

香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，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告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)

(股份代號：95)

盈利警告

董事會謹此通知本公司各股東及投資者，由於編排緊密之建築工程時間表出現延誤，拖延了本集團其中一個項目之預計交付日期及推出時間，以及由於若干已出售物業之售價較低，因此預期本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績將錄得虧損。

本集團謹此說明，本集團並無訂立任何與貨幣或證券有關之衍生工具合約，而截至二零零八年十二月三十一日止年度之預期虧損亦非因此而產生。董事會重申，本集團並無持有金融衍生工具而導致本集團二零零八年之年度業績產生任何虧損。

董事會亦謹此通知各股東及投資者，有關改制之可行性仍處於商討階段。改制可能或可能不會進行，而北京亮馬河股東並無制定時間表。

本公告由本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09條規定作出。

本公司各股東及投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

本公告由本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09條規定作出。

新澤控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（連同本公司，「本集團」）董事會（「董事會」）謹此通知本公司各股東及投資者，由於編排緊密之建築工程時間表出現延誤，拖延了本集團項目「錦澤苑」（「該項目」）第一期工程之預計交付日期及推出時間，因此預期本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績將錄得虧損。建築工程時間表出現延誤是由於二零零八年整年蘇州之天氣異常惡劣，阻礙及影響了該項目之建築工程。該項目第一期工程原預期於二零零八年底交付，現時預期將於二零零九年上半年交付。本集團於二零零八年十一月二十七日取得該項目第一期工程之預售許可證，准許本集團出售總樓面面積約58,582平方米，預期有關出售所得之收益將於截至二零零九年十二月三十一日止年度確認。

中華人民共和國於今年年初實施之緊縮經濟政策以及其後爆發之全球金融危機對市場氣氛及售價造成不利影響。然而，自二零零八年十一月起放寬該緊縮經濟政策後，董事會預期整體中國物業售價或會於二零零九年復甦。

縱使二零零九年之經濟狀況對本集團而言仍具挑戰性，董事會認為本集團之整體業務仍然穩固並會繼續，而本集團之財務狀況亦維持良好，且已準備就緒，抓緊未來可能出現之契機。

本集團謹此說明，本集團並無訂立任何與貨幣或證券有關之衍生工具合約，而截至二零零八年十二月三十一日止年度之預期虧損亦非因此而產生。董事會重申，本集團並無持有金融衍生工具而導致本集團二零零八年之年度業績產生任何虧損。

由於本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核之綜合業績將於二零零九年三月完成，董事會現時未能計算虧損之程度。本盈利警告公告僅根據本公司管理層之初步估計及現有資料所作出。本公司預期將約於二零零九年四月公佈其截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核之綜合業績。

董事會亦謹此通知各股東及投資者，有關本公司實際持有30.05%股權之聯營公司北京亮馬河大廈有限公司（「北京亮馬河」），由合資合營公司改制為股份制企業（「改制」）之可行性仍處於商討階段。董事會謹此表示，儘管北京亮馬河全體股東均有意進行是次改制，惟改制之條款尚未落實，而本集團亦無就進行改制作出承擔。改制可能或可能不會進行，而北京亮馬河股東並無制定時間表。

本公司各股東及投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命
新澤控股有限公司
主席
陶哲甫

香港，二零零八年十二月三十日

於本公告日期，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）、江焱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。