

---

## 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。

本通函僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或建議。

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)

## 須予披露及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



**VXL FINANCIAL SERVICES LIMITED**

卓越企業融資有限公司

---

獨立董事委員會函件載於本通函第21頁。獨立財務顧問卓越企業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22至30頁。

本公司謹定於二零零七年八月十七日（星期五）上午十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42至43頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡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。

二零零七年八月一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件 .....	21
卓越企業融資函件 .....	22
附錄一 – 估值報告 .....	31
附錄二 – 一般資料 .....	37
股東特別大會通告 .....	42

---

## 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 Shenyang I」	指	Able Well Assets Limited (將更名為「AG Shenyang I (BVI) Limited」)，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為金威協議之買方
「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，為金豪協議之買方
「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	沿海物業於金豪股東契據日期後一年內向AG Shenyang II購買AG Shenyang II於項目公司二之股權之選擇權
「沿海發展」	指	沿海綠色家園發展(瀋陽)有限公司，一家於中國成立之公司，為本公司間接全資附屬公司
「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以及金威協議及金豪協議之賣方
「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

---

## 釋 義

---

「關連人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	金威出售及金豪出售
「金威」	指	金威集團有限公司 (Goldwide Group Limited)，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銷售股份而訂立之日期為二零零七年六月二十九日之買賣協議
「金威完成」	指	根據金威協議完成金威銷售股份之買賣
「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銷售股份
「金威集團」	指	金威及其附屬公司，或倘文義所需，於金威成為其現有附屬公司之控股公司之前的期間，指該等現為金威附屬公司之公司
「金威銷售股份」	指	金威股本中八股每股面值1.00美元之股份，佔金威全部已發行股本之80%，該八股股份由沿海物業合法及實益擁有
「金威股東契據」	指	AG Shenyang I、沿海物業、金威與本公司將於金威完成時訂立有關金威股東之權利與義務之股東契據
「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

---

「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，以就金威出售、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
「海創營銷」	指	海創營銷策劃（深圳）有限公司（Innovative Marketing and Strategy (Shenzhen) Ltd.），一家於中國成立之公司，為本公司全資附屬公司
「金豪」	指	金豪集團有限公司（Kenco Group Limited），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銷售股份而訂立之日期為二零零七年六月二十九日之買賣協議
「金豪完成」	指	根據金豪協議完成金豪銷售股份之買賣
「金豪出售」	指	建議中沿海物業在金豪協議之條款及條件規限下出售金豪銷售股份
「金豪集團」	指	金豪及其附屬公司，或倘文義所需，於金豪成為其現有附屬公司之控股公司之前的期間，指該等現為金豪附屬公司之公司
「金豪銷售股份」	指	金豪股本中兩股每股面值1.00美元之股份，佔金豪全部已發行股本之20%，該兩股股份由沿海物業合法及實益擁有
「金豪股東契據」	指	AG Shenyang II、沿海物業、金豪與本公司於金豪完成時訂立之有關金豪股東之權利與義務之股東契據

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零零七年七月三十日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「茂恒」	指	茂恒有限公司 (Multi Earning Limited)，一家於香港註冊成立之公司，為金威之全資附屬公司
「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
「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
「項目公司二完成日期」	指	金威完成後六個月或雙方可能同意之較後日期或之前

---

## 釋 義

---

「項目一服務」	指	根據項目一管理協議由海創營銷提供予項目公司一之服務
「項目一管理協議」	指	項目公司一、海創營銷與本公司將於金威完成時就海創營銷將向項目公司一提供之服務而訂立之項目管理協議
「項目二管理協議」	指	項目公司二、海創營銷與本公司將於金豪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於金豪股東契據日期後一年內向沿海物業出售其於項目公司二之股權之選擇權
「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金威出售、金豪出售、授出認沽權及行使認購權
「證券期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司謹定於二零零七年八月十七日(星期五)上午十時正舉行之股東特別大會，以審議及批准金威出售、金豪出售、認沽權及認購權
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.10港元股份之持有人
「順林」	指	順林有限公司(Smooth Land Limited)，一家於香港註冊成立之公司，由金豪全資擁有
「順豪」	指	順豪發展有限公司(Super Investment Development Limited)，一家於香港註冊成立之有限公司
「順豪出售」	指	建議中沿海物業出售順豪全部已發行股本之50%

---

## 釋 義

---

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「卓越企業融資」	指	卓越企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第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之獨立財務顧問
「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





**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)

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

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

## 須予披露及關連交易

### 序言

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 I及本公司訂立金威協議，內容有關以合共現金代價為與人民幣288,000,000元(相等於約288,000,000港元)等值之美元金額出售金威銷售股份。該美元金額乃按支付按金及金威完成前一個營業日之匯率而定。

---

## 董事會函件

---

董事會亦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（相等於約42,720,000港元）等值之美元金額出售金豪銷售股份。該美元金額乃按支付按金及金豪完成前一個營業日之匯率而定。

本通函旨在向閣下提供有關金威出售、金豪出售、認沽權、認購權之詳情、獨立董事委員會之推薦建議、卓越企業融資就金威出售、金豪出售、授出認沽權及行使認購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金威出售、金豪出售、授出認沽權及行使認購權。

