

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之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)

截至二零一三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」)截至二零一三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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	4	212,402	272,102
銷售成本		<u>(180,693)</u>	<u>(223,202)</u>
毛利		31,709	48,900
其他收入	4	9,101	4,736
銷售開支		(9,384)	(10,154)
行政開支		(39,927)	(55,548)
投資物業的公允價值調整		11,101	22,337
出售投資物業的(虧損)/收益		(150)	2,477
註銷一間附屬公司的收益		8,898	-
商譽減值虧損		(7,799)	-
融資成本	5	(1,828)	(1,937)
應佔聯營公司業績		<u>19,848</u>	<u>20,417</u>
除所得稅前盈利	6	21,569	31,228
所得稅開支	7	<u>(26,230)</u>	<u>(15,730)</u>
年度(虧損)/盈利		<u>(4,661)</u>	<u>15,498</u>
以下人士應佔年度(虧損)/盈利			
本公司股東		(14,739)	8,208
非控股權益		<u>10,078</u>	<u>7,290</u>
		<u>(4,661)</u>	<u>15,498</u>
年內本公司股東應佔每股(虧損)/盈利	9	港仙	港仙
— 基本		<u>(1.14)</u>	<u>0.64</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>0.64</u>

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年度(虧損)/盈利	(4,661)	15,498
其他全面收入		
隨後或會重新分類至損益之項目：		
換算附屬公司的境外業務的匯兌收益	30,543	8,148
應佔換算一間聯營公司境外業務的匯兌收益	4,475	908
隨後不會重新分類至損益之項目：		
註銷一間附屬公司時重新分類之匯兌儲備	(8,898)	—
應佔一間聯營公司酒店物業的重估盈餘	1,127	4,014
年度其他全面收入(扣減稅項後)	27,247	13,070
年度全面收入總額	22,586	28,568
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司股東	6,405	19,631
非控股權益	16,181	8,937
	22,586	28,568

綜合財務狀況報表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
商譽		29,249	37,048
物業、廠房及設備		47,611	49,359
投資物業		318,899	304,594
於聯營公司的權益		137,922	137,402
遞延稅項資產		173	167
		<u>533,854</u>	<u>528,570</u>
流動資產			
發展中物業		457,085	418,816
待售物業		343,501	294,334
存貨		67	65
應收賬款	10	166	139
已付按金、預付款項及其他應收款項		47,543	32,486
可收回稅款		22,648	12,338
受限制銀行存款		36,230	38,876
現金及銀行結餘		435,782	290,999
		<u>1,343,022</u>	<u>1,088,053</u>
總資產		<u>1,876,876</u>	<u>1,616,623</u>
流動負債			
應付賬款	11	112,179	92,197
應計費用、已收按金及其他應付款項		416,245	135,810
可換股票據		42,140	–
借貸		85,173	219,527
		<u>655,737</u>	<u>447,534</u>
流動資產淨值		<u>687,285</u>	<u>640,519</u>
總資產減流動負債		<u>1,221,139</u>	<u>1,169,089</u>
非流動負債			
借貸		96,455	19,771
可換股票據		–	74,350
遞延稅項負債		53,747	47,347
		<u>150,202</u>	<u>141,468</u>
總負債		<u>805,939</u>	<u>589,002</u>
資產淨值		<u>1,070,937</u>	<u>1,027,621</u>
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本		13,246	12,854
儲備		960,079	915,542
擬派末期股息		–	2,571
		<u>973,325</u>	<u>930,967</u>
非控股權益		<u>97,612</u>	<u>96,654</u>
權益總額		<u>1,070,937</u>	<u>1,027,621</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二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表所述的會計政策一致，惟本集團已採納與本集團營運相關及截至二零一三年十二月三十一日止財政年度必需採納的若干新訂及經修訂的香港財務報告準則，詳情載於附註2。

2. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則 – 自二零一三年一月一日起首次生效

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則的年度改進(二零一零年至二零一二年週期)
香港會計準則第1號的修訂本(經修訂)	其他全面收入項目的呈列
香港財務報告準則第7號的修訂本	抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合資企業的投資

