



# 新澤控股有限公司 New Heritage Holdings Ltd.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代號：95)

## 截至二零零五年十二月三十一日止年度全年業績

### 業績

新澤控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同去年之比較數字如下：—

## 綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收益	3	149,089	197,710
銷售成本		<u>(78,416)</u>	<u>(146,481)</u>
<b>毛利</b>		<b>70,673</b>	51,229
其他收入	3	6,702	1,172
銷售開支		(1,582)	(3,852)
行政開支		(12,925)	(7,004)
其他營運開支			
投資物業的公允值調整		21,105	7,725
於重新發展時撇銷一項投資物業		(3,774)	—
融資成本	6	(3,219)	—
應佔一家聯營公司盈利		<u>8,018</u>	<u>—</u>
除稅前盈利	5	84,998	49,270
稅項	7	<u>(26,086)</u>	<u>(16,195)</u>
<b>本年度盈利</b>		<b><u>58,912</u></b>	<b><u>33,075</u></b>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		55,934	31,389
少數股東權益		<u>2,978</u>	<u>1,686</u>
		<b><u>58,912</u></b>	<b><u>33,075</u></b>
股息	8	<u>11,526</u>	<u>—</u>
本年度本公司權益持有人 應佔盈利的每股盈利	9		
— 基本		<u>24.6港仙</u>	<u>62,778港元</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
商譽	37,048	—
物業、廠房及設備	14,106	11,848
投資物業	110,073	78,722
證券投資	—	156
於一家聯營公司的權益	87,760	—
	<u>248,987</u>	<u>90,726</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	51,694	60,943
待售物業	1,838	14,321
存貨	282	402
已付按金、預付款項及 其他應收款項	37,787	12,799
關連人士欠款	2,725	3,250
已抵押銀行存款	44,371	2,272
銀行結存及現金	104,551	21,909
	<u>243,248</u>	<u>115,896</u>
<b>流動負債</b>		
應付賬款	10 6,747	44,720
應計費用、已收按金及其他應付賬款	21,658	57,056
結欠關連人士款項	—	8,350
稅項撥備	15,175	5,346
貸款	78,458	—
	<u>122,038</u>	<u>115,472</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>121,210</u>	<u>424</u>

<b>總資產減流動負債</b>	<b>370,197</b>	91,150
<b>非流動負債</b>		
貸款	24,960	89,251
遞延稅項	5,052	—
	<u>30,012</u>	<u>89,251</u>
<b>淨資產</b>	<b>340,185</b>	<b>1,899</b>
<b>權益</b>		
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>		
股本	6,403	—
儲備	314,280	(3,099)
建議末期股息	11,526	—
	<u>332,209</u>	<u>(3,099)</u>
<b>少數股東權益</b>	<b>7,976</b>	<b>4,998</b>
<b>總權益</b>	<b>340,185</b>	<b>1,899</b>

附註：

## 1. 遵規聲明

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的準則及詮釋(以下統稱「香港財務報告準則」)編製。財務報表亦符合一切適用的聯交所證券上市規則披露條文及香港公司條例的披露規定。

## 2. 編製基準

由於參與重組的所有實體於緊接重組前及緊隨重組後均由相同之若干最終股東擁有，故本集團於重組後被視為一個持續實體。因此，緊隨重組後，最終股東於重組前承受的風險及獲得的利益存續。重組乃以與股權集合相若的方式按共同控制下的實體重組入賬，而財務報表乃按合併會計法編製，據此，本公司自二零零四年一月一日起於年內或自彼等各自的註冊成立日期起計(以較短者為準)為本集團的控股公司，而非由二零零五年六月二十三日起計。若干附屬公司(「繼後附屬公司」)於二零零五年六月二十三日重組後由本集團收購。該等繼後附屬公司乃按各自的收購日期以購買法入賬。本年度本集團的業績包括本公司及其附屬公司由年初起的業績，猶如現行集團架構於本年度已一直存在，惟繼後附屬公司的業績乃自彼等各自的收購日期起計除外。

財務報表乃根據下文所載的會計政策編製。綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，並就投資物業重估及證券投資作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須運用若干重要會計估計，亦需管理人員於應用本集團的會計政策過程中作出判斷。

