

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)

## **截至二零一一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」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>收益</b>	4	375,182	375,526
銷售成本		(318,494)	(297,880)
<b>毛利</b>		<b>56,688</b>	77,646
其他收入	4	10,990	4,965
銷售開支		(13,848)	(16,789)
行政開支		(43,523)	(41,648)
投資物業的公允價值調整		8,400	18,883
出售投資物業的收益		835	6,307
融資成本	5	(6,205)	(18,616)
應佔聯營公司業績		18,500	13,424
沖銷可換股票據的虧損		(829)	-
<b>除所得稅前盈利</b>	6	<b>31,008</b>	44,172
所得稅開支	7	(20,131)	(17,379)
<b>年度盈利</b>		<b>10,877</b>	26,793
<b>以下人士應佔年度盈利：</b>			
本公司股東		12,163	18,061
非控股權益		(1,286)	8,732
		<b>10,877</b>	26,793
<b>年內本公司股東應佔每股盈利</b>	9	<b>港仙</b>	<b>港仙</b>
— 基本		<b>0.95</b>	1.50
— 攤薄		<b>0.95</b>	1.50

## 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>年度盈利</b>	<b>10,877</b>	26,793
<b>其他全面收入</b>		
換算國外業務的財務報表的匯兌收益	38,611	24,445
應佔換算一間聯營公司的財務報表的匯兌收益	5,499	3,041
應佔一間聯營公司酒店物業重估盈餘	2,465	4,536
<b>年度其他全面收入(扣減稅項後)</b>	<b>46,575</b>	32,022
<b>年度全面收入總額</b>	<b>57,452</b>	58,815
<b>以下人士應佔全面收入總額：</b>		
本公司股東	50,768	43,645
非控股權益	6,684	15,170
	<b>57,452</b>	58,815

## 綜合財務狀況報表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 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		60,904	64,522
投資物業		297,340	286,764
於聯營公司的權益		134,306	124,757
遞延稅項資產		2,011	1,929
		<u>531,609</u>	<u>515,020</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		446,056	521,244
待售物業		284,086	149,537
存貨		74	78
應收賬款	10	84	41
已付按金、預付款項及其他應收款項		48,952	32,335
可收回稅款		1,294	—
受限制銀行存款		92,860	18,712
現金及現金等價物		265,725	422,108
		<u>1,139,131</u>	<u>1,144,055</u>
<b>總資產</b>			
		<u>1,670,740</u>	<u>1,659,075</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	89,865	87,883
應計費用、已收按金及其他應付款項		89,484	71,982
稅項撥備		—	5,638
借貸		187,247	285,996
		<u>366,596</u>	<u>451,499</u>
<b>流動資產淨值</b>			
		<u>772,535</u>	<u>692,556</u>
<b>總資產減流動負債</b>			
		1,304,144	1,207,576
<b>非流動負債</b>			
借貸		190,654	148,571
可換股票據		69,675	73,672
遞延稅項負債		40,691	36,038
		<u>301,020</u>	<u>258,281</u>
<b>總負債</b>			
		<u>667,616</u>	<u>709,780</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>1,003,124</u>	<u>949,295</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔股本及儲備</b>			
股本		12,845	12,786
儲備		895,341	847,357
擬派末期股息		3,854	6,393
		<u>912,040</u>	<u>866,536</u>
<b>非控股權益</b>			
		<u>91,084</u>	<u>82,759</u>
<b>權益總額</b>			
		<u>1,003,124</u>	<u>949,295</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二零一零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二零一一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 – 自二零一一年一月一日起生效

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年對香港財務報告準則的改善
香港會計準則第32號的修訂本	供股的分類
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) – 詮釋第14號的修訂本	最低資金規定的預付款項
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) – 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露

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

### 香港財務報告準則第3號(修訂本) – 業務合併

作為二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改善部分，香港財務報告準則第3號已作出修訂，以澄清按公允價值或按非控股權益(「非控股權益」)在被收購方可識別資產淨值中已確認款項之所佔比例份額計量非控股權益的選擇，限制為現時擁有權益的工具，並賦予其持有人權利，於清盤時按比例分佔被收購方之資產淨值。除非香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，否則所有非控股權益之其他組成部分均以收購日期之公允價值計量。本集團已修訂其有關計量非控股權益之會計政策，由於本集團於二零一一年並無任何業務收購事項，故採納有關修訂本對本集團之財務報表並無影響。

