

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之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)

截至二零一三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」)截至二零一三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

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
收益	4	153,638	97,779
銷售成本		<u>(124,654)</u>	<u>(70,140)</u>
毛利		28,984	27,639
其他收入	4	2,958	1,934
銷售開支		(5,372)	(4,215)
行政開支		(16,958)	(23,135)
投資物業的公允價值調整		-	4,699
出售投資物業的(虧損)/收益		(256)	532
註銷一間附屬公司收益		8,898	-
融資成本	5	(760)	(1,273)
應佔聯營公司業績		<u>11,482</u>	<u>12,616</u>
除所得稅前盈利	6	28,976	18,797
所得稅開支	7	<u>(16,406)</u>	<u>(13,708)</u>
期內盈利		<u>12,570</u>	<u>5,089</u>
以下人士應佔期內盈利：			
本公司股東		7,530	2,957
非控股權益		<u>5,040</u>	<u>2,132</u>
		<u>12,570</u>	<u>5,089</u>
每股盈利	9	港仙	港仙
—基本		<u>0.6</u>	<u>0.2</u>
—攤薄		<u>0.6</u>	<u>0.2</u>

綜合全面收益表
截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
期內盈利	12,570	5,089
其他全面收入		
隨後不會重新分類至損益之項目：		
應佔一間聯營公司酒店物業的重估盈餘	3,009	1,355
隨後或會重新分類至損益之項目：		
換算附屬公司的國外業務的匯兌收益	15,858	-
應佔換算一間聯營公司的國外業務的匯兌收益	2,212	-
註銷一間附屬公司時匯兌儲備的重新分類	(8,898)	-
期內其他全面收入(扣減稅項後)	12,181	1,355
期內全面收入總額	24,751	6,444
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司股東	16,645	4,312
非控股權益	8,106	2,132
	24,751	6,444

綜合財務狀況報表
於二零一三年六月三十日

	附註	於二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一二年 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		48,441	49,359
投資物業		307,276	304,594
於聯營公司的權益		129,305	137,402
遞延稅項資產		170	167
		<u>522,240</u>	<u>528,570</u>
流動資產			
發展中物業		527,998	418,816
待售物業		184,104	294,334
存貨		67	65
應收賬款	10	63	139
已付按金、預付款項及其他應收款項		34,616	32,486
應收一間聯營公司款項		22,380	-
可收回稅款		15,800	12,338
受限制銀行存款		42,921	38,876
現金及現金等價物		381,018	290,999
		<u>1,208,967</u>	<u>1,088,053</u>
流動負債			
應付賬款	11	67,605	92,197
應計費用、已收按金及其他應付款項		292,306	135,810
借貸		102,223	219,527
應付稅款		2,452	-
		<u>464,586</u>	<u>447,534</u>
流動資產淨值		<u>744,381</u>	<u>640,519</u>
總資產減流動負債		<u>1,266,621</u>	<u>1,169,089</u>
非流動負債			
借貸		105,606	19,771
可換股票據		76,662	74,350
遞延稅項負債		48,456	47,347
		<u>230,724</u>	<u>141,468</u>
資產淨值		<u>1,035,897</u>	<u>1,027,621</u>
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本		12,910	12,854
儲備		933,450	915,542
擬派末期股息		-	2,571
		<u>946,360</u>	<u>930,967</u>
非控股權益		<u>89,537</u>	<u>96,654</u>
權益總額		<u>1,035,897</u>	<u>1,027,621</u>

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所披露的採納香港財務報告準則的新準則及修訂本(「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,本中期財務報告乃根據截至二零一二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,並應與本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

2. 採納香港財務報告準則的新準則及修訂本

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及修訂本,該等新準則及修訂本有關並適用於本集團於二零一三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)	對香港財務報告準則的年度改善(二零零九年至二零一一年週期)
香港會計準則第1號的修訂本(經修訂)	財務報表的呈列—其他全面收入項目的呈列
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合資企業的投资
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號的修訂本	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體的權益:
香港財務報告準則第7號的修訂本	過渡指引
	披露—抵銷金融資產及金融負債

