

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)

截至二零零六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」或「新澤」)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」)截至二零零六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

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收益	3	207,957	149,089
銷售成本		<u>(129,927)</u>	<u>(78,416)</u>
毛利		78,030	70,673
其他收入	3	4,141	6,702
銷售開支		(3,121)	(1,582)
行政開支		(31,735)	(12,925)
其他營運收入		50,620	17,331
融資成本	5	(5,180)	(3,219)
應佔聯營公司業績		<u>19,147</u>	<u>8,018</u>
除稅前盈利	6	111,902	84,998
稅項	7	<u>(34,752)</u>	<u>(26,086)</u>
本年度盈利		<u><u>77,150</u></u>	<u><u>58,912</u></u>

以下人士應佔：

本公司權益持有人		73,316	55,934
少數股東權益		3,834	2,978
		77,150	58,912
股息	8	7,135	11,526
每股盈利	9		
— 基本		11.1港仙	24.6港仙
— 攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
商譽		37,048	37,048
物業、廠房及設備		15,442	14,106
投資物業		180,475	110,073
聯營公司的權益		97,223	87,760
		330,188	248,987
流動資產			
發展中物業		82,956	51,694
待售物業		20,109	1,838
存貨		115	282
已付按金、預付款項及其他應收款項		11,087	37,787
一名董事欠款		—	2,725
已抵押銀行存款		25,776	44,371
銀行結存及現金		129,472	104,551
		269,515	243,248

流動負債

應付賬款	10	15,960	6,747
應計費用、已收按金及其他應付賬款		24,682	21,658
稅項撥備		17,792	15,175
貸款		25,327	78,458

		83,761	122,038
--	--	--------	---------

流動資產淨值

		185,754	121,210
--	--	---------	---------

總資產減流動負債

		515,942	370,197
--	--	---------	---------

非流動負債

貸款		20,000	24,960
遞延稅項		26,782	5,052

		46,782	30,012
--	--	--------	--------

淨資產

		469,160	340,185
--	--	---------	---------

權益**本公司權益持有人應佔股本及儲備**

股本		7,135	6,403
儲備		444,236	314,280
擬派末期股息		7,135	11,526

		458,506	332,209
--	--	---------	---------

少數股東權益

		10,654	7,976
--	--	--------	-------

總權益

		469,160	340,185
--	--	---------	---------

附註：

1. 編製基準

財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，其條款包括香港會計師公會頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。財務報表包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則的適用披露規定，以及香港公司條例之披露要求。

綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，並就投資物業、酒店物業及若干金融資產及負債重估。

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。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

採納於二零零六年一月一日或以後日期生效新訂及經修訂香港財務報告準則

自二零零六年一月一日起，本集團已採納於二零零六年一月一日首次生效並與本集團有關之新訂及經修訂香港財務報告準則。採納香港財務報告準則導致本集團於財務擔保合約之會計政策有所改變。

香港會計準則第三十九號及香港會計準則第四號（經修訂）金融工具：確認及計量及保險合約—金融擔保合約

香港會計準則第39號（經修訂），要求實體就若干金融擔保合約列賬，以符合有關準則。為遵守香港會計準則第39號（經修訂），本集團採納新會計政策，以確認金融擔保合約。於初步確認時，該等合約以公平值計量，再以以下較高者列值：

- 初步確認之數額，減根據本集團收入確認政策確認之累計攤銷（如合適時）；及
- 於合約責任之數額，即根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」（香港會計準則第37號）釐定。

採納財務擔保合約對本集團之綜合財務報表概無影響。

除以上披露外，採用新訂及經修訂香港會計準則概無對本集團之會計政策構成任何重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前採納以下已頒佈惟尚未生效之香港財務報告準則。本公司董事認為，採納該等香港財務報告準則不會對本集團之財務報表帶來重大財務影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具 — 披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中之財務報告」採用重列法 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	財務申報準則第2號之適用範圍 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重估內嵌式衍生工具 ⁴
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 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港會計準則第2號-集團及財資股份交易 ⁶

