
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，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買方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，以便轉交買方或承讓人。

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。

本通函並非亦無意作為出售本公司股份或其他證券（包括額外單位，定義見本通函）之要約或要約邀請。



關連交易

建議向深圳控股有限公司 配售保證優先票據及認股權證

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問



本公司董事會之獨立委員會（「獨立董事委員會」）就關連交易所發出之函件載於本通函第16頁。獨立財務顧問創越融資有限公司向獨立董事委員會及獨立股東所發出之函件（當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見）載於本通函第17頁至第29頁。

本公司謹定於二零零七年十二月十日（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46頁至第47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。

二零零七年十一月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	16
創越融資函件	17
附錄一 — 票據之主要條款	30
附錄二 — 認股權證之主要條款	34
附錄三 — 一般資料	40
股東特別大會通告	46

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：

「%」	指	百分比
「二零零八年優先票據」	指	根據本公司於二零零六年七月六日修訂及重述之平邊契據發行之本金額為77,500,000美元並於二零零八年到期之9%優先票據
「額外單位」	指	本公司將因滙豐行使選擇權而向滙豐發行及出售之500個單位
「額外單位完成日期」	指	行使通知所述之額外單位付款及交付日期(現時預期為二零零七年十二月二十日)當日上午十時正(倫敦時間)
「額外單位買入價」	指	購買協議內所述之每單位買入價(即100,000美元)乘以額外單位之數目，再加上票據下一個利息付款日期就額外單位於原發行日起至額外單位完成日期止期間應付之利息部份
「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)
「完成日期」	指	初步單位付款及交付日期，即二零零七年十一月八日
「本公司」	指	沿海綠色家園有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「行使通知」	指	倘滙豐決定行使選擇權將由滙豐向本公司發出之通知

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港現時之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「契約」	指	本公司、附屬公司擔保人及滙豐(作為信託人)於二零零七年十一月八日訂立之契約，初步單位及額外單位將據此發行
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由羅健豪先生、鄧立人先生及黃繼昌先生組成，就配售向獨立股東提供意見而組成
「獨立股東」	指	投資者以外之股東及其聯繫人士(定義見上市規則)
「獨立股東批准」	指	於股東特別大會上就配售向獨立股東徵求之批准
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為獨立於本公司及其關連人士之獨立第三方
「初步買家」	指	滙豐
「初步單位」	指	本公司於二零零七年十一月八日向滙豐(作為初步買家)發行及出售之1,000個單位
「利息付款日期」	指	由二零零八年五月八日起每年之五月八日及十一月八日(各為一「利息付款日期」)
「投資者」	指	深圳控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市，為本公司之主要股東

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零七年十一月二十日，即本通函付印前就確定本通函內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
「非擔保人附屬公司」	指	根據中國法律成立之本公司附屬公司，為本公司之主要經營附屬公司
「票據」	指	本公司發行或將予發行之本金額約150,000,000美元並於二零一二年到期之12%保證優先票據
「發售通函」	指	於二零零七年十月三十日刊發關於發行初步單位之最終發售通函
「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類受規管活動（證券買賣）、第4類受規管活動（就證券提供意見）及第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配售事宜之獨立財務顧問
「選擇權」	指	本公司根據購買協議之條款向滙豐授出之選擇權，據此，滙豐可要求本公司按額外單位買入價向滙豐發行及出售額外單位
「原發行日」	指	根據契約發行初步單位之日，即二零零七年十一月八日
「其他股本權」	指	購買根據本公司於二零零二年九月二十四日舉行之股東週年大會上採納之本公司購股權計劃而須予發行之股份之權利
「配售」	指	建議根據配售協議在滙豐行使選擇權時向投資者配售額外單位

釋 義

「配售協議」	指	滙豐及投資者於二零零七年十月三十日就銷售額外單位訂立之配售協議
「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
「購買協議」	指	本公司、附屬公司擔保人及滙豐(作為初步買家)於二零零七年十月三十日就初步單位及額外單位訂立之購買協議
「決議案」	指	建議於股東特別大會上由獨立股東酌情通過之決議案
「證券法」	指	美國一九三三年證券法(經修訂)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零零七年十二月十日(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之股東特別大會，以考慮及酌情批准配售
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人就本公司契約項下之責任所提供之擔保

釋 義

「附屬公司擔保人」	指	沿海物業(中國)有限公司、沿海物業發展有限公司、沿海物業管理有限公司、值極有限公司、龍徽投資有限公司、泛豪發展有限公司、泛成發展有限公司、泛偉發展有限公司、佳元有限公司、添益發展有限公司、傑駿發展有限公司、安威投資有限公司、沛華企業有限公司、賓度有限公司、順林有限公司、得君投資有限公司、Coastal Realty (BVI) Limited、Coastal Realty Consultancy Limited、金豪集團有限公司及Kings Crown Holdings Ltd.，以上皆為本公司之附屬公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「信託人」	指	滙豐
「單位」	指	單位，各包括本金額100,000美元之票據及74,415份認股權證
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「認股權證協議」	指	本公司及滙豐(作為認股權證代理)於二零零七年十一月八日訂立之協議
「認股權證股份」	指	因行使認股權證而可予發行之股份
「認股權證」	指	以認股權證協議方式設立之111,622,500份認股權證

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，惟並不代表任何人民幣或港元之款項可能已按或可按上述匯率或任何其他匯率換算。



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 HM 11

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

建議向深圳控股有限公司 配售保證優先票據及認股權證

緒言

繼本公司於二零零七年十月十五日及十一月一日所刊發之公佈後，於二零零七年十月三十日（聯交所收市後），本公司連同附屬公司擔保人與滙豐訂立購買協議，內容關乎發行及出售1,500個單位，包括本金額為150,000,000美元於二零一二年到期之12%保證優先票據及可認購111,622,500股股份之111,622,500份認股權證。

董事會函件

本公司已授予滙豐選擇權，可由滙豐於截至原發行日後第60日（包括第60日當日）止期間內任何時間行使，要求本公司向滙豐發行及出售額外單位。額外單位將由本公司售予初步買家，其後隨即由初步買家根據配售協議轉售予投資者。

於二零零七年十月三十日（聯交所收市後），滙豐及投資者訂立配售協議，以買賣額外單位，代價為額外單位買入價。滙豐出售及投資者買入額外單位之責任以本公司取得獨立股東之批准為前提條件。投資者為本公司之主要股東，於最後實際可行日期持有本公司之已發行股本約22.7%。因此，根據上市規則第14A.16(5)條，進行配售屬於本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

本通函旨在向閣下提供配售之資料、獨立董事委員會之建議及創越融資向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