除下文所述者外,採納該等香港財務報告準則的新準則及修訂本並無改變本集團於編製本集團截至二零一二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。

香港會計準則第1號的修訂本(經修訂)—財務報表的呈列—其他全面收入項目的呈列

香港會計準則第1號的修訂本(經修訂)要求實體將若干條件得到滿足後將被重新分類至損益的其他全面收益項目獨立呈列於永不會重新分類至損益的其他全面收益項目。就其他全面收入項目繳納的所得稅會按相同基準進行分配。該等修正本不會改變稅前或稅後其他全面收入項目的呈列。本集團於此中期財務報告的其他全面收入呈列已作相應修正。

香港財務報告準則第10號—綜合財務報表

香港財務報告準則第10號取代有關編製綜合財務報表的香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」及香港(常設詮釋委員會)詮釋公告第12號「合併—特殊目的實體」等規定。香港財務報告準則第10號引入單一控制模式,以釐定被投資公司應否予以合併處理,而焦點則放在有關實體是否有權控制被投資公司,參與被投資公司業務所得可變動回報的風險承擔,以及運用權力影響該等回報金額的能力。

由於採納香港財務報告準則第10號,本集團已就其是否於被投資公司擁有控股權的釐定對會計政策做出調整。於二零一三年一月一日,新會計政策的應用並未對本集團就參與其他實體的控股權的結論造成任何改變。因此,新會計政策並未對本集團財務狀況及財務業績造成重大影響。

香港財務報告準則第12號—披露於其他實體的權益

香港財務報告準則第12號將實體所佔附屬公司、合營安排、聯營公司和未合併的結構化實體的權益的所有相關披露規定集於一身。香港財務報告準則第12號規定的披露範圍普遍較之前準則所要求的更為廣泛。由於該等相關披露僅適用於整套財務報表,本集團於中期財務報告內就對已採納的香港財務報告準則第12號並沒有作出額外披露。

香港財務報告準則第13號—公允價值計量

香港財務報告準則第13號取代現有關於個別香港財務報告準則的指引,成為單一公允價值計量指引。香港財務報告準則第13號亦包含有關金融工具及非金融工具公允價值計量的廣泛披露要求。中期財務報告中須特別對金融工具作出有關披露。採納香港財務報告準則第13號對本集團的中期財務報告並無任何重大影響。

香港財務報告準則第7號的修訂本—披露—抵銷金融資產及金融負債

此修訂引入有關金融資產與金融負債互相抵銷的新增披露事項。就根據香港會計準則第32號「金融工具：呈列」抵銷的所有已確認金融工具，須作出新披露，該等披露亦適用於受可強制執行主淨額結算安排或類似協議所包含的類似金融工具及交易，無論彼等是否根據香港會計準則第32號抵銷。由於本集團並無抵銷金融工具，亦未根據香港財務報告準則第7號簽訂任何主淨額安排或類似協議，故採納有關修訂不會對本集團的中期財務報告產生任何影響。

對香港財務報告準則的年度改善(二零零九年至二零一一年週期)

此週期的年度改善包括五項準則的修訂及其他準則和詮釋的相應修訂。當中香港會計準則第34號已作修改以澄清，只有當一個特定可呈報分部的總資產為定期向主要經營決策者(「主要經營決策者」)匯報，及該分部的總資產較上一年度財務報表所匯報的金額有重大變動時，則須披露該分部的資產總值。此修訂亦規定，當分部的負債為定期向主要經營決策者匯報，及該分部的負債較上一年度財務報表所匯報的金額有重大變動時，則須披露該分部的負債。主要經營決策者未考慮分部負債且並無作出有關披露。

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。

截至二零一三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。

本集團營運分類所產生的收益及盈利概述如下：

	截至二零一三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)	總計 千港元 (未經審核)
可呈報分類收益 來自外界客戶	147,328	6,310	153,638
可呈報分類盈利/(虧損)	20,107	(544)	19,563
利息收入	1,709	432	2,141
物業、廠房及設備折舊	(210)	(656)	(866)
出售投資物業的虧損	-	(256)	(256)
融資成本	-	(760)	(760)
可呈報分類資產	1,087,531	392,051	1,479,582
期內非流動分類資產增加	121	100	221
	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)	總計 千港元 (未經審核)
可呈報分類收益 來自外界客戶	90,987	6,792	97,779
可呈報分類盈利	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
其他應收賬款減值虧損	(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增加	5	62	67

