

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)

截至二零零七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」)截至二零零七年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同二零零六年同期的比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核) (重列)
收益	3	12,775	3,526
銷售成本		<u>(6,897)</u>	<u>(2,646)</u>
毛利		5,878	880
其他收入	3	24,071	1,274
銷售開支		(2,777)	(1,559)
行政開支		(15,859)	(15,705)
融資成本	5	(3,361)	(2,643)
應佔聯營公司業績		<u>9,584</u>	<u>8,473</u>
除稅前盈利／(虧損)	6	17,536	(9,280)
稅項	7	<u>(293)</u>	<u>1,306</u>
期內盈利／(虧損)		<u><u>17,243</u></u>	<u><u>(7,974)</u></u>

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核) (重列)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		18,352	(7,841)
少數股東權益		(1,109)	(133)
		<u>17,243</u>	<u>(7,974)</u>
股息	8	<u>—</u>	<u>—</u>
期內本公司權益持有人應佔溢利／ (虧損)之每股盈利／(虧損)	9		
— 基本		<u>0.03港元</u>	<u>(0.01港元)</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產及負債		
非流動資產		
商譽	37,048	37,048
物業、廠房及設備	16,065	15,442
投資物業	193,722	180,475
聯營公司權益	88,058	97,223
	<u>334,893</u>	<u>330,188</u>
流動資產		
發展中物業	334,425	82,956
待售物業	14,509	20,109
存貨	123	115
已付按金、預付款項及其他應收款項	15,499	11,087
有抵押銀行存款	284	25,776
銀行結存及現金	102,380	129,472
	<u>467,220</u>	<u>269,515</u>
流動負債		
應付賬款	15,277	15,960
應計費用、已收按金及其他應付賬款	28,143	24,682
應付股息	7,135	—
稅項撥備	1,162	17,792
借貸	20,000	25,327
	<u>71,717</u>	<u>83,761</u>
流動資產淨值	<u>395,503</u>	<u>185,754</u>
總資產減流動負債	<u>730,396</u>	<u>515,942</u>
非流動負債		
借貸	151,089	20,000
遞延稅項	26,782	26,782
	<u>177,871</u>	<u>46,782</u>
淨資產	<u>552,525</u>	<u>469,160</u>

二零零七年
六月三十日
千港元
(未經審核)

二零零六年
十二月三十一日
千港元
(經審核)

權益	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
本公司權益持有人應佔股本及儲備		
股本	7,412	7,135
儲備	471,213	444,236
擬派末期股息	—	7,135
	<hr/>	<hr/>
少數股東權益	478,625	458,506
	73,900	10,654
	<hr/>	<hr/>
總權益	552,525	469,160
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 編製基準

截至二零零七年六月三十日止六個月(「該期間」)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。該報表經授權於二零零七年九月二十七日刊發。

此等簡明中期財務報表應與截至二零零六年十二月三十一日止年度本公司經審核財務報表(「二零零六年年報」)一併閱讀。

2. 主要會計政策概要

簡明綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業及酒店物業則以公平值列賬。所採納的會計政策與編製二零零六年年報所採用者一致。

自二零零七年一月一日，本集團已採納所有與本集團相關並由香港會計師公會頒佈自二零零七年一月一日起生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的會計政策並無重大影響，惟須增加披露資料。

本集團並無提前採納下列已頒佈但尚未生效的準則及詮釋。本公司董事預期，採納該等準則及詮釋將不會對本集團的財務報表造成任何重大變動。

香港會計準則第23號(經修訂)
香港財務報告準則第8號
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號

借貸成本¹
業務分部¹
香港財務報告準則第2號 — 集團及
庫存股份交易²
服務特許協議³
客戶忠誠計劃⁴
香港會計準則第19號 — 具體利益資產、
最低資金規定及其相互作用之限制³

- ¹ 於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效
² 於二零零七年三月一日或以後開始的年度期間生效
³ 於二零零八年一月一日或以後開始的年度期間生效
⁴ 於二零零八年七月一日或以後開始的年度期間生效

3. 收益及其他收入

收益包括本集團於該期間確認的營業額、其他收益及其他收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
收益		
營業額		
出售待售物業所得款項	10,150	—
租金收入	2,394	609
管理費收入	231	2,817
	<u>12,775</u>	<u>3,426</u>
其他收益		
洗衣服務收入	—	100
	<u>12,775</u>	<u>3,526</u>
其他收入		
出售部分附屬公司權益的淨收益	22,204	—
利息收入	1,749	1,236
其他	118	38
	<u>24,071</u>	<u>1,274</u>

4. 分部資料

物業發展及投資乃該期間本集團的唯一業務分部。由於在該期間，本集團少於10%的收益及經營盈利來自中華人民共和國（「中國」）以外的市場，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. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
利息費用：		
須於五年內悉數償還的銀行貸款	2,050	1,881
銀行透支	465	762
少數股東貸款之應計利息開支	846	—
	<u>3,361</u>	<u>2,643</u>

