

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分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)

截至二零一零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」)截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同二零零九年同期的比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
收益	4	170,344	120,467
銷售成本		<u>(127,934)</u>	<u>(102,512)</u>
毛利		42,410	17,955
其他收入	4	1,382	1,100
銷售開支		(11,233)	(3,468)
行政開支		(15,389)	(13,529)
投資物業的公允價值調整		16,572	—
其他營運收入／(開支)		6,221	(1,457)
融資成本	5	(7,583)	(13,639)
應佔聯營公司業績		<u>7,463</u>	<u>3,547</u>
除稅前盈利／(虧損)	6	39,843	(9,491)
稅項	7	(9,408)	(2,068)
期內盈利／(虧損)		<u>30,435</u>	<u>(11,559)</u>
以下人士應佔期內盈利／(虧損)：			
本公司股東		19,620	(8,846)
非控股權益		<u>10,815</u>	<u>(2,713)</u>
		<u>30,435</u>	<u>(11,559)</u>
期內本公司股東應佔盈利／(虧損)之每股盈利／(虧損)	9		
		港仙	港仙
— 基本		<u>1.7</u>	<u>(0.8)</u>
— 攤薄		<u>1.7</u>	<u>不適用</u>

綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
期內盈利／(虧損)	30,435	(11,559)
其他全面收入	—	—
期內全面收入總額	<u>30,435</u>	<u>(11,559)</u>
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司股東	19,620	(8,846)
非控股權益	<u>10,815</u>	<u>(2,713)</u>
	<u>30,435</u>	<u>(11,559)</u>

綜合財務狀況報表

於二零一零年六月三十日

	附註	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 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		25,098	26,004
投資物業		280,359	297,781
聯營公司的權益		118,424	110,947
遞延稅項資產		1,880	1,880
		<u>462,809</u>	<u>473,660</u>
流動資產			
發展中物業		532,622	541,855
待售物業		103,377	134,465
存貨		96	101
應收賬款	10	358	353
已付按金、預付款項及其他應收款項		42,483	36,000
已抵押銀行存款		16,909	8,068
銀行結存及現金		490,311	348,296
		<u>1,186,156</u>	<u>1,069,138</u>
流動負債			
應付賬款	11	24,352	38,993
應計費用、已收按金及其他應付款項		149,975	81,334
稅項撥備		3,036	9,770
借貸		163,726	166,012
		<u>341,089</u>	<u>296,109</u>
流動資產淨值		<u>845,067</u>	<u>773,029</u>
總資產減流動負債		<u>1,307,876</u>	<u>1,246,689</u>
非流動負債			
借貸		298,642	272,004
可換股票據		73,322	72,942
遞延稅項負債		34,548	30,118
		<u>406,512</u>	<u>375,064</u>
資產淨值		<u>901,364</u>	<u>871,625</u>
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本		11,694	11,694
儲備		791,817	772,197
擬派末期股息		—	4,678
		<u>803,511</u>	<u>788,569</u>
非控股權益		<u>97,853</u>	<u>83,056</u>
總權益		<u>901,364</u>	<u>871,625</u>

附註：

1. 一般資料及編製基準

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）外，中期財務報告乃根據截至二零零九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，並應與本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的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準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則有關並適用於本集團於二零一零年一月一日開始的年度期間的財務報表。

香港財務報告準則第3號（2008經修訂）	業務合併
香港會計準則第27號（2008經修訂）	綜合及獨立財務報表
不同項目	二零零九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二零零九年十二月三十一日止年度本集團年度財務報表時所採用之會計政策。

香港財務報告準則第3號（2008經修訂）— 業務合併

此項經修訂準則對業務合併的會計規定作出的重大變動。該準則保留會計購買法（現稱為收購法）的主要特點。此項經修訂準則最主要的變動如下：

- 合併時與收購相關的成本於綜合收益表列賬為支出。該等成本過往列賬為收購成本的一部分。
- 已購入資產及已償負債一般按其於收購日的公允價值計量，惟經修訂準則載有特別及特定計量規定。
- 任何或然代價乃按其於收購日的公允價值計量。倘或然代價安排導致產生金融負債，則其後出現的任何變動一般於損益賬中確認。過往僅在可能須支付或然代價時，方會於收購日確認有關或然代價。

