

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告僅為提供資料之用，故並不構成收購、購買或認購下述任何本公司證券之邀請或要約。

 **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)

**中國綠景地產控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 聯合公告

- (I)由中國綠景地產控股有限公司  
收購新澤控股有限公司之控股權益；  
(II)由金利豐證券有限公司代表中國綠景地產控股有限公司  
作出可能強制性無條件現金收購要約  
以收購新澤控股有限公司之  
全部已發行股份及可換股票據  
(不包括中國綠景地產控股有限公司及與其  
一致行動之人士  
已擁有或同意收購的股份及可換股票據)  
及  
註銷全部尚未行使之購股權；  
(III)有關新澤控股有限公司出售  
Accordcity Limited及新澤管理有限公司之  
可能特殊交易、關連交易及須予通知交易；  
(IV)有關新澤控股有限公司收購  
新繼發展有限公司餘下權益之  
可能特殊交易、關連交易及須予通知交易；  
(V)成立獨立董事委員會；  
(VI)委任獨立財務顧問；  
及  
(VII)恢復買賣

新澤控股有限公司之財務顧問



中國綠景地產控股有限公司之財務顧問



新澤控股有限公司獨立董事委員會之  
獨立財務顧問

**AmCap**

*Ample Capital Limited*

豐盛融資有限公司

## 摘要

### 售股協議

根據售股協議，賣方有條件同意出售，而收購方有條件同意購買銷售股份（即858,800,792股股份，佔於本公告日期全部已發行股份約64.83%），有關股份將不附帶任何留置權、押記、產權負擔連同於售股協議訂立日期及該日之後所附帶及產生之一切權利及利益（包括本公司可能於售股協議訂立日期或之後宣派、作出或派付之所有股息及分派）。代價為每股銷售股份1.10港元，合共944,680,871.20港元。

買賣完成須待本公告「I.售股協議－售股協議之條件」一節載列之條件獲達成後方可作實。買賣完成於最後一項條件獲達成（或獲另行豁免）當日後的第五個營業日（或賣方與收購方可能書面協定的其他日期）生效（惟本公告「I.售股協議－售股協議之條件」一節第(xii)段載列之條件除外，該條件須與買賣完成同時生效）。

### 可能強制性無條件現金收購要約

緊隨買賣完成後，收購方、黃先生及與其任何一方一致行動之人士將合共擁有858,800,792股股份，佔於本公告日期已發行股份總數約64.83%。根據收購守則規則26.1及規則13，於買賣完成後，收購方將須就全部已發行股份及全部可換股票據（不包括收購方、黃先生及與其任何一方一致行動之人士已擁有或同意收購的股份及可換股票據）分別提出強制性無條件現金收購要約及相若之收購要約，以及註銷全部尚未行使之購股權。

於本公告日期，合共有(i) 1,324,606,646股已發行股份；(ii)賦予購股權持有人（為本集團若干董事及僱員）權利以行使價每股股份0.235港元認購合共23,750,000股股份之尚未行使之購股權；及(iii)本金額合共40,000,000港元及當前兌換價為每股換股股份1.10港元之尚未行使之可換股票據。

於買賣完成時，金利豐證券將按下列基準，代表收購方就全部已發行股份及可換股票據（不包括收購方、黃先生及與其任何一方一致行動之人士已擁有或同意收購的股份及可換股票據），提出強制性現金收購要約，以及註銷全部尚未行使之購股權：

- |                        |           |
|------------------------|-----------|
| a. 根據股份收購要約之每股收購股份     | 現金1.10港元  |
| b. 註銷每份行使價為0.235港元之購股權 | 現金0.865港元 |
| c. 每股面值為1港元之尚未行使之可換股票據 | 現金1.0港元   |

倘於收購要約截止前(i)因全部23,750,000份購股權獲悉數行使而將發行合共23,750,000股新股份及(ii)全部尚未行使之可換股票據轉換為36,363,636股股份，則本公司將須發行合共60,113,636股新股份，佔本公司經擴大已發行股本約4.34%，有關股份將受限於股份收購要約。按此基準，經考慮收購方於買賣完成後收購858,800,792股銷售股份後，525,919,490股收購股份將受限於股份收購要約，而致使股份收購要約生效所需的現金總額將不多於578,600,000港元。總代價之進一步詳情載於本公告「II.可能強制性

無條件現金收購要約－收購要約之總代價」各段。收購要約將由授予收購方之銀行信貸撥付。

### **新繼發展收購協議項下之新繼發展收購事項**

作為售股協議之其中一項條件，本公司直接全資附屬公司新澤企業須與Onsite訂立新繼發展收購協議，據此，新澤企業有條件收購，而Onsite有條件出售(i)15股新繼發展股份，佔於本公告日期新繼發展權益約9.615%；及(ii)新繼發展貸款。

於本公告日期，新繼發展為本公司間接擁有90.385%權益之附屬公司。緊隨完成新繼發展收購事項後，新繼發展將成為本公司間接全資附屬公司。

### **出售協議項下之出售事項**

作為售股協議之其中一項條件，新澤企業須與保證方指定之一間或個別兩間公司訂立出售協議，內容有關轉讓以下事項：(i) Accordcity Limited之全部已發行股本及股東貸款；及(ii)新澤管理有限公司之全部已發行股本。

緊隨完成出售協議後，本集團於Accordcity Limited及新澤管理有限公司將不再持有任何股本權益。

### **一般事項**

由於(i) Onsite擁有新繼發展收購協議項下全部資產(即15股新繼發展股份及新繼發展貸款)；及(ii)出售協議項下之買方須為控股股東擁有或控制之公司；故新繼發展收購協議項下之新繼發展收購事項及出售協議項下之出售事項將未能包括全部其他股東，因此根據收購守則規則25，各新繼發展收購事項及出售事項構成特殊交易，須經執行人員同意。有關同意(倘授出)須待(i)獨立董事委員會之獨立財務顧問豐盛融資公開發表其意見，表明特殊交易之條款屬公平合理；及(ii)獨立股東於本公司股東大會上以投票方式表決批准後，方可作實。

根據上市規則，(i) Onsite(由非執行董事陳智思先生之聯繫人控制之公司)與本公司全資附屬公司新澤企業將予訂立之新繼發展收購協議將構成本公司之關連交易；及(ii)控股股東擁有或控制之公司(被視為本公司之關連人士)與新澤企業將予訂立之出售協議將構成本公司之關連交易。

鑒於新繼發展收購協議及出售協議各自之條款(包括彼等各自之代價)尚未落實，且概無就新繼發展收購事項或出售事項簽署具法律約束力之協議，因此於本公告日期，尚無確定上市規則第14及14A章之交易分類。本公司將遵守相關上市規則規定，於新繼

發展收購協議及出售協議之條款落實以及相關訂約方妥為簽立新繼發展收購協議及出售協議後，本公司將刊發載列新繼發展收購協議及出售協議之主要條款之交易公告，以符合上市規則之規定。

