

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)

截至二零一零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（統稱「本集團」）截至二零一零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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	4	375,526	258,865
銷售成本		<u>(297,880)</u>	<u>(215,930)</u>
毛利		77,646	42,935
其他收入	4	4,965	2,164
銷售開支		(16,789)	(14,936)
行政開支		(41,648)	(30,341)
投資物業的公允價值調整		18,883	7,360
出售投資物業的收益／(虧損)		6,307	(1,754)
融資成本	5	(18,616)	(26,252)
應佔聯營公司業績		13,424	6,090
出售可供出售的金融資產的收益		<u>—</u>	<u>32,869</u>
除所得稅前盈利	6	44,172	18,135
所得稅開支	7	(17,379)	(6,133)
年度盈利		<u>26,793</u>	<u>12,002</u>
以下人士應佔年度盈利：			
本公司股東		18,061	15,854
非控股權益		8,732	(3,852)
		<u>26,793</u>	<u>12,002</u>
年內本公司股東應佔每股盈利	9	港仙	港仙
— 基本		<u>1.5</u>	<u>1.4</u>
— 攤薄		<u>1.5</u>	<u>1.4</u>

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年度盈利	26,793	12,002
其他全面收入		
換算國外業務的財務報表的匯兌收益	24,445	—
應佔換算一間聯營公司的財務報表的匯兌收益	3,041	—
應佔聯營公司酒店物業重估盈餘	4,536	5,149
	<hr/>	<hr/>
年度其他全面收入(扣減稅項後)	32,022	5,149
	<hr/>	<hr/>
年度全面收入總額	58,815	17,151
	<hr/>	<hr/>
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司股東	43,645	21,003
非控股權益	15,170	(3,852)
	<hr/>	<hr/>
	58,815	17,151
	<hr/>	<hr/>

綜合財務狀況報表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日		於二零零九年
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)	一月一日 千港元 (經重列)
資產及負債				
非流動資產				
商譽		37,048	37,048	37,048
物業、廠房及設備		64,522	26,004	29,665
投資物業		286,764	297,781	311,754
聯營公司的權益		124,757	110,947	123,674
可供出售的金融資產		—	—	43,318
遞延稅項資產		1,929	1,880	1,898
		<u>515,020</u>	<u>473,660</u>	<u>547,357</u>
流動資產				
發展中物業		521,244	541,855	657,376
待售物業		149,537	134,465	58,753
存貨		78	101	121
應收賬款	10	41	353	149
已付按金、預付款項及其他應收款項		32,335	36,000	37,024
受限制銀行存款		18,712	8,068	9,165
現金及現金等價物		422,108	348,296	125,973
		<u>1,144,055</u>	<u>1,069,138</u>	<u>888,561</u>
總資產		<u>1,659,075</u>	<u>1,542,798</u>	<u>1,435,918</u>
流動負債				
應付賬款	11	87,883	38,993	55,842
應計費用、已收按金及其他應付款項		71,982	81,334	35,133
稅項撥備		5,638	9,770	10,886
借貸		285,996	187,339	106,218
		<u>451,499</u>	<u>317,436</u>	<u>208,079</u>
流動資產淨值		<u>692,556</u>	<u>751,702</u>	<u>680,482</u>
總資產減流動負債		<u>1,207,576</u>	<u>1,225,362</u>	<u>1,227,839</u>
非流動負債				
借貸		148,571	250,677	270,263
可換股票據		73,672	72,942	72,212
遞延稅項負債		36,038	30,118	30,009
		<u>258,281</u>	<u>353,737</u>	<u>372,484</u>
總負債		<u>709,780</u>	<u>671,173</u>	<u>580,563</u>
資產淨值		<u>949,295</u>	<u>871,625</u>	<u>855,355</u>
權益				
本公司股東應佔股本及儲備				
股本		12,786	11,694	11,628
儲備		847,357	772,197	754,075
擬派末期股息		6,393	4,678	—
		<u>866,536</u>	<u>788,569</u>	<u>765,703</u>
非控股權益		<u>82,759</u>	<u>83,056</u>	<u>89,652</u>
權益總額		<u>949,295</u>	<u>871,625</u>	<u>855,355</u>

