

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告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。

# 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)

(香港聯交所股份代號:95)

## 截至二零零八年十二月三十一日止年度全年業績 及 建議修訂組織章程細則

### 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」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績連同去年的比較數字如下：

### 綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	3	91,715	184,560
銷售成本		<u>(68,480)</u>	<u>(127,627)</u>
毛利		23,235	56,933
其他收入	3	3,782	31,018
銷售開支		(8,482)	(5,833)
行政開支		(46,002)	(42,891)
其他營運(開支)/收入		(16,513)	14,058
融資成本	5	(25,955)	(12,975)
應佔聯營公司業績		<u>23,831</u>	<u>21,417</u>
除稅前(虧損)/盈利	6	(46,104)	61,727
稅項	7	83	(16,162)
年度(虧損)/盈利		<u>(46,021)</u>	<u>45,565</u>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(33,225)	36,115
少數股東權益		<u>(12,796)</u>	<u>9,450</u>
		<u>(46,021)</u>	<u>45,565</u>
股息	8	—	11,283
每股(虧損)/盈利	9		
—基本(港仙)		<u>(2.9)</u>	<u>4.2</u>
—攤薄(港仙)		<u>不適用</u>	<u>4.2</u>

## 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
商譽		37,048	37,048
物業、廠房及設備		29,665	17,602
投資物業		311,754	310,867
聯營公司的權益		123,674	112,459
可供出售的金融資產		43,318	—
遞延稅項資產		1,898	1,766
		<u>547,357</u>	<u>479,742</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		657,376	330,001
待售物業		58,753	19,284
存貨		121	136
應收賬款	10	149	514
已付按金、預付款項及其他應收款項		37,024	262,835
已抵押銀行存款		9,165	61,430
銀行結存及現金		125,973	175,701
		<u>888,561</u>	<u>849,901</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	55,842	31,081
應計費用、已收按金及其他應付款項		35,133	28,717
稅項撥備		10,886	21,323
借貸		82,649	113,727
		<u>184,510</u>	<u>194,848</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>704,051</u>	<u>655,053</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,251,408</u>	<u>1,134,795</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸		293,832	185,547
可換股票據		72,212	71,482
遞延稅項負債		30,009	30,583
		<u>396,053</u>	<u>287,612</u>
<b>資產淨值</b>		<u>855,355</u>	<u>847,183</u>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本		11,628	11,283
儲備		754,075	733,760
擬派末期股息		—	11,283
		<u>765,703</u>	<u>756,326</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>89,652</u>	<u>90,857</u>
<b>總權益</b>		<u>855,355</u>	<u>847,183</u>

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，此乃統稱，包括香港會計師公會(「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，以及香港公司條例的披露要求。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈的下列新準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)，該等準則適用於本集團於二零零八年一月一日開始的年度期間的財務報表。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	重新分類金融資產
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第12號	服務經營權安排
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產的限制、最低資金要求及其相互作用

採納新香港財務報告準則對本期間或過往期間業績及財務狀況的編製及呈列方式並無重大影響。因此，毋須進行前期調整。

於授權刊發此等財務報表日期，本集團並無提前採納下列經已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤時產生的責任 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量－嵌入式衍生工具 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司的成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付－歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)	業務合併與綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善金融工具披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	營運分類 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第9號(修訂本)	重新評估嵌入式衍生工具 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第13號	顧客忠誠計劃 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建造協議 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第16號	對沖境外經營淨投資 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第18號不同項目	自客戶轉讓資產 <sup>6</sup>
	二零零八年對香港財務報告準則的年度改善 <sup>7</sup>

附註：

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年六月三十日或以後完結的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年七月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零八年十月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>6</sup> 對於二零零九年七月一日或以後接獲的資產轉讓生效

<sup>7</sup> 除特定香港財務報告準則另有說明外，一般於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效

預計香港會計準則第1號(經修訂)「呈列財務報表」會對本集團財務報表的呈列造成重大影響。該修訂影響擁有人權益變動的呈列，並引入綜合收入報表。本集團可選擇以單一綜合收入報表方式(連同小計項目)，或以兩份獨立報表(一份獨立收入報表與一份綜合收入報表)方式呈列收支項目及其他綜合收入的組成部分。此項修訂不會對本集團的財務狀況或業績造成影響，惟將產生額外披露事項。

香港財務報告準則第8號「營運分類」或會導致新增或經修訂披露事宜。董事正在識別香港財務報告準則第8號所界定的可呈報營運分類。

香港會計準則第23號(經修訂)「借貸成本」規定將購置、建造或生產合資格資產直接相關的借貸成本予以資本化。即時支銷該等借貸成本(本集團於此等財務報表內所採納的會計政策)的選擇權將被取消。根據過渡性條文，本集團預期將於二零零九年一月一日或以後起應用香港會計準則第23號(經修訂)，資本化合資格資產的有關借貸成本。就此而言，物業發展直接相關的所有借貸成本，將就二零零九年一月一日起開始的物業發展項目予以資本化，董事正在評估對本集團業績及財務狀況的影響。

