

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)

截至二零一二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（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一二年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同上年度同期比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一二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	
		二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
營業額	3	36,115	27,346
銷售成本		(5,142)	(5,882)
毛利		30,973	21,464
其他收入及收益	4	781	353
銷售及市場推廣開支		(481)	(649)
行政開支		(14,570)	(20,443)
其他經營（開支）／收入淨額		(4,785)	1,138
投資物業公平值增值		53,632	129,704
經營業務溢利	5	65,550	131,567
融資成本	6	(8,990)	(9,176)
應佔聯營公司溢利及虧損		117,939	164,677
股份交換交易收益	7	-	2,276,314
除稅前溢利		174,499	2,563,382
稅項	8	(11,774)	(23,062)
本公司普通股股權持有人應佔期間溢利		162,725	2,540,320
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	9		
基本		0.10 港元	1.57 港元
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
本公司普通股股權持有人應佔期間溢利	<u>162,725</u>	<u>2,540,320</u>
其他全面收益／(開支)		
可供出售之股本投資之公平值變動	-	62,121
應佔一間聯營公司投資重估儲備	28,603	54,634
應佔聯營公司匯兌波動儲備	13,243	55,392
應佔一間聯營公司資產重估儲備	-	3,786
於出售一間聯營公司時撥回應佔匯兌波動儲備	7	(542,299)
可供出售之股本投資視作已出售及重新購入而撥回 有關之投資重估儲備及匯兌波動儲備到收益表	7	(110,547)
	<u>41,846</u>	<u>(476,913)</u>
期間其他全面收益／(開支)		
	<u>41,846</u>	<u>(476,913)</u>
本公司普通股股權持有人應佔期間全面收益總額	<u><u>204,571</u></u>	<u><u>2,063,407</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一二年一月三十一日

	附註	二零一二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一一年 七月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		141	131
投資物業		1,354,500	1,300,200
聯營公司之權益	7	6,254,163	5,814,172
非流動資產總值		<u>7,608,804</u>	<u>7,114,503</u>
流動資產			
應收賬款、已付按金及其他應收賬款	10	7,396	8,724
按公平值計入損益之股本投資		8,684	3,480
現金及現金等值項目		175,359	452,305
流動資產總值		<u>191,439</u>	<u>464,509</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	11	20,211	30,472
付息銀行借款		32,000	32,000
應付稅項		2,032	-
流動負債總值		<u>54,243</u>	<u>62,472</u>
流動資產淨值		<u>137,196</u>	<u>402,037</u>
資產總值減流動負債		<u>7,746,000</u>	<u>7,516,540</u>
非流動負債			
付息銀行貸款及其他貸款		(328,745)	(344,745)
應付票據		(195,000)	(195,000)
應付利息		(95,238)	(89,525)
遞延稅項負債		(143,247)	(133,505)
已收長期租賃按金		(14,808)	(14,561)
非流動負債總值		<u>(777,038)</u>	<u>(777,336)</u>
		<u>6,968,962</u>	<u>6,739,204</u>
權益			
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		55,494	55,494
購股權儲備		231	174
投資重估儲備		110,078	81,475
匯兌波動儲備		50,407	37,163
其他儲備		26,378	1,249
保留盈利		4,801,360	4,638,635
		<u>6,968,962</u>	<u>6,739,204</u>

簡明綜合中期財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零一二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」）附錄十六之適用披露規定及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」編製。

簡明綜合中期財務報表未經本公司核數師審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。

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二零一一年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表所採用者相同。本集團已採納適用於本集團及於本期間生效之新增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）。採納此等新增及經修訂香港財務報告準則對本集團之已呈報業績或財務狀況並無構成重大影響。

已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則之影響

本集團於此等中期財務報表中並無採用以下適用於本集團之已頒佈但仍未生效之新增及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第 1 號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列 ¹
香港會計準則第 12 號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ²
香港會計準則第 27 號 （二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ³
香港會計準則第 28 號 （二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營公司之投資 ³
香港會計準則第 32 號（修訂本）	財務工具：呈列 — 抵銷財務資產及財務負債 ⁴
香港財務報告準則第 7 號修訂本	財務工具：披露 — 抵銷財務資產及財務負債 ³
香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	香港財務報告準則第 9 號之強制生效日期及過渡性披露 ⁵
香港財務報告準則第 9 號	財務工具 ⁵
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 ³
香港財務報告準則第 11 號	合營安排 ³
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體之權益 ³
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量 ³

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第 12 號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂主要處理根據香港會計準則第 40 號「投資物業」以公平值模型計量之投資物業遞延稅項之計量方式。根據有關修訂，就使用公平值模型計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，投資物業之賬面值乃假設可透過出售收回，惟有關假設在若干情況下被駁回則除外。採納香港會計準則第 12 號之修訂可能會對以公平值模型計量之投資物業之已確認遞延稅項造成重大影響。本集團正評估應用該等修訂之影響。

