

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)

## 截至二零一二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」)截至二零一二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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>收益</b>	4	<b>272,102</b>	375,182
銷售成本		<u>(223,202)</u>	<u>(318,494)</u>
<b>毛利</b>		<b>48,900</b>	56,688
其他收入	4	4,736	10,990
銷售開支		(10,154)	(13,848)
行政開支		(55,548)	(43,523)
投資物業的公允價值調整		22,337	8,400
出售投資物業的收益		2,477	835
融資成本	5	(1,937)	(6,205)
應佔聯營公司業績		20,417	18,500
沖銷可換股票據的虧損		<u>-</u>	<u>(829)</u>
<b>除所得稅前盈利</b>	6	<b>31,228</b>	31,008
所得稅開支	7	<u>(15,730)</u>	<u>(20,131)</u>
<b>年度盈利</b>		<b><u>15,498</u></b>	<b><u>10,877</u></b>
<b>以下人士應佔年度盈利：</b>			
本公司股東		8,208	12,163
非控股權益		<u>7,290</u>	<u>(1,286)</u>
		<b><u>15,498</u></b>	<b><u>10,877</u></b>
<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		<u>0.64</u>	<u>0.95</u>
— 攤薄		<u>0.64</u>	<u>0.95</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>年度盈利</b>	<b>15,498</b>	10,877
<b>其他全面收入</b>		
換算國外業務的財務報表的匯兌收益	8,148	38,611
應佔換算一間聯營公司的財務報表的匯兌收益	908	5,499
應佔一間聯營公司酒店物業重估盈餘	4,014	2,465
<b>年度其他全面收入(扣減稅項後)</b>	<b>13,070</b>	46,575
<b>年度全面收入總額</b>	<b>28,568</b>	57,452
<b>以下人士應佔全面收入總額：</b>		
本公司股東	19,631	50,768
非控股權益	8,937	6,684
	<b>28,568</b>	57,452

# 綜合財務狀況報表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 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		49,359	60,904
投資物業		304,594	297,340
於聯營公司的權益		137,402	134,306
遞延稅項資產		167	2,011
		<u>528,570</u>	<u>531,609</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		418,816	446,056
待售物業		294,334	284,086
存貨		65	74
應收賬款	10	139	84
已付按金、預付款項及其他應收款項		32,486	48,952
可收回稅款		12,338	1,294
受限制銀行存款		38,876	92,860
現金及現金等價物		290,999	265,725
		<u>1,088,053</u>	<u>1,139,131</u>
<b>總資產</b>			
		<u>1,616,623</u>	<u>1,670,740</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	92,197	89,865
應計費用、已收按金及其他應付款項		135,810	89,484
借貸		219,527	187,247
		<u>447,534</u>	<u>366,596</u>
<b>流動資產淨值</b>			
		<u>640,519</u>	<u>772,535</u>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<u>1,169,089</u>	<u>1,304,144</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸		19,771	190,654
可換股票據		74,350	69,675
遞延稅項負債		47,347	40,691
		<u>141,468</u>	<u>301,020</u>
<b>總負債</b>			
		<u>589,002</u>	<u>667,616</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>1,027,621</u>	<u>1,003,124</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔股本及儲備</b>			
股本		12,854	12,845
儲備		915,542	895,341
擬派末期股息		2,571	3,854
		<u>930,967</u>	<u>912,040</u>
<b>非控股權益</b>			
		<u>96,654</u>	<u>91,084</u>
<b>權益總額</b>			
		<u>1,027,621</u>	<u>1,003,124</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二零一一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二零一二年十二月三十一日止財政年度強制應用的若干修訂，詳情載於附註2。

## 2. 採納香港財務報告準則的修訂本 — 於二零一二年一月一日首次生效

香港財務報告準則第7號的修訂本	披露—金融資產轉讓
香港會計準則第12號的修訂本	遞延稅項—收回相關資產

如下所述，採納該等香港財務報告準則的修訂本對本集團的財務報表並無重大影響。

### 香港財務報告準則第7號的修訂本—披露—金融資產轉讓

香港財務報告準則第7號的修訂本改善金融資產轉讓交易的披露規定，並令財務報表的使用者更好地瞭解實體所面臨與已轉讓資產有關的任何風險的潛在影響。修訂本亦規定須就報告期末前後曾出現的不合比例轉讓交易金額作出額外披露。