購買協議

日期： 二零零七年十月三十日

訂約方：

- (a) 本公司作為發行人
- (b) 附屬公司擔保人
- (c) 滙豐作為初步買家

滙豐，作為發售及出售初步單位及額外單位之唯一牽頭經辦人及唯一賬簿管理人，為初步單位之初步買家，及將為額外單位之初步買家。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，滙豐（包括其最終實益擁有人）為獨立第三方，並非本公司之關連人士。

初步單位由初步買家售予不少於六名獨立第三方投資者。

本公司已授予滙豐選擇權，可由滙豐於截至原發行日後第60日（包括第60日當日）止期間內任何時間行使，要求本公司向滙豐發行及出售額外單位。倘向投資者出售額外單位基於任何理由未能於原發行日後75日內進行，或配售協議根據其條款被終止，則認股權證下之認購權及發行認股權證之認股權證協議將被修訂，以增加

董事會函件

認股權證之認股配額，由每行使一份認股權證可認購一股認股權證股份增至每行使一份認股權證可認購1.5股認股權證股份。於任何該等修訂前行使之認股權證不會獲得多於行使一份認股權證可認購一股認股權證股份之配額。

倘購買協議被終止，配售協議將會自動終止。初步單位已於完成日期發行，且在上文之規限下，額外單位預期將於額外單位完成日期發行。

於發行初步單位後，構成初步單位之票據及認股權證將會即時分開處理。於向初步買家發行額外單位後，構成額外單位之票據及認股權證將會即時分開處理。

完成日期為二零零七年十一月八日（香港時間）。額外單位完成日期預期為二零零七年十二月二十日或前後（香港時間）。

有關票據及認股權證之主要條款資料，可分別閱覽附錄一及二。

於二零零七年十一月二十日（即最後實際可行日期）股份收市價為1.80港元，每股認股權證股份之行使價（可予調整）為2.46港元。行使價較：

- (a) 聯交所所報股份於最後實際可行日期之每股收市價1.80港元溢價約36.7%；及
- (b) 聯交所所報股份於截至及包括最後實際可行日期止之最後五個連續交易日之每股平均收市價1.85港元溢價約33.0%。

董事（包括獨立非執行董事）認為購買協議條款、認股權證協議及契約均為按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。

配售協議

日期： 二零零七年十月三十日

訂約方：
(1) 滙豐
(2) 投資者

董事會函件

- 出售之單位： 額外單位，包括本金額50,000,000美元、於二零一二年到期之12%保證優先票據及37,207,500份可兌換37,207,500股股份之認股權證
- 代價： 額外單位買入價。
- 代價乃經訂約方公平磋商後釐定。投資者將以現金支付代價。
- 結算日期： 額外單位完成日期。
- 結算條件：
- (1) 發售通函擬進行之初步單位提呈發售完成；
 - (2) 本公司取得獨立股東批准；及
 - (3) 購買協議下之購股權獲行使及完成。
- 終止： 倘滙豐未能於本公司根據上市規則公佈取得獨立股東之批准當日後五個營業日內根據購買協議行使選擇權，或未能根據購買協議完成選擇權（在各情況下一概基於滙豐未能合理控制之任何原因），或於發售通函所擬定之發售完成日期後60日內未能取得獨立股東批准，任何一方可向另一方發出書面通知終止配售協議。於終止後，配售協議下各訂約方之權利及責任將告失效及不再生效。於該情況下，除於終止前發生任何違約情況外，否則各訂約方之責任將獲解除而不附帶任何責任。
- 監管法例： 配售協議按香港法例監管及詮釋。

本公司之主要股東Coastal International Holdings Limited已就配售協議於二零零七年十月二十九日向滙豐作出不可撤回之承諾，承諾其將投票贊成並促使由其以實益擁有人身份持有之股份投票贊成於股東特別大會上提呈以批准配售及據此擬進行之交易之決議案。

董事(包括獨立非執行董事)認為配售之條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

本公司於過去十二個月期間之股本集資活動

除發行初步單位外，本公司於緊接本通函日期前十二個月內並無進行任何集資活動。

發行單位及進行配售之理由及得益

本公司為一間物業發展公司，於中國各地均有物業及發展項目。為實行本公司之策略及維持增長，本公司不斷物色其他物業收購項目。發行初步單位及配售額外單位(包括票據及可分拆認股權證)將為本公司之業務增長及未來發展提供財政支援。經考慮現時市況，本公司認為發行初步單位及配售額外單位乃本公司集資之理想方法，可促使本公司增加其債務融資之渠道。本公司亦相信，票據將獲穆迪投資者服務公司及標準普爾評級服務公司給予評級，而發行初步單位及配售額外單位(包括票據及可分拆認股權證)將有助本公司提升其於債務市場之地位。

本公司擬將部份所得款項用於贖回二零零八年優先票據，因此，發行初步單位及配售將有助於為本公司現有債務作再融資，而票據更長之期限將更切合本公司之項目發展及現金流量需要。票據為定息美元債券，因此將使到本公司可鎖定較長年期之定息債券，而毋須於中國利率增加之環境下集資。以美元計價之票據亦將使到本公司可在人民幣日後一旦升值時獲利。

所得款項用途

經扣除包銷折扣及其他估計因發行初步單位及額外單位而須支付之開支後，預期發售初步單位及額外單位之所得款項淨額將為約142,000,000美元。本公司擬將所得款項淨額用於以下事項：

- (i) 約77,500,000美元用於贖回二零零八年優先票據；及
- (ii) 結餘將用作撥付物業收購及一般企業用途，包括營運資金。

於所得款項淨額用於有關用途前，本公司擬將所得款項淨額投資於若干短期現金投資。

一般授權

配售之認股權證股份將根據本公司於二零零七年九月十一日之股東週年大會（「股東週年大會」）上獲股東通過之決議案所授予董事之一般授權而發行，上限為本公司於股東週年大會日期已發行股本之20%，即558,116,571股股份（佔本公司於股東週年大會日期已發行股份2,790,582,857股之20%）。截至本通函日期，並無根據一般授權發行任何股份。

發行初步單位及額外單位後，假設認股權證全面行使，一般授權之使用額度約為20%，其後未使用之額度將佔446,494,071股股份（佔一般授權額度約80%）。

申請上市

本公司將會向聯交所上市委員會申請，要求批准因應根據發行額外單位而發行之認股權證之行使而須予發行之認股權證股份上市及買賣。

一般資料

對股權架構之影響

本公司已發行若干可要求本公司發行股份之權利(即其他股本權)。下表列示假設將不會於任何重要時間發行其他股份，因行使認股權證(根據發行初步單位及建議發行額外單位而發行)及其他股本權對本公司已發行股本之影響：

