

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)

截至二零一四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(統稱「本集團」)截至二零一四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

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收益	4	44,671	153,638
銷售成本		(28,262)	(124,654)
毛利		16,409	28,984
其他收入	4	4,386	2,958
銷售開支		(2,979)	(5,372)
行政開支		(60,491)	(16,958)
投資物業的公允價值調整		(3,700)	-
出售投資物業的虧損		-	(256)
出售及註銷附屬公司的收益		39,166	8,898
融資成本	5	(815)	(760)
應佔聯營公司業績		7,038	11,482
除所得稅前(虧損)/盈利	6	(986)	28,976
所得稅開支	7	(2,324)	(16,406)
期內(虧損)/盈利		(3,310)	12,570
以下人士應佔期內(虧損)/盈利：			
本公司股東		(2,400)	7,530
非控股權益		(910)	5,040
		(3,310)	12,570
每股(虧損)/盈利	9	港仙	港仙
- 基本		(0.2)	0.6
- 攤薄		不適用	0.6

綜合全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
期內(虧損)/盈利	(3,310)	12,570
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
隨後或會重新分類至損益之項目：		
換算附屬公司的境外業務的匯兌(虧損)/收益	(20,494)	15,858
應佔換算一間聯營公司的境外業務的匯兌(虧損)/收益	(3,227)	2,212
出售及註銷附屬公司時匯兌儲備的重新分類	(30,104)	(8,898)
期內其他全面收入(扣減稅項後)	(53,825)	12,181
期內全面收入總額	(57,135)	24,751
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司股東	(51,771)	16,645
非控股權益	(5,364)	8,106
	(57,135)	24,751

綜合財務狀況報表
於二零一四年六月三十日

	附註	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 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		-	29,249
物業、廠房及設備		10,069	47,611
投資物業		307,725	318,899
於聯營公司的權益		-	137,922
遞延稅項資產		169	173
		<u>317,963</u>	<u>533,854</u>
流動資產			
發展中物業		497,125	457,085
待售物業		301,804	343,501
存貨		25	67
應收賬款	10	46	166
已付按金、預付款項及其他應收款項		50,459	47,543
可收回稅款		22,964	22,648
受限制銀行存款		31,366	36,230
現金及銀行結餘		452,571	435,782
		<u>1,356,360</u>	<u>1,343,022</u>
流動負債			
應付賬款	11	77,544	112,179
應計費用、已收按金及其他應付款項		426,791	416,245
可換股票據		43,371	42,140
借貸		12,427	85,173
		<u>560,133</u>	<u>655,737</u>
流動資產淨值		<u>796,227</u>	<u>687,285</u>
總資產減流動負債		<u>1,114,190</u>	<u>1,221,139</u>
非流動負債			
借貸		92,698	96,455
遞延稅項負債		48,680	53,747
		<u>141,378</u>	<u>150,202</u>
資產淨值		<u>972,812</u>	<u>1,070,937</u>
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本		13,479	13,246
儲備		913,156	960,079
		<u>926,635</u>	<u>973,325</u>
非控股權益		46,177	97,612
權益總額		<u>972,812</u>	<u>1,070,937</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二零一三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，並應與本集團截至二零一三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修訂本

於本期間，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈的下列修訂本，該等修訂本有關並適用於本集團於二零一四年一月一日開始的年度期間的財務報表：

香港會計準則第32號的修訂本	金融工具：呈列—抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號的修訂本	資產減值—非金融資產的可收回金額披露

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二零一三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32號的修訂本—金融工具：呈列—抵銷金融資產及金融負債

該修訂本通過對香港會計準則第32號加設應用指引釐清有關抵銷的規定，該指引釐清實體「目前擁有法律上可強制執行權利進行抵銷」的時間以及總額結算機制被認為等同淨額結算的時間。

香港會計準則第36號的修訂本—資產減值—非金融資產的可收回金額披露

該修訂本將披露資產或現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額的規定限於確認或撥回減值虧損的該等期間，並擴大有關根據公允價值減出售成本釐定的已減值資產或現金產生單位的可收回金額的披露。

