

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)

主要交易 關連交易 出售投資 及 恢復股份買賣

謹此提述本公司日期為二零零九年十一月十八日的公佈。於二零零九年十二月二日，康堡訂立該協議，以出售銷售股份及轉讓轉讓貸款予買方，總代價為11,185,000美元(相等於約87,243,000港元)。於該協議完成後，本集團預期可錄得扣除開支前收益估計約3,400萬港元。

由於適用的百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，因此，根據上市規則第14章，該協議及據此擬進行的交易構成本公司的主要交易，須遵守公佈及獲得股東批准的規定。根據上市規則，買方中的Ultra Plan、Asia Investment、Fordham及Robinson為本公司的關連人士，該協議及據此擬進行的交易因而構成本公司的關連交易。由於適用百分比率超過2.5%，故該協議及據此擬進行的交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獲得股東批准的規定。

倘本公司將召開股東大會以批准該協議及據此擬進行的交易，概無股東須放棄投票。一組關係密切的股東，即Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生現合共持有599,600,792股股份，佔本公司已發行股本約51.27%，彼等有權出席本公司的股東大會並於會上投票，以批准該協議及據此擬進行的交易，彼等已根據上市規則第14.44及14A.43條就該協議及據此擬進行的交易向本公司提供書面批准。

本公司將盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)該協議及據此擬進行的交易的其他詳情，以符合上市規則的規定。

應本公司的要求，股份已於二零零九年十二月三日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請由二零零九年十二月四日上午九時三十分起恢復股份買賣。

謹此提述本公司日期為二零零九年十一月十八日的公佈。董事會宣佈，康堡與買方於二零零九年十二月二日訂立該協議。

該協議

- 該協議日期 : 二零零九年十二月二日
- 賣方 : 康堡
- 買方 : Ultra Plan、Asia Investment、Fordham、Robinson及Newlink
- 銷售股份 : 100股每股面值1.00美元的凱亞股份，佔凱亞已發行股本10%
- 轉讓貸款 : 凱亞欠康堡本金額6,784,900美元(相等於約52,922,220港元)，佔凱亞截至二零零九年十月三十一日的總股東貸款約10%
- 代價 : 11,185,000美元(相等於約87,243,000港元)。銷售股份及轉讓貸款的代價須在完成後以現金支付，代價由康堡與買方於參考凱亞集團於二零零九年十月三十一日的總股東資金及總股東貸款分別約770,400美元(相等於約6,009,000港元)及67,845,000美元(相等於約529,191,000港元)後經公平磋商釐定。
- 條件 : 買賣銷售股份及轉讓轉讓貸款須待以下條件達成後，方告完成：
- (i) 凱亞股東通過批准(如有需要，訂約方應協助該等決議案獲得通過)向買方轉撥銷售股份及轉讓轉讓貸款的決議案；及
 - (ii) 倘上市規則有所規定，本公司須刊發必要的公佈及通函，且於本公司的股東特別大會上通過批准買賣銷售股份及轉讓轉讓貸款的決議案
- 倘上述條件於二零一零年二月二十八日下午五時正或之前(或訂約方協定的其他日期及時間)尚未達成，則該協議將失效及不再有效，除另有訂明外，訂約方根據該協議的所有責任將獲解除。
- 完成 : 買賣銷售股份及轉讓轉讓貸款會緊隨在上述條件達成後的第三個營業日完成

銷售股份及轉讓貸款將按以下比例轉撥及轉讓予買方：

買方	銷售股份數目	轉讓貸款金額	總代價
Ultra Plan	40	2,713,960美元	4,474,000美元
Asia Investment	25	1,696,225美元	2,796,250美元
Fordham	20	1,356,980美元	2,237,000美元
Robinson	12.5	848,112.5美元	1,398,125美元
Newlink	2.5	169,622.5美元	279,625美元
總計：	<u>100</u>	<u>6,784,900美元</u>	<u>11,185,000美元</u>

本集團應佔收益

於行使在二零零七年七月十八日發行的可換股票據所附帶的換股權後，本集團擁有銷售股份及轉讓貸款的權益。有關可換股票據的詳情載於本公司日期為二零零七年六月二十日的通函及二零零八年年報內。在本集團的凱亞投資成本約52,923,000港元中扣除出售事項的總代價後，本集團因出售事項而應佔收益約為3,400萬港元(扣除開支前)。

有關本集團的資料

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從事物業投資業務。

有關凱亞及買方的資料

凱亞為於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司。於本公佈日期，凱亞10%股本權益由康堡直接持有，而餘下的90%分別由Ultra Plan持有42.5%、Asia Investment持有25%、Fordham持有20%及獨立第三方Newlink持有2.5%。據董事所知，凱亞的主要相關資產為一間中國公司的100%股本權益，該中國公司現為中國上海嘉定區住宅及商用物業發展項目的項目公司。根據獨立合資格估值師編製的估值報告草擬本(將載入本公司將寄發予其股東的通函)，截至二零零九年九月三十日該物業發展項目的估值總額約為人民幣905,000,000元，故本集團應佔10%的價值約為人民幣90,500,000元。根據可供董事查閱的資料，凱亞集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的除稅前及除稅後溢利約為367,000美元(相等於約2,826,000港元)，而凱亞集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的虧損則約為404,000美元(相等於約3,151,200港元)。於二零零九年十月三十一日，凱亞集團的資產淨值約為770,400美元(相等於約6,009,000港元)。

