

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)

截至二零一一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」)截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同二零一零年同期的比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收益	4	107,345	170,344
銷售成本		<u>(74,150)</u>	<u>(127,934)</u>
毛利		33,195	42,410
其他收入	4	4,682	1,382
銷售開支		(5,729)	(11,233)
行政開支		(17,074)	(15,389)
投資物業的公允價值調整		-	16,572
出售投資物業的收益		206	6,221
融資成本	5	(3,520)	(7,583)
應佔聯營公司業績		<u>9,748</u>	<u>7,463</u>
除所得稅前盈利	6	21,508	39,843
所得稅開支	7	<u>(10,897)</u>	<u>(9,408)</u>
期內盈利		<u>10,611</u>	<u>30,435</u>
以下人士應佔期內盈利：			
本公司股東		5,972	19,620
非控股權益		<u>4,639</u>	<u>10,815</u>
		<u>10,611</u>	<u>30,435</u>
期內本公司股東應佔每股盈利	9		
		港仙	港仙
— 基本		<u>0.5</u>	<u>1.7</u>
— 攤薄		<u>0.4</u>	<u>1.7</u>

綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
期內盈利	10,611	30,435
期內其他全面收入	—	—
期內全面收入總額	<u>10,611</u>	<u>30,435</u>
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司股東	5,972	19,620
非控股權益	<u>4,639</u>	<u>10,815</u>
	<u>10,611</u>	<u>30,435</u>

綜合財務狀況報表

於二零一一年六月三十日

	附註	於二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一零年 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		62,215	64,522
投資物業		283,342	286,764
聯營公司的權益		134,505	124,757
遞延稅項資產		1,929	1,929
		<u>519,039</u>	<u>515,020</u>
流動資產			
發展中物業		648,957	521,244
待售物業		82,409	149,537
存貨		74	78
應收賬款	10	101	41
已付按金、預付款項及其他應收款項		75,861	32,335
受限制銀行存款		23,060	18,712
現金及現金等價物		434,930	422,108
		<u>1,265,392</u>	<u>1,144,055</u>
流動負債			
應付賬款	11	77,066	87,883
應計費用、已收按金及其他應付款項		195,800	71,982
稅項撥備		2,234	5,638
借貸		307,762	285,996
		<u>582,862</u>	<u>451,499</u>
流動資產淨值		<u>682,530</u>	<u>692,556</u>
總資產減流動負債		<u>1,201,569</u>	<u>1,207,576</u>
非流動負債			
借貸		135,920	148,571
可換股票據		74,052	73,672
遞延稅項負債		37,218	36,038
		<u>247,190</u>	<u>258,281</u>
資產淨值		<u>954,379</u>	<u>949,295</u>
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本		12,786	12,786
儲備		853,329	847,357
擬派末期股息		-	6,393
		<u>866,115</u>	<u>866,536</u>
非控股權益		<u>88,264</u>	<u>82,759</u>
權益總額		<u>954,379</u>	<u>949,295</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二零一零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，並應與本集團截至二零一零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，該等準則有關並適用於本集團於二零一一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(修訂本)	二零一零年對香港財務報告準則的改善
香港會計準則第32號的修訂本	供股的分類
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第14號的修訂本	最低資金規定的預付款項
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露

除下文所述者外，採納該等新訂及經修訂之準則及詮釋並無改變本集團於編製本集團截至二零一零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。

香港會計準則第24號(經修訂)－關連人士披露

此項經修訂準則訂明，政府相關實體與政府間的交易可豁免遵守香港會計準則第24號的所有披露規定。該等披露由以下披露規定取代：

- 政府機構的名稱及彼等之間的關係性質；
- 任何個別重大交易的性質及金額；及
- 任何按質或按量計整體而言屬重大的交易。

此項準則亦釐清及簡化關連人士的定義。

二零一零年對香港財務報告準則的改善

香港會計準則第34號(修訂本)－中期財務報告強調香港會計準則第34號的現有披露原則及加入其他指引以說明如何應用該等原則。其更加強調重大事件及交易的披露原則。額外規定涵蓋公允價值計量變動(如重大)的披露及更新自最近期年報以來的相關資料的需要。會計政策變動僅導致額外披露。

