
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有之沿海綠色家園有限公司（「本公司」）之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函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。



須予披露及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



獨立董事委員會函件載於本通函第17頁。獨立財務顧問創越融資有限公司所發出之函件（載有其向本公司獨立董事委員會及獨立股東提出之建議）載於本通函第18至28頁。

本公司謹定於二零零八年四月七日（星期一）上午十一時正假座香港中環康樂廣場八號交易廣場第一座十七樓一七零八室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第40至41頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請儘快按照代表委任表格上印列之指示填妥表格並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會指定召開時間四十八小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零八年三月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	17
創越融資函件	18
附錄一 — 估值報告	29
附錄二 — 一般資料	35
股東特別大會通告	40

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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)

釋 義

「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有限公司，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	建議中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

釋 義

「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）
「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、經修訂金豪出售及認沽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
「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3,131,434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
「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
「最後實際可行日期」	指	二零零八年三月十八日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「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
「創越融資」	指	創越融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東有關修訂協議、經修訂金豪出售及授出認沽權之獨立財務顧問
「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，就本通函而言，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	瀋陽榮天房地產開發有限公司，於中國成立之公司

釋 義

「項目公司二」	指	瀋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香港權益之認沽權
「決議案」	指	於本公司即將召開之股東特別大會上將由獨立股東通過之決議案以批准修訂協議、經修訂金豪出售及授出認沽權
「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%
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司謹定於二零零八年四月七日(星期一)上午十一時正舉行之股東特別大會，以審議及批准修訂協議、經修訂金豪出售及授出認沽權
「股東」	指	股份之持有人
「購股權計劃」	指	本公司於二零零二年九月二十四日採納之購股權計劃
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股

釋 義

「順林」	指	順林有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為金豪之全資附屬公司
「認購」	指	AG香港及順林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

就本通函而言，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1.10港元換算。

董事會函件



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)

執行董事：

曾文仲先生 (主席)

江鳴先生 (副主席)

陶林先生

鄭榮波先生

林振新先生

吳欣先生 (董事總經理)

辛向東先生

非執行董事：

鄭洪慶先生

歐力飛先生

胡愛民先生

張宜均先生

張化橋先生

獨立非執行董事：

鄧立人先生

羅健豪先生

黃繼昌先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總辦事處及於香港

之主要營業地點：

香港

中環

康樂廣場八號

交易廣場第一座十七樓

一七零八室

須予披露及關連交易

序言

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。

董事會於二零零七年七月十日宣佈，於二零零七年六月二十九日，沿海物業、AG Shenyang II及本公司訂立金豪協議，內容有關以合共現金代價為與人民幣42,720,000元(約相當於46,992,000港元)等值之美元金額出售金豪全部已發行股本之20%。

董事會函件

於二零零八年二月二十八日，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。

本通函旨在向閣下提供有關經修訂金豪出售及認沽權之詳情、獨立董事委員會之推薦建議、創越融資就修訂協議、經修訂金豪出售及授出認沽權向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見以及向閣下寄發將予舉行之股東特別大會之通告，藉此考慮及酌情批准按投票表決方式批准修訂協議、經修訂金豪出售及授出認沽權。

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。

董事會函件

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)。

於最後實際可行日期，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

董事會函件

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46,992,000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10,000,000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。

於最後實際可行日期，該等條件概無獲達成或獲豁免。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後三個營業日內（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之附屬公司，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

董事會函件

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將不會負責管理項目二期，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

董事會函件

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47,000,000港元)，據估計本集團資產將增加約10,000,000港元，本集團負債將不受影響及經修訂金豪出售之收益約為10,000,000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45,800,000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。

董事會函件

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。

獨立董事委員會

本公司已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、經修訂金豪出售及授出認沽權是否公平合理向獨立股東提供意見。創越融資已獲委任為獨立財務顧問，以就修訂協議、經修訂金豪出售及認沽權之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零八年四月七日(星期一)上午十一時正假座香港中環康樂廣場八號交易廣場第一座十七樓一七零八室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第40至41頁。

董事會函件

本公司將在股東特別大會上提呈一項普通決議案，以供獨立股東以投票表決方式批准修訂協議、經修訂金豪出售及授出認沽權。修訂協議、經修訂金豪出售及授出認沽權須獲(其中包括)獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准後方可作實。

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。於最後實際可行日期，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。

隨本通函附上於股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請儘快按照代表委任表格上印列之指示填妥表格並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會指定召開時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

在股東大會上要求進行投票表決之程序

根據本公司細則第66條，於任何大會上提呈表決議案時，除非(在宣佈舉手表決之結果時或之前或在撤銷任何其他要求以投票表決時)有要求以投票表決之方式表決，否則將以舉手表決之方式予以決定。以下人士可要求以投票表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三名親身出席之股東(倘股東為法團，則為其正式授權代表)或其受委代表，而該等股東當時有權於會上投票；或
- (c) 一名或多名親身出席之股東(倘股東為法團，則為其正式授權代表)或其受委代表，而該等股東持有不少於全體有權於大會投票之股東全部投票權十分之一；或
- (d) 一名或多名親身出席之股東(倘股東為法團，則為其正式授權代表)或其受委代表，而該等股東所持獲賦予權利於大會投票之本公司股份之繳足股款合共不少於所有獲賦予該項權利股份之繳足股款總額十分之一；或
- (e) 倘上市規則有所規定，則任何個別或共同持有佔大會投票權總額5%或以上委任權之董事，及倘就任何決議案以舉手方式表決而大會之表決結果與該等委任代表權所指示者相反，則任何持有委任權之董事。

