

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份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。

本公佈僅供參考，並不屬於收購、購買或認購本公佈所述證券的邀請或要約。

 **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)

須予披露交易
股份交易
關連交易
特別授權

收購物業

於二零一零年七月十六日，買方(為本公司一間間接全資附屬公司)與賣方訂立收購協議，以根據收購協議所載的條款及條件向賣方收購現時根據租賃協議所佔用的辦公室物業及現時根據特許協議所使用的泊車位，總代價為27,300,000港元。代價由本公司於完成時以每股代價股份0.25港元的發行價向由賣方指定的Belbroughton Limited配發及發行入賬列作繳足的代價股份支付。

於本公佈日期，賣方由本公司主席陶哲甫先生及其家族成員最終及實益擁有，彼等為本公司控股股東Belbroughton Limited的最終實益擁有人。根據上市規則，賣方為本公司的關連人士。故此，收購事項根據上市規則構成本公司的關連交易。

由於收購事項的適用百分比率高於5%及代價逾10,000,000港元，因此收購事項須根據上市規則第14A章遵守有關申報、公告及獨立股東批准的規定。據此，本公司將就根據收購協議擬進行的交易於股東特別大會尋求獨立股東的批准。

由於根據上市規則第14.07條，有關計算收購事項的適用百分比率高於5%但低於25%，收購事項根據上市規則構成須予披露交易，並須遵守上市規則第14.33條所載的通知及刊登公告的規定。

代價將以代價股份支付，故收購事項根據上市規則第14章構成本公司的股份交易。代價股份將根據特別授權發行及配發。

本公司將於二零一零年八月四日或前後向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)收購事項及收購協議的詳情；(ii)獨立董事委員會就收購協議及據此擬進行的交易而向獨立股東作出的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就收購協議及據此擬進行的交易致獨立董事委員會的意見書；及(iv)股東特別大會通告。

收購協議

收購協議的主要條款如下：

日期

二零一零年七月十六日

訂約方

買方：長佳控股，本公司一間間接全資附屬公司

賣方：Fontwell，根據上市規則為本公司的關連人士

物業

辦公室物業：香港灣仔告士打道77-79號富通大廈23樓2301室

泊車位：香港灣仔告士打道77-79號富通大廈2樓28及51號泊車位

賣方於二零零四年十一月以總代價22,900,000港元收購香港灣仔告士打道77-79號富通大廈23樓全層（「全層」）及泊車位。於二零零九年十二月三十一日（即賣方編製最近期管理層賬目的日期），全層及泊車位的賬面值合共約17,783,000港元。全層的可銷售總面積約為5,414平方呎，而辦公室物業的可銷售面積約為3,293平方呎。該辦公室之總樓面面積約為3,874平方呎（根據實用比率約85%推算）。

辦公室物業現由本集團根據租賃協議佔用，而泊車位現由本集團根據特許協議使用，兩份協議均將於二零一二年一月三十一日屆滿。根據前租賃協議及前特許協議，物業於截至二零零九年十二月三十一日止緊接收購事項前的兩個財政年度的應佔純利分別約為1,830,000港元及約為161,000港元，此乃分別根據租賃協議及特許協議的租金及特許費。

租賃協議及特許協議的訂約方已分別無條件同意於完成後終止租賃協議及特許協議，且不向對方提出任何索償。有關租賃協議及特許協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零零九年十二月三日的公佈。

代價

總金額為27,300,000港元的代價，由本公司於完成時以每股代價股份0.25港元的發行價向賣方指定的Belbroughton Limited配發及發行入賬列作繳足的代價股份支付。

本公司將發行的代價股份的發行價每股0.25港元較：

- (i) 股份於緊接收購協議日期前的最後交易日在聯交所所報收市價每股0.245港元溢價約2.04%；
- (ii) 股份於緊接收購協議日期前的最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.2502港元折讓約0.08%；及
- (iii) 股份於緊接收購協議日期前的最後二十個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.2491港元溢價約0.36%。

代價股份佔本公司現有已發行股本約9.34%及佔本公司經發行代價股份而擴大的已發行股本約8.54%。本公司將於股東特別大會上就配發及發行代價股份向獨立股東尋求特別授權。本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份於聯交所主板上市及買賣。

代價股份於配發及發行後彼此之間及與所有其他股份於各方面享有同等地位，並有權收取股份所附帶的股息及其他權利。概無就日後出售代價股份設定任何限制。

代價已由本集團與賣方經公平磋商後協定，並基於獨立物業估值師戴德梁行有限公司經參考有關市場現有的類似銷售交易所評估的辦公室物業及泊車位於二零一零年七月十四日的指示性估值分別約38,000,000港元及約1,000,000港元折讓30%，或(倘適用)以現有租約所產生的租金收入提供予該物業的潛在復歸業權收入為資金而釐定。每股代價股份的發行價乃根據收購協議日期最後十五日的平均收市價計算，有關數字乃經四捨五入計算所得。