1 於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效

2 於二零零六年三月一日或以後開始之年度期間生效

3 於二零零六年五月一日或以後開始之年度期間生效

4 於二零零六年六月一日或以後開始之年度期間生效

5 於二零零六年十一月一日或以後開始之年度期間生效

6 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效

年內採納其他會計準則

香港財務申報準則第2號以股份支付支出

年內已向本集團僱員授予購股權，而本集團亦已採納以股份支付之僱員賠償之相關會計政策。香港財務申報準則第2號規定，於以股份支付之僱員賠償之交易過程中接獲之所有貨品及服務須按公平價值計量，並於財務報表內確認，並相應計入權益，除非該項交易乃以現金結算。當應用於以股份支付之僱員賠償時，這導致該等已獲授出及預期歸屬之購股權於損益賬內作為一項開支被確認。

於截至二零零六年十二月三十一日採納會計政策的影響概述如下：

(a) 綜合收益表

	千港元
行政開支增加	
— 以股份支付僱員開支	(7,628)
	<hr/>
盈利減少	(7,628)
	<hr/>
以下人士應佔：	
本公司權益持有人	(7,628)
	<hr/>
每股基本盈利減少	(1.15港仙)
	<hr/>

(b) 綜合資產負債表

千港元

權益增加／(減少)

— 購股權儲備

7,628

— 保留盈利

(7,628)

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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收益		
營業額		
出售待售物業所得款項	201,135	141,749
租金收入	1,293	1,724
管理費收入	5,363	5,319
	<u>207,791</u>	<u>148,792</u>
其他收益		
會所收入	—	101
洗衣服務收入	166	196
	<u>166</u>	<u>297</u>
	<u>207,957</u>	<u>149,089</u>
其他收入		
利息收入	3,322	704
撥回應付賬款	—	5,147
匯兌收益	—	592
其他	819	259
	<u>4,141</u>	<u>6,702</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華人民共和國（「中國」）以外的市場，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. 融資成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息費用：		
須於五年內悉數償還的銀行貸款	4,089	1,933
銀行透支	1,091	1,084
一家關連公司貸款	—	202
	<u>5,180</u>	<u>3,219</u>

6. 除稅前盈利

	二零零六年 千港元	二零零五年 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	104,027	65,578
土地增值稅(附註(a))	9,141	—
物業、廠房及設備折舊	1,429	971
減：撥充發展中物業資本的數額	(694)	(360)
	735	611
有關於年內產生租金收入之投資物業的開支	395	505
有關土地及樓宇的經營租約費用	1,068	920
出售物業、廠房及設備的虧損	1,425	116
員工成本(包括董事酬金及退休福利金)	18,852	6,435
以股份支付僱員開支	7,628	—
員工遣散費成本	4,083	—
減：撥充發展中物業資本的數額	(6,766)	(1,049)
	23,797	5,386
就退休福利金確認為開支的數額	977	573
因重新發展而撇銷一項投資物業(附註(b))	—	(3,774)
匯兌虧損	39	—
並經計入：		
租金收入減開支	898	1,219
匯兌收益	—	592
投資物業公允值調整(附註(b))	50,620	21,105

附註：

- (a) 根據於一九九五年一月二十七日所頒佈的中國土地增值稅暫行條例，所有經銷售或轉讓其於中國的土地使用權、樓宇及相關設施而獲得的收益，均須繳交土地增值稅，稅率為土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出(包括所有借貸成本及所有物業發展開支))其累進率，由30%至60%不等。銷售一般住宅物業可獲若干豁免，惟增值不可超過可扣減項目總額之20%(定義見相關中國稅法)。銷售商用物業不會獲得豁免。

年內，本集團如上文披露般招致土地增值稅，並已於綜合收益表當作銷售成本扣除。董事認為已於綜合收益表作足夠扣除，因為此乃按照符合土地增值稅現行規則及詮釋規定之方法計算得出。

- (b) 該款項計入綜合收益表之「其他營運收入」內。

7. 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
即期稅項 — 中國		
— 本年度所得稅	17,299	21,034
— 稅項回扣 (附註(a))	(3,866)	—
	<hr/>	<hr/>
	13,433	21,034
遞延稅項	21,319	5,052
	<hr/>	<hr/>
本年度稅項開支總額	<u>34,752</u>	<u>26,086</u>