除下文所述外，採納該等新訂及經修訂之香港財務會計準則對於本集團的財務報表無任何重大影響。

香港財務報告準則(修訂本) – 二零一零年至二零一二年週期的年度改進

香港財務報告準則第13號公允價值計量對計算基準作出修訂，闡明倘折讓之影響並不重大，無既定利率之短期應收款項及應付款項可按其未折讓之發票金額計量。有關修訂與本集團之現有會計政策一致。

香港會計準則第1號的修訂本(經修訂) – 其他全面收入項目的呈列

香港會計準則第1號的修訂本(經修訂)規定本集團將呈列於其他全面收入的項目分為隨後或會重新分類至損益之項目及隨後不會重新分類至損益之項目。就其他全面收入項目繳納的稅項會按相同基準進行分配及披露。

本集團已於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度追溯採納有關修訂。隨後或會及未必會重新分類至損益之其他全面收入項目已於綜合全面收益表單獨呈列。比較資料經已作出重列，以符合有關修訂。由於有關修訂僅會影響呈列，本集團之財務狀況或表現並不會受到影響。

香港財務報告準則第7號的修訂本 – 抵銷金融資產及金融負債

香港財務報告準則第7號之修訂對根據香港會計準則第32號抵銷之所有已確認金融工具以及受限於可執行之總淨額結算協議或類似安排者(而不論是否根據香港會計準則第32號抵銷)引入披露規定。

由於本集團無抵銷金融工具，亦無訂立總淨額結算協議或類似安排，採納該等修訂對該等財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第10號 – 綜合財務報表

香港財務報告準則第10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控股權模式。當投資者有權控制被投資方(不論實際上是否有行使該權力)、對來自被投資方之浮動回報享有之承擔或權利，以及能運用對被投資方之權力以影響該等回報時，投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權之詳細指引。例如，該準則引入「實際」控制權之概念，倘相對其他個人股東之表決權益之數量及分散情況，投資者之表決權益數量足以佔優，使其獲得對被投資方之權力，持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。潛在表決權僅在實質存在(即持有人有實際能力可行使該等表決權)時，在分析控制權時考慮。

該準則明確要求評估具有決策權之投資者是以委託人或代理人身份行事，以及具有決策權之其他各方是否以投資者之代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方之利益行事，故在其行使其決策權限時並不控制被投資方。香港會計準則第27號(二零零八年)有關其他綜合計算相關事項之會計規定貫徹不變。本集團已更改其釐定其是否對被投資方擁有控制權的會計政策，因此需將有關權益合併處理。

採納香港財務報告準則第10號並無對本集團之財務狀況或業績構成任何重大影響。

2. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則 – 自二零一三年一月一日起首次生效(續)

香港財務報告準則第12號 – 披露於其他實體的權益

香港財務報告準則第12號整合有關於附屬公司、聯營公司及合營安排之權益之披露規定，並使有關規定貫徹一致。該準則亦引入新披露規定，包括有關非綜合計算結構實體之披露規定。該準則之一般目標是令財務報表使用者可評估呈報實體於其他實體之權益之性質及風險，以及該等權益對呈報實體之財務報表之影響。

由於新增準則僅會影響披露，故本集團之財務狀況及表現並未受到影響。

香港財務報告準則第13號 – 公允價值計量

香港財務報告準則第13號提供有關如何在其他準則要求或准許時計量公允價值之單一指引來源。該準則適用於按公允價值計量之金融項目及非金融項目，並引入公允價值計量等級。此計量等級中三個層級之定義一般與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號將公允價值界定為在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格(即平倉價)。該準則撤銷以買入價及賣出價釐定於交投活躍市場掛牌之金融資產及負債之規定，而應採用買賣差價中在該等情況下最能代表公允價值之價格。該準則亦載有詳細之披露規定，使財務報表使用者可評估計量公允價值所採用之方法及輸入數據，以及公允價值計量對財務報表之影響。香港財務報告準則第13號現按未來適用基準應用。