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	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
總分類盈利	19,563	19,657
應佔聯營公司業績	11,482	12,616
註銷一間附屬公司收益	8,898	-
公司間接開支	(11,188)	(13,486)
其他未分配收入	221	10
除所得稅前盈利	28,976	18,797

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，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
於二零一三年六月三十日(未經審核)	1,087,531	392,051	251,625*	1,731,207
於二零一二年十二月三十一日(經審核)	1,034,068	348,629	233,926*	1,616,623

* 分類資產不包括商譽約37,048,000港元(二零一二年十二月三十一日：37,048,000港元)、於聯營公司的權益約129,305,000港元(二零一二年十二月三十一日：137,402,000港元)及公司資產約85,272,000港元(二零一二年十二月三十一日：59,476,000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」)，故並無呈列地區資料。

本集團擁有大量客戶，截至二零一三年及二零一二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	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 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	147,328	90,987
租金收入	6,310	6,792
	153,638	97,779
其他收入		
利息收入	2,157	1,514
匯兌收益淨額	434	-
其他	367	420
	2,958	1,934

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 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	1,618	5,428
其他貸款	6	-
非控股股東貸款的應計利息開支	807	1,036
	<u>2,431</u>	<u>6,464</u>
須於五年後償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	218	1,414
	<u>2,649</u>	<u>7,878</u>
可換股票據的利息費用	4,543	4,569
並非按公允價值於損益列賬的金融負債利息開支總額	7,192	12,447
減：撥充發展中物業資本化的數額*	(6,432)	(11,174)
	<u>760</u>	<u>1,273</u>

* 融資成本已按年利率3.70%(截至二零一二年六月三十日止六個月：2.98%)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。截至二零一三年及二零一二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約為1,063,000港元及966,000港元。

6. 除所得稅前盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 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	123,140	68,457
物業、廠房及設備折舊	1,393	1,953
減：撥充發展中物業資本化的數額	(193)	(201)
	<u>1,200</u>	<u>1,752</u>
有關於期內產生租金收入的投資物業的開支	1,514	1,683
有關土地及樓宇的經營租賃費用	177	133
員工成本(包括董事酬金及退休福利金)	17,804	17,359
減：撥充發展中物業資本化的數額	(6,233)	(6,511)
	<u>11,571</u>	<u>10,848</u>
確認為退休福利金開支的數額	996	1,847
匯兌(收益)/虧損淨額	(434)	397
註銷一間附屬公司收益	(8,898)	-
出售投資物業的虧損/(收益)	256	(532)
償還部分非控股股東貸款的虧損	6	-
應收一間聯營公司款項減值虧損	-	192
其他應收賬款減值虧損	-	1,602
	<u>11,571</u>	<u>10,848</u>

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
即期稅項－中國		
－企業所得稅	(a) 9,274	7,736
－土地增值稅(「土地增值稅」)	(b) 4,328	4,309
遞延稅項	(c) 13,602	12,045
	<u>2,804</u>	<u>1,663</u>
所得稅費用總額	<u>16,406</u>	<u>13,708</u>

附註：

- (a) 中國企業所得稅乃根據中國相關法律及法規計算。截至二零一三年及二零一二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(截至二零一二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(截至二零一二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 二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
截至二零一二年十二月三十一日止年度末期股息每股普通股0.2港仙	2,579	-

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔盈利約7,530,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：2,957,000港元)及期內已發行普通股的加權平均數1,288,844,377股(截至二零一二年六月三十日止六個月：1,284,538,465股)計算。

截至二零一三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7,530,000港元及截至二零一三年六月三十日止六個月已發行普通股的加權平均數1,364,701,580股計算，即經調整已發行7,675,385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1,288,844,377股普通股的加權平均數。

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。

10. 應收賬款

	於二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款	63	139
減：減值撥備	-	-
	63	139

應收賬款的信貸期一般為30至60天(二零一二年十二月三十一日：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：