	發行單位前		緊隨發行單位 後但於行使 任何認股權證及 其他股本權之前		緊隨發行單位及 全數行使認股權證 後但於行使任何 其他股本權之前		緊隨發行單位 (並無出售額外單位) 及全數行使認股 權證後但於行使任何 其他股本權之前		緊隨發行單位 (並無出售額外單位) 及全數行使認股 權證及全數行使 所有其他股本權後		緊隨發行單位、 全數行使認股權證 及全數行使所有 其他股本權後	
	股份數目	概約 百分比	股份數目	概約 百分比	股份數目	概約 百分比	股份數目	概約 百分比	股份數目	概約 百分比	股份數目	概約 百分比
Coastal International Holdings Limited 及其附屬公司	1,027,890,527	36.8	1,027,890,527	36.8	1,027,890,527	35.4	1,027,890,527	35.4	1,027,890,527	33.9	1,027,890,527	33.9
深圳控股有限公司 認股權證持有人 (不包括深圳 控股有限公司) 其他股本權持有人 (附註1)	634,092,857	22.7	634,092,857	22.7	671,300,357	23.1	634,092,857	21.8	634,092,857	20.9	671,300,357	22.2
公眾股東	—	—	—	—	74,415,000	2.6	111,622,500	3.8	111,622,500	3.7	74,415,000	2.5
	—	—	—	—	—	—	—	—	125,940,000	4.2	125,940,000	4.2
公眾股東	1,128,599,473	40.4	1,128,599,473	40.4	1,128,599,473	38.9	1,128,599,473	38.9	1,128,599,473	37.3	1,128,599,473	37.3
總計	2,790,582,857	100	2,790,582,857	100	2,902,205,357	100	2,902,205,357	100	3,028,145,357	100	3,028,145,357	100

附註：

- 該等為涉及根據本公司於二零零二年九月二十四日舉行之股東週年大會上採納之本公司購股權計劃而可予發行之股份之購股權。

本公司並無其他上市規則第15.02(1)條所述之可換股證券。

由於因行使認股權證而將予發行之股份及因行使任何其他認購權而有待發行之所有其他股本證券合共不超過本公司於認股權證發行當時已發行股本之20%，故此，本公司符合並將繼續符合上市規則第15.02(1)條之規定。

上市規則之規定

投資者為本公司主要股東，持有634,092,857股股份，約佔本公司於最後實際可行日期已發行股本之22.7%。因此，根據上市規則第14A.16(5)條之規定，進行配售屬於本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

投資者主要從事物業發展、物業投資及管理、基建投資及提供運輸服務。

董事會已委任獨立董事委員會，以考慮配售之條款及就此向獨立股東提供意見，獨立財務顧問創越融資已獲本公司委任向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

根據上市規則第14A章，投資者及其聯繫人士(定義見上市規則)須就決議案放棄投票。並無其他股東須就決議案放棄投票。

獨立董事委員會

鄧立人先生、羅健豪先生及黃繼昌先生(全部均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已成立，以考慮配售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配售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

本公司謹定於二零零七年十二月十日(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，會上將向股東提呈有關決議案，以考慮及酌情批准進行配售及其項下之交易。大會通告載於本通函第46頁至第47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決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，而該等股東所持有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

董事會認為配售之條款屬公平合理，且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16頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其對進行配售之意見；及(ii)創越融資函件，當中載有其就進行配售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17頁至第29頁。

獨立董事委員會經考慮創越融資之意見後，認為配售乃按一般商業條款訂立，而配售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三所載之其他資料。

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

二零零七年十一月二十二日



敬啟者：

關連交易

建議向深圳控股有限公司 配售保證優先票據及認股權證

茲提述本公司於二零零七年十一月二十二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，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，以就配售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)配售是否按一般商業條款進行；及(ii)配售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獨立股東提供意見。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17頁至第29頁。

謹請閣下亦垂注本通函第6至15頁所載之董事會函件及本通函各附錄所載之其他資料。

經考慮配售之條款及創越融資之意見後，吾等認為(i)配售乃按一般商業條款進行及(ii)配售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

二零零七年十一月二十二日

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配售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

建議向深圳控股有限公司 配售保證優先票據及認股權證

吾等謹此提述就配售（將就此徵求獨立股東批准）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。配售之詳情載於日期為二零零七年十一月二十二日致股東之通函（「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。

於二零零七年十月三十日，貴公司連同附屬公司擔保人與滙豐訂立購買協議，內容關乎發行1,500個單位，包括150,000,000美元本金額於二零一二年到期之12%保證優先票據及111,622,500份可認購111,622,500股股份之認股權證。根據購買協議，滙豐獲貴公司根據購買協議之條款授予選擇權，據此，滙豐可要求貴公司按購買協議內所述之買入價加上截至有關發行及出售完成日期已產生之利息，向滙豐發行及出銷500個單位。

於二零零七年十月三十日，滙豐與投資者訂立配售協議，以買賣額外單位（即500個單位），代價為50,000,000美元。滙豐之責任為出售，而投資者之責任為買入額外單位，惟須待貴公司取得獨立股東之批准方可落實。投資者為貴公司之主要股東，於最後實際可行日期持有貴公司之已發行股本約22.7%。因此，根據上市規則，配售屬於貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章有關獨立股東批准之規定。為此，貴公司將於股東特別大會上就配售徵求獨立股東批准。投資者

及其聯繫人士(定義見上市規則)須於股東特別大會上就提呈以批准配售及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。該項決議案將以投票表決形式進行。

據 貴公司管理層所告知，為實行 貴公司之策略及維持增長， 貴公司不斷物色其他物業收購項目。董事認為發行票據及認股權證將為 貴公司之增長及未來發展提供財政支援。因此，經考慮現時市況，董事認為發行票據及認股權證乃 貴公司集資之理想方法，可促使 貴公司增加其債務融資之渠道。

由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，就配售是否於按一般商業條款訂立，及就配售之條款就獨立股東而言是否公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供建議。吾等——創越融資有限公司——已獲委任就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等於達致意見時依賴 貴公司執行董事及管理層所提供之資料及事實以及所發表之意見，並假設向吾等提供之資料及事實以及發表之意見於作出時及直至股東特別大會當日在各重大方面均為真實、準確及完整。吾等依賴該等資料並認為吾等所獲取之資料足夠吾等達致知情見解，且無理由相信有任何重要資料遭隱瞞，或質疑所供予之資料是否真實或準確。然而，吾等並無就 貴集團之業務及狀況進行任何獨立調查，亦無對所提供之資料作出獨立核實。

考慮之主要因素及理由

於考慮配售之條款就獨立股東而言是否公平合理時，吾等已計及下列之主要因素及理由：

1. 發行票據之背景及理由(包括額外單位)