附註：

1. 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「香港財務報告準則」）以及香港公司條例的披露規定而編製。此外，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。

會計政策與本集團截至二零零九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二零一零年十二月三十一日止財政年度強制應用的若干新訂及經修訂準則及詮釋，詳情載於附註2。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 – 自二零一零年一月一日起生效

香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則的改善
香港會計準則第39號的修訂本	合資格對沖項目
香港財務報告準則第2號的修訂本	以股份為基礎的付款 – 集團現金結算以股份為基礎的付款交易
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） – 詮釋第17號	向股東分派非現金資產
香港詮釋第5號	財務報表的呈列 – 借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類

除下文所述者外，採納該等新訂及經修訂準則及詮釋並無對本集團的財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第3號（經修訂） – 業務合併

此項經修訂準則對業務合併的會計規定作出重大變動。該準則保留會計購買法（現稱為收購法）的主要特點。此項經修訂準則最主要的變動如下：

- 合併時與收購相關的成本於綜合收益表列賬為支出。該等成本過往列賬為收購成本的一部分。
- 已購入資產及已償負債一般按其於收購日的公允價值計量，惟經修訂準則載有特別及特定計量規定。
- 任何或然代價乃按其於收購日的公允價值計量。倘或然代價安排導致產生金融負債，則其後出現的任何變動一般於損益賬中確認。過往僅在可能須支付或然代價時，方會於收購日確認有關或然代價。

此項經修訂準則提前應用於收購日為二零一零年一月一日或之後的業務合併。本集團於本年度並無進行任何業務合併，故採納經修訂準則不會對本年度的業績及財務狀況產生任何影響。

香港會計準則第27號（經修訂） – 綜合及獨立財務報表

採納香港財務報告準則第3號（經修訂）規定須同時採納香港會計準則第27號（經修訂）。經修訂準則對非控股（前稱「少數股東」）權益的交易及失去附屬公司的控制權涉及的會計規定作出變動。與香港財務報告準則第3號（經修訂）的情況相近，經修訂準則將追溯應用。本集團於本年度並無進行任何非控股權益的交易，亦無出售其於附屬公司的任何股本權益。因此，採納經修訂準則不會對本年度的業績及財務狀況產生任何影響。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 – 自二零一零年一月一日起生效 (續)

香港詮釋第5號 – 財務報表的呈列 – 借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類

該詮釋用以澄清現有準則香港會計準則第1號財務報表的呈列，當中載列香港會計師公會作出的結論：定期貸款如包含貸款人擁有無附帶條件的權利可隨時要求償還貸款的條款，則不論貸款人是否可能會無故引用有關條款，均須根據香港會計準則第1號第69(d)段分類為流動負債。

為遵守香港詮釋第5號的規定，本集團已更改與包含按要求償還條款的定期貸款分類有關的會計政策。根據新政策，貸款人擁有無附帶條件的權利可隨時要求償還的定期貸款於財務狀況報表中分類為流動負債。以往該等定期貸款乃根據協定還款期進行分類，惟本集團於報告期末違反協議所載的任何貸款契諾或有理由相信貸款人會於可見將來援引即時還款條款下的權利則除外。

透過重新呈列於二零零九年一月一日的年初結餘，並隨後對截至二零零九年十二月三十一日止年度的比較數字作重新分類調整，本集團已追溯應用新會計政策。重新分類對任何已呈列期間的可呈報損益、全面收入總額或權益並無影響。

採納香港詮釋第5號對綜合財務狀況報表的影響載列如下：

	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 一月一日 千港元
增加 / (減少)			
流動負債			
借貸	35,242	21,327	23,569
非流動負債			
借貸	(35,242)	(21,327)	(23,569)

由於上述追溯重新分類，本集團已根據香港會計準則第1號財務報表的呈列呈列額外的綜合財務狀況報表。

3. 分類資料

管理層一般根據本集團的服務(即本集團所提供的主要產品及服務)以確認其營運分類。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	:	物業租賃及出售投資物業

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。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，釐定營運分類及呈報分類損益所使用的計量方法與過往年度所使用者相同。