董事目前正在評估首次應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。到目前為止，董事的初步結論為，首次應用該等香港財務報告準則不大可能對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 收益及其他收入

收益包括本集團於本年度確認的營業額及其他收入，呈列如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>收益</b>		
<b>營業額</b>		
出售待售物業所得款項	76,948	175,679
租金收入	14,767	8,881
	<b>91,715</b>	<b>184,560</b>
<b>其他收入</b>		
出售附屬公司部分權益的收益	—	22,204
利息收入	2,624	7,104
匯兌收益淨額	225	1,078
其他	933	632
	<b>3,782</b>	<b>31,018</b>

4. 分類資料

(a) 主要報告方式—業務分部

本集團業務分為兩個主要分部：

物業發展                   ： 物業發展及出售待售物業

物業投資及租賃       ： 物業租金及出售投資物業

分部間銷售按當時市價計算。

	二零零八年			
	物業發展 千港元	物業投資 及租賃 千港元	對銷 千港元	總計 千港元
收益：				
外界客戶	76,948	14,767	—	91,715
分部間銷售	—	255	(255)	—
分部總收益	<u>76,948</u>	<u>15,022</u>	<u>(255)</u>	<u>91,715</u>
分部業績	<u>9,785</u>	<u>(7,257)</u>	<u>—</u>	<u>2,528</u>
其他公司收入				3,782
未分配開支				(50,290)
融資成本				(25,955)
應佔聯營公司業績				<u>23,831</u>
除稅前虧損				(46,104)
稅項				<u>83</u>
年度虧損				<u>(46,021)</u>
分部資產	834,295	333,142	—	1,167,437
未分配資產				<u>268,481</u>
總資產				<u>1,435,918</u>
分部負債	369,113	72,367	—	441,480
未分配負債				<u>139,083</u>
總負債				<u>580,563</u>
其他分部項目：				
資本開支				
—未分配				<u>14,551</u>
折舊				
—未分配				<u>3,546</u>
投資物業的公允價值調整	<u>—</u>	<u>(15,266)</u>	<u>—</u>	<u>(15,266)</u>

	二零零七年			
	物業發展	物業投資	對銷	總計
	千港元	及租賃	千港元	千港元
	千港元	千港元	千港元	千港元
收益：				
外界客戶	175,679	8,881	—	184,560
分部間銷售	—	50	(50)	—
分部總收益	175,679	8,931	(50)	184,560
其他收入	—	14,058	—	14,058
總收益	<u>175,679</u>	<u>22,989</u>	<u>(50)</u>	<u>198,618</u>
分部業績	<u>50,222</u>	<u>20,769</u>	<u>—</u>	70,991
其他公司收入				31,018
未分配開支				(48,724)
融資成本				(12,975)
應佔聯營公司業績				<u>21,417</u>
除稅前盈利				61,727
稅項				<u>(16,162)</u>
年度盈利				<u>45,565</u>
分部資產	628,622	388,255	—	1,016,877
未分配資產				<u>312,766</u>
總資產				<u>1,329,643</u>
分部負債	244,894	115,133	—	360,027
未分配負債				<u>122,433</u>
總負債				<u>482,460</u>
其他分部項目：				
資本開支				
—分部	—	98,827	—	98,827
—未分配				<u>5,677</u>
				<u>104,504</u>
折舊				
—未分配				<u>2,392</u>
投資物業的公允價值調整	<u>—</u>	<u>14,058</u>	<u>—</u>	<u>14,058</u>

(b) 次要報告方式—地域分部

由於本集團的業務、主要客戶及資產大多位於中華人民共和國(「中國」)，故並無呈列地域分部資料。

## 5. 融資成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	10,160	7,763
銀行透支	123	465
其他貸款	536	73
少數股東貸款的應計利息開支	6,783	3,741
	<b>17,602</b>	<b>12,042</b>
須於五年後償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	3,873	—
可換股票據的利息費用	4,480	933
	<b>25,955</b>	<b>12,975</b>