### 香港會計準則第24號(經修訂) – 關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂)對關連人士之釋義作出修訂並澄清其涵義。有關修訂可能會導致獲識別為報告實體之關連人士之該等人士出現變更。本集團已修訂有關識別關連人士之會計政策，並已根據經修訂之釋義重新評估對手方交易。經重新評估後，並無識別出新的關連人士。在新會計政策下，過往年度識別之關連人士並無變動，而本集團之結論為經修訂之釋義對本集團於本年度及過往年度之關連人士披露並無任何重大影響。

香港會計準則第24號(經修訂)亦引進適用於關連人士交易的簡化披露規定，當中本集團與對手方受政府、政府機關或類似法團的共同控制、聯手控制或重大影響。由於本集團並非政府關連實體，故該等新披露與本集團並不相關。

## 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。

### 3. 分類資料(續)

截至二零一一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。

	二零一一年			
	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	362,763	12,419	–	375,182
分類間收益	6,481	122	(6,603)	–
<b>總分類收益</b>	<b>369,244</b>	<b>12,541</b>	<b>(6,603)</b>	<b>375,182</b>
<b>可呈報分類盈利</b>	<b>28,763</b>	<b>6,556</b>	<b>–</b>	<b>35,319</b>
銀行利息收入	5,245	675	–	5,920
物業、廠房及設備折舊	(547)	(2,860)	–	(3,407)
出售投資物業的收益	–	835	–	835
待售物業減值虧損	(1,507)	–	–	(1,507)
投資物業的公允價值調整	–	8,400	–	8,400
融資成本	(3,452)	(2,753)	–	(6,205)
<b>可呈報分類資產</b>	<b>1,063,784</b>	<b>363,863</b>	<b>–</b>	<b>1,427,647</b>
年內非流動分類資產添置	29	262	–	291
	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)	–
<b>總分類收益</b>	<b>364,737</b>	<b>10,906</b>	<b>(117)</b>	<b>375,526</b>
<b>可呈報分類盈利</b>	<b>36,927</b>	<b>18,320</b>	<b>–</b>	<b>55,247</b>
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)
<b>可呈報分類資產</b>	<b>1,050,884</b>	<b>356,709</b>	<b>–</b>	<b>1,407,593</b>
年內非流動分類資產添置	1,990	583	–	2,573

### 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
總分類盈利	35,319	55,247
應佔聯營公司業績	18,500	13,424
沖銷可換股票據的虧損	(829)	—
公司間接開支	(23,903)	(25,494)
其他未分配收入	1,921	995
<b>除所得稅前盈利</b>	<b>31,008</b>	<b>44,172</b>
可呈報分類資產	1,427,647	1,407,593
商譽	37,048	37,048
聯營公司的權益	134,306	124,757
公司資產	71,739	89,677
<b>總資產</b>	<b>1,670,740</b>	<b>1,659,075</b>

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，截至二零一一年及二零一零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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>收益</b>		
營業額		
出售待售物業所得款項	362,763	364,737
租金收入	12,419	10,789
	<b>375,182</b>	<b>375,526</b>
<b>其他收入</b>		
利息收入	6,005	2,583
匯兌收益淨額	2,937	576
其他	2,048	1,806
	<b>10,990</b>	<b>4,965</b>

## 5. 融資成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
須於五年內償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	13,022	12,977
其他貸款	-	74
非控股股東貸款的應計利息開支	2,315	4,450
	<u>15,337</u>	<u>17,501</u>
須於五年後償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	2,916	3,073
可換股票據的利息費用	5,669	4,480
	<u>8,585</u>	<u>7,553</u>
並非按公允價值於損益列賬的金融負債利息開支總額	23,922	25,054
減：撥充發展中物業資本的數額*	(17,717)	(6,438)
	<u>6,205</u>	<u>18,616</u>

\* 融資成本已按年利率3.15% (二零一零年：5.81%) 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。截至二零一一年及二零一零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約為1,634,000港元及1,355,000港元。