分類間銷售按當時市價計算。

	二零一零年			
	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：				
來自外界客戶	364,737	10,789	-	375,526
分類間收益	-	117	(117)	-
總分類收益	364,737	10,906	(117)	375,526
可呈報分類盈利	36,927	18,320	-	55,247
銀行利息收入	2,443	103	-	2,546
物業、廠房及設備折舊	(293)	(2,775)	-	(3,068)
出售投資物業的收益	-	6,307	-	6,307
其他應收款項減值虧損	-	(554)	-	(554)
投資物業的公允價值調整	-	18,883	-	18,883
融資成本	14,759	2,427	-	17,186
可呈報分類資產	1,050,884	356,709	-	1,407,593
年內非流動分類資產添置	1,990	583	-	2,573
	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：				
來自外界客戶	245,163	13,702	-	258,865
分類間收益	-	117	(117)	-
總分類收益	245,163	13,819	(117)	258,865
可呈報分類盈利	383	2,060	-	2,443
銀行利息收入	761	80	-	841
物業、廠房及設備折舊	(129)	(2,781)	-	(2,910)
出售投資物業的虧損	-	(1,754)	-	(1,754)
投資物業的公允價值調整	-	7,360	-	7,360
融資成本	(16,335)	(3,283)	-	(19,618)
可呈報分類資產	966,957	360,186	-	1,327,143
年內非流動分類資產添置	73	872	-	945

3. 分類資料 (續)

如財務報表所呈列，本集團的營運分類總額與本集團主要財務數據對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
總分類盈利	55,247	2,443
應佔聯營公司業績	13,424	6,090
出售可供出售的金融資產的收益	—	32,869
公司間接開支	(25,494)	(24,139)
其他未分配收入	995	872
除所得稅前盈利	<u>44,172</u>	<u>18,135</u>
可呈報分類資產	1,407,593	1,327,143
商譽	37,048	37,048
聯營公司的權益	124,757	110,947
公司資產	<u>89,677</u>	<u>67,660</u>
總資產	<u>1,659,075</u>	<u>1,542,798</u>

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。

本集團擁有大量客戶，截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度並無來自特定外界客戶的重大收益。

4. 收益及其他收入

於本年度確認的收益(包括本集團的營業額)及其他收入呈列如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益		
營業額		
出售待售物業所得款項	364,737	245,163
租金收入	<u>10,789</u>	<u>13,702</u>
	<u>375,526</u>	<u>258,865</u>
其他收入		
利息收入	2,583	857
匯兌收益淨額	576	111
其他	<u>1,806</u>	<u>1,196</u>
	<u>4,965</u>	<u>2,164</u>

5. 融資成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
須於五年內償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	12,977	10,585
銀行透支	—	53
其他貸款	74	647
非控股股東貸款的應計利息開支	<u>4,450</u>	<u>7,208</u>
	<u>17,501</u>	<u>18,493</u>
須於五年後償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	3,073	3,997
可換股票據的利息費用	<u>4,480</u>	<u>4,480</u>
並非按公允價值於損益列賬的金融負債利息開支總額	25,054	26,970
減：撥充發展中物業資本的數額*	<u>(6,438)</u>	<u>(718)</u>
	<u>18,616</u>	<u>26,252</u>

* 融資成本已按年利率5.81%(二零零九年：5.76%)資本化。

有關分析列示銀行借貸的融資成本，包括根據貸款協議所載的協定計劃償還日期涵蓋按要求償還條款的定期貸款。截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，涵蓋按要求償還條款的銀行借貸的利息分別為1,355,000港元及1,939,000港元。

6. 除所得稅前盈利

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除所得稅前盈利乃經扣除／(計入)下列各項：		
確認為開支的待售物業成本	295,300	212,313
物業、廠房及設備折舊	4,066	4,189
減：撥充發展中物業資本的數額	(34)	(108)
	4,032	4,081
有關於本年度產生租金收入之投資物業的開支	2,580	3,618
有關土地及樓宇的經營租賃費用	1,271	1,056
核數師酬金	1,286	1,305
員工成本(包括董事酬金及退休福利金)	32,296	29,076
減：撥充發展中物業資本的數額	(9,858)	(11,252)
	22,438	17,824
確認為退休福利金開支的數額	1,024	2,189
出售物業、廠房及設備的虧損	40	417
其他應收款項減值虧損	1,055	-
出售投資物業的(收益)／虧損	(6,307)	1,754
匯兌收益淨額	(576)	(111)
出售可供出售的金融資產的收益	-	(32,869)