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	： 物業租賃及出售投資物業

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。

3. 分類資料(續)

截至二零一一年六月三十日止六個月，釐定營運分類及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)概述如下：

	截至二零一一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	101,564	5,781	–	107,345
分類間收益	–	60	(60)	–
總分類收益	<u>101,564</u>	<u>5,841</u>	<u>(60)</u>	<u>107,345</u>
可呈報分類盈利／(虧損)	<u>23,022</u>	<u>(1,415)</u>	<u>–</u>	<u>21,607</u>
利息收入	2,904	357	–	3,261
物業、廠房及設備折舊	(268)	(1,466)	–	(1,734)
出售投資物業的收益	–	206	–	206
融資成本	(2,148)	(1,372)	–	(3,520)
可呈報分類資產	1,180,814	353,148	–	1,533,962
期內非流動分類資產添置	<u>29</u>	<u>128</u>	<u>–</u>	<u>157</u>
	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>
利息收入	616	59	–	675
物業、廠房及設備折舊	(76)	(1,261)	–	(1,337)
出售投資物業的收益	–	6,221	–	6,221
投資物業的公允價值調整	–	16,572	–	16,572
融資成本	(3,097)	(1,513)	–	(4,610)
可呈報分類資產	1,082,294	364,000	–	1,446,294
期內非流動分類資產添置	<u>1,219</u>	<u>321</u>	<u>–</u>	<u>1,540</u>

3. 分類資料(續)

如中期財務報告所呈列，總分類盈利可與本集團除所得稅前盈利對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
總分類盈利	21,607	44,669
應佔聯營公司業績	9,748	7,463
公司間接開支	(10,144)	(12,355)
其他未分配收入	297	66
除所得稅前盈利	21,508	39,843

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，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
於二零一一年六月三十日(未經審核)	<u>1,180,814</u>	<u>353,148</u>	<u>250,469*</u>	<u>1,784,431</u>
於二零一零年十二月三十一日(經審核)	<u>1,050,884</u>	<u>356,709</u>	<u>251,482*</u>	<u>1,659,075</u>

* 分類資產不包括商譽約37,048,000港元(二零一零年十二月三十一日：37,048,000港元)、聯營公司的權益約134,505,000港元(二零一零年十二月三十一日：124,757,000港元)及公司資產約78,916,000港元(二零一零年十二月三十一日：89,677,000港元)，此乃由於該等資產以集體形式進行管理。

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

本集團擁有大量客戶，截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月並無來自特定外界客戶的重大收益。

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	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收益		
營業額		
出售待售物業所得款項	101,564	164,676
租金收入	5,781	5,668
	<u>107,345</u>	<u>170,344</u>
其他收入		
利息收入	3,318	696
匯兌收益淨額	202	—
其他	1,162	686
	<u>4,682</u>	<u>1,382</u>

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 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	7,073	6,380
一間關連公司貸款	-	74
非控股股東貸款的應計利息開支	1,245	2,979
	8,318	9,433
須於五年後償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	1,397	1,575
	9,715	11,008
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	11,955	13,248
減：於發展中物業資本化的數額*	(8,435)	(5,665)
	3,520	7,583

* 融資成本已按年利率2.78% (截至二零一零年六月三十日止六個月：4.06%) 資本化。

有關分析列示包括按要求償還條款的定期貸款的銀行借貸根據貸款協議所載的協定計劃償還日期的融資成本。截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月，包含按要求償還條款的銀行借貸的利息分別為707,000港元及659,000港元。

6. 除所得稅前盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
除所得稅前盈利乃經扣除／(計入)下列各項：		
確認為開支的待售物業成本	72,717	126,617
物業、廠房及設備折舊	2,448	1,807
減：於發展中物業資本化的數額	(19)	(61)
	2,429	1,746
有關於期內產生租金收入之投資物業的開支	1,433	1,317
有關土地及樓宇的經營租賃費用	138	744
員工成本(包括董事酬金及退休福利金)	16,337	13,532
減：於發展中物業資本化的數額	(5,758)	(6,214)
	10,579	7,318
確認為退休福利金開支的數額	1,446	601
匯兌(收益)／虧損淨額	(202)	489
出售投資物業的收益	(206)	(6,221)
出售物業、廠房及設備的(收益)／虧損	(15)	14
	(15)	14

