

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件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)

截至二零一二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」)截至二零一二年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績。

綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
收益	4	97,779	107,345
銷售成本		<u>(70,140)</u>	<u>(74,150)</u>
毛利		27,639	33,195
其他收入	4	1,934	4,682
銷售開支		(4,215)	(5,729)
行政開支		(23,135)	(17,074)
投資物業的公允價值調整		4,699	-
出售投資物業的收益		532	206
融資成本	5	(1,273)	(3,520)
應佔聯營公司業績		<u>12,616</u>	<u>9,748</u>
除所得稅前盈利	6	18,797	21,508
所得稅開支	7	<u>(13,708)</u>	<u>(10,897)</u>
期內盈利		<u>5,089</u>	<u>10,611</u>
以下人士應佔期內盈利：			
本公司股東		2,957	5,972
非控股權益		<u>2,132</u>	<u>4,639</u>
		<u>5,089</u>	<u>10,611</u>
期內本公司股東應佔每股盈利	9		
		港仙	港仙
- 基本		<u>0.2</u>	<u>0.5</u>
- 攤薄		<u>0.2</u>	<u>0.4</u>

綜合全面收益表
截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
期內盈利	5,089	10,611
其他全面收入 應佔一間聯營公司酒店物業重估盈餘	1,355	-
期內其他全面收入(扣減稅項後)	1,355	-
期內全面收入總額	6,444	10,611
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司股東	4,312	5,972
非控股權益	2,132	4,639
	6,444	10,611

綜合財務狀況報表
於二零一二年六月三十日

	附註	於二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一一年 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		59,174	60,904
投資物業		299,087	297,340
於聯營公司的權益		125,868	134,306
遞延稅項資產		2,011	2,011
		523,188	531,609
流動資產			
發展中物業		522,788	446,056
待售物業		220,655	284,086
存貨		67	74
應收賬款	10	180	84
已付按金、預付款項及其他應收款項		52,566	48,952
可收回稅款		3,471	1,294
受限制銀行存款		55,468	92,860
現金及現金等價物		238,920	265,725
		1,094,115	1,139,131
流動負債			
應付賬款	11	62,672	89,865
應計費用、已收按金及其他應付款項		121,272	89,484
應付股息		3,854	-
借貸		252,055	187,247
		439,853	366,596
流動資產淨值		654,262	772,535
總資產減流動負債		1,177,450	1,304,144
非流動負債			
借貸		57,382	190,654
可換股票據		72,000	69,675
遞延稅項負債		42,354	40,691
		171,736	301,020
資產淨值		1,005,714	1,003,124
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本		12,845	12,845
儲備		899,653	895,341
擬派末期股息		-	3,854
		912,498	912,040
非控股權益		93,216	91,084
權益總額		1,005,714	1,003,124

附註：

1. 一般資料及編製基準

本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(「主板上市規則」)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所披露的採納新訂或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、香港會計準則及詮釋)外，本中期財務報告乃根據截至二零一一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。

本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，並應與本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

2. 採納新訂或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，該等新準則、修訂及詮釋有關並適用於本集團於二零一二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7號的修訂本	披露—轉讓金融資產
香港會計準則第12號的修訂本	遞延稅項—收回相關資產

如下文所述，採納該等香港財務報告準則的修訂本並無改變本集團於編製本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度財務報表時所採用的會計政策。

香港財務報告準則第7號的修訂本—披露—轉讓金融資產

香港財務報告準則第7號的修訂本改進了金融資產轉讓交易的披露規定，使財務報表的使用者更好地瞭解實體於所轉讓資產的任何風險的可能影響。該等修訂本亦規定在報告期末前後進行的轉讓交易所涉數額比例不均時作出額外披露。

香港會計準則第12號的修訂本—遞延稅項—收回相關資產

香港會計準則第12號的修訂本引入可駁回假設，即投資物業可全部透過銷售收回。倘投資物業可予折舊，而且持有該物業是以隨時間消耗該投資物業絕大部分經濟收益(並非透過銷售)之業務模式為目標，則此假設可予駁回，而該等修訂本將追溯應用。

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。

截至二零一二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。

本集團營運分類所產生的收益及盈利/(虧損)概述如下：

	截至二零一二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	90,987	6,792	-	97,779
分類間收益	-	-	-	-
總分類收益	90,987	6,792	-	97,779
呈報分類盈利	15,414	4,243	-	19,657
利息收入	1,292	212	-	1,504
物業、廠房及設備折舊	(195)	(1,257)	-	(1,452)
出售投資物業的收益	-	532	-	532
投資物業的公允價值調整	-	4,699	-	4,699
其他應收款項減值虧損	(1,602)	-	-	(1,602)
融資成本	-	(1,273)	-	(1,273)
可呈報分類資產	1,023,587	357,477	-	1,381,064
期內非流動分類資產添置	5	62	-	67