香港財務報告準則第13號並無對本集團資產及負債之任何公允價值計量產生重大影響，故此並未影響本集團之財務狀況及表現。該準則要求就公允價值計量作出額外披露。根據該準則之過渡性條文概無呈列比較披露資料。

香港會計準則第19號(二零一一年) – 僱員福利

香港會計準則第19號(二零一一年)根據預計結算日期區分短期與長期僱員福利。前準則採用「到期結算」表述。香港會計準則第19號(二零一一年)就界定終止福利提供額外指引。須視乎日後所提供服務而提供之福利(包括就提供額外服務而增加之福利)並非終止福利。經修訂準則規定終止福利之負債於實體不能取消提供該等福利時及實體確認任何有關重組成本當日(以較早者為準)確認。

本集團已就短期僱員福利及終止福利修訂其會計政策，然而，採納該等經修訂準則對本集團的財務狀況或表現並無影響。

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。

截至二零一三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。

3. 分類資料(續)

本集團各營運分類錄得的收益及盈利概述如下：

	二零一三年			
	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	199,485	12,917	–	212,402
分類間收益	–	–	–	–
分類收益總額	<u>199,485</u>	<u>12,917</u>	<u>–</u>	<u>212,402</u>
可呈報分類盈利	<u>15,801</u>	<u>11,494</u>	<u>–</u>	<u>27,295</u>
利息收入	3,488	1,656	–	5,144
物業、廠房及設備折舊	(472)	(1,123)	–	(1,595)
出售投資物業的虧損	–	(150)	–	(150)
待售物業的減值虧損	(14,836)	–	–	(14,836)
投資物業的公允價值調整	–	11,101	–	11,101
融資成本	–	(1,828)	–	(1,828)
可呈報分類資產	<u>1,090,503</u>	<u>405,396</u>	<u>–</u>	<u>1,495,899</u>
年內非流動分類資產添置	<u>124</u>	<u>350</u>	<u>–</u>	<u>474</u>
	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	–	–	–	–
分類收益總額	<u>258,937</u>	<u>13,165</u>	<u>–</u>	<u>272,102</u>
可呈報分類盈利	<u>22,420</u>	<u>16,400</u>	<u>–</u>	<u>38,820</u>
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)
可呈報分類資產	<u>1,034,068</u>	<u>348,629</u>	<u>–</u>	<u>1,382,697</u>
年內非流動分類資產添置	<u>5</u>	<u>79</u>	<u>–</u>	<u>84</u>

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
總分類盈利	27,295	38,820
應佔聯營公司業績	19,848	20,417
註銷一間附屬公司的收益	8,898	-
以權益結算股份支付的僱員款項	-	(2,947)
公司間接開支	(35,687)	(25,235)
其他未分配收入	1,215	173
除所得稅前盈利	21,569	31,228
可呈報分類資產	1,495,899	1,382,697
商譽	29,249	37,048
於聯營公司的權益	137,922	137,402
公司資產	213,806	59,476
總資產	1,876,876	1,616,623

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」)，故並無呈列地區資料。

本集團擁有大量客戶，截至二零一三年及二零一二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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益(亦指本集團的營業額)		
出售待售物業所得款項	199,485	258,937
租金收入	12,917	13,165
	212,402	272,102
其他收入		
利息收入	5,509	3,325
匯兌收益淨額	844	233
其他	2,748	1,178
	9,101	4,736

5. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須於五年內償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	3,260	10,093
其他貸款	6	8
非控股股東貸款的應計利息開支	1,066	2,071
	<u>4,332</u>	<u>12,172</u>
須於五年後償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	420	497
	<u>4,752</u>	<u>12,669</u>
可換股票據的利息費用	9,010	9,188
並非按公允價值於損益列賬的金融負債利息開支總額	13,762	21,857
減：撥充發展中物業資本化的數額*	(11,934)	(19,920)
	<u>1,828</u>	<u>1,937</u>

* 融資成本已按年利率3.85%(二零一二年：3.29%)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。截至二零一三年及二零一二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1,957,000港元及1,811,000港元。

