
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)

關連交易 及 增加法定股本

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問


OPTIMA
CAPITAL
創越融資有限公司

本公司董事會之獨立委員會（「獨立董事委員會」）所發出之函件載於本通函第12頁。獨立財務顧問創越融資有限公司所發出之函件（當中載有其向本公司獨立董事委員會及獨立股東提出之意見）載於本通函第13頁至第19頁。

本公司謹定於二零零七年十一月十二日（星期一）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25頁至第26頁。適用於股東特別大會之代表委任表格隨附於本通函內。

無論閣下能否出席大會，務請盡快按照代表委任表格上印備之指示填妥表格，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，並於會上投票。

二零零七年十月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	12
創越融資函件	13
附錄 一 一般資料	20
股東特別大會通告	25

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	AG Shenyang I (BVI) Limited (前稱「Able Well Assets 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
「Angelo Gordon」	指	由Angelo, Gordon & Co., L.P.或其聯屬公司管理之基金
「銀行」	指	興業銀行瀋陽分行，為貸款之放款人
「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)
「沿海物業發展」	指	沿海物業發展有限公司，一家於香港成立之公司，為本公司間接全資附屬公司
「沿海地產投資」	指	沿海地產投資(中國)有限公司，於中國成立之公司，為本公司之直接全資附屬公司
「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
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「反彌償協議」	指	由金威向沿海地產投資作出之日期為二零零七年十月三日之反彌償協議契據，就沿海地產投資根據擔保可能蒙受或承擔之一切損失及成本作出彌償保證

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「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、沿海物業發展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
「金威之銷售股份」	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發展於金威協議完成前合法及實益擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	沿海地產投資作出之日期為二零零七年九月二十八日以銀行為受益人之有條件公司擔保，以就貸款下項目公司一之承擔、債務及負債作出擔保
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「增加法定股本」	指	建議透過額外增設4,000,000,000股未發行股份，將本公司法定股本由300,000,000港元（分為3,000,000,000股股份）增加至700,000,000港元（分為7,000,000,000股股份）
「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，以就提供資助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
「最後實際可行日期」	指	二零零七年十月二十三日，即本通函付印前以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
「貸款」	指	貸款協議下銀行將向項目公司一墊支本金額為人民幣200,000,000元之貸款
「貸款協議」	指	銀行與項目公司一於二零零七年九月二十八日訂立之貸款協議，據此銀行同意批出貸款予項目公司一
「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6類受規管活動（就企業融資提供意見）之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東就提供資助之獨立財務顧問
「項目一期」	指	項目之第一期發展，涉及不少於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）
「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
「物業」	指	位於中國遼寧省瀋陽市渾南新區中央商務區之一幅土地
「提供資助」	指	沿海地產投資根據擔保擬向AG Shenyang I提供資助

釋 義

「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提供資助
「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	本公司謹定於二零零七年十一月十二日(星期一)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，以審議及酌情批准提供資助及增加法定股本
「購股權計劃」	指	本公司於二零零二年九月二十四日採納的購股權計劃
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.10港元股份之持有人
「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
「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，美國現時之法定貨幣
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明外，人民幣兌港元之換算均以人民幣1.00元兌1.00港元之概約匯率為基準。



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

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

關連交易 及 增加法定股本

序言

董事會於二零零七年十月三日宣佈，銀行與項目公司一訂立貸款協議，據此，銀行同意向項目公司一批出本金額為人民幣200,000,000元之貸款，作為發展項目一期之用。作為貸款之抵押，沿海地產投資已作出以銀行為受益人之擔保，就貸款下項目公司一之承擔、負債及債務作出擔保。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關提供資助及增加法定股本之詳情、獨立董事委員會之推薦建議及創越融資就提供資助向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

貸款協議

日期： 二零零七年九月二十八日

訂約方： (1) 銀行作為放款人

(2) 項目公司一作為借款人

銀行主要從事在中國提供商業銀行產品及服務。據董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，(i)銀行為獨立於本公司及其關連人士之第三方；及(ii)本集團過往與銀行並無借貸交易。