7. 所得稅開支

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期稅項 - 中國			
- 企業所得稅	(a)	10,258	5,257
- 土地增值稅(「土地增值稅」)	(b)	2,091	749
		12,349	6,006
遞延稅項		5,030	127
		17,379	6,133

附註：

- (a) 中國企業所得稅乃根據中國相關法律法規計算。截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度的適用所得稅稅率為25%。
- 由於本集團於本年度並無任何估計應課稅盈利(二零零九年：無)，故此並無就任何香港利得稅計提撥備。
- (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，包括土地使用權費用及所有物業發展開支)以累進率計算，由30%至60%不等。

8. 股息

年內應佔股息：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
擬派二零一零年末期股息每股普通股0.5港仙(二零零九年：0.4港仙)	6,393	4,678

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度後的擬派末期股息並未於報告期末確認為負債，但已列作該年度的保留盈利分派。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔盈利約18,061,000港元(二零零九年：15,854,000港元)及年內已發行普通股1,205,341,055股(二零零九年：1,165,791,312股)的加權平均數計算。

計算截至二零一零年十二月三十一日止年度的本公司股東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股東應佔每股盈利，但因有關股份具反攤薄影響，故並無計算在內。因此，本公司股東應佔每股攤薄盈利按本公司股東應佔盈利約18,061,000港元及截至二零一零年十二月三十一日止年度已發行普通股1,207,498,688股的加權平均數計算，即經調整已發行2,157,633份購股權的影響，用於計算每股基本盈利的普通股1,205,341,055股的加權平均數。

計算截至二零零九年十二月三十一日止年度的本公司股東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股東應佔每股盈利，但因有關股份具反攤薄影響，故並無計算在內。因此，本公司股東應佔每股攤薄盈利按本公司股東應佔盈利約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2,020,588份購股權的影響，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。

10. 應收賬款

應收賬款的信貸期一般為30至60天(二零零九年：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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
30天以內	21	284
31-60天	-	69
61-90天	20	-
	<u>41</u>	<u>353</u>

11. 應付賬款

本集團應付賬款的賬齡按發票日分析如下：

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
30天以內		106	317
31-60天		93	91
61-90天		93	60
91-365天		194	308
365天以上		<u>1,160</u>	<u>1,254</u>
代業主收取的租金	(a)	1,646	2,030
應計建築成本及其他項目相關開支	(b)	<u>86,237</u>	<u>36,963</u>
		<u>87,883</u>	<u>38,993</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) 上述金額包括於二零一零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86,237,000港元(二零零九年：36,963,000港元)，該金額乃根據相關協議條款及項目進度累計，且於二零一零年十二月三十一日尚未到期支付。

主席報告

業績及股息

截至二零一零年十二月三十一日止年度，新澤的收益較去年增加45%至375,500,000港元(二零零九年：258,900,000港元)，而本公司股東應佔盈利較去年增加14%至18,100,000港元(二零零九年：15,900,000港元)。

董事會已建議派付截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股0.5港仙(二零零九年：0.4港仙)，將以現金配發予於二零一一年四月十四日在本公司股東名冊上已登記的股東，並將尋求本公司股東於二零一一年四月十四日舉行的應屆股東週年大會批准支付該末期股息。預期股息單將約於二零一一年四月二十八日寄發予登記股東。

業務回顧及展望

縱使於二零一零年多項調控中國主要城市及自治市房地產市場炒賣活動的不利措施出台，本公司的年度收益仍錄得自上市以來的新高，此重大躍進是由於本公司在同一時間成功銷售蘇州市內三個不同市場及市場分佈的項目，分別為錦悅苑、錦澤苑及錦盛苑。此外，聯營公司北京亮馬河大廈有限公司(「北京亮馬河」)的盈利亦回升，並錄得理想業績貢獻。

