

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份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)

截至二零零九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」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同二零零八年同期的比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
收益	4	120,467	8,570
銷售成本		<u>(102,512)</u>	<u>(3,467)</u>
毛利		17,955	5,103
其他收入	4	1,100	2,282
銷售開支		(3,468)	(2,930)
行政開支		(13,529)	(21,087)
其他營運開支		(1,457)	—
融資成本	5	(13,639)	(11,968)
應佔聯營公司業績		<u>3,547</u>	<u>11,169</u>
除稅前虧損	6	(9,491)	(17,431)
稅項	7	<u>(2,068)</u>	<u>72</u>
期內虧損		<u>(11,559)</u>	<u>(17,359)</u>
以下人士應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(8,846)	(11,659)
少數股東權益		<u>(2,713)</u>	<u>(5,700)</u>
		<u>(11,559)</u>	<u>(17,359)</u>
期內本公司擁有人應佔虧損之每股虧損	9		
—基本		<u>(0.008 港元)</u>	<u>(0.010 港元)</u>
—攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
期內虧損	(11,559)	(17,359)
其他全面收入(包括重新分類調整) 換算國外業務的財務報表的匯兌收益	—	46,551
期內其他全面收入 (包括重新分類調整並扣減稅項)	—	46,551
期內全面收入總額	<u>(11,559)</u>	<u>29,192</u>
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	(8,846)	29,766
少數股東權益	<u>(2,713)</u>	<u>(574)</u>
	<u>(11,559)</u>	<u>29,192</u>

綜合財務狀況報表

於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 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		27,835	29,665
投資物業		300,357	311,754
聯營公司的權益		127,322	123,674
可供出售的金融資產		43,318	43,318
遞延稅項資產		1,898	1,898
		<u>537,778</u>	<u>547,357</u>
流動資產			
發展中物業		454,641	657,376
待售物業		231,228	58,753
存貨		45	121
應收賬款	10	283	149
已付按金、預付款項及其他應收款項		49,827	37,024
已抵押銀行存款		3,857	9,165
銀行結存及現金		105,188	125,973
		<u>845,069</u>	<u>888,561</u>
流動負債			
應付賬款	11	32,513	55,842
應計費用、已收按金及其他應付款項		29,936	35,133
稅項撥備		9,970	10,886
借貸		157,085	82,649
		<u>229,504</u>	<u>184,510</u>
流動資產淨值		<u>615,565</u>	<u>704,051</u>
總資產減流動負債		<u>1,153,343</u>	<u>1,251,408</u>
非流動負債			
借貸		209,705	293,832
可換股票據		72,592	72,212
遞延稅項負債		29,504	30,009
		<u>311,801</u>	<u>396,053</u>
資產淨值		<u>841,542</u>	<u>855,355</u>
權益			
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本		11,628	11,628
儲備		745,368	754,075
		<u>756,996</u>	<u>765,703</u>
少數股東權益		84,546	89,652
總權益		<u>841,542</u>	<u>855,355</u>

附註：

1. 編製基準

中期財務報告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。

除附註2所披露的採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,此統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「香港(國際財務報告準則詮釋委員會)–詮釋」))外,中期財務報告乃根據截至二零零八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採納的相同會計政策編製。

中期財務報告並不包括年度財務報表所規定的所有資料及披露,並應與截至二零零八年十二月三十一日止年度本集團年度財務報表一併閱讀。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間,本集團首次應用由香港會計師公會頒佈的下列新訂及經修訂香港財務報告準則,該等準則有關並適用於本集團於二零零九年一月一日開始的年度財政期間的財務報表。

香港會計準則第1號(2007經修訂)	呈列財務報表
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司的成本
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
香港財務報告準則第8號	營運分類
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)–詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具
不同項目	二零零八年對香港財務報告準則的年度改善

除下文所述者外,採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無改變本集團於編製本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度本集團財務報表之以下會計政策。