於刊發交易公告後，一份載有(其中包括)(i)新繼發展收購協議及出售協議之詳情及；(ii)獨立董事委員會及豐盛融資就新繼發展收購協議及出售協議各自發出之意見函件；及(iii)股東特別大會通告之通函將根據上市規則及收購守則盡快寄發予股東。

收購守則規則8.2規定收購方或其代表一般應於有關要約之公告日期起計二十一日內寄發要約文件。根據收購守則規則8.2附註2，倘作出要約須預先達成一項先決條件，而該先決條件於收購守則規則8.2所指定之限期內無法達成，則須取得執行人員之同意。收購方將根據收購守則規則8.2申請執行人員同意將寄發將由收購方與本公司就收購要約聯合刊發之綜合要約及回應文件(當中將載列(其中包括)收購要約之詳情(隨附接納及轉讓或註銷表格)並納入獨立董事委員會及豐盛融資各自就收購要約發出之意見函件)之截止時間延遲至買賣完成日期後七日內或售股協議下之截止日期(即二零一四年四月十七日)(以較早日期為準)。

### **暫停及恢復股份買賣**

應本公司之要求，股份已於二零一四年一月二十二日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請由二零一四年二月十四日上午九時正起恢復股份買賣。

**售股協議須待若干條件達成後方可作實，而收購要約僅在買賣完成生效後方會提出。概不保證本公告所述之收購要約及任何交易將會落實或最終實行。因此，股東及投資者於買賣股份時務請審慎行事。**

謹此提述本公司刊發之日期為二零一三年十月二十三日、二零一三年十一月二十一日、二零一三年十一月二十七日、二零一三年十二月二十日、二零一四年一月十四日及二零一四年一月三十日之公告。於二零一四年一月二十一日，賣方與收購方訂立售股協議，據此，賣方有條件同意出售，而收購方有條件同意購買銷售股份。售股協議之主要條款載列如下：

## **I. 售股協議**

### **售股協議之日期及訂約方**

日期：                    二零一四年一月二十一日(交易時段後)

- 賣方：
- (1) Belbroughton Limited;
  - (2) 陶哲甫先生；
  - (3) 陶家祈先生；
  - (4) 陶錫祺先生；及
  - (5) 天祥事務有限公司

於本公告日期，Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生、陶錫祺先生及天祥事務有限公司分別持有651,882,278股股份、11,515,000股股份、22,701,757股股份、22,701,757股股份及150,000,000股股份，合共佔於本公司現有已發行股本約64.83%。

保證方： Belbroughton Limited

買方： 收購方，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，由黃先生最終實益及全資擁有。收購方與其唯一董事黃先生均為(i)獨立於本公司或其附屬公司、彼等各自之任何董事、高級行政人員或主要股東或彼等任何人士之聯繫人且與上述有關公司及人士並無關連之人士；及(ii)與賣方及與賣方任何一方一致行動人士並非一致行動之人士。

## 銷售股份

賣方已有條件同意出售及收購方已有條件同意購買銷售股份，即858,800,792股股份，佔於本公告日期全部已發行股份之約64.83%，且不附帶任何留置權、押記及產權負擔以及於售股協議日期及之後所附帶及產生之所有權利及利益，包括本公司於售股協議日期或之後可能宣派、作出或支付之所有股息及分派。

下文載列賣方於本公告日期所持本公司之股權權益：

賣方	所持股份數目	佔本公司 股權概約數
Belbroughton Limited <sup>(附註)</sup>	651,882,278	49.21%
陶哲甫先生	11,515,000	0.87%
陶家祈先生	22,701,757	1.71%
陶錫祺先生	22,701,757	1.71%
天祥事務有限公司	150,000,000	11.33%
總計	<u>858,800,792</u>	<u>64.83%</u>

附註： Seal United Investments Limited及United Islands Group Limited分別擁有Belbroughton Limited 20%及80%之權益。Seal United Investments Limited乃由陶哲甫先生及其配偶陶潘麗瑤女士按相等比例擁有。而United Islands Group Limited則



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按相等比例擁有。因此，Seal United Investments Limited、United Islands Group Limited連同陶哲甫先生、陶潘麗瑤女士、陶家祈先生、陶錫祺先生及陶蘊怡女士被視為於Belbroughton Limited所持有之該等651,882,278股股份擁有權益。

## 銷售股份之代價

代價為每股銷售股份1.10港元，合共為944,680,871.20港元。代價乃由收購方與賣方公平磋商後釐定，並經考慮若干因素，包括但不限於本集團之財務狀況(包括資產淨值)及表現以及現行市場價。

每股銷售股份1.10港元之代價較：

- (a) 股份於二零一四年一月二十一日(即股份於二零一四年一月二十二日上午九時正暫停買賣前之最後交易日)於聯交所所報之收市價每股1.08港元溢價約1.85%；
- (b) 股份於二零一四年一月二十二日上午九時正暫停買賣前最後連續10個交易日於聯交所所報之平均收市價(即每股股份約1.07港元)溢價約2.80%；及
- (c) 股份於二零一四年一月二十二日上午九時正暫停買賣前最後連續30個交易日於聯交所所報之平均收市價(即每股股份約1.09港元)溢價約0.92%。

代價應由收購方按下列方式支付：

- (a) 本公司刊發日期為二零一三年十一月二十七日之公告提述之由收購方存入託管戶口作為定金之20,000,000港元應視為構成按金之一部份並繼續由託管戶口持有，按金餘額應由收購方自售股協議日期起計五個營業日內支付予託管戶口，而按金應於買賣完成後支付予賣方；
- (b) 待買賣完成且賣方已履行彼等各自有關買賣完成之義務時，收購方應支付代價減按金及保留金(下文(c)所述)之金額予相關賣方；及
- (c) 應付保證方代價中相當於39,000,000港元作為保留金之金額將由託管代理持有，倘收購方於完成日期後一年內未發出索賠通知則應支付予保證方。

有關上述項目(a)，按金之餘下餘額27,234,043.56港元已由收購方根據售股協議存入託管戶口。倘由於任何條件未獲達成(或獲豁免(倘適用))或由於賣方未遵守彼等有關買賣完成之義務而導致買賣完成未落實，按金連同應計利息應退還予收購方。