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 分類間收益	101,564	5,781	-	107,345
	-	60	(60)	-
總分類收益	101,564	5,841	(60)	107,345
呈報分類盈利／(虧損)	23,022	(1,415)	-	21,607
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	29	128	-	157

如本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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
總分類盈利	19,657	21,607
應佔聯營公司業績	12,616	9,748
公司間接開支	(13,486)	(10,144)
其他未分配收入	10	297
除所得稅前盈利	18,797	21,508

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，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	公司及其他 未分配資產 千港元	總計 千港元
於二零一二年六月三十日(未經審核)	1,023,587	357,477	236,239*	1,617,303
於二零一一年十二月三十一日(經審核)	1,063,784	363,863	243,093*	1,670,740

* 分類資產不包括商譽約37,048,000港元(二零一一年十二月三十一日：37,048,000港元)、於聯營公司的權益約125,868,000港元(二零一一年十二月三十一日：134,306,000港元)及公司資產約73,323,000港元(二零一一年十二月三十一日：71,739,000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，截至二零一二年及二零一一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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
收益，亦指本集團的營業額		
出售待售物業所得款項	90,987	101,564
租金收入	6,792	5,781
	97,779	107,345
其他收入		
利息收入	1,514	3,318
匯兌收益淨額	-	202
其他	420	1,162
	1,934	4,682

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月 二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 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	5,428	7,073
非控股股東貸款的應計利息開支	1,036	1,245
	6,464	8,318
須於五年後償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	1,414	1,397
	7,878	9,715
可換股票據的利息費用	4,569	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	12,447	11,955
減：撥充發展中物業資本的數額*	(11,174)	(8,435)
	1,273	3,520

* 融資成本已按年利率2.98%(截至二零一一年六月三十日止六個月：2.78%)資本化。

有關分析列示銀行借貸的融資成本，包括根據貸款協議所載的協定計劃償還日期涵蓋按要求償還條款的定期貸款。截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月，涵蓋按要求償還條款的銀行借貸的利息分別為966,000港元及707,000港元。

6. 除所得稅前盈利

	截至六月三十日止六個月 二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 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	68,457	72,717
物業、廠房及設備折舊	1,953	2,448
減：撥充發展中物業資本的數額	(201)	(19)
	1,752	2,429
有關於期內產生租金收入之投資物業的開支	1,683	1,433
有關土地及樓宇的經營租賃費用	133	138
員工成本(包括董事酬金及退休福利金)	17,359	16,337
減：撥充發展中物業資本的數額	(6,511)	(5,758)
	10,848	10,579
確認為退休福利金開支的數額	1,847	1,446
匯兌虧損／(收益)淨額	397	(202)
出售投資物業的收益	(532)	(206)
出售物業、廠房及設備的收益	-	(15)
應收一間聯營公司款項減值虧損	192	-
其他應收款項減值虧損	1,602	-

7. 所得稅開支

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
即期稅項－中國			
－企業所得稅	(a)	7,736	4,631
－土地增值稅(「土地增值稅」)	(b)	4,309	5,086
		12,045	9,717
遞延稅項	(c)	1,663	1,180
所得稅費用總額		13,708	10,897

附註：

(a) 中國企業所得稅乃根據中國相關法律法規計算。截至二零一二年及二零一一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(截至二零一一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本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) 期內應佔股息

本公司並無就本期間支付或宣派任何股息(截至二零一一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 二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 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	-	6,393

- (c) 於二零一二年五月十五日，本公司股東於股東週年大會上批准派付截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股0.3港仙，合共約3,854,000港元。此金額於二零一二年六月三十日確認為應付股息，其後於二零一二年七月二十日支付予於二零一二年五月二十二日在本公司股東名冊上已登記的股東。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔盈利約2,957,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：5,972,000港元)及期內已發行普通股的加權平均數1,284,538,465股(截至二零一一年六月三十日止六個月：1,278,639,685股)計算。

截至二零一二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2,957,000港元及截至二零一二年六月三十日止六個月已發行普通股的加權平均數1,352,720,283股計算，即經調整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1,284,538,465股普通股的加權平均數。

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的加權平均數1,348,941,015股計算，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。

10. 應收賬款

	於二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款	180	84
減：減值撥備	-	-
	<u>180</u>	<u>84</u>