6. 除稅前盈利／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前盈利／(虧損)已扣除下列各項：		
確認為開支的待售物業成本	5,718	—
物業、廠房及設備折舊	1,071	797
減：撥充發展中物業資本的數額	(18)	(275)
	1,053	522
有關於該期間產生租金收入之投資物業的開支	395	173
有關土地及樓宇的經營租約費用	986	761
出售物業、廠房及設備的虧損	2	2
員工成本(包括董事酬金及退休福利金)	17,395	8,112
以股份支付僱員開支	—	7,628
減：撥充發展中物業資本的數額	(4,105)	(2,957)
	13,290	12,783
確認為退休福利金費用開支的數額	845	601
滙兌虧損	10	178
並已計入：		
租金收入減開支	1,999	436

為配合員工成本分類，截至二零零六年六月三十日止期間計入「其他經營開支」的以股份支付僱員開支已重列為「行政開支」。

7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項 — 中國所得稅		
過往年度撥備不足	293	6
遞延稅項撥回	—	(1,312)
	293	(1,306)

由於本集團於該期間內並無任何估計應課稅盈利，故此並無計提任何香港利得稅撥備(截至二零零六年六月三十日止六個月：無)。

中國所得稅乃根據中國相關法規計算。該期間的適用所得稅稅率為33%(截至二零零六年六月三十日止六個月：33%)。

根據二零零七年三月十六日第十屆全國人民代表大會通過的中國企業所得稅法，內資及外資企業的新企業所得稅率統一為25%，自二零零八年一月一日起生效。企業所得稅率改變對本集團的影響取決於隨後發表的細則公佈。由於尚未公佈根據現行稅法及行政規則批准之優惠稅率過渡政策的具體實施細則，故目前本集團無法合理估計新稅法之財務影響。

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

(a) 期內應佔股息

本公司並無就該期間內支付或宣派任何股息(截至二零零六年六月三十日止六個月：無)。

(b) 期內已批准及支付的過往財政年度應佔股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
截至二零零六年十二月三十一日止年度末期股息	7,135	—
截至二零零五年十二月三十一日止年度末期股息	—	11,526
	<u>7,135</u>	<u>11,526</u>

9. 每股盈利/(虧損)

每股盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利約18,352,000港元(截至二零零六年六月三十日止六個月：虧損約7,841,000港元)及該期間內已發行普通股727,936,435股(截至二零零六年六月三十日止六個月：654,591,764股(經重列))的加權平均數計算。計算截至二零零六年六月三十日止六個月的每股盈利時，已發行普通股數目已作調整，猶如14,270,364股紅股股份已於二零零六年一月一日發行。

由於截至二零零六年及二零零七年六月三十日止六個月期間，本公司購股權的行使價均高於平均市價，因此並無計算該兩個期間的每股攤薄盈利/(虧損)。由於截至二零零七年六月三十日止六個月期間並無具攤薄影響的潛在股份，故並無呈列每股攤薄盈利。

10. 結算日後事項

於二零零七年八月十七日，本公司擬透過供股方式，按於二零零七年九月七日每持有八股現有股份可獲發三股供股股份(「供股股份」)的基準，以每股供股股份0.52港元的價格發行不少於278,969,843股而不超過330,371,300股新普通股，籌集不少於約145,100,000港元而不超過約171,800,000港元(未扣除開支)。供股詳情已先後於二零零七年八月十七日刊發之公佈及二零零七年九月十日刊發之章程中予以披露。

於二零零七年八月十日，本公司與亞洲金融集團(控股)有限公司(「亞洲金融」)及亞洲保險有限公司(「亞洲保險」)訂立可換股票據認購協議(「換股票據協議」)。本公司非執行董事陳智思先生為亞洲金融及亞洲保險董事。根據換股票據協議，亞洲金融及亞洲保險同意認購本金總額約75,000,000港元之可換股票據。協議之詳情已先後於二零零七年八月十七日之公佈及二零零七年九月十日刊發之通函中予以披露。

於二零零七年八月三十一日，本公司根據二零零六年十月十七日訂立之物業轉讓框架協議以每股0.6405港元向Peeli Limited及Belbroughton Limited發行本公司76,636,553股普通股。此協議乃本公司若干關連人士(「賣方」)與本公司就轉讓蘇州錦華苑部分物業及賣方認購本公司新股而訂立。

管理層討論及分析

業務回顧

於回顧期內，本集團繼續在中國蘇州、上海、北京及江蘇省其他地區發掘機會，參與物業發展及物業投資活動，繼續致力落實其首要商業目標，為客戶提供物有所值和高質素的物業。

本集團憑藉其豐富經驗、強大的管理層專業知識和高瞻遠矚的目光，繼續發掘具有潛力的地塊和發展機會，以進行收購。本集團的財務狀況穩健，可提高爭取優秀地塊的競爭力。

於聯營公司的投資(北京亮馬河大廈有限公司)