## 售股協議之條件

待以下條件全部獲達成或獲豁免(視情況而定)，買賣完成方告落實：

- (i) 於售股協議及於買賣完成日期，作出之各項保證仍屬真實及準確且無誤導，猶如於售股協議日期至買賣完成期間任何時間作出各項保證無異；
- (ii) 概無發生任何事項、事件、情況或變動，以致對賣方履行或遵守彼等於售股協議下之任何責任、承諾或契諾之能力已造成、會造成或可能造成任何重大不利影響；
- (iii) 賣方及本公司在收購方接受條款的情況下已取得就完成售股協議擬進行之交易所必須或適宜之任何政府機關、監管機構或其他第三方所發出之一切核准、授權、許可、執照、證書、批准、授權、同意或其他任何形式之批准，並且仍然具備十足效力；
- (iv) 概無任何適用之法例禁止、限制或施加條件或限制，或可合理預期將禁止、限制或施加條件或限制完成售股協議項下擬進行之任何交易；
- (v) 已取得第三方一切與本公司股權變動建議有關的相關同意書及所需的批文，並且仍具備十足效力，以確保本集團全部現有重大合約權利及其他權利及資產於買賣完成後維持不變；
- (vi) 於買賣完成時，概無正在進行、尚未了結或確實面臨之任何具司法管轄權之法院、審裁處或仲裁人或任何政府機關之真正法律、行政或仲裁行動、訟案、投訴、檢控、聆訊、強制令、問訊、調查或法律程序，乃涉及禁止或限制根據售股協議擬進行之任何交易或對其施加任何條件或限制或有其他質疑；
- (vii) 所有集團內公司間負債及銀行債務經已償還，及所有現有債券經已全面、絕對及無條件釋放或解除；
- (viii) 股份之上市地位並無被撤銷，股份於完成日期前可繼續於聯交所買賣(惟任何不超過連續七個交易日或收購方可能書面協定之其他期間之短暫停止買賣或就根據售股協議擬進行之交易短暫停止買賣除外)，且聯交所及證監會並無表示彼等任何一方將因與根據售股協議擬進行之交易有關或產生之理由反對該持續上市地位；
- (ix) 聯交所及證監會告知彼等就將予發出之內容有關根據售股協議擬進行之交易之聯合公告及於聯交所網站刊發該聯合公告並無進一步意見；

- (x) 為批准新繼發展收購協議、出售協議及根據上市規則及收購守則之規定項下擬進行之交易之必要決議案獲獨立股東批准；
- (xi) 有關新繼發展收購協議、出售協議及根據收購守則規則25作為一項特殊交易項下擬進行之交易已取得行政人員認可，授予該等認可之所有條件均已達成，而該等認可在新繼發展收購協議及出售協議完成前並無撤銷。
- (xii) 新繼發展收購協議及出售協議項下之先決條件均已達成或獲豁免(惟須於股份銷售協議規定之條件下成為無條件除外)，根據買賣完成時新繼發展收購協議及出售協議各自之條款同時已完成；及
- (xiii) 每位作為董事之購股權持有人須向收購方作出不可撤回及無條件承諾，其將在收購要約截止日期前行使或促使行使其本身之全部購股權，及其將不能接受有關任何購股權之購股權收購要約。

收購方擁有絕對酌情權豁免任何條件(惟載於上文(iii)、(iv)、(ix)、(x)、(xi)及(xii)段之條件不能獲豁免)。

於售股協議日期，除載於條件(ix)、(x)及(xi)之授權及許可外，賣方與收購方並無發現其他倘未取得則會影響買賣完成之必要許可。

## **買賣完成**

買賣完成將於最後一項條件達成(或獲豁免)後的第五個營業日當日(或賣方及收購方可能以書面形式同意之其他日期)(惟載於上文第(xii)段之條件完成須與買賣完成同時達成除外)。

本公司於買賣完成時之股權架構載於下文「V.本公司股權架構」一節。

## **各方之其他義務**

### **觀察員**

- (i) 保證人向收購方承諾，其將促使本公司於售股協議簽訂後經保證人及收購方同意立即任命一名觀察員，其於觀察期內主要進駐於本公司香港辦事處及須應不時之要求向收購方報告。
- (ii) 於遵守所有適用法律之規限下，觀察者有權作為一名觀察員通知及出席本集團各公司有關相關公司之業務運營及財政事務之重要會議，不包括董事會會議，並擁有獲得有關本集團之若干資料的權利。



- (iii) 保證人須促使本公司為觀察者的審查做準備，並於實際可行情況下盡快並無論如何在買賣完成後五個營業日內(或保證人及收購方以書面協定之的其他期間)向收購方提供一份書面聲明(「**完成資產淨值報表**」)，其載有(其中包括)有關本集團旗下相關公司的任何及所有可能會對本集團之資產淨值(經扣除少數股東權益後)及以由二零一四年一月一日開始至完成日期期間計算之完成資產淨值及相關貨幣金額產生重大不利變動(此情況指本集團的資產淨值的任何減少(經扣除少數股東權益後)等於或超過1,000,000港元)之項目。

### **購股權之處理方式**

於售股協議日期起至完成日期期間，保證方須盡其合理努力，促使並非董事之每名購股權持有人就其各自之購股權之處理方式提出條款獲收購方所接受之建議書，而上述購股權持有人須各自承諾彼將不會就任何購股權(倘適用)接受購股權收購要約。

### **資產淨值擔保**

待買賣完成正式落實後，賣方向收購方承諾，倘於完成日期本集團之資產淨值(經扣除少數股東權益後)(「**完成資產淨值**」)須少於935,000,000港元(「**最低資產淨值擔保**」)，保證方及賣方人士須自收購方發出付款通知起計五個營業日內向收購方按實際金額支付全數差額(即最低資產淨值擔保與完成資產淨值之差額)。

完成資產淨值應計算如下：

$$\text{完成資產淨值} = A - B - C + D$$

而：

「A」指於本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度綜合經審核賬目所列示之本集團於二零一三年十二月三十一日之資產淨值(經扣除少數股東權益後)；

「B」指於本集團資產淨值(經扣除少數股東權益後)之任何重大不利變動。本公告內之「重大不利變動」指本集團資產淨值(經扣除少數股東權益後)之任何減少，而該減少相等於或超過1,000,000港元並且自本集團由二零一四年一月一日至完成日期止之日常及一般業務外產生或發生；

「C」以下事項之影響：

- (i) 本集團有關售股協議項下擬進行之交易而支付、產生、應計、承諾或同意支付之一切開支；及
- (ii) 出售協議項下之應收代價總額之任何金額須少於股份之總賬面值及據此交

易之股東貸款以及於完成日期與出售集團有關之商譽，而根據新繼發展收購協議之應付代價總額須多於72,000,000港元；及

「D」出售協議項下之應收代價總額之任何金額須多於股份之總賬面值及據此交易之股東貸款以及於完成日期與出售集團有關之商譽，而根據新繼發展收購協議之應付代價總額須少於72,000,000港元。

倘完成資產淨值須少於最低資產淨值擔保，收購方有權向賣方發出通知（「**付款通知**」），當中載列（其中包括）由賣方自收到完成資產淨值報表起計五個營業日內應付之金額。