### 3. 收益及其他收入

收益包括集團於本年度確認的營業額、其他收益及其他收入如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>收益</b>		
營業額		
出售所得款項		
— 待售物業	141,749	170,211
— 投資物業	—	18,471
租金收入	1,724	2,241
管理費收入	5,319	5,483
	<u>148,792</u>	<u>196,406</u>
其他收益		
會所收入	101	1,150
洗衣服務收入	196	154
	<u>297</u>	<u>1,304</u>
	<u>149,089</u>	<u>197,710</u>
<b>其他收入</b>		
手續費收入	—	318
利息收入	704	224
撥回應付賬款	5,147	—
匯兌收益	592	270
其他	259	360
	<u>6,702</u>	<u>1,172</u>

#### 4. 分類資料

物業發展及投資乃本集團於本年度的唯一業務分類。由於本集團本年度少於10%的收益及經營盈利貢獻來自中國以外客戶，故並無呈列地域分類分析。因此，並無編製任何獨立業務及地域分類資料。

#### 5. 除稅前盈利

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前盈利乃經扣除下列各項：		
確認為開支的待售物業成本	65,578	115,909
物業、廠房及設備折舊	971	1,139
減：撥充發展中物業資本的數額	(360)	(254)
	611	885
有關投資物業的開支	505	387
有關土地及樓宇的經營租約費用	920	309
出售物業、廠房及設備的虧損	116	654
核數師酬金	719	65
員工成本(包括董事酬金及退休福利金)	6,435	4,128
減：撥充發展中物業資本的數額	(1,049)	(430)
	5,386	3,698
就退休福利金確認為開支的數額	573	554
並經計入：		
租金收入減開支	1,219	1,854
匯兌收益	592	270
出售投資物業並計入毛利的收益	—	2,270
	<u>          </u>	<u>          </u>

#### 6. 融資成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息費用：		
須於五年內悉數償還的銀行貸款	1,933	—
銀行透支	1,084	—
一家關連公司貸款	202	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>3,219</u>	<u>          </u>

## 7. 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>所得稅</b>		
— 中國，即期稅項	21,034	16,195
<b>遞延稅項</b>		
— 中國	5,052	—
稅項開支總額	<u>26,086</u>	<u>16,195</u>

由於本集團於本年度並無任何估計應課稅盈利，故此並無就任何香港利得稅提撥準備（二零零四年：零）。

中國所得稅乃根據中國相關法規計算。本年度的適用所得稅稅率為33%（二零零四年：33%）。香港利得稅乃按稅率17.5%（二零零四年：17.5%）就年度盈利計算。按適用稅率計算的稅項開支與會計盈利的對賬如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前盈利	<u>84,998</u>	<u>49,270</u>
按有關稅收管轄區內對盈利適用的 稅率計算除稅前盈利的稅項	28,000	16,360
不可扣稅開支的稅務影響	1,177	66
毋須課稅收益的稅務影響	(2,449)	(14)
未確認暫時差額的稅務影響	(642)	(299)
過往年度撥備不足	—	82
稅項總額	<u>26,086</u>	<u>16,195</u>

由於年內並無重大暫時差額（二零零四年：無），故並無計提遞延稅項。本年度未確認遞延稅項支出的數額如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
因公允值調整產生的暫時差額 的稅務影響（扣除未確認稅項虧損）	<u>642</u>	<u>400</u>

## 8. 股息

本年度應佔股息：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
建議末期股息每股1.8港仙(二零零四年：無)	<u>11,526</u>	<u>—</u>

結算日後的建議末期股息並未於結算日確認為負債，但已列作截至二零零五年十二月三十一日止年度的保留盈餘分派。

## 9. 每股盈利

每股盈利乃按本公司權益持有人應佔盈利約55,934,000港元(二零零四年：31,389,000港元)及已發行普通股227,828,791股(二零零四年：500股)(年內經調整以反映為重組及資本化發行而發行的股份)計算。

由於並無潛在攤薄股份，本年度並無呈列每股攤薄盈利。

## 10. 應付賬款

應付賬款的賬齡分析如下：

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
30天以內		964	8,124
30-60天		220	221
61-90天		139	81
91-365天		375	235
365天以上		<u>170</u>	<u>4,639</u>
應付建築款項	(a)	1,868	13,300
應計建築成本及其他項目相關開支	(b)	<u>4,879</u>	<u>31,420</u>
		<u>6,747</u>	<u>44,720</u>