## 6. 除所得稅前盈利

	二零一一年 千港元	二零一零年 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	315,423	295,300
物業、廠房及設備折舊	4,758	4,066
減：撥充發展中物業資本的數額	(36)	(34)
	4,722	4,032
有關於本年度產生租金收入之投資物業的開支	3,071	2,580
有關土地及樓宇的經營租賃費用	336	1,271
核數師酬金	1,350	1,286
員工成本(包括董事酬金及退休福利金)	36,626	32,296
減：撥充發展中物業資本的數額	(11,697)	(9,858)
	24,929	22,438
確認為退休福利金開支的數額	1,396	1,024
出售物業、廠房及設備的虧損	15	40
其他應收款項減值虧損	-	1,055
待售物業的減值虧損	1,507	-
出售投資物業的收益	(835)	(6,307)
沖銷可換股票據的虧損	829	-
匯兌收益淨額	(2,937)	(576)
	<u>(2,937)</u>	<u>(576)</u>

## 7. 所得稅開支

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>即期稅項－中國</b>			
－企業所得稅	(a)	5,270	10,258
－土地增值稅(「土地增值稅」)	(b)	11,741	2,091
		<b>17,011</b>	12,349
<b>遞延稅項</b>		<b>3,120</b>	5,030
		<b>20,131</b>	17,379

附註：

- (a) 中國企業所得稅乃根據中國相關法律法規計算。截至二零一一年及二零一零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(二零一零年：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，包括土地使用權成本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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
擬派二零一一年末期股息每股普通股0.3港仙(二零一零年：0.5港仙)	<b>3,854</b>	6,393

截至二零一一年及二零一零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12,163,000港元(二零一零年：18,061,000港元)及年內已發行普通股的加權平均數1,279,169,644股(二零一零年：1,205,341,055股)計算。

計算截至二零一一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12,163,000港元及截至二零一一年十二月三十一日止年度已發行普通股的加權平均數1,280,795,438股計算，即經調整已發行1,625,794份購股權的影響，用於計算每股基本盈利的普通股的加權平均數1,279,169,644股。

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的加權平均數1,207,498,688股計算，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的加權平均數1,205,341,055股。



## 10. 應收賬款

應收賬款的信貸期一般為30至60天(二零一零年：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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
30天以內	63	21
31—60天	—	—
61—90天	—	20
91—120天	—	—
121—365天	21	—
	<u>84</u>	<u>41</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	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
30天以內		171	106
31—60天		64	93
61—90天		—	93
91—365天		70	194
365天以上		1,253	1,160
代業主收取的租金	(a)	1,558	1,646
應計建築成本及其他項目相關開支	(b)	88,307	86,237
		<u>89,865</u>	<u>87,883</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) 上述金額包括於二零一一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88,307,000港元(二零一零年：86,237,000港元)，該金額乃根據相關協議條款及項目進度累計，且於二零一一年十二月三十一日尚未到期支付。

## 主席報告

### 業績及股息

截至二零一一年十二月三十一日止年度，新澤的收益由去年約375,500,000港元微跌至二零一一年約375,200,000港元，而本公司股東應佔盈利較去年減少約33%至約12,200,000港元(二零一零年：18,100,000港元)。

董事會已建議派付截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股0.3港仙(二零一零年：0.5港仙)，將以現金配發予於二零一二年五月二十二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二零一二年五月十五日舉行的應屆股東週年大會批准支付該末期股息。預期股息單將約於二零一二年七月份寄發予登記股東。

### 業務回顧及展望

自二零一一年下半年起，中國中央政府堅決採取緊縮措施及遏抑物業買賣，以調低房價及遏止投資炒賣活動。此外，為收拾建築業的爛攤子及為有需要人士提供房屋，地方政府機關或其相關房地產公司已加快建設保障性住房項目。貨幣政策維持「審慎」，導致短期信貸收緊，但有關政策在中期能帶來穩定局面。首次置業人士的按揭貸款環境已稍為改善，但不少城市仍繼續實施限購令(「限購令」)，限制購買住房的上限為兩套。中國人民銀行亦繼續收緊銀行體系的流動資金，首先是大幅調高每月通脹率。

所有該等政策導致多個房價較高的城市的新房價格自二零一一年第四季起回落並持續下跌。地方政府的土地銷售自二零一一年下半年起亦因發展商收購土地的需求減少而有所下跌，有關土地一般位於經濟較不發達的地方，且用作發展商業項目而非住宅項目。儘管如此，土地拍賣的開價仍高。因此，期內已取消不少土地拍賣，或有關拍賣的反應欠佳，一般只有國有買家仍然活躍於市場。

