
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採納之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、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。

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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）

(1) 非常重大出售事項；及 (2) 股東特別大會通告

除文義另有所指外，本通函所用所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載涵義。

本公司謹訂於二零二五年三月六日（星期四）下午二時三十分假座香港上環文咸東街35-45B號2樓舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨函附上於股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟在任何情況下不得遲於二零二五年三月四日（星期二）下午二時三十分（香港時間）交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二五年二月十四日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 被收回土地之估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

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：

「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，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1124）
「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
「完成」	指	根據土地收回協議之條款及條件完成土地收回
「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

* 僅供識別

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	二零二五年二月十一日，即本通函付印前為確定本通函所載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
「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，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和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

釋 義

「股東特別大會」	指	就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及舉行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	本公司股份持有人
「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

就本通函而言，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。

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)

執行董事：

江鳴先生
李靈博士
林振新先生
童新華女士

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

非執行董事：

邱貴忠先生
周夕亞先生

於香港之主要營業地點：

香港
上環
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈
17樓1712-16室

獨立非執行董事：

黃繼昌先生
楊建剛先生
黃西華先生

敬啟者：

(1)非常重大出售事項；及
(2)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年一月十三日的公佈，內容有關根據土地收回協議進行土地收回。

本通函旨在向閣下提供(i)有關土地收回協議之進一步資料；(ii)有關被收回土地之獨立估值報告；(iii)擬召開股東特別大會通告；及(iv)上市規則規定之其他資料。

* 僅供識別

董事會函件

背景

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114,842,400元)。

土地收回協議

日期 : 二零二四年十二月二十三日

訂約方 : (i) 大連金日君健樂園
(ii) 地方當局

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。被收回土地於二零零五年二月由大連金日君健樂園以人民幣71,800,000元的收購成本收購，其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，於最後實際可行日期，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。

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。

董事會函件

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114,842,400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9,482,400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35,822,400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34,768,800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34,768,800元）。

於最後實際可行日期，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（相當於約港幣9,482,400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，於最後實際可行日期，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；

董事會函件

- (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。

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保健項目，本集團已申請將土地用途更改為商業用地。然而，於最後實際可行日期，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約10年。於最後實際可行日期，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，本公司願意就土地收回與大連市地方政府合作。

董事會函件

經計及：

- (i) 在不久的將來，本集團成功申請變更上述被收回土地用途的可能性極低，這限制了發展潛力，以致被收回土地不大可能長期維持其價值；
- (ii) 目前中國房地產市場不景氣，以致本集團很難找到願意提供比地方當局現時提供的支付條款更佳且價格比被收回土地之補償款金額更高的買家。此外，被收回土地的潛在開發成本高昂，加上在當前的市場環境下出售物業困難重重，為被收回土地尋求其他用途可能導致更多潛在損失。因此，就於二零二四年三月三十一日被收回土地的經審核賬面淨值人民幣1.72億元而言，補償款人民幣1.09億元的大幅折讓反映了當前的市場狀況以及與長期持有被收回土地相關的風險；及
- (iii) 土地收回之所得款項可提供額外現金流量及改善目前面臨現金流量緊張的本集團之營運資金狀況，本集團收到補償款後可通過提供必要的流動資金來降低債務水平及減少融資成本，從而解決目前的財務問題，並最終促進本集團的長期穩定發展，

土地收回為本集團的一項戰略決策，旨在保障本公司利益，以應對當前的市場情況及財務壓力。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，土地收回協議（包括補償款金額及補償款支付條款）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。

董事會函件

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	於二零二四年 三月三十一日		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
		之市值 (人民幣千元)	開發階段				
大連沙河口區(大連 沙河口區項目)	綜合	47,680	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	將予開發	1,273,050	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	自二零三零年起	是
重慶北培區(重慶 賽洛城項目)#	住宅	26,250	已竣工待售	266,149	35,333	自二零二五年 第一季度起	是
大連甘井子區(大連 鑾築項目)#	住宅	56,000	已竣工待售	168,900	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二零三零年起的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，本通函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

董事會函件

自本集團物業投資分類之收益縮減，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。

土地收回之財務影響及所得款項之用途

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114,842,400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。於最後實際可行日期，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（相當於約港幣9,482,400元）並將於本公司財務報表中確認為現金及銀行結餘，及補償款餘額人民幣100,000,000元（相當於約港幣105,360,000元）將於本公司財務報表中記錄為其他應收款。