## 6. 除稅前(虧損)/盈利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前(虧損)/盈利乃經扣除下列各項：		
確認為開支的待售物業成本	64,365	117,028
物業、廠房及設備折舊	3,546	2,392
減：撥充發展中物業資本的數額	(70)	(10)
	3,476	2,382
有關於年內產生租金收入之投資物業的開支	3,836	1,573
有關土地及樓宇的經營租賃費用	2,223	1,782
員工成本(包括董事酬金及退休福利金)	28,431	30,306
以股份支付僱員開支	4,008	6,132
減：撥充發展中物業資本的數額	(7,344)	(8,352)
	25,095	28,086
確認為退休福利成本的數額	1,763	1,589
出售物業、廠房及設備的虧損	23	—
出售投資物業的虧損(附註(a))	1,247	—
其他應收款項的減值虧損	2,503	—
投資物業的公允價值調整(附註(a))	15,266	—
並已計入：		
匯兌收益淨額	225	1,078
出售物業、廠房及設備的收益	—	6
投資物業的公允價值調整(附註(a))	—	14,058

附註：

(a) 該等金額計入綜合收益表的「其他營運(開支)/收入」內。

## 7. 稅項

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>即期稅項—中國</b>			
—企業所得稅	(a)	1,835	12,637
—土地增值稅(「土地增值稅」)	(b)	788	7,918
—退稅	(c)	—	(6,207)
		<u>2,623</u>	<u>14,348</u>
<b>遞延稅項</b>		<u>(2,706)</u>	<u>1,814</u>
年度稅項(抵免)/費用總額		<u>(83)</u>	<u>16,162</u>

附註：

- (a) 第十屆全國人民代表大會第五次會議於二零零七年三月十六日通過了中國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)。根據新企業所得稅法，內資及外資企業所得稅率統一為25%，自二零零八年一月一日起生效。因此，本集團位於中國的附屬公司由二零零八年一月一日起，須按25%的稅率繳納企業所得稅(二零零七年：33%)。
- (b) 根據於一九九五年一月二十七日實施的中國土地增值稅暫行條例實施細則，所有因銷售或轉讓於中國的土地使用權、樓宇及相關設施而獲得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括所有融資成本及所有物業發展開支)以累進率計算，由30%至60%不等。銷售一般住宅物業可獲若干豁免，惟增值額不可超過可扣減項目(定義見相關中國稅法)總額的20%。銷售商用物業不會獲得豁免。
- (c) 根據蘇州高新技術產業開發國家稅務局於二零零七年十二月二十五日發出的批文，本公司的附屬公司新繼發展有限公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度收到約人民幣6,027,000元的款項。該筆款項乃根據中國相關法律法規，新繼發展有限公司根據再投資退稅計劃可得的退稅。

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，當中包括將利得稅率由17.5%降低至16.5%，自二零零八/二零零九課稅年度生效。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(二零零七年：無)。

## 8. 股息

- (a) 於本年度應佔股息：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
擬派二零零七年末期股息每股普通股1港仙	<u>—</u>	<u>11,283</u>

結算日後的擬派末期股息並未於結算日確認為負債，但已列作本年度的保留盈利分派。

- (b) 年內已批准及支付的過往財政年度應佔股息：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
二零零七年末期股息	11,372	—
二零零六年末期股息	<u>—</u>	<u>7,135</u>
	<u>11,372</u>	<u>7,135</u>

## 9. 每股(虧損)/盈利

每股基本虧損/盈利乃按本公司權益持有人應佔虧損約33,225,000港元(二零零七年：本公司權益持有人應佔盈利約36,115,000港元)及年內已發行普通股1,141,162,357股(二零零七年：866,334,121股)的加權平均數計算。

由於兌換本公司可換股票據產生的潛在股份及已發行購股權的影響會減少本公司權益持有人應佔每股虧損，且因具反攤薄影響而並無考慮在內，因此並無計算截至二零零八年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損。

計算截至二零零七年十二月三十一日止年度的本公司權益持有人應佔每股攤薄盈利時，兌換本公司可換股票據產生的潛在股份會增加本公司權益持有人應佔每股盈利，但因有關股份具反攤薄影響，故並無考慮在內。因此，本公司權益持有人應佔每股攤薄盈利按本公司權益持有人應佔盈利約36,115,000港元及截至二零零七年十二月三十一日止年度已發行普通股866,882,894股的加權平均數計算，即已調整已發行購股權548,773份的影響而於計算每股基本盈利時所用的普通股866,334,121股的加權平均數。

## 10. 應收賬款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收賬款	149	514
減：減值虧損撥備	—	—
	<u>149</u>	<u>514</u>

應收賬款的信貸期一般為30至60天及不計息。所有應收賬款以人民幣計值。本集團應收賬款的賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
30天以內	112	249
31-60天	37	129
61-90天	—	50
91-365天	—	86
	<u>149</u>	<u>514</u>

## 11. 應付賬款

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
30天以內		724	1,110
31-60天		245	196
61-90天		46	160
91-365天		929	433
365天以上		810	826
代業主收取的租金	(a)	2,754	2,725
應計建築成本及其他項目相關開支	(b)	53,088	28,356
		<u>55,842</u>	<u>31,081</u>