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。

截至二零一四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年度所使用者相同。

本集團各營運分類錄得的收益及(虧損)/盈利概述如下：

	截至二零一四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	37,644	7,027	44,671
可呈報分類虧損	(2,134)	(11,379)	(13,513)
利息收入	1,911	853	2,764
物業、廠房及設備折舊	(272)	(401)	(673)
投資物業的公允價值調整	-	(3,700)	(3,700)
融資成本	-	(815)	(815)
可呈報分類資產	1,058,558	373,977	1,432,535
期內非流動分類資產添置	-	23	23

	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添置	121	100	221

如綜合收益表所呈列，總分類(虧損)/盈利可與本集團除所得稅前(虧損)/盈利對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
總分類(虧損)/盈利	(13,513)	19,563
應佔聯營公司業績	7,038	11,482
出售及註銷附屬公司收益	39,166	8,898
公司間接開支	(34,667)	(11,188)
其他未分配收入	990	221
除所得稅前(虧損)/盈利	(986)	28,976

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，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
於二零一四年六月三十日(未經審核)	<u>1,058,558</u>	<u>373,977</u>	<u>241,788*</u>	<u>1,674,323</u>
於二零一三年十二月三十一日(經審核)	<u>1,090,503</u>	<u>405,396</u>	<u>380,977*</u>	<u>1,876,876</u>

* 於二零一四年六月三十日，分類資產不包括公司資產約241,788,000港元，此乃由於該等資產以集體形式進行管理。

於二零一三年十二月三十一日，分類資產不包括商譽約29,249,000港元、於聯營公司的權益約137,922,000港元及公司資產約213,806,000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，截至二零一四年及二零一三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	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 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	37,644	147,328
租金收入	7,027	6,310
	<u>44,671</u>	<u>153,638</u>
其他收入		
利息收入	3,755	2,157
匯兌收益淨額	-	434
其他	631	367
	<u>4,386</u>	<u>2,958</u>

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 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	1,151	1,618
其他貸款	-	6
非控股股東貸款的應計利息開支	106	807
	<u>1,257</u>	<u>2,431</u>
須於五年後償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	-	218
	<u>1,257</u>	<u>2,649</u>
可換股票據的利息費用	2,421	4,543
並非按公允價值於損益列賬的金融負債利息開支總額	3,678	7,192
減：撥充發展中物業資本化的數額*	(2,863)	(6,432)
	<u>815</u>	<u>760</u>

* 融資成本已按年利率0.82%(截至二零一三年六月三十日止六個月：3.70%)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。截至二零一四年及二零一三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413,000港元及1,063,000港元。

6. 除所得稅前(虧損)/盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
除所得稅前(虧損)/盈利乃經扣除/(計入)下列各項：		
確認為開支的待售物業成本	26,692	123,140
物業、廠房及設備折舊	1,009	1,393
減：撥充發展中物業資本化的數額	(122)	(193)
	887	1,200
有關於期內產生租金收入的投資物業的開支	1,570	1,514
有關土地及樓宇的經營租賃費用	121	177
應收一間聯營公司款項減值虧損	19	-
商譽減值虧損*	16	-
員工成本(包括董事酬金及退休福利金)#	50,872	17,804
減：撥充發展中物業資本化的數額	(5,100)	(6,233)
	45,772	11,571
確認為退休福利金開支的數額	1,453	996
匯兌虧損/(收益)淨額	1,678	(434)
出售物業、廠房及設備的虧損	141	10
出售投資物業的虧損	-	256
提前償還非控股股東貸款的虧損	72	-
償還部分非控股股東貸款的虧損	-	6

* 截至二零一四年六月三十日止六個月，全資附屬公司新澤集團有限公司於二零一四年五月一日被註銷。該公司作為個別現金產生單位的可收回金額預計為零，低於其賬面值。因此，已就該現金產生單位的商譽確認減值虧損約16,000港元，並計入綜合收益表的行政開支內(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

該金額包括有關賠償、遣散費、花紅、補助費用、酌情獎勵或相類形式之款項估計約19,750,000港元，由本集團應付予中國蘇州僱員，此乃根據(其中包括)本公司前主要股東與本公司目前主要股東中國綠景地產控股有限公司(「中國綠景」)就買賣本公司股份訂立之買賣協議。有關金額已按費用列賬，而本集團正按照適用規則及法規完成相關程序。

