

香港交易及結算所有限公司以及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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分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。

**COASTAL** 沿海  
**COASTAL GREENLAND LIMITED**  
**沿海綠色家園有限公司\***  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1124)

**非常重大出售事項**  
**出售附屬公司之已發行股份總數；及**  
**恢復買賣**

**股份轉讓協議**

茲提述本公司日期為二零二四年四月十日的提示性公佈，內容有關出售事項。

於二零二四年三月二十七日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立股份轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件根據股份轉讓協議之條款同意以總代價港幣10,000元收購出售股份(相當於出售公司之已發行股份總數)。

於本公佈日期，出售公司由賣方擁有100%權益。於完成後，本公司將不再擁有出售公司之任何權益，且出售公司將不再為本公司之附屬公司。

**上市規則之涵義**

由於上市規則第14.07條所載有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過75%，故出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下之通知、公佈及股東批准的規定。

## **一般事項**

本公司將召開及舉行股東特別大會，以尋求股東批准股份轉讓協議及其項下擬進行的交易。

一份載有(其中包括)(i)有關股份轉讓協議之進一步資料；(ii)出售公司之財務資料；(iii)餘下集團之未經審核備考財務資料；(iv)召開股東特別大會通告；及(v)上市規則規定之其他資料之通函預期將於二零二四年五月三十一日或之前寄發予股東，以便有充足時間編製供載入通函之相關資料。

**出售事項須待股東批准後方告完成。因此，出售事項可能會或未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣或投資本公司證券時務請審慎行事。**

## **恢復買賣**

應本公司要求，股份已於二零二四年三月二十八日上午九時正起在聯交所短暫停止買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零二四年四月十九日上午九時正起恢復股份在聯交所買賣。

## **股份轉讓協議**

茲提述本公司日期為二零二四年四月十日的提示性公佈，內容有關出售事項。

於二零二四年三月二十七日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立股份轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件根據股份轉讓協議之條款同意以總代價港幣10,000元收購出售股份(相當於出售公司之已發行股份總數)。

股份轉讓協議之主要條款載列如下：

日期：二零二四年三月二十七日

訂約方：(1) 豐盈環球投資有限公司，作為賣方

(2) 梁曉東，作為買方

買方為一名經驗豐富的資產重組投資者。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方為獨立第三方。

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

### 將予出售之資產

根據股份轉讓協議，賣方同意出售而買方同意收購出售股份（相當於出售公司之已發行股份總數）。緊接完成前，賣方為出售公司之唯一合法及實益股東。

於本公佈日期，出售公司持有下列項目：

項目	持有比率	用途	位置	開發建築 面積 (平方米)	於出售公司之	
					財務報表 內確認	狀況
鞍山沿海新天地項目	100%	商業	中國鞍山鐵東區	28,943	已竣工待售物業	用作清償法律訴訟
北京灣項目	40%*	住宅	中國北京昌平區	266,934	於合資企業之 權益	根據二零一七年十一月的項目收購 協議進行出售，其中出售已完成及 代價已獲悉數償付，且目前正待完 成物業產權轉讓

\* 出售公司於北京灣項目的權益透過合營企業（出售公司間接擁有其40%權益）持有。

鞍山沿海新天地項目及北京灣項目之進一步資料，請參閱本公佈「有關出售公司之資料」一節。

## 先決條件

完成須待於股東特別大會上獲股東批准後，方可生效。

倘有關條件未能於股份轉讓協議日期起計5個月內或賣方與買方書面協定之任何有關較後日期達成，則股份轉讓協議將告終止，訂約方並無責任完成買賣出售股份，而賣方須於其後三個營業日內全數退還買方根據股份轉讓協議所支付的代價之任何部分(如有)，且不計利息，其後任何一方均不得向另一方提出任何索償。