	於二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天以內	63	139

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	於二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天以內		-	75
31 - 60天		-	9
61 - 90天		-	-
91 - 365天		8	91
365天以上		1,405	1,345
代業主收取的租金	(a)	1,413	1,520
應計建築成本及其他項目相關開支	(b)	66,192	90,677
		67,605	92,197

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) 上述金額包括於二零一三年六月三十日的應付建築成本及其他項目相關開支約66,192,000港元(二零一二年十二月三十一日：90,677,000港元)，該金額乃根據相關協議條款及項目進度累計，且於二零一三年六月三十日尚未到期支付。

主席報告

業績及股息

截至二零一三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153,600,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：97,800,000港元)及約為7,500,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：3,000,000港元)。本公司股東應佔每股基本盈利約為0.6港仙(截至二零一二年六月三十日止六個月：0.2港仙)。

董事不建議就該期間派付中期股息(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

業務回顧及展望

二零一三年上半年中國房地產市場已趨穩定，住房價格持續溫和增長及符合中央政府有關住房價格增長低於可支配收入實際增長的目標。二零一三年三月，政府在「國五條」制定新限制政策，但整體影響較溫和，反映房地產市場持續對整體中國經濟的重要性，而中國之國內生產總值增長已從第一季度之7.7%下降至第二季度之7.5%。由於中國其他投資渠道少、持續實施高地價政策，以及近期的貨幣寬鬆，令房地產價格持續高企。

在此相對穩定的期間，我們不受限購令(「限購令」)影響的地區的預售表現強勁，價格仍然穩健。受限購令影響地區的銷售量不大，只屬平穩。儘管六月時銀行及影子銀行的流動性驟然緊縮，但需要承造按揭之買家尚未受到影響。然而，下半年或有所改變。

本年，我們將繼續致力盡快銷售發展項目以套現資金，減低尤其是中國的資本負債比率，並把資本轉回香港。由於資金可由香港匯回中國為新項目提供資金，或進一步降低離岸資本負債比率，故可提高資金的靈活性。

我們的前景亮麗。除手頭現金外，錦澤苑、錦盛苑、吳中辦公室大樓項目的發展業務均進展順利。我們會繼續物色土地收購，尤其是在我們的品牌及質量備受肯定的江蘇省。我們認為，一、二線城市的土地價格仍然過高。儘管本年國內的土地銷售收益已見回升，但大部份買家均為國有企業或政府相關公司。由於政府部門此後會嚴密監察房地產銷售價格增長，故私人發展商的銷售方針已普遍變得較為審慎。二、三線城市為我們提供機會，但盈利能力仍是我們主要的目標，故須在承擔能力、需求和價格增長潛力之間取得平衡。蘇州的零售及住宅物業投資持續帶來理想租金收入，而北京亮馬河大廈綜合項目繼續提供穩定收益，使我們可從投資獲得豐厚股息。在全球經濟狀況持續不明朗的情況下，我們不斷嚴密監察成本及支出，務求於未來實現可持續發展。

本人藉此機會感謝我們的策略夥伴及銀行的合作和支持，並衷心感謝全體董事同寅及員工為公司未來作出的意見、貢獻和努力。

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。我們亦繼續審慎拓展江蘇省內外具高發展潛力的土地，以物色有盈利的發展或具可觀回報的投資商機。

物業發展

吳中區繼續嚴格實施限購令，因而影響錦澤苑項目，但錦盛苑項目所處的吳江區尚未實施限購令。於二零一三年三月，蘇州市政府實施和推行相對溫和的「國五條」，對整體一手房地產市場有正面影響。中央政府遏止物業炒賣的目標預期將持續一段長時間，但銀行信貸政策能迎合大部分屬於首次置業買家的錦盛苑客戶的最終用戶需求。當局繼續仔細審查預售價格以控制樓價上漲之舉將不會對我們於吳江的發展造成太大影響，原因是大部分樓價經已釐定。