7. 所得稅開支

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
即期稅項—中國			
—企業所得稅	(a)	(555)	9,274
—土地增值稅(「土地增值稅」)	(b)	3,413	4,328
		2,858	13,602
遞延稅項	(c)	(534)	2,804
所得稅費用總額		2,324	16,406

附註：

(a) 中國企業所得稅乃根據中國相關法律及法規計算。截至二零一四年及二零一三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(截至二零一三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綜合財務狀況報表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(截至二零一三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	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司股東應佔虧損約2,400,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：盈利7,530,000港元)及期內已發行普通股的加權平均數1,330,448,745股(截至二零一三年六月三十日止六個月：1,288,844,377股)計算。

由於可換股票據對截至二零一四年六月三十日止六個月的每股基本虧損具有反攤薄影響，故並未對每股基本虧損作出調整。

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。

10. 應收賬款

	於二零一四年 六月三十日	於二零一三年 十二月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
應收賬款	46	166
減：減值撥備	-	-
	<u>46</u>	<u>166</u>

應收賬款的信貸期一般為30至60天(二零一三年十二月三十一日：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：

	於二零一四年 六月三十日	於二零一三年 十二月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
30天以內	46	127
31-60天	-	39
	<u>46</u>	<u>166</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	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天以內		12	8
31-60天		31	12
61-90天		1	-
91-365天		16	-
365天以上		862	1,420
代業主收取的租金	(a)	922	1,440
應計建築成本及其他項目相關開支	(b)	76,622	110,739
		77,544	112,179

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) 上述金額包括於二零一四年六月三十日的應付建築成本及其他項目相關開支約76,622,000港元(二零一三年十二月三十一日：110,739,000港元)，該金額乃根據相關協議條款及項目進度累計，且於二零一四年六月三十日尚未到期支付。

主席報告

業績及股息

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的收益及本公司股東應佔虧損分別約為44,700,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：153,600,000港元)及約為2,400,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：盈利7,500,000港元)。本公司股東應佔每股基本虧損約為0.2港仙(截至二零一三年六月三十日止六個月：每股基本盈利為0.6港仙)。

董事會不建議就該期間派付中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

業務回顧及展望

過去數月標誌著本集團發展的一個重要里程碑。黃康境先生(「黃先生」)於二零一四年五月八日透過其全資擁有公司—中國綠景，完成收購本公司的控股權益，成為本集團的控股股東。黃先生與其自身公司團隊擁有從事發展商業及住宅綜合項目的多年經驗，覆蓋多個城市，包括但不限於深圳、珠海及化州。有關項目涵蓋辦公室大樓、購物商場、服務式公寓及酒店。而繼全面收購於二零一四年六月五日截止，加上新的董事會成員上任，正式為本集團的發展揭開全新的一頁。本集團新任的董事會成員包括葉興安先生、陳鐵身先生及鄧承英女士均在中國房地產行業中經驗豐富，而嚴振亮先生亦留任為本集團的執行董事及獲委任為行政總裁，以及核心管理團隊繼續留任其專業崗位，攜手向前，我們充滿信心在能保持業務穩步發展之餘，更名為本集團注入更多新思維及新動力，並拓展新方向。

過去數年，中央政府實行購買及財務調控，旨在確保房地產市場在長遠而言達到健康穩定的發展。然而，在推出「限購令」、「限貸令」等措施下，房地產行業難免在短期內受到一定打擊。近期，有跡象顯示限制措施或有放寬的機會，有助釋放市場上的購買力，這對本集團而言是正面的訊息，有利加快本集團日後的發展步伐。

放眼未來，我們看到的是無限的發展潛力。本集團會積極發展原有的房地產發展業務，並會在現有的基礎上，不論在地域或業務類型的層面，努力尋求突破，邁向更多元化的領域。在地域方面，本集團繼續扎根內地長三角，同時計劃在珠三角及香港市場物色優質的項目，而項目挑選也會包括非住宅類型，例如辦公室大樓及商場等商業項目。我們會進一步評估潛在的機遇，務求能開拓更廣闊的增長空間，開創更亮麗的前景。