附註：

(a) 代業主收取的租金包括向租戶收取的租金扣除外界服務供應商所收取費用後的所得淨額。

(b) 上述金額包括於二零零八年十二月三十一日應付建築成本及其他項目相關開支約53,088,000港元，為根據相關協議條款及項目進度累算，於二零零八年十二月三十一日尚未到期支付(二零零七年：28,356,000港元)。

## 主席報告

### 業績及股息

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司的收益及權益持有人應佔虧損分別約91,700,000港元及約33,200,000港元。每股虧損約為2.9港仙。

董事會不建議於此時派發股息。因此，於截至二零零八年十二月三十一日止年度並無建議派付任何股息。

### 業務回顧

始於北美的次按危機演變成為席捲全球銀行業及證券業的金融風暴，造成投資者失去信心。本集團親歷金融海嘯對股票資本市場及全球經濟帶來前所未有的影響，而且影響之深遠超想像。持續去槓桿化、投資者贖回潮及由此而引發投資基金所面臨的撤資壓力，進一步推低證券價格，同時基金經理則努力在回應贖回要求與投資組合的穩定性之間取得平衡。因此，下半年全球股市震盪加劇在所難免。

今年較早時候，中國房地產市場備受抑制投資過熱的宏觀調控措施所影響，但全球金融海嘯爆發後，中央政府於二零零八年十月迅速開始採取行動，刺激房地產市場的信心及維持市場穩定，對二零零八年餘下期間置業者的入市情緒產生正面作用。

於江蘇省蘇州市的物業發展項目仍為本集團年內的重點業務。董事會對持續表現強勁的蘇州房地產市場(本集團大部份物業項目所在地)繼續充滿信心，相信會繼續穩步上揚。二零零八年蘇州的地區生產總值(GDP)按年比增長13%，踞江蘇省之首，於全國亦排名第五。蘇州的外商直接投資名列第二，較二零零七年增長13%。由於資金持續流入，蘇州將繼續吸引外來技術勞動力及中層管理人員，預期這將成為推動住房需求的主要因素之一。除上述之優勢外，蘇州毗鄰上海，往來兩個城市間的高速火車服務車程僅為30分鐘。價格差異將繼續為蘇州吸引上海買家前來購置物業作退休及投資住房的一大優勢。

緊隨二零零七年的土地收購計劃，本集團於年內持續進行物業開發活動，推進企業架構、設計及地盤平整工程的準備工作。預計於二零零九年及以後，該等地盤將會陸續貢獻更多收益。

本集團二零零八年銷售方面，中央政府於首三個季度對房地產業所採取的宏觀調控措施無可避免地影響了本集團的物業交易量及成交價。然而，本集團注意到，市場氣氛自二零零八年十一月以來已逐步改善，交易量及成交價均有所回升。

除本集團位於蘇州市新區的原有標誌性住宅項目蘇州錦華苑、蘇州錦麗苑、蘇州錦寧閣及蘇州錦昌苑外，本集團已順利於吳中區建成另一標誌性項目錦悅苑，此外，現正於市場推出位於歷史悠久的光福鎮，極具吸引力的低密度住宅—錦澤苑。錦澤苑原定於二零零八年推出第一期預售，並於同年交付已完工單位。然而，由於二零零八年全年蘇州異常惡劣的天氣妨礙及影響了施工進度及交樓時間表。錦澤苑第一期單位的預售現已延期至二零零九年第一季度，預計將於二零零九年中交付已完工單位。

除上述住宅地盤外，本集團於吳中經濟開發區還另有一幅地塊，可開發一座附帶零售商舖的辦公室大樓。

本集團於江蘇省蘇州市南端毗鄰浙江省的吳江市擁有一幅可開發面積約為155,200平方米的地塊。該地塊位於盛澤鎮郎中蕩東岸。董事會相信，盛澤鎮為中國繁盛的絲綢及紡織品貿易及生產中心，因此該開發項目的前景將會相當可觀。

二零零八年內，本集團於蘇州市和北京市的物業投資持續錄得穩定的收益及現金流量。位於蘇州市的兩項零售物業—錦華商業中心及錦麗商業中心持續保持100%的出租率。本集團旗下出租住宅物業入住率亦約達64%。本集團的投資物業已由獨立物業估值師於二零零八年十二月三十一日進行估值，並作出為數約11,400,000港元的負公允價值調整(經扣除遞延稅項)。

在北京，舉國期盼已久的二零零八年夏季奧運會取得空前成功，這一值得紀念的歷史盛事亦令北京亮馬河大廈有限公司的二零零八年業績大為受惠，本集團從中佔得30.05%的投資收益。如本公司較早前之公佈，本公司一直努力將該公司由合資合營公司改制為股份制企業，惟改制條款仍在磋商中，尚未落實。