董事會函件

推薦意見

董事會認為，修訂協議、經修訂金豪出售及認沽權之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成於股東特別大會通告內所載之普通決議案。

敬請閣下垂注：(i)本通函第17頁所載之獨立董事委員會函件；當中載有其就在股東特別大會上如何就修訂協議、經修訂金豪出售及授出認沽權進行投票向獨立股東提供之推薦意見；及(ii)創越融資函件，當中載有其就修訂協議、經修訂金豪出售及授出認沽權及其於達致其意見時所考慮之主要因素及理由向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。創越融資函件載於本通函第18至28頁。

獨立董事委員會經考慮創越融資之意見後，認為修訂協議、經修訂金豪出售及授出認沽權乃按一般商業條款訂立，且其條款就獨立股東而言屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。因此，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有關修訂協議、經修訂金豪出售及授出認沽權之普通決議案。

其他資料

敬請閣下同時垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
沿海綠色家園有限公司
主席
曾文仲
謹啟

二零零八年三月二十日

獨立董事委員會函件



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易

茲提述本公司於二零零八年三月二十日向股東刊發之通函(「通函」)，本函件組成通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就修訂協議、經修訂金豪出售及認沽權之條款、該等條件是否公平合理及符合本公司及股東之整體利益以及如何就有關修訂協議、經修訂金豪出售及授出認沽權之決議案進行投票向閣下提供建議。

創越融資已獲委任以就修訂協議、經修訂金豪出售及認沽權之條款對獨立股東而言是否屬公平合理及該等條款是否符合本公司及股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。其建議連同其達致該建議時考慮之主要因素之詳情載於本通函第18至28頁。

謹請閣下亦垂注本通函第7至16頁所載之董事會函件及本通函附錄所載之其他資料。

經考慮修訂協議、經修訂金豪出售及認沽權之條款以及創越融資之建議，吾等認為修訂協議、經修訂金豪出售及授出認沽權乃按一般商業條款訂立，且其條款對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。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之決議案以批准修訂協議、經修訂金豪出售及授出認沽權。

此致

列位獨立股東 台照

沿海綠色家園有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

獨立非執行董事

獨立非執行董事

鄧立人

羅健豪

黃繼昌

謹啟

二零零八年三月二十日

創越融資函件

以下為創越融資就修訂協議、經修訂金豪出售及授出認沽權致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃為載入本通函而編製。



香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
36樓3618室

敬啟者：

須予披露及關連交易

茲提述吾等獲委聘就尋求獨立股東批准之修訂協議、經修訂金豪出售及授出認沽權之條款，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。修訂協議、經修訂金豪出售及認沽權之詳情，載列於 貴公司日期為二零零八年三月二十日致股東之通函（「通函」，本函件屬通函一部分）內之董事會函件。本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零零八年二月二十六日，沿海物業、AG Shenyang II與 貴公司訂立修訂協議，以修訂金豪協議若干條款。由於AG Coastal於順豪（ 貴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 Coastal為 貴公司之關連人士。根據上市規則第14A章，AG Shenyang II為AG Coastal之聯繫人士，故亦為 貴公司之關連人士。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 貴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，AG Coastal及其聯繫人士須就決議案放棄投票。於最後實際可行日期，AG Coastal及其聯繫人士並無擁有任何股份權益。如彼等於舉行股東特別大會時擁有股份權益，AG Coastal及其聯繫人士須就決議案放棄投票。根據上市規則，經修訂金豪出售與金威出售於合併計算時亦構成 貴公司之須予披露交易。

全體三名獨立非執行董事鄧立人先生、羅健豪先生及黃繼昌先生已組成獨立董事委員會，以就修訂協議、經修訂金豪出售及認沽權之條款，向獨立股東提供推

創越融資函件

薦意見。創越融資有限公司已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

在制訂吾等之意見時，吾等依賴執行董事及 貴公司管理層所提供資料與事實以及所發表意見。吾等假設獲提供之資料與事實以及向吾等發表之意見，於提供及發表時直至股東特別大會日期止期間，在各重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦已徵求並獲得執行董事確認，向吾等提供之資料及發表之意見並無遺漏任何重大事實。吾等已對該等資料加以依賴並相信所接獲資料足以令吾等達致知情意見。吾等並無理由相信有任何重大資料遭隱瞞或懷疑所提供資料之真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團之業務及財務狀況進行任何獨立調查，亦未有對所提供資料進行任何獨立核證。

主要考慮因素及理由

在考慮修訂協議、經修訂金豪出售及認沽權之條款對獨立股東而言是否公平合理時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 股東批准之金豪協議

於二零零七年六月二十九日，沿海物業、AG Shenyang II與 貴公司訂立金豪協議，據此AG Shenyang II同意購入及沿海物業同意出售金豪銷售股份(佔金豪全部股本之20%)，合共現金代價為與約人民幣42,720,000元(相等於約46,992,000港元)等值之美元金額。