### **更改名稱**

收購方向賣方承諾，其須作出一切合理步驟促使本公司、新澤企業、新繼發展及吳江新澤地產有限公司（統稱「**持牌公司**」）更改名稱，當中吳江新澤地產有限公司於買賣完成後兩年內更改名稱，而其他持牌公司則於買賣完成後一年內更改名稱。保證方承諾將促使出售集團於更改有關名稱前，無償向持牌公司授出使用「New Heritage」、「新澤」及「新繼」之名稱之許可證。

## **II. 可能強制性無條件現金收購要約**

緊隨買賣完成後，收購方、黃先生及與其任何一方一致行動之人士將合共擁有858,800,792股股份，佔於本公告日期已發行股份總數約64.83%。根據收購守則規則26.1及規則13，於買賣完成後，收購方將須就全部已發行股份及全部可換股票據（不包括收購方及與其任何一方一致行動之人士已擁有或同意收購的股份及可換股票據）分別提出強制性無條件現金收購要約及相若之收購要約，以及註銷全部尚未行使之購股權。

於本公告日期，合共有(i)1,324,606,646股已發行股份；(ii)可賦予購股權持有人（為本集團若干董事及僱員）權利以行使價每股股份0.235港元認購合共23,750,000股股份之尚未行使之購股權；及(iii)本金額合共40,000,000港元及當前兌換價為每股換股股份1.10港元之尚未行使之可換股票據。因此，除銷售股份外，(a)股份收購要約將涉及465,805,854股股份，購股權收購要約將涉及23,750,000份尚未行使之購股權（假設全部已授出而尚未行使之購股權並未於收購要約截止前獲行使）及可換股票據收購要約將涉及本金總額為40,000,000港元之可換股票據（假設全部已授出而尚未行使之可換股票據並未於收購要約截止前轉換為股份）；或(b)股份收購要約將涉及489,555,854股股份（假設全部尚未行使之購股權已於收購要約截止前獲全面行使）及可換股票據收購要約涉及本金總額為40,000,000港元之可換股票據（假設並無尚未行使之可換股票據於收購要約截止前轉換為股份）；或(c)股份收購要約將涉及525,919,490股股份（假設全部尚未行使之購股權及可換股債券已於收購要約截止前獲全面行使或轉換為股份（視情況而定））。

倘於收購方作出股份收購要約時，並無尚未行使之購股權或可換股票據，則不會作出購股權收購要約或可換股票據收購要約(視情況而定)。

除於上文披露之尚未行使之購股權及可換股票據外，本公司概無任何可於本公告日期時轉換為股份之尚未行使之認股權證、購股權、衍生工具或其他有關證券(定義見收購守則規則22附註4)。

於本公告日期，收購方、黃先生及與其任何一方一致行動之人士概無擁有、控制或指示或持有股份或本公司的可換股證券、認股權證或購股權之任何投票權或權利。

## 收購要約之主要條款

於買賣完成時，金利豐證券將按下列基準，代表收購方就全部已發行股份、全部尚未行使之購股權及可換股票據(不包括收購方、黃先生或與其任何一方一致行動之人士已擁有或同意收購的股份、購股權及可換股票據)，提出強制性現金收購要約：

### 股份收購要約

根據股份收購要約之每股收購股份 現金1.10港元

每股收購股份1.10港元之價格相當於根據售股協議每股銷售股份之購入價，並較每股股份於二零一四年一月二十一日(即股份於二零一四年一月二十二日暫停股份買賣前於聯交所之最後交易日)之收市價溢價，及本公告內「I.售股協議－銷售股份之代價」數段所載之股份截至二零一四年一月二十一日(包括該日)於聯交所所報之平均收市價。

根據本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告，本集團於二零一三年六月三十日之股東應佔未經審核綜合資產淨值約946,360,000港元，相等於約每股0.73港元(根據當時已發行1,291,048,465股股份總數)。

根據股份收購要約，將予以收購之股份須悉數繳足且不附帶任何留置權、押記及產權負擔連同於股份收購要約訂立日期所附帶及應計之一切權利及利益(包括有權收取可能於股份收購要約訂立日期或之後本公司宣派、作出或派付之所有股息及分派)。

### 購股權收購要約

註銷行使價為0.235港元之每份購股權 <sup>(附註)</sup> 現金0.865港元

於本公告日期，有23,750,000份未行使之購股權，授予購股權持有人以按每股0.235港元之行使價認購股份。該等未行使之購股權乃按：(a)1,000,000份購股權由陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生(均為執行董事及賣方人士)；(b)4,000,000份購股權由執行董事江淼森先生；(c)9,000,000份購股權由執行董事嚴振亮先生；及(d)7,750,000份購股權由本集團若干僱員持有。由於未行使之購股權之行使價低於股份收購要約價，故全部購股權均為價內購股權且將受限於購股權收購要約。根據購股

權收購要約，每份購股權價0.865港元指於股份收購要約下每股股份之收購要約價1.10港元減購股權行使價。

### 可換股票據收購要約

每股面值1港元之尚未行使之可換股票據

現金1.0港元

本金總額為40,000,000港元之尚未行使之可換股票據可按每股股份兌換價1.10港元換算為合共36,363,636股股份。根據每股收購股份1.10港元之股份收購要約價除以每股股份1.10港元之可換股票據之現有兌換價，於可換股票據收購要約下，每份尚未行使之面值1港元之可換股票據之收購要約價為1.0港元。

附註：根據購股權收購要約，每份購股權之收購要約價如下表所示：

授出日期	尚未行使之購股權 可予行使之期間	每股股份 之行使價 港元	於全面行使尚未 行使之購股權後 將予發行之 新股份之數目	每份購股 權之收購 要約價 港元
二零一二年 九月四日	二零一二年九月四日至 二零一七年九月三日	0.235	23,750,000	0.865

售股協議須待條件達成後方可作實，且收購要約僅於買賣完成發生時作出。現時無法保證收購要約或本公告提述之任何交易將會落實或最終得以完成。因此，股東及投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### 收購要約之代價總額

倘於收購要約結束前無購股權獲行使及無可換股票據獲兌換為股份，且假設股份收購要約獲悉數接納，收購方以每股發售股份1.10港元之收購要約價格支付之現金代價額為512,386,439.40港元。基於上文所述，假設購股權收購要約獲悉數接納，收購方支付購股權收購要約之現金代價總額為20,543,750港元。且假設可換股票據收購要約獲悉數接納，收購方支付可換股票據收購要約之現金代價總額為40,000,000港元。基於此，收購方支付收購要約之現金代價總額將不超過573,000,000港元。

倘(i)全部23,750,000份購股權獲悉數行使，其中將發行23,750,000股新股份；及(ii)於收購要約結束前，全部尚未兌換之可換股票據將兌換為36,363,636股股份，本公司將須發行總數為60,113,636股新股份，佔本公司已擴大發行股本之約4.34%，惟須遵守股份收購要約。基於此，於買賣完成後，收購方將收購858,800,792股銷售股份，525,919,490收購要約股份須遵守股份收購要約，而股份收購要約所需之現金總額將不超過578,600,000港元。