中長期而言，本集團投資於上海嘉定區一個住宅項目的少數權益，預期將於二零一零年獲得初步收益。此外，本集團終止其聯營公司於南京市投資的一間合營公司，將可讓本集團把資源更集中於主營業務。

## 展望

回首去年，我們的祖國發生了一連串天災，首先是極其嚴重的雪災、隨後發生的嚴重水災及導致生靈塗炭的四川大地震，猶幸其後傳來北京奧運會圓滿舉行的喜訊以及讓全國人民引以為傲的中國首次實現太空漫步；此外金融海嘯肆虐，引發全球經濟及政治出現新格局，有鑒於此，本集團抱著審慎樂觀的態度迎接新一年的到來。

董事會仍然深信，本集團穩立在江蘇省蘇州市的房地產市場，以及本集團在蘇州經逾15年的努力所打造的品牌及聲譽將繼續為本集團帶來一個又一個發展新機遇。本集團秉承在有發展潛力、前景優越的地區選址的策略，將令本集團實現長期增長，帶來可觀回報。本集團實行的低負債方針，亦令本集團更有能力應付目前全球金融環境不明朗的衝擊，並渡過不可預見的經濟衰退期，同時讓本集團具更大靈活性抓住往往在危中出現的商機。

錦澤苑第一期於二零零九年首季開始預售，隨後另外兩個物業發展項目錦悅苑商業中心，即錦悅苑之零售及商業部份及吳江住宅項目將開始發售，令本集團產品組合更廣泛，並帶來收益，相對二零零八年則僅有錦悅苑第二期的住宅物業項目。

董事會深知，要實現強勁的盈利能力，最重要的是盡量提升利潤率。因此，為進一步確保本集團的競爭力，本集團在建築及行政方面已實施了成本控制及節流措施。董事會相信，憑藉本集團策略性佈置的產品組合、具競爭力的成本架構、優良的物業質素、對瞬息萬變的市況即時應變以及採取更為積極而深化的手法物色及吸引目標買家，本集團在未來幾年定能以最佳價格銷售物業，並保持銷量。

展望二零零九年在土地儲備增購方面，本集團將採取較審慎的策略。利潤率無可避免有所下降，但本集團將努力控制成本，並落實妥善的成本節約措施以渡過此次金融風暴，同時仍力求確保本集團開發物業的質素。

本集團的首要任務仍然是保持整個團隊上下的士氣、投資者的信心及其對本集團的信任。本人將此要務銘記於心，並謹此再次感謝策略夥伴Spinnaker Capital Group及亞洲金融集團一貫的鼎力支持及在這段艱難時期的鼓勵。

本人亦藉此對全體董事同寅及努力不懈的員工表示衷心的感謝，感謝他們對工作的勤奮努力和全心奉獻，雖然當中仍將充滿對堅持不懈及專業精神的嚴峻考驗。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

於回顧期內，本集團繼續專注在蘇州、北京及上海從事物業發展及投資業務。

### 物業發展

年內，本集團就於二零零七年購得的土地進行了多項相關工作，其中包括向政府辦理新地塊轉讓、成立相關項目公司、並取得設計圖則批文及必要許可，以及在動工興建前完成地盤平整工程。

年內，本集團亦支付吳江住宅項目最後一期的土地費。付過這筆最後一期的土地款項後，本集團過去所收購的土地已根據各土地出讓合同的條款全數支付土地款項。

本集團於蘇州市場繼續保持良好信譽，以穩定提供優質及高增值住宅的發展商之名享譽業界。於市道充滿挑戰之際，良好信譽令本集團在芸芸競爭對手及其開發的物業中脫穎而出。

### 主要項目的發展進度

#### 1. 蘇州吳中區項目

##### (a) 錦悅苑

該項目第二期是本集團於二零零八年財政年度的主要發展項目及收益來源。年內，本集團已出售及入賬約12,900平方米的物業，錄得收益約76,900,000港元。於二零零八年底，本集團又售出約2,600平方米的物業，尚未在本年度入賬的收益約14,900,000港元將於二零零九年度上半年入賬。由於中央政府自二零零八年初採取宏觀調控措施，致使該項目的交易量及價格自二零零八年三月至十月期間受到不利影響。

直至二零零八年第三季度爆發金融海嘯，由於中央政府推出多項刺激經濟措施，且不會進一步頒佈新一輪的緊縮措施，市場氣氛自二零零八年十一月以來已大幅改善。迄今為止，該項目僅餘少數單位尚未售出，並可望於二零零九年出售。