吾等曾就金豪協議獲委任為當時之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。誠如 貴公司日期為二零零七年八月一日之通函所載，當時之獨立董事委員會及吾等認為金豪協議之條款乃公平合理。事實上，金豪協議及據此擬進行之交易已獲當時之獨立股東於二零零七年八月十七日舉行之 貴公司股東特別大會上批准。

金豪協議之主要條款載列於下文。

日期：二零零七年六月二十九日

訂約方：

- (1) 沿海物業
- (2) AG Shenyang II

(3) 貴公司

將予出售資產

金豪銷售股份，佔金豪全部股本之20%，由沿海物業合法及實益擁有。於金豪協議完成後，金豪將繼續為 貴公司之附屬公司，而金豪之全部股本將由沿海物業及AG Shenyang II分別實益擁有80%及20%。

代價

出售金豪銷售股份之現金代價總額為與人民幣42,720,000元（相等於約46,992,000港元）等值之美元金額。代價乃經參考金豪之20%股權、金豪於二零零七年三月三十一日之資產淨值約185,585,000港元及溢價約9,875,000港元而釐訂。

付款方式

- (i) 於簽署金豪協議後24小時內支付與約人民幣2,846,758元（相等於約3,131,434港元）等值之美元金額作為按金；及
- (ii) 餘下與約人民幣39,873,242元（相等於約43,860,566港元）等值之美元金額於金豪協議完成日期支付。

完成

於金豪協議完成時，沿海物業、AG Shenyang II、金豪與 貴公司將訂立協議，當中載有金豪及其附屬公司之業務及管理，以及沿海物業及AG Shenyang II之權利及責任（「金豪股東契據」），特別是認沽權、認購權，以及倘項目二期已出售總銷售建築面積達95%，AG Shenyang II行使退股權，向沿海物業出售其於金豪之權益；及(ii)項目公司二、海創營銷與 貴公司將訂立項目二期管理協議。

認沽權

根據金豪協議項下之認沽權，AG Shenyang II有權於金豪股東契據訂立日期起一年內，向沿海物業出售其於項目公司二之股本權益。認沽權之行使價將被釐定為AG Shenyang II於項目公司二之投資金額另加按6.5厘之年複合利率計算由金豪股東契據日期起之利息。

認購權

根據金豪協議項下之認購權，沿海物業有權於金豪股東契據訂立日期起一年內，向AG Shenyang II收購其於項目公司二之股本權益。認購權之行使價將被釐定

創越融資函件

為AG Shenyang II於項目公司二之投資金額另加按6.5厘之年複合利率計算由金豪股東契據日期起之利息。

根據認沽權及認購權之條款，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，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。

2. 優先票據項下之契諾

誠如 貴公司日期為二零零七年十一月一日之公佈所載， 貴公司擬發行本金額150,000,000美元之12%保證優先票據。優先票據之發行於二零零七年十二月完成。根據優先票據之條款， 貴公司已同意以優先票據持有人作為受益人，押記或安排初步附屬公司擔保人抵押人抵押若干初步附屬公司擔保人之股本(包括但不限於順林及金豪)，以就 貴公司於優先票據及契約下之責任及附屬公司擔保人抵押人於彼等之附屬公司擔保下之責任作出擔保。根據附屬公司擔保，每名附屬公司擔保人將共同及各自擔保，優先票據下之本金、溢價(如有)及利息及所有其他應付金額將會如期準時支付。因此，金豪股本中之股份不得如金豪協議所擬般出售。

因此，金豪協議各訂約方同意透過簽署修訂協議修訂金豪協議之條款，據此新協議將於完成後取代金豪協議。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。除上文所述者外，交易之原本條款並無重大變動。修訂協議及新協議之進一步詳情載列於下文。

3. 修訂協議及新協議之主要條款

(a) 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) 貴公司

條件

修訂協議須待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之普通決議案後方告完成。

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、項目公司二與 貴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、 貴公司及項目公司二股東之權利及責任，特別是認沽權、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批核。

(b) 新協議之主要條款

訂約方：

- (1) 沿海物業
- (2) AG Shenyang II
- (3) 貴公司

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其註冊資本增加8,000,000美元(相等於約62,240,000港元)至18,000,000美元(相等於約140,040,000港元)，其後AG

創越融資函件

Shenyang II須促使AG香港認購增加註冊資本中之3,600,000美元(相等於約28,010,000港元)，而沿海物業須促使順林認購增加註冊資本中之4,400,000美元(相等於約34,230,000港元)。

代價

人民幣42,720,000元(約相當於46,992,000港元)減3,600,000美元(約相當於28,010,000港元)，即上文所述AG香港須就認購支付項目公司二之款額。

付款方式

- (i) 根據金豪協議支付作為按金相等於人民幣2,846,758元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；
- (ii) 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；及
- (iii) 購買費餘額須由AG Shenyang II於完成時向沿海物業支付。

於完成後，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%。所產生 貴公司於項目公司二之股權將與金豪協議所載者相同。請參閱以下股權架構圖。吾等亦注意到代價(包括購買費及認購費)乃按照項目公司二之20%股權，經參考(i)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；(ii)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(iii)溢價約10,000,000港元而釐訂。代價實際上反映AG Shenyang II於項目公司二之權益比例。代價基準及付款條款亦符合金豪協議。