此項經修訂準則提前應用於收購日為二零一零年一月一日或之後的業務合併。本集團於本期間並無進行任何業務合併，故採納經修訂準則不會對本中期業績及財務狀況產生任何影響。

香港會計準則第27號（2008經修訂）— 綜合及獨立財務報表

採納香港財務報告準則第3號（2008經修訂）規定須同時採納香港會計準則第27號（2008經修訂）。經修訂準則對非控股（前稱「少數股東」）權益的交易及失去附屬公司的控制權涉及的會計規定作出變動。與香港財務報告準則第3號（2008經修訂）的情況相近，經修訂準則須提前應用。本集團於本期間並無進行任何非控股權益的交易，亦無出售其於附屬公司的任何股本權益。因此，採納經修訂準則不會對本中期業績及財務狀況產生任何影響。

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。

截至二零一零年六月三十日止六個月內，釐定營運分類及可呈報分類損益所使用的計量方法與過往期間所使用者相同。

分類間銷售按當時市價計算。

按本集團的營運分類所產生的收益及盈利／(虧損)摘述如下：

	截至二零一零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	164,676	5,668	—	170,344
分類間收益	—	58	(58)	—
總分類收益	<u>164,676</u>	<u>5,726</u>	<u>(58)</u>	<u>170,344</u>
可呈報分類盈利	<u>22,410</u>	<u>22,259</u>	<u>—</u>	<u>44,669</u>
	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>

3. 分類資料 (續)

如本中期財務報告所呈列，可呈報分類盈利／(虧損)總額可與本集團除稅前盈利／(虧損)對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
可呈報分類盈利／(虧損)總額	44,669	(2,090)
應佔聯營公司業績	7,463	3,547
公司間接開支	(12,355)	(11,519)
其他未分配收入	66	571
除稅前盈利／(虧損)	39,843	(9,491)

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，本集團營運分類的分類資產如下：

	物業發展 千港元	物業投資 及租賃 千港元	調整 千港元	總計 千港元
於二零一零年六月三十日 (未經審核)	<u>1,082,294</u>	<u>364,000</u>	<u>202,671*</u>	<u>1,648,965</u>
於二零零九年十二月三十一日 (經審核)	<u>966,957</u>	<u>360,186</u>	<u>215,655*</u>	<u>1,542,798</u>

* 分類資產不包括商譽約37,048,000港元(二零零九年十二月三十一日：37,048,000港元)、聯營公司的權益約118,424,000港元(二零零九年十二月三十一日：110,947,000港元)及公司資產約47,199,000港元(二零零九年十二月三十一日：67,660,000港元)，此乃由於該等資產以集體形式進行管理。

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
收益		
營業額		
出售待售物業所得款項	164,676	113,464
租金收入	5,668	7,003
	<u>170,344</u>	<u>120,467</u>
其他收入		
利息收入	696	266
匯兌收益淨額	—	520
其他	686	314
	<u>1,382</u>	<u>1,100</u>

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
須於五年內償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	6,380	5,418
銀行透支	—	52
一間關連公司貸款	74	92
非控股股東貸款的應計利息開支	2,979	3,604
	<u>9,433</u>	<u>9,166</u>
須於五年後償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	1,575	2,233
可換股票據的利息費用	2,240	2,240
並非按公允價值於損益列賬的金融負債利息開支總額	13,248	13,639
減：撥充發展中物業資本的數額*	(5,665)	—
	<u>7,583</u>	<u>13,639</u>

* 融資成本已按年利率5.13%至6.21% (截至二零零九年六月三十日止六個月：無) 撥充資本化。

6. 除稅前盈利／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
除稅前盈利／(虧損) 乃經扣除下列各項：		
確認為開支的待售物業成本	126,617	100,713
物業、廠房及設備折舊	1,807	2,256
減：撥充發展中物業資本的數額	(61)	(50)
	1,746	2,206
有關於期內產生租金收入之投資物業的開支	1,317	1,799
有關土地及樓宇的經營租賃費用	744	602
員工成本(包括董事酬金及退休福利金)	13,532	12,031
減：撥充發展中物業資本的數額	(6,214)	(4,909)
	7,318	7,122
確認為退休福利金開支的數額	601	614
匯兌虧損淨額	489	—
出售投資物業的盈利／(虧損)	6,221	(1,457)
出售物業、廠房及設備的虧損	14	266
	<u>14</u>	<u>266</u>