(b) 錦悅苑商業中心—零售及商業部份

此為**錦悅苑**項目第三期，包括兩座樓高十二層的零售及商業大樓，設計成小型單位的服務式公寓或辦公室作出售用途以及一個內設餐廳及零售商店的低層購物商場，總樓面面積約16,500平方米。該項目亦將包括一個地下停車場。

該項目於二零零八年下半年動工，預計於二零零九年下半年開始預售。由於該項目所在地社區環境已經建立，位置優越，而將開售的較小型單位切合不少物業買家的購買力，故預期銷售反應將會不俗。

(c) 錦澤苑—第一期

該項目於二零零八年上半年動工，第一期包括181個低密度住宅，連同一個會所，總樓面面積合共約58,582平方米。該項目原定於二零零八年出售及交付，但因二零零八年全年蘇州反常的惡劣天氣影響，延遲工期。二零零八年十一月取得所需的預售許可批文後，已於二零零九年初開始預售，並預期將於二零零九年交付單位及開始相關收益入賬。地盤上已建成一間具吸引力的銷售中心、兩間示範屋及一條「示範街」，向市場展示良好的第一印象，以期吸引潛在買家。

**錦澤苑**位於吳中區歷史悠久的光福鎮，毗鄰著名的太湖，地塊面積約131,445平方米，可發展總面積約92,000平方米，興建多幢低密度現代中國風格住宅。

(d) 辦公室發展計劃項目—吳中區

該辦公大樓位於越溪城市副中心的吳中經濟開發區，當地政府正將越溪城市副中心建設成為集公共行政、私人商業、貿易、金融、居住及教育為一體的多功能高科技城。

該項目的地塊面積約14,600平方米，容許用作辦公室及零售用途的總樓面面積合共約58,400平方米，以及地庫面積約20,000平方米。該項目的圖則設計正在進行中。

2. 吳江住宅項目—錦盛苑

該項目的圖則設計工作已經開始。該項目將包括約155,200平方米的總樓面面積，興建在約86,200平方米的地塊面積之上。第一期工程將包括較小型高層住宅公寓單位，計劃於二零一零年上半年開始預售。預計該項目第一批公寓單位可於二零一零年／二零一一年間交付。該項目將合共設有四期住宅單位，包括低密度住宅群以至高層湖景公寓，將於未來數年為本集團帶來收益。

該項目位於吳江市盛澤鎮郎中蕩東岸，屬蘇州市管轄區。盛澤鎮乃中國繁盛的絲綢及紡織品貿易及生產中心。

**物業投資**

**錦華商業中心**

該零售商業中心位於蘇州市新區獅山道的主要路段，二零零八年的出租率達100%，產生租金收入約4,400,000港元。該商業中心的總樓面面積約為11,023平方米。

**錦麗商業中心**

錦麗商業中心為樓高三層的零售商場，鄰近錦麗苑，總樓面面積合共約為4,440平方米。該商業中心於二零零八年的出租率達100%，營業額約為2,300,000港元。

**蘇州錦華苑公寓**

於二零零八年十二月三十一日，本集團仍持有約15,900平方米的住宅投資物業。於二零零八年營運過程中，自住宅投資物業錄得的年租金收入約為8,100,000港元，平均出租率約為64%。於二零零八年十二月三十一日，可供出租的住宅投資物業數量為98個。

#### 於聯營公司北京亮馬河大廈有限公司的投資

本集團聯營公司北京亮馬河大廈有限公司於二零零八年繼續錄得強勁表現，尤其是於奧運會舉行期間。此其時，平均入住率及租金均高企，抵銷了年內其他時間由於對國際遊客施加簽證限制而導致的疲弱表現。於二零零八年，辦公大廈因若干長期租約到期而出現重大的租戶變動，但出租率其後已告回升。商場、辦公室、服務式公寓及酒店於二零零八年十二月的平均出租率分別約為100%、90%、65%及62%。

北京亮馬河大廈有限公司於二零零八年為本集團帶來約23,800,000港元盈利。該聯營公司繼續為本集團現金流入的穩定來源，其每年約90%的除稅後盈利被宣派為股息。於回顧年內，本集團已收取截至二零零七年十二月三十一日止年度之現金股息約21,100,000港元。預期本集團約於二零零九年五/六月間將收取不少於約21,000,000港元的二零零八年度現金股息。

#### 其他投資

##### 上海嘉定項目

於二零零八年六月三日，本集團持有的5,500,000美元可換股票據已兌換為持有此項目99%權益的控股公司凱亞有限公司的10%股本權益以及股東貸款。該發展項目包括總樓面面積約200,000平方米的住宅物業，以及總樓面面積約50,000平方米的商用/住宅物業。項目已經開始興建，預期將於二零零九年底之前開始銷售第一期單位。