於完成前，被收回土地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於本集團其他收入及收益內確認。於完成後，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。

股東應注意，上文所示之財務影響僅供參考，因完成而產生的實際損益金額將根據本公司於完成時的財務狀況進行評估並將予審核，最終於本公司之綜合財務報表中予以確認。

董事會函件

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。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。

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。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二五年三月六日（星期四）下午二時三十分假座香港上環文咸東街35-45B號2樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

董事會函件

隨函附上於股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟在任何情況下不得遲於二零二五年三月四日(星期二)下午二時三十分(香港時間)交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身或通過網上(如適用)出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

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。

批准土地收回協議之決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將自二零二五年三月三日(星期一)至二零二五年三月六日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格出席股東特別大會並於會上投票，務請未登記股份持有人確保所有過戶文件連同相關股票不遲於二零二五年二月二十八日(星期五)下午四時正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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

推薦建議

董事認為，土地收回協議之條款及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立及屬公平合理，且土地收回符合本公司及股東之整體利益。

因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准土地收回協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

董事會函件

其他資料

亦請閣下垂注本通函各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
江鳴
謹啟

二零二五年二月十四日

* 僅供識別

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止財政年度及截至二零二四年九月三十日止六個月之財務資料披露於下列文件內，該等文件刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.coastal.com.cn)。本公司刊載於聯交所網站之年報及中期報告之快速鏈接載列如下。本集團截至二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止財政年度經審計發出無保留意見之財務資料。

- 於二零二二年七月二十八日刊發的本集團截至二零二二年三月三十一日止年度的年報(第59至150頁)，可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072800466_c.pdf供查閱
- 於二零二三年七月二十八日刊發的本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的年報(第60至148頁)，可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0728/2023072800754_c.pdf供查閱
- 於二零二四年七月二十六日刊發的本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的年報(第60至154頁)，可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0726/2024072601350_c.pdf供查閱
- 於二零二四年十二月二十四日刊發的本集團截至二零二四年九月三十日止六個月的中期報告(第5至27頁)，可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1224/2024122400228_c.pdf供查閱

2. 債務聲明

借款

於二零二四年十二月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借款約為港幣2.344億元，均為有抵押及擔保之銀行及其他借款。本集團之銀行借款及融資以質押資產(包括土地及樓宇、投資物業、使用權資產、本公司及若干附屬公司之公司擔保、第三方的公司擔保及主要股東的個人擔保及資產)作抵押。本集團的其他借款以質押資產(包括以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產以及一名主要股東提供的個人擔保及資產)作抵押。

欠付一名主要股東款項

於二零二四年十二月三十一日，本集團欠付本公司一名主要股東款項金額約為港幣2.243億元，該款項為無抵押、免息及須於提出要求時償還。

負責聲明

除上文所述或本通函另有披露者外，於二零二四年十二月三十一日營業結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還之債務證券，或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何定期貸款（有抵押、無抵押、有擔保或無擔保），或屬借貸性質之任何其他借款或債務，包括銀行透支及承兌負債（一般商業票據除外）或承兌信貸或租購承擔（不論有抵押或無抵押、有擔保或無擔保）、租賃負債、任何抵押或押記，或其他重大或然負債或擔保。

以外幣列賬之金額已按於二零二四年十二月三十一日營業時間結束時之當時匯率兌換為港幣。董事並不知悉自二零二四年十二月三十一日以來本集團之債務及或然負債有任何重大變動。

3. 營運資金

於編製本集團之營運資金預測時，董事經審慎周詳查詢後認為，經計及(i)本集團內部資源；(ii)本集團可用信貸額度；及(iii)土地收回後，本集團具有充裕之營運資金以應付自本通函日期起計至少十二個月所需。本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定之相關確認。

4. 重大不利變動

董事已確認，於最後實際可行日期，自二零二四年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日）以來本集團之財務或營運狀況並無重大不利變動。

5. 財務及營運前景

截至二零二四年三月三十一日止財政年度（「二零二四財政年度」），本集團錄得收入港幣420萬元，而截至二零二三年三月三十一日止財政年度（「二零二三財政年度」）則為港幣2.114億元。於二零二四財政年度，本集團錄得除稅前虧損為港幣14.751億元，而二零二三財政年度則為除稅前虧損港幣4.792億元。本公司擁有人應佔二零二四財政年度虧損為港幣13.995億元，而二零二三財政年度則為虧損港幣4.265億元。