項目公司二之主要資產為位於中國瀋陽市渾南新區之一幅土地(「物業」)。物業於二零零七年十二月三十一日之賬面值為183,300,000港元。誠如通函附錄一之估值報告所載，獨立專業估值師戴德梁行有限公司(「估值師」)評估物業於二零零八年二月二十九日之價值為人民幣210,000,000元(約相當於231,000,000港元)。吾等經已與估值師討論估值之主要基準及假設。據吾等理解，估值師已採納直接比較法，參照市場上之可資比較銷售憑證，以對物業估值。吾等認為估值師所採納之估值法符合市場慣例。

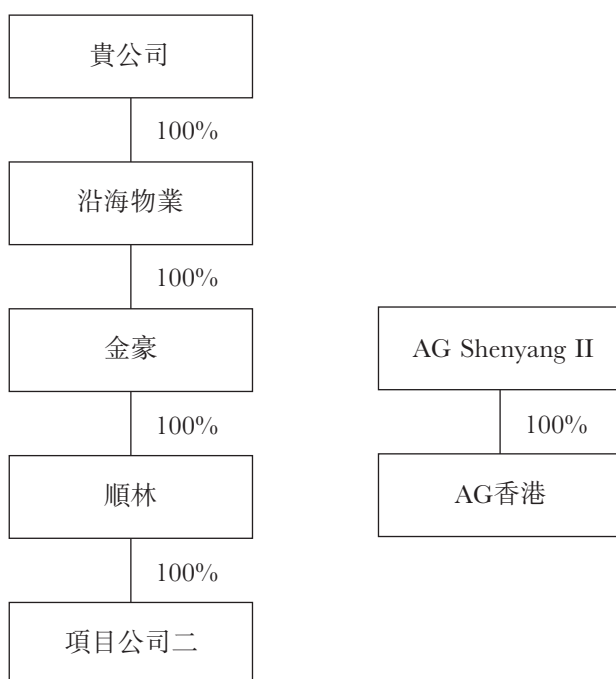
創越融資函件

經考慮重估盈餘約47,700,000港元，代價人民幣42,720,000元（約相當於46,992,000港元）較項目公司二20%股權應佔之項目公司二資產淨值（增加註冊資本後）溢價約1.7%。吾等認為代價公平合理。

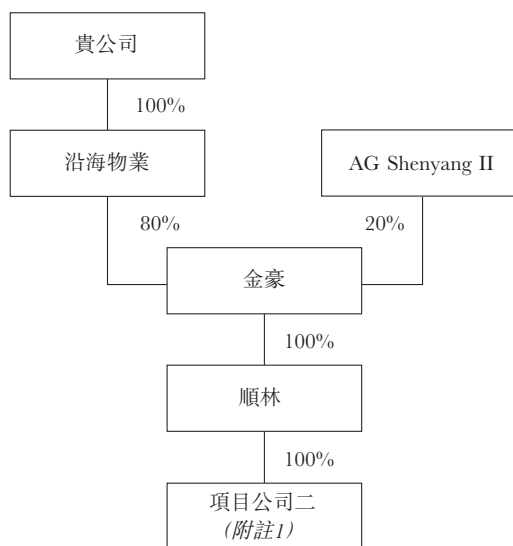
基於上文所述，吾等認同董事之意見，認為修訂協議項下擬進行之經修訂金豪出售及新協議之條款符合一般商業條款，對獨立股東而言公平合理，而經修訂金豪出售符合 貴公司及股東之整體利益。

以下為經修訂金豪出售對項目公司二之股權架構造成之影響：

於最後實際可行日期

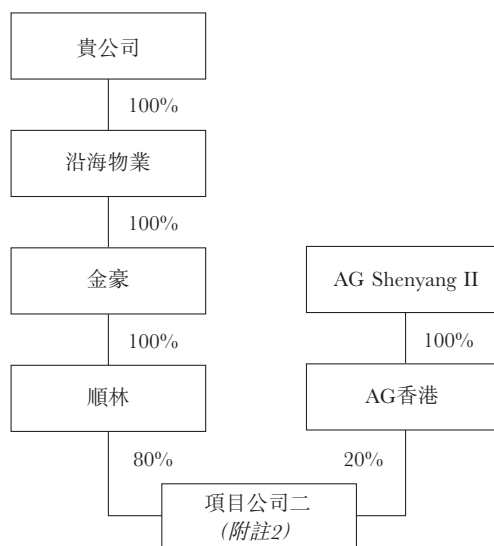


根據金豪協議出售金豪



附註1：項目公司二之全部已發行股本為10,000,000美元

新協議項下之經修訂金豪出售



附註2：項目公司二之全部已發行股本將為18,000,000美元

4. 認沽權及認購權之主要條款

(a) 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，貴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權後)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。

(b) 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。

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，貴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權後)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。

吾等注意到認購權令貴公司獲得與AG Shenyang II對等之選擇權。認沽權與認購權乃按相同基準、相同行使價及行使期授出，兩者之條款均符合金豪協議。未償還股東貸款之年複合利率與中國人民銀行所宣佈之一年基準貸款利率7.47厘(即中國公司之一般借貸成本水平)相若。吾等認為有關利率屬合理。吾等亦相信認沽權及認購權能分別為AG Shenyang II及沿海物業提供買賣項目公司二20%股權之靈活性，視乎物業市場表現及彼等各自之營商策略而定。經考慮上述因素，吾等認為認沽權及認購權之條款對獨立股東而言公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