貸款本金額： 人民幣200,000,000元。

貸款目的： 為項目公司一將進行之項目一期之發展提供資金。

利息： 利息按中國人民銀行就具有同類條款之貸款不時報價之基本借貸利率按月計算及於期末支付。

還款： 貸款之本金額將由項目公司一於貸款協議日期起計滿24個月之日向銀行償還。

抵押品： 貸款之抵押如下：

(1) 物業土地使用權之按揭；及

(2) 擔保。

擔保

- 日期： 二零零七年九月二十八日
- 訂約方： (1) 沿海地產投資作為擔保人
(2) 銀行作為獲擔保人
- 標的： 根據擔保，沿海地產投資同意以銀行為受益人就貸款下項目公司一之承擔、負債及債務作出擔保。
- 上限： 沿海地產投資在擔保下之最高負債額限於人民幣200,000,000元。
- 擔保期： 擔保期由貸款協議日期起計兩年為限。
- 先決條件： 擔保須待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通過有關批准擔保及據此擬進行之交易之普通決議案，方可作實。此項條件之達成不設最後完成限期。
- 費用或利息： AG Shenyang I毋須就沿海地產投資所提供之擔保向沿海地產投資支付任何費用或利息。

反彌償協議

- 日期： 二零零七年十月三日
- 訂約方： (1) 金威作為保證人
(2) 沿海地產投資為獲保證人
- 標的： 根據反彌償協議，金威同意向沿海地產投資作出彌償保證，以彌償沿海地產投資根據擔保可能蒙受或承擔之一切損失或成本。

提供資助之原因

銀行規定擔保必須由中國企業而非外資企業提供。因此，須由沿海地產投資以中國企業身份提供擔保。由於金威已向沿海地產投資作出反彌償協議，而據此金威將會向沿海地產投資就擔保承擔之全部金額全面彌償，故提供擔保並不會導致沿海地產投資之利益受到影響。

除沿海地產投資將提供之擔保外，貸款亦以物業之土地使用權按揭作為抵押，而物業之土地使用權價值較貸款為高。換言之，貸款獲得十足抵押，而擔保僅作為向銀行提供之一項進一步擔保。

項目公司一之董事已考慮其他另外之集資方法，如發行新股份及股東貸款，但認為貸款最符合項目公司一及其股東之利益。貸款將可為項目提供資金，而毋須項目公司一股東透過認購項目公司一之新股份或股東貸款之形式進一步提供資金。

經考慮上述提供資助之原因，董事會認為提供資助之條款(i)屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益；及(ii)根據一般商業條款訂立。

上市規則之規定

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

AG Shenyang I及AG Coastal均由Angelo Gordon全資擁有。由於AG Shenyang I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 I為本公司之關連人士。

沿海物業發展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。沿海地產投資為本公司於中國成立之直接全資附屬公司，亦是主要從事投資控股。

根據金威協議，AG Shenyang I同意收購而沿海物業發展同意出售金威銷售股份，佔金威全部已發行股本80%。金威協議已於二零零七年九月七日完成。

於最後實際可行日期，金威之全部已發行股本其中20%由沿海物業發展實益擁有，而80%則由AG Shenyang I實益擁有。

擔保由沿海地產投資以銀行為受益人而作出，作為項目公司一（沿海物業發展擁有其20%股權）之承擔、負債及債務之擔保。沿海地產投資提供之擔保將構成向AG Shenyang I提供資助，而由於AG Shenyang I擁有金威全部已發行股本之80%權益，故本集團向AG Shenyang I提供資助將構成上市規則第14A.13條所界定之關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

根據上市規則第14A章，AG Coastal及其聯繫人士須就決議案放棄投票。由於在最後實際可行日期，AG Coastal及其聯繫人士概無擁有任何股份權益，因此概無股東須就決議案放棄投票。

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，以考慮提供資助之條款是否公平合理並就此向獨立股東提供意見。創越融資已獲委任為獨立財務顧問，以就提供資助之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

增加法定股本

董事建議透過額外增設4,000,000,000股未發行股份，將本公司法定股本由300,000,000港元（分為3,000,000,000股股份）增加至700,000,000港元（分為7,000,000,000股股份）。

股東特別大會

本公司謹定於二零零七年十一月十二日（星期一）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，以考慮及酌情批准提供資助及增加法定股本而向股東提呈之有關決議案。大會通告載於本通函第25頁至第26頁。決議案將以投票表決形式進行。