於二零二四財政年度，本集團錄得合約銷售額為港幣40萬元（二零二三年：港幣1,950萬元），總建築面積則約為84平方米（二零二三年：6,000平方米）。該合約銷售額包括來自一個發展項目之合約銷售額港幣40萬元（二零二三年：港幣150萬元），本集團於該發展項目中擁有的權益為35%（二零二三年：35%），且本集團為其項目經理。該發展項目之相應建築面積約為2,500平方米（二零二三年：400平方米）。

儘管隨著於二零二三年年初COVID-19限制逐步放寬，中國的業務活動逐漸復甦，但由於全球經濟前景疲弱且充滿不確定性，整體業務環境仍充滿挑戰。中央政府繼續積極監管宏觀經濟以及推出多項經濟政策及措施以支持中國房地產市場及激活資本市場，以及改善不同行業的業務環境。在該等積極因素推動下，中國經濟整體呈現好轉的跡象，儘管消費者信心依然保持謹慎及房地產行業於短期內仍處於調整週期。本集團將審慎關注房地產市場的前景及展望，並適時抓住投資機會。

面對行業挑戰，本集團將一如既往地根據政府政策指向制定業務策略，堅定不移地履行本集團之使命和企業責任。

展望未來，作為一項持續的業務活動及作為補充低成本土地儲備的一種方式，本集團將繼續謹慎物色機會參與城市舊村落或舊廠房及工廠重建，以補充其物業組合。就業務發展而言，本集團亦將尋找可使本集團於未來數年受益的不同發展商機。於二零二四年三月十九日，本公司已於香港註冊成立全資附屬公司沿海人工智能實業應用有限公司（「沿海人工智能實業應用」）。沿海人工智能實業應用將主要從事人工智能相關項目，是本集團目前處於初始研發階段的新業務分類。本集團將使用其自有資金開發該新業務板塊，而新業務板塊的開發結果仍存在不確定性。詳情載於本公司日期為二零二四年三月十九日之公佈。

6. 完成後之本集團之管理層討論及分析

完成後之本集團於截至二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止財政年度以及截至二零二四年九月三十日止六個月之管理層討論及分析載列如下。就本通函而言，有關完成後之本集團之財務數據源自本公司於截至二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止財政年度以及截至二零二四年九月三十日止六個月之綜合財務報表。

本集團主要從事物業開發及物業投資。

截至二零二二年三月三十一日止年度

A. 營運及財務回顧

業務回顧

收入

於截至二零二二年三月三十一日止財政年度（「二零二二財政年度」），本集團產生收入港幣670萬元，其中約港幣460萬元及港幣210萬元分別來自於中國的投資物業的租金收入及物業銷售。

市場及行業發展及分類業績

本集團物業發展業務的業務策略乃為境內中高檔市場開發優質住宅小區。

物業發展

於二零二二財政年度，本集團來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣210萬元，較截至二零二一年三月三十一日止財政年度（「二零二一財政年度」）之港幣1.247億元減少約98%，而本集團交付之總建築面積亦減少。本集團於二零二二財政年度之物業銷售收入主要來自銷售過往年度已完成的發展項目的存貨，即鞍山沿海新天地項目、鞍山智慧新城及大連鑾築項目。

物業投資

於二零二二財政年度，本集團來自物業的租金收入由二零二一財政年度之港幣490萬元略微減少至港幣460萬元。該減少主要是由於用作租賃用途的建築面積減少所致。

本公司擁有人應佔虧損

於二零二二財政年度，由於已回收利息開支及其他利息收入，本集團因而錄得其他收入約港幣9,600萬元。此外，本集團產生港幣11.845億元的行政費用、財務成本及其他開支，並錄得本公司股權持有人應佔虧損約港幣10.338億元，乃主要由於所產生的收入及其他收入無法承擔所產生的行政及其他開支。

財政資源及流動資金

於二零二二年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣2.512億元（二零二一年：港幣1.763億元）。於二零二二年三月三十一日，本集團之借款淨額（即付息之銀行及其他借款減現金及銀行結餘及附抵押銀行存款）約為港幣12.811億元（二零二一年：港幣24.574億元）。負債淨額與總權益比率（以借款淨額佔本集團總權益的百分比表示）由二零二一財政年度的57%減少約19%至37%。該重大改善乃由於於二零二二財政年度內償還貸款結餘約港幣20.62億元。

