

---

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、公司秘書、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓全部名下之新澤控股有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函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。

本通函僅供參考，並不屬於收購、購買或認購新澤控股有限公司證券的邀請或要約。

---

# 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 關連交易 收購物業 及 特別授權

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問

 招商證券(香港)有限公司  
CHINA MERCHANTS SECURITIES (HK) CO., LTD.

---

董事會函件載於本通函第4至11頁。獨立董事委員會函件載於本通函第12頁，獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第13至18頁。

本公司謹訂於二零一零年八月三十一日星期二上午十時三十分假座香港灣仔告士打道72號六國酒店富萊廳一號舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第30至31頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡早按隨附代表委任表格所印備的指示盡快填妥代表委任表格，並交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

---

# 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
1. 緒言 .....	4
2. 收購協議 .....	5
3. 發行代價股份後對本公司股權架構的影響 .....	8
4. 進行收購事項的理由及利益 .....	9
5. 收購事項的財務影響 .....	9
6. 有關各方的資料 .....	10
7. 上市規則的規定 .....	10
8. 股東特別大會 .....	11
9. 推薦建議 .....	11
獨立董事委員會函件 .....	12
獨立財務顧問函件 .....	13
附錄一 — 估值報告 .....	19
附錄二 — 一般資料 .....	23
股東特別大會通告 .....	30

---

## 釋義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「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
「公佈」	指	本公司於二零一零年七月十六日就收購事項刊發的公佈
「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
「招商證券」或 「獨立財務顧問」	指	招商證券(香港)有限公司，就收購協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「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
「公司法」	指	開曼群島公司法(二零零九年修訂版本)及其任何修訂或其他法定修正
「完成」	指	根據收購協議完成收購事項
「關連人士」	指	上市規則所定義者
「先決條件」	指	載於收購協議有關完成的先決條件
「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，股東特別大會通告載於本通函第30至31頁

## 釋義

「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及實益擁有
「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
「最後實際可行日期」	指	二零一零年七月二十八日，即刊印本通函前為載入若干資料之最後實際可行日期
「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
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「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，就本通函而言，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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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根據獨立股東決議案批准發行及配發代價股份之授權

---

## 釋義

---

「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
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

本公司網站的內容並非本通函的一部分。董事不會就本通函所載第三方資料的準確性或完整性承擔任何責任。

## 董事會函件

# 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)

**執行董事：**

陶哲甫先生 (別名*C.F. Tao*) (主席)  
陶家祈先生 (副主席)  
陶錫祺先生 (別名*TAOCHAIFU Porn*) (董事總經理)  
江淼森先生  
嚴振亮先生

**非執行董事：**

陳智思先生

**獨立非執行董事：**

王家偉先生  
孫立勳先生  
陳樂文先生

**註冊辦事處：**

Clifton House  
75 Fort Street  
P.O. Box 1350 GT  
George Town  
Grand Cayman  
Cayman Islands

**總辦事處及主要營業地點：**

香港灣仔  
告士打道77-79號  
富通大廈  
23樓2301室

敬啟者：

### 須予披露交易 關連交易 收購物業 及 特別授權

#### 1. 緒言

根據公佈，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，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配發及發行入賬列作繳足的109,200,000股代價股份支付。

本通函旨在提供(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函件；及(iv)股東特別大會通告。

---

## 董事會函件

---

### 2. 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

於最後實際可行日期，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。

#### 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。全層的總實用面積約為5,414平方呎，而辦公室物業的實用面積約為3,293平方呎。辦公室物業之總樓面面績約為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。根據過往租賃協議及過往特許協議，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就租金及特許費的應佔純利分別約為1,830,000港元及約為161,000港元。

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，且不會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。

---

## 董事會函件

---

### 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109,200,000股代價股份支付。收購事項將不會導致本公司的控制權出現變動。

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0.2450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%；
- (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%；及
- (iv) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.2400港元溢價約4.17%。

代價股份於最後實際可行日期佔本公司已發行股本約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%。代價股份將根據於股東特別大會上由獨立股東批准之特別授權發行。本公司已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發行代價股份）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。

---

## 董事會函件

---

### 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發行及配發代價股份、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)。

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立即終止，且不再具有任何進一步效力，惟任何先前的違反事宜除外。

### 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。

## 董事會函件

### 3. 發行代價股份後對本公司股權架構的影響

下表載列於最後實際可行日期及於完成後發行代價股份之後本公司的股權架構：

	於最後實際可行日期 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
<b>陶哲甫先生、其聯繫人及 一致行動人士權益小計</b>	<b>749,600,792</b>	<b>64.10</b>	<b>858,800,792</b>	<b>67.17</b>
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
<b>合計：</b>	<b>1,169,439,685</b>	<b>100.00</b>	<b>1,278,639,685</b>	<b>100.00</b>

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，於最後實際可行日期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及本公司的執行董事。
- (3) 其他執行董事為江森森先生及嚴振亮先生。