收購要約將由收購方授權之銀行貸款融資提供資金。

金利豐財務作為收購方有關收購要約之財務顧問，可信納收購方其有充足財務資源，以滿足收購要約獲悉數接納所需。

### **接納收購要約之影響**

待買賣完成發生後，收購要約將成為無條件。

股份收購要約一經獲得接納後，股東將出售彼等不附帶留置權、押記及產權負擔之股份並連同附帶於股份之一切權利，以及於訂立股份收購要約日期(即收購方就收購要約刊發之收購要約文件或綜合要約及回應文件之寄發日期)或之後建議、宣派、作出或派付之所有股息及分派。

任何股東接納股份收購要約將被視為構成該人士作出一項保證，即該人士保證其根據股份收購要約所出售之全部股份均不附帶任何留置權、押記、購股權、索償、衡平權、不利權益、第三方權利或產權負擔，並連同所有應計或隨附之所有權力，包括但不限於，收取於訂立股份收購要約日期或之後宣派、作出或派付之股息及分派(如有)之權利。除根據收購守則所容許外，接納股份收購要約不可撤回及不能撤回。

可換股票據收購要約一經獲得接納後，可換股票據持有人被視為已向收購方作出保證，保證收購方將予收購之可換股票據於作出可換股票據收購要約日期(即收購方就收購要約刊發之收購要約文件或綜合要約及回應文件之寄發日期)或之後不附帶任何留置權、索償、產權負擔及任何第三方權利，並連同附帶之所有權利。接納可換股票據收購要約後，即成為不可撤回及不得收回，惟收購守則容許者除外。

購股權收購要約一經獲得接納後，購股權持有人被視為已向收購方作出保證，保證購股權於作出購股權收購要約日期(即收購方就收購要約刊發之收購要約文件或綜合要約及回應文件之寄發日期)或之後不附帶任何留置權、索償、產權負擔及任何第三方權利，且購股權將被註銷及放棄，連同附帶之所有權利。接納購股權收購要約後，即成為不可撤回及不得收回，惟收購守則容許者除外。

### **香港印花稅**

假設收購要約於買賣完成時提出，(i)接納股份收購要約及可換股票據收購要約之賣方，須支付賣方香港從價印花稅，稅率為有關接納應付數額之中每1,000港元(不足1,000港元亦作1,000港元計算)支付1港元，將於接納股份收購要約及可換股票據收購要約之股份持有人及可換股票據持有人之應付款項中扣除(視情況而定)；及(ii)收購方將按其應佔部分承擔買方香港從價印花稅，稅率為有關接納應付數額之中每1,000港元(不足1,000港元亦作1,000港元計算)支付1港元，並將負責向香港印花稅署支付，應就買賣根據股份收購要約有效提呈以供接納之股份及轉讓根據可換股票據收購要約有效提呈以供接納之可換股票據支付之印花稅。

接納購股權收購要約毋須支付印花稅。

## 付款

接納收購要約之現金付款將儘快但不遲於收購方接獲有關各項接納完成及有效之所有權文件日期七個營業日(定義見收購守則)內支付。

## 海外股東及購股權及可換股票據之海外持有人

由於向並非香港居民之人士提出收購要約，將受有關人士所處司法權區之法律影響。屬於香港境外司法權區之公民、居民或國民之海外股東及購股權及可換股票據之海外持有人應遵守任何適用法律或監管規定，及在有需要時尋求法律意見。有意接納收購要約之海外股東及購股權及可換股票據之海外持有人須負責自行確定就接納收購要約而全面遵守相關司法權區之法律及法規(包括就該等司法權區取得任何可能需要之政府或其他同意，或遵守其他必要之手續及支付該等司法權區之任何應繳轉讓稅或其他稅項)。

## 其他安排

收購方確認，除本公告披露者外，於本公告日期：

- (i) 收購方、黃先生及／或與彼等任何一方一致行動之人士概無接獲任何有關接納收購要約之不可撤銷承諾；
- (ii) 收購方、黃先生及／或與其任何一方一致行動之任何人士概無就本公司證券訂立尚未行使之衍生工具；
- (iii) 概無訂有與收購方或本公司股份有關且可能對收購要約而言屬重大之安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式作出)(按收購守則規則22附註8所述)；
- (iv) 除售股協議外，收購方、黃先生及／或與其任何一方一致行動之人士概無訂立有關可能會或不會援引或尋求援引收購要約先決條件或條件之情況之協議或安排；及
- (v) 收購方、黃先生及／或任何與其任何一方一致行動之人士概無借入或借出本公司之有關證券(定義見收購守則規則22附註4)。

## 有關本集團之資料

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，於二零零五年十二月二日起於聯交所主板上市。本集團主要在中國從事物業發展及物業投資。



本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得股東應佔之經審核綜合純利約8,210,000港元，而於截至二零一三年六月三十日止六個月則錄得股東應佔之未經審核綜合純利則約7,530,000港元。於二零一三年六月三十日，股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值約946,360,000港元。

### **有關收購方之資料及其對本集團之意向**

收購方為於二零零七年十二月十八日在開曼群島註冊成立之有限公司，收購方為一間投資控股公司並由黃先生間接並實益擁有。

黃先生，51歲，收購方之唯一董事。黃先生擁有主要在中國從事物業發展業之多年經驗，覆蓋多個城市，包括但不限於深圳、珠海及化州。黃先生之經驗包括發展商業及住宅綜合項目，涵蓋辦公室、購物商場、服務式公寓及酒店。黃先生亦有於中國提供物業管理服務。

收購方擬於緊隨完成收購要約後繼續本集團之業務。除出售協議項下擬進行之交易外，收購方無意出售本公司現有業務。收購方將於收購要約完成後，對本公司營運進行詳細檢討，旨在制訂可持續發展企業策略，拓闊其收入來源，其中或會包括於適當時候重新調配本公司資源。於本公告日期，收購方並無計劃向本公司注入其任何資產。

### **本公司董事會成員之建議變動**

預期現任執行董事陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生以及現任非執行董事陳智思先生將會辭任。有關辭任將於收購要約截止日期後生效，以符合收購守則規則7。收購方目前擬提名新董事加入董事會，以遵守收購守則、上市規則及本公司之組織章程細則。本公司將根據收購守則及上市規則第13.51(2)條之規定，於適當時候就董事會成員之變動另行刊發公告。

倘進一步委任新董事，本公司及收購方將共同另行刊發公告。收購方提名之董事，其任命將不會早於收購方及本公司為遵守收購守則規則26.4而就收購要約共同發出之綜合收購要約及回應文件之寄發日期前生效。