### 金威協議

日期： 二零零七年六月二十九日

- 訂約各方：
- (1) 賣方及保證人： 沿海物業
  - (2) 買方： AG Shenyang I
  - (3) 擔保人及保證人： 本公司

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

由於AG Shenyang I為AG Coastal之聯營公司而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 I為本公司之關連人士。

沿海物業為本公司於香港註冊成立之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

### 將予出售資產

根據金威協議，AG Shenyang I同意收購而沿海物業同意出售金威銷售股份，佔金威全部已發行股本80%。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期及金威完成前，金威全部已發行股本由沿海物業實益擁有。

緊隨金威完成後，金威全部已發行股本將分別由沿海物業實益擁有20%及由AG Shenyang I實益擁有80%。沿海物業目前不擬出售金威餘下20%已發行股本。

### 代價

金威出售之現金代價總額為與人民幣288,000,000元（相等於約288,000,000港元）等值之美元金額，並將由AG Shenyang I以下列方式以現金支付：

- (i) 於簽署金威協議後24小時內支付與人民幣19,153,242元（相等於約19,153,242港元）等值之美元金額作為按金；及
- (ii) 與人民幣268,846,758元（相等於約268,846,758港元）等值之美元金額餘額於金威完成日期支付。

美元金額乃按支付按金及金威完成前一個營業日之匯率而釐定。

代價乃經參考金威80%之股權、金威於二零零七年三月三十一日之資產淨值約312,158,000港元及溢價約38,274,000港元而釐訂。

金威出售之代價及支付條款乃金威協議訂約各方經考慮（其中包括）金威於二零零七年三月三十一日之資產淨值而釐訂。董事（包括獨立非執行董事）認為金威出售之付款條款及其他條款及條件為公平合理，按一般商業條款而定，並符合本公司及股東之整體利益。

於最後實際可行日期，沿海物業收取約人民幣19,153,242元（相等於約19,153,424港元）之美元按金。

### 條件

金威完成須待達成下列條件後，方告完成，（其中包括）根據上市規則獲准於本公司將予召開及舉行之股東特別大會上投票之股東批准金威協議及據此擬進行之交易之普通決議案。

---

## 董事會函件

---

倘條件於二零零七年八月二十八日前(或AG Shenyang I及沿海物業可能同意之該等其他日期)尚未達成(或由AG Shenyang I豁免)，金威協議將予停止及終結，須受AG Shenyang I進行項目一期之權利以及金威協議訂約各方同意將接近似於金威協議之條款及條件進行項目一期所規限。

### 完成

完成將於達成或豁免(視情況而定)AG Shenyang I及沿海物業同意之所有條件後第三個營業日(或AG Shenyang I及沿海物業可能同意之該等其他日期)實現。

於完成時，(i)沿海物業、AG Shenyang I、金威及本公司將訂立金威股東契據，當中載有金威集團之業務及管理，以及AG Shenyang I及沿海物業之權利及責任，特別是項目公司二之臨時擁有權，以及倘項目一期已出售總銷售建築面積達95%，AG Shenyang I行使退股權，向沿海物業出售其於金威之權益；及(ii)項目公司一、海創營銷及本公司將訂立項目一管理協議。有關項目一管理協議之進一步詳情請參閱下文「項目一管理協議」一節。

於完成時，金威將終止成為本公司之附屬公司而金威之賬目將按權益會計法計入本公司綜合財務報表。於金威完成時，(i) AG Shenyang I、沿海物業、金威及本公司將訂立金威股東契據，當中載有金威集團之業務及管理，以及AG Shenyang I及沿海物業之權利及責任；及(ii)項目公司一、海創營銷及本公司將訂立項目一管理協議。

### 改組

沿海物業將：

- (1) 促使沿海發展向茂恒轉讓其於項目公司一(持有項目一期資產)之全部權益；及
- (2) 促使項目公司向順林轉讓其於項目公司二(持有項目二期資產)之全部權益。

### 擔保

根據金威協議，本公司同意擔保根據金威協議之條款向沿海物業到期準時退還按金及支付利息。

## 項目一管理協議

- 訂約各方：
- (1) 項目公司一
  - (2) 海創營銷
  - (3) 本公司

由於項目公司一為AG Goastal之聯繫人士，而AG Goastal則擁有本公司間接非全資附屬公司順豪全部已發行股本50%之權益，因此項目公司一為本公司之關連人士。

海創營銷為本公司一間在中國成立之間接全資附屬公司，其主要從事規劃、設計、取得准許證、合約出租、合約管理及完成後建築項目。

## 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、合約行政及項目一期完成後之服務，並使項目公司一合理滿意。

## 條件

項目一管理協議完成(如必要)須待達成下列條件後，方告完成，(其中包括)根據上市規則獲准於本公司將予召開及舉行之股東特別大會上投票之股東批准項目一管理協議及據此擬進行之交易之普通決議案。

## 年期

項目一管理協議之年期為五年或直至項目一期完成之日止(以較早者為準)。由於海創營銷將履行其於項目一管理協議下之責任，直至完成項目一期(將超過三年)，故於將寄發予股東之通函卓越企業融資函件(全文載於本通函第22至30頁)內獨立財務顧問將就項目一管理協議之年期為何須超過三年提供意見，並確認同類合約擁有此年期屬一般商業慣例。