---

## 董事會函件

---

### 4. 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。

### 5. 收購事項的財務影響

#### 對資產及負債的影響

由於代價將悉數以發行代價股份的方式支付，因此本集團於完成後的負債不會受到任何影響。此外，由於本公司透過發行代價股份為收購事項籌集資金，故本集團固定資產將會增加，而增幅相等於物業的價值，但不會有現金流出淨額。

#### 對盈利的影響

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得純利約12,000,000港元。於完成後，本集團於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度將會節省物業的租金開支。緊隨完成後，預期收購事項對本集團的盈利不會有任何重大影響。

#### 對營運資金及資本負債比率的影響

由於本公司將根據收購協議發行代價股份以支付代價，故對本集團的營運資金的流動狀況並無重大影響。由於發行代價股份可加強資本基礎，故本集團的資本負債比率將會下降。

---

## 董事會函件

---

### 6. 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。

買方長佳控股是一間在香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。長佳控股的主要業務為持有物業。

賣方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。

### 7. 上市規則的規定

於最後實際可行日期，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。

本公司主席陶哲甫先生、本公司執行董事陶家祈先生及陶錫祺先生於收購事項中擁有重大權益，故已就批准收購事項的董事會決議案放棄投票。

陶哲甫先生及其聯繫人以及任何於收購事項擁有重大權益的本公司關連人士及其一致行動人士，將會就批准收購協議及據此擬進行的交易(包括(但不限於)收購事項以及發行及配發代價股份)的決議案放棄投票。

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，因此收購事項須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獲得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佈的規定。

---

# 董事會函件

---

## 8. 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第30至31頁。本公司將假座香港灣仔告士打道72號六國酒店富萊廳一號舉行股東特別大會或其任何續會，以考慮及酌情以投票表決方式批准(其中包括)(i)收購協議及據此擬進行的交易；及(ii)發行及配發代價股份以及特別授權。

隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格所印備的指示盡快填妥代表委任表格，並交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東於股東特別大會上就收購協議及據此擬進行的交易(包括(但不限於)收購事項以及發行及配發代價股份)的表決將以投票方式進行。

由三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以就收購協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供意見。招商證券已就此獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

## 9. 推薦建議

謹請閣下參閱本通函第12頁所載獨立董事委員會函件，其中載有獨立董事委員會致獨立股東有關收購協議及據此擬進行的交易的推薦建議，以及本通函第13至18頁所載獨立財務顧問函件，其中載有其就此向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

獨立董事委員會考慮獨立財務顧問有關收購協議及據此擬進行的交易的意見後，認為收購協議及據此擬進行的交易(包括發行及配發代價股份)符合本公司及股東的整體利益，對獨立股東而言屬公平合理。故此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准收購協議及據此擬進行的交易(包括發行及配發代價股份)。

此外，謹請閣下參閱本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
新澤控股有限公司  
主席  
陶哲甫  
謹啟

二零一零年八月四日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為載有獨立董事委員會就收購事項向獨立股東提供推薦建議的函件全文。

# 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)

敬啟者：

### 須予披露交易 關連交易 收購物業 及 特別授權

吾等提述本公司日期為二零一零年八月四日的通函(「該通函」)，而本函件為該通函的一部分。除文義另有所指外，該通函已界定的大寫詞語在本函件具有相同涵義。

吾等已獲委任考慮收購協議的條款及條件及據此擬進行的交易，並就此向閣下提供意見，詳情載於該通函第4至11頁之董事會函件。

敬請閣下垂注該通函第4至11頁所載的董事會函件及該通函第13至18頁所載的獨立財務顧問的意見函件。

經考慮獨立財務顧問的意見及推薦建議後，吾等認為收購協議的條款及據此擬進行的交易(包括(但不限於)收購事項以及發行及配發代價股份)乃按一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益，且對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准收購協議及據此擬進行的交易(包括批准發行及配發代價股份)。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
王家偉先生 孫立勳先生  
陳樂文先生  
謹啟

二零一零年八月四日

# 獨立財務顧問函件



香港  
中環  
交易廣場一期  
48樓

敬啟者：

## 須予披露交易 關連交易 收購物業 及 特別授權

### 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就收購協議（詳情載於 貴公司日期為二零一零年八月四日的通函（「該通函」）的「董事會函件」（「函件」）內，而本函件為該通函的一部分）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除文義另有所指外，該通函已界定的詞語在本函件具有相同涵義。

貴公司謹此宣佈長佳控股（為 貴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 貴公司於完成時以每股代價股份0.25港元的發行價（「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。

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，因此收購事項須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獲得獨立股東批准的規定。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佈的規定。代價股份將根據特別授權發行及配發。由於賣方由 貴公司主席陶哲甫先生及其家族成員最終及實益擁有，因此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 貴公司的關連人士，須就於股東特別大會提呈通過以批准收購協議及任何相關事宜的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，陶哲甫先生、其聯繫人及一致行動人士於749,600,792股股份中擁有權益，約佔 貴公司已發行股本總額的64.10%。

董事會現時有五名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）、江森森先生及嚴振亮先生；一名非執行董事陳智思先生及三名獨立非執行董事王家偉先生、孫立勳先生及陳樂文先生。