Ultra Plan、Asia Investment、Fordham、Robinson及Newlink的主要業務均為投資控股。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，在買方當中，Ultra Plan、Asia Investment、Fordham及Robinson被視為受一名非執行董事(其及其聯繫人於本公佈日期並無持有本公司股份中任何權益)的聯繫人控制，因此根據上市規則彼等為本公司的關連人士，Newlink的最終實益擁有人為本公司及其關連人士的獨立第三方。於本公佈日期，買方及彼等各自的聯繫人並無於本公司股份中持有任何權益。

於完成後，本公司將不再持有凱亞集團任何股權。

出售事項的理由及利益

由於出售事項可為本集團提供理想回報，亦有助加強本集團的財政狀況，故進行出售事項符合本公司及其股東的整體利益。

董事(包括所有獨立非執行董事)認為出售事項的條款(包括代價)屬公平合理，並符合股東的整體利益。

所得款項用途

本集團擬保留出售事項所得的銷售款項，作為本集團一般營運資金及償還銀行貸款。

上市規則及書面批准

由於適用的百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，因此，根據上市規則第14章，該協議及據此擬進行的交易構成本公司的主要交易，須遵守公佈及獲得股東批准的規定。根據上市規則，買方中的Ultra Plan、Asia Investment、Fordham及Robinson為本公司的關連人士，該協議及據此擬進行的交易構成本公司的關連交易。由於適用百分比率超過2.5%，故該協議及據此擬進行的交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獲得股東批准的規定。

倘本公司將召開股東大會以批准該協議及據此擬進行的交易，概無股東須放棄投票。一組關係密切的股東，即Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生現合共持有599,600,792股股份，佔本公司已發行股本約51.27%，詳情如下：

股東	於本公佈日期直接持有的 股份數目及佔本公司 已發行股本的百分比
Belbroughton Limited	542,682,278 (46.41%)
陶哲甫先生	11,515,000 (0.98%)
陶家祈先生	22,701,757 (1.94%)
陶錫祺先生	22,701,757 (1.94%)
總計：	<u>599,600,792 (51.72%)</u>

Belbroughton Limited分別由Seal United Investments Limited及United Islands Group Limited擁有20%及80%權益。Seal United Investments Limited由陶哲甫先生及其配偶陶潘麗瑤女士均等擁有。United Islands Group Limited由陶哲甫先生、陶潘麗瑤女士、陶家祈先生、陶錫祺先生及陶蘊怡女士均等擁有。陶蘊怡女士為陶哲甫先生的女兒。陶家祈先生及陶錫祺先生為陶哲甫先生的兒子。

該等關係密切的股東有權出席本公司的股東大會並於會上投票，以批准該協議及據此擬進行的交易，彼等已根據上市規則第14.44及14A.43條就該協議及據此擬進行的交易向本公司提供書面批准。

本公司將盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)該協議及據此擬進行的交易的其他詳情，以符合上市規則的規定。

暫停及恢復股份買賣

應本公司的要求，股份已於二零零九年十二月三日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請由二零零九年十二月四日上午九時三十分起恢復股份買賣。

釋義

於本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	康堡與買方就出售事項訂立日期為二零零九年十二月二日的協議
「Asia Investment」	指	Asia Investment Services Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，非執行董事的一名聯繫人控制該公司逾30%的投票權
「轉讓貸款」	指	凱亞欠康堡的本金額6,784,900美元
「董事會」	指	本公司董事會
「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，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據該協議完成出售事項及轉讓轉讓貸款
「關連人士」	指	上市規則所定義者
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	康堡根據該協議向買方出售銷售股份及轉讓轉讓貸款
「Fordham」	指	Fordham Essential Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，非執行董事的一名聯繫人控制該公司逾30%的投票權

「凱亞」	指	凱亞有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「凱亞集團」	指	凱亞及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「康堡」	指	康堡投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由本公司間接全資擁有
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Newlink」	指	Newlink Developments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，該公司的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所指的百分比率
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公司」	指	上海盤谷房地產有限公司，由凱亞間接持有
「買方」	指	Ultra Plan、Asia Investment、Fordham、Robinson及Newlink
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「Robinson」	指	Robinson Enterprise Limited，一間於海峽群島澤西島註冊成立的有限公司。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，非執行董事的一名聯繫人控制該公司逾30%的投票權
「銷售股份」	指	100股凱亞股份，佔凱亞已發行股本10%
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	上市規則所定義者

「Ultra Plan」	指	Ultra Plan Ltd.，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，非執行董事的一名聯繫人控制該公司逾30%的投票權
「美元」	指	美元
「%」	指	百分比

於本公佈內，除文義另有所指外，僅作說明用途而言，以美元計值的金額乃按1美元兌7.8港元的匯率兌換為港元。

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。