香港會計準則第1號(2007經修訂)–呈列財務報表

採納香港會計準則第1號(2007經修訂)「呈列財務報表」對主要財務報表的格式及項目標題及該等財務報表內部分項目的呈列作出若干更改,並要求作出額外披露。本集團資產、負債及收支的計量及確認並無發生變動,但直接於權益確認的部分項目現時於其他綜合收入項下確認。香港會計準則第1號影響擁有人權益變動的呈列,並引入「全面收益表」。比較數字已經重列以符合該項經修訂準則的規定。

香港會計準則第27號(修訂本)–投資於一間附屬公司的成本

本修訂本要求投資者在損益賬確認來自附屬公司、共同控制實體或聯營公司的股息,而不論有關分派乃自被投資單位的收購前或收購後儲備派付。於過往年度,本公司確認自收購前儲備派付的股息為收回其於附屬公司的投資(即投資成本的扣減)。只有自收購後儲備派付的股息才會於損益中確認為收入。

根據該新會計政策,倘股息分派過多,該投資將根據本公司有關非金融資產減值的會計政策進行減值測試。

根據香港會計準則第27號的要求,新會計政策已按香港會計準則第27號(修訂本)的規定予以應用,因此並無重列比較數字。

香港財務報告準則第8號–營運分類

採納香港財務報告準則第8號並未影響本集團的已識別可呈報營運分類,但呈報分類資料現時乃基於內部管理呈報資料編製,該等資料由主要營運決策者定期審閱。就過往年度財務報表而言,有關分類是參照本集團風險及回報的主要來源及性質確定。比較數字已按與新準則一致的基準重列。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第23號(經修訂)－借貸成本

採納香港會計準則第23號(經修訂)規定將購置、建造或生產合資格資產直接相關的借貸成本予以資本化。即時支銷該等借貸成本(本集團所採納的會計政策)的選擇權已被取消。根據過渡性條文，於二零零九年一月一日或以後起追溯應用該項新政策資本化合資格資產的有關借貸成本並無重列。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號－房地產建築協議

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號取締香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第3號，「收益－出售發展物業的竣工前合約」。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號釐清香港會計準則第18號「收入」或香港會計準則第11號「建築合約」應否應用於特定交易。採納本詮釋並無對本集團的財務報表產生任何實質影響。

二零零八年對香港財務報告準則的年度改善

於二零零八年十月，香港會計師公會首次頒佈其對香港財務報告準則的年度改善，當中載有對若干香港財務報告準則的修訂。每項準則均有單獨的過渡規定。該等修訂中，對香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」的修訂已改變本集團有關減值虧損分配的會計政策，但並無對本中期期間的業績及財務狀況產生任何影響。對香港會計準則第40號「投資物業」的修訂引致本集團的在興建中或發展中以供日後作投資物業使用的物業的會計政策的變動，但並無對本中期業績及財務狀況產生任何影響。

按權益法入賬之於聯營公司的投資減值

該修訂訂明，按權益法入賬的於聯營公司投資就減值測試而言屬單一資產。投資者於應用權益法後確認的任何減值虧損並無分配至個別資產，包括計入投資結餘的商譽。因此，於其後期間撥回的該等減值虧損在該聯營公司的可收回金額有所增加時方會被確認。

於過往年度，本集團最初將減值虧損分配至計入投資結餘的商譽。根據本集團有關商譽的會計政策，其後期間將不會確認任何記入商譽賬面值的減值虧損撥回。

於本中期期間，於聯營公司的投資並無減值虧損，因此採納該項新會計政策概不會對本中期期間的財務報表產生任何影響。新會計政策已按修訂的規定予以應用，且並無重列比較數字。

在興建中或發展中可供日後作投資物業使用的物業

在興建中或發展中可供日後作投資物業使用的物業屬於香港會計準則第40號的範圍。如應用公平值模式，該項物業按公平值計量。但如在建築中的投資物業的公平值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公平值能可靠計量兩者的較早者為止。由於本集團並無持有在興建中或發展中可供日後使用之投資物業，修訂並無對本集團的營運產生任何影響。