外匯風險

本集團的業務主要位於中國，因此其大部分收入與支出均以人民幣計值。過去幾年人民幣兌港幣及美元的匯率一直相當穩定。本集團之營運亦不會受到匯率波動之過度影響，因為本集團所有重大資產（主要為物業發展項目）均位於中國境內，將為本集團帶來人民幣收入。除若干銀行及其他借款以美元或港幣計值外，本集團大部分負債以人民幣計值。因此，董事預期於可見之將來並無任何外幣兌人民幣匯率之波動會對本集團之營運造成重大不利影響。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層持續監控本集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

資產抵押

於二零二二年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為港幣41.522億元（二零二一年：港幣36.855億元）之若干資產（包括土地及樓宇、投資物業、使用權資產、日後收購土地使用權之按金及銀行存款以及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產）、本公司及若干附屬公司作出之公司擔保、本公司一名主要股東作出之個人擔保及擔保股息作抵押。

或然負債

於二零二二年三月三十一日，本集團並無任何或然負債（二零二一年：無）。

資本結構

於二零二二年三月三十一日，本公司之股本僅為普通股。

僱員及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，本集團在中國及香港約有70名僱員（二零二一年：85名僱員）。於二零二二財政年度，有關僱員成本（包括董事薪酬及若干裁員成本）約為港幣4,800萬元（二零二一年：港幣5,750萬元）。僱員之薪酬乃基於僱員之工作表現、技能及經驗以及現時之行業慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，本集團亦向其僱員提供其他福利，包括強制性公積金、醫療保險及房屋津貼。

B. 附屬公司及聯營公司之重大收購事項及出售事項

於截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團概無有關附屬公司、聯營公司及合資企業之重大收購事項或出售事項。

C. 重大投資

於截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資。

D. 資本負債率

本集團資本負債率由借款總額除以總資產計算。於二零二二年三月三十一日，本集團的資本負債率約為21%。

E. 流動資金風險管理

流動資金風險管理之最終責任由董事承擔，而董事已制訂合適之流動資金風險管理框架，用以管理本集團之短期、中期及長期融資及流動資金管理需要。本集團乃透過維持充足營運資金及持續監控預測及實際現金流量來管理流動資金風險。

本集團依賴銀行及其他借款作為流動資金主要來源。本集團透過指定團隊密切監控貸款契約資金需求及其遵規情況，以及盡早與貸款人進行磋商再融資安排或於到期日前尋求新的融資渠道，從而管理其銀行及其他借款之到期情況。

F. 資金及財政政策

本集團管理資本以確保本集團內各實體均可持續經營，同時透過使債務及權益達致優化平衡，為股東謀求最大回報。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團之資本結構包括債務淨額，當中包括銀行及其他借款、附抵押銀行存款以及現金及銀行結餘，並主要以人民幣計值。於二零二二年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款總額為港幣16.319億元，其中港幣9,860萬元為固定利率借款及餘下部分為浮動利率借款。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層持續監控本集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

董事定期檢討資本結構。作為此檢討之一部分，董事考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據董事之推薦意見，本集團將透過派付股息、發行新股以及發行新債務或贖回現有債務平衡整體資本結構。

截至二零二三年三月三十一日止年度

A. 營運及財務回顧

業務回顧

收入

於截至二零二三年三月三十一日止財政年度（「二零二三財政年度」），本集團產生收入港幣2.114億元，其中約港幣430萬元及港幣2.071億元分別來自於中國的投資物業的租金收入及物業銷售。

市場及行業發展及分類業績

本集團物業發展業務的業務策略乃為境內中高檔市場開發優質住宅小區。

物業發展

於二零二三財政年度，本集團來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣2.071億元，較二零二二財政年度之港幣210萬元增加約96.83%，而本集團交付之總建築面積亦增加。本集團於二零二三財政年度之物業銷售收入主要來自銷售過往年度已完成的雞西賽洛城的存貨。

