

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，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部分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)

截至二零零九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」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	3	258,865	91,715
銷售成本		<u>(215,930)</u>	<u>(68,480)</u>
毛利		42,935	23,235
其他收入		2,164	3,782
銷售開支		(14,936)	(8,482)
行政開支		(30,341)	(46,002)
投資物業的公允價值調整		7,360	(15,266)
其他營運開支		(1,754)	(1,247)
融資成本		(26,252)	(25,955)
應佔聯營公司業績		6,090	23,831
出售可供出售的金融資產的收益		<u>32,869</u>	<u>—</u>
除稅前盈利/(虧損)	4	18,135	(46,104)
稅項	5	<u>(6,133)</u>	<u>83</u>
年度盈利/(虧損)		<u>12,002</u>	<u>(46,021)</u>
以下人士應佔年度盈利/(虧損)：			
本公司股東		15,854	(33,225)
少數股東權益		<u>(3,852)</u>	<u>(12,796)</u>
		<u>12,002</u>	<u>(46,021)</u>
股息	6	<u>4,678</u>	<u>—</u>
年內本公司股東應佔盈利/(虧損)之每股盈利/(虧損)	7	港仙	港仙
—基本		<u>1.4</u>	<u>(2.9)</u>
—攤薄		<u>1.4</u>	<u>不適用</u>

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年度盈利／(虧損)	12,002	(46,021)
其他全面收入(包括重新分類調整)		
換算國外業務的財務報表的匯兌收益	-	47,788
應佔換算聯營公司的財務報表的匯兌收益	-	8,830
應佔聯營公司酒店物業重估盈餘／(虧絀)	5,149	(269)
年度其他全面收入(包括重新分類調整並扣減稅項)	5,149	56,349
年度全面收入總額	17,151	10,328
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司股東	21,003	6,674
少數股東權益	(3,852)	3,654
	17,151	10,328

綜合財務狀況報表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 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		26,004	29,665
投資物業		297,781	311,754
聯營公司的權益		110,947	123,674
可供出售的金融資產		—	43,318
遞延稅項資產		1,880	1,898
		<u>473,660</u>	<u>547,357</u>
流動資產			
發展中物業		541,855	657,376
待售物業		134,465	58,753
存貨		101	121
應收賬款	8	353	149
已付按金、預付款項及其他應收款項		36,000	37,024
已抵押銀行存款		8,068	9,165
銀行結存及現金		348,296	125,973
		<u>1,069,138</u>	<u>888,561</u>
流動負債			
應付賬款	9	38,993	55,842
應計費用、已收按金及其他應付款項		81,334	35,133
稅項撥備		9,770	10,886
借貸		166,012	82,649
		<u>296,109</u>	<u>184,510</u>
流動資產淨值		<u>773,029</u>	<u>704,051</u>
總資產減流動負債		<u>1,246,689</u>	<u>1,251,408</u>
非流動負債			
借貸		272,004	293,832
可換股票據		72,942	72,212
遞延稅項負債		30,118	30,009
		<u>375,064</u>	<u>396,053</u>
資產淨值		<u>871,625</u>	<u>855,355</u>
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本		11,694	11,628
儲備		772,197	754,075
擬派末期股息		4,678	—
		<u>788,569</u>	<u>765,703</u>
少數股東權益		<u>83,056</u>	<u>89,652</u>
總權益		<u>871,625</u>	<u>855,355</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策

財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，此統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋」)編製。此外，財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則及香港公司條例的適用披露規定。

會計政策與本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務報表所述者一致，惟本集團已採納與本集團營運有關並於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度強制應用的若干新訂或經修訂準則及詮釋，詳情載於附註2。

2. 採納新訂或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」)，該等準則有關並適用於本集團於二零零九年一月一日開始的年度期間的財務報表：

香港會計準則第1號(2007經修訂)	呈列財務報表
香港會計準則第23號(2007經修訂)	借貸成本
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
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
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善金融工具披露
香港財務報告準則第8號	營運分類
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
不同項目	二零零八年對香港財務報告準則的年度改善