展望將來，本集團相信中國房地產市場於未來數年將會充滿機遇與挑戰。由於通脹為政府的一大隱憂，利率將會無可避免地繼續上升，幅度相信比二零一零年更大，人民幣兌美元的升值壓力亦會持續。然而，為對抗通脹及保持個人資產價值，消費者對物業的需求將繼續保持強勁。在中國，為大筆個人財產作有效及風險較低的投資選擇渠道不多，此外，城市化趨勢持續加上舊城區的重建有助推動增長及帶動資金流入房地產市場。二線及三線城市以及該等城市的一線及二線區域皆提供土地供應，並具備良好發展潛力。

新澤透過向市場提供和推出更多具吸引力的房產，把握房價上升帶來的商機，同時維持合理的資本負債比率及理想的營業額。本集團傳統以來集中發展如蘇州等增長潛力龐大的二線城市及市內如吳中及吳江等一線及二線地區。該等地區具備良好的基建，能吸引業務營運和發展社區。本集團將繼續集中發展該等地區以及其他沿岸及內陸城市和地區，並相信該等地區價格相對低廉的土地(與一線城市相比)，加上居民收入增加將為本集團業務帶來正面影響。

本集團一直致力改善產品，亦使推出市場的房產類別更多元化，為以住宅為主的房產組合加入更多商用物業。中國持續不斷地發展經濟，強調可持續性及保護生態環保的特性，環保將成為買家及政府的重要考慮因素，因此，本集團將加強重視環保建築方法及物料。

本集團累積了住宅土地(低密度及高密度)以及商業發展土地(辦公室、零售及小型辦公室/家居辦公室(「SOHO」)單位)的良好土地儲備組合，可予集團未來數年作發展用途。除此之外，北京亮馬河在北京的酒店、辦公室及服務式公寓市場業務令本集團的高級管理層在北京市場累積了達數十年之經驗，預期該市場於來年將會帶來正面貢獻。

本集團業務得以發展及擴充，全賴策略夥伴及銀行一直以來的支持及參與，本集團對此深存感激。本人謹藉此機會向全體董事同寅、員工及同僚衷心致謝，感謝他們在過去一年作出的努力及貢獻，為投資者及股東帶來更大回報。

管理層討論與分析

業務回顧

於二零一零年，本集團繼續專注在蘇州及北京從事物業發展及投資。本集團亦積極拓展及分析江蘇省內外具高發展潛力的城市，而本集團正就部分潛在業務機會進行磋商。

物業發展

於回顧年內，第一季房地產市場暢旺，促使中央政府採取措施，壓制過熱市場的過度價格增長，此舉亦難免影響了一般買家的情緒。然而，集團大部分銷售乃於該等措施生效前已經進行。此外，由於我們所專注的市場及地區的住房普遍被視為較能為居民所負擔，故於這些市場及地區政府措施實施速度相對較為滯後。

年內，本集團於蘇州的發展項目按計劃進行，而銷售額普遍超逾目標。

1. 錦悅苑，蘇州吳中

錦悅苑第三期包括兩座樓高十一層的大樓，其中包括206個SOHO單位及12個零售單位，總樓面面積分別約10,429平方米及5,538平方米。所有SOHO單位均已全數售出，且二零一零年已交付約9,962平方米，於二零一零年產生約67,300,000港元的收益，而餘下的467平方米將於二零一一年交付。零售部分取得約3,785平方米的合約銷售，帶來約36,700,000港元的營業額，並將於二零一一年上半年交付。餘下約1,753平方米的零售面積預期亦將於二零一一年內售出。

2. 錦澤苑，蘇州吳中光福鎮

屬於第一期相等於總樓面面積約13,475平方米的55個住宅單位經已於二零一零年售出及交付，帶來約124,700,000港元的銷售額。該期項目餘下16個未出售單位預期將於二零一一年內售出。

第二期的建築工程已於二零一零年八月動工。該期項目110個低密度排屋的總樓面面積約為24,000平方米。預期將於二零一一年年底竣工及交付。我們計劃於二零一一年中開始預售。

