

# 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)

(股份代號:95)

## 截至二零零八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」)截至二零零八年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同二零零七年同期的比較數字如下：

### 簡明綜合收益表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (經重列) (未經審核)
收益	3	8,570	12,775
銷售成本		<u>(3,467)</u>	<u>(6,847)</u>
毛利		5,103	5,928
其他收入	3	2,282	24,071
銷售開支		(2,930)	(2,777)
行政開支		(21,087)	(15,859)
融資成本	5	(11,968)	(3,361)
應佔聯營公司業績		<u>11,169</u>	<u>9,584</u>
除稅前(虧損)/盈利	6	(17,431)	17,586
稅項	7	72	(343)
期內(虧損)/盈利		<u><u>(17,359)</u></u>	<u><u>17,243</u></u>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(11,659)	18,352
少數股東權益		<u>(5,700)</u>	<u>(1,109)</u>
		<u><u>(17,359)</u></u>	<u><u>17,243</u></u>
股息	8	—	—
每股(虧損)/盈利	9		
—基本		<u><u>(0.01 港元)</u></u>	<u><u>0.02 港元</u></u>
—攤薄		<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

簡明綜合資產負債表  
二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 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		18,703	17,602
投資物業		332,545	310,867
聯營公司的權益		102,549	112,459
可供出售的金融資產		43,318	—
遞延稅項資產		1,898	1,766
		<b>536,061</b>	<b>479,742</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		658,659	330,001
待售物業		20,699	19,284
存貨		140	136
應收賬款	10	493	514
已付按金、預付款項及其他應收款項		44,271	262,835
已抵押銀行存款		64,979	61,430
銀行結存及現金		81,084	175,701
		<b>870,325</b>	<b>849,901</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	38,218	31,081
應計費用、已收按金及其他應付款項		47,940	28,717
稅項撥備		7,888	21,323
借貸		158,689	113,727
		<b>252,735</b>	<b>194,848</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>617,590</b>	<b>655,053</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,153,651</b>	<b>1,134,795</b>
<b>非流動負債</b>			
借貸		188,778	185,547
可換股票據		71,857	71,482
遞延稅項負債		32,714	30,583
		<b>293,349</b>	<b>287,612</b>
<b>資產淨值</b>		<b>860,302</b>	<b>847,183</b>

二零零八年六月三十日  
 千港元  
 (未經審核)

二零零七年十二月三十一日  
 千港元  
 (經審核)

附註

權益	二零零八年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年十二月三十一日 千港元 (經審核)
本公司權益持有人應佔股本及儲備		
股本	11,372	11,283
儲備	768,296	733,760
擬派末期股息	—	11,283
	<hr/>	<hr/>
	779,668	756,326
少數股東權益	80,634	90,857
	<hr/>	<hr/>
總權益	<u>860,302</u>	<u>847,183</u>

## 附註：

### 1. 編製基準

截至二零零八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(「聯交所」)主板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。該報表經授權於二零零八年九月十二日刊發。

此等簡明中期財務報表應與截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司經審核財務報表(「二零零七年年報」)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準則編製，並就以公允價值計量的投資物業、酒店物業及若干金融資產及負債的重估作出修訂。所採納的會計政策與編製二零零七年年報所採用者一致。

於該期間內，在於二零零七年十二月三十一日的資產負債表中分類為已付按金、預付款項及其他應收款項的一項款額已兌換為由本公司非執行董事陳智思先生擔任董事的凱亞有限公司的10%股本權益及貸款。根據香港會計準則第39號「金融工具：披露及計量」，於該公司的股本權益連同向該公司作出的貸款分類為可供出售金融資產。

可供出售金融資產包括非衍生工具的金融資產，非衍生工具的金融資產被指定為該類別的金融資產或不符合資格列入任何其他類別的金融資產。所有該類別金融資產其後按公允價值計量，除減值虧損及外匯匯兌盈虧外，公允價值變動產生的損益直接於權益中確認，惟直至終止確認金融資產時，先前於權益中確認的累積損益於收益表中確認。用實際利率法計算的利息於收益表中確認。於出售時，先前於權益中確認的累積損益將撥入收益表。