## 費用

海創營銷將有權獲支付服務費，相等於：(1)項目公司一就項目一期之發展、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%，惟不包括項目一期土地收購有關之所有費用、股東貸款扣減之稅項及財務開支等；減(2)薪金開支。

## 年度上限

項目一服務就截至二零一二年三月三十一日止五個年度各年之年度上限15,000,000港元，乃由董事經考慮(i)項目一期總建築面積及估計成本(作為計算有關項目一服務費用之依據)；及(ii)本集團以往在中國進行類似管理項目所得之款項而估計。

倘向項目公司一提供之項目一服務於項目一管理協議年期內任何年度超過15,000,000港元，項目一管理協議各方將就超出年度款項15,000,000港元之服務另行訂立協議，而本公司將另行作出公佈並遵守上市規則之所有相關規定。

董事(包括獨立非執行董事)認為年度上限為公平合理。

## 有關金威之資料

金威主要從事投資控股，而其附屬公司主要於中國瀋陽從事投資控股及物業發展。

根據金威於二零零七年三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)，金威並無營業額、除稅及非經常項目前純利、除稅及非經常項目後純利。

於二零零七年三月三十一日，金威集團之主要資產為供開發用之土地約312,158,000港元，而金威集團並無任何重大負債。金威集團於二零零七年三月三十一日之未經審核資產淨值約為312,158,000港元。

## 金威出售之財務影響

根據上述未經審核資產淨值約249,726,000港元及金威出售之代價人民幣288,000,000元(相等於約288,000,000港元)，金威出售之收益估計約為38,274,000港元。

本集團之負債將不會因金威出售而受影響，而本集團之資產則因金威出售而增加約38,274,000港元。

## 金豪協議

日期： 二零零七年六月二十九日

- 訂約各方：
- (1) 賣方及保證人： 沿海物業
  - (2) 買方： AG Shenyang II
  - (3) 擔保人及保證人： 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之聯營公司而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。

## 將予出售資產

根據金豪協議，AG Shenyang II同意收購而沿海物業同意出售金豪銷售股份，佔金豪全部已發行股本之20%。

於最後實際可行日期及金豪完成前，金豪全部已發行股本由沿海物業實益擁有。

緊隨金豪完成後，金豪全部已發行股本將由沿海物業及AG Shenyang II分別實益擁有80%及20%。沿海物業目前不擬出售金豪餘下80%已發行股本。

代價

金豪出售之現金代價總額為與人民幣42,720,000元（相等於約42,720,000港元）等值之美元金額，須由AG Shenyang II按下列方式支付：

- (i) 於簽署金豪協議後24小時內支付與人民幣2,846,758元（相等於約2,846,758港元）等值之美元金額作為按金；及
- (ii) 與人民幣39,873,242元（相等於約39,873,242港元）等值之美元金額於金豪完成日期支付。

美元金額乃按支付按金及金豪完成前一個營業日之匯率而釐定。

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5,603,000港元而釐訂。

金豪出售之代價及支付條款乃金豪協議訂約各方經考慮（其中包括）金豪於二零零七年三月三十一日之資產淨值而釐訂。董事（包括獨立非執行董事）認為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。

於最後實際可行日期，沿海物業收取約人民幣2,846,758元（相等於約2,846,758港元）之美元按金。

條件

金豪完成須待達成下列條件後，方告完成，（其中包括）：

- (1) 根據上市規則獲准於本公司將予召開及舉行之股東特別大會上投票之股東批准金豪協議及據此擬進行之交易之普通決議案；及
- (2) 金威完成。

倘條件於金威完成起計六個月前（或AG Shenyang及沿海物業可能同意之該等其他日期）尚未達成（或由AG Shenyang II豁免），金豪協議將予停止及終結。

完成

完成將於達成或豁免（視情況而定）AG Shenyang II及沿海物業同意之所有條件後第三個營業日（或AG Shenyang II及沿海物業可能同意之該等其他日期）實現。



於完成時，(i)沿海物業、AG Shenyang II、金豪及本公司將訂立金豪股東契據，當中載有金豪集團之業務及管理，以及AG Shenyang II及沿海物業之權利及責任，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、海創營銷及本公司將訂立項目二管理協議。有關認沽權、認購權及項目二管理協議之進一步詳情請分別參閱下文「認沽權」、「認購權」及「項目二管理協議」各節。

於完成時，金豪將繼續為本公司之附屬公司而金豪之賬目將合併入本公司綜合財務報表。於金豪完成時，(i) AG Shenyang II、沿海物業、金豪及本公司將訂立金豪股東契據，當中載有金豪集團之業務及管理，以及AG Shenyang II及沿海物業之權利及責任；及(ii)項目公司二、海創營銷及本公司將訂立項目二管理協議。

### 擔保

根據金豪協議，本公司同意擔保根據金豪協議之條款向沿海物業到期準時退還按金及支付利息。

### 認沽權

AG Shenyang II將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。

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。

### 認購權

沿海物業將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。

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。

由於AG Shenyang I於金豪完成時將成為項目公司二之少數股東而AG Shenyang I將不負責管理項目二期，故此AG Shenyang I要求將認沽權載入金豪股東契據。為回報沿海物業向AG Shenyang I提供認沽權，賣方要求將認購權載入金豪股東契據。

### 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

海創營銷將有權獲支付服務費，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、股東貸款之稅項及財務開支等；減(2)薪金開支。