上述全體獨立非執行董事已組成獨立董事委員會，就收購協議的條款是否公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

---

# 獨立財務顧問函件

---

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等負責就(i)收購協議的條款是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准收購協議及任何相關事宜的決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議。

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴董事及 貴公司管理層所提供的資料、事實以及所發表的意見，並已假設其於該通函刊發日期或最後實際可行日期(視情況而定)乃屬真實、準確及完整，並一直維持至股東特別大會舉行為止。吾等亦已尋求及接獲董事及 貴集團管理層確認，吾等已獲提供一切重大相關資料且吾等所獲提供的資料以及向吾等表達的意見中概無遺漏重大事實。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料的真實性或準確性，或相信任何重大資料有所遺漏或隱瞞。吾等已按照上市規則第13.80條的規定(包括其附註所載者)進行所有必要步驟，可達致知情意見且可依賴所獲資料可作為吾等意見的合理根據，且已依賴該等資料並認為吾等所接獲的資料足以供吾等達致本函件所載的意見及推薦建議並為吾等依賴該等資料提供理據。吾等已假設該通函所載或所提述的所有陳述於該通函刊發日期或最後實際可行日期(視情況而定)乃屬真實，並一直維持至股東特別大會舉行為止。然而，吾等並無對 貴集團的業務事務、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查，亦無對 貴公司、其董事及管理層提供的資料、作出的陳述或發表的意見進行任何獨立查核。

## 主要考慮因素及理由

在就收購協議達致吾等的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1 收購協議的背景及理由

#### **貴集團的業務回顧**

貴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。

#### **貴集團的財務表現**

如 貴公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的年報所述， 貴集團錄得營業額約258,900,000港元，較截至二零零八年十二月三十一日止年度約91,700,000港元增加約182%。於二零零九年十二月三十一日， 貴集團擁有(i)現金及現金等價物約356,400,000港元(二零零八年：135,100,000港元)；及(ii)借貸總額約290,400,000港元(二零零八年：266,100,000港元)。須於一年內償還的借貸約為166,000,000港元(二零零八年：82,600,000港元)，而 貴集團於二零零九年十二月三十一日的資本負債比率(按銀行借貸除以股東資金總額計算)為33.3%(二零零八年：31.1%)。

吾等自 貴公司於二零零九年十二月三日刊發的公佈獲悉，根據租賃協議及特許協議，於截至二零一零年十二月三十一日止年度， 貴公司須就物業支付1,166,000港元(辦公室物業1,089,000港元及泊車位77,000港元)。經考慮 貴集團將支付的租金開支後，吾等與董事的意見一致，認為發行代價股份將有助 貴公司節省租金開支，且毋須減少其營運資金亦可收購資產。

# 獨立財務顧問函件

## 2 收購協議的詳情

收購協議的主要條款如下：

<b>日期</b>	二零一零年七月十六日
<b>訂約方</b>	買方：長佳控股， 貴公司一間間接全資附屬公司 賣方：Fontwell，根據上市規則為 貴公司的關連人士
<b>物業</b>	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
<b>代價</b>	27,300,000港元，由 貴公司按發行價向賣方配發及發行109,200,000股入賬列入作繳足的代價股份支付。  代價股份佔 貴公司現有已發行股本約9.34%及佔 貴公司經發行代價股份而擴大的已發行股本約8.54%。

辦公室物業現由 貴集團根據租賃協議佔用，而泊車位現由 貴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。租賃協議及特許協議的訂約方已分別同意於完成後終止租賃協議及特許協議，且不會向對方提出任何索償。

### 代價

如函件所述，收購事項的代價27,300,000港元乃由 貴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（「戴德梁行」）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港元折讓約30%而釐定。

吾等已審閱戴德梁行編製的估值報告，並與 貴公司討論上述報告所載的物業估值方法、所採用的基準及假設。戴德梁行以市值法進行物業估值，而市值定義為自願買家與自願賣家經適當市場推銷後，在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日就物業進行公平交易的估計金額。吾等理解上述方法為商業物業估值通常採用的方法，符合香港測量師學會的物業估值準則。吾等認為所採用的方法整體符合市場慣例，並為物業的估值提供可靠指標。

辦公室物業的實用面積約為3,293平方呎。辦公室物業的代價為26,600,000港元（較辦公室物業於二零一零年七月十四日的指示性估值38,000,000港元折讓30%），即辦公室物業每平方呎的價值約8,078港元。於審閱富通大廈的類似交易後，吾等認為每平方呎約8,078港元的價格與市價一致且公平合理，符合 貴公司及獨立股東的整體利益。儘管股市波動，但考慮到辦公室物業位於香港黃金地段之一，而根據香港差餉物業估價署公佈的《香港物業報告二零一零》，預計二零一零年新落成的商業樓宇全部來自非核心地區，因此吾等認為香港辦公物業市場將不會受到重大影響。於二零一一年，約64%新落成的項目位於觀塘，

---

## 獨立財務顧問函件

---

而另外30%則位於中環。於二零一一年灣仔／銅鑼灣一帶並無主要新辦公室落成。由於收購事項的代價乃經參考物業於二零一零年七月十四日的估值後按30%折讓釐定，吾等認為在現時市況下，代價屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