物業投資

於二零二三財政年度，本集團來自物業的租金收入由二零二二財政年度之港幣460萬元略微減少至港幣430萬元。該減少主要是由於用作租賃用途的建築面積減少所致。

本公司擁有人應佔虧損

於二零二三財政年度，由於撥回其他應付款及銀行利息收入，本集團因而錄得其他收入約港幣1,730萬元。此外，本集團產生港幣4.434億元的行政費用、財務成本及其他開支並錄得本公司股權持有人應佔虧損約港幣4.990億元，乃主要由於所產生的收入及其他收入無法承擔所產生的行政及其他開支。

財政資源及流動資金

於二零二三年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣1.567億元(二零二二年：港幣2.512億元)。於二零二三年三月三十一日，本集團之借款淨額(即付息之銀行及其他借款減現金及銀行結餘及附抵押銀行存款)約為港幣12.386億元(二零二二年：港幣12.811億元)。負債淨額與總權益比率(以借款淨額佔本集團總權益的百分比表示)由二零二二財政年度的37%增加約8%至45%。該重大改善乃由於於二零二三財政年度內僅償還銀行及其他借款約港幣2.075億元，而於二零二二財政年度內則償還銀行及其他借款約港幣20.62億元。

外匯風險

本集團的業務主要位於中國，因此其大部分收入與支出均以人民幣計值。過去幾年人民幣兌港幣及美元的匯率一直相當穩定。本集團之營運亦不會受到匯率波動之過度影響，因為本集團所有重大資產(主要為物業發展項目)均位於中國境內，將為本集團帶來人民幣收入。除若干銀行及其他借款以美元或港幣計值外，本集團大部分負債以人民幣計值。因此，董事預期於可見之將來並無任何外幣兌人民幣匯率之波動會對本集團之營運造成重大不利影響。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層持續監控本集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

資產抵押

於二零二三年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為港幣39.10億元(二零二二年：港幣41.522億元)之若干資產(包括土地及樓宇、投資物業、使用權資產、日後收購土地使用權之按金及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產)、本公司一名主要股東作出之個人擔保及資產以及本公司、若干附屬公司及第三方作出的公司擔保作抵押。

或然負債

於二零二三年三月三十一日，本集團並無任何或然負債(二零二二年：無)。

資本結構

於二零二三年三月三十一日，本公司之股本僅為普通股。

僱員及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，本集團在中國及香港約有41名僱員（二零二二年：70名僱員）。於二零二三財政年度，有關僱員成本（包括董事薪酬及若干裁員成本）約為港幣3,580萬元（二零二二年：港幣4,800萬元）。僱員之薪酬乃基於僱員之工作表現、技能及經驗以及現時之行業慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，本集團亦向其僱員提供其他福利，包括強制性公積金、醫療保險及房屋津貼。

B. 附屬公司及聯營公司之重大收購事項及出售事項

於二零二二年十二月二日，本集團與裕海及珠海沿海訂立補充協議（「補充協議」），據此，(a)本公司將出售而裕海將收購珠海沿海66.67%的股權，代價為人民幣120,000,000元，並促使以代價人民幣760,000,000元向珠海沿海轉讓本公司授出之股東貸款；(b)珠海沿海66.67%的股權及有關股東貸款之總代價將由裕海以下列方式支付：(a)以代價人民幣350,000,000元向本公司轉讓上海沿商投資管理有限公司的全部股權；(b)以代價人民幣360,000,000元向本公司轉讓瀋陽中廣北方影視城有限公司的全部股權；及(c)以現金向本公司支付人民幣170,000,000元。於二零二三年三月三十一日，補充協議項下擬進行之交易尚未完成。補充協議項下擬進行之交易詳情載於本公司日期為二零二二年十二月二十三日之公佈及本公司日期為二零二三年九月二十九日之通函。

C. 重大投資

於截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資。

D. 資本負債率

本集團資本負債率由借款總額除以總資產計算。於二零二三年三月三十一日，本集團的資本負債率約為21%。

E. 流動資金風險管理

流動資金風險管理之最終責任由董事承擔，而董事已制訂合適之流動資金風險管理框架，用以管理本集團之短期、中期及長期融資及流動資金管理需要。本集團乃透過維持充足營運資金及持續監控預測及實際現金流量來管理流動資金風險。

本集團依賴銀行及其他借款作為流動資金主要來源。本集團透過指定團隊密切監控貸款契約資金需求及其遵規情況，以及盡早與貸款人進行磋商再融資安排或於到期日前尋求新的融資渠道，從而管理其銀行及其他借款之到期情況。

