

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



CGL
沿海綠色家園®

沿海綠色家園有限公司

COASTAL GREENLAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：1124)

須予披露及關連交易

董事會宣佈，於二零零八年二月二十六日，沿海物業、AG Shenyang II及本公司訂立修訂協議，以修訂金豪協議若干條款。

根據上市規則第14A章，AG Shenyang II為AG Coastal之聯繫人士。AG Coastal於順豪（本公司之間接非全資附屬公司）之全部已發行股本中擁有50%權益。AG Shenyang II為本公司之關連人士。

由於本公司與各自之間有關連及聯繫之各方訂立金威協議及修訂協議，因此，根據上市規則，經修訂金豪出售與金威出售於合併計算時構成本公司之非豁免關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。根據上市規則第14.06條，經修訂金豪出售與金威出售於合併計算時亦構成本公司之須予披露交易。

根據上市規則第14A章，AG Coastal及其聯繫人士須就決議案放棄投票。於本公佈日期，AG Coastal及其聯繫人士並無擁有任何股份權益。因此，概無股東須就決議案放棄投票。

本公司將成立一個由獨立非執行董事鄧立人先生、羅健豪先生及黃繼昌先生組成之獨立董事委員會，就修訂協議、經修訂金豪出售、認沽權及認購權是否公平合理向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問就此向獨立董事委員會提供意見。

一份載有（其中包括）修訂協議、經修訂金豪出售、認沽權及認購權之進一步資料、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件、獨立董事委員會致獨立股東函件及股東特別大會通告之通函將於本公佈刊發後21日內寄發予股東。

謹提述本公司日期為二零零七年七月十日之公佈及日期為二零零七年八月一日之通函，內容有關（其中包括）沿海物業向AG Shenyang II出售金豪資本中之股份。

金豪協議各訂約方已同意訂立修訂協議以修訂金豪協議若干條款。

修訂協議

日期： 二零零八年二月二十六日

訂約方： (1) 沿海物業
(2) AG Shenyang II
(3) 本公司

AG Shenyang II主要從事投資控股。AG Shenyang II之控股公司為Angelo Gordon。

由於AG Shenyang II為AG Coastal之聯繫人士而AG Coastal於順豪（本公司之間接非全資附屬公司）之全部已發行股本中擁有50%權益，故AG Shenyang II為本公司之關連人士。

條件

修訂協議須待本公司獨立股東於將予召開及舉行之股東特別大會上通過批准修訂協議及據此擬進行之交易（包括但不限於訂立新協議及據此擬進行之交易）之普通決議案後方告完成。

倘條件於二零零八年五月三十日或各方可能同意之其他日期或之前尚未達成，修訂協議將告停止及終結。

完成

修訂協議將於修訂協議所載之條件達成之日起計三日內（或各方可能同意之其他日期）完成。

修訂協議完成後，(i)修訂協議各方須簽署新協議，而金豪協議將告失效，由新協議全面取代；(ii)順林與AG香港將訂立認購協議；(iii)沿海物業、AG Shenyang II、項目公司二及本公司將訂立聯合投資協議，當中載列項目公司二之經營及管

理，以及沿海物業、AG Shenyang II、本公司及項目公司二股東之權利及責任，尤其認沽權、認購權及AG Shenyang II可予行使之退股權，以(a)促使AG香港出售其於項目公司二之權益連同項目公司二結欠AG香港之所有股東貸款（如有）；或(b)在項目二期已出售總銷售建築面積達95%時，向順林出售AG香港權益；及(iv)順林與AG香港須簽署經修訂章程並呈交中國有關當局核批。有關認沽權及認購權之進一步詳情，請分別參閱下文「認沽權」及「認購權」兩節。

新協議

- 訂約方：
- (1) 沿海物業
 - (2) AG Shenyang II
 - (3) 本公司

促成增加註冊資本及認購

根據新協議，沿海物業須促使項目公司二將註冊資本增加8,000,000美元（約相當於62,240,000港元）至18,000,000美元（約相當於140,040,000港元），其後AG Shenyang II須促使AG香港認購所增加註冊資本中3,600,000美元（約相當於28,010,000港元），而沿海物業須促使順林認購所增加註冊資本中4,400,000美元（約相當於34,230,000港元）。

於本公佈日期，項目公司二全部註冊資本均由順林實益擁有，而順林全部已發行股本由金豪實益擁有，而金豪全部已發行股本由沿海物業實益擁有。

順林及AG香港主要從事投資控股。

緊隨符合中國法例規定後，項目公司二之股權將分別由順林及AG香港實益擁有80%及20%。

代價

對於沿海物業促使項目公司二增加註冊資本及順林出資項目公司二之註冊資本以及項目公司二及順林完成新協議項下擬進行之一切交易及其他相關文件，AG Shenyang II應付沿海物業之代價為相當於人民幣42,720,000元（約相當於42,720,000港元）之美元減3,600,000美元（約相當於28,010,000港元），即AG香港根據認購協議須就認購支付項目公司二之款額。