蘇州吳江區亦繼續受惠於與蘇州市的深化合併，由一個城鎮轉型為一個區，而本集團於二零一三年上半年策略性地推出錦澤苑第四期的預售計劃，銷情不俗。

回顧期內，本集團於蘇州的發展項目按計劃進行，概要如下：

1. 錦澤苑，蘇州吳中光福鎮

錦澤苑憑著卓越的建築設計、優美典雅的景觀及合適的銷售計劃，於回顧期內銷情持續超越附近其他排屋項目。

第一期3間總樓面面積約為900平方米的低密度排屋經已於回顧期內售出，銷售營業額約11,000,000港元。第一期僅餘5間排屋的存貨待售。第二期包括總樓面面積約為24,700平方米的110間低密度排屋，其中於報告期內已售出總樓面面積約為6,100平方米的27間排屋，帶來約77,000,000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，將按原定計劃於二零一三年底落成。預售計劃經已展開。

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154,700平方米，分為四期發展。該項目是我們於盛澤鎮首次推出的項目，能滿足首次置業買家的最終用戶需求，自項目推出後，便憑著其建築設計、時尚與實用的生活模式以及以客為尊的理念，並同時融入當地文化和特色而深受當地買家青睞。第四期的預售銷情理想及已交樓的三期單位的入住率高企，進一步證明該項目深受歡迎。

於二零一三年六月三十日，第一期4個和第二期2個合共總樓面面積約為600平方米的單位尚未出售。

於回顧期內，總樓面面積約為4,900平方米的第三期經已售出，包括由國際著名建築公司設計總樓面面積約為19,600平方米的86間低密度排屋，帶來約59,300,000港元的收益。本集團計劃按適當溢價於下半年出售總樓面面積約為4,900平方米的餘下22間排屋。

第四期將包括總樓面面積約58,200平方米的6座高層住宅大樓，主要為90平方米以下的小型公寓單位。建築工程如期動工，並計劃於二零一四年年底交付單位。於二零一三年六月三十日，本集團已簽約銷售收益約為283,500,000港元，來自預售約55%的第四期單位。

3. 吳中辦公室大樓，蘇州吳中

該項目位於吳中分區的越溪商業中心區（「商業中心區」），四周盡是不同政府大樓。該項目的地盤面積約為14,600平方米，作商業用途。大樓設計包括辦公室、小型辦公室／家居辦公室單位及零售空間，可出售總樓面面積約為58,400平方米。項目鄰近的地鐵站建築工程正在進行中。該項目的打樁工程階段預計按原定計劃於本年完成。本集團仍希望專注發展其傳統住宅市場，因此亦不斷為該項目物色共同投資者或買家的可能性。

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。

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3,400,000港元的租金收入。於二零一三年六月三十日，出租率約為90%。部分租戶組合正進行提升，並增加其時裝業務租戶。餐飲業務租戶已按我們的策略作出調整，大部分表現欠佳的租戶亦不再續約。預期置換期不會太長。

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1,600,000港元的租金收入。預期二零一三年底因續租而令租金增加。

3. 蘇州錦華苑公寓，蘇州市新區

本集團於回顧期內出售約157平方米投資公寓單位，所得款項約2,100,000港元。截至二零一三年六月三十日，本集團仍持有約5,800平方米（36個單位）的住宅投資物業。於回顧期內的租金收入約為1,300,000港元。

4. 於北京亮馬河大廈有限公司（「北京亮馬河」）的投資

相對二零一二年，北京亮馬河的營運業績於回顧期內輕微下降。除了辦公大樓的出租率仍維持接近100%外，鄰近酒店及服務式公寓的競爭加劇亦影響了北京亮馬河的入住率。餐飲業務方面，抑制「公款宴請」的政策亦可能是收益減少的原因。

物業管理

本集團繼續其外判政策，並在蘇州委任執照齊備的當地合資格物業管理公司時進行審慎的盡職審查。然而，由於已落成項目的業主立案組織均按照當地法規成立，選擇物業管理公司成為彼等的共同責任。

策略夥伴

Spinnaker Capital Group

Spinnaker Capital Group一直為本集團屬下一家附屬公司的策略性非控股股東，即蘇州新綉地產有限公司，該公司為錦澤苑的發展項目公司。Spinnaker Capital Group亦曾實益擁有本集團錦悅苑的發展附屬公司—蘇州新澤地產有限公司40%股本權益，其自動清盤已於二零一三年第一季度完成。