將考慮(i)香港位於黃金地段的辦公室物業供應有限及辦公室市場的租金持續上漲；(ii)收購事項將有助 貴集團節省香港總部的租金開支並讓 貴集團能以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；(iii)代價以發行新股份結清及支付，令 貴公司收購額外資產時概無減少其手頭現金及營運資金；及(iv)收購事項將有助 貴集團以物業作抵押獲得額外的銀行信貸。此外， 貴集團可將短期融資調整為長期融資，從而鞏固 貴集團的財務架構。吾等與董事的意見一致，認為訂立收購協議屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

### 發行代價股份

貴公司於完成時將以每股代價股份0.25港元的發行價向賣方發行109,200,000股代價股份。

吾等認為， 貴公司以發行代價股份的形式支付物業應付的代價，將不會對 貴集團的現金流量狀況造成任何負面影響。此外，鑒於 貴公司就物業應付的代價並非由 貴集團透過任何外部銀行借款撥付，故吾等認為這不會對 貴集團現有資本負債比率水平造成任何影響，亦不會增加 貴集團所承受的利息成本負擔。經考慮上文所述因素，吾等認為發行代價股份符合 貴公司及股東的整體利益。然而，獨立股東亦應注意代價股份的攤薄影響，有關討論載於「對現有股東的攤薄影響」一節。

根據收購協議，發行價乃由 貴公司與Fontwell經公平磋商後協定，並經參考(其中包括)股份市價計算。

為評估發行價是否公平合理，吾等已將發行價與 貴集團的每股資產淨值進行比較。按最後實際可行日期的已發行股份數目計算，發行價0.25港元較 貴集團於二零零九年十二月三十一日的每股資產淨值約0.67港元折讓約62.69%（「**發行價折讓**」）。

吾等得悉於截至及包括收購協議日期前三十個連續交易日，股份按除淨基準以較 貴集團每股資產淨值折讓介乎約60.45% (股份收市價為0.265港元) 至約65.52% (股份收市價為0.231港元) 的範圍（「**歷史折讓範圍**」）買賣，而平均折讓則約為63.39% (平均收市價為0.2453港元)（「**平均歷史折讓**」）。因此，發行價折讓介乎歷史折讓範圍且幾乎相等於平均歷史折讓。

---

## 獨立財務顧問函件

---

發行價較：

- (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0.2450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%；
- (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%；及
- (iv) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.2400港元溢價約4.17%。

吾等自上文得悉，發行價與股份不同歷史收市價及平均收市價的差距介乎溢價4.17%至折讓約0.08%。吾等認為將發行價與公佈收購協議前的股份收市價比較更具意義。吾等認為，發行價較股份於緊接收購協議日期前在聯交所所報收市價每股0.245港元溢價約2.04%屬公平合理。此外，根據吾等與 貴公司管理層的討論，吾等理解 貴公司曾考慮除發行代價股份支付代價外的其他付款方法。經考慮現時財務狀況以及上文及函件所述理由後，吾等與董事的意見一致，認為通過發行代價股份而支付代價， 貴集團將能保持其現金結餘作營運資金及供未來投資用途，從而保持其財務靈活性。

鑒於上述各項，尤其是發行價折讓介乎歷史折讓範圍且幾乎相等於平均歷史折讓及發行代價股份將有助 貴集團保持財務靈活性。因此，吾等認為 貴公司通過發行代價股份支付代價乃屬合理，且發行價屬可接受。

### 3 對現有股東的攤薄影響

基於 貴公司現有股權架構，於最後實際可行日期，公眾股東持有416,106,068股股份，佔 貴公司已發行股本約35.58%。於完成後，公眾股權將攤薄至約32.54%。鑒於(i)收購事項將有助 貴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；及(ii)發行代價股份令 貴公司收購資產時不必減少其手頭現金及營運資金，故吾等認為，於完成後，對公眾股東股權的潛在攤薄就股東而言屬可接受。

---

# 獨立財務顧問函件

---

## 4 收購事項的財務影響

### 對資產及負債的影響

根據 貴公司二零零九年年報，於二零零九年十二月三十一日， 貴集團的經審核資產淨值約788,570,000港元。由於代價將悉數以發行代價股份的方式支付，因此 貴集團於完成後的負債不會受到任何影響。此外，由於 貴公司透過發行代價股份為收購事項籌集資金，故 貴集團固定資產將會增加，而增幅相等於物業的價值，但不會有現金流出淨額。

### 對盈利的影響

截至二零零九年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得純利約12,000,000港元。於完成後， 貴集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度將會節省物業的租金開支。緊隨完成後，預期收購事項對 貴集團的盈利不會構成任何重大影響。

### 對營運資金及資本負債比率的影響

由於 貴公司將根據收購協議發行代價股份以支付代價，故對 貴集團的營運資金的流動狀況並無重大影響。 貴集團的資本負債比率將會因發行代價股份，令資金基礎加強而得以減少。