### **本公司之上市地位**

收購方擬於收購要約截止後維持本公司在聯交所之上市地位，且無意行使任何強制收購全部股份之權利。收購方之唯一董事及將予委任之新董事，將共同及個別向聯交所承諾，於收購要約截止後，採取適當步驟以確保本公司得以遵守上市規則訂明之最低公眾持股量規定。

聯交所已表明，倘於收購要約截止時，由公眾人士持有之股份少於適用於本公司之最低規定百分比(即25%)，或倘聯交所相信：

- (a) 股份之買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (b) 公眾人士持有之股份不足以維持有秩序之市場，

則其將考慮行使酌情權以暫停股份買賣。聯交所亦將密切監察本公司進行之所有資產收購或出售。根據上市規則，聯交所依據上市規則有權將一連串交易合併計算，任何有關交易可能導致本公司被視作新上市申請人處理，並須遵守上市規則所載之新申請人規定。

### III. 有關新繼發展收購協議項下之新繼發展收購事項之資料

作為售股協議之其中一項條件，本公司直接全資附屬公司新澤企業須與Onsite訂立新繼發展收購協議，據此，新澤企業有條件收購，而Onsite有條件出售(a)15股新繼發展股份，佔於本公告日期新繼發展權益約9.615%；及(b)新繼發展貸款。

於本公告日期，新繼發展為本公司間接擁有90.385%權益之附屬公司。緊隨完成新繼發展收購事項後，新繼發展將成本公司間接全資附屬公司。

#### 有關新繼發展之資料

新繼發展集團主要在中國蘇州從事物業發展及投資，包括錦澤苑、錦華苑、錦麗苑、錦寧閣、錦昌苑及錦盛苑之住宅項目。

#### 有關Onsite之資料

Onsite為於英屬維爾京群島註冊成立之公司，分別由亞洲金融集團(控股)有限公司(「亞洲金融控股」)及Ultra Plan Limited實益擁有70%及30%。Onsite之主要業務為投資控股，於本公告日期，其擁有新繼發展9.615%之股本權益。

亞洲金融控股為一間其股份於聯交所上市之公司(股份代號：662)，該公司連同其附屬公司主要從事提供保險及投資服務。Ultra Plan Limited為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。亞洲金融控股及Ultra Plan Limited均被視為由本公司非執行董事兼亞洲金融控股執行董事陳智思先生之聯繫人控制。因此，Onsite被視為由陳智思先生之聯繫人控制，因而為本公司之關連人士。

於本公告日期，亞洲金融控股及其全資附屬公司(即亞洲保險有限公司)為可換股票據持有人，持有本金額合共40,000,000港元之可換股票據，並為持有合共31,818,181股股份之股東。

## 特殊交易及關連交易

由於Onsite擁有新繼發展收購協議項下全部資產(即15股新繼發展股份及新繼發展貸款)，故新繼發展收購協議項下之新繼發展收購事項將未能包括全部其他股東，因此根據收購守則規則25，新繼發展收購事項構成特殊交易，須經執行人員同意。有關同意(倘授出)須待(i)獨立董事委員會之獨立財務顧問豐盛融資公開發表其意見，表明特殊交易之條款屬公平合理；及(ii)獨立股東於本公司股東大會上以投票方式表決批准後，方可作實。

誠如上文「有關Onsite之資料」一段所提及，Onsite為本公司之關連人士。因此，新澤企業與Onsite將予訂立之新繼發展收購協議構成本公司之關連交易。

鑒於新繼發展收購協議之條款(包括新繼發展收購事項之代價)尚未落實，且概無就新繼發展收購事項簽署具法律約束力之協議，因此於本公告日期，尚無確定上市規則第14及14A章之交易分類。於新繼發展收購協議之條款落實以及相關訂約方妥為簽訂新繼發展收購協議後，本公司將遵守相關上市規則之規定。

## IV. 有關出售協議項下之出售事項之資料

作為售股協議之其中一項條件，新澤企業須與保證方指定之一間或兩間公司訂立出售協議，內容有關轉讓以下事項：(i)Accordcity Limited之全部已發行股本及股東貸款；及(ii)新澤管理有限公司之全部已發行股本。

緊隨完成出售協議後，本集團於Accordcity Limited及新澤管理有限公司將不再持有任何股本權益。

### 有關Accordcity Limited之資料

Accordcity Limited為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。其主要資產為其於北京亮馬河大廈有限公司之30.05%股本權益。北京亮馬河大廈有限公司餘下69.95%權益分別由北京首都旅游集團有限責任公司及新加坡置業管理(私人)有限公司擁有50%及19.95%，北京首都旅游集團有限責任公司及新加坡置業管理(私人)有限公司及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

北京亮馬河大廈有限公司為一間於一九八六年一月三十一日在北京成立之中外股份合營企業。其主要業務為於中國擁有酒店及投資物業，並主要營運及發展北京亮馬河綜合項目。

### 有關新澤管理有限公司之資料

新澤管理有限公司為本公司之間接全資附屬公司，主要業務為投資控股。其持有長佳控股有限公司及New Heritage (IP) Limited(新澤(產業)有限公司)之全部股權。

長佳控股有限公司之主要業務為物業投資，現時擁有現用作本集團於香港之主要營業地點之富通大廈物業，及該座大廈第二層之第28及51號之兩個停車位。另一方面，New Heritage (IP) Limited(新澤(產業)有限公司)之主要業務為持有本集團商標。

### **特殊交易及關連交易**

由於出售協議項下之買方須為控股股東擁有或控制之公司，故出售協議項下之出售事項將未能包括全部其他股東，因此根據收購守則規則25附註4，出售事項構成特殊交易，須經執行人員同意。有關同意(倘授出)須待(i)獨立董事委員會之獨立財務顧問豐盛融資公開發表其意見，表明特殊交易之條款屬公平合理；及(ii)獨立股東於本公司股東大會上以投票方式表決批准後，方可作實。

鑒於出售協議項下之買方須為控股股東擁有或控制之公司，買方將被視為本公司之關連人士。因此，將訂立之出售協議將構成本公司之關連交易。

鑒於出售協議之條款(包括代價)尚未落實，且概無就出售事項簽署具法律約束力之協議，因此於本公告日期，尚無確定上市規則第14及14A章之交易分類。於出售協議之條款落實以及相關訂約方妥為簽立出售協議後，本公司將遵守相關上市規則之規定。

## V. 本公司之股權架構

下表載列本公司(i)於本公告日期；及(ii)緊隨買賣完成後(假設(a)於買賣完成前，概無尚未行使之購股權及可換股票據獲行使或兌換為股份(視情況而定)；(b)董事已悉數行使授予彼等之尚未行使之購股權及概無僱員行使授予彼等之任何購股權以及可換股票據持有人並無兌換任何可換股票據；及(c)已授出之所有購股權均已獲行使及可換股票據持有人已悉數兌換尚未行使之可換股票據)之股權架構。