6. 除所得稅前盈利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除所得稅前盈利乃經扣除／(計入)：		
售出物業的賬面值	163,013	219,356
待售物業的減值虧損	14,836	759
確認為開支的待售物業成本	177,849	220,115
物業、廠房及設備折舊	2,621	3,581
減：撥充發展中物業資本化的數額	(350)	(292)
	<u>2,271</u>	<u>3,289</u>
有關於本年度產生租金收入之投資物業的開支	2,844	3,087
有關土地及樓宇的經營租賃費用	356	309
商譽減值虧損	7,799	-
核數師酬金		
— 核數服務	1,350	1,280
— 其他服務	167	634
員工成本(包括董事酬金)		
— 董事袍金	836	836
— 薪金及其他實物利益	32,994	33,378
— 確認為退休福利開支的數額	2,130	2,549
— 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	(11,415)	(13,276)
	<u>24,545</u>	<u>26,434</u>
出售物業、廠房及設備的虧損	8	8,174
應收一間聯營公司款項的減值虧損	-	192
其他應收款項的減值虧損	74	1,602
出售投資物業的虧損／(收益)	150	(2,477)
匯兌收益淨額	(844)	(233)

7. 所得稅開支

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項－中國			
企業所得稅	(a)	15,273	8,699
土地增值稅(「土地增值稅」)	(b)		
－本年度		6,062	6,273
－過往年度超額撥備		—	(7,380)
		<u>21,335</u>	<u>7,592</u>
遞延稅項		<u>4,895</u>	<u>8,138</u>
所得稅費用總額		<u><u>26,230</u></u>	<u><u>15,730</u></u>

附註：

- (a) 中國企業所得稅乃根據中國相關法律法規計算。截至二零一三年及二零一二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(二零一二年：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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
擬派二零一二年末期股息每股普通股0.2港仙	<u>—</u>	<u>2,571</u>

截至二零一二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(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃基於本公司股東應佔虧損約14,739,000港元(二零一二年：盈利8,208,000港元)以及年內已發行的普通股加權平均數1,291,544,460股(二零一二年：1,284,780,869股)計算。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的未行使購股權及可換股票據對每股基本虧損具有反攤薄影響，故並未對每股基本虧損作出調整。

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。

10. 應收賬款

應收賬款的信貸期一般為30至60天(二零一二年：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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
30天以內	127	139
31-60天	39	-
	<u>166</u>	<u>139</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	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
30天以內		8	75
31-60天		12	9
61-90天		-	-
91-365天		-	91
365天以上		<u>1,420</u>	<u>1,345</u>
代業主收取的租金	(a)	1,440	1,520
應計建築成本及其他項目相關開支	(b)	<u>110,739</u>	<u>90,677</u>
		<u>112,179</u>	<u>92,197</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) 上述金額包括於二零一三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110,739,000港元(二零一二年：90,677,000港元)，該金額乃根據相關協議條款及項目進度累計，且於二零一三年十二月三十一日尚未到期支付。

主席報告

業績及股息

截至二零一三年十二月三十一日止年度，新澤的收益較去年下降約22%至約212,400,000港元(二零一二年：272,100,000港元)。本公司股東應佔虧損約為14,700,000港元(二零一二年：盈利8,200,000港元)，每股基本虧損1.14港仙(二零一二年：每股基本盈利0.64港仙)。

董事會不建議就此時派發股息。因此，截至二零一三年十二月三十一日止年度內並無建議派付任何股息。

業務回顧及展望

二零一三年是中國房地產行業喜憂參半的一年，期間土地價格持續上升，另一方面，給予房地產發展商以及最終用戶的銀行貸款卻在今年年底前一直緊縮。然而，中央政府為平衡此局面，已全面暫緩年內就遏抑房屋銷售或價格進一步立法。持續受壓抑的需求及缺乏其他投資出路令房屋銷售保持強勁，於多個城市的房價亦告上漲。

我們年內收益的主要來源為位於吳中區光福鎮的排屋項目錦澤苑(「錦澤苑」)第二期以及位於吳江區盛澤鎮錦盛苑(「錦盛苑」)第三期的收入。我們的零售投資物業租金持續表現良好，並在年內的租務續約情況中可見一斑。