## 推薦建議

經考慮上述背景及理由後，吾等認為，(i)收購協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)收購協議乃於 貴公司一般及日常業務過程中訂立，符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准收購協議。

此致

新澤控股有限公司  
獨立董事委員會  
及列位獨立股東 台照

代表  
招商證券(香港)有限公司  
投資銀行部  
執行董事  
江君  
謹啟

二零一零年八月四日



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

**關於：香港灣仔告士打道77、78-79號華比富通大廈(現稱為富通大廈) 23樓2301室及2樓28及51號泊車位**

### 指示、目的及估值日

吾等遵照閣下給予吾等的指示對新澤控股有限公司或其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)將予收購的標題所述物業進行市場估值。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零一零年七月十四日(「估值日」)的估值的意見。

### 估值基準

吾等對該物業的估值即其市值。按照香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)，市值的定義為「自願買家與自願賣家經適當市場推銷後，在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日就物業進行公平交易的估計金額」。

### 估值假設

吾等的估值並不考慮因特殊條款或情況，例如特殊融資、售後租回安排、任何涉及買賣人士提出的特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而被抬高或貶低的估計價格。

吾等的估值並無考慮該物業欠負的任何抵押、按揭或債項，或出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

### 估值方法

該物業乃經參考在相關市場上可資比較的銷售交易進行估值，或於適當時資本化源自現有租約的租金收入及就該物業的潛在逆轉收入作充份撥備。

**資料來源**

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納給予吾等有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積及所有其他有關事宜的意見。尺寸及量度乃以 貴集團向吾等提供之文件副本或其他資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。

**業權調查**

吾等並無獲提供有關該物業的業權文件的副本，但吾等已向土地註冊處進行調查。然而，吾等並無查閱文件正本以核實該物業的擁有權或確定任何修改。吾等所採用的所有文件僅作參考而所有尺寸、量度及面積均為約數。

**實地視察**

吾等曾視察該物業的外貌，並在可行情況下視察物業內部，但並無進行結構測量，惟吾等在視察期間，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等之估值乃根據香港測量師學會之物業估值準則(2005年第一版)編製及已依照香港聯合交易所有限公司頒佈的上市規則第5章之規定。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

香港  
灣仔  
告士打道77-79號  
富通大廈  
23樓2301室  
新澤控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
**戴德梁行有限公司**  
董事  
**黃儉邦**  
註冊專業測量師  
(產業測量組)  
英國皇家特許測量師學會會員  
香港測量師學會會員  
謹啟

二零一零年八月四日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，擁有逾25年香港物業估值經驗。

## 估值證書

貴集團於香港已訂約將予收購供擁有人佔用的物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月十四日 現況下的資本值
香港灣仔告士打道77、78-79號華比富通大廈(現稱為富通大廈)23樓2301室及2樓28及51號泊車位。	該物業包括一幢於一九八二年落成的33層高商用樓宇23樓一個辦公室單位及2樓兩個泊車位。該樓宇地下至4樓乃作商舖／泊車用途，4樓以上樓層用作辦公室單位。	辦公室單位目前由 貴集團的關連人士Fontwell Holdings Limited(「賣方」)出租予 貴集團間接全資附屬公司新澤管理有限公司，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2年，每月租金99,000港元，不包括政府差餉及管理費。	39,000,000港元
內地段第2782號之餘段中之3100份中之100份之部份及3100份中之2份。	該物業的實用面積約為305.94平方米(3,293平方呎)，不包括泊車位面積。	兩個泊車位的授權許可目前由 貴集團的關連人士Fontwell Holdings Limited(「賣方」)向 貴集團間接全資附屬公司新澤管理有限公司授出，期限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2年，許可證每月總費用7,000港元，不包括政府差餉及管理費。	逐項分析：  23樓2301室： 38,000,000港元  兩個泊車位： 1,000,000港元
	該物業乃向政府租借持有，年期由一九二九年九月三十日起為期99年，並可再續期99年。內地段第2782號每年應付地租為276港元。	根據 貴集團提供的資料，於完成購入該物業後，該物業將由 貴集團佔用。	

附註：

- (1) 華比富通大廈23樓整層及2樓28及51號泊車位的登記業主為 貴集團的關連人士Fontwell Holdings Limited。
- (2) 根據日期為二零零七年九月二十日的記錄編號第07100501360569號，該物業訂有以渣打銀行(香港)有限公司為所有款項受益人的法定押記／按揭。
- (3) 根據日期為二零零八年九月二十八日的記錄編號第08101401300023號，該物業訂有更改樓宇名稱備忘。(已保留註冊契約)(待註冊)
- (4) 根據日期為二零零八年十二月二十四日的記錄編號第09010701990017號，該物業訂有解除押記收據。(待註冊)
- (5) 根據日期為二零零八年十二月二十四日的記錄編號第09010701990024號，該物業訂有以大眾銀行(香港)有限公司為所有款項受益人的按揭。(待註冊)
- (6) 根據最近的業權查冊記錄，吾等注意到23樓2301室的不可分割業權份數及個別登記冊尚未設立。吾等於估值過程中已假設該單位可於市場上自由出售，且並無附帶任何產權負擔。