(a) 應付建築款項包括建築商根據相關協議及項目進度要求付賬的應付建築及其他項目相關開支。

(b) 上述款項包括於二零零五年十二月三十一日應付建築成本及其他項目相關開支約4,879,000港元，為根據相關協議的條款及項目進度累算，於二零零五年十二月三十一日尚未到期支付(二零零四年：31,420,000港元)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

回顧年度彰顯集團的經營哲學：我們的發展策略和焦點清晰明確，專注在蘇州及北京從事物業發展及投資業務，為客戶提供最佳的價值及質素。集團著重發展總發展建築面積為30,000至80,000平方米的項目。這令樓宇建造及交付周期縮短，提供更快的現金流入，有效提高集團的內部回報率。這讓新澤在芸芸競爭對手中脫穎而出，令集團踏上持續增長之路。

中國物業市場基調強勁，加上客戶對新發展物業設計的質素及多樣化的追求，使集團能夠在蘇州市建立了穩固的地位。集團名聞遐邇的匠心獨運設計及建築規劃，以及為所發展住宅物業提供的卓越物業管理服務，使本集團贏得相得益彰的效果。我們正計劃在北京從事投資業務之餘，亦涉足物業發展市場。

二零零五年，由於出售物業數目減少，新澤的營業額下跌24.6%至149,100,000港元。集團毛利率持續改善，由二零零四年的25.9%上升至二零零五年的47.4%，這是當前市況及實施良好的成本控制及風險管理措施所致。

已出售及交付的發展物業總建築面積，包括錦麗苑11,868平方米及錦寧閣7,530平方米較一年前出售的發展物業合共42,761平方米，下跌54.64%。每平方米的平均售價錄得約72%的升幅。

於回顧年度，新澤收購新繼企業的全部已發行股本。持有北京亮馬河大廈有限公司（「北京亮馬河大廈有限公司」）30.05%權益的新繼企業，遂成為集團旗下附屬公司。北京亮馬河大廈有限公司，擁有北京亮馬河大廈。該大廈是位處北京市黃金地段的高級商業綜合大樓，在過去數年有令人鼓舞的現金股息分派紀錄，其於收購後並會繼續對本集團之盈利作出貢獻。

### 財務回顧

#### 整體表現

於二零零五年，本集團已出售及已交付發展物業的總建築面積為19,398平方米。毛利率持續改善，由去年的25.9%升至47.4%，這有賴於有利的市場環境、審慎的成本管理及良好的風險管理。未計折舊、利息、稅項、攤銷前盈利的利潤率和純利率亦保持在較高的水平。本集團保持健全的財務架構及健康的現金流量。每股基本盈利為24.6港仙。

## 經營業績

於二零零五年期間，本集團的營業額約為149,100,000港元(二零零四年：197,700,000港元)。營業額下跌主要是出售物業產生的收益下跌所致。於二零零四年，本集團售出錦華苑一至三期的16間公寓及錦麗苑的277間公寓，所產生的收益約為188,700,000港元。於二零零五年，本集團出售錦麗苑80間公寓和7幢別墅及錦寧閣的60間公寓，合共產生收益約141,700,000港元。

由於當前市況及有效的成本控制措施，本集團得以達到47.4%的毛利率(二零零四年：25.9%)。

於二零零五年，本集團股東應佔純利約為55,900,000港元(二零零四年：31,400,000港元)

## 流動資金、財務資源及資產負債比率

於二零零五年十二月三十一日，現金及現金等價物為84,800,000港元(二零零四年：21,900,000港元)。

於二零零五年十二月三十一日，本集團的借貸總額約為103,400,000港元(二零零四年：89,300,000港元)。須於一年內償還的借貸約為78,500,000港元(二零零四年：無)，而本集團於二零零五年十二月三十一日的資本負債比率(按附息借貸除以股東資金總額計算)為31.1%(二零零四年：不適用)。

於二零零五年十二月三十一日，本集團有流動資產約243,200,000港元(二零零四年：115,900,000港元)及流動負債約122,000,000港元(二零零四年：115,500,000港元)。本集團的總資產及總負債分別約為492,200,000港元及152,100,000港元，即於二零零五年十二月三十一日的負債比率(總負債除以總資產)為30.9%(二零零四年：99.1%)。