於二零零七年十月三十日， 貴公司連同附屬公司擔保人與滙豐訂立購買協議，內容關乎發行1,500個單位，包括150,000,000美元本金額於二零一二年到期之12%保證優先票據及111,622,500份可認購111,622,500股股份之認股權證。根據購買

協議，貴公司已根據購買協議之條款向滙豐授出選擇權，據此，滙豐可要求貴公司按購買協議內所述之買入價加上截至有關發行及出售完成日期已產生之利息，向滙豐發行及出銷500個單位。於同一日，滙豐與投資者就買賣額外單位訂立配售協議，代價為50,000,000美元。

貴公司擬將部份來自發行之所得款項淨額用於贖回二零零八年優先票據，數額約77,500,000美元（相當於約603,000,000港元）。吾等獲貴公司管理層告知，貴公司之策略為清償來年到期之短期債項，並預期二零零八年優先票據於二零零八年八月到期時須再作融資。延長票據期限有助貴公司就現有債務作再融資，更切合貴公司較長線之項目發展及現金流量需要。經計及貴集團之業務屬長期性質，吾等認為貴公司以貴集團之長期借款（於二零一二年到期之票據）就短期借款（二零零八年優先票據）進行融資理據充份。

吾等亦獲貴公司管理層告知，貴公司其中之一項策略為於未來三至五年將其土地儲備由現時建築面積（「建築面積」）4,900,000平方米擴大至8,000,000至9,000,000平方米，每年落成之建築面積為1,000,000至2,000,000平方米。新增之土地儲備將位於貴公司現正進行投資之六個中國地區。董事認為擴充土地儲備對貴公司之增長為必要。因此，吾等認為來自發行之所得款項淨額對實施貴公司之業務策略及維持增長屬重要。

貴公司為一間物業發展公司，於中國各地均有物業及發展項目。貴公司收購之發展項目位於中國六大經濟區（分別為東北部、北部、中部、東部、南部及西南部區域）內之主要城市。貴公司目前於包括北京、上海及武漢等十個主要城市擁有物業發展項目。以下所載為吾等對中國相關物業市場之分析。

(i) 北京、上海及武漢之物業發展

北京住宅物業市場於一九九九年至二零零六年經歷大幅增長。根據二零零七年中國統計年鑑，於二零零六年售出之建築面積約26,100,000平方米。相對於中國售出之住宅建築面積606,300,000平方米，北京住宅物業市場佔二零零六年中國所售出之總面積4.3%。根據北京統計局資料，二零零一年至二零

零六年住宅物業市場之銷售量大幅增長。二零零六年北京住宅物業銷售之收入約人民幣2,160億元較二零零一年增加307.5%。於過去兩年，北京物業市場之收入為 貴公司主要收入來源之一。北京物業市場之增長能提升 貴公司於該市獲得之收入。

上海作為中國最大港口之一，已發展為一個國際貿易及金融中心。在經濟方面，上海之國內生產總值、全年消費開支及人均可支配收入經歷強勁增長。上海在中國地產市場增長中佔有重要位置。該市一直為中國國內交易及價格變化最活躍之城市。上海人口約17,400,000，二零零六年上海住宅物業市場銷售額達人民幣2,580億元，較北京之銷售額高出人民幣420億元。根據上海統計局資料，此數字較二零零一年增加316.1%。

根據武漢統計局，落成之住宅物業數目自二零零五年增加7.2%至二零零六年之7,700,000平方米。二零零六年售出建築面積約9,100,000平方米之住宅物業，較二零零五年增加9.0%。二零零六年武漢自住宅物業銷售所得之收入約人民幣418億元，較二零零一年增加533.3%。

(ii) 中國地產銷售收入

下表列出參考二零零六年中國統計年鑑及二零零七年中國統計摘要所得之二零零一年至二零零六年中國地產銷售收入。

	落成之 建築面積 百萬平方米	售出之 建築面積 百萬平方米	總銷售額 人民幣十億
二零零一年	298.7	224.1	486.0
二零零二年	349.8	268.1	603.0
二零零三年	414.6	337.2	796.0
二零零四年	424.6	382.3	1,038.0
二零零五年	534.2	554.9	1,758.0
二零零六年	530.2	606.3	2,051.0

從物業銷售收入之增長足證中國物業行業之升勢。一如上表所顯示，中國地產銷售總收入由二零零一年約人民幣4,860億元增加至二零零六年約人民幣20,510億元。於同期，於中國售出之總建築面積由二零零一年約224,100,000平方米增至二零零六年約606,300,000平方米。

根據以上所述，吾等認為中國物業市場之增長能促使 貴公司實行其策略及提升預期之銷售收入。

2. 配售協議、票據及認股權證之主要條款

下文載列摘錄自本通函「董事會函件」及附錄一及二所載之配售協議、票據及認股權證之主要條款：

A. 配售協議：

日期：二零零七年十月三十日

發行人：貴公司

初步買家：滙豐

認購者：投資者

出售之單位：500個單位(或額外單位)

代價：額外單位買入價

B. 票據之主要條款：

發行價：每個單位100,000美元

到期日：二零一二年十二月八日

利息：票據將由原發行日或自己付利息或妥為撥備之最近期利息付款日期起按年息12%計息，每半年於期末支付

附屬公司擔保：每名附屬公司擔保人將共同及各自擔保，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。個別附屬公司擔保可於若干情況下獲解除責任。

創越融資函件

選擇性贖回：於二零一零年十一月八日前任何時間，貴公司可選擇按於不同贖回時間之特定贖回價贖回全部而非部份票據。於二零零九年十一月八日前任何時間，貴公司可以出售貴公司若干股本之所得款項，贖回票據本金額最多35%。

評級：票據分別獲穆迪投資者服務公司及標準普爾評級服務公司給予B2評級及B評級。

為評估票據主要條款是否公平合理，吾等對自二零零六年十一月一日（即配售協議前12個月）若干香港上市發行人於近期發行之票據進行研究。可資比較公司均為吾等於上述期間透過搜尋聯交所網站刊登之資料進行之票據研究中所識別之公司。以下載列可資比較公司之主要條款概要。

發行人	公佈日期	本金額 (美元)	票據之 評級	利率 (每年)	期限 (年)	附帶之認股 權證數目	由發行人 選擇性 贖回
中新地產集團 (控股)有限公司 (「中新」) (股份代號：563)	二零零七年 七月十八日	400,000,000	B1/B+	9.75	7	264,000,000	容許
鴻隆控股有限 公司(「鴻隆」) (股份代號：1383)	二零零七年 九月二十一日	90,000,000	並無評級	12.5	5	81,000,000	容許
貴公司	二零零七年 十一月一日	150,000,000	B2/B	12	5	111,622,500	容許