3. 分類資料

採納香港財務報告準則第8號「營運分類」時，本集團已根據呈報予本集團執行董事的定期內部財務資料確認其營運分類並編製分類資料。上述內部財務資料乃供本集團執行董事將資源分配至本集團業務組成作出決策以及審核該等組成的表現。內部呈報予執行董事的業務組成乃根據本集團的主要產品及服務而釐定。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	:	物業租金及出售投資物業

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。採納香港財務報告準則第8號並無改變本集團二零零八年度財務報表已識別的營運分類。

根據香港財務報告準則第8號，所呈報分類資料以執行董事定期審核的內部管理層呈報資料為基準。執行董事通過計算營運盈利評估分類損益。本集團根據香港財務報告準則第8號進行分類報告所採用的計量政策與其香港財務報告準則財務報表所用者相同，惟計算營運分類的經營業績未計及的若干項目(以股份支付有關的開支、應佔聯營公司業績、稅項及企業收支)除外。

本集團的執行董事並無呈報或使用分類資產資料。

分類間銷售按當時市價計算。

3. 分類資料(續)

按本集團的營運分類所產生的收益及盈利／(虧損)摘述如下：

	截至二零零九年六月三十日止六個月			
	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：				
來自外界客戶	113,464	7,003	—	120,467
分類間收益	—	58	(58)	—
總分類收益	<u>113,464</u>	<u>7,061</u>	<u>(58)</u>	<u>120,467</u>
可呈報分類盈利／(虧損)	<u>1,201</u>	<u>(3,291)</u>	<u>—</u>	<u>(2,090)</u>

	截至二零零八年六月三十日止六個月			
	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：				
來自外界客戶	37	8,533	—	8,570
分類間收益	—	37	(37)	—
總分類收益	<u>37</u>	<u>8,570</u>	<u>(37)</u>	<u>8,570</u>
可呈報分類虧損	<u>(5,517)*</u>	<u>(5,105)*</u>	<u>—</u>	<u>(10,622)*</u>

* 比較數字已按本期間的呈列方式重新分類。

如中期財務報告所呈列，可呈報分類虧損總額與本集團除稅前虧損對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
可呈報分類虧損總額	(2,090)	(10,622)
應佔聯營公司業績	3,547	11,169
以股份支付僱員開支	—	(1,610)
公司間接開支	(11,519)	(17,324)
其他未分配收入	<u>571</u>	<u>956</u>
除稅前虧損	<u>(9,491)</u>	<u>(17,431)</u>

4. 收益及其他收入

於期內確認的收益(包括本集團的營業額)及其他收入呈列如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
收益		
營業額		
出售待售物業所得款項	113,464	37
出售投資物業所得款項	—	944
租金收入	7,003	7,589
	<u>120,467</u>	<u>8,570</u>
其他收入		
利息收入	266	1,758
滙兌收益淨額	520	—
其他	314	524
	<u>1,100</u>	<u>2,282</u>

5. 融資成本

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
須於五年內償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	5,418	6,032
銀行透支	52	20
其他貸款	—	435
一間關連公司貸款	92	—
少數股東貸款的應計利息開支	3,604	3,241
	<u>9,166</u>	<u>9,728</u>
須於五年後償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	2,233	—
可換股票據的利息費用	2,240	2,240
	<u>13,639</u>	<u>11,968</u>

6. 除稅前虧損

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前虧損乃經扣除下列各項：		
確認為開支的待售物業成本	100,713	25
物業、廠房及設備折舊	2,256	1,773
減：撥充發展中物業資本的數額	(50)	(27)
	2,206	1,746
有關於該期間內產生租金收入之投資物業的開支	1,799	1,923
有關土地及樓宇的經營租賃費用	602	1,168
員工成本(包括董事酬金及退休福利金)	12,031	13,317
以股份支付僱員開支	—	1,610
減：撥充發展中物業資本的數額	(4,909)	(3,229)
	7,122	11,698
確認為退休福利金開支的數額	614	887
匯兌虧損淨額	—	161
出售投資物業的虧損	1,457	573
出售物業、廠房及設備的虧損	266	—