F. 資金及財政政策

本集團管理資本以確保本集團內各實體均可持續經營，同時透過使債務及權益達致優化平衡，為股東謀求最大回報。

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團之資本結構包括債務淨額，當中包括銀行及其他借款、附抵押銀行存款以及現金及銀行結餘，並主要以人民幣計值。於二零二三年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款總額為港幣13.962億元，其中港幣7,990萬元為固定利率借款及餘下部分為浮動利率借款。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層持續監控本集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

董事定期檢討資本結構。作為此檢討之一部分，董事考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據董事之推薦意見，本集團將透過派付股息、發行新股以及發行新債務或贖回現有債務平衡整體資本結構。

截至二零二四年三月三十一日止年度

A. 營運及財務回顧

業務回顧

收入

於截至二零二四年三月三十一日止財政年度（「二零二四財政年度」），本集團產生收入港幣420萬元，其中約港幣380萬元及港幣40萬元分別來自於中國的投資物業的租金收入及物業銷售。

市場及行業發展及分類業績

本集團物業發展業務的業務策略乃為境內中高檔市場開發優質住宅小區。

物業發展

於二零二四財政年度，本集團來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣40萬元，較二零二三財政年度之港幣2.071億元減少約100%，而本集團交付之總建築面積亦減少。本集團於二零二四財政年度之物業銷售收入主要來自銷售過往年度已完成的發展項目的存貨，即大連鑾築項目。

物業投資

於二零二四財政年度，本集團來自物業的租金收入由二零二三財政年度之港幣430萬元略微減少至港幣380萬元。該減少主要是由於人民幣兌港幣貶值所致。

本公司擁有人應佔虧損

於二零二四財政年度，由於撥回其他應付款及銀行利息收入，本集團因而錄得其他收入約港幣2.902億元。此外，本集團產生行政費用、財務成本及其他開支港幣1.147億元並錄得本公司股權持有人應佔虧損約港幣14.748億元，乃主要由於所產生的收入及其他收入無法承擔所產生的行政及其他開支。

財政資源及流動資金

於二零二四年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣900萬元(二零二三年：港幣1.567億元)。於二零二四年三月三十一日，本集團之借款淨額(即付息之銀行及其他借款減現金及銀行結餘及附抵押銀行存款)約為港幣2.580億元(二零二三年：港幣12.386億元)。負債淨額與總權益比率(以借款淨額佔本集團總權益的百分比表示)由二零二三財政年度的45%減少約24%至21%。該重大改善乃由於於二零二四財政年度償還銀行及其他借款約港幣2.326億元所致。

外匯風險

本集團的業務主要位於中國，因此其大部分收入與支出均以人民幣計值。過去幾年人民幣兌港幣及美元的匯率一直相當穩定。本集團之營運亦不會受到匯率波動之過度影響，因為本集團所有重大資產(主要為物業發展項目)均位於中國境內，將為本集團帶來人民幣收入。除若干銀行及其他借款以美元或港幣計值外，本集團大部分負債以人民幣計值。因此，董事預期於可見之將來並無任何外幣兌人民幣匯率之波動會對本集團之營運造成重大不利影響。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層持續監控本集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

資產抵押

於二零二四年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為港幣2.532億元(二零二三年：港幣39.10億元)之若干資產(包括土地及樓宇、投資物業、使用權資產、日後收購土地使用權之按金及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產)、本公司一名主要股東作出之個人擔保及資產以及本公司、若干附屬公司及第三方作出的公司擔保作抵押。

或然負債

於二零二四年三月三十一日，本集團並無任何或然負債(二零二三年：無)。

資本結構

於二零二四年三月三十一日，本公司之股本僅為普通股。

僱員及薪酬政策

於二零二四年三月三十一日，本集團在中國及香港有約46名僱員（二零二三年：41名僱員）。於二零二四財政年度，有關僱員成本（包括董事薪酬及若干裁員成本）約為港幣1,966萬元（二零二三年：港幣3,580萬元）。僱員之薪酬乃基於僱員之工作表現、技能及經驗以及現時之行業慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，本集團亦提供其他福利給僱員，包括強制性公積金、醫療保險及房屋津貼。

