b></u>	<u><b>109,411</b></u>

**11. 股本**

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
法定股本：		
4,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股(二零零五年：4,000,000,000股每股面值0.50港元之普通股)	<u>40,000</u>	<u>2,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
1,617,423,423股每股面值0.01港元之普通股(二零零五年：1,617,423,423股每股面值0.50港元之普通股)	<u>16,174</u>	<u>808,712</u>

根據二零零五年八月二十六日舉行之股東特別大會，本公司透過註銷當時法定股份之已繳股本每股0.49港元，將本公司當時法定股份之面值由每股0.50港元減至0.01港元。按當日之1,617,423,423股已發行股份計算，削減股本之進賬約為792,538,000港元，撥入本公司之股份溢價賬。

**股息**

董事會不建議派發截至二零零六年七月三十一日止年度之股息(二零零五年：無)。

**管理層討論及分析****業績**

由於截至二零零六年七月三十一日止年度內企業發展之影響，本集團於本年度錄得股東應佔綜合虧損121,000,000港元，而上年度則為溢利318,000,000港元。

本集團於回顧年度之營業額為347,000,000港元，其中25,000,000港元來自持續經營業務，而322,000,000港元則來自自己停止經營之業務。經營活動溢利包括於本集團不再從事現時已停止經營之成衣業務後出售本集團於鱷魚恤有限公司之股權所產生之虧損179,000,000港元。

股東應佔綜合虧損淨額亦包括於麗豐向凱德置地中國控股私人有限公司發行新股份(因而攤薄本集團於麗豐之權益至約40%)時視作出售於聯營公司之權益之虧損254,000,000港元。相比之下，本集團上年度錄得視作出售聯營公司權益之收益為218,000,000港元。

**業務回顧****麗豐控股有限公司(「麗豐」)**

麗豐之收入及核心溢利錄得可觀增長。麗豐錄得總營業額703,352,000港元及毛利308,673,000港元，分別較上年度同期增加約75%及91%。

麗豐於回顧年度內自租金收入錄得營業額197,621,000港元，較上個財政年度增加約27%。於回顧年度內，來自上海香港廣場之總租金收入增加約13%，而由於廣州五月花商業廣場全數租出，故其總租金收入則增加159%。麗豐於回顧年度內自發展物業銷售錄得營業額505,731,000港元(較上個財政年度增加約104%)，絕大部份來自確認於二零零五年一月一日前進行之上海凱欣豪園第一期住宅單位銷售之收益及於二零零五年一月一日後進行之上海凱欣豪園單位銷售之收益最後部份。

於回顧年度內，麗豐錄得經營活動溢利294,532,000港元及母公司股權持有人應佔綜合溢利132,745,000港元。

本集團已於二零零六年五月完成向麗豐出售其於上海蘇家巷物業之權益。

**麗新發展有限公司(「麗新發展」)**

麗新發展之經營業務錄得平穩增長。於回顧年度內，麗新發展錄得總營業額794,000,000港元及純利513,000,000港元。

其投資物業組合幾乎全數全數租出，於回顧年度內產生總租金收入約265,000,000港元，較上個財政年度增加約7%。麗新發展於本年度之應佔其聯營公司物業發展溢利由上年度約167,000,000港元減少至約55,000,000港元，當中大部份來自出售翠逸雅園項目。麗新發展之酒店分部表現亦令人滿意，其於香港酒店之業務受惠於訪港旅客大增。於回顧年度內，香港麗嘉酒店之平均入住率為84.7%，而平均房價為2,441港元，上年度之有關數字分別為84.2%及2,072港元。大華酒店方面，有關數字分別為93.3%及592港元，而上年度為91.7%及552港元。

**豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)**

豐德麗為麗新發展擁有34.83%權益之聯營公司，截至二零零六年六月三十日止六個月錄得純利54,000,000港元(二零零五年：203,000,000港元)。由於豐德麗為擁有麗新發展40.8%權益之最大股東，該公司之純利下跌亦反映麗新發展投資物業重估收益大幅減少及缺少減值撥回，豐德麗之業績亦因而受到影響。於本年度內，豐德麗之重點業務為進行有關重建其於澳門地盤之工作。於二零零六年四月，豐德麗已訂立一份協議，據此，其將初步向New Cotai LLC(「New Cotai」)出售其於澳門路氹地盤之40%權益，並將與New Cotai共同發展路氹地盤。出售交易須待若干先決條件獲達成後，方告完成。