適用於股東特別大會之代表委任表格已隨附於本通函內。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快按照代表委任表格上印備之指示填妥表格，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，並於會上投票。

在股東大會上要求進行投票表決之程序

股東可按以下所載之程序於股東特別大會上要求進行投票表決：

根據本公司細則第66條，於任何大會上提呈表決之議案均以舉手表決之方式予以決定，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。以下人士可要求以投票方式表決：

- (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。

推薦建議

董事會認為增加法定股本之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。董事會建議股東投票贊成於股東特別大會通告內所載之決議案。

董事會亦認為提供資助之條款屬公平合理，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決議案。

敬請閣下垂注：(i)本通函第12頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其對提供資助之意見；及(ii)創越融資函件，當中載有其就提供資助向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及其於達致意見時所考慮之主要因素及理由。創越融資函件載於本通函第13至19頁。

獨立董事委員會經考慮創越融資之意見後，認為提供資助乃於日常及一般業務期間按一般商業條款訂立，而提供資助之條款就獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

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

二零零七年十月二十五日



敬啟者：

關連交易

茲提述本公司於二零零七年十月二十五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。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就提供資助之條款是否公平合理及符合本公司及股東之整體利益向閣下提供建議。

創越融資已獲委任就(i)提供資助是否於日常及一般業務期間按一般商業條款訂立；及(ii)提供資助之條款就獨立股東而言是否公平合理並符合本公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及股立股東提供意見。其意見及其達致該意見時所考慮之主要因素之詳情載於本通函第13頁至第19頁。

謹請閣下亦垂注本通函第5至11頁所載之董事會函件及本通函附錄所載之其他資料。

經考慮提供資助之條款及創越融資之意見，吾等認為(i)提供資助乃於日常及一般業務期間按一般商業條款訂立；及(ii)提供資助之條款就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。

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
鄧立人

獨立非執行董事
羅健豪

獨立非執行董事
黃繼昌
謹啟

二零零七年十月二十五日

以下為創越融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，其中載有創越融資就提供資助而向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以供載入本通函。



香港
中環夏慤道12號
美國銀行中心
36樓3618室

敬啟者：

關連交易

吾等謹此提述就提供資助獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問一事。提供資助之詳情載於日期為二零零七年十月二十五日致股東之通函（「通函」）內之「董事會函件」，本函件構成其中一部分。除非另有定義，否則本函件所用詞語與通函界定者具相同涵義。

於二零零七年十月三日，貴公司宣佈銀行與項目公司一已於二零零七年九月二十八日訂立貸款協議，據此，銀行同意向項目公司一批出本金額為人民幣200,000,000元之貸款，作為發展項目一期之用。作為貸款之抵押，貴公司之全資附屬公司沿海地產投資已作出以銀行為受益人之擔保，就貸款下項目公司一之承擔、負債及債務作出擔保。於最後實際可行日期，項目公司一之註冊及繳足資本由金威合法實益擁有，而金威則由AG Shenyang I及沿海物業發展分別實益擁有80%及20%。

AG Shenyang I及AG Coastal均由Angelo Gordon全資擁有。根據上市規則，AG Shenyang I為AG Coastal之聯繫人士，而由於AG Coastal則擁有貴公司間接非全資附屬公司順豪全部已發行股本之50%，因此AG Shenyang I為貴公司之關連人士。由沿海地產投資提供擔保屬於由貴集團向AG Shenyang I提供之一項資助，因此構成上市規則第14A.13條所界定之貴公司關連交易，須遵守獨立股東批准之規定。

貴公司已成立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，以就提供資助是否公平合理向獨立股東提供意見。創越融資有限公司已獲委任就提供資助(尤其提供資助是否公平合理)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就此達致見解及推薦建議。

於達致吾等之意見及建議時，吾等依賴由董事所提供之資料及事實及所發表之意見，並假設該等資料、事實及意見均為真確無誤。吾等已向董事取得及獲得確認，吾等所獲提供資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等所獲得之資料足以作為吾等於本函件所發表之意見及建議之基礎。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供之資料之真實性及準確性，或相信有任何重大事實遭遺漏或隱瞞。吾等亦假設本通函所載及提述之一切聲明於本通函日期均為真確。然而，吾等並無就 貴集團之業務及事務作出任何獨立調查。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等對提供資助之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 項目一期之背景