### 1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定提供有關本公司資料的詳情。各董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，本通函並無遺漏其他事實以致本通函所載任何聲明產生誤導。

### 2. 股本

於最後實際可行日期，本公司法定及已發行股本如下：

法定：	港元
30,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股	300,000,000.00
已發行及已繳足或列作繳足：	
1,169,439,685股每股面值0.01港元的普通股	11,694,396.85

### 3. 董事及本公司主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文，彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例規定由本公司置存登記冊的權益及淡倉；或(c)根據本公司所採納上市規則附錄10所載的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 於股份的權益及於股本衍生工具（定義見證券及期貨條例第XV部）下相關股份的權益

董事姓名	好倉／淡倉	身份	所持股份數目	相關股份數目 (於本公司股本 衍生工具下)	權益總額	佔本公司 已發行股本 概約百分比
陶哲甫先生	好倉	受控法團權益	651,882,278 (附註1及2)		666,997,278	52.16% (附註5)
	好倉	個人權益	11,515,000	3,600,000 (附註3)		
陶家祈先生	好倉	受控法團權益	651,882,278 (附註1及2)		678,184,035	53.04% (附註5)
		個人權益	22,701,757	3,600,000 (附註3)		

董事姓名	好倉／淡倉	身份	所持股份數目	相關股份數目 (於本公司股本 衍生工具下)	權益總額	佔本公司 已發行股本 概約百分比
陶錫祺先生	好倉	受控法團權益	651,882,278 (附註1及2)		678,184,035	53.04% (附註5)
		個人權益	22,701,757	3,600,000 (附註3)		
江森森先生	好倉	個人權益	2,500,220	15,115,000 (附註4)	17,615,220	1.51%
嚴振亮先生	好倉	個人權益	1,232,605	15,115,000 (附註4)	16,347,605	1.40%

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651,882,278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陶潘麗瑤女士按相等比例持有)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配偶陶潘麗瑤女士及其子女陶蘊怡女士、陶家祈先生及陶錫祺先生按相等比例持有)分別擁有Belbroughton Limited 20%及80%權益。因此，Seal United Investments Limited、United Islands Group Limited、陶哲甫先生、陶潘麗瑤女士、陶蘊怡女士、陶家祈先生及陶錫祺先生被視為於該等由Belbroughton Limited持有的651,882,278股股份擁有權益。
- (2) 包括根據收購協議將向Belbroughton Limited發行的代價股份。
- (3) 購股權乃於二零零七年十月十八日授予執行董事，並可於二零零七年十月十八日至二零一零年十月十七日期間按行使價每股0.524港元行使。
- (4) 購股權乃分別於二零零七年十月十八日、二零零八年四月二十九日及二零零八年七月二十一日授予執行董事，並分別可於二零零七年十月十八日至二零一零年十月十七日期間按行使價每股0.524港元、二零零八年四月二十九日至二零一一年四月二十八日期間按行使價每股0.375港元及二零零八年七月二十一日至二零一一年七月二十日期間按行使價每股0.300港元行使。
- (5) 陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生的股權百分比乃基於經代價股份擴大後的已發行股本計算。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例規定由本公司置存登記冊的任何權益或淡倉；或(c)根據本公司所採納標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

#### 4. 主要股東權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，根據本公司按證券及期貨條例第XV部存置的登記冊，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中，擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有涉及有關股本的任何購股權：

## (A) 本公司

股東名稱	好倉／淡倉	身份	所持股份數目	權益總額	佔本公司已發行股本概約百分比	附註
陶潘麗瑤女士	好倉	受控法團權益	651,882,278	666,997,278	52.16%	1
		配偶權益	15,115,000			
Belbroughton Limited	好倉	實益擁有人	651,882,278	651,882,278	50.98%	1
Seal United Investments Limited	好倉	受控法團權益	651,882,278	651,882,278	50.98%	1
United Islands Group Limited	好倉	受控法團權益	651,882,278	651,882,278	50.98%	1
陶蘊怡女士	好倉	受控法團權益	651,882,278	651,882,278	50.98%	1
天祥事務有限公司	好倉	實益擁有人	150,000,000	150,000,000	12.83%	不適用
Spinnaker Capital Limited	好倉	投資經理	92,322,673	92,322,673	7.89%	2
Spinnaker Asset Management — SAM Limited	好倉	投資經理	92,322,673	92,322,673	7.89%	2
德意志銀行	好倉	對股份持有保證權益的人	92,322,673	92,322,673	7.89%	3
亞洲金融集團(控股)有限公司	好倉	實益擁有人	45,454,545	68,181,818	5.51%	4
		受控法團權益	22,727,273			