## 代價

買賣出售股份的總代價為港幣10,000元，將由買方以下列方式向賣方支付：

- (a) 於簽立股份轉讓協議後五個營業日內支付港幣2,000元作為可退回按金及代價之部分付款；及
- (b) 於完成時支付結餘港幣8,000元。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定並參考(i)出售公司於二零二三年三月三十一日之負債淨額約港幣108,773,000元；(ii)出售公司之財務資料(誠如本公佈「有關出售公司之資料」一節所披露)；及(iii)出售公司之未來前景，其中鞍山沿海新天地項目將被出售公司轉讓以清償法律訴訟，及北京灣項目已於二零一七年由合營企業處置，目前正待完成物業產權轉讓手續(誠如本公佈「有關出售公司之資料」一節所披露)。

## 完成

完成將於賣方指定日期進行，該日期不得遲於股份轉讓協議項下之先決條件獲達成後20日。

於完成後，本公司將不再擁有出售公司之任何權益，且出售公司將不再為本公司之附屬公司。

## 有關出售公司之資料

出售公司為一間於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期及緊接完成前為本公司之間接全資附屬公司。出售公司主要從事投資控股，其附屬公司主要從事物業開發及投資控股。出售公司目前持有(a)鞍山沿海新天地項目100%權益；及(b)北京灣項目（透過由出售公司間接擁有40%權益的合營企業）。

茲提述本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報，當中披露出售公司之一間附屬公司恒祥房地產牽涉一項法律訴訟。於二零二零年九月十七日，遼寧省中級人民法院裁定，最終賠償（經恒祥房地產及借方同意）為人民幣296,304,000元（相當於約港幣323,920,000元），將以轉讓出售公司之已竣工待售物業（即鞍山沿海新天地項目）及本集團之已竣工待售物業（即重慶賽洛城項目之餘下部分約29.8%權益及大連鑿築項目之餘下部分約24.05%權益）悉數清償。於轉讓用作清償之重慶賽洛城項目之餘下部分約29.8%權益及大連鑿築項目之餘下部分約24.05%權益後，本公司將不承擔額外負債。此外，北京灣項目已於二零一七年十一月由合營企業根據項目收購協議進行出售，其中出售北京灣項目已完成及代價已獲悉數償付，且目前正待完成物業產權轉讓手續。因此，於完成上述相關產權轉讓及清償法律訴訟後，出售公司手頭將無任何項目。

出售公司根據香港財務報告準則編製之截至二零二三年三月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料載列如下：

	截至二零二三年 三月三十一日 止年度 港幣千元 概約 (未經審核)	截至二零二二年 三月三十一日 止年度 港幣千元 概約 (未經審核)
除稅前淨虧損	(70,656)	(911,690)
除稅後淨溢利(虧損)	45,583	(909,756)

於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日，根據出售公司之未經審核綜合財務資料，出售公司之淨負債分別約為港幣108,773,000元及港幣165,856,000元。

### 出售事項之財務影響及所得款項用途

於本公佈日期，出售公司由賣方擁有100%權益。於完成後，本公司將不再擁有出售公司之任何權益，且出售公司將不再為本公司之附屬公司。

於完成後，本集團預期將錄得出售事項之未經審核收益約港幣19,411,000元。該未經審核收益乃基於代價港幣10,000元減出售公司於二零二三年三月三十一日之未經審核負債淨額(扣除未經審核非控股權益之價值)約港幣20,401,000元(自出售公司之未經審核負債淨額約港幣108,773,000元中扣除未經審核非控股權益之價值約港幣88,372,000元得出)及估計交易成本而估計得出。出售事項之實際收益／虧損或與上述不同及將根據出售公司於完成日期之最終財務狀況釐定。

基於代價及於扣除出售事項之相關成本後，本集團預期將不會自出售事項獲得任何所得款項淨額。

## 出售事項之理由及裨益

本公司主要從事投資控股及本集團主要於中國從事出售物業的物業開發、投資位於中國的商業及住宅物業以賺取潛在租金收入及／或資本增值、於中國提供項目管理服務及於中國提供有關投資及銷售物業發展及舊村落土地重建項目的投資服務。