B. 附屬公司及聯營公司之重大收購事項及出售事項

日期為二零二二年十二月二日之補充協議項下擬進行之交易於截至二零二四年三月三十一日止年度完成，據此，本集團有條件同意出售，而獨立第三方有條件同意收購珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司66.67%的股權，代價為人民幣120,000,000元，並促使以代價人民幣760,000,000元轉讓股東貸款。補充協議項下擬進行之交易詳情載於本公司日期為二零二二年十二月二十三日之公佈及本公司日期為二零二三年九月二十九日之通函。

C. 重大投資

於截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資。

D. 資本負債率

本集團資本負債率由借款總額除以總資產計算。於二零二四年三月三十一日，本集團的資本負債率約為16%。

E. 流動資金風險管理

流動資金風險管理之最終責任由董事承擔，而董事已制訂合適之流動資金風險管理框架，用以管理本集團之短期、中期及長期融資及流動資金管理需要。本集團乃透過維持充足營運資金及持續監控預測及實際現金流量來管理流動資金風險。本集團依賴銀行及其他借款作為流動資金主要來源。本集團透過指定團隊密切監控貸款契約資金需求及其遵規情況，以及盡早與貸款人進行磋商再融資安排或於到期日前尋求新的融資渠道，從而管理其銀行及其他借款之到期情況。

F. 資金及財政政策

本集團管理資本以確保本集團內各實體均可持續經營，同時透過使債務及權益達致優化平衡，為股東謀求最大回報。

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團之資本結構包括債務淨額，當中包括銀行及其他借款、附抵押銀行存款以及現金及銀行結餘，並主要以人民幣計值。於二零二四年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款總額為港幣2.671億元，其中港幣1.721億元為固定利率借款及餘下部分為浮動利率借款。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層持續監控本集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

董事定期檢討資本結構。作為此檢討之一部分，董事考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據董事之推薦意見，本集團將透過派付股息、發行新股以及發行新債務或贖回現有債務平衡整體資本結構。

截至二零二四年九月三十日止六個月

A. 營運及財務回顧

業務回顧

收入

於截至二零二四年九月三十日止六個月（「二零二四年六個月」），本集團產生收入港幣160萬元且全部來自於中國的投資物業的租金收入。

市場及行業發展及分類業績

本集團物業發展業務的業務策略乃為境內中高檔市場開發優質住宅小區。

物業發展

於二零二四年六個月，本集團來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣零元，較截至二零二三年九月三十日止六個月（「二零二三年六個月」）之港幣10萬元有所減少，而本集團交付之總建築面積亦減少。

物業投資

於二零二四年六個月，本集團來自物業的租金收入由二零二三年六個月之港幣190萬元略微減少至港幣160萬元。該減少主要是由於人民幣兌港幣貶值所致。

本公司擁有人應佔虧損

於二零二四年六個月，由於以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產的股息收入及銀行利息收入，本集團因而錄得其他收入約港幣410萬元。此外，本集團產生行政費用、財務成本及其他開支港幣1.099億元並錄得本公司股權持有人應佔虧損約港幣1.063億元，乃主要由於所產生的收入及其他收入無法承擔所產生的行政及其他開支。

財政資源及流動資金

於二零二四年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣270萬元(二零二四年三月三十一日：港幣900萬元)。於二零二四年九月三十日，本集團之借款淨額(即付息之銀行及其他借款減現金及銀行結餘及附抵押銀行存款)約為港幣2.417億元(二零二四年三月三十一日：港幣2.580億元)。負債淨額與總權益比率(以借款淨額佔本集團總權益的百分比表示)由二零二四財政年度的21%減少約1%至20%。該重大改善乃由於於二零二四財政年度償還銀行及其他借款約港幣1.05億元所致。

外匯風險

本集團的業務主要位於中國，因此其大部分收入與支出均以人民幣計值。過去幾年人民幣兌港幣及美元的匯率一直相當穩定。本集團之營運亦不會受到匯率波動之過度影響，因為本集團所有重大資產(主要為物業發展項目)均位於中國境內，將為本集團帶來人民幣收入。除若干銀行及其他借款以美元或港幣計值外，本集團大部分負債以人民幣計值。因此，董事預期於可見之將來並無任何外幣兌人民幣匯率之波動會對本集團之營運造成重大不利影響。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層持續監控本集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

資產抵押

於二零二四年九月三十日，本集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為港幣2.525億元(二零二四年三月三十一日：港幣2.532億元)之若干資產(包括土地及樓宇、投資物業、使用權資產、日後收購土地使用權之按金及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產)、本公司一名主要股東作出之個人擔保及資產以及本公司、若干附屬公司及第三方作出的公司擔保作抵押。