就其他已頒佈但仍未生效之新增及經修訂香港財務報告準則而言，本集團正評估首次應用之影響。本集團目前未能就該等新增及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況是否造成重大影響作出陳述。

3. 分類資料：

下表呈列本集團之可報告分類之收益及溢利：

	物業發展		物業投資		綜合	
	截至一月三十一日		截至一月三十一日		截至一月三十一日	
	止六個月		止六個月		止六個月	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：						
銷售予外界客戶	-	-	36,115	27,346	36,115	27,346
分類業績	-	-	30,492	20,815	30,492	20,815
利息收入及未分配						
其他收入及收益					781	353
投資物業公平值增值	-	-	53,632	129,704	53,632	129,704
未分配開支淨額					(19,355)	(19,305)
經營業務溢利					65,550	131,567
融資成本					(8,990)	(9,176)
股份交換交易收益					-	2,276,314
應佔聯營公司溢利及虧損	-	-	492	1,104	492	1,104
應佔聯營公司溢利及虧損						
— 未分配					117,447	163,573
除稅前溢利					174,499	2,563,382
稅項					(11,774)	(23,062)
期間溢利					162,725	2,540,320

3. 分類資料 (續)

下表呈列本集團之可報告分類之資產總值：

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一二年 一月三十一日 (未經審核)	二零一一年 七月三十一日 (經審核)	二零一二年 一月三十一日 (未經審核)	二零一一年 七月三十一日 (經審核)	二零一二年 一月三十一日 (未經審核)	二零一一年 七月三十一日 (經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類資產	-	-	1,355,546	1,301,063	1,355,546	1,301,063
聯營公司之權益	-	-	19,912	19,134	19,912	19,134
聯營公司之權益 — 未分配					6,234,251	5,795,038
未分配資產					<u>190,534</u>	<u>463,777</u>
資產總值					<u><u>7,800,243</u></u>	<u><u>7,579,012</u></u>

4. 其他收入及收益

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
	千港元	千港元
銀行存款之利息收入	430	97
其他利息收入	311	171
其他	<u>40</u>	<u>85</u>
	<u><u>781</u></u>	<u><u>353</u></u>

5. 經營業務溢利

本集團經營業務溢利已扣除／（計入）：

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
折舊	30	133
按公平值計入損益之股本投資之公平值減值／（增值）*	4,725	(1,139)
出售按公平值計入損益之股本投資之虧損*	60	-
按公平值計入損益之股本投資之股息收入	(40)	-
	<u> </u>	<u> </u>

* 此等項目已計入簡明綜合收益表賬面之「其他經營（開支）／收入淨額」內。

6. 融資成本

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
以下項目之利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	3,006	3,175
須於五年內全數償還之其他貸款及應付票據	<u>5,713</u>	<u>5,715</u>
利息開支總額	8,719	8,890
銀行融資費用	<u>271</u>	<u>286</u>
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>8,990</u>	<u>9,176</u>

7. 聯營公司之權益

認購麗新發展有限公司（「麗新發展」）供股股份之承諾

根據本公司及麗新發展於二零一一年十一月八日刊發之聯合公佈，麗新發展建議以供股方式按每持有 12 股現有麗新發展股份獲配 5 股供股股份之基準，以每股供股股份 0.09 港元之認購價發行 5,900,850,966 股供股股份（「供股」），以籌集約 531,000,000 港元（扣除開支前）。根據本公司、麗新發展與包銷商所訂立日期為二零一一年十一月八日之包銷協議（「包銷協議」），本公司根據包銷協議作出不可撤回承諾，表示將認購及促使持有麗新發展股份之各附屬公司認購其根據供股按比例有權接納之全部配額，有關事項構成本公司之須予披露交易。

於完成供股時，本公司及其附屬公司已就本公司及其附屬公司實益擁有之 6,792,869,192 股麗新發展現有股份認購合共 2,830,362,161 股供股股份，代價為 254,733,000 港元。本集團於麗新發展之股權仍維持於 47.97%（二零一一年七月三十一日：47.97%）。

於過往期間涉及麗豐及麗新發展股本中股份之重組

於二零一零年七月二十六日，本公司與豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）訂立有條件股份交換協議，據此，(i)本公司向豐德麗轉讓其於麗豐控股有限公司（「麗豐」）之全部股權，相當於麗豐已發行股本約 40.58%（「麗豐交易」），而豐德麗則向本公司轉讓其於麗新發展之全部股權，相當於麗新發展已發行股本約 36.72%（「麗新發展交易」，連同麗豐交易統稱為「股份交換交易」）；及(ii)豐德麗向本公司支付現金代價約 178,400,000 港元。股份交換協議之所有先決條件經已達成，而股份交換交易已於二零一零年九月三十日完成（「完成」）。