出售公司於二零二三年三月三十一日為淨負債狀況，且該狀況預期於本公佈「有關出售公司之資料」一節所披露清償法律訴訟款項人民幣296,304,000元（相當於約港幣323,920,000元）後將維持於相同水平，屆時恒祥房地產將轉讓於鞍山沿海新天地項目項下持有用作清償之物業。於二零二三年三月三十一日，出售公司之淨負債狀況主要是由於金額約為港幣36,800萬元之貿易及其他應付款項及金額約為港幣3,760萬元之應付稅金所致。由於出售公司於轉讓鞍山沿海新天地項目以清償法律訴訟及完成北京灣項目產權轉讓手續後將不再有任何業務運作，故當其繼續產生日常開支時，其淨負債狀況預期將惡化。鑒於出售公司之目前財務狀況及未來前景，董事會認為，由於出售公司將不再為本集團之附屬公司，而出售公司之資產及負債將不再併入本集團之綜合財務報表內，因此出售事項將使本集團可變現其於出售公司的投資，並改善本集團資產負債表。

於完成後，本集團將繼續就物業發展方面營運下列項目：

項目	用途	於 二零二三年 三月三十一日 之市值 (人民幣千元)	開發階段	開發 建築面積 (平方米)	預期將就 整體項目 確認之總收入 (人民幣千元)	收入確認時間表	收入是否會 併入本公司之 財務報表內
大連沙河口區	綜合	50,700	已竣工待售	217,200	55,620	自二零二四年 第四季度起	是
大連金州區	醫療及衛生	172,000	將予開發	123,046	250,000	自二零二五年 第四季度起	是
瀋陽蘇家屯區	綜合	598,000	將予開發	1,914,900	5,000,000	自二零二七年 第三季度起	是
北京朝陽區*	商業	由於未獲授 相關國有土地 使用證，故 並無商業價值	將予開發	45,000	6,800,000	自二零二零年起	是
重慶賽洛城項目之 餘下部分*	住宅	29,085	已竣工待售	12,291	35,333	自二零二四年 第二季度起	是
大連鑿築項目之 餘下部分#	住宅	73,800	已竣工待售	4,697	62,233	自二零二五年 第一季度起	是

\* 本集團擬開發該項目以作投資用途，而該物業預期將於自二零二零年起的35年內產生總租金收入人民幣68億元。

# 誠如本公佈「有關出售公司之資料」一節所披露，重慶賽洛城項目約29.8%權益及大連鑿築項目約24.05%權益將由本集團於清償法律訴訟中轉讓及重慶賽洛城項目及大連鑿築項目餘下部分將繼續由本集團營運。因此，本公佈所載數額為於轉讓後餘下項目之價值。



本集團預期大部分收入將繼續主要來自物業開發分類，其中包括銷售已竣工物業，及物業投資分類，其中包括本集團對位於中國之商業及住宅物業的投資，以獲取潛在租金收入及／或資本增值。就物業開發分類而言，本集團為境內中高檔市場開發優質住宅小區。就物業投資分類而言，本集團持有若干物業（包括位於中國之商業及住宅物業）以作投資用途。於管理投資物業組合時，本集團考慮物業的長期增長潛力及整體市況，且為其利益起見，本集團可能會出售其部分投資物業。截至二零二三年九月三十日止六個月，來自物業發展分類之收入佔本公司本期間總收入約5.2%，而來自物業投資分類之收入佔本公司本期間總收入約94.8%。鑒於中國房地產行業目前處於下行週期，截至二零二三年九月三十日止六個月，來自本集團物業開發分類之收益縮減，因此，本集團於投資新開發項目方面已採取較為保守態度。然而，作為本集團物業發展分類中業務活動的一部分，本集團繼續尋求機會實現其發展項目投資，以減少債務。如上表所示，大連沙河口區項目、重慶賽洛城項目及大連鑿築項目之餘下部分預計將自截至二零二五年三月三十一日止財政年度起為本集團創造收入。截至二零二五年三月三十一日止財政年度，預計(i)出售大連沙河口區綜合用途項目將產生約人民幣650萬元收入；(ii)出售重慶賽洛城項目之餘下部分將產生約人民幣1,500萬元收入；及(iii)出售大連鑿築項目之餘下部分將產生約人民幣1,290萬元收入。此外，出售公司於二零二三年三月三十一日為淨負債狀況，預計出售事項將不會對本集團於二零二三年九月三十日之資產淨值約港幣18.812億元（誠如本公司截至二零二三年九月三十日止六個月之中期報告所述）造成重大影響。因此，鑒於餘下集團的資產及營運情況，董事會認為，於完成後，餘下集團將繼續符合上市規則第13.24條有關足夠的業務運作及資產的規定。