第三期的建築工程將於二零一一年初動工。此為項目的最後一期，包括約84間低密度住宅單位，總樓面面積約為20,000平方米。

3. 錦盛苑，蘇州吳江盛澤鎮

該項目的總地盤面積約為86,200平方米，總樓面面積約154,480平方米，分為四期發展。

總樓面面積約40,980平方米的第一期建築工程已於二零一零年底竣工。於回顧年內，約28,800平方米的四座高層住宅大廈經已售出及交付，產生約172,000,000港元的收益。一間會所連同按規劃之社區及物業管理區域亦已完成。

包括另外四座高層公寓大樓的第二期建築工程已於二零一零年中動工，並計劃於二零一一年底前交付。該項目的總樓面面積約35,900平方米。預售已於二零一零年底開展，市場反應熱烈。

第三及四期的總樓面面積將分別約為19,400平方米及58,200平方米。第三期將包括86間低密度住宅單位，而第四期將包括另外6座高層住宅大廈。該兩期項目的建築工程預期均於二零一一年內動工。

4. 吳中辦公室大樓，蘇州吳中

該物業的設計配置將包括辦公室、SOHO單位及零售空間。該物業位於面積約14,600平方米的地盤上，許可總樓面面積約為58,400平方米。吳中地方政府已確認於區內興建一條出口將設於該項目外圍的地下鐵路，將於2至3年內竣工。

物業投資

貫通蘇州市新區的蘇州地下鐵路預期將於二零一二年啟用。本集團於蘇州市新區的零售及住宅投資物業的價值因而上升，集團之投資物業靠近於蘇州市新區其中一個位於濱河路的地下鐵出口。

1. 錦華商業中心，蘇州市新區

於回顧年內，該11,023平方米的商業中心產生約5,000,000港元的租金收入。於二零一零年十二月三十一日，出租率為94%。租客中包括有蘇州知名連鎖零售商舖，因而錦華商業中心逐漸成為蘇州市新區商業中心區主要道路獅山路的時尚及飲食中心。

2. 錦麗商業中心，蘇州市新區

錦麗商業中心為一座三層高的零售中心，總樓面面積約4,481平方米。於回顧年內，出租率為100%，年租約為2,400,000港元。租戶提升店內裝潢及產品組合，顯示對零售市場充滿信心。由於該物業毗鄰新蘇州地下鐵路的濱河路出口，本集團預期於二零一二年至二零一三年續租後，租金將顯著上升。

3. 蘇州錦華苑公寓

於二零一零年，憑藉年初暢旺的二手住房市場，本集團把握高價出售約4,500平方米的投資公寓單位經已入賬，所得款項約為48,200,000港元。於二零一零年底，本集團尚持有約8,580平方米的公寓單位。於回顧年內的租賃收益約為3,400,000港元。

4. 於北京亮馬河大廈有限公司(「北京亮馬河」)的投資

相對二零零九年的6,100,000港元，北京亮馬河於二零一零年為本集團貢獻13,400,000港元。辦公大樓的出租率於年底上升至接近100%。酒店房間、服務式公寓及會議中心的收益全年亦穩步上揚。受惠於北京旅遊業復甦，以及假若全球經濟復甦步伐加快，國家首都將順理成章成為商務會議及大會的最佳舉辦地點之一，而北京亮馬河於地理位置及設施方面均處於優越位置。

物業管理

本集團繼續在蘇州外聘執照齊備的當地合資格物業管理公司，並按照當地規則及規例，於適當時間就本集團的各項目成立業主組織，從而讓我們專注在業務發展、市場推廣及營銷方面，減低物業管理業務勞動力密集所帶來的風險以及勞資糾紛的機會。

策略夥伴

Spinnaker Capital Group

Spinnaker Capital Group自二零零六年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非控股股東。

亞洲金融集團

亞洲金融集團自二零零七年始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。亞洲金融集團並持有本公司5%可換股票據。

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。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為375,500,000港元(二零零九年：258,900,000港元)，較去年增加45%。本集團的收益增加主要是由於已確認物業發展項目的銷售收益增加。

已確認物業發展項目銷售的收益包括銷售錦澤苑第一期55個低密度住宅單位、錦悅苑第三期197個SOHO單位以及錦盛苑第一期365個住宅單位，分別約124,700,000港元、約67,300,000港元及約172,000,000港元。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團的已售發展物業總建築面積約為52,300平方米(二零零九年：33,400平方米)。