除下文所述者外，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。

香港會計準則第1號(2007經修訂)呈列財務報表

採納香港會計準則第1號(2007經修訂)對主要財務報表的格式及項目標題及該等報表內部分項目的呈列作出若干更改。當實體追溯應用會計政策或追溯重列其財務報表項目或重新分類財務報表項目，該實體須編製第三份於最早可比較期間起的財務狀況報表。該準則並要求作出額外披露。

本集團資產、負債及收支的計量及確認並無發生變動，但直接於權益確認的部分項目現時於其他全面收入項下確認，例如重估物業、廠房及設備。香港會計準則第1號影響擁有人權益變動的呈列，並引入「全面收益表」。比較數字已經重列以符合該項經修訂準則的規定。本集團已對財務報表的呈列及分類報告的會計政策追溯地應用更改。然而，比較數字的變動並無影響綜合或母公司於二零零八年一月一日的財務狀況報表，因此並無呈列該報表。

香港會計準則第23號(2007經修訂)借貸成本

採納香港會計準則第23號(2007經修訂)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(本集團所採納的會計政策)的選擇權已被取消。根據過渡性條文，於二零零九年一月一日或以後及於過往期間追溯應用該項新政策以資本化合資格資產的有關借貸成本並無重列。

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

本修訂本要求投資者在損益賬確認來自附屬公司、共同控制實體或聯營公司的股息，而不論有關分派乃自被投資單位的收購前或收購後儲備派付。於過往年度，本公司確認自收購前儲備派付的股息為收回其於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資(即投資成本的扣減)。只有自收購後儲備派付的股息才會於損益賬中確認為收入。

根據該新會計政策，倘股息分派過多，該投資將根據本公司有關非金融資產減值的會計政策進行減值測試。

新會計政策已按香港會計準則第27號(修訂本)的規定予以應用，因此並無重列比較數字。

香港財務報告準則第7號(修訂本)改善金融工具披露

本修訂本要求就財務狀況報表內按公允價值計量的金融工具作出額外披露。此等公允價值計量乃分類成為一個三層的公允價值架構，該架構反映用於計量的市場數據的可觀察程度。此外，衍生金融負債的到期分析分開披露，若餘下合約到期日是了解現金流量時間性的關鍵，則須列示該等衍生工具的餘下合約到期日。本集團已利用有關修訂的過渡性條文，並無就新規定提供比較資料。

香港財務報告準則第8號營運分類

採納香港財務報告準則第8號並未影響本集團的已識別及可呈報營運分類，但呈報分類資料現時乃根據內部管理呈報資料編製，該等資料由主要營運決策者定期審閱。就過往年度財務報表而言，有關分類是參照本集團風險及回報的主要來源及性質確定。比較數字已按與新準則一致的基準重列。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號房地產建築協議

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號取代香港－詮釋第3號「收益－出售發展物業的竣工前合約」。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號釐清香港會計準則第18號「收入」或香港會計準則第11號「建築合約」應否應用於特定交易。採納本詮釋並無對本集團的財務報表產生任何重大影響。

二零零八年對香港財務報告準則的年度改善

於二零零八年十月，香港會計師公會首次頒佈其對香港財務報告準則的年度改善，當中載有對若干香港財務報告準則的修訂。每項準則均有單獨的過渡性條文。該等修訂中，對香港會計準則第28號於聯營公司之投資的修訂已改變本集團有關減值虧損分配的會計政策，但並無對本期間的業績及財務狀況產生任何影響。對香港會計準則第40號投資物業的修訂引致本集團的會計政策出現變動，惟對本期間的業績及財務狀況並無任何影響。

按權益法入賬的於聯營公司及共同控制實體的投資減值

該修訂訂明，按權益法入賬的於聯營公司投資就減值測試而言屬單一資產。投資者於應用權益法後確認的任何減值虧損並無分配至個別資產，包括計入投資結餘的商譽。因此，於其後期間撥回的該等減值虧損在該聯營公司的可收回金額有所增加時方會被確認。

於過往年度，本集團最初將減值虧損分配至計作部分投資結餘的商譽。根據本集團有關商譽的會計政策，其後期間將不會確認任何記入商譽賬面值的減值虧損撥回。

於本期間，於聯營公司的投資並無確認減值虧損，亦無於過往期間確認減值虧損撥回，因此採納該項新政策概不會對本期間的業績及財務狀況產生任何影響。新會計政策已按修訂的規定予以應用，且並無重列比較數字。