資料來源：聯交所

(i) 利率

中新及鴻隆(「可資比較公司」)發行之票據分別附帶每年9.75%及12.5%之利率。票據之利息為每年12%，於可資比較公司利率之範圍內。中新所發行之票據之低利息或反映其相對票據較高之信貸評級。中新之票據獲B+之評級，而票據則獲標準普爾評級服務公司給予B評級。因此，吾等認為票據之利率符合市場中類似票據之利率。考慮到目前人民幣兌美元之升勢，未來人民幣兌美元可能會繼續上漲。若情況如是者，由於 貴集團全部主要資產均位於中國，並為 貴集團產生人民幣收入，因此人民幣升值可能會部份抵銷 貴集團須以美元支付之票據利息。

(ii) 贖回

誠如以上所述，於二零一零年十一月八日前任何時間， 貴公司可選擇按於不同贖回時間之特定贖回價贖回票據。吾等注意到票據之贖回方法與可資比較公司一致，容許發行人於期限前按類似定價方式贖回票據。

(iii) 擔保及抵押

貴公司已同意以票據持有人作為受益人押記，或安排初步附屬公司擔保人或抵押人抵押若干初步附屬公司擔保人之股本，以就 貴公司於票據及契約下之責任及附屬公司擔保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，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。吾等認為授出抵押及附屬公司擔保乃於此類型票據中屬普遍，且與市場慣例一致。吾等注意到可資比較公司發行之票據亦有有關抵押及附屬公司擔保之類似條款。

可資比較公司主要從事於中國之物業發展，與 貴公司之業務類似。此外，根據 貴公司所提供之資料及其他從公眾途徑取得之資料，吾等注意到可資比較公司及 貴公司擁有類似信貸評級。然而，亦須注意以上分析僅供參考，且由於(a)所發行票據之本金額；(b)發行之可分拆認股權證數額；(c)該等證券之流通性；及(d)各發行人之財政狀況等均有不同，可資比較公司發行之票據不能完全與票據比較。

C. 認股權證之主要條款：

發行人 : 貴公司

一般資料 : 所有認股權證：

111,622,500份認股權證，於發行時持有人將可獲發行最多合共111,622,500股股份，佔 貴公司現有已發行股本約4%，以及佔經發行所有潛在認股權證股份擴大之 貴公司股本約3.85%。

額外單位附帶之認股權證：

37,207,500份認股權證，於發行時持有人將可獲發行最多合共37,207,500股股份，佔 貴公司現有已發行股本約 1.33%，以及佔經發行所有潛在 37,207,500股認股權證股份擴大之 貴公司股本約 1.28%。

各認股權證最初可於行使時認購最多一股認股權證股份（可因應若干情況調整）。

行使價 : 認股權證之初期名義行使價為每股股份2.46港元，惟於若干情況下可予重訂及調整。

於原發行日首個週年之日，倘現行市價低於原發行日之收市價，則行使價將會重訂至相等於現行市價110%之數額，惟經重訂行使價不得低於初步行使價之50%。

行使方法 : 認股權證僅會以非現金之基準行使。持有人於行使時交出認股權證後將可獲得相等於以下數目之認股權證股份數目： (a) 行使之認股權證數目乘以 $(b)(x)$ 於行使日期之實際市價超出行使日期實際行使價之數額除以 (y) 該市價之數額。

創越融資函件

行使期 : 由(及包括)原發行日至(及包括)二零一二年十一月八日下午四時正(香港時間)。

失效 : 未行使之認股權證將於二零一二年十一月八日下午四時正(香港時間)失效。

(i) 攤薄影響

由於所定之行使價高於下文所載參考市價，故認股權證於最後實際可行日期為處於價外，因此對現有股東並無即時之攤薄影響。誠如以上所述，即使所有認股權證獲全數行使，持有人將可獲發行最多合共111,622,500股股份，佔 貴公司現有已發行股本約4%，以及佔 貴公司經擴大股本約3.85%。有鑑於此，吾等認為認股權證股份之預期攤薄影響為極微。

(ii) 行使價

下表載列自二零零六年十一月一日(即訂立配售協議日期前十二個月)過往每月/期間最高及最低股份收市價。

月份	每月/ 期間最高 收市價 (港元)	每月/ 期間最低 收市價 (港元)	每月/期間 結束時之 收市價 (港元)	每月/期間 平均每日 收市價 (港元)
二零零六年				
十一月	1.21	1.10	1.19	1.15
十二月	1.40	1.17	1.27	1.30
二零零七年				
一月	1.26	1.08	1.09	1.16
二月	1.21	1.09	1.15	1.15
三月	1.30	1.10	1.10	1.20
四月	1.26	1.14	1.21	1.19
五月	1.32	1.24	1.29	1.28
六月	1.78	1.30	1.63	1.46
七月	1.70	1.51	1.54	1.62
八月	1.51	1.26	1.38	1.37
九月	2.21	1.39	2.09	1.80
十月(截至二零零七年 十月三十日(「最後 全日交易日」))	2.55	2.11	2.27	2.31

資料來源： 彭博

創越融資函件

根據上表所示，行使價2.46港元界乎股份最高及最低收市價1.08港元及2.55港元之間，並接近最高收市價2.55港元。上表亦顯示於該十二個月期間，股份之平均每日收市價界乎1.15港元及2.31港元之間。吾等注意到行使價高於此範圍。該等價格範圍反映行使價乃經參考現行市價釐定。

日期／期間	期內每股 收市價／ 平均收市價 (港元)	行使價較 收市價／ 平均收市價 溢價
最後實際可行日期	1.80	36.7%
最後全日交易日	2.27	8.4%
截至及包括最後全日交易日止之 最後十個交易日	2.22	10.8%
截至及包括最後全日交易日止之 最後二十個交易日	2.31	6.4%
截至及包括最後全日交易日止之 最後四十個交易日	2.05	20.0%
截至及包括最後全日交易日止之 最後六十個交易日	1.82	35.2%

上表顯示行使價較：(1)10、20、40及60個交易日期間平均收市價溢價界乎6.4%至35.2%；及(2)最後全日交易日及最後實際可行日期之收市價分別溢價8.4%及36.7%。吾等明白認股權證發行一般將行使價定於較現行市價為高之水平，以使投資者於相關證券表現理想時可獲得股本增值。吾等亦注意到鴻隆發行之票據擁有與票據類似之行使價重訂機制。根據吾等以上之分析，吾等認為配售協議下認股權證之行使價釐定方式符合市場慣例。