由於本集團擬將該貸款資本化為該公司進一步的投資，故本集團將與該投資有關的貸款列為可供出售金融資產。

於股本證券的可供出售投資(指未於交投活躍市場上報價及其公允價值亦不能可靠地計量者)及衍生工具(指與該未報價股本工具掛鉤並須透過交付該股本工具進行結算者),於初步確認後各結算日按成本減任何可識別減值虧損計量。

當可供出售金融資產的公允價值減少已直接於權益中確認及有客觀證據表明資產減值時,從權益中扣除有關金額,並於收益表中確認為減值虧損。該金額乃按資產收購成本(扣除任何本金償還及攤銷)及當時公允現值,減該資產先前於收益表中確認的任何減值虧損計量。

分類為可供出售的股本工具投資之減值虧損撥回,不得於收益表中確認。公允價值的隨後增加直接於權益中確認。倘公允價值的隨後增長客觀上與減值虧損確認之後發生的事項有關,則債務證券投資的減值虧損將予撥回。在此情況下,減值虧損的撥回於收益表中確認。

自二零零八年一月一日起,本集團已採納所有自二零零八年一月一日起始生效並與本集團相關的新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」),此乃以下各項的統稱,包括香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團會計政策造成重大變動。

本集團並無提前採納下列經已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則。本公司董事預期,採納該等香港財務報告準則不會導致本集團財務報表產生重大財務影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號修訂本(經修訂)	呈列財務報表—可沽售金融工具及清盤時產生的責任 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具:呈列—可沽售金融工具及清盤時產生的責任 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具:確認及計量—可沽售金融工具及清盤時產生的責任 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付—歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併—應用收購法的全面修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具:披露—可沽售金融工具及清盤時產生的責任 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	營運分類 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)—詮釋第13號	顧客忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)—詮釋第15號	房地產建造協議 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)—詮釋第16號	對沖境外經營淨投資 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年十月一日或以後開始的年度期間生效

### 3. 收益及其他收入

收益包括於該期間內確認的本集團營業額及其他收入，呈列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>收益</b>		
營業額		
出售待售物業所得款項	37	10,150
出售投資物業所得款項	944	—
租金收入	7,589	2,394
管理費收入	—	231
	<u>8,570</u>	<u>12,775</u>
<b>其他收入</b>		
出售部分附屬公司權益的收益	—	22,204
利息收入	1,758	1,749
其他	524	118
	<u>2,282</u>	<u>24,071</u>

### 4. 分類資料

#### (a) 主要報告方式—業務分部

本集團業務分為兩個主要分部：

物業發展                   ： 物業發展及出售待售物業

物業投資及租賃           ： 物業租金及出售投資物業

分部間銷售按當時市價計算。

截至二零零八年六月三十日止六個月的分部業績，呈列如下：

	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 及租賃 千港元 (未經審核)	對銷 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
收益：				
外界客戶	37	8,533	—	8,570
分部間銷售	—	37	(37)	—
	<u>37</u>	<u>8,570</u>	<u>(37)</u>	<u>8,570</u>
分部總收益	<u>37</u>	<u>8,570</u>	<u>(37)</u>	<u>8,570</u>
分部業績	<u>9</u>	<u>5,094</u>	<u>—</u>	<u>5,103</u>
其他公司收入				2,282
未分配開支				(24,017)
融資成本				(11,968)
應佔聯營公司業績				<u>11,169</u>
除稅前虧損				(17,431)
稅項				<u>72</u>
期內虧損				<u>(17,359)</u>

截至二零零七年六月三十日止六個月的分部業績，呈列如下：

	物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 及租賃 千港元 (未經審核)	其他業務 千港元 (未經審核)	對銷 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
收益：					
外界客戶	10,150	2,394	231	—	12,775
分部間銷售	—	17	—	(17)	—
分部總收益	<u>10,150</u>	<u>2,411</u>	<u>231</u>	<u>(17)</u>	<u>12,775</u>
分部業績	<u>3,908</u>	<u>1,894</u>	<u>126</u>	<u>—</u>	<u>5,928</u>
其他公司收入					24,071
未分配開支					(18,636)
融資成本					(3,361)
應佔聯營公司業績					<u>9,584</u>
除稅前盈利					17,586
稅項					<u>(343)</u>
期內盈利					<u>17,243</u>