7. 所得稅開支

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
即期稅項－中國			
－企業所得稅	(a)	4,631	2,222
－土地增值稅(「土地增值稅」)	(b)	5,086	2,758
		<u>9,717</u>	<u>4,980</u>
遞延稅項	(c)	1,180	4,428
稅項費用總額		<u>10,897</u>	<u>9,408</u>

附註：

- (a) 中國企業所得稅乃根據中國相關法律法規計算。截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月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(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)，故此並無就任何香港利得稅計提撥備。
- (b) 根據於一九九五年一月二十七日實施的中國土地增值稅暫行條例實施細則，所有因銷售或轉讓於中國的土地使用權、樓宇及相關設施而獲得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本及所有物業發展開支)以累進率計算，由30%至60%不等。
- (c) 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期末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(截至二零一零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	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
截至二零一零年十二月三十一日止年度末期股息		
每股普通股0.5港仙(截至二零零九年十二月三十一日止年度：0.4港仙)	<u>6,393</u>	<u>4,678</u>

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔盈利約5,972,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：19,620,000港元)及期內已發行普通股1,278,639,685股(截至二零一零年六月三十日止六個月：1,169,439,685股)的加權平均數計算。

截至二零一一年六月三十日止六個月的本公司股東應佔每股攤薄盈利按本公司股東應佔盈利約5,972,000港元及截至二零一一年六月三十日止六個月已發行普通股1,348,941,015股的加權平均數計算，即經調整已發行2,119,512份購股權及兌換可換股票據而發行68,181,818股股份影響的用於計算每股基本盈利的1,278,639,685股普通股的加權平均數。

計算截至二零一零年六月三十日止六個月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份購股權影響的用於計算每股基本盈利的1,169,439,685股普通股的加權平均數。

10. 應收賬款

	於二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款	101	41
減：減值撥備	—	—
	<u>101</u>	<u>41</u>

應收賬款的信貸期一般為30至60天(二零一零年十二月三十一日：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按發票日分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天以內	81	21
31 – 60天	—	—
61 – 90天	—	20
91 – 120天	—	—
121 – 365天	20	—
	<u>101</u>	<u>41</u>

11. 應付賬款

本集團應付賬款的賬齡按發票日分析如下：

	附註	於二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天以內		162	106
31 – 60天		30	93
61 – 90天		38	93
91 – 365天		304	194
365天以上		1,213	1,160
代業主收取的租金	(a)	1,747	1,646
應計建築成本及其他項目相關開支	(b)	75,319	86,237
		<u>77,066</u>	<u>87,883</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) 上述金額包括於二零一一年六月三十日的應付建築成本及其他項目相關開支約75,319,000港元(二零一零年十二月三十一日：86,237,000港元)，該金額乃根據相關協議條款及項目進度累計，且於二零一一年六月三十日尚未到期支付。

主席報告

業績及股息

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的收益及本公司股東應佔盈利分別約為107,300,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：170,300,000港元)及約為6,000,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：19,600,000港元)。每股基本盈利約為0.5港仙(截至二零一零年六月三十日止六個月：1.7港仙)。

董事不建議就該期間派付中期股息(二零一零年六月三十日止六個月：無)。

業務回顧及展望

於中國，中央政府繼續壓抑通脹，加上對普羅大眾於住房的負擔能力的憂慮，導致中央政府在緊縮貨幣政策方面加倍力度，並出台類似規例以遏制居民及移居人口購買第二套住房。前所未有的嚴厲貨幣政策包括於期內數次上調銀行存款準備金率、限制向發展商及住房買家借貸以及大幅調高利率。出台的規例包括規定部分城市購買住房的上限為兩套、禁止外地人及外國人購買物業以及提高銀行按揭首期的規定。