7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
即期稅項－中華人民共和國(「中國」)		
— 企業所得稅	2,222	674
— 土地增值稅	2,758	1,899
	<u>4,980</u>	<u>2,573</u>
遞延稅項	<u>4,428</u>	<u>(505)</u>
稅項費用總額	<u><u>9,408</u></u>	<u><u>2,068</u></u>

中國所得稅乃根據中國相關法律法規計算。截至二零一零年及二零零九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(截至二零零九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。

遞延稅項乃使用負債法就中期財務報告內的資產與負債賬面值及其各自於報告日期的稅基之間產生的暫時差額，按適用稅率計算得出。

8. 股息

(a) 於該期間應佔股息

本公司並無就本期間支付或宣派任何股息(截至二零零九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	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
截至二零零九年十二月三十一日止年度 末期股息每股普通股0.4港仙	<u><u>4,678</u></u>	<u><u>—</u></u>

9. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司股東應佔盈利／(虧損)約19,620,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：本公司股東應佔虧損約8,846,000港元)及期內已發行普通股1,169,439,685股(截至二零零九年六月三十日止六個月：1,162,809,685股)的加權平均數計算。

計算截至二零一零年六月三十日止期間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19,620,000港元及截至二零一零年六月三十日止六個月已發行普通股1,171,798,839股的加權平均數計算，即經調整已發行2,359,154份購股權的影響，用於計算每股基本盈利的普通股1,169,439,685股的加權平均數。

由於兌換本公司可換股票據產生的潛在股份及已發行購股權的影響會減少本公司股東應佔每股虧損，且因具反攤薄影響而並無計算在內，因此並無計算截至二零零九年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

10. 應收賬款

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款	358	353
減：減值撥備	—	—
	<u>358</u>	<u>353</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：

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天以內	172	284
31-60天	78	69
61-90天	78	—
91-120天	30	—
	<u>358</u>	<u>353</u>

11. 應付賬款

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	附註	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天以內		303	317
31-60天		53	91
61-90天		71	60
91-365天		10	308
365天以上		1,421	1,254
代業主收取的租金	(a)	1,858	2,030
應計建築成本及其他項目相關開支	(b)	22,494	36,963
		<u>24,352</u>	<u>38,993</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) 上述金額包括於二零一零年六月三十日的應付建築成本及其他項目相關開支約22,494,000港元，該金額乃根據相關協議條款及項目進度累計，且於二零一零年六月三十日尚未到期支付(二零零九年十二月三十一日：36,963,000港元)。

主席報告

業績及股息

截至二零一零年六月三十日止六個月，新澤的收益及本公司股東應佔盈利分別約為170,300,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：120,500,000港元)及約為19,600,000港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：本公司股東應佔虧損約8,800,000港元)。每股盈利約為1.7港仙(截至二零零九年六月三十日止六個月：每股虧損0.8港仙)。

董事不建議就本期間派發中期股息(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)。

業務回顧及展望

自二零零八年金融風暴後仍顛簸復蘇的全球經濟下，中國經濟持續尋求其他增長動力，以逐步取代過去30年對經濟發展作出貢獻的低成本生產出口模式。為推動中國經濟於未來數年的增長，中國政府的目標包括投放大量資源在基礎設施上、鼓勵增加國內消費、將製造業之價值鏈上移以及更加著重服務業。所有該等範疇均與房地產行業相輔相承，而房地產行業本身亦為經濟增長的主要動力，原因是其會創造住宅及商用物業的更大需求。