## 有關金豪之資料

金豪主要從事投資控股，而其附屬公司主要於中國瀋陽從事投資控股及物業發展。

根據金豪於二零零七年三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)，金豪並無營業額、除稅及非經常項目前純利、除稅及非經常項目後純利。

於二零零七年三月三十一日，金豪集團之主要資產為供開發用之土地約185,585,000港元，而金豪集團並無任何重大負債。金豪集團於二零零七年三月三十一日之未經審核資產淨值約為185,585,000港元。

## 金豪出售之財務影響

根據上述未經審核資產淨值約37,117,000港元及金豪出售之代價人民幣42,720,000元(相等於約42,720,000港元)，金豪出售之收益估計約為5,603,000港元。

本集團之負債將不會因金豪出售而受到影響，而本集團之資產則因金豪出售而增加約5,603,000港元。

## 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。

本集團應收之估計出售所得款項淨額約為330,000,000港元。董事有意將出售所得款項淨額用作本集團一般營運資金。

董事相信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)出售所得款項可用作本集團之一般營運資金。

經考慮上述出售之好處，董事會認為出售之條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

## 上市規則之涵義

誠如本公司日期為二零零七年二月六日之公佈所述，沿海物業、AG Coastal Dalian Ltd.及本公司於二零零七年一月二十七日就買賣順豪全部已發行股本50%訂立順豪協議。根據上市規則第14A章，AG Shenyang I及AG Shenyang II為AG Coastal之聯繫人士而AG Coastal則擁有順豪(本公司之間接非全資附屬公司)全部已發行股本之50%權益。因此AG Shenyang I及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順豪協議、金威協議及金豪協議，因此，根據上市規則，金威出售及金豪出售與順豪出售於合併計算時構成本公司之非豁免關連交易及須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。根據上市規則第14.06條，金威出售及金豪出售與順豪出售於合併計算時構成本公司之須予披露交易。根據上市規則，授出認沽權及行使認購權亦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規定。根據上市規則第14.06條，授出認沽權及行使認購權亦構成本公司之須予披露交易。

根據上市規則14A.35條，項目一服務構成上市規則下本公司之持續關連交易並獲豁免獨立股東批准之規定。

## 獨立董事委員會

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，就金威出售、金豪出售、授出認沽權及行使認購權是否公平合理向獨立股東提供意見。卓越企業融資已獲委任為獨立財務顧問，以就金威出售、金豪出售、授出認沽權及行使認購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

本公司謹訂於二零零七年八月十七日星期五上午十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42至43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金威出售、金豪出售、授出認沽權及行使認購權。金威出售、金豪出售、授出認沽權及行使認購權須獲(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，務請盡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。

## 推薦意見

董事會認為，金威出售、金豪出售、授出認沽權及行使認購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21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金威出售、金豪出售、授出認沽權及行使認購權進行投票向獨立股東提供之推薦意見；及(ii)卓越企業融資函件，當中載有其就金威出售、金豪出售、授出認沽權及行使認購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。卓越企業融資函件載於本通函第22至30頁。

獨立董事委員會經考慮卓越企業融資之意見後，認為金威出售、金豪出售、授出認沽權及行使認購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，並符合本集團之利益。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金威出售、金豪出售、授出認沽權及行使認購權之普通決議案。

## 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

二零零七年八月一日



**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)

敬啟者：

## 須予披露及關連交易

茲提述本公司於二零零七年八月一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，以就金威出售、金豪出售、認沽權及認購權之條款、該等條件是否公平合理及符合本公司及獨立股東之整體利益以及如何就有關金威出售、金豪出售、授出認沽權及行使認購權之決議案進行投票向閣下提供建議。

卓越企業融資已獲委任以就金威出售、金豪出售、認沽權及認購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獨立股東之整體利益，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22至30頁。

謹請閣下亦垂注本通函第7至20頁所載之董事會函件及本通函附錄所載之其他資料。

經考慮金威出售、金豪出售、認沽權及認購權之條款以及卓越企業融資之建議，吾等認為金威出售、金豪出售、授出認沽權及行使認購權乃按一般商業條款訂立，且其條款對獨立股東而言是否屬公平合理，且符合本公司及獨立股東之整體利益。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金威出售、金豪出售、授出認沽權及行使認購權。

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

二零零七年八月一日



以下為卓越企業融資就金威出售、金豪出售、授出認沽權及行使認購權所編製致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。

卓越企業融資有限公司



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

#### 緒言

吾等謹此提述，吾等經獨立董事委員會批准獲委任為獨立財務顧問，就金威出售、金豪出售、授出認沽權及行使認購權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零零七年八月一日之通函（「通函」）內，本函件構成其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

董事會於二零零七年六月二十九日宣佈，(i)沿海物業、AG Shenyang I及 貴公司訂立金威協議，內容有關出售金威銷售股份；及(ii)沿海物業、AG Shenyang II及 貴公司訂立金豪協議，內容有關出售金豪銷售股份。於金豪完成時，沿海物業、AG Shenyang II、金豪及 貴公司將訂立金豪股東契據，當中載有（其中包括）認沽權及認購權。

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

由於 貴公司與各自之間有關連及聯繫之各方訂立順豪協議、金威協議及金豪協議，因此，根據上市規則，金威出售、金豪出售、授出認沽權及行使認購權與



順豪出售於合併計算時構成 貴公司之非豁免關連交易及須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。根據上市規則第14.06條，金威出售、金豪出售、授出認沽權及行使認購權與順豪出售於合併計算時構成 貴公司之須予披露交易。