有關措施均令年內物業傳統淡季(尤其是農曆新年前後期間)的普遍銷量進一步下跌。持續偏低的銷量將會推高物業庫存量，倘發展商主要依賴合約銷售收入作為現金流(而非新負債或權益)，住房價格將面臨下跌的壓力。

本集團預期這些限制性措施並非長期政策方針。有關措施已經大大削減地方政府的土地銷售收入，亦影響他們的收入及稅收。此外，有關措施對於經濟體系中地位同樣極為重要的銀行及承建商亦帶來不利的打擊。目前乃以人為方法遏止需求，有關限制一旦消除，本集團預期需求或會再次快速攀升。

展望將來，發展商於緊縮政策期間必須維持雄厚現金流、建造優質住房產品及於市場上保持良好聲譽，他們對於需求模式轉變時能作出迅速回應，並不會過度依賴任何單一產品或市場。

新澤憑藉其於中國房地產市場累積的數十年經驗，建立一套自投資物業(例如北京亮馬河大廈及蘇州的零售商場)獲取穩定租金收入的模式，平衡了蘇州的二線及三線地區項目的發展收入。於回顧期內，蘇州的三線地區並未受到住房購買上限的影響，令本集團於有關地區錄得理想銷量。此外，本集團維持住宅及商用物業的銷售組合，由於目前有關限制並非旨在限制商用物業，故該部分的需求持續穩定。此外，本集團在首次住房買家及業主自用的市場取得理想反應，儘管中央政府推行緊縮政策，本集團在這部分的銷售方面持續取得成功。

最重要的是，本集團於期內一直獲得策略夥伴、股東及貸方的支持，本集團謹此致以衷心感謝。

本人亦謹此向全體董事同寅、員工及同僚衷心致謝，感謝他們持續作出的努力及貢獻。

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。本集團亦繼續積極拓展江蘇省內外具高發展潛力的城市，以發掘良好的業務前景。

物業發展

於二零一一年上半年，遏止房屋炒賣活動的措施由一線城市擴展至二線及三線城市。中央政府推行的緊縮政策有效減低多個城市的交易量。於蘇州，市區周邊的省市(包括吳江市)由於房價上升幅度並無一線城市的升幅般劇烈，所受限制較少。於回顧期內，本集團抓緊機會分別加快錦盛苑第一及二期的銷售及預售，銷情不俗。

本集團於蘇州的發展項目按計劃推出，其進度概要如下：

1. 錦悅苑，蘇州吳中

錦悅苑第三期包括兩座樓高十一層的大樓，其中包括206個小型辦公室／家居辦公室（「SOHO」）單位及12個零售單位，總樓面面積分別10,429平方米及5,538平方米。所有SOHO單位均已全數售出，且大部分單位已於回顧期前交付。於回顧期間已交付328平方米，產生約2,200,000港元的收益。餘下138平方米的SOHO單位總樓面面積預期將於二零一一年下半年交付。零售部分的4,918平方米已於回顧期間售出及交付，帶來約46,800,000港元的收益。餘下620平方米的零售部分總樓面面積於截至本報告日期亦已售出。

2. 錦澤苑，蘇州吳中光福鎮

屬於第一期相等於總樓面面積1,557平方米的6個住宅單位經已於回顧期間售出及交付，帶來約16,400,000港元的收益。該期項目餘下10個未出售單位預期將於二零一一年下半年售出及交付。

第二期的建築工程已於二零一零年八月動工。該期項目110個低密度排屋的總樓面面積約為24,000平方米，預期將於二零一一年底竣工及交付。我們已於二零一一年中開始預售。

第三期的建築工程已於二零一一年初展開。此為項目的最後一期，包括約84間低密度住宅單位，總樓面面積約為20,000平方米。預期將於二零一二年中竣工及交付。

3. 錦盛苑，蘇州吳江盛澤鎮

該項目的總地盤面積約為86,200平方米，總樓面面積約154,480平方米，分為四期發展。

總樓面面積約40,980平方米的第一期建築工程已於二零一零年底竣工。其中5,762平方米的高層住宅大廈經已於回顧期間售出及交付，產生約35,900,000港元的收益。