本集團於本年度並無轉讓任何金融資產。因此，採納該修訂本並無對本集團於本年度之業績及財務狀況造成任何影響。

### 香港會計準則第12號的修訂本—遞延稅項—收回相關資產

香港會計準則第12號的修訂本引入可駁回假設，即根據香港會計準則第40號「投資物業」按公允價值列賬的投資物業可全部透過銷售收回。遞延稅項負債或遞延稅項資產的計量反映透過銷售全部收回投資物業的賬面值的稅務影響。倘投資物業可予折舊，而且持有該物業是以隨時間消耗該投資物業絕大部分經濟收益(而非透過銷售)的業務模式為目標，則此假設可予駁回。倘此假設被駁回，則使用於報告日期已實施或實際上已實施的適當稅率按預期方式計量遞延稅項金額，其中投資物業的賬面值將會收回。該修訂本將追溯應用。

本集團的投資物業於二零一二年十二月三十一日以公允價值計量約為304,594,000港元(二零一一年：297,340,000港元)。就本集團位於中華人民共和國(「中國」)的若干投資物業賬面值約為77,674,000港元(二零一一年：79,679,000港元)，本集團已評估應採納香港會計準則第12號的修訂本的假設。因此，該等投資物業的相關遞延稅項已按可全部透過銷售收回的假設重新計量。本集團已駁回有關其位於中國的其他投資物業賬面值約為226,920,000港元(二零一一年：217,661,000港元)的假設，此乃由於該等物業被評估為將折舊及由附屬公司持有，而業務模式的目的並非是透過出售而是隨時間流逝消耗該物業所包含的絕大部分經濟利益。該等投資物業的遞延稅項並未重新計量。

此項會計政策的變動已追溯應用。然而，管理層表示採納香港會計準則第12號的修訂本對本集團本年度及過往年度的業績及於二零一一年十二月三十一日之財務狀況並無任何重大影響。因此，比較數字未經重列。

## 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)

截至二零一二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。

本集團各營運分類所產生的收益及盈利概述如下：

	二零一二年			
	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	258,937	13,165	—	272,102
分類間收益	—	—	—	—
<b>總分類收益</b>	<b>258,937</b>	<b>13,165</b>	<b>—</b>	<b>272,102</b>
<b>可呈報分類盈利</b>	<b>22,420</b>	<b>16,400</b>	<b>—</b>	<b>38,820</b>
利息收入	2,694	619	—	3,313
物業、廠房及設備折舊	(491)	(1,866)	—	(2,357)
出售投資物業的收益	—	2,477	—	2,477
待售物業的減值虧損	(759)	—	—	(759)
投資物業的公允價值調整	—	22,337	—	22,337
融資成本	—	(1,937)	—	(1,937)
<b>可呈報分類資產</b>	<b>1,034,068</b>	<b>348,629</b>	<b>—</b>	<b>1,382,697</b>
年內非流動分類資產添置	5	79	—	84
	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>
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
待售物業的減值虧損	(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

### 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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
總分類盈利	38,820	35,319
應佔聯營公司業績	20,417	18,500
沖銷可換股票據的虧損	—	(829)
以權益結算股份支付的僱員款項	(2,947)	—
公司間接開支	(25,235)	(23,903)
其他未分配收入	173	1,921
<b>除所得稅前盈利</b>	<b>31,228</b>	<b>31,008</b>
可呈報分類資產	1,382,697	1,427,647
商譽	37,048	37,048
於聯營公司的權益	137,402	134,306
公司資產	59,476	71,739
<b>總資產</b>	<b>1,616,623</b>	<b>1,670,740</b>

由於本集團的業務、主要客戶及資產大多位於中國，故並無呈列地區資料。

本集團擁有大量客戶，截至二零一二年及二零一一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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>收益(亦指本集團的營業額)</b>		
出售待售物業所得款項	258,937	362,763
租金收入	13,165	12,419
	<b>272,102</b>	<b>375,182</b>
<b>其他收入</b>		
利息收入	3,325	6,005
匯兌收益淨額	233	2,937
其他	1,178	2,048
	<b>4,736</b>	<b>10,990</b>