中央政府於二零一零年第一季出台的最新的緊縮措施令物業買家的按揭規則出現厄變，短期內有效地遏止了對房屋的需求，令成交量下降。上述措施的目的是冷卻二零零九年出現的房地產價格攀升，長遠而言令住房市場健康發展，並能維持經濟及社會的穩定，令尚未置業的人士及由農村移居城市的人士均有能力購買住房。本集團有信心緊縮政策短期內將不會過度實施。有關政策措施似乎已按較為寬鬆的方式推行，故本集團繼續準備面對信貸最終會放寬及樓市回升，並預期此情況將於不久出現。

由於長三角的工業持續升級至價值鏈的上層位置，因此蘇州住房市場保持殷切的潛在需求。於二零零九年及二零一零年首數個月，本公司把握市場回升的勢頭，積極出售發展項目以及銷售部分投資物業。本集團於二零零八年市場回落時特別著重獲取施工許可證及預先取得預售許可證，令本集團可於物業市場回升時進行推售活動。於是次緊縮政策實施期間，本集團再次重新專注於興建優質物業，並為全部所需規定作好準備，從而在需求再次上升時可順利進行銷售。

根據本集團於中國的物業發展活動及經驗，本集團亦繼續透過發展項目加快進行周轉，致力維持穩健的資產負債狀況及審慎現金管理，並對全球經濟的變動以及中國中央政府政策變動，從而導致出現可能影響房地產行業作出警惕。本集團繼續對土地儲備採取務實及合理的政策，並只考慮購入價格合理的土地，以及作出符合策略及財務原則的收購。儘管現有土地儲備足以供未來數年發展，本集團仍不僅於蘇州及江蘇省其他城市積極補充土地，同時亦會收購擁有高潛力土地及可按合理價格進行土地收購的其他省份物色土地。

最後，本人謹此向全體董事同寅及員工衷心致謝，感謝他們對提高本公司價值所作出的努力及貢獻，同時亦感謝策略伙伴及銀行持續參與本集團的業務發展。本集團亦對股東的持續鼓勵與支持致謝。

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及北京從事物業發展及投資業務。本集團亦審慎研究其他江蘇省以外具進一步發展潛力的城市的商機。

物業發展

於二零一零年上半年，蘇州所有發展項目均按計劃進行。蘇州的發展項目進度概要如下：

1. 錦悅苑，蘇州吳中

該項目第三期包括兩座樓高11層的零售及商業大樓，總樓面面積約16,000平方米，部分已於回顧期內售出。159個商用單位經已售出、交付及入賬，總樓面面積為8,095平方米，產生約55,000,000港元的收益。餘下商用單位經已出售或計劃於二零一零年下半年出售及交付。總樓面面積約為5,500平方米的零售部分預期將於二零一一年出售。

2. 錦澤苑，蘇州吳中光福鎮

於回顧期內，本集團已售出、交付及入賬該項目第一期另外49個住宅單位，總樓面面積為11,948平方米，產生約109,700,000港元的收益。該項目第一期包括179個低密度住宅單位，連同一間會所。該項目餘下住宅單位預期將於二零一零年底前出售。

第二期將約有110間低密度住宅單位，總樓面面積約24,300平方米，而建築工程已於二零一零年中動工。預期該項目將於二零一一年竣工及交付，並於二零一零年底／二零一一年初開始預售。

預期第三期建築工程將於二零一一年動工。第三期將約有84間低密度住宅單位，總樓面面積約20,000平方米。

3. 錦盛苑，蘇州吳江盛澤鎮

該項目的總樓面面積約155,200平方米，位於一幅面積約86,200平方米的地盤上，並分為四期發展。該項目第一期公寓單位於二零一零年初展開預售，並預期將於二零一零年下半年交付。於回顧期內，第一期逾半數單位經已預售。該項目於盛澤鎮創先使用裝修妥當的示範單位，並已在當地買家中建立穩固聲望。

第二期建築工程亦已於二零一零年中展開，包括另外4座18層高層公寓單位，總樓面面積約35,900平方米。預售預期於二零一一年開始，並計劃於二零一一年下半年交付。

第三期將有86間低密度住宅單位，總樓面面積為19,402平方米。建築工程預期將於二零一一年動工。

第四期將有6座高層公寓大樓，總樓面面積約58,000平方米。建築工程預期將於二零一一年動工。

4. 吳中辦公室大樓，蘇州吳中

該項目的地盤面積約為14,600平方米，總樓面面積合共約為58,400平方米。修訂的設計包括辦公室、小型辦公室／家居辦公室及零售空間經已提交規劃審批。打樁前期建築工程預期將於二零一零年下半年動工，並正與部分主要潛在租戶及分層買家進行初步磋商。