包括四座高層公寓大樓的第二期建築工程已於二零一零年中動工，並計劃於二零一一年底前交付。該期的總樓面面積約35,900平方米。預售已於二零一零年底開展，市場反應熱烈。

包括86間低密度住宅單位，總樓面面積約為19,400平方米的第三期打樁工程已於二零一一年初動工。預計於二零一二年中竣工及交付，並於二零一一年底／二零一二年初開始預售。

第四期將包括總樓面面積約58,200平方米的6座高層住宅大廈。地基打樁工程已於二零一一年中開展。

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。修訂的設計包括商用辦公室空間、SOHO單位及零售空間經已提交規劃審批。

物業投資

本集團位於蘇州市新區主要商業中心區（「商業中心區」）的投資物業受惠於區政府的逐步發展策略。辦公室空間佔地不斷增加，而區內的商業中心區更逐步為零售業帶來商機。雖然越來越多購物中心將可能落成而加劇競爭，但優點是出現群聚效應，能吸引更多顧客及名牌到鄰近地區。

1. 錦華商業中心，蘇州市新區

通脹壓力及緊縮的貨幣政策已導致部分零售商及顧客更為謹慎，而日本地震及餘震亦影響了日本人的消費力。然而，縱使存在有關不利因素，該11,023平方米、座落蘇州市新區商業中心區黃金地段的零售中心仍能吸引知名的連鎖零售商舖成為新租客。於回顧期內，錦華商業中心產生約2,800,000港元的租金收入。於二零一一年六月三十日，出租率約為95%。

2. 錦麗商業中心，蘇州市新區

錦麗商業中心毗鄰濱河路地下鐵路的出入口，於二零一一年六月三十日繼續全部租出。該三層高的零售中心總樓面面積約為4,481平方米，於回顧期內產生約1,300,000港元的租金收入。

3. 蘇州錦華苑公寓，蘇州新區

二手住房市場的銷售量嚴重受緊縮措施影響，然而價格仍然穩定。於二零一一年上半年，本集團售出340平方米投資公寓單位，產生所得款項約4,000,000港元。於二零一一年六月三十日，本集團繼續持有約8,240平方米的公寓單位。回顧期內的租金收入約1,700,000港元。

4. 於一間聯營公司(北京亮馬河大廈有限公司「北京亮馬河」)的投資

相對二零一零年，北京亮馬河的營運業績在二零一一年上半年逐見改善。在北京亮馬河管理層不懈努力下，北京亮馬河酒店及服務式公寓的入住率逐漸提升，而辦公大樓的出租率仍維持接近100%。

物業管理

本集團繼續其外判政策，經審慎的盡職審查後，在蘇州委任執照齊備的當地合資格物業管理公司。各已完成項目的業主組織已按照當地規則及規例成立。

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

亞洲金融集團自二零零七年始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。亞洲金融集團亦持有本公司5%可換股票據。

重要企業事項

於二零一一年七月五日，本公司與亞洲金融集團(控股)有限公司及亞洲保險有限公司(「可換股票據認購者」)就發行本金總額為75,000,000港元的6%可換股票據(「二零一一年可換股票據」)訂立認購協議(「認購協議」)。

根據認購協議，二零一一年可換股票據的認購價將直接用於抵銷贖回本公司於二零零七年向可換股票據認購者發行的可換股票據的部分贖回金額。認購協議須待(其中包括)本公司股東於二零一一年九月十六日舉行的股東特別大會上批准後，方可作實。

有關發行二零一一年可換股票據的進一步詳情載於本公司日期分別為二零一一年七月五日及二零一一年七月二十五日的公佈及通函。

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。截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的收益約107,300,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：170,300,000港元)，較去年同期減少37%。本集團的收益減少主要是由於已確認物業發展項目的銷售收益減少。

已確認物業發展項目銷售的收益包括銷售錦澤苑第一期6個低密度住宅單位、錦悅苑第三期6個SOHO單位及11個零售單位以及錦盛苑第一期71個住宅單位，分別約16,400,000港元，約49,000,000港元及約35,900,000港元。截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的已售發展物業總樓面面積約為12,600平方米(截至二零一零年六月三十日止六個月：約20,000平方米)。