貸款之目的為資助將由項目公司一進行之項目一期之發展。項目一期涉及不少於299,400平方米之總建築面積(「建築面積」)之興建工程，乃位於中國遼寧省瀋陽市渾南新區中央商務區名為瀋陽•沿海國際中心之多用途物業發展項目之一部分。按 貴公司所提供之意見，雖然項目一期已於二零零七年九月中展開，但由於營運資金不足，進度受到拖延。由於資金之拖延不但阻礙整個發展項目(預期於二零一零年底落成)，亦會影響 貴公司自落成物業獲得之收入及／或銷售款項進賬，因此項目急需注入營運資金。順利發展及銷售落成物業將可改善項目公司一之銷售收入，從而增加 貴公司可分佔之收入。鑑於項目將快展開，故此應盡快取得資金。因此，吾等認為項目公司一訂立貸款協議，有助避免發展工作之進一步延誤，符合 貴公司之利益。

2. 貸款協議及擔保之主要條款

(a) 貸款協議

日期： 二零零七年九月二十八日

借款人： 項目公司一

放款人： 銀行

本金額： 人民幣200,000,000元

利息： 利息按中國人民銀行就具有同類條款之貸款不時報價之基本借貸利率按月計算及於期末支付

還款： 本金額須於貸款協議日期起計滿24個月之日向銀行償還

抵押品： 貸款之抵押品為(1)物業土地使用權之按揭；及(2)擔保

按上文所述，根據貸款協議，貸款將由擔保作為抵押。經 貴公司所告悉，銀行要求中國企業就貸款提供擔保。因此， 貴公司於中國成立之全資附屬公司沿海地產投資被安排按以下所載之主要條款提供擔保：

(b) 擔保

日期： 二零零七年九月二十八日

擔保人： 沿海地產投資

獲擔保人： 銀行

上限： 在擔保下之最高負債額限於人民幣200,000,000元

擔保期： 由貸款協議日期起計兩年為限

根據擔保，沿海地產投資同意以銀行作為受益人就貸款下項目公司一之承擔、債務及負債作出擔保。董事相信，金融機構要求獲得公司擔保作為授

出貸款之支持為市場慣例及一般商業安排。吾等認為該安排就商業放款及借款活動而言並非不尋常。貴集團主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理服務。由貴公司所告知，貴集團於其業務期間向若干銀行提供公司擔保以取得銀行融資。按貴公司年報所載，於二零零七年三月三十一日，貴集團就銀行融資而向銀行作出之擔保之或然負債約890,000,000港元。按此為基準，吾等認為提供資助乃於貴集團日常及一般業務期間內作出。

按揭

除沿海地產投資將提供之擔保外，貸款亦以物業之土地使用權按揭作為抵押，而物業之土地使用權價值較貸款為高。根據由獨立估值師（「估值師」）為應銀行就批出貸款之要求所編製日期為二零零七年九月七日之物業估值報告，物業土地使用權乃由瀋陽土地資源局向項目公司一批出，以作為住宅用途，於二零五六年四月十日到期。物業於二零零七年九月三日之估計價值為人民幣342,114,000元，較貸款之本金額高出約1.5倍。吾等已與估值師就估計之主要基準及假設進行討論，並理解估值師乃採用剩餘法則及交叉參考直接比較法，得出物業之價值。根據估值之剩餘法則，須對計劃發展項目之總發展價值作出評估，然後將發展成本（包括建築成本、專業費用、建築融資成本、發展完工後之市場推廣成本）自總發展價值減出，得出價值為剩餘價值，即物業之價值。吾等認為估值師採用此估值法則與市場慣例一致。

吾等亦已就中國物業市場（尤其瀋陽）作出評估。下表載列中國國家統計局所公佈中國及瀋陽於二零零三年至二零零五年期間之房地產價格指數：

年份	房屋售價指數		土地交易價格指數	
	中國	瀋陽	中國	瀋陽
二零零三年	104.8	107.6	108.3	116.1
二零零四年	109.7	115.9	110.1	116.2
二零零五年	107.6	107.5	109.1	111.4

(過往年度之基準指數=100)