鑒於上文所述，董事認為股份轉讓協議之條款及條件乃按一般商業條款進行，屬公平合理，且出售事項符合本公司及本公司股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過75%，故出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下之通知、公佈及股東批准規定。

## 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會以尋求股東批准股份轉讓協議及其項下擬進行之交易。

董事經作出一切合理查詢後就彼等所知、所悉及所信，概無股東於股份轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，且概無股東將須於股東特別大會上就提呈的決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)有關股份轉讓協議之進一步資料；(ii)出售公司之財務資料；(iii)餘下集團之未經審核備考財務資料；(iv)召開股東特別大會通告；及(v)上市規則規定之其他資料之通函預期將於二零二四年五月三十一日或之前寄發予股東，以便有充足時間編製供載入通函之相關資料。

**出售事項須待股東批准後方告完成。因此，出售事項可能會或未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣或投資本公司證券時務請審慎行事。**

## 恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零二四年三月二十八日上午九時正起在聯交所短暫停止買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零二四年四月十九日上午九時正起恢復股份在聯交所買賣。

## 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。

「鞍山沿海新天地項目」	指	位於中國鞍山鐵東區之商業發展項目，其總建築面積約為28,943平方米，於本公佈日期，其100%權益由本集團擁有
「北京灣項目」	指	位於中國北京昌平區之住宅小區項目，其總建築面積約為266,934平方米，於本公佈日期，其100%權益由合營企業擁有
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行正常營業的日子(星期六除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「重慶賽洛城項目」	指	位於中國重慶北碚區之住宅物業項目，其總建築面積約為266,149平方米，於本公佈日期，其35%權益由本集團擁有，而餘下65%權益乃由獨立第三方重慶市北碚大學科技園發展有限公司擁有
「本公司」	指	沿海綠色家園有限公司*，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(股份代號：1124)
「完成」	指	根據股份轉讓協議條款及條件完成出售事項

「代價」	指	買方須根據股份轉讓協議向賣方支付之出售事項總代價港幣10,000元
「大連鑿築項目」	指	位於中國大連甘井子區之住宅發展項目，其總建築面積約為168,900平方米，於本公佈日期，其100%權益由本集團擁有
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股份轉讓協議條款及條件出售出售股份
「出售公司」	指	啟豐發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期及緊接完成前為本公司之全資附屬公司
「出售股份」	指	出售公司之一股已發行股份，即於本公佈日期及緊接完成前賣方合法及實益擁有的出售公司已發行股份總數
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒祥房地產」	指	恒祥房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，為出售公司擁有86%權益之間接附屬公司，其餘下14%權益乃由獨立第三方劉志欣擁有

「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	董事經作出一切合理查詢後就彼等所知、所悉及所信為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方之任何人士或公司及其各自之最終實益擁有人
「合營企業」	指	北京匯超房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，為由出售公司間接擁有40%權益的合營企業公司及北京灣項目100%權益的持有人
「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
「買方」	指	梁曉東
「餘下集團」	指	緊隨出售事項完成後之本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東特別大會」	指	就股東考慮及酌情批准股份轉讓協議及其項下擬進行之交易而召開之本公司股東特別大會

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣1.00元之普通股
「股份轉讓協議」	指	賣方及買方訂立日期為二零二四年三月二十七日之股份轉讓協議，內容有關(其中包括)買賣出售股份
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	豐盈環球投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比

\* 僅供識別

就本公佈而言，人民幣乃按人民幣1元兌港幣1.0932元之概約匯率兌換為港幣。該匯率僅供說明，並不表示任何金額已按、應按或可按此匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
沿海綠色家園有限公司\*  
主席  
江鳴

香港，二零二四年四月十八日

於本公佈日期，董事會之成員為江鳴先生、李靈博士、林振新先生及童新華女士(均為執行董事)；邱貴忠先生及周夕亞先生(均為非執行董事)；以及黃繼昌先生、楊建剛先生及黃西華先生(均為獨立非執行董事)。