

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
土地收回；及
恢復買賣

土地收回協議

於二零二四年十二月二十三日(聯交所交易時段後)，大連金日君健樂園(本公司之間接全資附屬公司)與地方當局就土地收回訂立土地收回協議(經日期為二零二五年一月十日之補充協議補充及修訂)。根據土地收回協議，大連金日君健樂園須向地方當局交出被收回土地，代價為現金補償人民幣109,000,000元(相當於約港幣114,842,000元)。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關土地收回之一項或多項適用百分比率超過75%，故土地收回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。

* 僅供識別

根據上市規則，於土地收回中擁有重大權益之任何股東及其緊密聯繫人將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於土地收回協議項下擬進行之土地收回中擁有任何重大權益，因此，概無股東及其聯繫人將須於股東特別大會上就批准土地收回協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)有關土地收回協議及其項下擬進行之交易之進一步資料；(ii)有關被收回土地之獨立估值報告；(iii)召開股東特別大會通告；及(iv)上市規則規定之其他資料之通函預期將根據上市規則於二零二五年二月二十一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。

恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零二四年十二月三十一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二零二五年一月十四日上午九時正起在聯交所恢復股份買賣。

董事會宣佈，於二零二四年十二月二十三日(聯交所交易時段後)，大連金日君健樂園(本公司之間接全資附屬公司)與地方當局就土地收回訂立土地收回協議(經日期為二零二五年一月十日之補充協議補充及修訂)。根據土地收回協議，大連金日君健樂園須向地方當局交出被收回土地，代價為現金補償人民幣109,000,000元(相當於約港幣114,842,000元)。

土地收回協議

土地收回協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二四年十二月二十三日

訂約方： (1) 大連金日君健樂園

(2) 地方當局

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，地方當局（中國遼寧省大連金普新區之政府機關）及其最終實益擁有人為獨立第三方。

根據土地收回協議，大連金日君健樂園須交出被收回土地，而地方當局須收回被收回土地。

被收回土地

被收回土地包括一幅位於中國遼寧省大連市金州區友誼街道龍王廟村之土地（宗地編號：210102），總地盤面積約為246,091平方米。被收回土地原定用作發展位於大連金州區的醫療衛生用途項目，規劃建築面積約為123,046平方米，為本集團物業發展營運的一部分，並預期自二零二五年第四季度起為本集團確認收入。然而，於本公佈日期，本集團將土地用途更改為商業用地之申請尚未獲得批准及被收回土地仍未開發，為大連金日君健樂園所持有之間置土地。根據大連市地方政府之土地規劃規定，大連金日君健樂園同意根據土地收回協議向地方當局交出被收回土地。

根據土地收回協議之條款及條件，大連金日君健樂園須(a)向地方當局交出被收回土地之土地使用權並交回土地使用證及國有土地使用權轉讓協議等文件正本；及(b)安排註銷以其名義登記之土地業權。

補償款及支付條款

根據土地收回協議，就土地收回應付大連金日君健樂園之土地補償款總額為人民幣109,000,000元(相當於約港幣114,842,000元)，須由地方當局按下列方式以現金分期支付予大連金日君健樂園：

- (a) 於二零二四年十二月三十日前支付金額為人民幣9,000,000元(相當於約港幣9,482,000元)；
- (b) 於二零二五年十二月三十一日前支付金額為人民幣34,000,000元(相當於約港幣35,822,000元)；
- (c) 於二零二六年十二月三十一日前支付金額為人民幣33,000,000元(相當於約港幣34,769,000元)；及
- (d) 於二零二七年十二月三十一日前支付餘額為人民幣33,000,000元(相當於約港幣34,769,000元)。