興建中的投資物業

興建中或發展中以供日後作投資物業使用的物業屬於香港會計準則第40號的範圍。如應用公允價值模型，則該項物業按公允價值計量。但如興建中投資物業的公允價值未能可靠計量，則物業將按成本值計量，直至建築完成與公允價值能可靠計量兩者的較早者為止。由於本集團並無持有興建中或發展中以供日後使用的投資物業，因此該修訂並無對本集團的營運產生任何影響。

於授權刊發財務報表日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則經已刊發但尚未生效，且本集團並未提前採納。董事已開始評估對本集團的影響，惟仍未能聲明有關準則是否會對其經營業績及財務狀況帶來重大影響。

3. 收益及分類資料

本集團根據呈報予執行董事的定期內部財務資料確認其營運分類及編製分類資料。上述內部財務資料乃供執行董事將資源分配至本集團業務組成作出決策以及審核該等組成的表現。內部呈報予執行董事的業務組成乃根據本集團的主要產品及服務而釐定。

本集團已確認以下可呈報分類：

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

由於該等產品及服務各自需要不同資源及市場推廣方法，因此，上述各營運分類分開管理。分部間轉讓按公平價格進行。

	二零零九年			
	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(包括集團之營業額)：				
來自外界客戶	245,163	13,702	-	258,865
分部間收益	-	117	(117)	-
可呈報分類收益	245,163	13,819	(117)	258,865
可呈報分類盈利	383	2,060	-	2,443
	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(包括集團之營業額)：				
外界客戶	76,948	14,767	-	91,715
分部間銷售	-	255	(255)	-
可呈報分類收益	76,948	15,022	(255)	91,715
可呈報分類虧損	(8,598)	(26,905)	-	(35,503)

所呈報的本集團營運分類之總額，可與財務報表所呈列的本集團主要財務數據對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
可呈報分類盈利／(虧損)總額	2,443	(35,503)
以股份支付僱員開支	-	(4,008)
應佔聯營公司業績	6,090	23,831
出售可供出售的金融資產的收益	32,869	-
公司間接開支	(24,139)	(31,549)
其他未分配收入	872	1,125
除稅前盈利／(虧損)	18,135	(46,104)

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。

4. 除稅前盈利／(虧損)

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前盈利／(虧損)乃經扣除下列各項：		
確認為開支的待售物業成本	(212,313)	64,365
物業、廠房及設備折舊	4,189	3,546
減：撥充發展中物業資本的數額	(108)	(70)
	4,081	3,476
出售物業、廠房及設備的虧損	417	23
出售投資物業的虧損	1,754	1,247
其他應收款項的減值虧損	-	2,503
產生的融資成本總額	26,970	25,955
減：撥充發展中物業資本化數額	(718)	-
	26,252	25,955

5. 稅項

	附註	本集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期稅項—中國			
—企業所得稅	(a)	5,257	1,835
—土地增值稅(「土地增值稅」)	(b)	749	788
		6,006	2,623
遞延稅項		127	(2,706)
本年度稅項費用／(抵免)總額		6,133	(83)

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自二零零八年一月一日起統一為25%。因此，本集團位於中國的附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅(二零零八年：25%)。
- (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。

香港特別行政區政府自二零零八／二零零九課稅年度起將利得稅率由17.5%降低至16.5%。因此，即期稅項及遞延稅項負債按新稅率計算。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(二零零八年：無)。

6. 股息

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
擬派二零零九年末期股息 每股普通股0.4港仙(二零零八年：無)	<u>4,678</u>	<u>—</u>

報告日期後的擬派末期股息並未於報告日期確認為負債，但已列作該年度的保留盈利分派。

7. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／虧損乃按本公司擁有人應佔盈利約15,854,000港元(二零零八年：本公司擁有人應佔虧損約33,225,000港元)及於年內已發行普通股1,165,791,312股(二零零八年：1,141,162,357股)的加權平均數計算。