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651,882,278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陶潘麗瑤女士按相等比例持有）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配偶陶潘麗瑤女士以及其子女陶蘊怡女士、陶家祈先生及陶錫祺先生按相等比例持有）分別擁有Belbroughton Limited 20%及80%權益。因此，Seal United Investments Limited、United Islands Group Limited以及陶哲甫先生、陶潘麗瑤女士、陶蘊怡女士、陶家祈先生及陶錫祺先生被視為於該等由Belbroughton Limited持有的651,882,278股股份擁有權益。Belbroughton Limited、Seal United Investments Limited、United Islands Group Limited、陶潘麗瑤女士以及陶蘊怡女士的股權百分比乃基於經代價股份擴大後的已發行股本計算。
- (2) Spinnaker Capital Limited及Spinnaker Asset Management – SAM Limited（統稱「Spinnaker集團」）為投資經理，彼等乃Spinnaker Global Opportunity Fund Limited（「GO基金」）、Spinnaker Global Emerging Markets Fund Limited（「GEM基金」）及Spinnaker Global Strategic Fund Limited（「GS基金」）的控股股東。GO基金、GEM基金及GS基金分別持有24,927,122股、44,314,883股及23,080,668股股份。彼等各自的股權百分比未計及任何根據下述附註4所述的可換股票據可予發行的可換股股份及代價股份。
- (3) 股份乃由德意志銀行代Spinnaker集團託管。該等股權百分比未計及任何根據下述附註4所述的可換股票據可予發行的可換股股份及代價股份。
- (4) 該等68,181,818股相關股份指全面兌換本金總額為75,000,000港元的5%可換股票據（由二零零七年十月十五日（可換股票據發行當日）起計滿60個月當日到期）而可予發行的股份。亞洲金融集團（控股）有限公司的股權百分比乃基於經根據可換股票據可予發行的最大數目可換股股份（而非代價股份）擴大後的已發行股本計算。

#### (B) 本集團其他成員公司

股東名稱	集團成員	好倉／淡倉	身份	註冊資本／ 所持股份數目	所佔股本概約 百分比
Spinnaker Global Opportunity Fund Limited	蘇州新澤地產 有限公司	好倉	實益擁有人	3,720,000美元	40%
Spinnaker Global Emerging Markets Fund Limited、 Spinnaker Global Strategic Fund Limited 及Spinnaker Global Opportunity Fund Limited	協朗集團 有限公司	好倉	實益擁有人	4,900股股份	49%

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉；或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益；或持有涉及有關股本的任何購股權。

## 5. 服務合約

本公司與非執行董事及各獨立非執行董事訂立的前委任書已於二零零八年十一月十三日到期。於二零零八年十月二十二日，非執行董事及各獨立非執行董事與本公司訂立委任書，由二零零八年十一月十四日開始，任期為三年；其中一方可向另一方發出一個月的書面通知終止有關委任書。

本公司與各執行董事訂立的前服務合約已於二零零九年十一月三十日到期。於二零零九年十一月十八日，各執行董事與本公司訂立服務合約，任期為25個月，由二零零九年十二月一日開始，執行董事可向本公司發出不少於三個月的書面通知或代通知金終止其服務合約。於服務合約註明的某些情況下，本公司可立即終止其服務合約而毋須向執行董事作出任何賠償。

除上文所披露者外，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何可由本集團於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止的服務合約。

## 6. 競爭權益

於最後實際可行日期，本公司主席陶哲甫先生的家族成員(包括副主席陶家祈先生)實益擁有由本公司一間附屬公司發展的蘇州錦麗苑兩幢別墅(總建築面積約770.76平方米)(「該等別墅」)，此舉可能構成與本集團競爭的業務。該等別墅自二零零五年起持有以為該等別墅擁有人(包括主席的女兒及陶家祈先生實益擁有的湖濱諮詢有限公司)賺取一般租金收入。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中直接或間接擁有任何權益。

## 7. 重大合約

以下為本集團於緊接本通函日期前兩年訂立的重大或可能屬重大合約(並非在本集團日常業務過程中訂立者)：

- (A) Chong Lai (Panama) S.A. (「CLPSA」，由主席陶哲甫先生及其聯繫人所控制)及本公司於二零零九年三月九日及二零零九年六月二十九日訂立的貸款協議，據此，CLPSA分別向本公司作出一筆總額為10,000,000港元的貸款融資及一筆本金額最多為5,000,000港元的循環貸款融資；
- (B) CLPSA及世謙有限公司(「世謙」)於二零零九年八月二十八日訂立的貸款協議，據此，CLPSA向世謙作出一筆本金額最多為20,000,000港元的循環貸款融資；
- (C) 康堡投資有限公司(「賣方」)與Ultra Plan Ltd.、Asia Investment Services Limited、Fordham Essential Limited、Robinson Enterprise Limited及Newlink Developments Limited(統稱「買方」)於二零零九年十二月二日訂立的協議，據此，賣方出售100股凱亞有限公司(「凱亞」)股份(佔凱亞已發行股本10%)及轉讓凱亞欠賣方的本金額6,784,900美元予買方；及
- (D) 收購協議。

## 8. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
招商證券	根據證券及期貨條例於證券及期貨事務監察委員會註冊成立的持牌法團
戴德梁行有限公司	物業估值師

招商證券及戴德梁行有限公司均已就本通函的刊發發出同意書，同意在本通函內以現時的形式及文義刊載其意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，招商證券及戴德梁行有限公司概無實益擁有本集團任何成員公司股本，亦無擁有可自行或委任他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論可否依法行使）。