5. 經修訂金豪出售之財務影響

(i) 損益賬

誠如通函之董事會函件所載，根據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42,720,000元(約相當於46,990,000港元)，經修訂金豪出售之收益估計約為10,000,000港元。該項出售收益為20%股權應佔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(及假設增加註冊資本後)約36,700,000港元與代價約46,990,000港元兩者之差額。

(ii) 資產淨值

於完成後，貴集團之資產淨值預期將增加約10,000,000港元，即經修訂金豪出售所產生之估計收益。

(iii) 營運資金

貴集團之營運資金狀況將因增加註冊資本及認購而加強。貴集團就經修訂金豪出售應收之估計所得款項淨額將合共約45,800,000港元。誠如董事會函件所述，董事有意將所得款項淨額用作 貴集團之一般營運資金。

6. 加強與國際性基金管理公司之合作

董事相信經修訂金豪出售將加強 貴集團與Angelo Gordon之合作，Angelo Gordon於國際性房地產資本市場具有國際性管理經驗。積極參與國際資本市場，能為 貴集團提供額外財務資源擴充業務，鞏固 貴集團在中國房地產業界之地位。 貴集團主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理服務。 貴集團擁有不同地區之物業及發展項目，分佈在北京、上海及武漢等中國主要城市。

推薦意見

經考慮上文所討論之主要因素及理由後，特別是：

- (i) 金豪協議已於二零零七年八月十七日舉行之股東特別大會上獲當時之獨立股東批准；
- (ii) 修訂協議純粹是由於優先票據項下之契諾所產生；
- (iii) 經修訂金豪出售、認沽權及認購權之條款符合金豪協議之條款；
- (iv) 貴公司將獲授與AG Shenyang II對等之選擇權，而認購權可為 貴集團提供收購項目公司二股權之靈活性，視乎物業市場表現及其營商策略而定；
- (v) 經修訂金豪出售預期將套現出售收益，並增加 貴集團之資產淨值及營運資金；及
- (vi) 經修訂金豪出售將加強 貴集團與具有國際性資本市場經驗之國際性基金管理公司Angelo Gordon之合作，

吾等認為修訂協議、經修訂金豪出售及認沽權之條款符合一般商業條款，對獨立股東而言公平合理，而經修訂金豪出售及授出認沽權乃於 貴公司之日常及一般業務

創越融資函件

過程中訂立，符合 貴公司及股東之整體利益。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之普通決議案，以批准修訂協議、經修訂金豪出售及授出認沽權。

此致

獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
創越融資有限公司
主席
梁美嫻
謹啟

二零零八年三月二十日

以下為戴德梁行有限公司就標題所列物業於二零零八年二月二十九日的估值向本公司發出的函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈10樓

敬啟者：

關於：中華人民共和國遼寧省瀋陽市渾南新區天壇南街8號地號D44-1-1

估值指示、目的及日期

吾等遵照沿海綠色家園有限公司（「貴公司」）的指示，對貴公司及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所持有的標題所列物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零零八年二月二十九日（「估值日」）的市值的意見。

市值定義

吾等對各物業的估值代表其市值，而所謂「市值」，根據香港測量師學會的物業估值準則（二零零五年第一版）所下定義，是指「自願買家與自願賣家在進行適當推銷後於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方是在知情、審慎情況下自願進行交易。」

估值基準及假設

吾等對各物業的估值，並不包括因特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素）所引致的估計價格上升或下跌。

就該物業的業權及該物業的權益而言，吾等依賴貴集團提供之資料及其中國法律顧問廣東雅爾德律師事務所的意見。根據貴集團提供的資料及中國法律意見，業權狀況及主要批文及執照的批授情況已載於估值證書的附註內。

對位中國的物業進行估值時，吾等之估值（除非另有指明）乃假設各具體條款的物業已按象徵性每年土地使用費批出可轉讓土地使用權，且已繳足應付的土地出讓金。吾等亦假設物業的承授人及使用人，在整段未滿年期內，可自由兼有權不受幹擾地使用或出讓該物業。

吾等的估值並無考慮該物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或費用。除另有指明外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值繁重負擔、限制及支銷。

吾等對該物業進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引12號及香港測量師學會出版的物業估值準則（二零零五年第一版）所載規定。

估值方法

在形成物業市值之意見時，吾等乃採用直接比較法參照市場上可獲得的可資比較銷售證據進行估值。

資料來源

吾等在極大程度上依賴貴集團及其中國法律顧問所提供之意見及接納吾等就規劃審批或法定通告、地役權、年期、物業辨識、落成日期、佔用詳情、開發計劃、建設成本、地盤與樓面面積及所有其他相關事項所獲提供之意見。

隨附估值證書所載之尺寸、量度及面積，乃根據吾等所獲資料計算，故僅為約數。吾等無理由懷疑貴集團向吾等提供對估值影響重大之資料之真實性及準確性。吾等亦獲貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等獲提供有關各物業之業權檔副本。然而，吾等未能查證各物業之所有權，或確定有否任何修改可能並未在吾等所獲副本內顯示。

地盤視察

吾等曾視察該物業。然而，吾等並無進行地盤視察以確定地基情況及服務設施等對日後發展之適用程度。吾等之估值乃假設此等方面之情況理想，且於建設期內並無特殊開支或延誤而編製。除另有指明者外，吾等並無進行實地測量以確定該物業之地盤面積，而吾等已假設提供予吾等之檔所載之面積為準。