計算截至二零零九年十二月三十一日止年度的本公司擁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擁有人應佔每股盈利，但因有關股份具反攤薄影響，故並無計算在內。因此，本公司擁有人應佔每股攤薄盈利按本公司擁有人應佔盈利約15,854,000港元及截至二零零九年十二月三十一日止年度已發行普通股1,167,811,900股的加權平均數計算，即經調整已發行購股權2,020,588份的影響，用於計算每股基本盈利的普通股1,165,791,312股的加權平均數。

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擁有人應佔每股虧損，且因具反攤薄影響而並無計算在內，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。

8. 應收賬款

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：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
30天以內	284	112
31 – 60天	<u>69</u>	<u>37</u>
	<u>353</u>	<u>149</u>

9. 應付賬款

本集團應付賬款的賬齡按發票日分析如下：

	附註	本集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
30天以內		317	724
31 – 60天		91	245
61 – 90天		60	46
91 – 365天		308	929
365天以上		<u>1,254</u>	<u>810</u>
代業主收取的租金	(a)	2,030	2,754
應計建築成本及其他項目相關開支	(b)	<u>36,963</u>	<u>53,088</u>
		<u>38,993</u>	<u>55,842</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) 上述金額包括於二零零九年十二月三十一日的應付建築成本及其他項目相關開支約36,963,000港元(二零零八年：53,088,000港元)，為根據相關協議條款及項目進度應計，於二零零九年十二月三十一日尚未到期支付。

主席報告

業績及股息

截至二零零九年十二月三十一日止年度，新澤的收益及本集團權益持有人應佔盈利分別約為259,000,000港元及16,000,000港元。每股盈利為1.4港仙。

董事會建議派付截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股0.4港仙，將以現金配發予於二零一零年六月九日在本公司股東名冊上已登記的股東。

若本公司股東於二零一零年六月九日舉行的應屆股東週年大會批准有關建議，股息單將約於二零一零年六月二十四日寄發予登記股東。

業務回顧及展望

現在回看，中央政府於二零零八年年底推出的巨額振興經濟措施乃及時及必需之舉，根據官方數據二零零九年中國的國內生產總值按年增長率維持於約8.7%。這項措施使中國經濟迅速回彈，速度之快令全球稱羨及驚訝，在避免陷入如上世紀三十年代的全球衰退起了重大作用。儘管如此，中國政府亦明白龐大而正面的干預措施最終會導致日後出現物價上升及利率及匯率等經濟指標面臨壓力等其他潛在問題，因此中央政府在二零一零年首兩個月再次作出果斷決策，收緊寬鬆的銀行借貸，壓止過盛的需求。本公司預期某程度上二零一零年中國住宅市場將繼續交投旺盛，惟價格上升幅度會較過去十二個月為低。

新澤多年來一直致力尋求於中央調控的中國經濟收放週期中獲利。本公司務求於經濟強勁增長及購房意欲高漲的期間售出更多產品，並在經濟回落或收縮期間則建立土地儲備或收購土地，藉此盡量提高利潤。當周邊的房地產市場轉趨成熟，經濟週期回升，本公司便可及時出售投資物業，賺取更高利潤。

本公司繼續將本身定位為最早集中提供高質量產品的香港上市物業發展商，在富庶的長三角的高潛力新開發區或城鎮收購土地。於一九九一年本公司為首批於蘇州國家高新技術產業開發區落戶的香港物業公司之一。於二零零五年，本公司成為首批於蘇州吳中新區收購土地的香港上市發展商之一。其後，本公司在二零零七年成為首間於蘇州吳中及吳江市物阜民豐的光福鎮及盛澤鎮成功投得土地的香港上市發展商。品牌發展商如新澤在政府作出龐大基建投資及鼓勵當地居民遷入的新發展區域及城鎮擴展業務，可提升該等地區的形象，並吸引更多工、商業投資及住宅土地出售，提升區內的居住水平。

本公司現有的土地儲備可繼續供本公司至少未來數年的發展所需。本公司一直專注於開發蘇州市行政管轄區及其周邊地區，務求使本公司的發展、管理及銷售團隊能發揮最佳的經濟規模效益。決策過程更具效率之餘，由於本公司可在不同地區同時進行多個不同產品類型的項目，因此可於同一時間銷售該等項目，加快項目的收入。本公司的項目發展團隊繼續著重加快項目的交付時間及提升銷售效率，確保維持穩定的現金流量。雖然有時候本公司或會因此而無法以最高售價售出單位，但整體而言這個策略已獲證實為符合本集團的最佳利益，並為審慎的財政及風險管理手法。