7. 稅項

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期稅項—中華人民共和國(「中國」)		
—企業所得稅	674	37
—土地增值稅	1,899	1
	2,573	38
遞延稅項	(505)	(110)
稅項費用／(抵免)總額	2,068	(72)

中國所得稅乃根據中國相關法律法規計算。截至二零零九年及二零零八年六月三十日止期間的適用所得稅稅率為25%。

由於本集團於本期間並無任何估計應課稅盈利(截至二零零八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(截至二零零八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

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
截至二零零七年十二月三十一日止年度末期股息每股1港仙	—	11,372

9. 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損約8,846,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：11,659,000港元)及於該期間內已發行普通股1,162,809,685股(截至二零零八年六月三十日止六個月：1,131,052,048股)的加權平均數計算。

由於行使購股權及可換股票據的影響乃反攤薄，故並無呈列截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

10. 應收賬款

	(未經審核)	(經審核)
	二零零九年	二零零八年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
應收賬款	283	149
減：減值虧損撥備	—	—
	<u>283</u>	<u>149</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：

	(未經審核)	(經審核)
	二零零九年	二零零八年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
30天以內	283	112
31-60天	—	37
	<u>283</u>	<u>149</u>

11. 應付賬款

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	附註	(未經審核) 二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日 千港元
30天以內		509	724
31-60天		60	245
61-90天		119	46
91-365天		1,418	929
365天以上		69	810
代業主收取的租金	(a)	2,175	2,754
應計建築成本及其他項目相關開支	(b)	30,338	53,088
		32,513	55,842

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) 上述金額包括於二零零九年六月三十日應計建築成本及其他項目相關開支約30,338,000港元，為根據相關協議條款及項目進度累算，於二零零九年六月三十日尚未到期支付(二零零八年十二月三十一日：53,088,000港元)。

主席報告

業績及股息

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團之營業額約為120,500,000港元(二零零八年同期：8,600,000港元)，較去年同期增加約111,900,000港元或1301%。本集團之毛利約為18,000,000港元(二零零八年同期：5,100,000港元)，較去年同期增加約12,900,000港元或253%。本公司股東應佔未經審核綜合虧損約為8,800,000港元(二零零八年同期：虧損11,700,000港元)，較去年同期減少約2,900,000港元或25%。每股虧損約為0.008港元(二零零八年同期：每股虧損0.010港元)。

董事不建議就回顧期間派發中期股息(二零零八年：無)。

業務回顧

與去年相比，二零零九年蘇州房地產市場的市場氣氛有所改善。在二零零八年的金融市場風暴期間，本公司的營運穩健，並把握機會減低建築成本及加快推進本集團於蘇州發展項目之建設工程，以便在經濟好轉時有足夠的產品可供出售。於二零零九年營運過程中，本集團將為客戶提供穩定和不同種類的產品存貨，待售產品包括錦澤苑第一期、錦悅苑第三期及錦悅苑第二期其餘單位。本集團位於吳江區地塊的物業發展項目已於二零零九年七月開始動工。

由於中國的房地產市場的市場周期仍難以預測、深受中央政府政策影響，以及周期一般較以往為短，因此本集團的策略是在房地產市場回升時迅速在市場推售單位，避免本集團承受過重負擔，以便本集團在經濟無可避免出現下滑時能有所準備。

二零零八年經濟衰退來勢洶洶，影響深遠，導致全國樓價下跌。房地產發展商為避免囤積存貨，不得不降價繼續出售產品，以符合現金流量的需求。本集團的土地成本固定不變，為維持樓宇標準及集團各項目的安全性，建築成本上落不能太大，因此樓價下跌對本集團的利潤率造成沉重的打擊。儘管本集團於二零零九年下半年仍會面對市場挑戰，本集團將會竭盡所能改善利潤率和盈利。

