
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採納之行動有任何疑問，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。



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公司)

(股份代號：1124)

須予披露交易

本公司之董事會函件載於本通函第4頁至9頁。

二零零七年二月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄 – 一般資料	10

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.，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為AG Coastal Dalian之控股公司
「AG Coastal Dalian」	指	AG Coastal Dalian Ltd.，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為協議之買方
「協議」	指	沿海物業、AG Coastal Dalian及本公司於二零零七年一月二十七日就買賣銷售股份而訂立之買賣協議
「Angelo Gordon」	指	由Angelo, Gordon & Co., L.P.之聯屬公司管理之基金。Angelo, Gordon & Co., L.P.為專注另類投資之私人持有註冊投資顧問。Angelo, Gordon & Co., L.P.於一九八八年創立，現時管理約100億美元。該公司於一九九三年開始投資商業房地產，並購入超過50億美元物業。Angelo, Gordon & Co., L.P.透過收購不同地區市場及產品種類中表現不理想的房地產物業，達致增值目標。憑藉紐約、洛杉磯、香港及首爾辦公室的房地產專業人員，該公司能掌握全球市場，而其業務則集中於美國及亞洲
「董事會」	指	董事會
「CIH」	指	Coastal International Holdings Limited
「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及協議之賣方
「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	根據協議完成出售及購買銷售股份

釋 義

「關連人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「大連項目」	指	用於開發為綜合用途物業(包括土地上之豪華住宅、辦公室、服務式公寓、酒店、零售商店及停車場)之項目
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	沿海物業出售銷售股份，須待協議之條款及條件達成方可作實
「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
「初步股東貸款」	指	由AG Coastal Dalian及沿海物業各自向Super Investment預支之初步股東貸款，各自款額最多為人民幣50,000,000元(相等於約50,000,000港元)，以等額美元或港元支付
「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
「土地」	指	位於中國大連市沙河口區星海灣A區之地塊3、6、7及8號
「最後實際可行日期」	指	二零零七年二月二十六日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料而言之最後實際可行日期
「遼寧寶城」	指	遼寧寶城房地產開發有限公司，一家於中國成立之公司，為Super Investment全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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

釋 義

「人民幣貸款」	指	本金額為人民幣60,000,000元(相等於約60,000,000港元)之貸款
「銷售股份」	指	Super Investment股本中一股面值1.00港元之股份，佔Super Investment全部已發行股本之50%，由沿海物業合法及實益擁有
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「購股權計劃」	指	本公司於一九九七年九月二十日採納之購股權計劃
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.10港元股份之持有人
「股東契據」	指	AG Coastal Dalian、沿海物業、Super Investment、AG Coastal與本公司於完成日期訂立之有關Super Investment股東權利與義務之股東契據
「Super Investment」	指	Super Investment Development Limited，一家於香港註冊成立之有限公司
「Super Investment集團」	指	Super Investment及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元貸款」	指	本金額為30,000,000美元(相等於約233,400,000港元)之貸款
「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，除非文義另有所指，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港元而換算。

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 (副主席兼董事總經理)
陶林先生
鄭榮波先生
林振新先生
吳欣先生
辛向東先生

非執行董事：

鄭洪慶先生
歐力飛先生
William F. Harley III先生
(別名Mickey Harley)
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

須予披露交易

序言

謹此提述本公司於二零零七年二月六日就(其中包括)有關沿海物業出售Super Investment股本中一股面值1.00港元之股份(佔Super Investment全部已發行股本50%)而刊發之公佈。根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易。

本通函旨在提供有關出售事項之進一步詳情。

董事會函件

協議

日期： 二零零七年一月二十七日

- 訂約各方：
- (1) 賣方： 沿海物業
 - (2) 買方： AG Coastal Dalian
 - (3) 擔保人： 本公司

AG Coastal Dalian主要從事投資控股，並為持有Super Investment 50%股權而註冊成立。AG Coastal Dalian之控股公司為AG Coastal。AG Coastal Dalian及AG Coastal由Angelo Gordon最終全資擁有。

據董事作出所有合理查詢後所知、所得資料及所信，AG Coastal Dalian及其最終實益擁有人各自皆為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

沿海物業乃本公司於香港註冊成立之間接全資附屬公司，其主要從事投資控股。

出售之資產

根據協議，AG Coastal Dalian已同意收購而沿海物業已同意出售銷售股份，即Super Investment股本中一股面值1.00港元之股份，佔Super Investment全部已發行股本50%。於完成前，Super Investment之全部已發行股本由沿海物業實益擁有。緊隨完成後，Super Investment之全部已發行股本由沿海物業及AG Coastal Dalian各自實益擁有50%權益。

代價

出售事項之總現金代價為51,420,000美元（相等於約400,048,000港元），已由AG Coastal Dalian於完成日期時以現金支付。

代價經參照Super Investment50%股權、Super Investment截至二零零六年十一月三十日之未經審核資產淨值約685,192,000港元及溢價約57,452,000港元後釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為出售事項之付款條款為公平及合理，且符合一般商業條款。