另一方面，蘇州乃本集團的業務重鎮，憑著多年來建立的良好聲譽，我們會繼續鞏固在蘇州的領導地位。於回顧期內，我們的收益主要來自錦澤苑，而零售投資物業租金亦維持穩定。隨著房地產行業調控措施預期有限度逐步放寬，再加上本集團不受限購令影響的地區的預售表現依然理想，因此我們對蘇州市場的前景保持審慎樂觀，會繼續發展現有的優質房地產項目，同時會積極物色其他具備潛力的項目，藉此擴大本集團在國內房地產市場的版圖。

隨著本公司於二零一四年八月十五日舉行的股東特別大會通過之特別決議案，將本公司英文名稱由「New Heritage Holdings Ltd.」更改為「LVGEM (China) Real Estate Investment Company Limited」及採納中文名稱「綠景(中國)地產投資有限公司」作為本公司雙重外文名稱，充份彰顯本集團全新的企業形象。中國房地產市場的長遠發展潛力龐大，然而地產商亦面對各種挑戰，這對實力雄厚及具前瞻性的發展商而言帶來更大機遇。新任管理團隊已全面投入，我們也開始制定清晰的發展藍圖，期望新的業務方針能為本集團帶來一番新氣象，而我們對本集團在中國房地產市場的長遠蓬勃發展充滿信心。

最後，本人謹此向董事會同寅及員工致謝，感謝他們對本公司作出的努力及貢獻，同時寄望大家上下一心，推動本集團快速增長；此外也衷心為合作夥伴及股東的鼓勵與支持致謝。

管理層討論及分析

業務回顧

於回顧期內，集團除繼續致力蘇州物業發展和投資業務外，正積極在「長三角」地區物色合適的發展項目。

物業發展

二零一四年上半年蘇州房地產市場仍受政府調控政策制約，在銀行房貸收緊、樓宇按揭利率上調情況下，不少開發商推出特價房招徠，頗收促銷之效，但更多消費者處於觀望狀態，以待更大的優惠。市場盛傳今年七月份蘇州市限購政策將會有所放緩。倘為屬實，將有利於集團錦澤苑項目的別墅銷售，但實際效果將視乎寬鬆房貸政策和下調按揭貸款利率的配合程度和實施時機。

於回顧期內，集團蘇州各項目按計劃進行。

1. 錦澤苑，蘇州吳中區光福鎮

錦澤苑的卓越建築設計和優美典雅景觀仍優於附近的排屋項目，故此，銷售成績領先周邊別墅項目。集團將把握好放寬限購政策及機遇，以合適的價格，爭取最大的收益。

第一期1間總樓面面積約300平方米的排屋經已於回顧期內售出，銷售收益約3,100,000港元。於二零一四年六月三十日，第一期餘下4間排屋待售，總樓面面積約1,100平方米；第二期售出4間排屋，總樓面面積約800平方米，銷售收益約10,700,000港元。於二零一四年六月三十日，第二期尚餘存貨20間排屋，總樓面面積約4,700平方米。

第三期建有84間排屋，總樓面面積約20,000平方米，於二零一三年九月竣工交付。回顧期內共銷售約900平方米，銷售收益約12,500,000港元。

2. 錦盛苑，蘇州吳江盛澤鎮

錦盛苑的主要目標顧客是首次置業戶。集團貫徹以客為尊的理念，將剛需房賦予美觀的建築設計、時尚實用的生活特色，加強質量管理，並融入當地文化和特性，所以該項目深受當地買家歡迎。首三期的入住率高企，第四期預售銷情理想，除得益於吳江區的無限購政策外，亦印證了該項目的定位準確和銷售策略得宜。

截至二零一四年六月三十日，第一期仍有4個單位合共總樓面面積約400平方米待售。第二期所有單位已於去年售罄。

第三期為低密度排屋設計，共建有86間，總樓面面積約19,600平方米。回顧期內售出總樓面面積約500平方米的2間低密度排屋，帶來約5,500,000港元的收益。於二零一四年六月三十日，剩餘17間共約3,800平方米待售。集團計劃按適當溢價出售。

第四期是六幢住宅大樓，總樓面面積約為58,200平方米，主要為90平方米以下的小型公寓單位，計劃於二零一四年年底交付。於二零一四年六月三十日，集團已預售約44,800平方米，合約銷售收益約為401,100,000港元。