幣值

除另有說明外，本估值所載金額均以中國法定貨幣人民幣為單位。

隨函附上吾等之估值證書，供閣下閱覽。

此致

香港
中環
康樂廣場八號
交易廣場第一座
一七零八室
沿海綠色家園有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
陳家輝
註冊專業測量師(GP)
中國房地產估值師
MSc, M.H.K.I.S., M.R.I.C.S
董事
謹啟

二零零八年三月二十日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，彼擁有逾20年香港及中國物業估值經驗。

估值證書

			於二零零八年 二月二十九日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
位於中國 遼寧省瀋陽市 渾南新區 天壇南街8號 地號D44-1-1	該物業包括一塊地盤面積約為31,756.70平方米(341,829平方呎)之地塊。該物業擬發展為包含零售商舖／酒店／辦公室發展項目，總建築面積如下：	該物業空置待開發。	人民幣 210,000,000元
	物業	概約建築面積	
		平方米	平方呎
	零售商舖	14,903	160,416
	辦公室	129,250	1,391,247
	酒店	34,000	365,976
		<u>178,153</u>	<u>1,917,639</u>

此外，該物業擬提供建築面積約為31,690平方米(341,111平方呎)之地庫，合共約660個泊車位。

該物業之土地使用權已授出，使用年期於二零四六年四月十日屆滿，用作商業用途。

附註：

- (1) 根據瀋陽市國土資源局於二零零七年二月十四日發出之國有土地使用證書第(2007)019號，該物業面積為31,756.70平方米之土地使用權已歸於瀋陽榮天房地產開發有限公司(貴公司之間接全資附屬公司)，該物業之使用年期於二零四六年四月十日屆滿，用作商業用途。
- (2) 根據由瀋陽國土資源局於二零零七年八月二十九日發出之國有土地使用證書第(2007)078號，該物業總面積為31,756.70平方米之土地使用權之承讓人已更改為瀋陽沿海榮天置業有限公司，該物業之使用年期於二零四六年四月十日屆滿，用作商業用途。
- (3) 根據瀋陽市渾南新區管理委員會(甲方)與遼寧榮天房地產開發有限公司(乙方)(兩者均為獨立第三方)訂立日期為二零零四年六月二日之土地使用權出讓合同第(2004)10號(見下文附註4)，甲方同意授予乙方該物業(包含89,400.23平方米之可使用地盤面積)之土地使用權，商業使用年期四十年。

- (4) 根據兩份日期分別為二零零五年十二月二十六日及二零零七年二月十三日之補充函件，甲方同意將該物業之承讓人由乙方更改為本公司之間接全資附屬公司瀋陽榮天房地產開發有限公司(見下文附註6)。代價已修訂為人民幣42,226,410.63元。該等補充函件之詳情如下：

地盤面積	:	57,643.53平方米(住宅用途) 31,756.70平方米(商業用途)
地積比率	:	不高於5.61
樓宇密度	:	不高於50%
土地使用年限	:	40年，由二零零六年四月十一日起至二零四六年四月十日(商業用途) 50年，由二零零六年四月十一日起至二零五六年四月十日(住宅用途)

- (5) 根據遼寧榮天房地產開發有限公司、瀋陽榮天實業有限公司及付英天(統稱「轉讓人」)與鞍山海建商貿有限公司(為一獨立第三方)及沿海綠色家園發展(瀋陽)有限公司(貴公司之間接全資附屬公司)(統稱「承讓人」)訂立日期為二零零七年一月二十二日之增資及股權轉讓協議及補充協議，轉讓人同意按總轉讓費人民幣485,000,000元向承讓人轉讓瀋陽榮天房地產開發有限公司之100%股份權益。
- (6) 根據鞍山海建商貿有限公司(為一獨立第三方)(甲方)與沿海綠色家園發展(瀋陽)有限公司(貴公司之間接全資附屬公司)(乙方)訂立日期為二零零七年三月八日之股權轉讓協議，甲方同意向乙方轉讓其於瀋陽榮天房地產開發有限公司之50%股份權益。
- (7) 根據瀋陽市規劃和國土資源局渾南新區分局於二零零七年二月十三日發出之一份建設用地計劃許可證第(2007)010號，地盤面積為31,756.70平方米之建設工程已獲批准。
- (8) 根據瀋陽市規劃和國土資源局渾南新區分局發出之一份建設工程規劃許可証通知單，下列物業之建設規模已獲批准：

建設名稱	發展項目	建設規模 (平方米)
綜合商業區A區	酒店、辦公室大樓、停車場	209,921.34 (包括地面31,690 平方米)

- (9) 本公司之間接全資附屬公司瀋陽沿海榮天置業有限公司已註冊成立為一有限責任公司，註冊資本為人民幣8,000,000元，有效經營期從二零零七年六月五日起至二零二二年六月四日止。
- (10) 於估值過程中，吾等已假設貴公司提供之擬開發計劃已獲得有關政府部門之批准。
- (11) 吾等已獲貴公司之法律顧問編製之對於物業之陳述意見(包括其他)：
- 該物業之土地使用權歸屬於瀋陽沿海榮天置業有限公司；
 - 該物業之土地出讓金已悉數償付；
 - 瀋陽沿海榮天置業有限公司有權自由佔用、使用、出租、轉讓抵押及處置該物業；