應收賬款指租賃物業的租金收入。每月租金通常預先收取，並持有充足的租金按金以減低信貸風險。應收賬款的信貸期一般為30至60天(二零一一年十二月三十一日：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：

	於二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天以內	160	63
31-60天	-	-
61-90天	-	-
91-120天	-	-
121-365天	20	21
	<u>180</u>	<u>84</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	於二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天以內		49	171
31-60天		31	64
61-90天		34	-
91-365天		264	70
365天以上		1,259	1,253
代業主收取的租金	(a)	1,637	1,558
應計建築成本及其他項目相關開支	(b)	61,035	88,307
		62,672	89,865

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) 上述金額包括於二零一二年六月三十日的應付建築成本及其他項目相關開支約61,035,000港元(二零一一年十二月三十一日：88,307,000港元)，該金額乃根據相關協議條款及項目進度累計，且於二零一二年六月三十日尚未到期支付。

主席報告

業績及股息

截至二零一二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97,800,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：107,300,000港元)及約為3,000,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：6,000,000港元)。每股基本盈利約為0.2港仙(截至二零一一年六月三十日止六個月：0.5港仙)。

董事不建議就該期間派付中期股息(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)。

業務回顧及展望

於二零一二年上半年，中央政府繼續維持收緊對房地產業的管控，尤其是限購令、遏抑向房地產業作出貸款，並致力為居民建設更多保障房。於二零一二年六月及七月，中國人民銀行於一個月內兩度減息。於七月六日，一年期存款利率由3.25%下調至3%，而一年期貸款利率則下調0.31%至6%。減息措施似乎向市場發放了正面的訊息，從而提高購房人士對購買某類房屋的意欲，而不少發展商積極推售存貨，令樓價普遍下降，亦可能提高了購房人士的購房意欲。

市場預期會放寬貨幣政策，於二零一二年下半年及二零一三年，全球經濟放緩已嚴重影響中國的增長預測，尤其是出口及國內生產總值的增長數字，為應對其直接及間接的影響，中國可能會進一步放寬貨幣政策。二零零八年政府曾向經濟注入大量流動資金，但是次不大可能出現類似情況。然而，預期是次政府會逐步放寬部分對房地產業的控制，並提早投資若干政府主要基建項目，而重點仍然是住房的可負擔程度。

本公司繼續重視穩健的現金流狀況及審慎管理負債水平。一直以來，我們在蘇州的發展項目均被視為物有所值的物業資產，未來應會繼續有助我們的業務發展。我們的排屋單位優質，無論在面積、價格及位置方面均定位為適合首次置業人士，於市場上的直接競爭亦較少。我們的發展項目亦包括適合首次置業人士的小公寓。

我們的投資物業種類多元化，包括我們於北京亮馬河大廈的投資(其收益已回復至二零零八年奧運年及奧運年前水平)及蘇州的住宅單位及零售中心，均令我們的發展項目之收入穩定及持續上升。

隨著中國房地產市場開始成熟，土地及勞動成本水平亦較以往大幅提高，我們的管理層將繼續密切留意市場上新的商機以及發展機遇。市況波動往往蘊釀商機，我們會加倍留心以抓緊這些機遇。

本人亦藉此機會特別衷心感謝我們的策略投資者及銀行多年來一直給予的諒解及支持，並感謝全體董事同寅、員工及同事於過去一年為本公司作出的努力，彼此合作無間。

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。本集團亦繼續拓展江蘇省內外具高發展潛力的城市，以把握良好的發展或投資前景商機。

物業發展

於二零一二年上半年，蘇州市繼續實施限購令(包括我們的錦澤苑項目)，但本集團錦盛苑項目所在地吳江仍未實施有關限購令。為應對經濟放緩情況，中央政府開始刺激工業，並降低銀行法定存款準備金率及利率以放寬信貸控制政策，上述措施過往亦曾刺激合資格住房買家的置業意欲，可能會為市場帶來較正面的情緒。

於回顧期內，由於吳江市的限制仍然較少，故本集團加快錦盛苑第一及二期的銷售，銷情不俗。

回顧期內，本集團於蘇州的發展項目按計劃進行，進度概要如下：

1. 錦澤苑，蘇州吳中光福鎮

錦澤苑由國際著名建築師—巴馬丹拿集團所設計，其設計概念體現善用空間、明窗几淨的優點，景觀優美典雅，與光福鎮其他發展項目相比別樹一幟。第一期餘下數個單位中，一個總樓面面積約為300平方米的低密度排屋經已於期內售出，銷售營業額約3,200,000港元。