中國物業發展具有長遠潛力，但這潛力屬週期性。然而，以短、中期而言，房地產發展商在維持利潤、收購有利可圖的新地盤、取得平衡增長，以及吸引及挽留優秀人才方面，亦需面對嚴峻挑戰。房地產市場情緒將顯著受到銀行利率的任何變化、其他投資出路以及政府政策的影響。目前，縱觀中國經濟，房地產市場是其中為數不多的市場亮點之一，但此僅指其可持續性方面，而國內仍十分需要其他市場的增長。

本人藉此機會感謝我們的策略夥伴多年來的支持、股東及貸款銀行一直給予的支持及關注、員工盡心的貢獻、忠誠及忍耐，最後亦感謝全體董事同寅盡忠職守及自二零零五年本公司上市以來一直悉心領導本公司。

管理層討論及分析

業務回顧

於回顧年內，本集團繼續專注在蘇州及北京從事物業發展及投資業務。

物業發展

於二零一三年，我們位於蘇州吳中區的排屋項目錦澤苑仍受持續限購令(「限購令」)措施影響，而錦盛苑項目所處的吳江區尚未實施限購令。於年內，我們的吳江項目處於較少限制的環境，而且受惠於與蘇州市的深化合併，連同本集團錦盛苑第四期預售計劃的推出，整體銷情不俗。

中央政府遏止物業炒賣及投資的行動有所成效，但物業價格水平持續上升，二手市場亦於報告年內保持興旺。銀行信貸政策仍能迎合大部分首次置業買家，並帶來龐大的最終用戶需求。

於回顧年度內，本集團於蘇州的發展項目按計劃進行。

1. 錦澤苑，蘇州吳中光福鎮

於回顧年度內，錦澤苑銷情持續超越附近其他排屋項目。卓越的建築設計、優美典雅的景觀及合適的銷售計劃為其帶來競爭優勢的主要因素。

第一期3間總樓面面積約為900平方米的低密度排屋於年內售出，營業額約11,000,000港元。該期僅餘5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，其中已售出總成交面積約為9,400平方米的42間排屋，於回顧年度內帶來約118,800,000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，已按原定計劃於二零一三年九月落成，所有排屋於二零一三年十二月三十一日尚未售出。

2. 錦盛苑，蘇州吳江盛澤鎮

該項目針對首次置業買家的最終用戶。它憑著其美觀的建築設計、時尚與實用的生活特色以及以客為尊的理念，並同時融入當地文化和特色而深受當地買家青睞。最後一期(第四期)的預售銷情理想及首三期已交樓的單位的入住率高企，進一步證明該項目深受歡迎。

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。

於二零一三年年底，第一期尚餘4間合共總樓面面積約為400平方米的單位尚未出售。

第三期包括86間低密度排屋，總樓面面積約為19,600平方米。於報告年內，已售出總樓面面積約為5,600平方米，帶來約68,100,000港元的收益。本集團計劃於二零一四年按適當溢價出售總樓面面積約為4,200平方米的餘下19間排屋。

第四期包括總樓面面積約58,200平方米的6座高層住宅大樓，主要為90平方米以下的小型公寓單位。建築工程如期動工，並計劃於二零一四年年底交付。於二零一三年十二月三十一日，本集團已預售總樓面面積約為42,200平方米，合約銷售收益約為380,400,000港元。

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中央，四周盡是不同政府辦公大樓。該項目的地盤面積約為14,600平方米，計劃作商業用途。大樓設計包括辦公室、小型辦公室／家居辦公室單位及零售空間，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正在進行中。該項目的打樁工程階段已按原定計劃完成。

物業投資

於回顧年度內，本集團位處蘇州市新區(「蘇州市新區」)的主要商業中心區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。

1. 錦華商業中心，蘇州市新區

於回顧年度內，可出租總樓面面積約為11,000平方米的錦華商業中心，產生約7,000,000港元的租金收入。於二零一三年十二月三十一日，出租率約為92%。受政府行政措施及宏觀經濟因素影響，我們的租戶置換期稍為延長，租金升幅亦較先前為低。租戶組合正進行提升，以迎合客戶要求及應付零售業日趨激烈的競爭情況。一間台式火鍋店及一間印度餐廳(均為知名的本地品牌)已告開業，並取代了過往大部分表現欠佳的租戶。