(b) 次要報告方式—地域分部

由於本集團的業務及主要客戶大多位於中華人民共和國(「中國」)，故並無呈列地域分部資料。

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
須於五年內悉數償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	6,032	2,050
銀行透支	20	465
其他貸款	435	—
少數股東貸款的應計利息開支	3,241	846
可換股票據的利息費用	<u>2,240</u>	<u>—</u>
	<u>11,968</u>	<u>3,361</u>

## 6. 除稅前(虧損)/盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
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	25	5,718
物業、廠房及設備折舊	1,773	1,071
減：撥充發展中物業資本的數額	(27)	(18)
	1,746	1,053
有關於該期間內產生租金收入之投資物業的開支	1,923	395
有關土地及樓宇的經營租賃費用	1,168	986
出售物業、廠房及設備的虧損	—	2
員工成本(包括董事酬金及退休福利金)	13,317	17,395
以股份支付僱員開支	1,610	—
減：撥充發展中物業資本的數額	(3,229)	(4,105)
	11,698	13,290
確認為退休福利金開支的數額	887	845
匯兌虧損淨額	161	10
計入毛利的出售投資物業虧損	573	—
並已計入：		
投資物業租金收入(扣除開支後)	5,666	1,999

## 7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經重列) (未經審核)
即期稅項—中國		
—企業所得稅	37	293
—土地增值稅(「土地增值稅」)	1	50
	38	343
遞延稅項	(110)	—
期內稅項費用總額	(72)	343



根據香港會計師公會財務報告準則委員會就香港會計準則第12號的範圍進行的討論，本公司董事斷定，根據香港會計準則第12號「所得稅」，土地增值稅入賬及呈列為所得稅更為合理，因此，計入截至二零零七年六月三十日止期間的「銷售成本」的土地增值稅，已經重列至「稅項」。本公司董事認為變動的累積影響將不會對截至二零零八年及二零零七年六月三十日止期間簡明綜合財務報表之呈列造成重大影響。

中國所得稅乃根據中國相關法律法規計算。期內適用所得稅稅率為25%（截至二零零七年六月三十日止六個月：33%）。

由於本集團於本期間並無任何估計應課稅盈利（截至二零零七年六月三十日止六個月：無），故此並無就任何香港利得稅提撥準備。

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) 於該期間內應佔股息

本公司並無就該期間內支付或宣派任何股息（截至二零零七年六月三十日止六個月：無）。

### (b) 於該期間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	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
截至二零零七年十二月三十一日止年度末期股息	11,372	—
截至二零零六年十二月三十一日止年度末期股息	—	7,135
	<u>11,372</u>	<u>7,135</u>

## 9. 每股(虧損)/盈利

每股基本虧損/盈利乃按本公司權益持有人應佔虧損約11,659,000港元（截至二零零七年六月三十日止六個月：本公司權益持有人應佔盈利約18,352,000港元）及於該期間內已發行普通股1,131,052,048股（截至二零零七年六月三十日止六個月：761,421,511股，已就因供股而發行的普通股作出調整）的加權平均數計算。

計算截至二零零八年及二零零七年六月三十日止期間的本公司權益持有人應佔每股攤薄虧損/盈利時，兌換本公司可換股票據產生的潛在股份會減少/增加本公司權益持有人應佔每股虧損/盈利，但因有關股份具反攤薄影響，故並無入賬。此外，由於本公司購股權的行使價高於期內平均市價，因此並無因行使購股權而產生的潛在股份。

由於截至二零零八年及二零零七年六月三十日止期間並無潛在具攤薄效應的股份，因此該期間並無呈列每股攤薄虧損/盈利。

## 10. 應收賬款

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款	493	514
減：減值虧損撥備	—	—
	<u>493</u>	<u>514</u>

應收賬款的信貸期一般為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：

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天以內	316	249
30-60天	95	129
61-90天	32	50
91-365天	50	86
	<u>493</u>	<u>514</u>

## 11. 應付賬款

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	附註	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天以內		607	1,110
30-60天		517	196
61-90天		637	160
91-365天		1,014	433
365天以上		69	826
代業主收取的租金	(a)	2,844	2,725
應計建築成本及其他項目相關開支	(b)	35,374	28,356
		<u>38,218</u>	<u>31,081</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) 上述金額包括於二零零八年六月三十日應付建築成本及其他項目相關開支約35,374,000港元，為根據相關協議條款及項目進度累算，於二零零八年六月三十日尚未到期支付(二零零七年十二月三十一日：28,356,000港元)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於回顧期內，本集團繼續在蘇州、北京、上海及江蘇省從事物業發展及投資業務，致力為客戶提供最物有所值及最具質素的物業項目。本集團於該等地區集中發展業務，可使本集團更有效利用本身逾15年來在江蘇省累積的當地市場知識及專業技能，並透過將管理團隊及資源集中在該地區，將成本降至最低。