## 5. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於五年內償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	10,093	13,022
其他貸款	8	-
非控股股東貸款的應計利息開支	2,071	2,315
	<u>12,172</u>	<u>15,337</u>
須於五年後償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	497	2,916
	<u>12,669</u>	<u>18,253</u>
可換股票據的利息費用	<u>9,188</u>	<u>5,669</u>
並非按公允價值於損益列賬的金融負債利息開支總額	21,857	23,922
減：撥充發展中物業資本的數額*	<u>(19,920)</u>	<u>(17,717)</u>
	<u>1,937</u>	<u>6,205</u>

\* 融資成本已按年利率3.29% (二零一一年：3.15%) 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。截至二零一二年及二零一一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1,811,000港元及1,634,000港元。

## 6. 除所得稅前盈利

	二零一二年 千港元	二零一一年 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	220,115	315,423
物業、廠房及設備折舊	3,581	4,758
減：撥充發展中物業資本化的數額	(292)	(36)
	3,289	4,722
有關於本年度產生租金收入之投資物業的開支	3,087	3,071
有關土地及樓宇的經營租賃費用	309	336
核數師酬金		
— 核數服務	1,280	1,200
— 其他服務	634	150
員工成本(包括董事酬金)		
— 董事袍金	836	788
— 薪金及其他實物利益	33,378	34,238
— 確認為退休福利金開支的數額	2,549	1,362
— 以權益結算股份支付的僱員款項	2,947	-
減：撥充發展中物業資本化的數額	(13,276)	(11,497)
	26,434	24,891
出售物業、廠房及設備的虧損	8,174	15
沖銷可換股票據的虧損	-	829
應收一間聯營公司款項的減值虧損	192	-
其他應收款項減值虧損	1,602	-
待售物業的減值虧損	759	1,507
出售投資物業的收益	(2,477)	(835)
匯兌收益淨額	(233)	(2,937)

## 7. 所得稅開支

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>即期稅項－中國</b>			
企業所得稅	(a)	8,699	5,270
土地增值稅(「土地增值稅」)	(b)		
－本年度		6,273	11,741
－過往年度超額撥備		(7,380)	—
		<u>7,592</u>	<u>17,011</u>
<b>遞延稅項</b>		<u>8,138</u>	<u>3,120</u>
<b>所得稅費用總額</b>		<u>15,730</u>	<u>20,131</u>

附註：

(a) 中國企業所得稅乃根據中國相關法律法規計算。截至二零一二年及二零一一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(二零一一年：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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
擬派二零一二年末期股息每股普通股0.2港仙(二零一一年：0.3港仙)	<u>2,571</u>	<u>3,854</u>

截至二零一二年及二零一一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8,208,000港元(二零一一年：12,163,000港元)及年內已發行普通股的加權平均數1,284,780,869股(二零一一年：1,279,169,644股)計算。

計算截至二零一二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8,208,000港元及截至二零一二年十二月三十一日止年度已發行普通股的加權平均數1,286,858,075股計算，即經調整已發行2,077,206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1,284,780,869股。

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。

## 10. 應收賬款

應收賬款的信貸期一般為30至60天(二零一一年：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按發票日分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
30天以內	139	63
31—60天	—	—
61—90天	—	—
91—120天	—	—
121—365天	—	21
	<u>139</u>	<u>84</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	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
30天以內		75	171
31—60天		9	64
61—90天		—	—
91—365天		91	70
365天以上		<u>1,345</u>	<u>1,253</u>
代業主收取的租金	(a)	1,520	1,558
應計建築成本及其他項目相關開支	(b)	<u>90,677</u>	<u>88,307</u>
		<u>92,197</u>	<u>89,865</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) 上述金額包括於二零一二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90,677,000港元(二零一一年：88,307,000港元)，該金額乃根據相關協議條款及項目進度累計，且於二零一二年十二月三十一日尚未到期支付。

## 主席報告

### 業績及股息

截至二零一二年十二月三十一日止年度，新澤的收益較去年下降約27%至約272,100,000港元(二零一一年：375,200,000港元)。本公司股東應佔盈利較去年減少約33%至約8,200,000港元(二零一一年：12,200,000港元)。