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，於報告年內已100%租出，帶來約3,300,000港元的租金收入。

3. 蘇州錦華苑公寓，蘇州市新區

本集團於報告年內出售約500平方米投資公寓單位，產生所得款項約7,300,000港元。截至二零一三年十二月三十一日，本集團仍持有約5,500平方米(34個單位)的住宅投資物業。於二零一三年的租金收入約為2,600,000港元。

4. 於北京亮馬河大廈有限公司(「北京亮馬河」)的投資

相對二零一二年，北京亮馬河的營運業績於回顧年度內輕微下降。除了辦公大樓的出租率仍維持接近100%外，鄰近酒店及服務式公寓的競爭加劇亦影響了北京亮馬河在同類業務方面的入住率。餐飲業務方面，抑制「公款宴請」的政策亦相信是收益減少的原因。

物業管理

本集團繼續其外判政策，並在蘇州甄選及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按照當地法規成立，因此選擇物業管理公司成為彼等的共同責任。

策略夥伴

Spinnaker Capital Group

Spinnaker Capital Group一直為本集團屬下一家附屬公司的策略性非控股股東，即蘇州新綉地產有限公司，該公司為錦澤苑的發展項目公司。Spinnaker Capital Group亦曾實益擁有本集團發展錦悅苑的附屬公司—蘇州新澤地產有限公司40%股本權益，其自動清盤已於二零一三年第一季度完成。

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的股東及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。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的收益約212,400,000港元(二零一二年：272,100,000港元)，較去年下跌22%。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45間低密度排屋；錦盛苑第二及三期2個住宅單位及25間低密度排屋，分別錄得約129,800,000港元、約1,600,000港元及約68,100,000港元之收益。截至二零一三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16,100平方米(二零一二年：22,800平方米)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，投資物業的租賃收益約12,900,000港元(二零一二年：13,200,000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2,600,000港元(二零一二年：3,100,000港元)及約10,300,000港元(二零一二年：10,100,000港元)。

經營業績

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的毛利約31,700,000港元(二零一二年：48,900,000港元)。截至二零一三年十二月三十一日止年度的毛利率約為15%，而去年則約為18%。毛利率下降是由於待售物業中停車場之減值虧損14,800,000港元(二零一二年：無)所致。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出截至二零一三年十二月三十一日止年度為數約11,100,000港元(二零一二年：22,300,000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7,300,000港元(二零一二年：21,900,000港元)。

年內，註銷一間附屬公司的收益約8,900,000港元(二零一二年：無)，此乃因蘇州新澤地產有限公司的自動清盤所致。

年內，已確認之商譽減值虧損約7,800,000港元(二零一二年：無)，此乃因本公司若干附屬公司之可收回金額(其應佔商譽)低於其賬面值所致。

年內的融資成本約為1,800,000港元，而去年則為1,900,000港元。融資成本包括約200,000港元(二零一二年：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。

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19,800,000港元(二零一二年：20,400,000港元)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔虧損約14,700,000港元(二零一二年：盈利8,200,000港元)，每股基本虧損為1.14港仙(二零一二年：每股基本盈利為0.64港仙)。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一三年十二月三十一日，現金及銀行結餘約435,800,000港元(二零一二年：291,000,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行借貸總額約80,500,000港元(二零一二年：122,500,000港元)。分類為流動負債的借貸約85,200,000港元(二零一二年：219,500,000港元)，而本集團於二零一三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8%(二零一二年：12%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有流動資產約1,343,000,000港元(二零一二年：1,088,000,000港元)及流動負債約655,700,000港元(二零一二年：447,500,000港元)，流動資產淨值由二零一二年十二月三十一日約640,500,000港元增加至二零一三年十二月三十一日約687,300,000港元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團錄得總資產約1,876,800,000港元(二零一二年：1,616,600,000港元)及總負債約805,900,000港元(二零一二年：589,000,000港元)，負債比率(總負債除以總資產)約為43%(二零一二年：36%)。本集團的資產淨值於二零一三年十二月三十一日約1,070,900,000港元(二零一二年：1,027,600,000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所有土地費。