根據金豪協議支付作為按金之款額應視為將由金豪協議轉至新協議，並由AG Shenyang II於緊隨簽署新協議後支付予沿海物業作為初步購買費。

認購費3,600,000美元（約相當於28,010,000港元）須由AG Shenyang II於獲得相關中國政府機關批准增加項目公司二之註冊資本後三十日內向項目公司二支付。

購買費餘額須由AG Shenyang II於完成時向沿海物業支付。

本集團就項目公司二持有之資產付出之原成本約為183,260,000港元。

代價（包括購買費及認購費）乃經參考項目公司二之20%股權、項目公司二於二零零七年十二月三十一日之未經審核資產淨值約121,020,000港元，連同項目公司二增加註冊資本8,000,000美元（約相當於62,240,000港元）及溢價約6,000,000港元而釐訂。

經修訂金豪出售之代價（包括購買費及認購費）及支付條款乃新協議各訂約方考慮（其中包括）項目公司二於二零零七年十二月三十一日之資產淨值及對項目公司二增加註冊資本8,000,000美元（約相當於62,240,000港元）後經公平磋商而釐訂。董事（包括獨立非執行董事）認為經修訂金豪出售之付款條款及其他條款及條件為公平合理，符合一般商業條款，並符合本公司及股東之整體利益。

條件

完成為附帶條件，包括向有關中國當局就增加註冊資本、認購及經修訂章程取得一切所需批准。

倘條件未能於新協議日期起計90日或之前或新協議各方可能同意之其他日期達成或獲豁免（視情況而定），則新協議將告停止及終結。

完成

完成時間將為新協議之條件達成或獲豁免（視情況而定）或沿海物業與AG Shenyang II可能同意之其他日期。

於完成時，項目公司二、海創營銷及本公司將訂立項目二管理協議，有關項目二管理協議之詳情請參閱下文「項目二管理協議」一節。

於完成時，項目公司二將繼續為本公司附屬公司，項目公司二之賬目將綜合入本公司之綜合財務報表內。

認沽權

AG Shenyang II有選擇權於聯合投資協議生效日期起一年內(i)安排AG香港出售其於項目公司二之股權及項目公司二結欠AG香港之所有股東貸款(如有);或(ii)出售AG香港權益予順林。

認沽權之行使價須釐定為AG Shenyang II於項目公司二之總投資額,即AG香港已付項目公司二之認購費3,600,000美元(約相當於28,010,000港元)及AG Shenyang II已付沿海物業之購買費及項目公司二結欠AG香港之所有未償還股東貸款(如有),另加按6.5厘之年複合利率計算由聯合投資協議日期起之利息。

除非AG Shenyang I不再為項目一期之投資者,否則在未事先取得AG Shenyang I之書面同意前,本公司及沿海物業不得在五年內(收購AG Shenyang II於項目公司二之全部股本權益後)促使項目公司二從事任何直接或間接與項目公司一構成競爭之業務。

認購權

沿海物業有選擇權於聯合投資協議生效日期起一年內(i)安排順林向AG香港購入AG香港於項目公司二之股權及項目公司二結欠AG香港之所有股東貸款(如有);或(ii)向AG Shenyang II購入AG香港權益。

認購權之行使價須釐定為AG Shenyang II於項目公司二之總投資額,即AG香港已付項目公司二之認購費3,600,000美元(約相當於28,010,000港元)及AG Shenyang II已付沿海物業之購買費及項目公司二結欠AG香港之所有未償還股東貸款(如有),另加按6.5厘之年複合利率計算由聯合投資協議日期起之利息。

於行使、不行使或轉讓認購權時,本公司將遵守上市規則之相關規定,在適當時作進一步公佈。

除非AG Shenyang I不再為項目一期之投資者,否則在未事先取得AG Shenyang I之書面同意前,本公司及沿海物業不得在五年內(收購AG Shenyang II於項目公司二之全部股本權益後)促使項目公司二從事任何直接或間接與項目公司一構成競爭之業務。

由於AG香港將成為項目公司二之少數權益股東及AG Shenyang II將不再負責管理項目二期,故此AG Shenyang II須將認沽權納入聯合投資協議內。為回報沿海物業提供認沽權予AG Shenyang II,沿海物業要求認購權納入聯合投資協議內。