##### 中國商城有限公司(「中國商城」)

本集團及中國商城(本公司擁有36%間接股本權益的本集團聯營公司)其他股東已決定把各自較早前計劃投入該合資企業的資源轉放於其他項目上。因此，中國商城持有60%權益的相關項目合資企業南京商明太平南路置業發展有限公司已於回顧年內啟動正式清盤程序。該合資企業終止營運不會對本集團業務造成任何負面影響。本集團仍將於江蘇省省會南京市物色其他商機。

#### 物業管理

如二零零八年中中期報告所述，於本集團與新昌管理集團有限公司的附屬公司(「新昌」)於二零零八年七月二日訂立合資經營合同。但地方政府嚴格執行物業管理法規令外商合資企業欲取得當地投標及經營所需牌照面臨意想不到的困難。因此，該合資企業(本集團持有其40%權益)經雙方一致同意已暫停相關活動，直至日後時機好轉。由於本集團於該合資企業的投資不大，故該發展項目不會對本集團的業務造成任何負面影響。同時，本集團繼續在蘇州委任牌照齊備的合資格物業管理公司，並已聘用新昌作為專業顧問。

#### 策略夥伴

##### Spinnaker Capital Group

Spinnaker Capital Group管理逾7,000,000,000美元的資金，一直為本公司的其中一名主要股東及本集團**錦悅苑**及**錦澤苑**兩個項目的策略性少數股東。

##### 亞洲金融集團

亞洲金融集團持有本公司附屬公司新繼發展有限公司(「新繼發展」)的9.615%權益。新繼發展為本集團蘇州大部分物業項目公司的控股公司。亞洲金融集團亦持有本公司5%可換股票據，並為本集團持有約10%權益的上海嘉定物業發展項目的合作夥伴之一。

#### 財務回顧

##### 營業額

本集團的營業額主要包括物業發展項目的銷售及投資物業的租賃收益。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團的營業額約為91,700,000港元(二零零七年：184,600,000港元)，較去年減少50%。營業額包括分別銷售**錦悅苑**第一期4間及第二期104間公寓單位所產生的收益約76,900,000港元。營業額減少乃由於所銷售的**錦悅苑**單位數量減少所致。於二零零八年，本集團已出售並交付的發展物業總樓面面積約為12,900平方米(二零零七年：27,604平方米)。營業額減少亦因**錦澤苑**第一期工程延遲及因此造成交付日期延遲所致。

物業投資方面，本集團於二零零七年完成收購蘇州錦華苑82間公寓單位，帶來額外租賃收益，致令租賃營業額由二零零七年約8,900,000港元增加至二零零八年約14,800,000港元。

### 經營業績

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團的毛利減少至約23,200,000港元(二零零七年：56,900,000港元)。本年度之毛利率約為25%，而去年則約為31%。毛利減少的主要原因為營業額減少及錦悅苑第二期單位的平均售價下降。

本集團的投資物業組合經由獨立物業估值師於二零零八年十二月三十一日進行估值，並因此作出為數約11,400,000港元的負公允價值調整(經扣除遞延稅項)(二零零七年：約9,400,000港元的正公允價值調整(經扣除遞延稅項))。約15,300,000港元的公允價值調整總額(未扣除遞延稅項)已列入綜合收益表的其他經營開支項下。

二零零八年的融資成本較二零零七年為高，主要是由於本集團於蘇州的數個開發項目取得項目融資貸款及自二零零七年第四季發行可換股票據而須支付利息所致。此外，本集團融資成本中含有約6,800,000港元的非現金項目(二零零七年：3,700,000港元)，乃屬於少數股東貸款的應計利息開支。

應佔聯營公司業績主要為北京亮馬河大廈有限公司所貢獻的盈利。該聯營公司於二零零八年為本集團貢獻盈利約23,800,000港元(二零零七年：21,400,000港元)。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔虧損約為33,200,000港元(二零零七年：盈利36,100,000港元)，每股(基本)虧損約為2.9港仙(二零零七年：每股(基本及攤薄)盈利為4.2港仙)。

### 流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零零八年十二月三十一日，現金及現金等價物約為119,500,000港元(二零零七年：175,700,000港元)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團的借貸總額約為376,500,000港元(二零零七年：299,300,000港元)。須於一年內償還的貸款約為82,600,000港元(二零零七年：113,700,000港元)，而本集團於二零零八年十二月三十一日的資本負債比率(按銀行借貸除以股東資金總額計算)約為34.7%(二零零七年：28.5%)。