鑒於香港位於黃金地段的辦公室物業供應有限，董事預計香港的租金開支和物業價值將會上升。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，收購協議的條款(包括代價、物業的指示性估值的折讓及代價股份的發行價)屬公平合理及按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

此外，由於全球資本及股票市場衰退，董事(包括獨立非執行董事)認為代價股份的發行價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

完成須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上批准代價股份的發行及配發、收購協議及據此擬進行的交易，包括但不限於收購事項；
- (ii) 聯交所上市委員會已批准代價股份於聯交所主板上市及買賣；
- (iii) 已就賣方出售物業獲批物業的抵押；及
- (iv) 已向所有監管機關及根據所有適用法律、規例及法則取得所有同意書、批准、豁免及進行存檔(如需要)。

完成

須於達成所有先決條件後第五個營業日或賣方及買方可能書面協定的其他日期上午九時三十分至下午四時正內完成。

完成後，賣方及所有其他必要的參與各方(如有)會為買方或其代名人或轉購方簽立適當物業保證及／或轉讓書，惟彼等並無任何產權負擔。

倘未能於二零一零年十二月三十一日前達成先決條件，則收購協議及訂約方根據該協議的所有責任將予終止，且不再具有任何進一步效力，惟任何先前的違反事宜除外。

發行代價股份後對本公司股權架構的影響

下表載列於完成後發行代價股份之前及之後本公司的股權架構：

| | 於本公佈日期的 概約持股量 | | 於發行代價股份後的 概約持股量 | |
|-----------------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 股份 | % | 股份 | % |
| Belbroughton Limited (附註1) | 542,682,278 | 46.41 | 651,882,278 | 50.98 |
| 天祥事務有限公司 | 150,000,000 | 12.83 | 150,000,000 | 11.73 |
| 陶哲甫先生 | 11,515,000 | 0.98 | 11,515,000 | 0.90 |
| 陶家祈先生 (附註2) | 22,701,757 | 1.94 | 22,701,757 | 1.78 |
| 陶錫祺先生 (附註2) | 22,701,757 | 1.94 | 22,701,757 | 1.78 |
| 陶哲甫先生、其聯繫人及 一致行動人士權益小計 | 749,600,792 | 64.10 | 858,800,792 | 67.17 |
| 其他執行董事 (附註3) | 3,732,825 | 0.32 | 3,732,825 | 0.29 |
| 其他股東 | 416,106,068 | 35.58 | 416,106,068 | 32.54 |
| 合計： | 1,169,439,685 | 100.00 | 1,278,639,685 | 100.00 |

附註：

- (1) Belbroughton Limited乃於英屬維爾京群島註冊成立的公司，實益擁有542,682,278股股份。Seal United Investments Limited (一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由陶哲甫先生及其配偶按相等比例持有) 及United Islands Group Limited (一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由陶哲甫先生及其家族成員按相等比例持有) 分別擁有Belbroughton Limited 20%及80%權益。Belbroughton Limited的主要業務為投資控股。按賣方指示發行予Belbroughton Limited之代價股份，佔本公司已發行股本約9.34%及經發行代價股份擴大後之已發行股本8.54%。
- (2) 陶家祈先生及陶錫祺先生均為陶哲甫先生之子。
- (3) 其他執行董事為江森森先生及嚴振亮先生。

進行收購事項的理由及利益

本集團現時根據租賃協議及特許協議分別佔用辦公室物業及使用泊車位。董事認為收購事項將於以下方面令本集團受惠：

- (i) 鑒於辦公室市場的租金持續上漲，收購事項將有助本集團節省香港總部有關辦公室物業的租金開支及泊車位的特許費。假設收購事項將於二零一零年八月底完成，本集團於截至二零一零年十二月三十一日止四個月期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度可分別節省約424,000港元及1,272,000港元。
- (ii) 代價以發行新股份結清及支付，令本公司收購額外資產時概無減少其手頭現金及營運資金。

- (iii) 較物業市值折讓30%的代價讓本集團能以4%以上的資本化率(即截至二零一零年十二月三十一日止年度的租金與代價的比率)收購黃金地段的優質辦公室物業。
- (iv) 於二零一零年七月十四日，由上述獨立估值公司評估的物業總價值為39,000,000港元。就此而言，董事認為收購事項將會增加本集團的固定資產。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購協議的條款屬公平合理，且按一般商業條款訂立，訂立收購協議符合本公司及股東的整體利益。

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。

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全資擁有。Fontwell的主要業務為在香港從事物業投資。

上市規則的規定

於本公佈日期，賣方由本公司主席陶哲甫先生及其家族成員最終及實益擁有，彼等均為本公司控股股東Belbroughton Limited的最終實益擁有人。根據上市規則，賣方為本公司的關連人士。故此，收購事項根據上市規則構成本公司的關連交易。