項目二管理協議

訂約各方：(1) 項目公司二

(2) 海創營銷

(3) 本公司

提供服務之責任

海創營銷將提供有關規劃、設計、取得准許證、合約出租、合約管理及項目二期完成後之服務，並使項目公司二合理滿意。

年期

項目二管理協議並無任何固定年期。海創營銷將履行其於項目二管理協議下之責任，直至完成項目二期。

費用

海創營銷將有權收取服務費，相等於：(1)項目公司二就項目二期之發展、設計、建設、裝修、法定工程監督、市場推廣、銷售、租賃及物業管理所產生之所有開支及費用之4%，惟不包括項目二期土地收購有關之所有費用、稅項及股東貸款之財務開支等；減(2)薪金開支。

有關項目公司二之資料

項目公司二主要於中國瀋陽從事物業發展。項目公司二持有項目二期之資產。

根據項目公司二於二零零七年十二月三十一日之未經審核綜合管理賬目（按香港公認會計準則編製），項目公司二並無營業額、除稅及非經常項目前純利、除稅及非經常項目後純利。

於二零零七年十二月三十一日，項目公司二之主要資產為供開發用之土地約183,260,000港元，而增加註冊資本所得資金償還結欠本公司一家全資附屬公司之貸款後，項目公司二並無任何重大負債。項目公司二於二零零七年十二月三十一日之未經審核資產淨值約為121,020,000港元。

經修訂金豪出售之財務影響

根據上述未經審核資產淨值約121,020,000港元、項目公司二增加註冊資本8,000,000美元（約相當於62,240,000港元）及經修訂金豪出售之代價人民幣42,700,000元（約相當於42,700,000港元），經修訂金豪出售之收益估計約為6,000,000港元。

經修訂金豪出售之原因

本集團主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理服務。

本集團應收經修訂金豪出售之估計所得款項淨額約為41,500,000港元。董事有意將經修訂金豪出售所得款項淨額用作本集團一般營運資金。

誠如本公司日期為二零零七年十一月一日之公佈所載，本公司發行本金額為150,000,000美元之12%保證優先票據。優先票據之其中一項條款乃本公司若干附屬公司為本公司因優先票據而須承擔之責任提供附屬公司擔保。根據附屬公司擔保，不得出售金豪資本中之股份。因此，金豪協議各訂約方同意修訂金豪協議之條款。新協議本質上之變動為AG Shenyang II將促使AG香港於完成時直接持有項目公司二之權益，而非如金豪協議所擬，由AG Shenyang II透過收購金豪之股份間接持有項目公司二之權益。

董事相信經修訂金豪出售將向本集團提供(i)一個與於房地產國際資本市場具有國際性管理經驗之國際性基金管理公司（如：Angelo Gordon）合作之機會；及(ii)經修訂金豪出售所得款項可用作本集團之一般營運資金。

經考慮上述經修訂金豪出售之好處，董事會認為經修訂金豪出售之條款屬公平合理，且經修訂金豪出售符合本公司及股東整體利益。

本公司目前無意出售於項目公司二之餘下80%權益。

上市規則之含義

根據上市規則第14A章，AG Shenyang II為AG Coastal之聯繫人士。AG Coastal於順豪（本公司之間接非全資附屬公司）之全部已發行股本中擁有50%權益。AG Shenyang II為本公司之關連人士。

由於本公司與各自之間有關連及聯繫之各方訂立金威協議及修訂協議，因此，根據上市規則，經修訂金豪出售與金威出售於合併計算時構成本公司之非豁免關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。根據上市規則第14.06條，經修訂金豪出售與金威出售於合併計算時亦構成本公司之須予披露交易。

一般資料

根據上市規則第14A章，AG Coastal及其聯繫人士須就決議案放棄投票。於本公佈日期，AG Coastal及其聯繫人士並無擁有任何股份權益。因此，概無股東須就決議案放棄投票。

本公司將成立一個由獨立非執行董事鄧立人先生、羅健豪先生及黃繼昌先生組成之獨立董事委員會，就修訂協議、經修訂金豪出售、認沽權及認購權是否公平合理向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問就此向獨立董事委員會提供意見。

一份載有（其中包括）修訂協議、經修訂金豪出售、認沽權及認購權之進一步資料、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件、獨立董事委員會致獨立股東函件及股東特別大會通告之通函將於本公佈刊發後21日內寄發予股東。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列用詞具有以下涵義：

「AG Coastal」	指	AG Coastal Ltd.，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為AG Coastal Dalian Ltd.之控股公司
「AG香港」	指	AG Shenyang II Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，為AG Shenyang II之全資附屬公司
「AG香港權益」	指	AG香港之全部已發行股本及AG香港結欠AG Shenyang II之所有股東貸款（如有）
「AG Shenyang I」	指	AG Shenyang I (BVI) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「AG Shenyang II」	指	AG Shenyang II (BVI) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司