按上表所示，房屋售價指數顯示中國及瀋陽於二零零三年至二零零五年間之過往年度基準指數均呈升勢。該等價格指數上升在某程度上反映中國整體物業市場之增長趨勢。事實上，該表亦顯示瀋陽房屋售價之上升趨勢，乃與全國整體物業市場之發展一致。此外，中國及瀋陽之土地交易價格指數於過去數年亦一直上升。於二零零三年至二零零五年，瀋陽較全國之增長為高，錄得雙位數字之增幅。此外，根據中國國家統計局於二零零七年九月十九日作出之公佈，八月份之全國房地產景氣指數為104.48，較二零零七年七月及二零零六年同期分別高出0.48及1.17；二零零七年一月至八月之房地產發展總投資價值為人民幣14,277億元，較去年同期急升29%。以上證明中國房地產及物業市場發展蓬勃。根據以上市場資料，吾等並不預期中國及瀋陽之物業市場於不久將來會出現重大下跌。

根據以上基準，吾等與董事意見一致，認為物業之價值足以作為貸款之抵押。換言之，貸款獲得十足抵押，擔保在極大程度上僅作為向銀行提供之一項進一步擔保。

3. 反彌償協議

作為保障沿海地產投資之利益或會因提供擔保而產生之潛在債項而有損，沿海地產投資與金威訂立反彌償協議，據此，金威將就沿海地產投資在擔保下提供之全部款額提供全面彌償保證。根據反彌償協議，金威同意不時就沿海地產投資根據擔保而可能付出、面對或產生之一切索償、賠償、損失、費用、開支、法律行動及訴訟，向沿海地產投資作出全面及有效之彌償保證。

金威之唯一資產為其於項目公司一之權益，而項目公司一之主要資產為現正發展中之項目一期。反彌償協議為沿海地產投資提供額外保障，可在某程度上保障沿海地產投資之利益，確保其就提供保障而面對之一切相關索償及費用可獲金威作出彌償。

4. 項目一期產生之資金

根據現有之施工計劃，並考慮到貸款之提取，項目一期將如期完成。董事認為，落成物業預期可產生足夠現金款項，以償還貸款。吾等已審閱項目一期之預算及業務計劃，並與董事討論預算之基準及假設。銷售收入之估計在極大程度上取決

於物業之預售進度及售價。吾等已審閱瀋陽若干住宅及商業物業發展之最新售價。吾等留意到預算所採納之售價與吾等調查所得之現行市價及估值師進行物業之估值時所採納者水平相若。

董事表示，項目一期之估計總建築成本將為約人民幣7.77億元，而總銷售收入則將為約人民幣21.78億元。根據項目公司一之業務計劃，已發展物業之預售預期將於二零零八年六月展開。於貸款到期時（即二零零九年九月），估計銷售收入將達約人民幣10.91億元，而建築成本將為約人民幣5.79億元，預期可供動用之營運資本將為約人民幣5.12億元，將超過貸款之本金額逾兩倍。根據以上所述，吾等認為項目一期預期可產生足夠現金款項，以於到期時償還貸款。

股東應留意，假設貸款期內之平均利率為7.2%左右，貸款將產生每月利息支出約人民幣130萬元。根據貸款協議，應付利息將根據中國人民銀行就具有同類條款之貸款不時報價之借貸利率計算。根據中國人民銀行提供之資料，於二零零七年九月十五日，一至三年期貸款之基本借貸利率為7.47%。

股東應留意，利率如上升則會對項目一期之利息成本造成不利影響。因此，估計可供用於還款之資金可能會較預期為少。股東亦應留意，倘已發展物業之銷售時間基於不可預計之原因而有變，則項目公司一及沿海地產投資可能會面對較高之風險，因而對項目公司一產生足夠銷售收入以應付貸款責任之能力造成限制。

5. 其他融資方法

(a) 項目公司一

吾等獲告知，項目公司一之董事已考慮其他集資方法，如發行新股份及股東貸款，但認為貸款最符合項目公司一及其股東之利益。貸款將可為項目提供資金，而毋須項目公司一股東透過認購項目公司一之新股份或股東貸款之形式進一步提供資金。吾等認為以銀行貸款作為建築融資為市場慣例，亦是一般建築項目之項目融資方法。

(b) 貴公司

董事已考慮提供擔保以外之其他方法，如授出股東貸款。然而，董事認為此等選擇並不太理想，原因是需要 貴公司即時提供流動資金及直接動用 貴公司之內部資源。由於可獲銀行按合理之商業條款批出貸款，因此吾等同意董事之見解，認為擔保較授出股東貸款為較佳選擇。