由於收購協議的適用百分比率高於5%及代價逾10,000,000港元，因此收購事項須根據上市規則第14A章遵守有關申報、公告及獨立股東批准的規定。據此，本公司將就根據收購協議擬進行的交易於股東特別大會尋求獨立股東的批准。

由於根據上市規則第14.07條，有關計算收購事項的適用百分比率高於5%但低於25%，收購事項根據上市規則構成須予披露交易，並須遵守上市規則第14.33條所載的通知及刊登公告的規定。

代價將以代價股份支付，故收購事項根據上市規則第14章構成本公司的股份交易。

股東特別大會

本公司將在股東特別大會就收購事項及其相關事宜尋求獨立股東批准，陶哲甫先生及其聯繫人以及於收購事項中擁有重大權益的任何本公司的關連人士，須就於股東特別大會提呈通過以批准收購事項及任何相關事宜的決議案放棄投票。

本公司經已成立獨立董事委員會，以就於股東特別大會上提呈有關收購協議及根據收購協議擬進行之交易之決議案向獨立股東提供意見。本公司亦經已委任獨立財務顧問，以就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

一般事項

本公司預期於二零一零年八月四日或前後向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)收購事項及收購協議的詳情；(ii)獨立董事委員會就收購協議及據此擬進行的交易而向獨立股東作出的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就收購協議及據此擬進行的交易致獨立董事委員會的意見書；及(iv)股東特別大會通告。

本公佈僅供參考，並不屬於收購、購買或認購股份的邀請或要約。

釋義

| | | |
|-----------|---|-------------------------------------|
| 「收購事項」 | 指 | 買方根據及受制於收購協議的條款及條件向賣方收購物業 |
| 「收購協議」 | 指 | 賣方與買方就收購事項而於二零一零年七月十六日訂立的買賣協議 |
| 「聯繫人」 | 指 | 上市規則所定義者 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港銀行開門營業的日子(星期六、星期日及公眾假期除外) |
| 「英屬維爾京群島」 | 指 | 英屬維爾京群島 |
| 「泊車位」 | 指 | 香港灣仔告士打道77-79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 |
| 「完成」 | 指 | 根據收購協議完成收購事項 |
| 「先決條件」 | 指 | 載於收購協議有關完成的先決條件 |
| 「關連人士」 | 指 | 上市規則所定義者 |
| 「代價」 | 指 | 根據收購協議進行收購事項的總代價27,300,000港元 |
| 「代價股份」 | 指 | 為支付代價將配發及發行的109,200,000股新股份 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |

| | | |
|-----------------|---|---|
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司擬召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准收購協議及據此擬進行的交易以及特別授權，股東特別大會通告將載入通函並會盡快寄發予股東 |
| 「Fontwell」或「賣方」 | 指 | Fontwell Holdings Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，由本公司主席陶哲甫先生及其家族成員最終實益擁有 |
| 「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 | 中國香港特別行政區 |
| 「長佳控股」或「買方」 | 指 | 長佳控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為新澤管理的全資附屬公司，因此亦為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 董事會委員會，由全體獨立非執行董事組成，包括王家偉先生、孫立勳先生及陳樂文先生，設立該委員會旨在就收購事項、收購協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供意見 |
| 「獨立財務顧問」 | 指 | 由董事會委任並獲獨立董事委員會批准的獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」 | 指 | 未有參與收購事項或並無於收購事項中擁有權益的股東 |
| 「特許協議」 | 指 | 新澤管理(以特許使用人名義)與Fontwell(以特許人名義)於二零零九年十二月二日就本集團取得使用(其中包括)泊車位的特許權而訂立的特許協議，由二零一零年二月一日起至二零一二年一月三十一日止，為期兩年 |
| 「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，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「辦公室物業」 | 指 | 香港灣仔告士打道77—79號富通大廈23樓2301室 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣 |
| 「物業」 | 指 | 辦公室物業及泊車位 |

| | | |
|--------|---|---|
| 「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 |
| 「特別授權」 | 指 | 將於股東特別大會上尋求有關配發及發行代價股份的特別授權 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司或(視情況而定)聯交所營運的主板 |
| 「租賃協議」 | 指 | 新澤管理(以租戶名義)與Fontwell(以業主名義)於二零零九年十二月二日就租賃(其中包括)辦公室物業以供本集團使用而訂立的租賃協議，租期由二零一零年二月一日起至二零一二年一月三十一日止，為期兩年 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
新澤控股有限公司
 主席
陶哲甫

香港，二零一零年七月十六日

於本公佈日期，本公司執行董事為陶哲甫先生(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；本公司非執行董事為陳智思先生；及本公司獨立非執行董事為王家偉先生、孫立勳先生及陳樂文先生。

公司網址：www.nh-holdings.com。本公司網站內容並不構成本公佈一部分。