本人特別藉此向本公司的策略性夥伴致謝，感謝他們的持續參與，以及於對各方而言皆為困難重重的過去一年的體諒及所給予的支持。此外，本人衷心感謝與本公司建立了長期合作關係的香港銀行及蘇州地方主要銀行，於本公司在經濟回落期間新項目動工興建時給予支持，甚至提高批出予本公司的貸款額，讓本公司能於經濟復甦時有更多產品推出市場。

最後，本人謹此向全體董事同寅、員工及同僚衷心致謝，感謝他們於過去一年為本集團及股東作出的努力及貢獻，從而最終贏取股東的信任，攜手邁向成功。

管理層討論與分析

業務回顧

年內，本集團繼續專注在蘇州及北京從事物業發展及投資業務。年來於上海的投資項目經已出售，有關詳情載於下文。

物業發展

本集團於蘇州的發展項目在二零零九年進度理想。各項目的發展進度概要如下：

蘇州主要發展項目的發展進度

1. 錦悅苑

本集團售出該項目第二期餘下住宅單位，合共55個公寓單位，總樓面面積6,626平方米，收益約為39,000,000港元。

該項目第三期包括兩座樓高十一層的零售及商業大樓，總樓面面積約16,500平方米，已於年內推售。於年底已預售107個單位，總樓面面積為5,439平方米，收益約37,000,000港元，預期有關單位其後將於二零一零年上半年交付。

2. 錦澤苑

本集團售出108個住宅單位，總樓面面積為26,319平方米，收益約202,000,000港元。該等物業已於本財政年度交付。該項目第一期包括179個低密度住宅單位，連同一間會所，總樓面面積約46,300平方米。市場對有關產品需求甚殷，二零零九年下半年反應更為熱烈，該項目在市場顧問的調查報告中連續數星期被評為蘇州三大最佳銷量別墅項目之一。

該項目餘下部分已分為兩期—第二期及第三期。第二期的建築工程將於二零一零年第二季動工。該項目將包括約110個低密度排屋，總樓面面積合共約24,300平方米。預期該項目將於二零一一年竣工及交付，並於二零一零年底開始預售。

該項目第三期將約有84間低密度住宅單位，總樓面面積約20,000平方米。建築工程計劃將於二零一一年動工。

3. 錦盛苑

錦盛苑全個項目將包括於一幅面積約86,200平方米的地盤上約155,200平方米的總樓面面積。錦盛苑四期項目中的第一期已經於年內動工興建，預期該等單位將於二零一零年上半年開始預售，並於二零一零/二零一一年交付。第一期由4座18層高層公寓單位及一間會所組成，總樓面面積約41,500平方米。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之一。

第二期建築工程計劃於二零一零年上半年開始動工，包括另外4座18層高層公寓單位，總樓面面積約35,700平方米。

4. 吳中辦公室大樓

鑒於金融海嘯後市況有變，本集團已著手修訂此項目的設計以更適當地反映新物業市場的實況，並已再次提交新概念的設計圖，以申請規劃批文，有關批文預期將於二零一零年上半年授出。有關設計的修訂由一間曾設計香港中區以及其他全球和中國大城市的多項地標建築物的知名香港建築師行負責，經修改後的設計重新調整了大樓內的辦公室面積，並新增新的小型辦公室/家居辦公室部分。有關重新設計的工作預期可於二零一零年下半年預定建築動工日期完成。

該項目位於越溪城市副中心吳中經濟開發區，並毗鄰多間大學，正建設為集公共行政、私人商業、貿易、金融、居住及教育為一體的多功能高科技城。

該項目的地盤面積約為14,600平方米，作辦公室、家居辦公室及零售用途的總樓面面積合共約為58,400平方米，地庫面積約20,000平方米。

物業投資組合

於本財政年度，鑒於住宅物業市場情況迅速改善、價格吸引及需求強勁，本集團出售蘇州錦華苑公寓的若干投資物業單位。銷售所得款項將進一步加強本集團的現金流量，本集團計劃將此等資源再投資於新商機。