股東名稱	於本公告日期		於買賣完成時 (附註1)		於買賣完成時 (附註2)		於買賣完成時 (附註3)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
<b>賣方</b>								
- Belbroughton Limited	651,882,278	49.21%	-	-	-	-	-	-
- 陶哲甫先生	11,515,000	0.87%	-	-	1,000,000	0.07%	1,000,000	0.07%
- 陶家祈先生	22,701,757	1.71%	-	-	1,000,000	0.07%	1,000,000	0.07%
- 陶錫祺先生	22,701,757	1.71%	-	-	1,000,000	0.07%	1,000,000	0.07%
- 天祥事務有限公司	150,000,000	11.33%	-	-	-	-	-	-
	<u>858,800,792</u>	<u>64.83%</u>	-	-	<u>3,000,000</u>	<u>0.21%</u>	<u>3,000,000</u>	<u>0.21%</u>
<b>收購方及與其一致行動之人士</b>	-	-	858,800,792	64.83%	858,800,792	64.06%	858,800,792	62.02%
<b>董事</b>								
- 江森森先生	4,500,000	0.34%	4,500,000	0.34%	8,500,000	0.63%	8,500,000	0.61%
- 嚴振亮先生	4,976,605	0.38%	4,976,605	0.38%	13,976,605	1.04%	13,976,605	1.01%
<b>可換股票據持有人</b>	31,818,181	2.40%	31,818,181	2.40%	31,818,181	2.38%	68,181,817	4.92%
<b>購股權持有人(董事除外)</b>	-	-	-	-	-	-	7,750,000	0.56%
<b>公眾股東</b>	<u>424,511,068</u>	<u>32.05%</u>	<u>424,511,068</u>	<u>32.05%</u>	<u>424,511,068</u>	<u>31.68%</u>	<u>424,511,068</u>	<u>30.67%</u>
<b>合計</b>	<u>1,324,606,646</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,324,606,646</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,340,606,646</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,384,720,282</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 假設於買賣完成前概無購股權及可換股票據獲行使或兌換為股份(視情況而定)
2. 假設董事已行使全部授予彼等之購股權，且概無僱員行使任何授予彼等之購股權以及概無可換股票據持有人兌換任何可換股票據
3. 假設全部購股權已獲行使，且可換股票據持有人悉數兌換任何尚未行使之可換股票據

## VI. 交易披露

根據收購守則規則3.8，(i)謹此提醒本公司各聯繫人(包括擁有或控制任何類別有關證券5%或以上之人士)及收購方須根據收購守則之規定披露彼等於本公司之交易；及(ii)收購守則規則22附註11之全文轉載如下：

### 「股票經紀、銀行及其他中介人之責任

代客買賣有關證券之股票經紀、銀行及其他人士，都負有一般責任在彼等能力所及之範圍內，確保客戶知悉規則22下聯繫人及其他人士應有之披露責任，及該等客戶願意履行有關責任。直接與投資者進行交易之自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下提請注意相關規則。但假如在任何7日之期間內，代客進行之任何有關證券之交易總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於100萬元，該規定將不適用。

該項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身交易之責任，不論交易所涉及之總額為何。

對於執行人員就交易進行之查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易之人士應該明白，股票經紀及其他中介人將向執行人員提供該等交易之有關資料(包括客戶身分)，而此乃彼等合作之其中一環。」

## VII. 一般事項

### 財務顧問

金利豐財務已獲委任為收購方之財務顧問。東英已獲委任為本公司之財務顧問。

### 獨立董事委員會

已成立由全體獨立非執行董事(即王家偉先生、孫立勳先生及陳樂文先生)組成之獨立董事委員會，彼等各自概無於收購要約、出售協議、新繼發展收購協議及據此擬進行之各項交易中擁有任何直接或間接權益。本公司現擁有一名非執行董事，即陳智思先生。如上文「III.有關新繼發展收購協議項下之新繼發展收購事項之資料—有關Onsite之資料」一節所載述，Onsite(即新繼發展收購事項之賣方)由陳智思先生之聯繫人控制，因此，陳智思先生於新繼發展收購事項及收購要約之結果中擁有間接權益。基於此，陳智思先生並未加入獨立董事委員會。獨立董事委員會將(i)審議出售協議及新繼發展收購協議之條款之公平性及合理性並就此向獨立股東提供意見，及(ii)審議收購要約之條款並就是否接納收購要約向股東、購股權持有人及可換股票據持有人提供意見。



## 委任獨立財務顧問

豐盛融資已獲本公司委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問，以就出售協議、新繼發展收購協議及收購要約之條款提供意見。委任豐盛融資已獲獨立董事委員會批准。

## 交易公告

一旦有關訂約方正式簽立新繼發展收購協議及出售協議，本公司將根據上市規則及收購守則作出交易公告，當中載列該等協議之主要條款。

## 致股東之通函

於刊發交易公告後，一份載有(其中包括)(i)新繼發展收購協議及出售協議之詳情；(ii)獨立董事委員會及豐盛融資就新繼發展收購協議及出售協議各自發出之意見函件；及(iii)股東特別大會通告之通函將根據上市規則及收購守則盡快寄發予股東。

## 寄發綜合文件

收購守則規則8.2規定收購方或其代表一般應於有關要約之公告日期起計二十一日內寄發要約文件。根據收購守則規則8.2附註2，倘作出要約須預先達成一項先決條件，而該先決條件於收購守則規則8.2所指定之限期內無法達成，則須取得執行人員之同意。收購方將根據收購守則規則8.2申請執行人員同意將寄發將由收購方與本公司就收購要約聯合刊發之綜合要約及回應文件(當中將載列(其中包括)收購要約之詳情(隨附接納及轉讓或註銷表格)並納入獨立董事委員會及豐盛融資各自就收購要約發出之意見函件)之截止時間延遲至買賣完成日期後七日內或售股協議下之截止日期(即二零一四年四月十七日)(以較早日期為準)。

## VIII. 暫停及恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已於二零一四年一月二十二日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請由二零一四年二月十四日上午九時正起恢復股份買賣。

## IX. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具以下涵義：

「一致行動」 指 具有收購守則賦予之涵義

「豐盛融資」	指	豐盛融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會之獨立財務顧問
「聯繫人」	指	具有上市規則或收購守則(視文義而定)賦予之涵義
「銀行債務」	指	收購方與賣方協定之將於買賣完成前償還之由本集團欠付或應付銀行之本金、利息及其他款項及債務(包括但不限於所有罰金、違約利息、手續費、費用及成本)
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業之日子(不包括星期六及於香港上午九時正至下午五時正期間任何時間已懸掛且於中午十二時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之任何日子)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「可換股票據持有人」	指	可換股票據持有人，即亞洲金融及亞洲保險有限公司
「可換股票據收購要約」	指	金利豐證券代表收購方根據收購守則就全部尚未行使之可換股票據提出之強制性無條件現金收購要約
「本公司」	指	新澤控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成日期」	指	售股協議、新繼發展收購協議及出售協議同時完成之日期
「條件」	指	售股協議之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	每股銷售股份1.10港元，為收購方就銷售股份應付之代價
「控股股東」	指	Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生

