

# 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)

(股票代號：95)

## 截至二零零六年六月三十日止六個月中期業績

### 業績

新澤控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同二零零五年同期的比較數字如下：

### 簡明綜合收益表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (經審核)
收益	3	3,526	46,617
銷售成本		<u>(2,646)</u>	<u>(25,638)</u>
毛利		880	20,979
其他收入	3	1,274	3,668
銷售開支		(1,559)	(747)
行政開支		(8,077)	(588)
其他營運(開支)／收入		(7,628)	14,102
融資成本	6	(2,643)	(747)
應佔一家聯營公司盈利		<u>8,473</u>	<u>—</u>
除稅前(虧損)／盈利	5	(9,280)	36,667
稅項	7	<u>1,306</u>	<u>(10,964)</u>
本期間(虧損)／盈利		<u><u>(7,974)</u></u>	<u><u>25,703</u></u>

**以下人士應佔：**

本公司權益持有人		(7,841)	24,530
少數股東權益		(133)	1,173
		<u>(7,974)</u>	<u>25,703</u>

<b>股息</b>	8	<u>—</u>	<u>—</u>
-----------	---	----------	----------

**本期間本公司權益持有人**

<b>應佔(虧損)/盈利的</b>			
<b>每股(虧損)/盈利</b>	9		
<b>— 基本</b>		<u>(0.01 港元)</u>	<u>2.66 港元</u>
<b>— 攤薄</b>		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

**簡明綜合資產負債表**

於二零零六年六月三十日

	附註	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<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	10	15,822	14,106
投資物業		110,073	110,073
於一家聯營公司的權益		82,006	87,760
		<u>244,949</u>	<u>248,987</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		163,230	51,694
待售物業		1,838	1,838
存貨		278	282
已付按金、預付款項及 其他應收款項		17,619	37,787
關連人士欠款		—	2,725
已抵押銀行存款		23,796	44,371
銀行結存及現金		171,731	104,551
		<u>378,492</u>	<u>243,248</u>

**流動負債**

應付賬款	11	13,423	6,747
應計費用、已收按金及 其他應付賬款		156,318	21,658
應付股息		11,526	—
稅項撥備		266	15,175
貸款		91,273	78,458

---

**272,806**

---

122,038**流動資產淨值**

---

**105,686**

---

121,210**總資產減流動負債****350,635**

370,197

**非流動負債**

貸款		20,000	24,960
遞延稅項		3,740	5,052

---

**23,740**

---

30,012**淨資產**

---

**326,895**

---

**340,185****權益****本公司權益持有人應佔權益**

股本		6,403	6,403
儲備		314,231	314,280
擬派末期股息		—	11,526

---

**320,634**

---

332,209**少數股東權益**

---

**6,261**

---

7,976**總權益**

---

**326,895**

---

**340,185**

附註：

## 1. 編製基準

未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

此等簡明中期財務報表應與截至二零零五年十二月三十一日止年度的經審核財務報表一併閱讀。經審核比較數字應參閱本公司於二零零五年十一月二十二日刊發的招股章程附錄一本集團的會計師報告。

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，並就投資物業重估、財務資產及財務負債作出修訂。所採納的會計政策乃與編製本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的財務報表時所遵循的會計政策一致。

期內，本集團授予其僱員購股權，而本集團亦採納下列有關「以股份支付的僱員補償」的會計政策。

本集團為其僱員設立權益結算以股份支付補償計劃。所有為換取授予以股份支付補償的僱員服務乃按其公允值計量。此乃參考所獲購股權數目而間接釐定，其價值於授出日期評值並排除一切非市場歸屬條件（如盈利能力及銷售增長目標）的影響。

所有以股份支付的僱員補償最終於收益表確認為開支，而權益購股權儲備則作相應增加。如歸屬期或其他歸屬條件適用，則按對預期歸屬的購股權數目的最佳估計於歸屬期確認開支。作出有關預期變成可行使購股權數目的假設時，會將非市場歸屬條件納入考慮。如有跡象顯示預期歸屬的購股權數目與原估計有出入，則於其後修訂估計。如最終行使的購股權數目少於原估計，則不就往期確認的開支作出調整。