附註：

- (a) 根據蘇州高新技術產業開發區於二零零六年九月一日發出之批文，本公司之附屬公司新繼發展有限公司(「新繼發展」)收到約人民幣3,979,000元之款項。該筆款項乃按中國相關法律及法規，新繼發展根據再投資退稅計劃可得之稅項回扣。

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(二零零五年：無)。

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%(二零零五年：33%)。

8. 股息

本年度應佔股息：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
擬派末期股息每股普通股1港仙 (二零零五年：每股普通股1.8港仙)	<u>7,135</u>	<u>11,526</u>

於結算日後另建議就截至二零零六年十二月三十一日止年度按已發行股份每50股普通股可得1股紅股。

結算日後的擬派末期股息並未於結算日確認為負債，但已列作年度的保留盈餘分派。

9. 每股盈利

每股盈利乃按年內本公司權益持有人應佔盈利約73,316,000港元(二零零五年：55,934,000港元)及已發行普通股的加權平均數662,706,132股(二零零五年：227,828,791股)計算。

由於本公司購股權的行使價高於本年度平均市價，因此並無計算截至二零零六年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利。由於並無潛在攤薄股份，故並無呈列截至二零零六年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利。

10. 應付賬款

應付賬款的賬齡分析如下：

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
30天以內		1,205	964
30-60天		61	220
61-90天		162	139
91-365天		587	375
365天以上		<u>338</u>	<u>170</u>
代業主收取之租金	(a)	2,353	1,868
應計建築成本及其他項目相關開支	(b)	<u>13,607</u>	<u>4,879</u>
		<u>15,960</u>	<u>6,747</u>

附註：

- (a) 代業主收取之租金包括向租客收取之租金淨額，已扣除彼等接受服務而應付之管理費。
- (b) 上述款項包括於二零零六年十二月三十一日應付建築成本及其他項目相關開支約13,607,000港元，為根據相關協議的條款及項目進度累算，於二零零六年十二月三十一日尚未到期支付(二零零五年：4,879,000港元)。

管理層討論及分析

業務回顧

我們專注在蘇州及北京從事房地產發展及投資的策略，為客戶提供最物有所值及最具質素的物業項目。

於二零零六年，新澤錄得約208,000,000港元營業額，較去年同期增長40%。此乃由于出售主要為錦昌苑之住宅單位增加所致，該等物業已於年結前竣工并交付客戶。

已出售及交付的發展物業總樓面面積共29,517平方米(包括錦昌苑單位)，較上年同期出售的發展物業總面積合共19,398平方米增加52%。

二零零六年每平方米的平均售價約為人民幣6,700元。

二零零六年九月，Spinnaker Capital Group (“Spinnaker”) (以新興市場為目標對象的基金管理公司，旗下管理資產逾40億美元) 認購了65,000,000股本公司新股份並成為持有9.11%股權的股東，為集團集資約39,000,000港元。此外，Spinnaker承諾對本集團一家全資附屬公司作出40%的股本投資，聯手於正在崛起的吳中區發展一住宅物業項目，充份體現一眾投資者對新澤房地產發展理念的認同及信心。於二零零六年九月，新澤公佈一項須予披露交易，表示透過中國商城有限公司(一間持有36%權益之聯營公司，由此並為持有一間合資公司60%權益之股東)，參與(其中包括)申請於江蘇省南京市中心舊商業街區之一級開發商資格。

於二零零六年十一月，本集團獲得獨立股東在股東特別大會上批准收購本集團錦華苑項目中一出租大樓，進一步提升集團的投資物業組合及回報潛力。同時間，獨立股東亦批准錦華苑之賣家認購不多於90,017,210股本公司新股份，認購事項將於資產收購項目完成後才展開。

截至二零零六年十二月三十一日年度過後，本集團已成功收購一幅位於蘇州市吳中區光福鎮面積約131,445平方米的土地。於二零零七年三月，本集團與Spinnaker訂立協議以共同發展該項目，其中60.8%權益將由本集團持有，而39.2%權益將由Spinnaker持有。本集團將該幅土地用作發展低密度住宅物業。