董事會已建議派付截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股0.2港仙(二零一一年：0.3港仙)，並將以現金配發予於二零一三年五月二十三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二零一三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。預期股息單將約於二零一三年六月五日寄發予登記股東。

### 業務回顧及展望

二零一二年下半年中國房地產市場開始復甦，尤其是小型公寓單位銷量及樓價輕微上升，此乃由於法定存款準備金率(「存款準備金率」)和利率下調，令銀行放寬信貸所致。各大城市繼續強制實施限購令(「限購令」)，此舉持續遏抑別墅和大型公寓單位的銷售。年內，發展商專注於改善現金流和整固資產實力，房地產市場開始呆滯。

於二零一二年，本公司的主要發展項目為位於蘇州市吳中區光福鎮錦澤苑(「錦澤苑」)的低密度排屋項目，該項目受制於限購令，因此銷量及價格未能符合我們預期。然而，我們位於吳江區的錦盛苑(「錦盛苑」)第一及二期項目餘下單位以及位於錦華苑(「錦華苑」)的部分投資物業的銷售超出我們預期，亦符合上述市場趨勢。我們位於吳江的錦盛苑第三期別墅的銷售收入亦已於本財政年度入賬，由於吳江不受限購令限制，故於二零一二年成為主要收益來源。錦盛苑第四期高層小型公寓亦開始積極進行預售，置業人士反應熱烈，工程預期於二零一四年落成。

在未來幾個月，我們預期發展項目的邊際利潤能進一步改善，但這可能會大大增加政府透過提高信貸成本或徵收物業稅而對市場作出干預的風險。儘管目前市場上安居房有所增加，但我們相信，從政治角度而言，政府仍然不容樓價上漲速度較國家經濟增長步伐快。然而，中國持續城市化的趨勢將繼續推動住宅房屋發展。本公司已作好準備增加土地收購活動、加速我們的發展項目或改變我們不同房屋產品和地區目標。我們繼續避免在地價過高而房屋供應量過多的土地和地段進行競投。

本人亦藉此機會衷心感謝我們的策略夥伴、貸款銀行及股東於維艱時期一直給予的支持，並感謝全體董事同寅、忠誠的同事及員工於過去一年及以後作出的努力和貢獻。

### 管理層討論與分析

#### 業務回顧

於回顧年度內，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土地，以把握有盈利的發展或投資商機。

#### 物業發展

於二零一二年，中國中央政府於年中開始放寬對房地產業的貸款，但繼續實施限購令以遏止炒賣及投資活動。排屋及高級住宅物業市場因實施有關緊縮措施而繼續受到拖累。

於回顧年度內，吳江區仍未實施限購令，加上於二零一二年九月前吳江市與蘇州市行政合併為吳江區，置業人士及投資者均憧憬吳江的經濟更趨發達，令市場銷情上漲，交易量急升，樓價亦告輕微上升。本集團於去年市道疲弱時及今年年初果斷決定為新樓盤動工，並早於其他項目準備推出市場前，把握先機促銷位於吳江盛澤鎮的錦盛苑項目第三及四期。

於回顧年度內，本集團於蘇州的發展項目按計劃如期進行。

#### 1. **錦澤苑**，蘇州吳中光福鎮

雖然大蘇州市的排屋市場受到嚴格的限購令措施影響，然而，錦澤苑憑著卓越的建築設計、優美典雅的景觀及靚準目標銷售市場，其於二零一二年的銷情較附近其他排屋項目理想。

第一期一間總樓面面積約為300平方米的低密度排屋經已於年內售出，銷售營業額約3,200,000港元。第一期僅餘8間排屋的存貨待售。第二期包括總樓面面積約為24,700平方米的110間低密度排屋，其中於報告期內已售出總樓面面積約為9,100平方米的41間排屋，帶來約112,400,000港元的收益。

第三期包括總樓面面積約20,000平方米的84間低密度排屋，將於明年落成。排屋加入新穎設計裝修，更受本地買家歡迎。

#### 2. **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154,700平方米，分為四期發展。自該項目在盛澤鎮推出以來，既能迎合當地文化及建築特色，亦憑著其建築設計、時尚與實用的生活模式以及以客為尊的理念而深受當地買家青睞，因此該項目的買家自用率特別高企。