3. 吳中辦公室大樓，蘇州吳中

該項目位於吳中區越溪城市副中心，地理位置優越，交通便捷。越溪城市副中心集商業、金融、文化、娛樂、行政辦公和居住等功能為一體，目前，已有江蘇省太湖漁政指揮中心、蘇州海關、吳中經濟技術開發區管委會、吳中區城投公司、吳中區人才市場，吳中區行政服務中心及多個政府機構入駐，形成較完善的行政辦公中心。軌道交通4號綫支綫溪江路站緊鄰該項目，預計在二零一七年通車。

大樓地盤面積約14,600平方米，總樓面面積約58,400平方米。集團將積極優化該項目的設計和使用功能，並全力推進開發成為吳中區越溪城市副中心地標性建築。

物業投資

集團的投資物業位處蘇州市新區最主要商業中心區，並繼續受惠於新區政府持續執行的發展戰略。但受零售市道疲軟及周邊城市綜合體相繼動工及落成分流客源的影響，集團短期策略以穩定租戶為主。

1. 錦華商業中心，蘇州市新區

錦華商業中心位於新區最繁華的獅山路，總樓面面積約11,000平方米。回顧期內租金收入約3,900,000港元，於二零一四年六月三十日，出租率約為93%。集團除繼續優化租戶組合外，將研究資產提升計劃，增加租金收益。

2. 錦麗商業中心，蘇州市新區

錦麗商業中心位於新區濱河路，距離軌道交通1號綫濱河路站約200米。該商場為3層高，總樓面面積約4,500平方米。回顧期內的租金收入約1,900,000港元，於二零一四年六月三十日已悉數租出。

3. 蘇州錦華苑公寓，蘇州市新區

錦華苑小區環境優雅，交通便利，為小學、中學學區房，頗受當地中產以上家庭的喜愛。因此，該小區也漸漸由外籍高管租住演化為當地高階人士自住。集團持有約5,500平方米(34個單位)的住宅投資物業，回顧期內租金收入約1,200,000港元。

4. 於北京亮馬河大廈有限公司(「北京亮馬河」)的投資

北京亮馬河的營運業績於回顧期內仍受鄰近酒店及服務式公寓的競爭加劇所影響，餐飲業務方面收益亦仍未回到抑制「公款宴請」的政策前的水平。

於二零一四年五月八日，本集團把北京亮馬河之間接權益出售，詳情載於下文「重要企業事項」一節。

物業管理

集團期內繼續其外判政策。在蘇州甄選及委任當地物業公司時，進行審慎的盡職審查，以確保該些物業公司執照齊備、符合資格。集團按當地法規，與政府部門協作籌備成立業主立案組織。

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，該公司為錦澤苑的項目發展公司。Spinnaker Capital Group亦曾實益擁有本集團發展錦悅苑的附屬公司—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」)持有之本公司附屬公司新繼發展有限公司(「新繼發展」)的9.615%權益(連同相關股東貸款)已於二零一四年五月八日由本集團全數收購。新繼發展為本集團蘇州大部分物業項目公司的控股公司。於二零一四年六月三十日，亞洲金融集團與其全資擁有附屬公司為本公司本金額40,000,000港元的可換股票據的持有人，詳情載於下文「重要企業事項」一節。

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。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的收益約44,700,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：153,600,000港元)，較去年同期減少約71%。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1間錦昌苑住宅單位、錦澤苑第一、二及三期9間低密度排屋，以及錦盛苑第三期2間低密度排屋，分別錄得約5,900,000港元、26,300,000港元及5,500,000港元之收益。截至二零一四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2,900平方米(截至二零一三年六月三十日止六個月：11,900平方米)。

截至二零一四年六月三十日止六個月，來自租賃投資物業的收益約7,000,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：6,300,000港元)。位於錦華苑及兩座零售中心的租賃投資物業所產生的收益分別約1,200,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：1,300,000港元)及約5,800,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：5,000,000港元)。

經營業績

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的毛利約16,400,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：29,000,000港元)。截至二零一四年六月三十日止六個月的毛利率約為37%，而去年同期則約為19%。