行使購股權時，過往於購股權儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。倘購股權被沒收或於到期日仍未行使，則過往於購股權儲備確認的金額將轉撥至保留盈利。

下列新準則、現有準則的修訂及詮釋於截至二零零六年十二月三十一日止年度適用：

香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利 — 精算損益、集團計劃及披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	匯率變動的影響 — 海外業務的投資淨額 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內公司間交易的現金流量對沖會計法 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	公允值購股權 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號 (修訂本)	財務工具：確認及計量及保險合約 — 財務擔保合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號及 香港財務報告準則第6號 (修訂本)	首次採納香港財務報告準則及礦產資源勘探及評估 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第6號 香港(國際財務報告 詮釋委員會) — 詮釋第4號	礦產資源勘探及評估 <sup>1</sup> 釐定安排是否包含租賃 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告 詮釋委員會) — 詮釋第5號	解除、復原及環境修復資金所產生權益的權利 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告 詮釋委員會) — 詮釋第6號	參與特定市場 — 廢棄電力及電子設備產生的負債 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零零六年一月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零五年十二月一日或以後開始的年度期間生效

上述新準則、現有準則的修訂及詮釋均對本集團之業務並無重大影響。

本集團並無提前採納下列經已頒佈但尚未生效的準則或詮釋。本公司董事預期，採納該等準則及詮釋不會導致本集團會計政策產生重大變動。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	財務工具 — 披露 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告 詮釋委員會) — 詮釋第7號	按香港會計準則第29號「嚴重通脹經濟中的財務報告」應用重 列方法 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告 詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告 詮釋委員會) — 詮釋第9號	重估內在衍生工具 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零六年三月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零六年五月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零六年六月一日或以後開始的年度期間生效

### 3. 收益及其他收入

於本期間確認的營業額、其他收益及其他收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (經審核)
<b>收益</b>		
<u>營業額</u>		
出售待售物業	—	42,957
租金收入	609	790
管理費收入	2,817	2,665
	<u>3,426</u>	<u>46,412</u>
<u>其他收益</u>		
會所收入	—	99
洗衣服務收入	100	106
	<u>100</u>	<u>205</u>
	<u>3,526</u>	<u>46,617</u>
<b>其他收入</b>		
利息收入	1,236	193
撥回應付賬款	—	3,170
其他	38	305
	<u>1,274</u>	<u>3,668</u>

### 4. 分類資料

物業發展及投資乃本集團於本期間的唯一業務分類。由於本集團本期間少於10%的收益及經營虧損貢獻來自中華人民共和國（「中國」）以外市場，故並無呈列地域分類分析。因此，並無編製任何獨立業務及地域分類資料。

## 5. 除稅前(虧損)／盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (經審核)
除稅前(虧損)／盈利乃經扣除下列各項：		
確認為開支的待售物業成本	—	20,609
物業、廠房及設備折舊	797	428
減：撥充發展中物業資本的數額	(275)	(223)
	522	205
有關投資物業的開支	173	259
有關土地及樓宇的經營租約費用	761	155
出售物業、廠房及設備的虧損	2	69
員工成本(包括董事酬金及退休福利金)	8,112	1,516
以股份支付的僱員開支	7,628	—
減：撥充發展中物業資本的數額	(2,957)	(500)
	12,783	1,016
就退休福利金確認為開支的數額	601	213
匯兌損失	178	—
撤銷投資物業	—	3,774
並經計入：		
租金收入減開支	436	531
匯兌收益	—	31
投資物業公允值調整	—	17,876

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (經審核)
利息費用：		
須於五年內悉數償還的銀行貸款	1,881	545
銀行透支	762	—
一家關連公司貸款	—	202
	2,643	747

## 7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (經審核)
<b>即期稅項</b>		
中國所得稅		
即期	—	5,895
過往年度撥備不足	6	—
<b>遞延稅項(撥回)／開支</b>	<b>(1,312)</b>	<b>5,069</b>
	<b>(1,306)</b>	<b>10,964</b>

由於本集團於本期間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(二零零五年六月三十日：無)