補償款由大連金日君健樂園與地方當局經參考適用於中國遼寧省大連市國有土地收回的法律、法規及程序以及獨立專業估值師遼寧華鼎房地產土地估價有限公司所進行有關被收回土地的估值報告後經公平磋商而釐定，有關估值師以市場法項下的直接比較法已評估得出被收回土地於二零二四年八月十三日的價值為人民幣133,873,500元(假設已在被收回土地上興建供水、排污、供電、交通、通訊及燃氣等基本土方工程)。在可輕易獲得市場可資比較對象的情況下，市場法項下的直接比較被認為最可取及普遍接受的方法且其計及相關物業鄰近區域內物業的近期市場交易證據，以及與相關物業具有可比特徵(如用途、條件及規模)的類似開發項目。然而，於本公佈日期，被收回土地上尚未興建供水、排污、供電、交通、通訊及燃氣等有關土方工程，因此地方當局將負責於完成後興建，且興建成本已計入地方當局應付大連金日君健樂園的補償款金額當中，有關興建估計約為人民幣25,954,600元，乃下列成本之總和：

- (a) 填土成本約人民幣6,716,000元，乃按填土總量乘以填土單價計算；

- (b) 開挖成本約人民幣16,978,500元，乃按開挖總量乘以爆破及運輸單價計算；
- (c) 大石塊破碎成本約人民幣545,400元，乃按開挖總量乘以大石塊價格除以工程總量價格計算；及
- (d) 環境美化及植樹造林成本約人民幣1,714,700元，乃按環境美化用土量乘以土壤運輸單價計算。

董事認為，土地收回協議的條款（包括補償款金額）屬公平、合理並符合本公司及股東的整體利益。

於本公佈日期，大連金日君健樂園已收到第一期補償款金額人民幣9,000,000元。

先決條件

完成須待大連金日君健樂園及本公司取得所有必要的許可、同意及批准（包括但不限於大連金日君健樂園董事會、董事會及股東於股東特別大會上的批准）後，方告作實。

完成

完成應於土地收回協議規定的先決條件獲達成後10個工作日內進行，根據該協議，大連金日君健樂園將向地方當局交出被收回土地之土地使用權並交回土地使用證及國有土地使用權轉讓協議等文件正本。

土地收回之理由及裨益

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。

被收回土地於二零零五年二月由大連金日君健樂園收購。於收購時，被收回土地原計劃將用於發展醫療衛生項目，本集團已申請將土地用途更改為商業用地。然而，截至本公佈日期，本集團之申請尚未獲得批准。因此，被收回土地自收購以來已閒置多年。於本公佈日期，被收回土地仍未開發。故此，董事會認為，土地收回將不會對本集團之營運及主要業務活動產生任何重大不利影響。此外，經參考於二零二四年八月十三日對被收回土地所進行之獨立估值，補償款被認為屬公平合理。因此，本集團願意就土地收回與大連市地方政府合作。另外，土地收回之所得款項可提供額外現金流量及改善本集團之營運資金狀況。

於完成後，本集團將繼續就物業發展分類之業務營運下列項目：

項目	用途	於		開發 建築面積 (平方米)	預期將就 整體項目 確認之 總收入		收入是否會 併入本公司 之財務報表內
		二零二四年 三月三十一日 之市值 (人民幣千元)	開發階段		收入	確認時間表	
大連沙河口區 (大連沙河口區項目)	綜合	27,680,000	已竣工待售	217,200	55,620	自二零二五年 第二季度起	是
瀋陽蘇家屯區	綜合	598,000,000	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	無商業價值	將予開發	45,000	6,800,000	自二零二零年起	是
重慶北培區(重慶 賽洛城項目)#	住宅	26,250,000	已竣工待售	12,291	35,333	自二零二五年 第一季度起	是
大連甘井子區 (大連鑿築項目)#	住宅	56,000,000	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年內將產生總租金收入預計金額人民幣68億元。
- # 誠如本公司日期為二零二四年四月十八日之公佈所披露，重慶賽洛城項目約29.8%權益及大連鑾築項目約24.05%權益將由本集團就清償法律訴訟中轉讓，而重慶賽洛城項目及大連鑾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。截至二零二四年九月三十日止六個月，來自物業投資分類之收入即為本公司本期間總收入。鑒於中國房地產行業目前處於下行週期，截至二零二四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，重慶賽洛城項目及大連鑾築項目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。因此，鑒於本集團的資產及營運情況，董事會認為，於完成後，本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。