此外，截至二零一零年十二月三十一日止年度，投資物業的租賃收益約為10,800,000港元(二零零九年：13,700,000港元)。投資物業蘇州錦華苑及兩間商場所產生的租賃收益分別約為3,400,000港元(二零零九年：6,700,000港元)及約7,400,000港元(二零零九年：7,000,000港元)。

經營業績

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團的毛利約為77,600,000港元(二零零九年：42,900,000港元)。毛利上升主要是由於物業發展項目的銷售收益增加。截至二零一零年十二月三十一日止年度的毛利率約為21%，而去年則約為17%。

年內的融資成本約為18,600,000港元，而去年則為26,300,000港元，此減幅主要是由於年內撥充發展中物業的融資成本6,400,000港元(二零零九年：700,000港元)、項目融資貸款的利息開支因二零一零年利率下降而減少，以及非控股股東貸款的應計利息開支因二零一零年應計利率下降而減少。融資成本包括約4,500,000港元(二零零九年：7,200,000港元)的非現金流出項目，乃屬於非控股股東貸款的應計利息開支。

於二零一零年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出截至二零一零年十二月三十一日止年度為數約18,900,000港元(二零零九年：7,400,000港元)的正公允價值調整。

年內，若干投資物業經已出售，總代價約為48,200,000港元(二零零九年：20,400,000港元)。

應佔聯營公司業績主要為北京亮馬河於年內為本集團貢獻盈利約13,400,000港元(二零零九年：6,100,000港元)。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔盈利約為18,100,000港元(二零零九年：15,900,000港元)，每股基本盈利為1.5港仙(二零零九年：1.4港仙)。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一零年十二月三十一日，現金及現金等價物約為422,100,000港元(二零零九年：348,300,000港元)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團的銀行借貸總額約為319,900,000港元(二零零九年：290,400,000港元)。分類為流動負債的借貸約為286,000,000港元(二零零九年：187,300,000港元)，而本集團於二零一零年十二月三十一日的資本負債比率(按銀行借貸除以總權益計算)約為34%(二零零九年：33%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有流動資產約1,144,100,000港元(二零零九年：1,069,100,000港元)及流動負債約451,500,000港元(二零零九年：317,400,000港元)，流動資產淨值由二零零九年十二月三十一日約751,700,000港元減少至二零一零年十二月三十一日約692,600,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團錄得總資產約1,659,100,000港元(二零零九年：1,542,800,000港元)及總負債約為709,800,000港元(二零零九年：671,200,000港元)，負債比率(總負債除以總資產)約為43%(二零零九年：44%)。本集團的資產淨值於二零一零年十二月三十一日約為949,300,000港元(二零零九年：871,600,000港元)。

本集團已悉數支付其所收購作發展用途的全部土地的土地費。

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

於二零一零年十二月三十一日，銀行貸款約308,500,000港元(二零零九年：246,100,000港元)，分別由若干本集團約40,000,000港元(二零零九年：無)的物業、廠房及設備、約146,300,000港元(二零零九年：141,500,000港元)的投資物業及約315,700,000港元(二零零九年：349,200,000港元)的發展中物業作為抵押。

或然負債

本公司董事認為於二零一零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。於回顧年內，除人民幣對美元及港元的匯率有所升值外，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，截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度亦沒有使用任何金融工具以對沖財務狀況報表的風險。然而，人民幣兌港元的匯率升值對本集團的業績有正面貢獻。

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

於二零一零年十二月三十一日，本集團僱有109名(二零零九年：118名)員工，其中81名(二零零九年：89名)員工長駐中國內地，於香港特別行政區則僱有28名(二零零九年：29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二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股0.5港仙，將以現金配發予於二零一一年四月十四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。有關股息單約於二零一一年四月二十八日寄予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一一年四月十二日至二零一一年四月十四日(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。

為了符合領取二零一零年度末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一一年四月十一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。

截至二零一零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，彼等於截至二零一零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二零一零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香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。無保留意見之核數師報告將隨二零一零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109,200,000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。

刊發全年業績公佈、年報及通函

本業績公佈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二零一零年年報及通函連同股東週年大會通告。

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，二零一一年三月十六日