當有收購土地的機會出現，本集團將能夠利用其內部資源及債務融資滿足資金需求。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款約57,000,000港元，分別由本集團約37,500,000港元的若干土地及樓宇及約167,700,000港元的投資物業作為抵押。

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。

或然負債

董事認為於二零一三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，截至二零一三年及二零一二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

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱有99名(二零一二年：103名)員工，其中72名(二零一二年：75名)員工長駐中國內地，於香港特別行政區則僱有27名(二零一二年：28名)員工。僱員的薪酬與市場趨勢一致，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。

重要事件

於二零一四年一月二十一日，中國綠景地產控股有限公司為獨立第三方(「買方」)與Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生、陶錫祺先生及天祥事務有限公司(統稱「賣方」)就賣方向買方出售(「股份出售」)本公司股本中合共858,800,792股每股面值0.01港元之股份(「出售股份」)訂立有條件買賣協議。出售股份相當於本公司已發行股本約64.83%。倘所有先決條件已獲達成及完成，則股份出售將觸發買方根據香港公司收購及合併守則規則26就所有已發行股份及本公司其他未行使證券(買方及與其一致行動之人士已擁有或同意收購者除外)提出強制性無條件全面收購要約之責任。買賣協議及可能出售要約之進一步詳情已於日期為二零一四年二月十三日由本公司與買方聯合發佈的公告中披露。

於二零一四年二月二十八日，本集團已訂立下列有條件買賣協議：

- i. 本集團(作為買方)與Onsite Investment Limited (作為賣方)就買賣新繼發展有限公司股本中15股股份及於新繼發展收購協議日期新繼發展有限公司結欠Onsite Investment Limited股東貸款，訂立有條件買賣協議(「新繼發展收購協議」)，代價合共72,919,000港元(攤分銷售股份代價為46,459,000港元及股東貸款代價為26,460,000港元)。
- ii. 本集團(作為賣方)與Highmind Limited (作為買方)就買賣Accordcity Limited全部已發行股本及於Accordcity出售協議完成後Accordcity Limited結欠本集團股東貸款(估計為76,100,000港元)，訂立有條件買賣協議(「Accordcity出售協議」)，代價合共170,252,000港元(攤分銷售股份代價為94,152,000港元及股東貸款代價為76,100,000港元)，惟股東貸款代價須進行等額調整，股東貸款代價須相等於在完成日期實際股東貸款之賬面值。
- iii. 本集團(作為賣方)與Gavett Limited (作為買方)就買賣新澤管理有限公司全部已發行股本及於新澤管理出售協議完成後新澤管理有限公司結欠本集團股東貸款(估計為9,000,000港元)，訂立有條件買賣協議(「新澤管理出售協議」)，代價合共23,210,000港元(攤分銷售股份代價為14,210,000港元及股東貸款代價為9,000,000港元)，惟股東貸款代價須進行等額調整，股東貸款代價須相等於在完成日期實際股東貸款之賬面值。

新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議均須待該等協議各自之全部先決條件獲達成後方告完成。新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議進一步詳情已於本公司日期為二零一四年三月十三日公告中披露。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一四年四月二十九日至二零一四年五月五日(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二零一四年四月二十八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(將自二零一四年三月三十一日起搬遷至香港皇后大道東183號合和中心22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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，除下文所披露外，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《企業管治守則》所有守則條文規定。就企業管治守則第A.6.7項守則條文而言，非執行董事因其他事務未克出席二零一三年五月十五日舉行之本公司股東週年大會。

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，彼等於截至二零一三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二零一三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二零一三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二零一三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，除本公司於年內分別根據行使購股權及強制兌換本公司部份可換股票據而發行之7,390,000股及31,818,181股之股份外，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)及聯交所網站(www.hkex.com.hk)。本公司將於適當時候向股東寄發二零一三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二零一三年年報，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，二零一四年三月二十四日