1. 錦華商業中心

該零售商業中心位於蘇州市新區獅山路的主要路段，於二零零九年十二月三十一日的出租率達97%，產生租金收入約4,700,000港元。該商業中心的總樓面面積為11,023平方米。

2. 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。該商業中心於二零零九年十二月三十一日的出租率達100%，而於二零零九年貢獻的收益約為2,300,000港元。蘇州市管轄區新區的工程於年內動工，鄰近的車站將於二零一二年啟用，進一步提高此商業中心的價值。

3. 蘇州錦華苑公寓

於二零零九年初，本集團持有蘇州錦華苑公寓約15,900平方米的住宅投資物業，該項目由本集團發展，並於九十年代至二零零零年代初竣工。蘇州錦華苑公寓於二零零九年貢獻的租賃收益總額約為6,700,000港元。於回顧年度，若干蘇州錦華苑公寓經已出售，而銷售收益為20,400,000港元，總樓面面積為2,706平方米。餘下未售單位將於二零一零年繼續出租。

4. 於聯營公司(北京亮馬河大廈有限公司(「北京亮馬河」))的投資

北京亮馬河過往一直為本集團帶來可靠穩定的經常性收入，但其於二零零九年財政年度的業績相對未如理想，僅為本集團帶來6,100,000港元的收益，相對二零零八年則約為23,800,000港元。金融海嘯已令旅遊業及商務旅遊低迷，其後爆發H1N1甲型流感疫症更令遊客卻步，使旅遊業及商務旅遊情況更為嚴峻，北京亮馬河酒店及服務式公寓分部的入住率及平均房租均低於預期。儘管在北京亮馬河管理層的努力下，二零零九年下半年的業績好轉，惟最終數字仍大幅低於二零零八年的記錄高位。展望未來，如無任何其他自然災害或經濟危機，我們預期二零一零年的業績會較二零零九年理想。

本集團於回顧年度所收取截至二零零八年十二月三十一日止年度的現金股息約為22,800,000港元。由於約90%的除稅後盈利(其中10%預留作法定儲備)被宣派為每年的現金股息，本集團預期將於或約於二零一零年六月收取不少於約6,000,000港元。

就有關北京亮馬河由合資合營公司改制為股份制企業的可能性而言，本集團獲中方合夥人知會，可能需要若干時間以確認相關審批機關的態度，故北京亮馬河目前將重點放在其他選擇，包括延長經營期限。有關事宜仍在進行中，詳盡條款仍在磋商，尚未落實。

其他投資

上海嘉定項目

本集團於回顧年度出售其於凱亞有限公司(持有本項目100%權益的控股公司)的10%股本權益(包括股東貸款)，總代價為11,185,000美元(相等於約87,243,000.00港元)(「出售事項」)。出售事項已於二零零九年十二月二十一日完成。

是項投資非常成功，為本集團於回顧年度帶來約33,000,000港元的盈利。出售事項令本集團獲得可變現的投資盈利以便重新分配其財務資源至其他業務發展的商機。

物業管理

本集團繼續在蘇州委任執照齊備的合資格物業管理公司，以遵守當地法規，並將按照當地規則及規例發起成立業主組織。如需提升產品特點及當地服務供應商無法滿足相關物業管理功能，本集團將於有需要時向其他有關方面尋求進一步的相關特別專業顧問服務。

策略夥伴

Spinnaker Capital Group

Spinnaker Capital Group自二零零六年起成為本集團的策略夥伴後，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於出售前的合作夥伴之一。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括已確認物業發展項目的銷售及投資物業的租賃收益。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為258,900,000港元(二零零八年：91,700,000港元)，較去年增加182%。

已確認物業發展項目銷售的收益包括銷售錦澤苑第一期低密度住宅以及錦悅苑第一及二期的住宅單位分別約202,400,000港元及約39,200,000港元。隨著銷售錦悅苑第一及二期餘下單位，該兩期的所有住宅單位經已售罄。

此外，投資物業的租賃收益約為13,700,000港元(二零零八年：14,800,000港元)。蘇州錦華苑公寓及2間商場所產生的租賃收益分別約為6,700,000港元(二零零八年：8,100,000港元)及約7,000,000港元(二零零八年：6,700,000港元)。