「經修訂章程」	指	項目公司二之建議經修訂章程，以反映聯合投資協議項下擬進行之條款
「修訂協議」	指	AG Shenyang II、沿海物業與本公司就修訂金豪協議之若干條款訂立日期為二零零八年二月二十六日之修訂協議
「Angelo Gordon」	指	由Angelo, Gordon & Co., L.P.或其聯屬公司管理之基金
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行營業之日(不包括星期六或星期日)
「認購權」	指	沿海物業於聯合投資協議生效日期起計一年內(i)安排順林購買AG香港於項目公司二之股權及項目公司二結欠AG香港之所有股東貸款(如有);或(ii)向AG Shenyang II購買AG香港權益之認購權
「沿海物業」	指	沿海物業發展有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為本公司間接全資附屬公司
「本公司」	指	沿海綠色家園有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所上市
「完成」	指	根據新協議完成
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「金威」	指	金威集團有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「金威協議」	指	AG Shenyang I、沿海物業與本公司就買賣金威全部已發行股本之80%而訂立之日期為二零零七年六月二十九日之買賣協議

「金威出售」	指	建議沿海物業在金威協議之條款及條件規限下出售金威全部已發行股本之80%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「增加註冊資本」	指	增加項目公司二之註冊資本8,000,000美元（約相當於62,240,000港元），由10,000,000美元（約相當於77,800,000港元）增至18,000,000美元（約相當於140,040,000港元）
「初步購買費」	指	金豪協議項下支付相等於人民幣2,846,758元之美元（約相當於2,846,758港元）金額並視作由金豪協議轉撥至新協議
「海創營銷」	指	海創營銷策劃（深圳）有限公司，一家於中國成立之公司，為本公司全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由獨立非執行董事組成，以就修訂協議、經修訂金豪出售、認沽權及認購權向獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	於批准一項關連交易之股東大會上不被要求放棄投票之股東
「聯合投資協議」	指	AG Shenyang II、沿海物業、項目公司二及本公司於完成時就AG Shenyang II、沿海物業、本公司及項目公司二之股東之權利及責任訂立之聯合投資協議
「金豪」	指	金豪集團有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「金豪協議」	指	AG Shenyang II、沿海物業與本公司就買賣金豪全部已發行股本之20%而訂立日期為二零零七年六月二十九日之買賣協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「新協議」	指	沿海物業、AG Shenyang II與本公司將於完成修訂協議時就促使增加註冊資本及認購訂立之協議
「項目一期」	指	項目之第一期發展，不少於299,400平方米之地上總建築面積，其中包括不多於1,000平方米之公用設施空間、住宅及零售空間，但不包括停車場空間、學校及醫院空間（如有）
「項目二期」	指	項目之第二期發展，不少於178,000平方米之地上總建築面積，其中包括不多於500平方米之公用設施空間、辦公室、住宅式辦公室（SOHO）、零售空間及酒店，但不包括停車場空間、學校及醫院空間（如有）
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目」	指	位於中國遼寧省瀋陽市渾南新區中央商務區之瀋陽沿海國際中心，該項目將發展為多用途物業
「項目公司一」	指	沈陽榮天房地產開發有限公司，於中國成立之公司
「項目公司二」	指	沈陽沿海榮天置業有限公司，於中國成立之公司
「項目二管理協議」	指	項目公司二、海創營銷與本公司將於完成時就海創營銷將向項目公司二提供之服務而訂立之項目管理協議
「認沽權」	指	AG Shenyang II於聯合投資協議生效日期起計一年內(i)安排AG香港出售其於項目公司二之股權及項目公司二結欠AG香港之所有股東貸款（如有）；或(ii)向順林出售AG香港之股權之認沽權
「經修訂金豪出售」	指	順林在修訂協議、新協議及認購協議之條款及條件規限下建議視作出售項目公司二註冊資本之20%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人

「順林」	指	順林有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為金豪之全資附屬公司
「認購」	指	順林及AG香港分別就增加註冊資本認購3,600,000美元（約相當於28,010,000港元）及4,400,000美元（約相當於34,230,000港元）
「認購協議」	指	順林與AG香港就增加註冊資本及認購將訂立之認購協議
「順豪」	指	順豪發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港現時之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國現時之法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國現時之法定貨幣
「%」	指	百分比

就本公佈而言，除文義另有所指外，美元及人民幣將分別按概約匯率1.00美元兌7.78港元及人民幣1.00元兌1.00港元換算。

承董事會命
沿海綠色家園有限公司
主席
曾文仲

香港，二零零八年二月二十八日

於本公佈日期，董事會之成員為曾文仲先生、江鳴先生、陶林先生、鄭榮波先生、林振新先生、吳欣先生及辛向東先生（均為執行董事）；鄭洪慶先生、歐力飛先生（*Mr. Oliver P. Weisberg*）、胡愛民先生、張宜均先生及張化橋先生（非執行董事）及鄧立人先生、羅健豪先生及黃繼昌先生（均為獨立非執行董事）。