推薦建議

經計及上文所述之主要因素及原因及特別是：

- (i) 擔保可避免項目一期進一步拖延，且已發展物業之順利發展及銷售可改善項目公司一之銷售收入，從而增加 貴公司可分佔之收入；
- (ii) 提供擔保為市場慣例，且有關安排乃按一般商業條款進行；
- (iii) 由於貸款獲得物業十足抵押，擔保僅作為向銀行提供之一項進一步擔保；
- (iv) 反彌償協議可就擔保所產生之潛在債項向沿海地產投資提供彌償保證；
- (v) 落成物業預期可產生足夠現金款項，以於貸款到期時償還貸款；及
- (vi) 項目一期即將展開，並無其他更佳方法可供選擇，

吾等認為提供資助乃於日常及一般業務期間按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東建議投票贊成批准提供資助之決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
創越融資有限公司
主席
梁美嫻
謹啟

二零零七年十月二十五日

1. 責任聲明

本通函載有按照上市規則規定所提供有關發行人之詳細資料。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，本公司董事及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 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)	1,034,290,527(L)	10,000,000(L)	16,400,000(L)	1,027,890,527(L)	37.42
江鳴 (附註1, 2, 3及5)	1,034,290,527(L)	10,000,000(L)	16,400,000(L)	1,027,890,527(L)	37.42
陶林 (附註1, 2, 3及6)	1,027,890,527(L)	10,000,000(L)	10,000,000(L)	1,027,890,527(L)	37.19
鄭榮波 (附註1, 2, 3及7)	1,034,290,527(L)	10,000,000(L)	16,400,000(L)	1,027,890,527(L)	37.42
林振新 (附註1, 2, 3及8)	1,029,970,527(L)	2,500,000(L)	4,580,000(L)	1,027,890,527(L)	37.00
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 股權百分比 (%)
			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

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%。
- 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1)。該46,080,000股股份合共佔本公司已發行股本之1.65%。
- 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，概無本公司董事或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. 專家資格及同意書

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6類受規管活動（就企業融資提供意見）之持牌法團

創越融資已就本通函之刊行發出同意書，表示同意以本通函刊載之形式及涵義轉載其函件，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，創越融資並無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綜合財務報表之結算日）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八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二零零七年十一月十二日(包括該日)止期間之一般辦公時間，在本公司香港總辦事處及主要營業地點(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)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) 反彌償協議；
- (c) 金威協議；
- (d) 擔保；
- (e) 貸款協議；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第12頁；
- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述專家之書面同意書；及
- (h) 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13頁至第19頁。



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)

茲通告沿海綠色家園有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年十一月十二日(星期一)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. 「茲動議

- (a) 批准日期為二零零七年九月二十八日，沿海地產投資(中國)有限公司(「沿海地產投資」，本公司之直接全資附屬公司)就本金為人民幣200,000,000元之貸款下瀋陽榮天房地產開發有限公司之承擔、負債及債務作出擔保而以興業銀行瀋陽分行為受益人所作出之有條件公司擔保(「擔保」，副本已呈交大會並由大會主席簽署，以資識別)及據此擬進行之交易；
- (b) 批准沿海地產投資根據擔保擬向AG Shenyang I (BVI) Limited提供資助(「提供資助」)；及
- (c) 授權本公司董事(「董事」)就彼等認為使擔保、提供資助及據此擬進行之交易生效屬必要或合宜進行所有其他行動及事宜及簽立所有文件。」

2. 「茲動議

- (a) 建議透過額外增設4,000,000,000股股份，將本公司法定股本由300,000,000港元(分為3,000,000,000股每股面值0.10港元之股份(「各為一股「股份」))增加至700,000,000港元(分為7,000,000,000股股份)(「增加法定股本」)；及

股東特別大會通告

- (b) 授權一名或多名董事就彼或彼等認為就及有關完成增加法定股本及當中擬進行之事宜代表本公司簽立所有文件、文據及協議以及進行所有有關行動或事宜。」

代表董事會
沿海綠色家園有限公司
主席
曾文仲

香港，二零零七年十月二十五日

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之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，股東仍可依願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。