於完成後，麗豐不再為本集團之聯營公司。於二零一零年九月三十日及完成前，本集團持有麗新發展 11.25% 之股權，並入賬列作可供出售投資。於完成後，麗新發展成為本集團擁有 47.97% 權益之聯營公司。於本集團截至二零一一年一月三十一日止六個月之綜合收益表確認之股份交換交易收益如下：

	千港元
麗豐交易	
出售麗豐 40.58% 權益之收益	1,271,659
麗新發展交易	
麗新發展 11.25% 權益視作已出售及 重新購入而撥回有關之儲備	110,547
收購麗新發展 47.97% 權益之折讓	894,108
股份交換交易收益	<u>2,276,314</u>

有關股份交換交易之進一步詳情載於本公司與豐德麗日期為二零一零年七月二十六日之聯合公佈、本公司與豐德麗日期為二零一零年八月三十日之通函以及本公司之 2010-2011 年報內。

8. 稅項

香港利得稅乃就本期間於香港賺取之估計應課稅溢利按16.5%（截至二零一一年一月三十一日止六個月：16.5%）之稅率計算撥備。

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
即期稅項	2,032	-
遞延稅項	9,742	23,062
本期間稅項支出	11,774	23,062

9. 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公司普通股股權持有人應佔期間溢利 162,725,000 港元（截至二零一一年一月三十一日止六個月：2,540,320,000 港元）及本期間已發行普通股加權平均數 1,617,423,423 股（截至二零一一年一月三十一日止六個月：1,617,423,423 股）計算。

由於截至二零一二年及二零一一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。

10. 應收賬款、已付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賃按金。

根據付款到期日，於報告期末之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一一年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款：		
未到期或逾期少於 90 日	809	688
逾期 91 日至 180 日	94	33
逾期 181 日至 365 日	62	54
	<u>965</u>	<u>775</u>
已付按金及其他應收賬款	<u>6,431</u>	<u>7,949</u>
	<u>7,396</u>	<u>8,724</u>

11. 應付賬款、已收按金及應計費用

根據付款到期日，於報告期末之應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一一年 七月三十一日 (經審核) 千港元
未到期或逾期少於 90 日之應付賬款	287	8,846
已收按金及應計費用	<u>19,924</u>	<u>21,626</u>
	<u>20,211</u>	<u>30,472</u>

中期股息

本公司董事會議決不宣派截至二零一二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

業績回顧

截至二零一二年一月三十一日止六個月，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之營業額及毛利分別為 36,100,000 港元（二零一一年：27,300,000 港元）及 31,000,000 港元（二零一一年：21,500,000 港元），分別較去年同期增加約 32.2% 及 44.2%。股東應佔之溢利淨值為約 162,700,000 港元（二零一一年：2,540,300,000 港元）。因此，每股基本盈利下跌至 0.10 港元（二零一一年：1.57 港元）。

於二零一二年一月三十一日之股東權益較二零一一年七月三十一日之 6,739,200,000 港元增加至 6,969,000,000 港元。本公司擁有人應佔之每股資產淨值則由同期之每股 4.17 港元相應增加至每股 4.31 港元。

市場回顧及展望

儘管全球經濟衰退憂慮仍在、金融市場波動及政策不利因素籠罩著香港物業市場，但物業市場已展現出抗跌性，而隨著價格於二零一一年年底至二零一二年年初進行短期整固後在最近數週企穩，物業市場亦顯現回穩及回升勢頭。在新庫存供應有限及低息環境下，一手及二手市場似已有所復甦。

中國內地遊客之強勁零售消費開支為香港大部份零售、消費及商業行業帶來有利之經營環境。由於傳統商業區近期缺乏新盤供應，因此該等地區之優質商業物業仍有殷切之需求，帶動租金上揚。本地消費開支的改善及中國內地遊客零售消費強勁，為零售物業市場增長提供更大動力。

低息環境及市區新物業供應緊絀情況預期將會持續，並帶動香港物業市場走向穩定發展。在該等宏觀經濟環境下，本集團及其聯營公司將繼續審慎管理其業務，並將致力為長期資本增長作好業務定位。

營運回顧

因此，投資物業之租金收入增加至 36,100,000 港元（二零一一年：27,300,000 港元），於回顧期間增加 32.2%。此次強勁增長主要由於本集團已全部出租鱷魚恤中心之商用部份，並就此取得穩定租金收入所致。於二零一二年一月三十一日，本公司擁有 266,222 平方呎之可出租建築面積，平均出租率為 98.0%。毛利增加至 85.8%（二零一一年：78.5%），主要由於鱷魚恤中心商用部份之出租率提高帶來之規模經濟所致。股東應佔之溢利淨值大幅下跌，乃由於去年同期物業重估收益較高及確認就麗豐控股有限公司及麗新發展有限公司（「麗新發展」）股本之股份重組之收益。