第一期的總樓面面積約為41,000平方米。於回顧年度內，4座高層住宅大樓餘下數個約700平方米的單位經已售出，帶來約4,700,000港元的收益。

第二期餘下數個總樓面面積約為3,000平方米的公寓單位於年內經已售出，並帶來約22,600,000港元的收益。於二零一二年十二月三十一日，包括4座高層住宅大樓及總樓面面積約35,900平方米的第二期已全部售出或已簽約。

第三期包括總樓面面積約為19,600平方米的86間低密度排屋，由國際著名建築公司設計，已按原定計劃於二零一二年下半年如期竣工。於回顧年度內，總樓面面積約為9,700平方米的42間排屋經已售出，帶來約116,000,000港元的收益。大部分買家均渴望遷移至首次購置的別墅。該項目善用空間、佈局實用、外觀時尚，因而大受好評，並吸引鄰近市鎮的其他買家。本集團的目標是以較理想的價格出售餘下的別墅，因此該項目餘下單位已於二零一二年底暫停銷售。

第四期將包括總樓面面積約58,200平方米的6座高層住宅大樓，主要為每間90平方米以下的小型公寓單位。建築工程如期動工。該項目是首個在該鎮採用示範單位形式，亦是現時受市場追捧的小型公寓單位，因此深受買家歡迎，已於二零一二年底順利推出預售，其中124間總樓面面積約11,000平方米的單位經已預售，總合約銷售額約為91,000,000港元，並可於將來確認為收益。第四期預計於二零一四年交付買家。

### 3. **吳中辦公室大樓**，蘇州吳中

該項目位於吳中持續發展的越溪分區，四周盡是不同政府大樓。該項目的地盤面積約為14,600平方米，作商業用途。大樓設計包括辦公室、小型辦公室／家居辦公室(「SOHO」)單位及零售空間，可出售總樓面面積約為58,400平方米。項目鄰近的地鐵站建築工程已於回顧年度下半年展開。由於本集團仍希望專注發展其傳統住宅市場，減少參與發展商業／辦公室大樓市場的比重，因此亦不斷為該項目物色共同投資者或買家的可能性。

## 物業投資

於回顧年度內，本集團位於蘇州市新區(「蘇州市新區」)主要商業中心區(「CBD」)的投資物業，繼續受惠於蘇州市新區政府所制定的發展策略。憑藉蘇州地鐵一號線的交通量日益繁忙及該地區逐步商業化，吸引更多有興趣購買本集團蘇州錦華苑高層住宅餘下單位的有能力住宅買家。

### 1. **錦華商業中心**，蘇州市新區

可出租總樓面面積約為11,000平方米的錦華商業中心，於回顧期內產生約7,100,000港元的租金收入。於二零一二年十二月三十一日，出租率約為93%。其中只有一個租戶的租約因按我們提升租戶組合的策略而並無與其續租。該單位的空置期預計會較短。

### 2. **錦麗商業中心**，蘇州市新區

錦麗商業中心為3層高總樓面面積約4,500平方米的零售中心，於年內已全部租出，帶來約3,000,000港元的租金收入。

### 3. **蘇州錦華苑公寓**，蘇州市新區

本集團於回顧年度內出售約1,600平方米投資公寓單位，所得款項約21,900,000港元。截至二零一二年十二月三十一日，本集團仍持有約6,000平方米(37個單位)的住宅投資物業。回顧年度內的租金收入約為3,100,000港元。

### 4. **於北京亮馬河大廈有限公司(「北京亮馬河」)的投資**

相對二零一一年，北京亮馬河的營運業績於回顧年度內持續穩定增長。由於北京亮馬河附近的其他酒店進行翻新，故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%。北京市的會議業務(連同餐飲業務)亦持續暢旺。

## 物業管理

本集團繼續其外判政策，在蘇州委任執照齊備的當地合資格物業管理公司時進行審慎的盡職審查。已落成項目的業主立案組織均已按照當地法規成立。

## 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以來，一直為本公司其中一名主要股東及本集團屬下兩家附屬公司的策略性非控股股東，即蘇州新澤地產有限公司(錦悅苑的發展商，該公司於二零一二年十二月三十一日正進行自動清盤程序)及蘇州新綉地產有限公司(錦澤苑的發展商)。