經考慮上述後，董事（包括獨立非執行董事）認為，土地收回協議及其項下擬進行交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

土地收回之財務影響

根據於二零二四年三月三十一日之最近期經審核財務報表，被收回土地之賬面淨值約為人民幣172,000,000元（相當於約港幣189,730,000元，人民幣換算為港幣乃按人民幣1元兌港幣1.1031元之概約匯率計算）。經計及補償款人民幣109,000,000元（相當於約港幣114,842,000元），本公司預期將自土地收回錄得未經審核虧損約人民幣63,000,000元（相當於約港幣66,377,000元）。本集團將自土地收回錄得之實際虧損金額有待審核，並將計及就土地收回產生之任何成本及開支，因此可能與上述金額有所不同。

於完成前，被收回土地將於本集團綜合財務狀況表內撇減至可變現淨值，而被收回土地之減值虧損將於本集團其他收入及收益內確認。於完成後，將不會進一步就補償款入賬而影響財務。

緊接土地收回協議日期前兩個財政年度內，本集團並無淨溢利歸屬於該被收回土地。

所得款項之建議用途

土地收回產生之所得款項淨額（經扣除應付相關中國企業所得稅及專業費用後）將約為人民幣108,500,000元（相當於約港幣114,316,000元）。

所得款項淨額約90%將用作償還本集團的債務（包括但不限於銀行借款及應付本公司一名主要股東的款項），而約10%將用作本集團的一般營運資金。

有關土地收回協議訂約方之資料

大連金日君健樂園為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。大連金日君健樂園主要從事物業發展。

地方當局為受中國遼寧省大連市地方政府委託負責(其中包括)實施土地收回之中國政府機關。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關土地收回之一項或多項適用百分比率超過75%，故土地收回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。

根據上市規則，於土地收回中擁有重大權益之任何股東及其緊密聯繫人將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於土地收回協議項下擬進行之土地收回中擁有任何重大權益，因此，概無股東及其聯繫人將須於股東特別大會上就批准土地收回協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)有關土地收回協議及其項下擬進行之交易之進一步資料；(ii)有關被收回土地之獨立估值報告；(iii)召開股東特別大會通告；及(iv)上市規則規定之其他資料之通函預期將根據上市規則於二零二五年二月二十一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。

恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零二四年十二月三十一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二零二五年一月十四日上午九時正起在聯交所恢復股份買賣。

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。

「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「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	根據土地收回協議之條款及條件完成土地收回
「補償款」	指	地方當局須根據土地收回協議以現金補償方式向大連金日君健樂園支付之土地收回總代價人民幣109,000,000元
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「大連金日君健樂園」	指	大連金日君健樂園，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「土地收回」	指	地方當局根據土地收回協議之條款及條件收回被收回土地
「土地收回協議」	指	大連金日君健樂園及地方當局訂立日期為二零二四年十二月二十三日之土地收回協議(經大連金日君健樂園及地方當局訂立日期為二零二五年一月十日之補充協議補充及修訂)，內容有關(其中包括)土地收回
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「地方當局」	指	大連金普新區自然資源局，受中國遼寧省大連市地方政府委託負責(其中包括)實施土地收回之中國政府機關
「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
「被收回土地」	指	位於中國遼寧省大連市金州區友誼街道龍王廟村之土地(宗地編號：210102)，總地盤面積約為246,091平方米，包括該土地上的所有附着物(如建築物、構築物及樹木)，擬根據土地收回協議由地方當局收回

「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土地收回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
「%」	指	百分比

就本公佈而言，除非另有指明，否則人民幣乃按人民幣1元兌港幣1.0536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。

* 僅供識別

承董事會命
沿海綠色家園有限公司*
主席
江鳴

香港，二零二五年一月十三日

於本公佈日期，董事會之成員為江鳴先生、李霆博士、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）。