(iii) 行使方法

認股權證之行使方法(即非現金基準)與可資比較公司相近。可資比較公司亦採用非現金基準，即發行人於行使時不會收取任何現金。中新

發行之認股權證將按非現金基準行使，而鴻隆之認股權證則可由認股權證持有人選擇以現金或非現金基準行使。因此，認股權證採用非現金基準之行使方法並非不常見。認股權證可視作發售給予有意投資者之誘因。鑑於認股權證可提高票據發售之吸引力，且認股權證之攤薄影響有限，吾等認為認股權證之行使方法可以接受。

除配售協議下之票據及認股權證條款符合市場慣例，貴公司根據購買協議向獨立投資者發行單位及根據購買協議向投資者發行額外單位具有相同條款。有鑑於此，吾等同意董事之意見，向投資者發售之單位之條款並不遜於向獨立第三方發售者。

3. 財務影響

(i) 營運資金

貴集團之營運資金狀況將由於發行票據所得款項淨額帶來之現金及銀行結餘增幅而有所加強。根據貴公司截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，貴集團有淨流動資產56.875億港元，包括流動資產91.975億港元(包括現金及銀行結餘9.527億港元)及流動負債35.100億港元。經計及於二零零八年八月到期之二零零八年優先票據，淨流動資產將變為約50.845億港元，減幅為二零零八年優先票據之本金額。於完成票據發行及贖回二零零八年優先票據後，假設其他可能會影響淨流動資產之因素保持不變，則貴集團之營運資金將會增加約11.048億港元，其中5.018億港元將為現金及銀行結餘。

(ii) 資產負債水平

根據貴公司截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，並計及於二零零七年七月兌換之40,000,000美元(或約3.112億港元)可換股債券，貴集團之淨借貸(計息銀行及其他借貸減現金及銀行結餘與已抵押之銀行存款)將約為25.262億港元，所得淨負債對股本之比率約為89.0%。於完成票據發行及贖回二零零八年優先票據後，貴集團之淨借貸及淨負債對股本之比率將會維持不變。

(iii) 資產淨值

貴集團之資產淨值將不會僅由於發行票據而有任何重大影響。

(iv) 利息

票據按年利率12%計息，年度總利息將約為1.40億港元。二零零八年優先票據按年利率9%計息，年度總利息約為54,300,000港元。票據所得款項淨額合共1.42億美元，其中77,500,000美元將用於贖回二零零八年優先票據。因此，將會產生額外利息金額約85,700,000港元。按 貴公司截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表， 貴集團之總利息支出為3.272億港元，其中2.924億港元已撥充資本歸入發展中物業。贖回二零零八年優先票據後之所得款項約64,500,000美元(或約5.018億港元)將用於支付物業收購及一般企業用途。吾等獲 貴公司管理層告知，以上款項用途之分配仍有待決定。因此，吾等未能確定利息對 貴集團盈利之影響。然而，經計及發行所得款項淨額對實行業務策略及維持 貴公司增長之重要性，吾等認為票據所產生之額外利息可以接受。

(v) 有關認股權證

由於因應認股權證之行使而須予發行之認股權證股份佔 貴公司經擴大已發行股本少於4%，因此吾等同意董事之見解，發行認股權證不會對 貴集團之財務狀況造成重大影響。

股東應注意，以上分析僅供參考，不擬作為 貴集團於發行票據及認股權證之財務狀況之聲明。

4. 其他得益

董事認為，基於票據已獲穆迪投資者服務公司及標準普爾評級服務公司分別給予B2及B評級，發行票據及認股權證有助 貴公司提升其於債務市場之地位。董事亦旨在透過發售票據擴闊投資者基礎。在近期環球息率波動市況下，發行票據可以較長期之固定利息鎖定 貴集團之融資成本；相對而言，浮動利率變數較大，可能會增加 貴公司之利息成本。吾等認為此舉對 貴集團策劃現金流量方面有利。由於票據以美元計價， 貴公司亦可藉目前及未來可能出現之人民幣升值中獲益。計及以上所述之得益、集資行動之規模及不會對獨立股東造成重大之攤薄影響，吾等同意董事之見解，認為發行票據及認股權證對 貴公司而言乃可取之集資方法，有助 貴公司擴闊融資渠道。

推薦建議

經計及上述之主要因素及理由後，尤其，

- (i) 發行票據之所得款項淨額能促使 貴公司之業務策略獲得實行及維持增長；
- (ii) 票據及認股權證之條款與具有類似信貸評級之香港上市發行人之票據及認股權證條款相若；
- (iii) 向獨立投資者發行之票據條款與發行予投資者之票據條款相同；及
- (iv) 發行票據及認股權證可擴大 貴公司之投資者基礎，提高 貴公司於債務市場之地位及增加其融資渠道，

吾等認為配售乃按一般商業條款訂立，且配售之條款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。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東建議投票贊成於股東特別大會上提呈以批准配售及據此擬進行之交易之決議案。

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

二零零七年十一月二十二日

票據之主要條款

每個單位將包括100,000美元本金額之票據及74,415份可認購74,415股股份之認股權證。票據之主要條款概要載列如下。

發行人：	本公司
發行價：	每個單位100,000美元
發售票據：	150,000,000美元本金額之12%保證優先票據
到期日：	二零一二年十一月八日
利息：	票據將由原發行日或自己付利息或妥為撥備之最近期利息付款日期起按年息12%計息，每半年於期末支付
利息付款日期：	由二零零八年五月八日起每年之五月八日及十一月八日(各為「利息付款日期」)
附屬公司擔保：	每名附屬公司擔保人將共同及各自擔保，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。個別附屬公司擔保可於若干情況下獲解除責任。
附屬公司擔保之地位：	各附屬公司擔保人之附屬公司擔保將為該附屬公司擔保人之一般債務，具有相比該附屬公司擔保人之一切表明較該等附屬公司擔保地位較後之未來債務較優先之償付權利，至少與該附屬公司擔保人之所有其他無抵押、非後償債務之地位平等(惟須受限於適用法例下該等非後償債務可享之任何優先權)，但較該附屬公司擔保人之已抵押債務(以作為抵押品之資產價值為限)地位為後。

- 票據之地位： 票據將為本公司之一般債務，由附屬公司擔保人以優先基準擔保（須受限於發售通函所述之若干限制），償付權優先於本公司任何現有及未來表明償付權較票據為低之債務，至少與本公司之所有其他無抵押、非後償債務之地位平等（惟須受限於適用法例下該等非後償債務可享之任何優先權），但較非擔保人附屬公司之所有現有及未來債務地位為後。
- 選擇性贖回： 於二零一零年十一月八日前任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%加上適當溢價（根據契約所載條款計算）之贖回價連同截至（但不包括）贖回日期已產生及未支付之利息贖回全部而非部份票據。
- 於二零一零年十一月八日或之後之任何時間，本公司可按契約所載之贖回價加上截至（但不包括）贖回日期已產生及未支付之利息贖回全部或部份票據。
- 於二零零九年十一月八日前任何時間，本公司可以出售本公司若干股本之所得款項，按相等於票據本金額112%之贖回價加上截至（但不包括）贖回日期已產生及未支付之利息（如有），贖回票據本金額最多35%。
- 於控制權變更時購回票據： 於發生契約所述促成控制權變更之事件時，本公司可按相等於票據本金額101%加上截至（但不包括）贖回日期已產生及未支付之利息（如有）之購買價就所有未贖回票據提出購回建議。