展望

宏觀而言，中央政府再度實施宏觀調控措施，顯示政府認同房地產及建造業是中國經濟的重要組成部分。房地產及建造業健康發展及增長，對於實踐國家經濟增長及就業目標至關重要。因此，本集團預期房地產發展市場的樓價在短期內會漸趨穩定，並逐步增長。另一方面，本集團亦預期中央及地方政府會頻頻出手救市，對經濟作出不同程度的干預，避免房地產市場出現泡沫及過熱。儘管如此，本集團認為全球經濟仍然疲弱，中國的經濟復甦亦缺乏動力。迄今為止，大規模刺激經濟措施似乎對中國股市及固定資產價格已產生正面作用。然而，酒店業、出口製造業及辦公室物業等其他行業的前景仍然不明朗。本集團的聯營公司北京亮馬河大廈有限公司表現未如理想，正正反映了這些行業所面對的問題。隨著中央政府現時把重點放在刺激消費需求及消費方面，本集團預期旅遊業在不久將來將受惠於有關政策。

本集團對於市場出現的不合理情況會繼續保持審慎。二零零七年至二零零八年全球經歷最嚴重的金融危機之一後，近期舉行的二零零九年土地拍賣中，部分土地的售價較二零零八年初的高峰期為高。由於二零零八年的債務和資本市場相繼受到重大打擊，這些創紀錄新高的價格似乎並不合理，本集團無意參考有關售價。

本集團繼續著重增加土地儲備，但由於預期樓價在短期內只會穩步增長而不會飆升，因此本集團在收購土地時不會出價過高。迄今為止，本集團的審慎土地收購方案行之有效，去年樓價急挫，猶幸實施了審慎的土地收購方案。本集團相信，本集團已渡過最困難時期，未來數年的盈利能力不會有重大倒退，樓價今後即使平穩上升，本集團的營運仍然穩健。

本集團承諾盡力為客戶提供最佳的價值，並致力發展及投資在蘇州、江蘇省、北京及其他地方的優質項目，與此同時，本集團力求實現持續增長，並提升本公司股東的價值。

管理層討論及分析

業務回顧

於回顧期內，本集團繼續專注在蘇州、北京及上海從事物業發展及投資業務。

物業發展—蘇州

二零零九年上半年，本集團出售及交付**錦悅苑第二期**幾乎全部餘下單位，**錦悅苑第二期**的單位現已全部售罄。此外，本集團亦已出售及交付**錦澤苑第一期**第一批物業，有關物業是本集團二零零九年上半年及下半年以及二零一零年的主要收益來源。**錦悅苑第三期**及位於吳江區的**錦盛苑第一期**亦已開始動工，各期預計將於二零一零年交付。

主要項目的發展進度

- 錦悅苑一住宅**
第二期49個單位(包括幾乎全部餘下單位)已於二零零九年上半年出售及交付，但由於受到金融海嘯影響，平均售價較第一期為低。本項目的住宅部分現已全部出售及竣工，餘下第三期(即商業部分)的細節載於下文。
- 錦悅苑商業中心—零售及商業部分**
此為上述項目的商業及零售部分，地上總樓面面積約16,500平方米。為增加收益及迎合市場需求，兩座樓高十一層的大樓約有200個小型酒店式公寓單位，連接樓高兩層的零售商場。預期於今年年底開始預售，並預計於二零一零年上半年交付。
- 錦澤苑第一期**
位於吳中區歷史悠久的光福鎮，佔地面積約131,445平方米，第一期包括約180個不同面積的現代中國風格住宅，與毗鄰的太湖及鄧尉山的自然和歷史環境完全融合。二零零九年上半年，已預售及交付45個住宅，第一期其餘已落成的園景住宅因而可以更吸引的價格出售。本項目第二期預定於二零一零年及二零一一年落成。
- 位於吳江市的錦盛苑第一期**
本項目第一期已開始動工，位於蘇州繁盛的吳江市盛澤鎮，是中國主要的絲綢及紡織品生產中心。錦盛苑位於鎮內郎中蕩東岸，整個項目的地塊面積約86,200平方米，將會發展為低層住宅及高層公寓，總樓面面積合共約155,200平方米。本項目第一期包括約37,000平方米的高層公寓，預定於二零一零年進行預售。第二、第三及第四期預定於二零一一年及二零一二年落成。
- 辦公室發展計劃項目—吳中區**
本項目同樣位於蘇州吳中區，地塊面積約14,600平方米。地積比率容許將其發展為一幢綜合式零售商場及多層辦公或商業大樓，地上總樓面面積將合共約58,400平方米，地下總樓面面積約20,000平方米。本項目正等待辦公室及商業市場從金融海嘯的不利影響中復元，因此暫時擱置建築工程。