行政開支由截至二零一三年六月三十日止六個月約17,000,000港元大幅增加至於回顧期內約60,500,000港元，主要由於中國綠景作出強制性收購要約收購本公司全部證券令本公司應付予董事及香港及中國蘇州僱員的金額及所引致的專業費用合共約39,000,000港元，該收購要約於二零一四年六月內完成。

於二零一四年六月三十日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出截至二零一四年六月三十日止六個月約3,700,000港元的負公允價值調整(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

於回顧期內，沒有出售投資物業(截至二零一三年六月三十日止六個月：代價為2,100,000港元)。

於回顧期內，出售附屬公司的收益為約39,200,000港元，此乃因出售Accordcity Limited及其附屬公司和新澤管理有限公司及其附屬公司分別錄得約27,400,000港元及11,800,000港元的收益。

截至二零一四年六月三十日止六個月，應佔聯營公司業績主要為Accordcity Limited的聯營公司北京亮馬河於截至完成出售Accordcity Limited日期期間為本集團貢獻盈利約7,000,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：11,500,000港元)。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司股東應佔虧損約2,400,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：盈利7,500,000港元)，每股基本虧損為0.2港仙(截至二零一三年六月三十日止六個月：每股基本盈利為0.6港仙)。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一四年六月三十日，現金及銀行結餘為約452,600,000港元(二零一三年十二月三十一日：435,800,000港元)。

於二零一四年六月三十日，本集團的銀行借貸總額為約30,300,000港元(二零一三年十二月三十一日：80,500,000港元)。分類為流動負債的借貸約12,400,000港元(二零一三年十二月三十一日：85,200,000港元)，而本集團於二零一四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3%(二零一三年十二月三十一日：8%)。

流動資產、總資產及資產淨值

於二零一四年六月三十日，本集團擁有流動資產為約1,356,300,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,343,000,000港元)及流動負債約560,100,000港元(二零一三年十二月三十一日：655,700,000港元)，流動資產淨值由二零一三年十二月三十一日約687,300,000港元增加至二零一四年六月三十日約796,200,000港元。

於二零一四年六月三十日，本集團錄得總資產為約1,674,300,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,876,800,000港元)及總負債約701,500,000港元(二零一三年十二月三十一日：805,900,000港元)，負債比率(總負債除以總資產)為約42%(二零一三年十二月三十一日：43%)。本集團的資產淨值於二零一四年六月三十日為約972,800,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,070,900,000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

於二零一四年六月三十日，銀行貸款為約24,400,000港元，由本集團為約161,500,000港元的投資物業作為抵押。

於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款為約57,000,000港元，分別由本集團為約37,500,000港元的若干土地及樓宇及約167,700,000港元的投資物業作為抵押。

或然負債

本公司董事認為於二零一四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減值外，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，截至二零一四年六月三十日止六個月及二零一三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

於二零一四年六月三十日，本集團僱有88名(二零一三年六月三十日：101名)員工，其中72名(二零一三年六月三十日：74名)員工於中國內地聘用，於香港特別行政區則僱有16名(二零一三年六月三十日：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，例如根據獲批准計劃授予購股權。

重要企業事項

於二零一四年一月二十一日，作為買方之中國綠景與Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生、陶錫祺先生及天祥事務有限公司(統稱「賣方」)就賣方向中國綠景出售(「股份出售」)本公司股本中合共858,800,792股每股面值0.01港元之股份(「出售股份」)訂立有條件買賣協議。出售股份相當於本公司當時已發行股本約64.83%。股份出售於二零一四年五月八日完成，而中國綠景成為本公司控股股東。股份出售觸發中國綠景根據香港公司收購及合併守則規則26就所有當時已發行股份及本公司其他未行使證券(中國綠景及與其一致行動之人士已擁有或同意收購者除外)提出強制性無條件全面收購要約(「收購要約」)之責任。該收購要約於二零一四年六月五日截止。