蘇州的房屋市場受到限購令影響，但我們位於吳江市盛澤的主要項目並不受限購令影響。一般而言，緊縮措施對房價較低的個別城市(如蘇州)及中、下收入階層的影響較小，個別城市及階層仍然表現出購買房屋之意欲。於是次推行緊縮措施期間，審慎的發展商將繼續推售其存貨(預期大部分買家均為終端用家)、提早取得項目融資及為建築工程維持足夠的現金流量。物業價格最終下調(尤其是高級城市的價格大幅下跌)，應可紓緩政策的壓力，有望解除中央政府所推行的部分或所有遏抑措施。房地產及建築業在發展中國經濟及出口和消費需求方面將繼續扮演重要角色。

本人亦謹藉此機會衷心感謝其他策略夥伴、股東及貸款人於期內一直給予的支持，並感謝全體董事同寅、同僚及員工於過去一年作出的努力和貢獻。

## 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物業發展及投資業務。本集團亦繼續審慎拓展江蘇省內外具高發展潛力的城市，以把握發展良好業務前景的商機。

### 物業發展

於二零一一年，遏止房屋投資及炒賣活動的緊縮措施更趨嚴厲，並延伸至全國各地。蘇州的購房限制及信貸控制政策令房地產市場降溫，交易量因而減少，而新房價格亦有所回落。然而，二手市場的價格則相對保持穩定。

年內，蘇州吳江市並不受限購令限制，而本集團亦抓緊機會加快錦盛苑第一及二期的銷售，銷情不俗。

回顧年內，本集團於蘇州的發展項目按計劃進行。進度概要如下：

1. **錦悅苑**，蘇州吳中

該項目第三期包括2座樓高11層的大樓，其中包括206個小型辦公室／家居辦公室（「SOHO」）單位及12個零售單位，總樓面面積分別約10,400平方米及5,500平方米。年內，餘下467平方米的SOHO及所有零售單位均已全數售出，並分別入賬約3,200,000港元及51,900,000港元的收益。

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1,800平方米的7個住宅單位經已於年內售出，帶來約19,900,000港元的銷售營業額。

包括約110個低密度排屋及總樓面面積約為24,700平方米的第二期建築工程已於二零一一年底竣工。雖然年內市場環境嚴峻，我們仍售出3個總樓面面積637平方米的單位，並於二零一一年入賬，產生約7,900,000港元的收益。住宅單位的目標主要為鄰近郊區獲拆遷賠償，或由附近公寓移遷的首次置業客戶。

第三期的建築工程已於二零一一年初展開。項目的最後一期將包括約84間住宅單位，總樓面面積約為20,000平方米。預期將於二零一二年下半年竣工。

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154,500平方米，分為四期發展。

總樓面面積約41,000平方米的第一期建築工程已於二零一零年底竣工。年內，其餘約7,700平方米的4座高層住宅大樓經已售出，產生約49,200,000港元的收益。

於二零一一年底，包括4座高層住宅大樓及總樓面面積約35,900平方米的第二期建築工程已如期竣工。總樓面面積約32,700平方米約227,800,000港元的收益的所得款項經已於年內入賬。

包括約86間低密度住宅單位，總樓面面積約為19,400平方米的第三期已於二零一一年中開展建築工程。二零一一年第四季已開始預售，數幢別墅亦已入賬及訂立預售協議。預期於二零一二年交付。

第四期將包括總樓面面積約58,200平方米的其餘6座高層住宅大樓。打樁工程階段已於二零一一年完成，本集團將審慎安排建築工程以配合政府措施及該市的市場需求。

4. **吳中辦公室大樓**，蘇州吳中

該項目的地盤面積約為14,600平方米。大樓設計包括辦公室、SOHO單位及零售空間，可出售總樓面面積約為58,400平方米。於年末，該項目已開始其打樁工程。

## 物業投資

年內，本集團於錦華苑的零售投資物業受惠於蘇州市新區（「蘇州市新區」）政府所制定於本集團投資物業所在的主要商業中心區（「商業中心區」）增加辦公室空間及住宅區的策略。本集團投資物業的二手買賣於二零一一年放緩，因此我們已將注意力放回單位租賃上，留待價格高企時才出售。