於金威完成時，項目公司一、海創營銷及 貴公司將訂立項目一管理協議。項目公司一為AG Coastal之聯繫人士而AG Coastal擁有順豪全部已發行股本50%權益。項目公司一為 貴公司之關連人士。因此，項目一服務構成上市規則下 貴公司之持續關連交易並獲豁免獨立股東批准之規定。項目一管理協議之年期為五年或直至項目一期完成之日止(以較早者為準)，超過上市規則第14A.35(1)條所訂明者，吾等將闡釋項目一管理協議之年期為何須超過三年，並確認同類合約擁有此年期屬一般商業慣例。

由全體共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組成之獨立董事委員會已成立，以就金威出售、金豪出售、授出認沽權及行使認購權之條款是否公平合理向獨立股東提供意見。就此，吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦意見。

吾等於制定推薦意見時，依據通函載列或提述及 貴公司向吾等提供之資料及事實以及 貴公司董事及管理人員表達之意見及陳述。吾等假設獲提供或通函所載或提述之所有資料及陳述於提供時於所有方面乃屬真確完備，並於 貴公司股東特別大會日期仍屬真確完備，可加以依據。吾等亦假設董事於通函作出之所有意見乃經適當周詳查詢後方始合理作出，且屬真誠意見。吾等亦依賴通函附錄二所載責任聲明，據此董事共同及個別地對通函所載資料之準確性承擔全部責任。吾等並無理由懷疑董事向吾等提供之資料及陳述的真實性、準確性及完整性，並獲董事確認，通函提供及提述之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已審閱現時可獲得之所有資料及在現況下可獲得之文件，且已進行一切所需步驟，以使吾等達致知情意見，並為吾等倚賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之意見奠定合理基準。吾等無理由懷疑有任何相關資料或報告被

隱瞞，而吾等亦不知悉有任何事實或情況將導致吾等獲提供之資料及獲作出之聲明成為失實、不確或含有誤導成份。然而，吾等並無對獲提供資料進行任何獨立核實，亦無對 貴公司、金威、金豪、沿海物業、AG Shenyang I、AG Shenyang II、項目公司一、項目公司二及海創營銷及彼等之任何有關附屬公司或聯繫人士之業務、事務、運作、財政狀況或前景進行任何形式之深入調查。

## 所考慮主要因素及理由

吾等就出售、授出認沽權及行使認購權制定推薦意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

### 1. 進行出售之背景及理由

貴集團主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理服務。

沿海物業為 貴公司之間接全資附屬公司，於香港註冊成立及主要從事投資控股。於最後實際可行日期及出售前，金威及金豪之全部已發行股本由沿海物業實益擁有。

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

金豪主要從事投資控股，而其附屬公司主要於中國瀋陽從事投資控股及物業發展。

海創營銷為 貴公司一間在中國成立之間接全資附屬公司，其主要從事規劃、設計、取得准許證、合約出租、合約管理及完成後建築項目。

金豪主要從事投資控股，而其附屬公司主要於中國瀋陽從事投資控股及物業發展。

於二零零七年六月二十九日，沿海物業、AG Shenyang I及 貴公司訂立金威協議，據此，AG Shenyang I同意購買而沿海物業同意出售金威銷售股份（相當於金威全部股本80%），涉及現金代價合共為與人民幣288,000,000元（相等於約288,000,000港元）等值之美元金額（「金威代價」）。於金威完成時，金威將不再為 貴公司之附屬公司，而金威全部已發行股本將分別由沿海物業實益擁有20%及由AG Shenyang I實益擁有80%。

於金威完成時，(i)沿海物業、AG Shenyang I、金威及 貴公司將訂立金威股東契據，當中載有金威集團之業務及管理，以及AG Shenyang I及沿海物業之權利及責任，特別是項目公司二之臨時擁有權，以及倘項目一期已出售總銷售建築面積達95%，AG Shenyang I行使退股權，向沿海物業出售其於金威之權益；及(ii)項目公司一、海創營銷及 貴公司將訂立項目一管理協議。

根據金威協議，作為改組過程一部份，沿海物業將(1)促使沿海發展向茂恒轉讓其於項目公司一(持有項目一期資產)之全部權益；及(2)促使項目公司向順林轉讓其於項目公司二(持有項目二期資產)之全部權益。

同日，沿海物業、AG Shenyang II及 貴公司訂立金豪協議，據此，AG Shenyang II同意購買而沿海物業同意出售金豪銷售股份，佔金豪全部股本20%，涉及現金代價合共為與人民幣42,720,000元(相等於約42,720,000港元)等值之美元金額(「金豪代價」)。

於金豪完成時，金豪將繼續為 貴公司之附屬公司，而金豪全部已發行股本將分別由沿海物業實益擁有80%及由AG Shenyang II實益擁有20%。金豪之賬目將計入 貴公司綜合財務報表。於金豪完成時，(i)沿海物業、AG Shenyang II、金豪及 貴公司將訂立金豪股東契據，當中載有金豪集團之業務及管理，以及AG Shenyang II及沿海物業之權利及責任，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，向沿海物途出售其於金豪之權益；及(ii)項目公司二、海創營銷及 貴公司將訂立項目二管理協議。

