

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚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

董事會宣佈，於二零零七年一月二十七日，沿海物業、AG Coastal Dalian及本公司就有關以總現金代價51,420,000美元(相等於約400,048,000港元)出售Super Investment之銷售股份而訂立協議。出售事項須待達成下文「條件」一段所載條件後，方可作實。

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。

一份載有(其中包括)出售事項進一步詳情之通函將於刊發本公佈後21日內寄發予股東。

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。AG Coastal Dalian之控股公司為AG Coastal。AG Coastal Dalian及AG Coastal由Angelo Gordon最終擁有。

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。

待出售資產

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1股面值1.00港元之股份，佔Super Investment全部已發行股本50%。

於本公佈日期及完成前，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之全部已發行股本將分別由沿海物業及AG Coastal Dalian實益擁有50%及50%。

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），將由AG Coastal Dalian於完成日期時以現金支付。

代價經參照Super Investment 50%股權、Super Investment截至二零零六年十一月三十日之資產淨值約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）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，並符合本公司及股東之整體利益。

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、企業能源、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、財務費用連同其股東預支遼寧寶城之股東貸款及工資成本）之4%作為費用。

於完成後，Super Investment將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之賬目將綜合計算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。

截至本公佈日期，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

於完成後，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以等值美元或港元預支最多達人民幣50,000,000元(相等於約50,000,000港元)之相同款項(須由本公司用作向遼寧寶城注資)。

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。截至本公佈日期，該利率約為6.2%。

Super Investment之資料

Super Investment主要從事投資控股。截至本公佈日期，其唯一之附屬公司遼寧寶城主要於中國大連從事物業發展。

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。

本集團就土地進行估值。截至二零零六年八月三十一日，土地(未計遞延稅項)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。

出售之理由

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)將約為448,000,000港元。董事擬使用出售所得款項淨額約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，出售將為本集團提供(i)與具有房地產國際資本市場經驗之國際基金管理公司(如Angelo Gordon)合作之機會；(ii)出售所得款項可用於為大連項目提供資金；及(iii)出售所得款項可用於降低本集團之負債水平。

經考慮上述出售之益處，董事會認為，出售之條款屬公平合理，及出售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。

上市規則之含義

在簽訂協議後，AG Coastal Dalian告知本公司為解決有關出售之若干美國稅務問題，AG Coastal Dalian可能需修訂協議中若干條款。為免混淆，本公司擬於所有相關修訂完成後呈交公佈。於二零零七年二月一日，AG Coastal確認，協議之條款將不會有任何修訂。本公司於同日向聯交所呈交公佈。

根據上市規則第14.06條，出售構成本公司之須予披露交易。

一般資料

本公司將於本公佈刊發後21日內向股東寄發一份載有(其中包括)出售詳情之通函。

釋義

於本公佈內，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有關出售及買賣銷售股份訂立之買賣協議
「Angelo Gordon」	指	由Angelo, Gordon & Co., L.P.之聯屬公司管理之基金
「董事會」	指	董事會
「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
「關連人士」	指	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」	指	所建議之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
「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，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「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
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.10港元普通股之持有人
「股東契據」	指	AG Coastal Dalian、沿海物業、Super Investment、AG Coastal 與本公司於完成時訂立之有關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

就本公佈而言，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。

承董事會命
沿海綠色家園有限公司
主席
曾文仲

香港，二零零七年二月六日

於本公佈日期，董事會之成員為曾文仲先生、江鳴先生、陶林先生、鄭榮波先生、林振新先生、吳欣先生及辛向東先生(均為執行董事)；鄭洪慶先生、歐力飛先生(Mr. Oliver P. Weisberg)、William F. Harley III先生(別名Mickey Harley)、胡愛民先生、張宜均先生及張化橋先生(非執行董事)及鄧立人先生、羅健豪先生及黃繼昌先生(均為獨立非執行董事)。

請同時參閱本公佈於星島日報及
英文虎報刊登的內容。