本集團致力維持物業發展與投資之間的平衡，前者為本集團帶來大部分盈利及營業額，而後者則為本集團提供持續穩定的長期收入。

由於難以預測當地政府何時會將若干物業地塊投放市場，本集團自二零零五年首次公開發售以來面臨的最大挑戰，一直是平穩及持續地向市場投放發展項目。本集團的主要土地收購計劃均在二零零七年落實，致使大部分項目將於二零零九年或以後投放市場。隨著收購地塊與推出物業應市的交替進行，預期該流程日後將更為順暢。

### 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，其包括兩幢甲級辦公樓、酒店及服務式公寓繼續保持高出租率。於去年完工的新會議中心繼續為該物業其他部分帶來穩健收益，成為眾多高級宴會的首選場所。

該投資預期將如往年般繼續為本集團帶來可觀的現金進賬。

### 財務回顧

### 整體表現

於二零零八年首六個月，本集團開始預售其發展項目，其中22個單位已成功出售。然而，該等物業銷售的相應入賬跟從本集團採納的確認收益政策，確認收益政策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。本年度向買家交付所出售單位後，收入方計入二零零八年的全年賬目。本集團毛利率維持約60%，主要來自本集團投資物業的租金。

## 經營業績

於回顧期間，本集團的營業額約8,600,000港元(二零零七年上半年：12,800,000港元)。本公司權益持有人應佔綜合虧損約11,700,000港元，去年同期權益持有人應佔純利為18,400,000港元。造成下跌的主要原因是二零零七年上半年因出售附屬公司部分權益而取得特殊項目收益22,200,000港元，但二零零八年融資成本則主要因可換股票據所產生的利息開支、少數股東貸款的應歸利息及項目融資而增加。每股基本虧損為0.01港元，二零零七年上半年每股盈利為0.02港元。

## 流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零零八年六月三十日，現金及現金等價物為81,100,000港元(二零零七年上半年：102,400,000港元)。

於二零零八年六月三十日，本集團的借貸總額約為347,500,000港元(二零零七年十二月三十一日：299,300,000港元)。其中銀行借貸約為246,500,000港元，而本集團附屬公司的少數股東借貸約為100,900,000港元。須於一年內償還的借貸約為158,700,000港元(二零零七年十二月三十一日：113,700,000港元)，而本集團於二零零八年六月三十日的資本負債比率(按附息借貸除以股東資金總額計算)為31.9%(二零零七年十二月三十一日：28.5%)。

於二零零八年六月三十日，本集團擁有流動資產約為870,300,000港元(二零零七年十二月三十一日：849,900,000港元)及流動負債約252,700,000港元(二零零七年十二月三十一日：194,800,000港元)。本集團的總資產及總負債分別約為1,406,400,000港元及546,100,000港元，負債比率(總負債除以總資產)為38.8%(二零零七年十二月三十一日：36.3%)。

## 對資產的抵押

於二零零八年六月三十日，銀行貸款約153,500,000港元分別由本集團約57,900,000港元、139,200,000港元及45,700,000港元的若干銀行存款，投資物業及發展中物業包括土地租賃權益作為抵押。

## 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。於回顧期內，港元與美元的匯率並沒有重大波動。人民幣的幣值升值對本集團的盈虧並無重大影響。本集團並沒有參與任何衍生工具活動，於二零零八年上半年亦沒有使用任何金融工具以對沖資產負債表的風險。

## 或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團沒有重大的或然負債。

## 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

於二零零八年六月三十日，本集團擁有127名員工，其中99名員工長駐中國內地，香港則僱有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。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之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。

董事會認為，截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團已遵守聯交所之證券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。

## 審閱中期財務報告

本公司之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」就二零零八年六月三十日止六個月之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二零零八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。本集團截至二零零八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，除本公司於期內發行8,900,000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。

## 刊發中期業績公佈及中期報告

本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二零零八年中期報告。

## 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。

本中期業績公告所載內容摘錄自二零零八年中期報告，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，二零零八年九月十二日