中國所得稅乃根據中國相關法規計算。本期間的適用所得稅稅率為33%(二零零五年六月三十日：33%)。

遞延稅項乃根據資產負債表負債法按結算日的適用稅率計算。

## 8. 股息

本公司並無就本期間支付或宣派任何股息(截至二零零五年六月三十日止六個月：無)。

## 9. 每股(虧損)／盈利

截至二零零六年六月三十日止六個月的每股基本虧損乃按本公司權益持有人應佔虧損約7,841,000港元及於截至二零零六年六月三十日止六個月內已發行普通股的加權平均數640,321,400股計算所得。截至二零零五年六月三十日止六個月的每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔盈利約24,530,000港元及於截至二零零五年六月三十日止六個月內已發行普通股的加權平均數9,219,117股計算所得，並已調整以反映本公司上市前就資本化而發行股份。

由於本公司購股權的行使價高於平均市價，因此並無計算截至二零零六年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損。由於並無潛在攤薄股份，故並無呈列截至二零零五年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利。

## 10. 物業、廠房及設備

於本期間，本集團產生的物業、廠房及設備資本開支約為2,515,000港元(截至二零零五年六月三十日止六個月：2,303,000港元)。本期間並無重大物業、廠房及設備出售。

## 11. 應付賬款

應付賬款的賬齡分析如下：

	附註	於二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天以內		934	964
30－60天		296	220
61－90天		224	139
91－365天		668	375
365天以上		257	170
應付建築款項	(a)	2,379	1,868
應計建築成本及其他項目相關開支	(b)	11,044	4,879
		<b>13,423</b>	<b>6,747</b>

附註：

- (a) 應付建築款項包括建築商根據相關協議的條款及項目進度要求付賬的應付建築及其他項目相關開支。
- (b) 上述款項包括於二零零六年六月三十日應付建築成本及其他項目相關開支約11,044,000港元，為根據相關協議的條款及項目進度累算，於二零零六年六月三十日尚未到期支付(二零零五年十二月三十一日：4,879,000港元)。

## 12. 二零零五年度末期以股代息計劃

於二零零六年五月三十日，本公司向有權收取二零零五年度末期股息的股東提供二零零五年度末期以股代息計劃(「計劃」)。持有本公司284,157,016股股份的股東選擇該計劃，而本公司於二零零六年七月五日發行及配發8,196,818股代息股份。

## 13. 結算日後事項

於二零零六年七月十日，本公司的一間附屬公司訂立股份轉讓及認購協議、股東協議及合資經營合同，以就位於中國南京的發展項目設立對一間於中國註冊成立的共同控制實體(「合營企業」)作出投資的安排。安排完成後，本集團將最終持有合營企業的36%股本權益。本集團向合營企業註冊資本出資人民幣21,600,000元。資本出資的首筆分期款項不得少於註冊資本的30%，且須於合資經營合同訂立後一個月內悉數支付；出資額結餘必須自合營企業獲發營業執照日期起兩年內支付。

於二零零六年八月二十八日，本公司與Spinnaker Global Opportunity Fund Limited (「Spinnaker」) 訂立一份認購協議，據此，Spinnaker同意按每股0.60港元的價格認購本公司65,000,000股認購股份。同日，本公司一間附屬公司與Spinnaker訂立一份股份轉讓協議，據此，本集團同意按代價2,600,000美元(相當於20,280,000港元)轉讓一間附屬公司蘇州新澤地產有限公司的40%股本權益。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

踏入二零零六年度，我們繼續專注發展所長，堅持於蘇州及北京從事物業發展及投資業務的策略，並為顧客帶來最具質素及最物有所值的物業項目。

我們在蘇州及江蘇省確立的地位，為集團帶來無可比擬的眾多機遇，並為我們招徠更多項目收購機會，有助集團進一步拓展於江蘇省內的業務範圍。在江蘇省其他城市，集團亦有計劃發展中長期項目，並將於適當時候予以公佈。

### 財務回顧

#### 整體表現

二零零六年首六個月，本集團已預售可出售總建築面積合共31,370平方米的物業發展項目——錦昌苑。在本年第四季完成交付所有單位予買家後，該發展項目的收入將會載於二零零六年全年度賬目內。本集團的毛利率約為36%，使本集團可維持良好的財務架構及穩健的現金流量。