**鱷魚恤有限公司(「鱷魚恤」)**

於回顧年度內，本集團出售其於鱷魚恤之全部權益，並因而結束成衣業務。然而，本集團根據一份共同重建觀塘開源道79號之地盤之協議條款，保留於鱷魚恤之該物業之權益。於該重建項目完成後，本集團將保留該項目之零售部份及停車位部份。

**前景****麗豐**

儘管中國政府最近推出房地產調控措施，惟麗豐對中國內地(「中國」)房地產市場之前景仍然充滿信心。就投資物業而言，麗豐將繼續透過改善租戶組合，並進行裝修及翻新工程，致力改善其來自投資物業之租金收入。就發展物業而言，麗豐已加快其物業發展之時間表，並預期將於未來數年大幅增加落成物業數量。

麗豐積極在上海及廣州等其已經擁有龐大市場影響力之核心城市物業發展機會。除於上海及廣州補充土地儲備外，麗豐亦正在研究北京及中國其他主要城市(上述機會可能會在當地出現)之潛力。展望將來，與合營公司夥伴合作發展是麗豐將予採用之其中一項主要發展策略。

**麗新發展及豐德麗**

麗新發展之物業投資收入及酒店業務收入預期將持續平穩增長。其亦致力改善香港物業投資組合及酒店資產之回報。尤其，鑑於對中環甲級寫字樓之需求強勁及新增供應單位有限，麗新發展正評估重建香港麗嘉酒店之潛力。

麗新發展之聯營公司豐德麗與其合營公司夥伴New Cotai LLC正在落實位於澳門路氹之澳門電視城項目之總體發展計劃，而經澳門當局批准後，預期建築工程將於二零零七年動工。

**觀塘開源道79號項目**

於與鱷魚恤共同進行之重建項目完成後，本集團將保留該重建物業之零售部份。該重建項目預期將於二零零九年年底前完成，其後將大幅擴大本集團之經常性租金收入基礎。

**流動資金及財務資源**

於二零零六年七月三十一日，借貸總額(包括應付已故林百欣先生之票據195,000,000港元及一項貸款32,000,000港元)合共達227,000,000港元。本集團於當日之綜合資產淨值為2,960,000,000港元。於當日之負債資本比率(即借貸總額與資產淨值之百分比)約為7.7%。

應付已故林百欣先生之票據195,000,000港元及一項貸款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遺產執行人之通知，表示上述應付票據及貸款毋須於結算日後一年內償還。

本集團之借貸均為浮息債項。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幅。

於二零零六年七月三十一日，賬面值約116,000,000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。

於二零零六年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為35,000,000港元，足以應付本集團之營運資金需要。

本集團於回顧年度內之大部份買賣主要以美元、港元、人民幣及歐元進行。歐元外幣採購大部份受遠期外匯合約涵蓋，以減低匯兌風險。鑑於終止經營成衣業務及向麗豐出售於上海蘇家巷之物業，本集團之外匯風險已大大減低。

**購買、出售或贖回上市證券**

於截至二零零六年七月三十一日止年度，本公司或各附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

**企業管治**

本公司於年報涵蓋之整個會計期間一直遵守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A.4.1除外。

根據守則條文A.4.1，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，根據本公司之公司組織章程細則，全體董事須自其上次獲選起每三年輪流告退一次，並符合資格應選連任。

**全年業績之審閱**

本公司截至二零零六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位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。

**股東週年大會**

本公司將於二零零六年十二月二十二日(星期五)召開股東週年大會。股東週年大會通告連同本公司二零零五至二零零六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，二零零六年十一月十日

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、李寶安先生、林建康先生、譚建文先生及林孝賢先生(亦為余寶珠女士之替代董事)，非執行董事為余寶珠女士、趙維先生、賴元芳女士及林煒焯小姐(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。