出售事項之代價及付款條款乃經訂約各方計及（其中包括）Super Investment截至二零零六年十一月三十日之資產淨值後經公平磋商釐定。董事（包括獨立非執行

董事會函件

董事)認為出售事項之條款及條件為公平及合理，且符合一般商業條款，並符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之代價已於完成日期由沿海物業收取。

條件

出售事項之條件為沿海物業於協議項下作出之擔保(包括就Super Investment集團之已發行股本、企業法權、會計、稅項、訴訟及其他業務事宜作出之擔保)於完成時在各重大方面仍屬真實、準確及並無任何誤導成份。

條件可根據協議由AG Coastal Dalian豁免。倘條件未能於二零零七年二月六日(或訂約各方可能同意之此等較後日期)達成(或獲AG Coastal Dalian豁免)，協議將停止及終止。

完成

買賣已於二零零七年二月六日完成。

於完成日期時，(i)AG Coastal Dalian、沿海物業、Super Investment，AG Coastal及本公司已訂立股東契據，當中列明Super Investment集團之經營及管理以及AG Coastal Dalian、AG Coastal及沿海物業之權利與責任，尤其是可由AG Coastal行使之出售權以向本集團出售其於AG Coastal Dalian全部權益，AG Coastal Dalian則持有Super Investment全部已發行股本之50%權益；及(ii)遼寧寶城、本公司之全資附屬公司海創營銷及本公司已訂立一份項目管理協議，其中海創營銷負責管理大連項目之發展，並收取遼寧寶城就大連項目所引致之總成本及開支(當中不包括有關就大連項目購入土地之一切相關成本及開支、遼寧寶城股東貸款相關之財務費用及工資成本)之4%作為費用。

於完成後，Super Investment仍為本公司之附屬公司，或成為由本集團持有之共同控制實體。董事之初步意見為Super Investment仍然為本公司之附屬公司，其賬目合併至本公司之綜合財務報表。然而，董事不能確定彼等之初步意見，現正向內部及外聘核數師尋求意見。本公司將於收取Super Investment會計處理方法之確認時作出額外公佈。

截至最後實際可行日期，本公司並不知悉本集團與AG Coastal Dalian之間有任何將於完成時發生之持續關連交易。

擔保

根據協議，本公司已同意擔保沿海物業根據協議條款履行其責任。

股東契據

董事

Super Investment集團各成員公司之董事會將由六名董事組成，而沿海物業及AG Coastal Dalian將分別有權委任四名董事及兩名董事進入Super Investment集團各成員公司之董事會。

初步股東貸款

按Super Investment董事會不時之決定，AG Coastal Dalian及沿海物業將各自向Super Investment以等值美元或港元貸款最多達人民幣50,000,000元（相等於約50,000,000港元）之相同款項（須由本公司向遼寧寶城注入資金）。於最後實際可行日期，AG Coastal Dalian及沿海物業並未向Super Investment借出初步股東貸款。

初步股東貸款將為無抵押，由提取時起至償還日期計息，其所用複息率相等於倘若該貸款為根據可不時在中國強制執行之相關法律及規例直接貸予遼寧寶城時應付之最高利率。截至最後實際可行日期，該利率約為6.2%。

Super Investment之資料

Super Investment主要從事投資控股。Super Investment唯一之附屬公司遼寧寶城主要於中國大連從事物業發展。於最後實際可行日期，大連項目處於項目設計階段。

根據Super Investment由二零零六年四月二十日（註冊成立日期）至二零零六年十一月三十日期間之未經審核綜合管理賬目（乃根據香港普遍接納會計原則編製），Super Investment並無營業額，而Super Investment除稅及非經常項目前淨虧損及除稅及非經常項目後淨虧損分別約1,312,000港元及約9,738,000港元。除稅及非經常項目前虧損淨額與除稅及非經常項目後虧損淨額之間出現重大差額乃因遞延稅項約8,426,000港元造成。

於二零零六年十一月三十日，Super Investment集團之主要資產為供發展之土地約724,084,000港元而Super Investment集團之主要負債為應計及其他應付款項約52,478,000港元。於二零零六年十一月三十日，Super Investment集團之未經審核資產淨值約685,192,000港元。

獨立估值師戴德梁行已就土地進行估值。截至二零零六年八月三十一日，由獨立估值師評估之土地（扣除遞延稅項）之價值約為678,000,000港元。

出售事項之財務影響

根據上述未經審核資產淨值約685,192,000港元及出售事項之代價51,420,000美元(相等於約400,048,000港元)計算,估計出售事項收益約為57,452,000港元。

經計入所得款項用途,本集團的負債減少約250,000,000港元,而本集團之資產則因出售事項而增加約148,000,000港元。

進行出售事項之理由

本集團主要從事物業開發、物業投資及提供物業管理服務。

本集團應收取之估計出售所得款項淨額(包括初步股東貸款)合共將約為448,000,000港元。董事擬使用進行出售事項之所得款項淨額約300,000,000港元償還美元貸款及解除人民幣貸款,另外約148,000,000港元用於本集團一般營運資金。

美元貸款之本金額為30,000,000美元(相等於約233,400,000港元),此筆貸款每季按3%計息,並擬用作解除遼寧寶城在其作出抵押或擔保項下之責任,以及用作遼寧寶城之一般營運資金。