物業投資

本集團於蘇州的投資物業位於蘇州市新區商業中心區。環繞本集團投資物業的基礎設施改善工程已於二零一零年五月完成，以配合於二零一二年啟用的蘇州地鐵，加上商業中心區的工業區重建項目，預期將能提高相關資產價值，以及本集團的住宅及零售投資物業租金。

於二零一零年第一季實行緊縮政策前，第二套住房物業市場的表現非凡。本集團把握機會以吸引的價格出售多個投資物業住宅單位。於二零一零年四月實施物業宏調措施後，本集團繼續出租其投資物業，以維持高出租率。

錦華商業中心，蘇州市新區

該11,023平方米的商業中心於回顧期內產生約2,200,000港元的租金收入。餐飲業租戶出現若干變動，為租戶組合帶來新動力。於二零一零年六月三十日，出租率維持在93%。空間使用率有所改善。由於鄰近地區多幢頂級辦公室將於來年落成，本集團準備引進更多知名連鎖零售商舖，以吸引更多富裕的新客戶。獅山路的前景將會為提高重續租約租金收入建立良好的基礎。

錦麗商業中心，蘇州市新區

該商業中心位於蘇州市新區濱河路其中一條主要大街，其商業價值在當地政府改善基建後會進一步上升。於二零一二年蘇州地鐵通車後，其高零售價值潛力將可實現。於回顧期內，該4,481平方米零售物業的出租率為100%，半年營業額逾1,200,000港元。

錦華苑錦興樓，蘇州市新區

於二零一零年上半年，把握第二套住房市場熾熱的市況，錦興樓總樓面面積逾3,000平方米的公寓單位以吸引的價格售出，帶來投資物業銷售額約37,200,000港元。於回顧期內，出租之公寓單位帶來租金收入2,100,000港元。於二零一零年六月三十日，本集團仍然持有約8,907平方米的投資物業公寓單位。

於聯營公司(北京亮馬河大廈有限公司(「北京亮馬河」)的投資)

相對二零零九年，北京亮馬河業績在二零一零年上半年逐見改善。在北京亮馬河管理層的努力下，北京亮馬河酒店及服務式公寓的入住率漸見好轉，而辦公樓出租率仍見90%以上，展望二零一零年全年業績，若無任何突如其來未知事情發生的話，預期當會較二零零九年理想。

就有關北京亮馬河由合資合營公司改制為股份制企業的可能性而言，本集團獲中方合夥人知會，可能需要若干時間以確認相關審批機關的態度，故北京亮馬河目前將重點放在其他選擇，包括延長經營期限。有關事宜仍在進行中，詳盡條款仍在磋商，尚未落實。

物業管理

本集團繼續在蘇州委任執照齊備的合資格物業管理公司，並已按照當地規則及規例發起成立業主組織。由於住宅及商業物業業主的的要求愈來愈成熟，故此我們預期彼等對擁有高服務質素及嚴格財政管理的物業管理組織要求愈來愈大。就這方面而言，本集團認為成立其獨資直接擁有或合資的物業管理公司並無即時利益或前景。

策略夥伴

Spinnaker Capital Group

Spinnaker Capital Group自二零零六年成為本集團的策略夥伴後，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非控股股東。

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公司的控股公司。亞洲金融集團並持有本公司5%可換股票據。

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。截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團的收益約為170,300,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：120,500,000港元），較去年同期增加41.3%。本集團的收益增加主要是由於已確認物業發展項目的銷售的收益增加。

已確認物業發展項目銷售的收益包括銷售錦澤苑第一期49個低密度住宅以及錦悅苑第三期159個商業單位分別約109,700,000港元及約55,000,000港元。截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團的已售發展物業總建築面積約為20,000平方米（截至二零零九年六月三十日止六個月：16,900平方米）。