就稅務原因贖回：

除契約所載若干例外情況外，倘本公司或附屬公司擔保人由於指定稅務法例之應用或詮釋有所更改或作出修訂或基於若干其他情況，本公司可按相等於票據本金額100%之贖回價，連同截至本公司訂定之贖回日期止已產生但未支付之利息(如有)，贖回全部而非部份票據

契諾：

監管票據及附屬公司擔保之契約將限制本公司及受限制附屬公司進行以下事宜之能力：

- 產生或擔保額外債務及發行無限制或優先股；
- 就本公司股本宣派股息或購回或贖回股本；
- 作出投資或其他指定之限制付款；
- 發行或出售受限制附屬公司之股本；
- 為受限制附屬公司擔保債務；
- 出售資產；
- 產生留置權；
- 訂立售後租回交易；
- 訂立限制受限制附屬公司於支付股息、轉讓資產或訂立公司間貸款或墊款之能力之協議；
- 與股東或聯屬公司訂立交易；及
- 進行整合或合併。

此等契諾須受限於契約所述之多項重大限制及例外情況。董事認為，與市場上可資比較之大致同類交易作比較，該等限制及例外情況屬一般商業條款。因此，董事認為作為購買協議代價之一部份，儘管該等契諾可能會對本公司之運作造成影響（但非重大影響），但購買協議所涉及之交易及契約依然符合本公司及股東整體之利益。

轉讓限制：

由於票據不會根據美國證券法或任何美國州份之證券法例登記，因此受限於轉讓及轉售之俗例限制。

形式、面值及登記：

票據將會以全面記名形式發行，不附憑據，面值最低本金額100,000美元，其後金額按1,000美元之整倍數計算，初步將以Euroclear及Clearstream之共同存管處代理人之名義登記為全球權證，將不會發行票據證書以作為換取全球權證之實益權益之憑證。票據將於任何票據在新加坡證券交易所上市期間，以每手最低買賣單位200,000美元在新加坡證券交易所買賣。

評級：

票據分別獲穆迪投資者服務公司及標準普爾評級服務公司給予B2評級及B評級。

上市：

票據已獲在新加坡證券交易所原則上批准上市。

監管法例：

票據及契約將按美國紐約州之法例監管及詮釋。

認股權證

發行認股權證之主要條款概要載列如下。

發行人： 本公司

一般資料： 111,622,500份認股權證，於發行時持有人將可獲發行最多合共111,622,500股股份，佔本公司現有已發行股本約4%，以及佔經發行所有潛在認股權證股份擴大之本公司股本約3.85%。

各認股權證最初可於行使時認購最多一股認股權證股份（可因應若干情況調整）。

認股權證股份將根據本公司股東於二零零七年九月十一日之股東週年大會上授出之本公司現有一般授權發行。

行使價： 認股權證之初期名義行使價為每股股份2.46港元（「行使價」），惟於若干情況下可予重訂及調整。

初期名義行使價每股股份2.46港元較：

- (i) 股份於最後實際可行日期之收市價1.80港元溢價約36.7%；及
- (ii) 聯交所所報股份於截至及包括最後實際可行日期止之最後五個連續交易日之每股平均收市價1.85港元溢價約33.0%；及

行使期： 由（及包括）原發行日至（及包括）二零一二年十一月八日下午四時正（香港時間）。

- 失效： 未行使之認股權證將於二零一二年十一月八日下午四時正（香港時間）失效。
- 行使方法： 認股權證僅會以非現金之基準行使。持有人於行使時交出認股權證後將可獲得相等於以下數目之認股權證股份數目：(i)於未有發生公司投資失敗事件（定義見下文）之任何時間，(a)行使之認股權證數目乘以(b)(x)於行使日期之實際市價超出行使日期實際行使價之數額除以(y)該市價之數額，及(ii)於發生公司投資失敗事件後之任何時間，(a)所行使認股權證數目之1.5倍乘以(b)(x)於行使日期之實際市價超出行使日期實際行使價之數額除以(y)該市價之數額。「公司投資失敗事件」將會發生，如(a)配售協議根據其條款予以終止或(b)因任何原因於認股權證協議日期75日內未有進行額外單位之購買。「市價」指股份於截至緊接適用認股權證獲行使日期前之五(5)個交易日（定義見認股權證協議）在聯交所日報表或其他股票交易所（定義見認股權證協議）之相等報價表或任何繼任者服務所刊報之數量加權平均交易價。除非現行市場高於現行行使價，認股權證不可獲行使以認購任何認股權證股份。
- 投票權： 認股權證持有人並不會就認股權證股份享有投票權。

- 上市：認股權證不會於聯交所或任何證券交易所上市。聯交所上市委員會已批准因行使已發行及自初步單位剝離之認股權證而須予發行之74,415,000股認股權證股份上市及買賣，本公司將會向聯交所上市委員會提出申請，要求批准因行使已發行及自額外單位剝離之認股權證而須予發行之37,207,500股認股權證股份上市及買賣。
- 反攤薄：行使價及因行使認股權證而須予發行之認股權證股份數目均可於下文「調整」所述之若干情況下予以調整。
- 重訂：於原發行日首個週年之日，倘於緊接原發行日首個週年之日前一個交易日之每股現行市價（「現行市價」）低於原發行日之收市價，則行使價將會重訂至相等於現行市價110%之數額（「經重訂行使價」），惟經重訂行使價不得低於初步行使價每股股份2.46港元之50%。
- 經整體考慮購買協議、認股權證協議及契約之條款，董事認為經重訂行使價之條款對本公司及本公司股東整體公平合理。
- 調整：除下文「豁免調整之例外情況」所載之若干例外情況，行使價將須於發生若干事件後作出調整，其中包括：
- (i) 透過合併或拆細更改股份之面值；