### **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。亞洲金融集團亦為本公司可換股票據的持有人。

## 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。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為272,100,000港元(二零一一年：375,200,000港元)，較去年下跌約27%。本集團之收益下跌主要是由於已確認物業發展項目的銷售收益下跌。

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42間低密度排屋；錦盛苑第一、二及三期32間住宅單位及42間低密度排屋，分別錄得約115,600,000港元、約27,300,000港元及約116,000,000港元之收益。截至二零一二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22,800平方米(二零一一年：48,900平方米)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，投資物業的租賃收益約為13,200,000港元(二零一一年：12,400,000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3,100,000港元(二零一一年：3,700,000港元)及約10,100,000港元(二零一一年：8,700,000港元)。

### 經營業績

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的毛利約為48,900,000港元(二零一一年：56,700,000港元)。截至二零一二年十二月三十一日止年度的毛利率約為18%，而去年則約為15%。

年內的融資成本約為1,900,000港元，而去年則約為6,200,000港元。此減幅主要是由於於發展中物業資本化的融資成本增加。融資成本包括約200,000港元(二零一一年：1,200,000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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出截至二零一二年十二月三十一日止年度為數約22,300,000港元(二零一一年：8,400,000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21,900,000港元(二零一一年：11,900,000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20,400,000港元(二零一一年：18,500,000港元)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔盈利約為8,200,000港元(二零一一年：12,200,000港元)，每股基本盈利約為0.64港仙(二零一一年：0.95港仙)。

### 流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一二年十二月三十一日，現金及現金等價物約為291,000,000港元(二零一一年：265,700,000港元)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的銀行借貸總額約為122,500,000港元(二零一一年：265,200,000港元)。分類為流動負債的借貸約為219,500,000港元(二零一一年：187,200,000港元)，而本集團於二零一二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12%(二零一一年：26%)。

### 流動資產、總資產及資產淨值

於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有流動資產約1,088,000,000港元(二零一一年：1,139,100,000港元)及流動負債約447,500,000港元(二零一一年：366,600,000港元)，流動資產淨值由二零一一年十二月三十一日約772,500,000港元下跌至二零一二年十二月三十一日約640,500,000港元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團錄得總資產約1,616,600,000港元(二零一一年：1,670,700,000港元)及總負債約為589,000,000港元(二零一一年：667,600,000港元)，負債比率(總負債除以總資產)約為36%(二零一一年：40%)。本集團的資產淨值於二零一二年十二月三十一日約為1,027,600,000港元(二零一一年：1,003,100,000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，本集團能夠利用其內部資源及債務融資滿足資金需求。

### **資產抵押**

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款約89,200,000港元，分別由本集團約38,300,000港元的若干土地及樓宇及約71,600,000港元的發展中物業作為抵押。

於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款約243,100,000港元，分別由本集團約39,100,000港元的若干土地及樓宇、約158,700,000港元的投資物業及約211,000,000港元的發展中物業作為抵押。

### **或然負債**

董事認為於二零一二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。於回顧年度內，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。本集團並無參與任何衍生工具活動，截至二零一二年及二零一一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**

於二零一二年十二月三十一日，本集團僱有103名(二零一一年：106名)員工，其中75名(二零一一年：78名)員工長駐中國內地，於香港特別行政區則僱有28名(二零一一年：28名)員工。僱員的薪酬與市場趨勢一致，並與業內的薪酬水平相若。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵，如按照認可的計劃授出購股權。

### **末期股息**

董事會建議派付截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股0.2港仙，將以現金配發予於二零一三年五月二十三日已登記在本公司股東名冊上的股東。有關股息單約於二零一三年六月五日寄予本公司股東，惟須待股東於本公司將於二零一三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**

本公司將於二零一三年五月十日至二零一三年五月十五日(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二零一三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二零一三年五月二十三日。為釐定股東收取建議末期股息之權利，本公司將於二零一三年五月二十二日至二零一三年五月二十三日，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二零一三年五月二十一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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治常規守則》（由二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日）及《企業管治守則》（由二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日）所載之所有守則條文規定。

## 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。全體董事確認，彼等於截至二零一二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二零一二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二零一二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二零一二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860,000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

本全年業績公佈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二零一二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。

本全年業績公佈所載內容摘錄自二零一二年年報，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，二零一三年三月二十一日