參照第一期買家之意見，第二及三期已作出若干設計改善，如盡力提高天然採光、南北通風及減少地庫面積等。

第二期包括總樓面面積約為24,700平方米的110個低密度排屋，並已於二零一二年上半年售出24個總樓面面積約5,300平方米的排屋，帶來約65,600,000港元的收益。

第三期包括總樓面面積約20,000平方米的84間低密度排屋，於較早期加入新設計裝修。此外，我們新增兩間面積較大，間隔獨特的排屋，為買家提供更多選擇。

2. 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154,500平方米，分為四期發展，是香港發展商在盛澤鎮的首個發展項目，代表了時尚與實用的生活模式，迅速獲得當地買家信賴。該項目是本公司首個在鎮上採用示範單位和示範別墅的項目，購買率高企。

第一期的總樓面面積約為41,000平方米。於回顧期內，4座高層住宅大樓餘下數個約400平方米的單位經已售出，帶來約2,700,000港元的收益。

包括4座高層住宅大樓及總樓面面積約35,900平方米的第二期於二零一二年六月三十日已全部售出。其中總樓面面積約為2,600平方米於期內售出，並帶來約19,500,000港元的收益。

第三期包括總樓面面積約為19,400平方米的86間低密度排屋，計劃於二零一二年下半年完成交樓。於回顧期內，總樓面面積約為7,600平方米的32間排屋經已預售，總合約金額約為90,700,000港元，將確認為收益。當地買家對國際著名建築師的設計反應熱烈。該項目善用空間、佈局實用、外觀時尚，尤其適合眼光獨到的首次購置別墅的買家以及由公寓轉購別墅的家庭。

第四期將包括總樓面面積約58,200平方米的另外6座高層住宅大樓，打樁工程階段經已完成。建築工程計劃於二零一二年下半年動工。該項目將主要包括現時受市場追捧的90平方米以下的小型公寓單位。

3. 吳中辦公室大樓，蘇州吳中

該項目由香港著名的巴馬丹拿集團設計。地盤面積約為14,600平方米。大樓位處中心地帶，四面被海關等不同政府大樓包圍。該地盤最獨特之處是鄰近地鐵站，預計地鐵站將於二零一二年年底動工。大樓設計包括辦公室、SOHO單位及零售空間，可出售總樓面面積約為58,400平方米。打樁工程經已展開。

物業投資

於回顧期內，本集團位處蘇州市新區(「蘇州市新區」)的主要商業中心區(「商業中心區」)的零售投資物業繼續受惠於蘇州市新區政府所制定的發展策略。蘇州地鐵一號線於二零一二年四月二十八日通車後，吸引更多合資格住宅買家表示有興趣購買本集團蘇州錦華苑公寓的餘下單位。

1. 錦華商業中心，蘇州市新區

可出租總樓面面積約為11,000平方米的錦華商業中心，於回顧期內產生約3,500,000港元的租金收入。於二零一二年六月三十日，出租率為98%。

2. 錦麗商業中心，蘇州市新區

錦麗商業中心為3層高總樓面面積約4,500平方米的零售中心，於報告期內已全部租出，帶來約1,500,000港元的租金收入。

3. 蘇州錦華苑公寓

本集團的目標是以適當溢價出售住宅投資物業。本集團於期內出售約300平方米投資公寓單位，所得款項約3,900,000港元。截至二零一二年六月三十日，本集團持有約7,300平方米(45個)的公寓單位。回顧期內的租金收入約1,800,000港元。

4. 於北京亮馬河大廈有限公司(「北京亮馬河」)的投資

相對二零一一年，北京亮馬河的營運業績於二零一二年上半年持續穩定增長。由於北京亮馬河毗鄰其他酒店進行翻新，故其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%。北京市的會議業務(連同餐飲業務)亦持續強勁。

物業管理

本集團繼續其外判政策，在蘇州委任執照齊備的當地合資格物業管理公司時履行審慎的盡職審查。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自二零零六年起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兩個項目公司的策略性非控股股東，即蘇州新澤地產有限公司(錦悅苑的發展商，該公司已於所有單位售罄後展開自動清盤的程序)及蘇州新綉地產有限公司(錦澤苑的發展商)。

亞洲金融集團

亞洲金融集團(「亞洲金融集團」)自二零零七年開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所有物業項目公司的控股公司，惟蘇州新興地產有限公司(吳中辦公室大樓的發展商)除外。亞洲金融集團亦持有本公司發行的可換股票據。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括來自出售待售物業及租賃投資物業的收益。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的收益約97,800,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：107,300,000港元)，較去年同期減少9%。本集團收益減少主要由於來自出售待售物業的收益減少所致。