與此相同，麗新發展擁有之投資物業之發展趨勢同樣令人鼓舞。麗新發展之發展物業已取得強勁銷售業績；翠峰 28 及萃峯項目之單位已大部分售出。麗新發展已開始為油塘之住宅發展項目之預售開展籌備工作。

本集團之應佔聯營公司溢利及虧損減少至 117,900,000 港元（二零一一年：164,700,000 港元），相當於減少 28.4%。有關減少主要由於物業重估收益減少導致本集團於本期間應佔麗新發展之溢利減少所致。

如簡明綜合中期財務報表附註 7 所詳述，本集團於二零一一年十二月認購其根據麗新發展供股比例有權接納麗新發展供股股份之全部配額，代價為 254,700,000 港元。本集團於麗新發展之股份權益仍維持於 47.97%（二零一一年七月三十一日：47.97%）。

流動資金及財務資源

本集團之資金來源包括本集團業務營運所得之內部資金，以及由銀行及其他人士提供之貸款融資。

於二零一二年一月三十一日，本集團之有抵押銀行融資（不包括根據該等融資各自之條款已償還及已註銷之金額）約為 389,000,000 港元。

於二零一二年一月三十一日，借貸總額（包括有抵押銀行貸款 329,000,000 港元和應付已故林百欣先生（「林先生」）之票據 195,000,000 港元及貸款 32,000,000 港元）合共達 556,000,000 港元。於二零一二年一月三十一日，本集團就上述應付已故林先生之票據及貸款而未支付之應計利息金額為 95,000,000 港元。本集團之全部借貸均為浮息債項。

於二零一二年一月三十一日，有抵押銀行貸款 329,000,000 港元之到期情況為分少於兩年償還，當中 32,000,000 港元須於一年內償還，297,000,000 港元須於第二年償還。應付已故林先生之應付票據 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。本集團已獲已故林先生之遺產執行人確認，有關應付票據及貸款毋須於報告期末後一年內償還。

於二零一二年一月三十一日，賬面值約 1,345,000,000 港元之若干投資物業及一間附屬公司之股份已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押。

於二零一二年一月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘約 175,000,000 港元及未動用銀行融資 60,000,000 港元，本集團認為有關款項總額足以應付本集團之營運資金需要。

於二零一二年一月三十一日，本集團之綜合資產淨值為 6,969,000,000 港元。於該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%。

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

截至二零一二年一月三十一日止六個月，本公司並無贖回其於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市及買賣之任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何該等股份。

企業管治

本公司於截至二零一二年一月三十一日止六個月內，一直遵守聯交所證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「**企業管治守則**」）之所有守則條文，惟守則條文第A.4.1條及第E.1.2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（包括獨立非執行董事「**獨立非執行董事**」）並無指定任期。然而，本公司全體董事（「**董事**」）均須遵守本公司組織章程細則（「**組織章程細則**」）之卸任條文，當中規定在任董事須自其上次獲股東推選起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可應選連任。此外，任何獲董事會委任作為新增董事（包括非執行董事）之人士，將須在下次舉行之本公司股東週年大會（「**股東週年大會**」）上卸任，惟符合資格可應選連任。此外，獲委任以填補空缺之每位董事，將根據企業管治守則之有關守則條文，經股東於其獲委任後之首個股東大會上推選。因此，董事會認為該等規定足以達致上述守則條文第 A.4.1 條之相關目標，故無意就此方面採取任何矯正措施。

根據守則條文第 E.1.2 條，董事會主席須出席股東週年大會。

主席於二零一一年十二月二十一日因身體不適，故並未有出席當日舉行之股東週年大會。然而，為確保本公司可於該股東週年大會上與本公司股東有效溝通，根據組織章程細則，出席股東週年大會之執行董事呂兆泉先生則獲推選為該股東週年大會主席。

中期業績之審閱

本公司之審核委員會現由三名獨立非執行董事梁樹賢、林秉軍及周炳朝諸位先生，以及一名非執行董事溫宜華先生所組成。該委員會已審閱本公司截至二零一二年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績（包括未經審核簡明綜合財務報表）。

承董事會命
主席
林建名

香港，二零一二年三月二十九日

於本公佈日期，董事會成員包括七名執行董事，即林建名博士（主席）、林建岳博士（副主席）及蕭繼華、林建康、譚建文、林孝賢（亦為余寶珠女士之替代董事）及呂兆泉諸位先生；兩名非執行董事，即余寶珠女士及溫宜華先生；以及三名獨立非執行董事，即梁樹賢、林秉軍及周炳朝諸位先生。