物業投資—蘇州

- 錦華商業中心**
錦華商業中心的租賃業務於回顧期內繼續表現驕人。由於其中一名主要商戶變動所引致的空置期相對短暫，因此仍維持約99%的高平均出租率。下一批租戶將於二零零九年底續租，本集團正不斷檢討零售商戶組合，務求盡量縮短商戶更替的時間，不致影響租金收入。
- 錦麗商業中心**
錦麗商業中心為樓高三層的零售商場，鄰近蘇州錦麗苑，總樓面面積合共約4,440平方米。於二零零九年六月三十日，錦麗商業中心的出租率達100%。
- 蘇州錦華苑公寓**
於二零零九年六月三十日，本集團擁有蘇州錦華苑第一、二及三期共88間公寓及一幢別墅，平均的出租率約為66%，並於截至二零零九年六月三十日止六個月帶來租金收入約3,600,000港元。由於二手房地產市場暢旺，本集團於回顧期內已從其投資組合中出售合共9間公寓。

於聯營公司(北京亮馬河大廈有限公司「北京亮馬河」)的投資

北京亮馬河過往一直為本集團帶來可靠穩定的經常性收入，但其二零零九年上半年的業績未如理想，僅為本集團帶來約3,500,000港元。金融海嘯已令旅遊業及商務旅遊低迷，爆發H1N1甲型流感疫症更令遊客卻步，使旅遊業及商務旅遊情況更為嚴峻，北京亮馬河酒店及服務式公寓分部的入住率及平均房租均低於預期。雖然預期二零零九年下半年表現會較為理想，但因二零零八年北京舉行夏季奧運會，入住率及平均房租均打破紀錄，故此二零零九年下半年的入住率及平均房租不能與奧運會期間看齊。

其他投資

上海嘉定項目

本集團持有凱亞有限公司的10%股本權益(包括股東貸款)，而凱亞有限公司為持有本項目99%權益的控股公司。

該發展項目第一期包括約600個住宅公寓單位，預計於二零零九年底前展開預售，並於二零一零年下半年落成後交付。隨著上海房地產價格自二零零九年第一季回升，本集團對該項目的銷售價非常樂觀。

物業管理

在蘇州物業管理現行法例規管下，本集團把項目給予蘇州牌照齊備和合資格的物業管理公司投標。目前住宅綜合物業制定管理費的機制及慣例與當地物業管理公司的成本架構更為配合。然而，本集團於二零零九年七月三十一日終止與一間於香港上市的設施管理公司的附屬公司訂立的顧問協議，以繼續管理其商用／零售物業。

策略夥伴

Spinnaker Capital Group

Spinnaker Capital Group管理逾7,000,000,000美元的資金，一直為本公司的其中一名主要股東及本集團錦悅苑及錦澤苑兩個項目的策略性少數股東。

亞洲金融集團

亞洲金融集團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的控股公司。亞洲金融集團亦持有本公司5%可換股票據，並為本集團持有約10%權益的上海嘉定物業發展項目的合作夥伴之一。

財務回顧

營業額

本集團於二零零九年首六個月回顧期的營業額約為120,500,000港元(二零零八年上半年：8,600,000港元)，較去年增加111,900,000港元。營業額包括銷售錦悅苑第一及第二期52間公寓單位及錦澤苑第一期45間低密度住宅所產生的收益分別約36,000,000港元及約77,500,000港元。營業額大幅增加乃由於銷售及交付本集團位於光福鎮的錦澤苑低密度住宅以及位於蘇州吳中區錦悅苑的其餘單位。本集團已出售的發展物業總樓面面積約為16,900平方米。投資物業產生的租賃營業額約為7,000,000港元(二零零八年上半年：7,600,000港元)。