誠如通函內董事會函件(「董事會函件」)所載，董事會相信出售將向 貴集團提供(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)出售所得款項可用作 貴集團之一般營運資金。

吾等從Angelo Gordon之網站得悉，Angelo Gordon為一家於一九八八年成立之投資管理公司，於房地產投資業務方面擁逾10年經驗，並為美國、加拿大及亞洲物業及地區專才。

誠如 貴公司截至二零零七年三月三十一日止年度之年報所述，針對中國內地房地產行業實施的宏觀調控措施(包括在物業開發的方向、稅務、資金及土地供應方面)在長遠來看預計將會為房地產行業帶來一個穩定及可持續的市場。而對開發商更嚴格的規範及資金的更高要求， 貴公司管理層預計將削弱較小型開發商的市場競爭力，對較大型及有較多資源的開發商則會有較多的機會。

於出售完成時，貴集團與於房地產國際資本市場具有國際性管理經驗之Angelo Gordon自順豪出售完成後建立之合作關係將進一步加強，並可為貴集團提供額外財務資源以拓展貴集團之中國房地產市場業務及鞏固其市場地位。

因此，吾等與董事會意見一致，認為出售符合貴公司及股東整體利益。

## 2. 金威協議及金豪協議之主要條款

### 2.1 出售之代價

金威代價及付款條款乃金威協議訂約各方經考慮(其中包括)金威於二零零七年三月三十一日之資產淨值後按公平原則磋商釐訂。金威代價為與人民幣288,000,000元(相等於約288,000,000港元)等值之美元金額，乃經參考金威80%之股權、金威於二零零七年三月三十一日之資產淨值約312,158,000港元及溢價約38,274,000港元(或較金威銷售股份之未經審核資產淨值約249,726,000港元溢價約15.33%)而釐訂。

於最後實際可行日期，沿海物業已就金威出售收取約人民幣19,153,242元(相等於約19,153,242港元)等值之美元按金。

金豪代價及付款條款乃金豪協議訂約各方經考慮(其中包括)金豪於二零零七年三月三十一日之資產淨值後按公平原則磋商釐訂。金豪代價為與人民幣42,720,000元(相等於約42,720,000港元)等值之美元金額，乃經參考金豪20%之股權、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5,603,000港元(或較金豪銷售股份之未經審核資產淨值約37,117,000港元溢價約15.10%)而釐訂。

於最後實際可行日期，沿海物業已就金豪出售收取約人民幣2,846,758元(相等於約2,846,758港元)等值之美元按金。

吾等從董事會函件中得知，於二零零七年三月三十一日，金威集團及金豪集團之主要資產為供開發用之土地(「物業」)分別約312,158,000港元及185,585,000港元。除該物業外，金威集團及金豪集團之賬目中於二零零七年三月三十一日並無錄得任何重大資產或負債。根據金威及金豪分別於二零零

七年三月三十一日之未經審核綜合管理賬目，金威及金豪並無營業額、除稅及非經常項目前純利、除稅及非經常項目後純利。

經考慮(i)金威集團及金豪集團主要從事物業發展(為其資產業務)；及(ii)並無金威集團及金豪集團之溢利及虧損之往績記錄可供參考，吾等認為參照金威集團及金豪集團之資產淨值分別與將出售股權之比例(則金威80%及金豪20%)作為釐定金威代價及金豪代價之基準乃公平合理。

鑒於物業為金威集團及金豪集團之主要資產，並分別構成金威集團及金豪集團資產淨值之主要部份，吾等為了評估出售代價是否公平合理，已考慮獨立專業估值師所發出載於本通函附錄一之估值報告(「估值報告」)所述物業於二零零七年七月十五日之估定市值人民幣560,000,000元(相等於約560,000,000港元)。

吾等已審閱估值報告及與獨立專業估值師進行討論，以了解進行有關物業估值所用之方法及假設。如估值報告所述，獨立專業估值師已採納直接比較法評估物業之市值。於估值日期，物業之建造或發展尚未展開。根據估值報告所述物業之估定市值計算，吾等注意到出售之總代價較根據出售物業之按比例價值溢價約2.43%。

鑒於金威代價及金豪代價乃：(i)分別較金威銷售股份及金豪銷售股份之未經審核資產淨值出現溢價；(ii)合共較估值報告所述之比例物業市值出現溢價約2.43%；及(iii)以根據金威及金豪之資產淨值分別將予收購之權益作為達致之金威代價及金豪代價之基準，吾等贊同董事之意見，認為金威代價及金豪代價為公平合理，按一般商業條款而定，並符合 貴公司及股東之整體利益。

## 2.2 認沽權及認購權

根據金豪協議，沿海物業、AG Shenyang II、金豪與 貴公司將訂立金豪股東契據，其中：(i) AG Shenyang II將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；及(ii)沿海物業將有權於



金豪股東契據訂立日期起一年內，向AG Shenyang II購買AG Shenyang II於項目公司二之股本權益。

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。

認沽權及認購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(「金豪選擇權溢價」)計算由金豪股東契據日期起之利息。吾等從 貴公司管理層得知，授出認沽權及行使認購權為沿海物業及AG Shenyang II提供靈活性，以視乎物業市場之表現以及沿海物業及AG Shenyang II之業務策略於一年內購買或出售於金豪之20%股本權益。因此，認沽權及認購權之行使價將定為AG Shenyang II於項目公司二之投資金額另加將於認沽權及認購權之行使期累計之利息。