(iv) 有關該物業之發展項目的建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證通知單已取得；及

(v) 該物業未設定任何抵押。

(12) 依據貴集團提供之資料，業權及主要批文及執照之批授情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可証	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函載有符合上市規則所需提供之有關本公司之詳細資料。董事願共同及個別對通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致令本通函所載任何內容產生誤導。

2. 權益披露

董事於本公司及其相聯法團之證券中擁有之權益及淡倉

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及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條記入該條例所指之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則有關上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	持有之 股份或淡倉 數目或應佔數目	持有之相關 股份或淡倉 數目或應佔數目	身份		股權之概約
			實益擁有人	受控制公司 之權益	百分比 或應佔 百分比 (%)
曾文仲	140,000,000 (S)	—	—	140,000,000 (S)	5.02
(附註1、2、3、4及5)	1,040,560,527 (L)	10,000,000 (L)	16,400,000 (L)	1,034,160,527 (L)	37.65
江鳴	140,000,000 (S)	—	—	140,000,000 (S)	5.02
(附註1、2、3、4及6)	1,040,560,527 (L)	10,000,000 (L)	16,400,000 (L)	1,034,160,527 (L)	37.65
陶林	140,000,000 (S)	—	—	140,000,000 (S)	5.02
(附註1、2、3、4及7)	1,034,160,527 (L)	10,000,000 (L)	10,000,000 (L)	1,034,160,527 (L)	37.42
鄭榮波	140,000,000 (S)	—	—	140,000,000 (S)	5.02
(附註1、2、3、4及8)	1,040,560,527 (L)	10,000,000 (L)	16,400,000 (L)	1,034,160,527 (L)	37.65
林振新	140,000,000 (S)	—	—	140,000,000 (S)	5.02
(附註1、2、3、4及9)	1,036,240,527 (L)	2,500,000 (L)	4,580,000 (L)	1,034,160,527 (L)	37.22
吳欣	—	6,000,000 (L)	6,000,000 (L)	—	0.22

董事姓名	持有之 股份或淡倉 數目或應佔數目	持有之相關 股份或淡倉 數目或應佔數目	身份		股權之概約 百分比 或應佔 百分比 (%)
			實益擁有人	受控制公司 之權益	
辛向東	—	4,000,000 (L)	4,000,000 (L)	—	0.14
胡愛民	—	6,000,000 (L)	6,000,000 (L)	—	0.22
張宜均	—	6,000,000 (L)	6,000,000 (L)	—	0.22
張化橋	—	6,000,000 (L)	6,000,000 (L)	—	0.22
鄧立人	—	2,500,000 (L)	2,500,000 (L)	—	0.09
羅健豪	—	2,000,000 (L)	2,000,000 (L)	—	0.07
黃繼昌	—	2,000,000 (L)	2,000,000 (L)	—	0.07

L：好倉

S：淡倉

附註：

- 497,600,000股股份由Coastal International Holdings Limited(「CIH」)實益擁有，而該公司之所有附投票權之已發行股本由下列人士持有：曾文仲持有20%，江鳴持有35%，陶林持有12%，鄭榮波持有5%，林振新持有3%，天地投資有限公司(其所有附投票權之已發行股本由江鳴持有)持有25%。該497,600,000股股份合共佔本公司已發行股本之17.83%。
- CIH於二零零七年十一月十四日向獨立第三方發行可收購CIH所持本公司140,000,000股股份之140,000,000份認股權證，因而擁有140,000,000股股份之淡倉。
- 52,350,000股股份由Glory View Investments Limited實益擁有，而該公司所有附投票權之已發行股本由CIH持有(CIH之附投票權之已發行股本之持有情況見上述附註1)。該52,350,000股股份合共佔本公司已發行股本之1.88%。
- 484,210,527股股份由沿海實業集團有限公司實益擁有，而該公司所有附投票權之已發行股本由CIH持有(其附投票權之已發行股本之持有情況見上述附註1)。該484,210,527股股份合共佔本公司已發行股本之17.35%。
- 此等於16,400,000股股份中之權益乃指曾文仲實益擁有之6,400,000股股份及根據購股權計劃授予曾文仲之購股權獲行使時將予配發及發行之10,000,000股股份。
- 此等於16,400,000股股份中之權益乃指江鳴實益擁有之6,400,000股股份及根據購股權計劃授予江鳴之購股權獲行使時將予配發及發行之10,000,000股股份。
- 此等於10,000,000股股份中之權益乃指根據購股權計劃授予陶林之購股權獲行使時將予配發及發行之10,000,000股股份。
- 此等於16,400,000股股份中之權益乃指鄭榮波實益擁有之6,400,000股股份及根據購股權計劃授予鄭榮波之購股權獲行使時將予配發及發行之10,000,000股股份。
- 此等於4,580,000股股份中之權益乃指林振新實益擁有之2,080,000股股份及根據購股權計劃授予林振新之購股權獲行使時將予配發及發行之2,500,000股股份。

除上述披露者外，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及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(i)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之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條記入該條例所指之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則有關上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立或擬訂立服務合約（惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）之合約）。