如果日後有收購土地儲備的機會出現，本集團需要額外資金，管理層對此毫不擔心。本集團能夠利用內部資源及債務融資滿足必要的資金需求。鑒於目前本集團的資本負債比率不高，管理層亦相信本集團不難按有利條件獲得債務融資。

## 對資產的抵押

於二零零五年十二月三十一日，銀行貸款約103,400,000港元由本集團約值42,300,000港元的若干銀行存款和約值72,400,000港元的投資物業作抵押。

## 匯率波動風險及有關對沖

本集團的貨幣資產、貸款和交易主要以港元、美元及人民幣計值。年內，港元與美元的匯率並沒有重大波動。人民幣的幣值升值對本集團的純利有正面貢獻。本集團並沒有參與任何衍生工具活動，於二零零五年亦沒有使用任何金融工具以對沖資產負債表的風險。

## 或然負債

於二零零五年十二月三十一日，本集團沒有重大的或然負債。

## 財資政策及資本結構

本集團就其財資政策及資本結構取態審慎，並專注於風險管理及與本集團之基本業務有直接關係之交易。

## 僱員

於二零零五年十二月三十一日，本集團擁有約172名員工。其中中國內地僱有153名員工，香港則僱有19名員工。僱員的薪酬與市場趨勢一致，可與業內的薪酬水平相比。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵。於二零零五年，員工成本總額上升55.9%至6,400,000港元，佔本集團年內營業額的4.3%。

## 末期股息

董事會建議就截至二零零五年十二月三十一日止年度派付末期股息每股1.8港仙(二零零四年：無)予於二零零六年五月三十日名列本公司股東名冊之股東，並採取以股代息方法配發本公司之新股份代替股息，惟股東可選擇以現金收取該末期股息(或其部分) (「以股代息計劃」)。

是項以股代息計劃須待股東在周年大會上通過有關決議案，並得香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准所發行的新股上市買賣方可作實。有關股息單及以股代息的股票約於二零零六年七月五日以前郵寄予股東。以股代息計劃的詳情將連同有關選擇表格約於二零零六年五月三十日寄予各股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零六年五月二十六日至二零零六年五月三十日(包括首尾兩天)期內暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何本公司股份過戶。

為了符合領取二零零五年度末期股息之資格，所有過戶文件，連同有關股票必須於二零零六年五月二十五日下午四時正前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## **遵守企業管治常規守則**

本公司致力建立良好企業管治慣例及程序，本公司之企業管治原則著重優秀之董事局、透明度及向本公司所有股東問責。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團已遵守聯交所之證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治常規守則所載的守則規定。除於二零零五年十二月二日至二零零五年十二月三十一日，本公司股份於聯交所上市期間，並無召開審核委員會、提名委員會及薪酬委員會會議外，於二零零五年十二月三十一日止年度之後至本公佈刊發前，只召開審核委員會、提名委員會及薪酬委員會各一次會議及各委員會的成員均全部出席是次會議。

## **賬目審閱**

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之全年業績。

## **建議修訂本公司組織章程細則**

上市規則已作出修訂，訂明可於股東大會上以普通決議案而毋須以特別決議案即可罷免董事。因此，將於二零零六年六月二十六日舉行之股東週年大會上提呈特別決議案以尋求股東之批准把本公司組織章程細則作出相應修訂。載有建議修訂之詳情之通函將約於二零零六年四月十一日寄予股東。

## **購回、出售或贖回證券**

本公司於本年內並無贖回本公司任何股份，除本公司於本年內發行640,321,399股股份（包括於二零零五年十二月二日本公司在聯交所上市發行之168,000,000股股份）外，本公司及其附屬公司於本年內並無買入或出售本公司任何股份。

## **刊發全年業績公佈及年報**

本業績公佈的內容登載於聯交所網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)。於二零零六年四月十一日或前後將向股東寄發年報及股東周年大會通告。

## 一般資料

於本公佈日期，本公司董事會成員包括執行董事陶哲甫先生(主席)、陶家祈先生(副主席)、陶錫祺先生(董事總經理)、江淼森先生及嚴振亮先生；非執行董事陳智思先生；及獨立非執行董事王家偉先生、孫立勳先生及陳樂文先生。

承董事會命  
**新澤控股有限公司**  
主席  
**陶哲甫**

香港，二零零六年四月三日

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。