於二零一四年二月二十八日，本集團已訂立下列有條件買賣協議：

1. 本集團(作為買方)與Onsite Investment Limited(作為賣方)就買賣新繼發展股本中15股股份及於新繼發展收購協議日期新繼發展結欠Onsite Investment Limited股東貸款，訂立有條件買賣協議(「新繼發展收購協議」)，代價合共72,919,000港元(攤分銷售股份代價為46,459,000港元及股東貸款代價為26,460,000港元)。
2. 本集團(作為賣方)與Highmind Limited(作為買方)就買賣Accordcity Limited(間接持有北京亮馬河30.05%的股權)全部已發行股本及於Accordcity出售協議完成後Accordcity Limited結欠本集團股東貸款(估計為76,100,000港元)，訂立有條件買賣協議(「Accordcity出售協議」)，代價合共170,252,000港元(攤分銷售股份代價為94,152,000港元及股東貸款代價為76,100,000港元)，惟股東貸款代價須進行等額調整，股東貸款代價須相等於在完成日期實際股東貸款之賬面值。

3. 本集團(作為賣方)與Gavett Limited(作為買方)就買賣新澤管理有限公司全部已發行股本及於新澤管理出售協議完成後新澤管理有限公司結欠本集團股東貸款(估計為9,000,000港元),訂立有條件買賣協議(「新澤管理出售協議」),代價合共23,210,000港元(攤分銷售股份代價為14,210,000港元及股東貸款代價為9,000,000港元),惟股東貸款代價須進行等額調整,股東貸款代價須相等於在完成日期實際股東貸款之賬面值。

新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議均於二零一四年五月八日完成。

於收購要約截止後,公眾人士持有249,316,063股本公司股份,佔本公司當時已發行股本總額約18.50%。因此,本公司未能符合主板上市規則第8.08(1)(a)條之最低公眾持股量的規定。因此,本公司已向聯交所申請豁免於二零一四六月五日至二零一四年九月五日(包括該日)期間嚴格遵守主板上市規則第8.08(1)(a)條。於二零一四年六月三十日,聯交所已向本公司授出豁免,為期三個月至二零一四年九月五日止。

中國綠景已於二零一四年七月及八月在公開市場出售合共47,716,000股股份。

於二零一四年八月一日,中國綠景與配售代理按盡力基準配售50,000,000股股份訂立配售協議。於二零一四年八月五日,配售代理已根據配售協議執行銷售,出售40,000,000股股份。

於二零一四年八月七日,本公司接獲亞洲金融集團(控股)有限公司及亞洲保險有限公司(統稱「票據持有人」)通知,要求兌換本金額分別為25,000,000港元及15,000,000港元之二零一一年可換股票據。因此,本公司已於二零一四年八月七日按每股兌換股份1.10港元之兌換價,向可換股票據認購者配發及發行合共36,363,635股兌換股份。於兌換後,概無二零一一年可換股票據尚未行使。同日,本公司已恢復公眾持股量以符合主板上市規則第8.08(1)(a)條之最低公眾持股量的規定。

本公司股東已通過於二零一四年八月十五日舉行的本公司股東特別大會之特別決議案,將本公司英文名稱由「New Heritage Holdings Ltd.」更改為「LVGEM (China) Real Estate Investment Company Limited」及採納中文名稱「綠景(中國)地產投資有限公司」作為本公司雙重外文名稱。本公司正向開曼群島公司註冊處及香港公司註冊處辦理必要存檔手續。

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。

截至二零一四年六月三十日止六個月內,除下文所披露外,本集團一直遵守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。就企業管治守則第A.6.7項守則條文而言,前非執行董事因其他事務未克出席二零一四年五月五日舉行之本公司股東週年大會及股東特別大會。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納主板上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」),作為其董事進行證券交易之操守守則。全體董事確認,彼等於截至二零一四年六月三十日止六個月一直遵守標準守則所規定標準。

審閱中期財務資料

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布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」就二零一四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。本集團截至二零一四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。除本公司於期內根據行使購股權發行23,270,000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。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公告的內容登載於本公司網站(lgem-invest.quamir.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二零一四年中期報告。

一般資料

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃敬舒小姐(主席)、嚴振亮先生(行政總裁)、葉興安先生、陳鐵身先生及鄧承英女士；及獨立非執行董事祝九勝先生、王敬先生及胡競英女士。

本中期業績公告所載內容摘錄自二零一四年中期報告，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
黃敬舒

香港，二零一四年八月二十八日