4. 專家

以下為於本通函提供意見或建議之專家之資格：

姓名	資格
創越融資	根據證券及期貨條例可從事第一類（證券交易）、第四類（就證券提供意見）及第六類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
戴德梁行有限公司	專業測量師

創越融資及戴德梁行有限公司均已就本通函之刊行發出同意書，表示同意以其刊載之形式及涵義轉載其函件及報告，並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，創越融資及戴德梁行有限公司均未擁有本集團任何成員公司之股權或任何權利（不論可否依法執行）以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士概無擁有直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭之任何業務。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知亦無任何針對本集團任何成員公司之尚未了結或面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

7. 重大不利變動

就董事所知，自二零零七年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來，本集團之財務或營業狀況並無重大不利變動。

8. 其他資料

- (a) 本集團任何成員公司概無訂立任何於本通函日期仍有效、任何董事於當中擁有權益且對本集團業務關係重大之合約或安排。
- (b) 於最後實際可行日期，創越融資、戴德梁行有限公司及董事概無於自二零零七年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來本集團成員公司所收購或出售或租用，或本集團成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司之香港總辦事處及主要營業地點為香港中環康樂廣場8號交易廣場第一座十七樓一七零八室。本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本公司之公司秘書為鄭榮波先生。鄭先生於會計及核數方面擁有逾二十年之經驗。彼持有香港理工大學頒發之會計專業文憑，為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。於一九九四年加入本集團前，彼曾在香港一家國際性會計師行工作達八年。
- (e) 本公司之合資格會計師為馮思敏先生。馮先生為香港會計師公會會員。
- (f) 本通函及隨附之代表委任表格中英文本如有歧義，概以英文本為準。

9. 備查文件

以下文件將由本通函日期起至二零零八年四月七日(包括該日)止期間之一般辦公時間，在香港總辦事處及主要營業地點(香港中環康樂廣場8號交易廣場第一座十七樓一七零八室)及於股東特別大會上可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 金威協議；
- (c) 金豪協議；
- (d) 經修訂協議；
- (e) 聯合投資協議；
- (f) 新協議；
- (g) 項目二管理協議；
- (h) 認購協議；
- (i) 沿海物業、AG Coastal Dalian及本公司於二零零七年一月二十七日就有關出售及買賣順豪全部已發行股本50%訂立之買賣協議；
- (j) 獨立董事委員會發出之函件，全文載於本通函第17頁；
- (k) 本附錄「專家」一段所述各專家之書面同意書；
- (l) 創越融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函第18至28頁；及
- (m) 估值報告，全文載於本通函附錄一。

股東特別大會通告



茲通告沿海綠色家園有限公司（「本公司」）謹訂於二零零八年四月七日（星期一）上午十一時正假座香港中環康樂廣場八號交易廣場第一座十七樓一七零八室舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 追認、確認及批准由沿海物業發展有限公司（「沿海物業」）、AG Shenyang II (BVI) Limited（「AG Shenyang II」）與本公司訂立之日期為二零零八年二月二十六日之修訂協議（「修訂協議」，標有「A」字樣之修訂協議副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別），以修訂沿海物業、AG Shenyang II與本公司就買賣兩股金豪集團有限公司股本中每股面值1.00美元之股份而訂立之日期為二零零七年六月二十九日之協議（標有「B」字樣之協議副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）之若干條款（包括但不限於就(i)由沿海物業促使將瀋陽榮天置業有限公司（「項目公司二」）之註冊資本由10,000,000美元增加8,000,000美元至18,000,000美元而訂立之協議（「新協議」，標有「C」字樣之新協議副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）；(ii)由沿海物業促使順林有限公司認購項目公司二增加之註冊資本4,400,000美元；及(iii)由AG Shenyang II促使AG Shenyang II Limited（「AG香港」）認購項目公司二增加之註冊資本3,600,000美元及據此擬進行之交易）及據此擬進行之交易）；
- (b) 批准由沿海物業向AG Shenyang II授出認沽權（「認沽權」），於AG Shenyang II、沿海物業、本公司及項目公司二就AG Shenyang II、沿海物業、項目公司二、本公司及項目公司二之權利及責任訂立之聯合投資協議（標有「D」字樣之聯合投資協議副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）生效日期起計一年內，(i)促使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）；及

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司董事執行所有其他行動及事宜，並簽立彼等認為乃執行修訂協議、授出認沽權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)或使之生效屬必要或權宜之一切文件。」

承董事會命
沿海綠色家園有限公司
主席
曾文仲

香港，二零零八年三月二十日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及於香港之主要營業地點：
香港
中環
康樂廣場八號
交易廣場第一座
十七樓一七零八室

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開大會並於會上投票之本公司股東，均可委任一名以上代表出席，並根據本公司細則之規定於表決時代其投票。受委人士毋須為本公司股東，惟必須親身出席大會以代表股東。如委任多於一名代表，委任表格須註明所委任之每名代表所代表之股數及股份類別。
2. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。代表委任表格須按其上印備之指示填妥及簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之授權書或其他授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定召開時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席上述大會或其任何續會並於會上投票。
3. 如屬聯名股份持有人，則任何一位該等持有人均可就該等股份親自或委派代表於大會上投票，猶如其為唯一有權投票之持有人，惟如親自或委派代表出席大會之該等聯名持有人超過一位，則在上述持有人中只有在本公司股東名冊內排名首位之持有人方有權就有關股份投票。