1. **錦華商業中心**，蘇州市新區

雖然通脹壓力及日本地震對上半年蘇州的零售業造成負面影響，然而，通脹率自二零一一年七月起似乎有所緩和，令日本僑民重拾信心。此外，越來越多居民遷入蘇州市新區的商業中心區居住，為該約11,000平方米的商業中心帶來更多潛在客戶，而本集團仍能吸引知名的連鎖零售商舖成為新租客。於報告期內，錦華商業中心產生約6,100,000港元的租金收入，而於年末的出租率為99%。

## 2. 錦麗商業中心，蘇州市新區

3層高的零售中心及總樓面面積約為4,500平方米的錦麗商業中心於年末全部租出，產生約2,600,000港元的租金收入。

## 3. 蘇州錦華苑公寓

年內的租金收入約3,700,000港元。二手住房市場的銷售量因緊縮措施而下降，然而價格仍然穩定。於二零一一年，本集團售出960平方米投資公寓單位，所得款項約為11,900,000港元。於二零一一年十二月三十一日，本集團繼續持有約7,600平方米(47個)的公寓單位。

## 4. 於北京亮馬河大廈有限公司(「北京亮馬河」)的投資

相對二零一零年，北京亮馬河的營運業績於年內逐見改善。在北京亮馬河管理層不懈努力下，北京亮馬河酒店及服務式公寓的入住率逐漸提升，而辦公大樓的出租率仍維持接近100%。

## 物業管理

本集團繼續其外判政策，經審慎的盡職審查後，在蘇州委任執照齊備的當地合資格物業管理公司。各已完成項目的業主組織已按照當地規則及規例成立。

## 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(「亞洲金融集團」)自二零零七年開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。亞洲金融集團亦持有本公司的可換股票據。

## 重要企業事項

二零一一年七月五日，本公司與亞洲金融集團(控股)有限公司及亞洲保險有限公司(統稱「可換股票據認購者」)就發行本金總額為75,000,000港元的6%可換股票據(「二零一一年可換股票據」)訂立認購協議(「認購協議」)。

根據認購協議，二零一一年可換股票據的認購款項已直接用於抵銷贖回本公司於二零零七年向可換股票據認購者發行的可換股票據的部分贖回金額。

認購協議之所有先決條件(其中包括取得本公司股東於二零一一年九月十六日舉行的股東特別大會上批准)已達成，而二零一一年可換股票據已於二零一一年九月三十日發行予可換股票據持有人。二零一一年可換股票據為本集團提供了更多的靈活性，允許本集團把原定二零一二年到期的債務再融資，現延長至二零一四年。

## 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。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為375,200,000港元(二零一零年：375,500,000港元)，較去年輕微下跌。

物業發展項目已確認的銷售收益包括銷售錦澤苑第一及二期10個低密度排屋；錦悅苑第三期9個SOHO單位、12個零售單位及66個車位；以及錦盛苑第一及二期423個住宅單位，分別錄得約27,800,000港元、57,900,000港元及277,000,000港元之收益。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的已售發展物業總樓面面積約為48,900平方米(二零一零年：52,300平方米)。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，投資物業的租賃收益約為12,400,000港元(二零一零年：10,800,000港元)。位於錦華苑及2座零售中心的投資物業所產生的租賃收益分別約為3,700,000港元(二零一零年：3,400,000港元)及8,700,000港元(二零一零年：7,400,000港元)。

### **經營業績**

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的毛利約為56,700,000港元(二零一零年：77,600,000港元)。毛利下跌主要是由於物業發展項目的銷售毛利率減少。截至二零一一年十二月三十一日止年度的毛利率約為15%，而去年則約為21%。

年內的融資成本約為6,200,000港元，而去年則約為18,600,000港元，此減幅主要是由於二零一一年應計利率下調，導致非控股股東貸款的應計利息開支減少及於發展中物業資本化的融資成本增加。融資成本包括約1,200,000港元(二零一零年：4,500,000港元)的非現金項目，乃屬於非控股股東貸款的應計利息開支。

於二零一一年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出截至二零一一年十二月三十一日止年度為數約8,400,000港元(二零一零年：18,900,000港元)的正公允價值調整。

年內，若干投資物業經已售出，總代價約為11,900,000港元(二零一零年：48,200,000港元)。

於二零一一年九月三十日，本公司發行本金總額為75,000,000港元的6%可換股票據，認購款項已直接用於抵銷贖回二零零七年所發行的可換股票據的部分贖回金額。年內錄得約800,000港元的沖銷可換股票據的虧損。