「可換股票據」	指 本公司於二零一一年九月三十日發行之本金總額為75,000,000港元之可換股票據，每年就不時未償還之本金額按6%計息。於本公告日期，可換股票據之未償還本金總額為40,000,000港元
「按金」	指 相當於應付各賣方之代價百分之五之金額
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 新澤企業向保證方指定之一間或個別兩間公司轉讓Accordcity Limited之全部已發行股本及股東貸款以及新澤管理有限公司之全部已發行股本
「出售協議」	指 新澤企業與保證方指定之一間或兩間公司就轉讓Accordcity Limited之全部已發行股本及股東貸款以及新澤管理有限公司之全部已發行股本而訂立之有條件買賣協議
「出售集團」	指 根據出售協議將予出售之本集團以下成員公司，即Accordcity Limited、新繼企業有限公司、新澤管理有限公司、長佳控股有限公司及新澤(產業)有限公司
「股東特別大會」	指 本公司將召開之股東特別大會，以就出售協議及新繼發展收購協議(連同根據該等協議擬進行之所有交易)尋求獨立股東之批准
「產權負擔」	<p data-bbox="644 1229 1498 1312">指 (i) 任何按揭、押記、質押、留置權、押貨預支、產權負擔或其他任何類型之抵押安排；</p> <p data-bbox="644 1355 1498 1438">(ii) 任何購股權、衡平權、索償、反向權益或任何類型之其他第三方權利；</p> <p data-bbox="644 1481 1498 1564">(iii) 任何其權利附屬於該第三方任何權利之任何安排；或</p> <p data-bbox="644 1606 1133 1647">(iv) 任何抵銷之合約權利，</p> <p data-bbox="644 1689 1498 1736">包括設立或促使設立，或允許或容受設立或存續上述任何事項之任何協議或承擔</p>

「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或執行董事之任何代表
「現有證券」	指	餘下集團為就出售集團(包括其相聯公司)之任何債務或負債作抵押而提供之所有擔保、彌償保證或其他證券，包括但不限於為就償還銀行債務作抵押而向銀行提供之本集團物業及其他資產之產權負擔
「富通大廈物業」	指	位於香港灣仔告士打道77-79號富通大廈23樓2301室之辦公物業單位
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事，即王家偉先生、孫立勳先生及陳樂文先生組成
「獨立股東」	指	賣方、Onsite、亞洲金融、亞洲保險有限公司及彼等各自之聯繫人及與上述任何一方一致行動之人士以外之股東以及並無參與新繼發展收購事項或出售事項或於當中擁有權益之人士
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司或彼等各自之任何聯繫人之任何董事、主要行政人員或主要股東且與彼等概無關連之任何人士
「賣方人士」	指	陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生
「集團間負債」	指	餘下集團與出售集團(包括其相聯公司)之間之任何負債，不包括新澤企業有限公司向Accordcity Limited墊付之股東貸款
「金利豐財務」	指	金利豐財務顧問有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為收購方有關收購要約之財務顧問
「金利豐證券」	指	金利豐證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團，並代表收購方提出收購要約
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「黃先生」	指	黃康境先生
「新澤企業」	指	新澤企業有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之直接全資附屬公司
「新繼發展」	指	新繼發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司間接擁有90.385%權益之附屬公司
「新繼發展收購事項」	指	新澤企業根據新繼發展收購協議所載之條款向Onsite收購15股新繼發展股份及新繼發展貸款
「新繼發展收購協議」	指	Onsite與新澤企業就新繼發展收購事項將訂立之有條件買賣協議
「新繼發展集團」	指	新繼發展及其附屬公司
「新繼發展貸款」	指	新繼發展於售股協議日期應付及欠付Onsite之為數26,460,000港元之不計息股東貸款
「新繼發展股份」	指	新繼發展已發行股本中每股面值1港元之普通股
「觀察期」	指	售股協議日期至完成日期之期間
「收購股份」	指	股份收購要約相關之股份
「收購方」	指	中國綠景地產控股有限公司，一間於二零零七年十二月十八日於開曼群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由黃先生最終實益擁有
「收購要約」	指	股份收購要約、購股權收購要約及可換股票據收購要約
「Onsite」	指	Onsite Investment Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由亞洲金融(控股)有限公司控制
「購股權收購要約」	指	金利豐證券代表收購方根據收購守則就註銷全部尚未行使之購股權將提出之強制性無條件現金收購要約
「購股權」	指	根據本公司於二零零五年十一月十四日採納之購股權計劃授予本公司董事及僱員並於本公告日期仍未行使之購股權，賦予其持有人權利可按行使價每股股份0.235港元認購新股份

「購股權持有人」	指	購股權之持有人
「東英」	指	東英亞洲有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，並為本公司之財務顧問
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示其地址位於香港境外之股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括台灣、澳門及香港
「餘下集團」	指	除出售集團外之本集團
「保留金」	指	39,000,000港元
「買賣完成」	指	售股協議之完成
「銷售股份」	指	根據售股協議將由收購方收購之合共858,800,792股股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份收購要約」	指	金利豐證券代表收購方根據收購守則將按每股股份1.10港元，就收購方、黃先生或與其任何一方一致行動之人士尚未擁有或同意收購之全部已發行股份提出之強制性無條件現金收購要約
「售股協議」	指	收購方及賣方就買賣銷售股份所訂立日期為二零一四年一月二十一日之有條件售股協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「交易公告」	指	本公司於相關訂約方訂立新繼發展收購協議及出售協議後，就新繼發展收購事項及出售事項發出之公告
「賣方」	指	Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生、陶錫祺先生及天祥事務有限公司



「保證」	指	賣方根據售股協議作出之聲明、保證及承諾
「保證方」	指	Belbroughton Limited
「%」	指	百分比

承董事會命  
**新澤控股有限公司**  
 副主席兼執行董事  
**陶家祈**

承唯一董事命  
**中國綠景地產控股有限公司**  
 唯一董事  
**黃康境**

香港，二零一四年二月十三日

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。

本公司董事願共同及個別就本公告所載資料(有關收購方及其聯繫人之資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本公告所表達之意見(收購方及其聯繫人所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，本公告概無遺漏任何其他事實以致本公告任何陳述有所誤導。

於本公告日期，收購方之唯一董事為黃康境先生。

收購方之唯一董事願就本公告所載資料(有關本集團、賣方及其各自聯繫人之資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所知，本公告所表達之意見(本集團、賣方及其各自聯繫人所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，本公告概無遺漏任何其他事實以致本公告任何陳述有所誤導。