遼寧寶城為人民幣貸款之擔保人,保證人民幣貸款借款人沈陽海鳥裝飾工程有限公司(其為本公司之獨立第三者及遼寧寶城之關連人士)償還款項最多人民幣60,000,000元(相等於約60,000,000港元),借款人已拖欠還款。

董事相信,出售事項為本集團提供(i)與具有國際房地產資本市場經驗之國際基金管理公司(如Angelo Gordon & Co., L.P.)合作之機會;(ii)進行出售事項之所得款項可用於為大連項目提供資金;及(iii)進行出售事項之所得款項可用於降低本集團之負債水平。

經考慮上述出售事項之益處,董事會認為,出售事項之條款屬公平合理,及出售事項符合本公司及股東之整體利益。

本公司目前無意出售其於Super Investment其餘50%權益。

董事會函件

上市規則之含義

根據上市規則第14.06條，出售事項構成本公司之須予披露交易。

其他資料

敬請閣下同時垂注本通函附錄所載之其他資料。

承董事會命
沿海綠色家園有限公司
主席
曾文仲

二零零七年二月二十八日

1. 責任聲明

本通函載有符合上市規則所需提供之有關本集團之詳細資料。董事願共同及個別對本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

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公司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：

(a) 董事於本公司證券中擁有之權益及淡倉

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 或應佔股權 百分比 (%)
			實益擁有人	受控制公司 之權益	
曾文仲 (附註1、 2、3及4)	1,027,890,527 (L)	6,400,000 (L)	6,400,000 (L)	1,027,890,527 (L)	44.67
江鳴 (附註1、 2、3及5)	1,027,890,527 (L)	6,400,000 (L)	6,400,000 (L)	1,027,890,527 (L)	44.67
陶林 (附註1、 2、3及6)	1,027,890,527 (L)	6,400,000 (L)	6,400,000 (L)	1,027,890,527 (L)	44.67
鄭榮波 (附註1、 2、3及7)	1,027,890,527 (L)	6,400,000 (L)	6,400,000 (L)	1,027,890,527 (L)	44.67
林振新 (附註1、 2、3及8)	1,029,490,527 (L)	1,600,000 (L)	2,080,000 (L)	1,027,890,527 (L)	44.48

L：好倉

附註：

1. 497,600,000股股份由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21.49%。
2. 46,080,000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(a))。該46,080,000股股份合共佔本公司已發行股本之1.99%。
3. 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(其附投票權之已發行股本之持有情況見上述附註(a))持有。該484,210,527股股份合共佔本公司已發行股本之20.91%。
4. 此等於6,400,000股股份中之權益乃指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6,400,000股股份。
5. 此等於6,400,000股股份中之權益乃指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6,400,000股股份。
6. 此等於6,400,000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6,400,000股股份。
7. 此等於6,400,000股股份中之權益乃指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6,400,000股股份。
8. 此等於2,080,000股股份中之權益乃指林振新實益擁有之480,000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1,600,000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公司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。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露權益或淡倉之人士

就董事及本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士（並非董事或本公司主要行政人員）為於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值10%或以上權益：

董事姓名	持有之股份或 相關股份 或淡倉 數目或應佔數目	身份			股權之 概約百分比 或應佔股權 百分比 (%)
		實益擁有人	家族權益	受控制公司 之權益	
楊循新(附註1)	1,034,290,527 (L)	—	1,034,290,527 (L)	—	44.67
CIH (附註2及3)	1,027,890,527 (L)	497,600,000 (L)	—	530,290,527 (L)	44.39
沿海實業 集團有限公司 (Note3)	484,210,527 (L)	484,210,527 (L)	—	—	20.91
深圳控股 有限公司(附註4)	615,438,857 (L)	615,438,857 (L)	—	—	26.58

L：好倉

附註：

1. 楊循新為江鳴（執行董事）之配偶，亦被視為於CIH及其全資附屬公司Glory View Investments Limited及沿海實業集團有限公司所擁有之合共1,027,890,527股股份中擁有權益，同時亦被視為於江鳴所持有未被行使之6,400,000購股權中擁有權益。
2. 46,080,000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。該46,080,000股股份合共佔本公司已發行股本之1.99%。
3. 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。該484,210,527股股份合共佔本公司已發行股本之20.91%。
4. 此等於615,438,857股股份之權益乃指由深圳控股有限公司實益擁有之171,576,000股股份及於行使由本公司發行及由深圳控股有限公司持有之可換股債券後將予配發及發行之443,862,857股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何其他人士（不包括董事及本公司主要行政人員）根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露所擁有或被視作擁有股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值10%或以上權益。

於最後實際可行日期，曾文仲、江鳴、陶林、鄭榮波及林振新均為CIH之董事，彼等根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露所擁有或被視作擁有股份或相關股份之權益或淡倉。

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. 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。

5. 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。

6. 其他資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, 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。
- (b) 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。
- (c) 本公司之合資格會計師為張延女士。張女士為香港會計師公會會員及澳洲註冊會計師。
- (d) 本通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。