- (ii) 本公司透過將溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備)撥充資本之方式發行入賬列為繳足股份(以股份取代現金股息者除外)；
- (iii) 本公司向股份持有人(基於其作為股份持有人的身份)作出資本分派(定義見認股權證協議)，而不論是否為削減資本或其他情況；
- (iv) 本公司向股份持有人(基於其作為股份持有人的身份)授出權利以收購本公司或其任何附屬公司之現金資產；
- (v) 本公司向股份持有人要約或授出權利或購股權或認股權證，以按每股新股份少於市價90%之價格認購新股份；
- (vi) 本公司或任何其他附屬公司發行可轉換或附有權利可認購新股份之證券，以全面換取現金，而在任何該等情況下每股股份之總有效代價(定義見認股權證協議)乃低於市價之90%(按認股權證協議所計算)，或該等發行之條款經修訂以致總有效代價低於該市價之90%；
- (vii) 本公司按低於市價之90%之價格作出股份發行以全面換取現金或股份(惟購股權計劃除外)；及
- (viii) 本公司於董事認為可能應就行使價作出調整之情況下註銷已購回之任何股份(聯交所或任何其他證券交易所認可就此等目的而行事者除外)。

豁免調整之例外情況

除個別例外情況外，概不會就以下情況調整行使價：

- (i) 於可轉換為股份之證券所附帶之任何換股權行使或於任何收購股份之權利（包括認購權）行使時發行繳足股份；
- (ii) 根據一項購股權計劃向本公司或任何附屬公司之執行董事或僱員或彼等之個人代表發行股份或可全部或部份兌換為股份或附帶權利購買股份之本公司其他證券；
- (iii) 本公司發行股份或本公司或任何附屬公司發行可全部或部份兌換為股份或附帶權利購買股份之證券，作為收購任何其他證券、資產或業務之代價或部份代價；
- (iv) 將根據認股權證協議所載之條款及條件而將予成立之資本儲備（或根據任何可全部或部份兌換為股份之其他證券或購買股份之權利之條款已經或可能成立之任何類似儲備）全部或部份予以資本化，以發行繳足股份；
- (v) 以不低於所發行股份面值之金額發行股份以代替派發現金股息，據此，有關金額乃資本化及該等股份之市值不高於股份持有人可選擇或本應以現金收取之股息金額之110%；及
- (vi) 發行認股權證。

行使價之任何調整將計算至最接近之仙位。倘認股權證持有人按基準及通知參與交易，且董事會認為就股份持有人參與交易之基準及通知而言屬公平恰當，則毋須就上述交易作出調整。

倘額外單位並無出售之調整： 倘向投資者出售額外單位基於任何理由並無於原發行日後75日內進行，則認股權證下之認購權及發行認股權證之認股權證協議將會修訂，以增加認股權證之認股配額，由每行使一份認股權證可認購一股認股權證股份增至每行使一份認股權證可認購1.5股認股權證股份。於任何該等修訂前已行使之認股權證不會獲得多於每份認股權證可認購一股認股權證股份以外之配額。

監管法例： 認股權證及認股權證協議將按美國紐約州之法例規管及詮釋。

轉讓限制；認股權證
並無公眾市場： 認股權證將不會根據證券法或根據任何美國州份之證券法登記，並將受轉讓及轉售之慣例限制。認股權證將不會向公眾人士提呈發售。

賬面記錄： 認股權證初步將以Euroclear及Clearstream之共同存管處代理人之名義登記為全球權證。認股權證將透過Euroclear及Clearstream之設施按記賬形式發行。

認股權證代理： 滙豐

認股權證之登記持有人於行使認股權證前並無作為股東之任何權利。因此，持有人在成為股東前於本公司清盤時並無任何權利，亦不合資格享有任何股息或分派或獲提呈發售日後證券。

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 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)	1,034,290,527 (L)	10,000,000 (L)	16,400,000 (L)	1,027,890,527 (L)	37.42
江鳴	140,000,000 (S)	-	-	140,000,000 (S)	5.02
(附註1、2、3、4及6)	1,034,290,527 (L)	10,000,000 (L)	16,400,000 (L)	1,027,890,527 (L)	37.42
陶林	140,000,000 (S)	-	-	140,000,000 (S)	5.02
(附註1、2、3、4及7)	1,027,890,527 (L)	10,000,000 (L)	10,000,000 (L)	1,027,890,527 (L)	37.19
鄭榮波	140,000,000 (S)	-	-	140,000,000 (S)	5.02
(附註1、2、3、4及8)	1,034,290,527 (L)	10,000,000 (L)	16,400,000 (L)	1,027,890,527 (L)	37.42
林振新	140,000,000 (S)	-	-	140,000,000 (S)	5.02
(附註1、2、3、4及9)	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
			實益擁有人	受控制公司 之權益	百分比 或應佔 百分比(%)
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份股份之淡倉。
- 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. 主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知，各個人士（不包括董事）於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第366條記入該條例所指由本公司置存之登記冊之權益或淡倉如下：

股東名稱	股份數目	於股份之權益	
		佔本公司已發行股本總數之	概約百分比
Coastal International Holdings Limited	1,027,890,527 (L)		36.83%
(附註1、2、3及4)	140,000,000 (S)		5.02%
沿海實業集團有限公司	484,210,527 (L)		17.35%
深圳控股有限公司	634,092,857 (L)		22.72%

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份股份之淡倉。
- 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%。

4. 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%。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何股本類別面值10%或以上中擁有權益或於有關股本中擁有任何購股權。

4. 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）。

5. 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：

名稱	資格
創越融資	根據證券及期貨條例可從事第1類受規管活動（證券買賣）、第4類受規管活動（就證券提供意見）及第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。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 備查文件

以下文件將由本通函日期起至二零零七年十二月十日(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) 購買協議；
- (c) 認股權證協議；
- (d) 契約；
- (e) 配售協議；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第16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17頁至第29頁。

股東特別大會通告



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)

茲通告沿海綠色家園有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年十二月十日(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) 批准根據由香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)及深圳控股有限公司(「投資者」)於二零零七年十月三十日訂立之一項配售協議，並受限於由本公司、滙豐及若干本公司附屬公司於二零零七年十月三十日訂立之一項購買協議之條件下，建議配售500個單位(「額外單位」，各單位包括本金額為100,000美元於二零一二年到期之12%保證優先票據及74,415份可分拆認股權證(「認股權證」))，以認購本公司股本中將由本公司發行予滙豐並配售予投資者之股份(「認股權證股份」)，以及作出就落實有關事宜(包括根據認股權證之行使配發及發行認股權證股份)作出本公司必要或適合之一切行動；及
- (b) 授權本公司董事進行本普通決議案所提述之所有交易，並就彼等認為就落實有關交易而言有必要代表本公司作出及簽立之一切行動與事宜及一切文件。」

代表董事會

沿海綠色家園有限公司

主席

曾文仲

香港，二零零七年十一月二十二日

股東特別大會通告

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，均可委任一名或以上代表出席，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)或經公證證明之授權書或其他授權文件副本，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。