本集團的聯營公司北京亮馬河大廈有限公司(「北京亮馬河」)持有兩幢分別23及28層樓高之辦公樓、466個酒店房間之酒店、248個房間之服務式公寓及零售商場。於回顧期內，北京亮馬河帶來約9,600,000港元的溢利，較去年同期的溢利貢獻增加13%。二零零八年奧運會即將在北京舉辦，本集團預期北京亮馬河的收益將持續增長。

出售於新繼發展有限公司的少數股東權益(「新繼發展」)

於回顧期內，本集團出售15股新繼發展股份，佔9.615%權益，代價為45,000,000港元。扣除有關費用後，產生及確認出售收益約23,300,000港元。

認購可換股票據

二零零七年五月二十八日，本公司一家附屬公司與本公司非執行董事陳智思先生擁有實益權益的凱亞有限公司(「凱亞」)訂立可換股票據認購協議(「協議」)。根據協議，凱亞同意向該附屬公司發行本金額為5,500,000美元(相當於約42,900,000港元)之可換股票據(「票據」)。

票據不可轉讓，且於凱亞一家附屬公司取得中國上海嘉定區一幅土地之土地使用權證當日後三日內，須強制自動轉換為凱亞經擴大已發行股本的10%。該附屬公司於二零零七年七月十八日認購票據。協議詳情已於本公司二零零七年六月二十日刊發之通函中予以披露。

財務回顧

整體表現

於二零零七年首六個月，本集團開始預售其發展項目，預售總建築面積為11,505平方米。然而，該銷售營業額的相應入賬受國際會計準則所限，國際會計準則僅容許該等物業實際轉讓予客戶及辦妥轉手確認後，方可確認物業銷售所得收益。本年度第四季向買家交付所出售單位後，發展項目所得收入方計入二零零七年的全年賬目。本集團毛利率維持約46%，財務架構穩健，現金流量亦十分充裕。

經營業績

於回顧期間，本集團的營業額約12,800,000港元(二零零六年上半年：3,500,000港元)。營業額的升幅主要來自蘇州錦昌苑的物業銷售所得款項，產生收益約10,200,000港元。本公司股權持有人應佔綜合溢利約18,400,000港元，去年同期股權持有人應佔虧損淨額為7,800,000港元。綜合盈利上升來自上半年銷售蘇州錦昌苑的單位以及出售本集團所持有附屬公司部分權益的淨收益。每股基本盈利為0.03港元，而二零零六年上半年每股虧損為0.01港元。

流動資金、財務資源及資產負債比率

於二零零七年六月三十日，現金及現金等價物為102,400,000港元(二零零六年上半年：156,200,000港元)。

於二零零七年六月三十日，本集團的借貸總額約為171,100,000港元(二零零六年十二月三十一日：45,300,000港元)，其中銀行借貸約為90,000,000港元，而本集團附屬公司的少數股東借貸約為81,100,000港元。須於一年內償還的借貸約為20,000,000港元(二零零六年十二月三十一日：25,300,000港元)，而本集團於二零零七年六月三十日的負債資本比率(按附息借貸除以股東資金總額計算)為18.8%(二零零六年十二月三十一日：9.8%)。

於二零零七年六月三十日，本集團擁有流動資產約467,200,000港元(二零零六年十二月三十一日：269,500,000港元)及流動負債約71,700,000港元(二零零六年十二月三十一日：83,800,000港元)。本集團的總資產及總負債分別約為802,100,000港元及249,600,000港元，負債比率(總負債除以總資產)為31.1%(二零零六年十二月三十一日：21.7%)。

管理層深信，倘日後出現收購土地儲備的機會而需要額外資金，本集團能夠利用內部儲備及債務融資應付資金需求。鑒於目前本集團的負債資本比率狀況，管理層亦相信本集團具備優勢進一步取得有利的債務融資條款。

滙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。於回顧期內，港元與美元的滙率並無重大波動。人民幣的幣值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，於二零零七年上半年亦無使用任何金融工具對沖資產負債表的風險。

資產抵押

於二零零七年六月三十日，銀行貸款約60,000,000港元以發展中物業土地使用權的租賃權益約78,400,000港元作為抵押。

或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

財資政策及資本結構

本集團採取審慎的財資及資本政策，並專注於審慎的風險管理及與本集團的相關業務有直接關係的交易。

僱員

於二零零七年六月三十日，本集團共有102名員工，其中約80名員工長駐中國，而香港則有22名員工。僱員的薪酬與市場趨勢一致，可分別與中國及香港業內的薪酬水平相比。本集團的僱員薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵。本公司及其附屬公司之若干董事及僱員亦已獲授購股權。

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，截至二零零七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香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「公司獨立核數師對中期財務資料審閱」就二零零七年六月三十日止六個月的中期財務報告進行獨立審閱。根據其審閱(不構成審核)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二零零七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。本集團截至二零零七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

本公司於期內並無贖回本公司任何股份。除本公司於本年內發行27,651,021股股份(包括14,270,364股紅股股份)外，本公司及其附屬公司於期內並無買入或出售本公司任何股份。

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。

本中期業績公告所載內容摘錄自二零零七年中期報告，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
副主席
陶家祈

香港，二零零七年九月二十七日

公司網址：www.nh-holdings.com