吾等進一步從 貴公司管理層得知，金豪選擇權溢價乃由沿海物業、AG Shenyang II、金豪與 貴公司參照中國人民銀行公佈之一年貸款利率按公平原則磋商釐定。吾等注意到金豪選擇權溢價與中國人民銀行公佈之一年貸款利率6.84厘相若，為 貴公司之一般借貸成本之水平。

經考慮(i) 貴公司獲提供與AG Shenyang II互惠之選擇權，而認沽權及認購權之行使價及行使期相同；(ii) 金豪選擇權溢價與中國人民銀行公佈之一年貸款利率6.84厘相若，為 貴公司之一般借貸成本之水平；及(iii)授出認沽權及行使認購權為沿海物業及AG Shenyang II提供靈活性，以視乎物業市場之表現以及彼等各自不時之業務策略於一年內購買或出售於金豪之20%權益，吾等認為授出認沽權及行使認購權就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

### 3. 出售之財務影響

#### 3.1 損益賬

吾等從董事會函件得知，出售之估計收益約為43,870,000港元，其中金威出售及金豪出售之收益估計分別約為38,270,000港元及5,600,000港元。

### 3.2 資產淨值

於二零零七年三月三十一日，金威集團及金豪集團之未經審核淨資產分別約為312,160,000港元及185,590,000港元。吾等從董事會函件得知，金威出售及金豪出售完成時不會對 貴集團之負債造成影響，而 貴集團之資產則會因此而分別增加約38,270,000港元及5,600,000港元。因此，於出售完成時，貴集團之淨資產將增加約43,870,000港元。

### 3.3 營運資金

如董事會函件所述，董事擬動用出售之所得款項淨額約330,000,000港元為 貴集團之一般營運資金。因此，於出售完成後，出售之所得款項將按相同數額改善 貴集團之現金狀況及流動資金。

經考慮出售將對 貴集團之資產淨值、盈虧及營運資金產生正面影響，吾等認為出售將符合 貴集團及獨立股東之整體利益。

## 4. 項目一管理協議之期限

於金威完成後，項目公司一、海創營銷與 貴公司將訂立項目一管理協議。根據項目一管理協議，海創營銷將提供有關規劃、設計、取得准許證、合約出租、合約行政及項目一期完成後之服務，並使項目公司一合理滿意。項目一管理協議之年期為五年或直至項目一期完成之日止（以較早者為準）。

吾等從 貴公司管理層得知，項目一管理層協議之最長年期為五年，乃經參考項目一期之估計年期（預期約為五年）釐定。倘項目一管理層協議之期限與項目一期之估計年期不符，或會導致項目一期之管理及行政於項目一管理層協議屆滿後中斷之風險，從而對金威集團之營運造成不利影響。

鑒於上述並考慮到項目一管理層協議之期限符合項目一期之估計年期，吾等認為項目一管理協議之年期為五年或直至項目一期完成之日止（以較早者為準）乃屬必要，吾等亦認為同類合約擁有此年期屬一般商業慣例。

## 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為金威出售、金豪出售、授出認沽權

---

卓越企業融資函件

---

及行使認購權之條款(i)乃按一般商業條款並於 貴公司日常及一般業務過程中訂立；(ii)對獨立股東而言屬公平合理；及(iii)符合 貴公司及股東整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成各有關決議案。

此致

沿海綠色家園有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
卓越企業融資有限公司  
執行董事  
企業融資部總監  
梅浩彰  
謹啟

二零零七年八月一日



以下為戴德梁行有限公司就標題所列物業於二零零七年七月十五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  
怡和大厦10樓

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市渾南新區天壇南街8號的建議住宅／商業發展項目（瀋陽沿海國際中心）

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二零零七年七月十五日（「估值日」）的市值的意見。

## 市值定義

吾等對該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

吾等對該物業的估值，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北京市眾一律師事務所的意見。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。

對位於中華人民共和國（「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，可自由兼有權不受干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章及應用指引第12項，以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

吾等獲提供有關該物業之業權文件副本。然而，吾等未能查證該物業之所有權，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

吾等曾視察該物業之外部，在可能情況下亦曾視察該物業之內部。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文件所載之面積為準確。

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

二零零七年八月一日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，從事中國物業估值工作十九年。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年 七月十五日 現況下之資本值
位於中國遼寧省 瀋陽渾南新區天 壇南街8號之建議 住宅／商業發展 項目(瀋陽沿海國 際中心)	該物業包括兩個相連地盤，總地盤面積約為89,400.23平方米(962,304平方呎)。  根據 貴公司提供之建議開發計劃，該物業擬發展為包含零售商舖／酒店／辦公室／住宅發展項目的三個區域，總建築面積如下：	該等為建於該物業上待清拆之多幢大廈。該物業之餘下部份為空置。	人民幣 560,000,000元

區	用途	建築面積 平方米	地庫面積 平方米
A	辦公室／酒店 地庫停車場	178,152.86 —	5,531.38 26,237.10
	小計：	178,152.86	31,768.48
B	住宅／商業	140,330.00	28,113.76
C	住宅／商業	159,077.00	19,084.00
	A、B、C區合計	<u>477,559.86</u>	<u>78,966.24</u>