來自出售待售物業的收益包括銷售錦澤苑第一及二期25個低密度排屋，以及錦盛苑第一及二期26個住宅單位，分別錄得約68,800,000港元及約22,200,000港元之收益。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團已出售的待售物業總樓面面積約8,600平方米(截至二零一一年六月三十日止六個月：12,600平方米)。

截至二零一二年六月三十日止六個月，來自租賃投資物業的收益約6,800,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：5,800,000港元)。位於錦華苑及2座零售中心的租賃投資物業所產生的收益分別約1,800,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：1,700,000港元)及約5,000,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：4,100,000港元)。

經營業績

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的毛利約27,600,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：33,200,000港元)。毛利下跌主要是由於來自出售待售物業的收益減少所致。截至二零一二年六月三十日止六個月的毛利率約為28%，而去年同期則約為31%。

於回顧期內的行政開支約23,100,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：17,100,000港元)，較去年同期增加約35%。增加主要由於法律及財務顧問服務費增加及其他應收款項減值虧損所致。

於回顧期內的融資成本約1,300,000港元，而去年同期則為3,500,000港元，此減幅主要是由於發展中物業資本化的融資成本增加所致。

於二零一二年六月三十日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出截至二零一二年六月三十日止六個月為數約4,700,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)的正公允價值調整。

於回顧期內，若干投資物業經已售出，總代價約3,900,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：4,000,000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12,600,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：9,700,000港元)。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司股東應佔盈利約3,000,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：6,000,000港元)，每股基本盈利為0.2港仙(截至二零一一年六月三十日止六個月：0.5港仙)。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一二年六月三十日，現金及現金等價物約238,900,000港元(二零一一年十二月三十一日：265,700,000港元)。

於二零一二年六月三十日，本集團的銀行借貸總額約198,600,000港元(二零一一年十二月三十一日：265,200,000港元)。分類為流動負債的借貸約252,100,000港元(二零一一年十二月三十一日：187,200,000港元)，而本集團於二零一二年六月三十日的資本負債比率(按銀行借貸總額除以總權益計算)約為20%(二零一一年十二月三十一日：26%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零一二年六月三十日，本集團擁有流動資產約1,094,100,000港元(二零一一年十二月三十一日：1,139,100,000港元)及流動負債約439,800,000港元(二零一一年十二月三十一日：366,600,000港元)，流動資產淨值由二零一一年十二月三十一日約772,500,000港元減少至二零一二年六月三十日約654,300,000港元。

於二零一二年六月三十日，本集團錄得總資產約1,617,300,000港元(二零一一年十二月三十一日：1,670,700,000港元)及總負債約611,600,000港元(二零一一年十二月三十一日：667,600,000港元)，負債比率(總負債除以總資產)約為38%(二零一一年十二月三十一日：40%)。本集團的資產淨值於二零一二年六月三十日約1,005,700,000港元(二零一一年十二月三十一日：1,003,100,000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

於二零一二年六月三十日，銀行貸款約175,400,000港元(二零一一年十二月三十一日：243,100,000港元)，分別由本集團約38,700,000港元(二零一一年十二月三十一日：39,100,000港元)的若干土地及樓宇、約152,500,000港元(二零一一年十二月三十一日：158,700,000港元)的投資物業及約160,400,000港元(二零一一年十二月三十一日：211,000,000港元)的發展中物業作為抵押。

或然負債

本公司董事認為於二零一二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，截至二零一二年六月三十日止六個月及二零一一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。

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

於二零一二年六月三十日，本集團僱有106名(二零一一年六月三十日：106名)員工，其中78名(二零一一年六月三十日：79名)員工於中國內地聘用，於香港特別行政區則僱有28名(二零一一年六月三十日：27名)員工。僱員的薪酬與市場趨勢一致，與業內的薪酬水平相若。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵，例如購股權計劃。

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。

截至二零一二年六月三十日止六個月內，本集團一直遵守《企業管治常規守則》(前載於《主板上市規則》附錄十四)及《主板上市規則》附錄十四《企業管治守則》(《企業管治常規守則》的新版，適用於涵蓋二零一二年四月一日後期間的財務報告)的所有守則條文。

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」就二零一二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。本集團截至二零一二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。本公司及其任何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二零一二年中期報告。

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。

本中期業績公佈所載內容摘錄自二零一二年中期報告，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，二零一二年八月二十四日