於最後實際可行日期，自本公司刊發最新經審核賬目日期以來，招商證券及戴德梁行有限公司概無於本集團任何成員公司所收購或出售的資產中擁有權益，或於本集團任何成員公司租賃的資產中擁有權益。

## 9. 於資產及合約的權益

除陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生於該物業擁有的權益外，自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核賬目結算日）以來，董事及本附錄第8段所引述的任何專家概無於本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除(i)非執行董事於本附錄第7段所述的(C)項重大合約及本公司於二零零七年十月十五日發行的可換股票據中的權益及(ii)陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生於本附錄第7段所述的(A)、(B)及(D)項重大合約中的權益外，於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重要的任何存在合約或安排中擁有直接或間接重大權益。

## 10. 重大不利變動

於二零零九年十二月三十一日刊發最近期的經審核賬目以來，本集團的財務或業務狀況並無重大不利變動。

## 11. 其他事項

- 本公司的公司秘書為陳美莉女士。彼持有工商管理（財務管理）碩士學位，亦分別為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。
- 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

**12. 備查文件**

以下文件的副本於直至二零一零年八月十九日(包括該日)止任何工作日的一般辦公時間內，在本公司的辦事處(地址為香港灣仔告士打道77-79號富通大廈23樓2301室)可供查閱：

- (a) 收購協議；
- (b) 本附錄第7段所提述的重大合約；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第12頁；
- (d) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第13至18頁；
- (e) 本附錄第5段所述的董事服務合約；及
- (f) 本附錄第8段所述的招商證券及戴德梁行有限公司各自的同意書。

# 股東特別大會通告

## 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)

茲通告新澤控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零一零年八月三十一日星期二上午十時三十分假座香港灣仔告士打道72號六國酒店富萊廳一號舉行股東特別大會（或其任何續會），以便審議及酌情通過下列將以本公司普通決議案形式提呈的決議案：

### 普通決議案

#### 1. 「動議：

- (A) 確認、追認及批准賣方Fontwell Holdings Limited（本公司的關連人士，定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則）（「賣方」）與買方長佳控股有限公司（本公司的間接全資附屬公司）（「買方」）於二零一零年七月十六日就買方向賣方收購（「收購事項」）(i)香港灣仔告士打道77-79號華比富通大廈（現稱為富通大廈）23樓2301室；及(ii)香港灣仔告士打道77-79號華比富通大廈（現稱為富通大廈）2樓28及51號泊車位（統稱「物業」）訂立的買賣協議（「收購協議」），總代價為27,300,000港元，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配發及發行109,200,000股入賬列作繳足的本公司股本中每股面值0.01港元的新股份（「代價股份」）支付（註有「A」字樣的收購協議副本已提交大會並經大會主席簡簽以資識別）；及授權本公司任何一名或多名董事代表本公司簽署或訂立其他文件或補充協議或契據，以及作出及採取其認為必要或合適的一切事宜及行動，以使收購協議及收購事項生效以及完成據此擬進行的交易，並作出該等董事認為必需、合適或適當的變動、修改、修訂、豁免、變更或延長有關條款及條件；
- (B) 待收購協議所載的條件達成後，方可批准買方根據收購協議收購物業；
- (C) 須待收購協議所載的條件達成及批准或同意批准代價股份上市及買賣後，方可批准授出配發及發行代價股份的特別授權；及

# 股東特別大會通告

- (D) 須待收購協議所載的條件達成及批准或同意批准代價股份上市及買賣後：
- (a) 批准根據收購協議的條款及條件配發及發行代價股份作為代價；及
  - (b) 授權董事就配發及發行代價股份作出一切行動及事宜。」

承董事會命  
新澤控股有限公司  
主席  
陶哲甫

香港，二零一零年八月四日

香港主要營業地點：

香港灣仔  
告士打道77-79號  
富通大廈  
23樓2301室

附註：

1. 隨附適用於大會的代表委任表格。
2. 有權出席大會並於會上投票的任何本公司股東，均有權委派另一名人士作為其代表，代其出席大會及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任多於一名受委代表，並於本公司股東大會上或類別大會上代其投票。受委代表毋須為股東。受委代表有權代表其所代表的個別人士股東行使該股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表其所代表的公司股東行使該股東可行使的相同權力，猶如其為個別人士股東。
3. 委任代表的文件須經委任人或其書面正式授權人簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或經正式授權職員或授權人簽署。
4. 委任代表的文件及授權書或其他經簽署的授權文件(如有)或經公證人簽署證明的授權書副本，須於文件所指定人士擬進行表決的大會或其任何續會或投票表決(視情況而定)指定舉行時間48小時前，呈送本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，否則代表委任文件將不會被視為有效。交回代表委任文件後，股東仍可親身出席有關大會並投票或以點票方式投票。
5. 倘為聯名持有人，則僅接受排名首位的持有人(不論親身或透過受委代表或代表)的投票，而不接受其他聯名持有人的投票；就此而言，排名先後乃按股東名冊內的排名次序而定。