### 流動資產、總資產及資產淨值

於二零零八年十二月三十一日，本集團擁有流動資產約888,600,000港元(二零零七年：849,900,000港元)及流動負債約184,500,000港元(二零零七年：194,800,000港元)，流動資產淨值由二零零七年十二月三十一日之約655,100,000港元增加至二零零八年十二月三十一日之約704,100,000港元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團錄得總資產約為1,435,900,000港元(二零零七年：1,329,600,000港元)，總負債約為580,600,000港元(二零零七年：482,500,000港元)，負債比率(總負債除以總資產)約為40.4%(二零零七年：36.3%)。本集團的資產淨值由二零零七年十二月三十一日之約847,200,000港元增加至二零零八年十二月三十一日之約855,400,000港元。

本集團已悉數償付其所收購的全部土地的土地費。

董事深信，當有增購土地儲備的機會出現，本集團將能夠利用內部資源及債務融資滿足必要的資金需求。

### 或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債。

### 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款約171,600,000港元(二零零七年：145,600,000港元)，分別由本集團約6,300,000港元(二零零七年：54,600,000港元)的銀行結存、約139,200,000港元(二零零七年：129,500,000港元)的投資物業及約227,700,000港元(二零零七年：42,500,000港元)的發展中物業作為抵押。

### 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無重大波動。人民幣的升值對本集團的盈虧有正面貢獻。本集團並沒有參與任何衍生工具活動，於二零零七年及二零零八年亦沒有使用任何金融工具以對沖資產負債表的風險。

### 財資政策及資本結構

本集團就其財資及資本政策取態審慎，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

於二零零八年十二月三十一日，本集團擁有126名(二零零七年：112名)員工，其中98名(二零零七年：85名)員工長駐中國內地，於香港特別行政區則僱有28名(二零零七年：27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。本公司及其附屬公司的若干董事及僱員亦已獲授購股權。於二零零八年，倘扣除以股份支付僱員開支約4,000,000港元(二零零七年：6,100,000港元)，員工成本總額約28,400,000港元(二零零七年：30,300,000港元)。

## 末期股息

董事會不建議就截至二零零八年十二月三十一日止年度派發末期股息。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零九年六月五日至二零零九年六月九日(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記，在此期間股份之轉讓手續將不予辦理。

如欲過戶而獲取資格出席及於股東週年大會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零零九年六月四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之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。

截至二零零八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」)所載的附錄十四《企業管治常規守則》所載之守則條文。

儘管二零零九年一月一日起《主板上市規則》中有關合資格會計師的規定已被刪除，但本集團繼續聘用合資格的財務總監，以監督本集團的財務匯報及其他會計相關事宜以符合有關法例、規則及規定。

## 進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易之操守守則。各執行董事之服務合約條文及非執行董事及各獨立非執行董事之委任信件中已載有遵守上市規則之責任。經本公司向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零零八年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所規定標準。

## 賬目審閱

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零零八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二零零八年年報一併發予股東。

## 購回、出售或贖回本公司上市證券

本公司於年內並無贖回本公司任何股份，除本公司於年內發行34,545,000股股份外，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。

## 建議修訂組織章程細則

聯交所已修訂(其中包括)關於使用網站與股東通訊以及於股東大會上表決之上市規則。上市規則所作之修訂已於二零零九年一月一日生效。董事建議修訂章程細則以確保符合若干經修訂上市規則之條文。因此，董事建議敦請股東以通過將於股東週年大會上提呈之特別決議案之方式，批准建議修訂章程細則。

建議修訂相關章程細則之效果如下：

- |   |  |
|---|--|
| 1. 章程細則第1.(b)條  | 加入「營業日」及「完整日」之釋義以便於修改關於股東週年大會及所有其他股東大會通知期之章程細則。                                  |
| 2. 章程細則第1.(c), 1.(d)及65條  | 為反映上市規則要求，召開股東週年大會之通告須於大會舉行前不少於二十個完整營業日向股東發出；而召開其他股東大會之通告須於大會舉行前不少於十個完整營業日向股東發出。 |
| 3. 章程細則第5.(a), 72, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 82, 85, 86, 88, 90, 92.(b), 93.(b)及94條 | 為反映上市規則之要求，於股東大會上所有決議案均須強制性以投票方式表決；以及刪除或修改有關以舉手表決及要求以投票方式表決之條文。                  |
| 4. 章程細則第105.(g)條  | 為反映以普通決議案方式進行罷免董事。   |
| 5. 章程細則第180.(A)(ii)及182條  | 以便本公司透過本公司之網站向股東發送任何通告或文件及加入被視為發送任何通告或文件之條文。                                     |

### 刊發全年業績公告、年報及通函

本業績公告的內容登載於本公司網站([www.nh-holdings.com](http://www.nh-holdings.com))及聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。本公司將於適當時候向股東寄發二零零八年年報及通函，當中載有(其中包括)有關上述建議修訂章程細則之詳細資料，連同股東周年大會通告以批准，其中包括，建議修訂章程細則。

### 一般資料

於本公告日期，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，二零零九年四月二十一日