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18,500,000港元(二零一零年：13,400,000港元)。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔盈利約為12,200,000港元(二零一零年：18,100,000港元)，每股基本盈利約為0.95港仙(二零一零年：1.50港仙)。

### **流動資金、財務資源及資本負債比率**

於二零一一年十二月三十一日，現金及現金等價物約為265,700,000港元(二零一零年：422,100,000港元)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團的銀行借貸總額約為265,200,000港元(二零一零年：319,900,000港元)。分類為流動負債的借貸約為187,200,000港元(二零一零年：286,000,000港元)，而本集團於二零一一年十二月三十一日的資本負債比率(按銀行借貸總額除以總權益計算)約為26%(二零一零年：34%)。

### **流動資產、總資產及資產淨值**

於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有流動資產約1,139,100,000港元(二零一零年：1,144,100,000港元)及流動負債約366,600,000港元(二零一零年：451,500,000港元)，流動資產淨值由二零一零年十二月三十一日約692,600,000港元增加至二零一一年十二月三十一日約772,500,000港元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團錄得總資產約1,670,700,000港元(二零一零年：1,659,100,000港元)及總負債約為667,600,000港元(二零一零年：709,800,000港元)，負債比率(總負債除以總資產)約為40%(二零一零年：43%)。本集團的資產淨值於二零一一年十二月三十一日約為1,003,100,000港元(二零一零年：949,300,000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所有土地費。

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**

於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款約243,100,000港元(二零一零年：308,500,000港元)，分別由若干本集團約39,100,000港元(二零一零年：40,000,000港元)的土地及樓宇、約158,700,000港元(二零一零年：146,300,000港元)的投資物業及約211,000,000港元(二零一零年：315,700,000港元)的發展中物業作為抵押。

### **或然負債**

董事認為於二零一一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，除人民幣兌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，截至二零一一年及二零一零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，人民幣兌港元匯率的任何升值將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**

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱有106名(二零一零年：109名)員工，其中78名(二零一零年：81名)員工長駐中國內地，於香港特別行政區則僱有28名(二零一零年：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，如購股權計劃。

### **末期股息**

董事會建議派付截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股0.3港仙，將以現金配發予於二零一二年五月二十二日已登記在本公司股東名冊上的股東。有關股息單將於二零一二年七月份寄發予本公司股東，惟須待股東於本公司將於二零一二年五月十五日舉行的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准，方可作實。

### **暫停辦理股份過戶登記手續**

本公司將於二零一二年五月十日至二零一二年五月十四日(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。

為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及適當之過戶表格必須於二零一二年五月九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。

該建議末期股息須於股東週年大會上獲股東批准。收取建議末期股息權利之記錄日期為二零一二年五月二十二日。為釐定股東收取建議末期股息之權利，本公司將於二零一二年五月二十一日至二零一二年五月二十二日，暫停辦理股份過戶登記，在此期間將不辦理本公司股份之過戶手續。

為符合資格領取建議末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一二年五月十八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。

截至二零一一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，彼等於截至二零一一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二零一一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集團之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二零一一年年報一併寄發予股東。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範疇

於本公佈所載之財務數字經由本集團之核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司認同為本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度已審核之綜合財務報表所載數額。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此履行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行之核證聘用，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無對本公佈發出任何核證。

## 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5,898,780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）關於章程細則或發行人之同義憲法文件之上市規則。若干上市規則所作之修訂已於二零一二年一月一日生效。故此，董事建議修訂本公司之組織章程細則（「章程細則」），使章程細則符合目前上市規則之修訂。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。

章程細則之主要修訂如下：

- 本公司股東大會上提呈之所有決議案均須以投票方式表決，惟僅與程序或行政事宜有關之決議案則除外；根據上市規則，有關事宜允許以舉手投票方式表決；
- 董事就其擁有權益之董事會決議案投票之5%門檻經已撤銷；
- 當處理主要股東或董事有利益衝突之事宜時，應舉行董事會會議，而非以書面決議案之方式批准；及
- 倘建議委任核數師或於核數師任期屆滿之前將其罷免，須獲股東於股東大會上作出批准。

## 刊發全年業績公告、年報及通函

本全年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二零一一年年報及載有股東週年大會通告之通函。

## 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。

本全年業績公佈所載內容摘錄自二零一一年年報，僅提供當中資料及詳情的概要。

承董事會命  
**新澤控股有限公司**  
主席  
**陶哲甫**

香港，二零一二年三月十六日