於該物業落成後，其地庫將提供合共約1,475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及二零五六年四月十日屆滿，分別用作商業及住宅用途。

## 附註：

- (1) 於估值過程中，吾等以該物業作為空地進行估值，假設該物業之拆遷費用已悉數償付。

吾等亦已向 貴公司發出日期為二零零七年六月十一日之物業估值證書，內容有關該物業於二零零七年三月三十一日之估值為人民幣532,000,000元。

- (2) 根據由瀋陽國土資源局於二零零七年二月十四日發出之兩份國有土地使用證書第(2007)019號及第(2007)020號，該物業總面積為89,400.23平方米之土地使用權歸屬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及二零五六年四月十日屆滿，分別用作商業及住宅用途。

- (3) 根據中華人民共和國遼寧省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(見下文附註4)(乙方)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)號, 乙方同意以代價人民幣34,630,616.39元購買該物業(包含59,400.23平方米之地盤面積)。
- (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(丙方)。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:

面積	: 57,643.53 (住宅)
	31,756.70 (商業)
地積比率	: 高於或等於5.61
樓宇密度	: 低於或等於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)
	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)

- (5) 根據於二零零七年二月十三日發出之兩份建設用地計劃許可證第2007(010)號及第2007(011)號, 該物業建設工程獲批之地盤面積分別為31,756.70平方米及57,643.50平方米。
- (6) 根據瀋陽市規劃和國土資源局渾南新區分局發出之兩份建設工程規劃許可証通知單, 下列建設規模已獲瀋陽市規劃及國土資源源局渾南新區分局同意:

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 (包括地面下31,690.00)
綜合商業區 B、C區	商業大廈、住宅大廈、停車場	346,604.76 (包括地面下47,197.80)

- (7) 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。
- (8) 根據第2101122102108(1-1)號營業執照, 瀋陽榮天房地產開發有限公司已註冊成立, 註冊資本為人民幣8,000,000元, 有效經營期從二零零六年一月十九日起至二零二一年一月十八日止。
- (9) 貴公司之法律顧問對於中國法律之陳述意見(包括其他):
- (i) 該物業之土地使用權歸屬於瀋陽榮天房地產開發有限公司;
- (ii) 該物業之土地出讓金已悉數償付;
- (iii) 該物業之國有土地使用權未設定抵押;
- (iv) 瀋陽榮天房地產開發有限公司已取得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。
- (10) 依據中國法律意見及 貴集團提供之資料, 該物業之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及補充函件	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可証通知單	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件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：

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。

### 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
卓越企業融資	根據證券及期貨條例可從事第六類(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

卓越企業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，卓越企業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

除本文件所披露者外，就董事所知，自二零零六年三月三十一日(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，卓越企業融資、戴德梁行有限公司及董事概無於自二零零六年三月三十一日（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 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。
- (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二零零七年八月十七日（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) 金威股東契據；
- (d) 項目一管理協議；
- (e) 金豪協議；
- (f) 金豪股東契據；

- (g) 項目二管理協議；
- (h) 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發展有限公司全部已發行股本30%訂立之買賣協議；
- (i) 獨立董事委員會發出之函件，全文載於本通函第21頁；
- (j) 本附錄「專家」一段所述各專家之書面同意書；
- (k) 卓越企業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22至30頁；及
- (l) 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」）謹訂於二零零七年八月十七日（星期五）上午十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」），藉以考慮及酌情通過下列決議案：

## 普通決議案

### 1. 「動議：

- (a) 批准由本公司全資附屬公司沿海物業發展有限公司（「沿海物業」）（作為賣方）、Able Well Assets Limited（作為買方）及本公司（作為擔保人）於二零零七年六月二十九日就買賣8股金威集團有限公司股本中每股面值1.00美元之股份而訂立之協議（「金威協議」）及據此擬進行之交易，該協議之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別；及
- (b) 授權本公司董事（「董事」）進行所有其他行動及事宜，並簽立彼等認為使金威協議及據此擬進行之交易生效屬必要或權宜之一切文件。」

### 2. 「動議：

- (a) 批准沿海物業（作為賣方）、AG Shenyang II (BVI) Limited（「AG Shenyang II」）（作為買方）及本公司（作為擔保人）於二零零七年六月二十九日就買賣2股金豪集團有限公司（「金豪」）股本中每股面值1.00美元之股份而訂立之協議（「金豪協議」）及據此擬進行之交易，該協議之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別；及
- (b) 批准根據AG Shenyang II、沿海物業、金豪及本公司將予訂立之股東契據（「金豪股東契據」，副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別），由沿海物業向AG Shenyang II授出認沽權（「認沽權」），令AG Shenyang II得以出售其於瀋陽榮天置業有限公司（「項目公司二」）之股權予沿海物業；

## 股東特別大會通告

- (c) 批准根據金豪股東契據，行使根據金豪股東契據由AG Shenyang II向沿海物業授出之認購權（「認購權」），令沿海物業自AG Shenyang II購買AG Shenyang II於項目公司二之股權；及
- (d) 授權本公司董事執行所有其他行動及事宜，並簽立彼等認為使金豪協議、授出認沽權、行使認購權及其下擬進行之交易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，二零零七年八月一日

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。