於回顧期內，本集團亦已出售總樓面面積約為1,400平方米的若干投資物業，總代價約10,400,000港元(二零零八年上半年：900,000港元)。

經營業績

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團的毛利增加至約18,000,000港元(二零零八年上半年：5,100,000港元)。毛利增加主要由於物業發展所得營業額增加所致。毛利率約為15%，而去年同期則約為60%，原因為去年的營業額主要為租金，故錄得較高的毛利率。

二零零九年上半年的融資成本較二零零八年為高，主要由於錦澤苑第一期的建築成本取得項目融資貸款產生利息所致。此外，融資成本中包括非現金流出項目約3,600,000港元(二零零八年上半年：3,200,000港元)，乃屬於少數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所貢獻的盈利。北京亮馬河於二零零九年為本公司貢獻盈利約3,500,000港元(二零零八年上半年：11,200,000港元)。

截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為8,800,000港元(二零零八年上半年：虧損11,700,000港元)，每股虧損約為0.008港元(二零零八年上半年：每股虧損為0.010港元)。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零零九年六月三十日，現金及現金等價物約為105,200,000港元(二零零八年上半年：81,100,000港元)。

於二零零九年六月三十日，本集團的借貸總額約為366,800,000港元(二零零八年十二月三十一日：376,500,000港元)。須於一年內償還的貸款約為157,100,000港元(二零零八年十二月三十一日：82,600,000港元)，而本集團於二零零九年六月三十日的資本負債比率(按銀行借貸除以股東資金總額計算)約為30.7%(二零零八年十二月三十一日：34.7%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零零九年六月三十日，本集團擁有流動資產約845,100,000港元(二零零八年十二月三十一日：888,600,000港元)及流動負債約229,500,000港元(二零零八年十二月三十一日：184,500,000港元)，流動資產淨值由二零零八年十二月三十一日約704,100,000港元減少至二零零九年六月三十日約615,600,000港元。

於二零零九年六月三十日，本集團錄得總資產約為1,382,800,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,435,900,000港元)，總負債約為541,300,000港元(二零零八年十二月三十一日：580,600,000港元)，負債比率(總負債除以總資產)約為39.1%(二零零八年十二月三十一日：40.4%)。於二零零九年六月三十日，本集團的資產淨值約為841,500,000港元(二零零八年十二月三十一日：855,400,000港元)。

本集團已悉數償付其所收購的全部土地的土地費。

董事深信，當有增購土地儲備的機會出現，本集團將能夠利用內部資源及債務融資滿足必要的資金需求。

資產抵押

於二零零九年六月三十日，銀行貸款約162,800,000港元(二零零八年十二月三十一日：171,600,000港元)，分別由本集團約139,200,000港元(二零零八年十二月三十一日：139,200,000港元)的投資物業及約106,200,000港元(二零零八年十二月三十一日：227,700,000港元)的發展中物業作為抵押。於二零零九年六月三十日，並沒有其他銀行借貸由本集團的銀行結存作為抵押(二零零八年十二月三十一日：6,300,000港元)。

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無重大波動。人民幣的升值對本集團的盈虧有正面貢獻。本集團並沒有參與任何衍生工具活動，於二零零八年及二零零九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

於二零零九年六月三十日，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

於二零零九年六月三十日，本集團僱有126名(二零零八年：127名)員工，其中98名(二零零八年：99名)員工長駐中國內地，於香港特別行政區則僱有28名(二零零八年：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的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，截至二零零九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」就二零零九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二零零九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。本集團截至二零零九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。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)及聯交所網站(www.hkex.com.hk)。本公司將於適當時候向股東寄發二零零九年中中期報告。

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)、江森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二零零九年中中期報告,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,二零零九年九月十八日