#### 經營業績

於回顧期間，本集團的營業額約為3,500,000港元(二零零五年上半年：46,600,000港元)。營業額下降主要由於出售物業產生的收益下跌所致。本集團權益持有人應佔未經審核綜合虧損約7,800,000港元，去年同期權益持有人應佔純利則為24,500,000港元。此乃由於預售發展物業的收入需待下半年交付竣工物業予買家後才能計入我們的賬目中。每股虧損為0.01港元，而二零零五年上半年則錄得每股盈利2.66港元。

#### 流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零零六年六月三十日的現金及現金等價物達156,200,000港元(二零零五年上半年：3,900,000港元)。

本集團於二零零六年六月三十日的借貸總額約為111,300,000港元(二零零五年：103,400,000港元)。須於一年內償還的借貸約為91,300,000港元(二零零五年：78,400,000港元)，本集團於二零零六年六月三十日的資本負債比率(按付息借貸除以股東資金總額計算)為34.7%(二零零五年：30.9%)。

於二零零六年六月三十日，本集團有流動資產約378,400,000港元(二零零五年：243,200,000港元)及流動負債約272,800,000港元(二零零五年：122,000,000港元)。本集團的總資產約為623,400,000港元，總負債約為296,500,000港元，而於二零零六年六月三十日的負債比率(總負債除以總資產)為47.5%(二零零五年：30.9%)。

管理層深信，如果日後有收購土地儲備的機會出現，而本集團需要額外資金，本集團能夠利用內部資源及債務融資滿足必要的資金需求。鑒於目前本集團的資本負債比率不高，管理層亦相信本集團不難按有利條件獲得債務融資。

### **對資產的抵押**

於二零零六年六月三十日，銀行貸款及透支約111,300,000港元，分別由本集團約值17,700,000港元的若干銀行存款、約值69,200,000港元的投資物業及包括在發展中物業約值3,100,000港元的租賃土地權益，以及由本公司提供為數30,000,000港元的三家公司擔保作抵押。

### **匯率波動風險及有關對沖**

本集團的貨幣資產、貸款和交易主要以港元、美元及人民幣計值。回顧期內，港元與美元的匯率並無重大波動。人民幣的升值對本集團的純利有正面貢獻。本集團並無參與任何衍生工具活動，於二零零六年上半年亦沒有使用任何金融工具以對沖資產負債表的匯率風險。

### **或然負債**

於二零零六年六月三十日，本集團概無重大或然負債。

### **財資政策及資本結構**

本集團就其財資政策取態審慎，並專注於風險管理以及與本集團的基本業務有直接關係的交易。

## 僱員

於二零零六年六月三十日，本集團擁有約169名員工。其中，中國內地僱有149名員工，香港則有20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。本公司及其附屬公司的若干董事及僱員亦獲授購股權。

## 遵守企業管治常規守則

本公司致力建立良好的企業管治常規及程序，本公司的企業管治原則著重優秀的董事局、透明度及向本公司全體股東問責。

董事會認為，截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則。

## 審閱中期財務報告

本公司核數師均富會計師行已按照適用審核準則就二零零六年中期報告第18至35頁所載的中期財務報告進行獨立審閱。根據其審閱（不構成審計）的結果，均富會計師行已作出書面確認，彼等並無發現應對截至二零零六年六月三十日止六個月的中期財務報告作出任何重大修改。本集團截至二零零六年六月三十日止期間的中期業績，在提呈董事會批准前亦經審核委員會的成員審閱。審核委員會認為，該等業績的編製符合適用會計準則及規定，並已作出適當披露。

## 購回、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其附屬公司於截至二零零六年六月三十日止六個月內並無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 刊發中期業績公佈及中期報告

本中期業績公佈的內容登載於聯交所網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)。於二零零六年九月三十日或前後將向股東寄發二零零六年中期報告。

## 一般資料

於本公佈日期，本公司董事會成員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。

本中期業績所載內容摘自二零零六年中期報告，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，二零零六年九月二十八日

公司網址：[www.nh-holdings.com](http://www.nh-holdings.com)

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。