財務回顧

整體表現

於二零零六年，本集團已出售及已交付的發展物業總樓面面積為29,517平方米。本年度之毛利率為37.5%而去年則為47.4%。主要由於2006年所出售之大部份物業為多層式公寓，其毛利相對於別墅為低。雖然中國政府的宏觀調控政策為市場帶來影響，然而集團採納審慎成本管理及良好風險管理的舉措，讓我們成功將未計折舊、利息、稅項、攤銷前的利潤率及純利率保持在相對較高的水平。本集團建立及維持良好的財務架構及穩健的現金流量。每股基本盈利為11.1港仙。

經營業績

於二零零六年期間，本集團的營業額約為208,000,000港元(二零零五年：149,000,000港元)。營業額增加主要由於出售物業收入增加所致。於二零零六年，本集團售出錦昌苑202間公寓單位及61個停車位，產生收入約為201,000,000港元。

由於當前市況堅挺及採取有效的成本控制措施，本集團得以實現37.5%的毛利率(二零零五年：47.4%)。

於二零零六年，本集團權益持有人應佔純利約為73,000,000港元(二零零五年：56,000,000港元)。

流動資金、財務資源及資產負債比率

由於中國房地產市場競爭激烈，公司必須進一步強化財務資源，以應付未來擴張所需。公司於二零零六年內取得額外銀行融資，並打算繼續為未來項目物色更多融資機會。故此，資產負債比率將上升但仍維持低於50%之合理水平。

於二零零六年十二月三十一日，現金及現金等價物約為132,000,000港元(二零零五年：85,000,000港元)。

於二零零六年十二月三十一日，本集團的借貸總額約為45,000,000港元(二零零五年：103,000,000港元)。須於一年內償還的借貸約為25,000,000港元(二零零五年：79,000,000港元)，而本集團於二零零六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9.8%(二零零五年：31.1%)。

於二零零六年十二月三十一日，本集團擁有流動資產約270,000,000港元(二零零五年：243,000,000港元)及流動負債約84,000,000港元(二零零五年：122,000,000港元)。本集團的總資產及總負債分別約為600,000,000港元及131,000,000港元，即於二零零六年十二月三十一日的負債比率(總負債除以總資產)為21.7%(二零零五年：30.9%)。

管理層深信，如果日後有收購土地儲備的機會出現，而本集團需要額外資金，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具備優勢而獲得有利的融資條款。

對資產的抵押

於二零零六年十二月三十一日，銀行透支約15,000,000港元由本集團約18,000,000港元的若干銀行存款作為抵押。

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，於二零零六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

於二零零六年十二月三十一日，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的相關業務有直接關係的交易。

僱員

於二零零六年十二月三十一日，本集團擁有110名員工。其中90名員工長駐中國內地，香港則僱有20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。於二零零六年，員工成本總額約31,000,000港元。

末期股息及發行紅股

董事建議就截至二零零六年十二月三十一日止年度派付末期股息每股1港仙，將透過以股代息方法配發本公司新股股份支付，股東亦可選擇以現金收取該等末期股息(或其部分) (「以股代息計劃」)。董事會亦建議按二零零七年六月一日本公司之股東名冊上每持有50股股份，發行一股每股0.01港元之繳足股本新紅股。

是項以股代息計劃及發行紅股，須待股東在周年大會上通過有關決議案，以及聯交所上市委員會批准所發行的新股上市買賣方可作實。紅股之股票將約於二零零七年六月十一日，以平郵寄予本公司股東。有關股息單及以股代息的股票約於二零零七年七月四日，以平郵寄予本公司股東。以股代息計劃的詳情將連同有關選擇表格約於二零零七年六月四日寄予本公司各股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零七年五月三十日至二零零七年六月一日(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。

為了符合領取二零零六年度末期股息及紅股之資格，所有過戶文件，連同有關股票必須於二零零七年五月二十九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。

截至二零零六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附錄十四之企業管治常規守則所載的守則規定。

賬目審閱

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之全年業績。

本綜合財務報表已經本公司核數師均富會計師行審核。無保留意見之核數師報告將隨年報一併發予股東。

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，除本公司於年內發行73,196,818股股份(包括8,196,818股因以股代息而發行之股份)外，本公司及其附屬公司於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。於二零零七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，董事會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，二零零七年三月三十日

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。