經營業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的毛利約為42,900,000港元(二零零八年：23,200,000港元)。本年度之毛利率約為17%，而去年則約為25%。

本集團於二零零九年第四季出售於凱亞有限公司的少數投資(即上海嘉定項目)，產生收益約33,000,000港元。

二零零九年的總融資成本約為26,300,000港元，而二零零八年則為26,000,000港元，此增幅主要是由於就錦澤苑第一期建築工程所取得的項目融資貸款的利息所致。然而，融資成本包括約7,200,000港元的非現金項目(二零零八年：6,800,000港元)，乃屬於少數股東貸款的應計利息開支。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的投資物業組合經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出為數約7,400,000港元的正公允價值調整(二零零八年：負公允價值調整15,300,000港元)。

部分蘇州錦華苑公寓於回顧年度經已出售，總代價約為20,400,000港元(二零零八年：5,300,000港元)。

應佔聯營公司業績主要為北京亮馬河於二零零九年為本集團貢獻盈利約6,100,000港元(二零零八年：23,800,000港元)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔盈利約為15,900,000港元(二零零八年：虧損33,200,000港元)，每股(基本)盈利約為1.4港仙(二零零八年：每股虧損為2.9港仙)。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零零九年十二月三十一日，現金及現金等價物約為356,400,000港元(二零零八年：135,100,000港元)。於二零零九年十二月三十一日，本集團的銀行借貸總額約為290,400,000港元(二零零八年：266,100,000港元)。須於一年內償還的貸款約為166,000,000港元(二零零八年：82,600,000港元)，而本集團於二零零九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33.3%(二零零八年：31.1%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零零九年十二月三十一日，本集團擁有流動資產約1,069,100,000港元(二零零八年：888,600,000港元)及流動負債約296,100,000港元(二零零八年：184,500,000港元)，流動資產淨值由二零零八年十二月三十一日之約704,100,000港元增加至二零零九年十二月三十一日之約773,000,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團錄得總資產約為1,542,800,000港元(二零零八年：1,435,900,000港元)，總負債約為671,200,000港元(二零零八年：580,600,000港元)，於二零零九年十二月三十一日，負債比率(總負債除以總資產)約為43.5%(二零零八年：40.4%)。本集團的資產淨值由二零零八年十二月三十一日之約855,400,000港元增加至二零零九年十二月三十一日之約871,600,000港元。

本集團已悉數支付全部土地儲備的土地費。

當有收購土地的機會出現，本集團將能夠利用內部資源及債務融資滿足資金需求。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款約271,100,000港元(二零零八年：171,600,000港元)，分別由若干本集團約141,500,000港元(二零零八年：139,200,000港元)的投資物業及約349,200,000港元(二零零八年：227,700,000港元)的發展中物業作為抵押。

或然負債

董事認為於二零零九年十二月三十一日並無重大或然負債。

匯率波動風險及有關對沖

本集團的貨幣資產、貸款和交易主要以人民幣、港元及美元計值。年內，該三種貨幣的匯率並無重大波動。本集團並沒有參與任何衍生工具活動，於二零零八年及二零零九年亦沒有使用任何金融工具以對沖資產負債表的風險。然而，人民幣的升值不利於港元對本集團的盈虧有正面貢獻。

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

於二零零九年十二月三十一日，本集團僱有118名(二零零八年：126名)員工，其中89名(二零零八年：98名)員工長駐中國內地，於香港特別行政區則僱有29名(二零零八年：28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。

末期股息

董事會建議派付截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股0.4港仙，將以現金配發予於二零一零年六月九日已登記在本公司股東名冊上的股東。惟須待股東於本公司應屆股東週年大會上批准，方可作實。有關股息單約於二零一零年六月二十四日寄予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年六月七日至二零一零年六月九日(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。

為了符合領取二零零九年度末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一零年六月四日下午四時三十分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。

截至二零零九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。

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。全體董事確認，彼等於截至二零零九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二零零九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二零零九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6,630,000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。

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)及聯交所網站(www.hkex.com.hk)。本公司將於適當時候向股東寄發二零零九年年報及通函連同即將舉行之股東周年大會通告。

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)、江森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，二零一零年三月二十五日