截至二零一一年六月三十日止六個月，投資物業的租賃收益約5,800,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：5,700,000港元)。投資物業蘇州錦華苑及兩座零售中心所產生的租賃收益分別約1,700,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：2,200,000港元)及約4,100,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：3,400,000港元)。

經營業績

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的毛利約33,200,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：42,400,000港元)。毛利下跌主要是由於物業發展項目的銷售收益減少。截至二零一一年六月三十日止六個月的毛利率約為31%，而去年同期則約為25%。

於回顧期內的融資成本約3,500,000港元，而去年同期則為7,600,000港元，此減幅主要是由於回顧期內應計利率下調，導致非控股股東貸款的應計利息開支減少及於發展中物業資本化的融資成本增加。融資成本包括約1,200,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：3,000,000港元)的非現金項目，乃屬於非控股股東貸款的應計利息開支。

於二零一一年六月三十日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，故截至二零一一年六月三十日止六個月並無任何公允價值調整(截至二零一零年六月三十日止六個月：正公允價值調整約16,600,000港元)。

於回顧期內，若干投資物業經已售出，總代價約4,000,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：44,600,000港元)。

應佔聯營公司業績主要為北京亮馬河於回顧期內為本集團貢獻盈利約9,700,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：7,500,000港元)。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司股東應佔盈利約6,000,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約19,600,000港元)，每股基本盈利為0.5港仙(截至二零一零年六月三十日止六個月：1.7港仙)。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一一年六月三十日，現金及現金等價物約434,900,000港元(二零一零年十二月三十一日：422,100,000港元)。

於二零一一年六月三十日，本集團的銀行借貸總額約328,600,000港元(二零一零年十二月三十一日：319,900,000港元)。分類為流動負債的借貸約307,800,000港元(二零一零年十二月三十一日：286,000,000港元)，而本集團於二零一一年六月三十日的資本負債比率(按銀行借貸總額除以權益總額計算)約為34%(二零一零年十二月三十一日：34%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零一一年六月三十日，本集團擁有流動資產約1,265,400,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,144,100,000港元)及流動負債約582,900,000港元(二零一零年十二月三十一日：451,500,000港元)，流動資產淨值由二零一零年十二月三十一日約692,600,000港元減少至二零一一年六月三十日約682,500,000港元。

於二零一一年六月三十日，本集團錄得總資產約1,784,400,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,659,100,000港元)及總負債約830,100,000港元(二零一零年十二月三十一日：709,800,000港元)，負債比率(總負債除以總資產)約為47%(二零一零年十二月三十一日：43%)。本集團的資產淨值於二零一一年六月三十日約954,400,000港元(二零一零年十二月三十一日：949,300,000港元)。

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

於二零一一年六月三十日，銀行貸款約302,400,000港元(二零一零年十二月三十一日：308,500,000港元)，分別由若干本集團土地及樓宇約39,500,000港元(二零一零年十二月三十一日：40,000,000港元)、投資物業約146,300,000港元(二零一零年十二月三十一日：146,300,000港元)及發展中物業約315,700,000港元(二零一零年十二月三十一日：315,700,000港元)作為抵押。

或然負債

本公司董事認為於二零一一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，除人民幣對美元及港元的匯率有所升值外，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，截至二零一一年六月三十日止六個月及二零一零年度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，人民幣兌港元匯率的任何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

於二零一一年六月三十日，本集團僱有106名(二零一零年六月三十日：115名)員工，其中79名(二零一零年六月三十日：87名)員工長駐中國內地，於香港特別行政區則僱有27名(二零一零年六月三十日：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。

遵守企業管治常規守則

本公司致力建立良好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，截至二零一一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

本公司之核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司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」就二零一一年六月三十日止六個月之中期財務報告進行獨立審閱。根據核數師審閱「不構成審核」的結果，香港立信德豪會計師事務所有限公司已作出書面確認，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。本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的中期業績，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二零一一年中期報告。

一般資料

於本公佈日期，董事會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二零一一年中期報告，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，二零一一年八月十六日