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大部分物業項目公司的控股公司。亞洲金融集團亦為本公司可換股票據的持有人。

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。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的收益約153,600,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：97,800,000港元)，較去年同期增加57%。本集團收益增加主要由於來自出售待售物業的收益增加所致。

來自出售待售物業的收益包括銷售錦澤苑第一及二期30間低密度排屋，以及錦盛苑第三期22間低密度排屋，分別錄得約88,000,000港元及約59,300,000港元之收益。截至二零一三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11,900平方米(截至二零一二年六月三十日止六個月：8,600平方米)。

截至二零一三年六月三十日止六個月，來自租賃投資物業的收益約6,300,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：6,800,000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1,300,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：1,800,000港元)及約5,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：5,000,000港元)。

經營業績

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的毛利約29,000,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：27,600,000港元)。截至二零一三年六月三十日止六個月的毛利率約為19%，而去年同期則約為28%。

於二零一三年六月三十日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並無導致截至二零一三年六月三十日止六個月(截至二零一二年六月三十日止六個月：正公允價值調整約4,700,000港元)作出任何公允價值調整。

於回顧期內，一間投資物業經已售出，代價約2,100,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：3,900,000港元)。

於回顧期內，註銷一間附屬公司收益約8,900,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)，此乃因蘇州新澤地產有限公司的自動清盤所致。

於回顧期內的融資成本約800,000港元，而去年同期則為1,300,000港元，此減幅主要是由於於回顧期內未償還銀行貸款減少所致。

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11,500,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：12,600,000港元)。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司股東應佔盈利約7,500,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：3,000,000港元)，每股基本盈利為0.6港仙(截至二零一二年六月三十日止六個月：0.2港仙)。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一三年六月三十日，現金及現金等價物約381,000,000港元(二零一二年十二月三十一日：291,000,000港元)。

於二零一三年六月三十日，本集團的銀行借貸總額約103,800,000港元(二零一二年十二月三十一日：122,500,000港元)。分類為流動負債的借貸約102,200,000港元(二零一二年十二月三十一日：219,500,000港元)，而本集團於二零一三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10%(二零一二年十二月三十一日：12%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零一三年六月三十日，本集團擁有流動資產約1,209,000,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,088,000,000港元)及流動負債約464,600,000港元(二零一二年十二月三十一日：447,500,000港元)，流動資產淨值由二零一二年十二月三十一日約640,500,000港元增加至二零一三年六月三十日約744,400,000港元。

於二零一三年六月三十日，本集團錄得總資產約1,731,200,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,616,600,000港元)及總負債約695,300,000港元(二零一二年十二月三十一日：589,000,000港元)，負債比率(總負債除以總資產)約為40%(二零一二年十二月三十一日：36%)。本集團的資產淨值於二零一三年六月三十日約1,035,900,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,027,600,000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

於二零一三年六月三十日，銀行貸款約72,300,000港元，分別由本集團約37,900,000港元的若干土地及樓宇及約162,500,000港元的投資物業作為抵押。

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款約89,200,000港元，分別由本集團約38,300,000港元的若干土地及樓宇及約71,600,000港元的發展中物業作為抵押。

或然負債

本公司董事認為於二零一三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，除人民幣兌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。本集團並無參與任何衍生工具活動，截至二零一三年六月三十日止六個月及二零一二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

於二零一三年六月三十日，本集團僱有101名(二零一二年六月三十日：106名)員工，其中74名(二零一二年六月三十日：78名)員工於中國內地聘用，於香港特別行政區則僱有27名(二零一二年六月三十日：28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。

截至二零一三年六月三十日止六個月內，本集團一直遵守聯交所《主板上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》所載之所有守則條文規定。

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」就二零一三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。本集團截至二零一三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。除本公司於期內發行5,650,000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)及聯交所網站(www.hkex.com.hk)。本公司將於適當時候向股東寄發二零一三年中期報告。

一般資料

於本公告日期，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二零一三年中期報告，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，二零一三年八月二十二日