此外，截至二零一零年六月三十日止六個月，投資物業的租賃收益約為5,700,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：7,000,000港元）。投資物業蘇州錦華苑及兩間商場所產生的租賃收益分別約為2,200,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：3,600,000港元）及約3,400,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：3,400,000港元）。

經營業績

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團的毛利約為42,400,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：18,000,000港元）。毛利上升主要是由於物業發展項目的銷售的收益增加。截至二零一零年六月三十日止六個月的毛利率約為25%，而去年同期則約為15%。

回顧期內的融資成本約為7,600,000港元，而去年同期則為13,600,000港元，此減幅主要是由於就錦澤苑第二期及錦盛苑第一期建築工程所取得的項目融資貸款的利息進行資本化所致。融資成本包括約3,000,000港元的非現金項目（截至二零零九年六月三十日止六個月：3,600,000港元），乃屬於非控股股東的應計利息開支。

於二零一零年六月三十日，本集團的投資物業組合經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出截至二零一零年六月三十日止六個月為數約16,600,000港元的正公允價值調整（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）。

於回顧期內，若干投資物業經已出售，總代價約為44,600,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：10,400,000港元）。

應佔聯營公司業績主要為北京亮馬河所貢獻的盈利。北京亮馬河於回顧期內為本集團貢獻盈利約7,500,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：3,500,000港元）。

截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司股東應佔盈利約為19,600,000港元（截至二零零九年六月三十日止六個月：虧損8,800,000港元），每股基本盈利為1.7港仙（截至二零零九年六月三十日止六個月：每股虧損0.8港仙）。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一零年六月三十日，現金及現金等價物約為490,300,000港元(二零零九年十二月三十一日：348,300,000港元)。

於二零一零年六月三十日，本集團的銀行借貸總額約為345,700,000港元(二零零九年十二月三十一日：290,400,000港元)。須於一年內償還的貸款約為163,700,000港元(二零零九年十二月三十一日：166,000,000港元)，而本集團於二零一零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38.4%(二零零九年十二月三十一日：33.3%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零一零年六月三十日，本集團擁有流動資產約1,186,200,000港元(二零零九年十二月三十一日：1,069,100,000港元)及流動負債約341,100,000港元(二零零九年十二月三十一日：296,100,000港元)，流動資產淨值由二零零九年十二月三十一日約773,000,000港元增加至二零一零年六月三十日約845,100,000港元。

於二零一零年六月三十日，本集團錄得總資產約1,649,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：1,542,800,000港元)，總負債約為747,600,000港元(二零零九年十二月三十一日：671,200,000港元)，負債比率(總負債除以總資產)約為45.3%(二零零九年十二月三十一日：43.5%)。本集團的資產淨值於二零一零年六月三十日約為901,400,000港元(二零零九年十二月三十一日：871,600,000港元)。

本集團已悉數支付其所收購的全部土地的土地費。

當有收購土地的機會出現，本集團將能夠利用內部資源及債務融資滿足資金需求。

資產抵押

於二零一零年六月三十日，銀行貸款約271,900,000港元(二零零九年十二月三十一日：246,100,000港元)，分別由若干本集團約141,500,000港元(二零零九年十二月三十一日：141,500,000港元)的投資物業及約351,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：349,200,000港元)的發展中物業作為抵押。

或然負債

本公司董事認為於二零一零年六月三十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。於回顧期內，該三種貨幣的匯率並無重大波動。本集團並沒有參與任何衍生工具活動，截至二零一零年六月三十日止六個月及二零零九年同期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，人民幣相等於港元的匯率升值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

於二零一零年六月三十日，本集團僱有115名(二零零九年：126名)員工，其中87名(二零零九年：98名)員工長駐中國內地，於香港特別行政區則僱有28名(二零零九年：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，截至二零一零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」就二零一零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，彼等並無注意到任何事項令彼等相信中期財務報告在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。本集團截至二零一零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二零一零年中期報告。

一般資料

於本公佈日期，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。

本中期業績公佈所載內容摘錄自二零一零年中期報告，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，二零一零年八月二十日