

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)

持續關連交易 租賃協議及特許協議

董事會謹此宣佈，由本公司間接全資擁有的新澤管理就一項辦公室物業及兩個泊車位分別以租戶及特許使用人名義與由本公司主席陶哲甫先生及其家族成員控制的公司Fontwell訂立一項租賃協議及一項特許協議。

根據上市規則第14A.14條，訂立租賃協議及特許協議構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.34條，由於本集團根據租賃協議及特許協議所須支付的全年租金及特許費總額超逾適用百分比率的0.1%但不足2.5%，故訂立租賃協議及特許協議僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條有關申報、公佈及按年檢討的規定，且獲豁免遵守上市規則的獨立股東批准規定。

日期為二零零九年十二月二日的租賃協議

- 業主： Fontwell，根據上市規則的本公司之關連人士
- 租戶： 新澤管理
- 物業： 香港灣仔告士打道77-79號及謝斐道117-119號富通大廈23樓2301室
- 租期： 由二零一零年二月一日至二零一二年一月三十一日止為期兩年
- 租金： 由二零一零年二月一日至二零一二年一月三十一日止期間為每月99,000港元，另加差餉及管理費，現時為每月約17,000港元(可作出調整)
- 按金： 99,000港元

日期為二零零九年十二月二日的特許協議

- 特許人： Fontwell，根據上市規則的本公司之關連人士
- 特許使用人： 新澤管理
- 物業： 香港灣仔告士打道77-79號及謝斐道117-119號富通大廈2樓28及51號泊車位

- 租期：由二零一零年二月一日至二零一二年一月三十一日止為期兩年
- 特許費：由二零一零年二月一日至二零一二年一月三十一日止期間為每月7,000港元，另加差餉及管理費，現時為每月約880港元(可作出調整)
- 按金：7,000港元

最高全年總額

按現有租賃協議(經日期為二零零九年二月二十七日之補充協議補充)與現有特許協議及租賃協議與特許協議所規定的每月租金及特許費計算，新澤管理分別於截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止財政年度所須支付的最高全年總額估計將不會超過1,441,000港元、1,500,000港元及126,000港元。

進行交易的理由

本集團目前佔用的物業及泊車位將於二零一零年一月三十一日屆滿。訂立租賃協議及特許協議旨在使本集團能繼續租用該物業供本公司及其若干附屬公司用作辦公室及租用泊車位供若干董事使用。

本集團按現有租賃協議(經日期為二零零九年二月二十七日之補充協議補充)及特許協議現時所支付的租金及特許費分別為52,500港元及7,000港元。在簽訂上述補充協議前，本集團由二零零八年二月一日至二零零九年一月三十一日期間及二零零九年二月分別支付每月租金100,000港元及105,000港元。鑑於二零零八年最後一個季度爆發金融風暴，Fontwell按照上述補充協議，同意由二零零九年三月一日至二零一零年一月三十一日期間將物業每月租金減少50%，由105,000港元減至52,500港元。

租賃協議及特許協議的條款乃由各方按公平原則磋商釐定，並已參考獨立物業估值師戴德梁行有限公司於二零零九年十一月二十日所提供物業的現行市場租值報價。董事會(包括獨立非執行董事)認為租賃協議及特許協議乃在本公司的日常業務過程中按公平合理的一般商業條款訂立，符合本公司及其股東的整體利益。

持續關連交易

由於Fontwell由本公司主席陶哲甫先生及其家族成員間接擁有，故根據上市規則，租賃協議及特許協議所述交易將構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.34條，由於本集團根據租賃協議及特許協議所須支付的全年租金及特許費總額超逾適用百分比率的0.1%但不足2.5%，故訂立租賃協議及特許協議僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條有關申報、公佈及按年檢討的規定，且獲豁免遵守上市規則的獨立股東批准規定。

除已披露者外，本公司謹此確認，並無其他與陶哲甫先生及其聯繫人士於12個月內訂立而迄今仍然生效且須與租賃協議及特許協議合併計算的持續關連交易。

有關各方的資料

本集團主要在中國蘇州市從事物業發展及物業投資業務，以及透過投資於一間聯營公司在中國北京市從事物業投資業務。新澤管理是一間在香港註冊成立的公司，由本公司間接全資擁有。新澤管理的主要業務是為本集團提供行政服務。Fontwell是一間在香港註冊成立的公司，由本公司主席陶哲甫先生及其家族成員間接擁有。Fontwell的主要業務為在香港從事物業投資。

釋義

「董事會」	指	本公司的董事會
「泊車位」	指	香港灣仔告士打道77-79號及謝斐道117-119號富通大廈2樓28及51號泊車位
「本公司」	指	新澤控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司的董事
「Fontwell」	指	Fontwell Holdings Limited，在香港註冊成立的公司，由陶哲甫先生及其家族成員間接擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「特許協議」	指	Fontwell (以特許人名義) 與新澤管理 (以特許使用人名義) 於二零零九年十二月二日就租用香港灣仔告士打道77-79號及謝斐道117-119號富通大廈2樓28及51號泊車位而訂立的協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新澤管理」	指	新澤管理有限公司，於香港註冊成立的有限公司，由本公司間接全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	香港灣仔告士打道77-79號及謝斐道117-119號富通大廈23樓2301室
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「租賃協議」 指 Fontwell (以業主名義) 與新澤管理 (以租戶名義) 於二零零九年十二月二日就租用香港灣仔告士打道77-79號及謝斐道117-119號富通大廈23樓2301室辦公室物業而訂立的協議

承董事會命
新澤控股有限公司
副主席
陶家祈

香港，二零零九年十二月三日

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。