或然負債

於二零二四年九月三十日，本集團並無任何或然負債(二零二四年三月三十一日：無)。

資本結構

於二零二四年九月三十日，本公司之股本僅為普通股。

僱員及薪酬政策

於二零二四年九月三十日，本集團在中國及香港有約82名僱員(二零二三年六個月：40名僱員)。於二零二四年六個月，有關僱員成本(包括董事薪酬及若干裁員成本)約為港幣1,210萬元(二零二三年六個月：港幣1,030萬元)。僱員之薪酬乃基於僱員之工作表現、技能及經驗以及現時之行業慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，本集團亦提供其他福利給僱員，包括強制性公積金、醫療保險及房屋津貼。

B. 附屬公司及聯營公司之重大收購事項及出售事項

於二零二四年三月二十七日(聯交所交易時段後)，豐盈環球投資有限公司(本公司之全資附屬公司，為賣方)與梁曉東先生(為買方)訂立股份轉讓協議(「股份轉讓協議」)，據此，豐盈環球投資有限公司已有條件同意出售，而梁曉東先生已有條件同意以總代價港幣10,000元收購啟豐發展有限公司之一股已發行股份(相當於啟豐發展有限公司之已發行股份總數)。完成於二零二四年八月十五日發生。股份轉讓協議項下擬進行之交易詳情載於本公司日期為二零二四年四月十八日之公佈及本公司日期為二零二四年七月二十六日之通函。

C. 重大投資

於截至二零二四年九月三十日止年度，本集團並無任何重大投資。

D. 資本負債率

本集團資本負債率由借款總額除以總資產計算。於二零二四年九月三十日，本集團的資本負債率約為14%。

E. 流動資金風險管理

流動資金風險管理之最終責任由董事承擔，而董事已制訂合適之流動資金風險管理框架，用以管理本集團之短期、中期及長期融資及流動資金管理需要。本集團乃透過維持充足營運資金及持續監控預測及實際現金流量來管理流動資金風險。本集團依賴銀行及其他借款作為流動資金主要來源。本集團透過指定團隊密切監控貸款契約資金需求及其遵規情況，以及盡早與貸款人進行磋商再融資安排或於到期日前尋求新的融資渠道，從而管理其銀行及其他借款之到期情況。

F. 資金及財政政策

本集團管理資本以確保本集團內各實體均可持續經營，同時透過使債務及權益達致優化平衡，為股東謀求最大回報。

截至二零二四年九月三十日止年度，本集團之資本結構包括債務淨額，當中包括銀行及其他借款、附抵押銀行存款以及現金及銀行結餘，並主要以人民幣計值。於二零二四年九月三十日，本集團之銀行及其他借款總額為港幣2.445億元，其中港幣1.589億元為固定利率借款及餘下部分為浮動利率借款。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層持續監控本集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

董事定期檢討資本結構。作為此檢討之一部分，董事考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據董事之推薦意見，本集團將透過派付股息、發行新股以及發行新債務或贖回現有債務平衡整體資本結構。

G. 未來重大投資或資本資產計劃

於最後實際可行日期，本集團並無重大投資或資本資產計劃。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對被收回土地於二零二四年十二月三十一日之價值之意見而出具的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

敬啟者：

有關：位於中國遼寧省大連市金州區友誼街道龍王廟村的一幅土地

指示、目的及估值日期

吾等遵照沿海綠色家園有限公司*（稱為「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的指示，對位於中華人民共和國（「中國」）之題述物業（詳情載於估值報告內）（「該物業」）進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零二四年十二月三十一日（「估值日期」）之市值的意見。

市值的定義

吾等對該物業之估值乃指其市值，根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二四年版），市值的定義為「資產或負債經適當的市場營銷後，在自願買賣方雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況（例如非典型融資、售後租回安排、任何與出售有關的人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可獲得的任何價值因素）所引致的估價升跌。

在對該物業進行估值時，吾等乃遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二四年版）所載規定。

在吾等對位於中國的該物業的估值過程中，吾等倚賴 貴集團及其法律顧問嘉源律師事務所所提供之有關該物業業權之資料及建議。吾等乃基於該物業擁有人於獲批土地使用年期到期前之整段期間擁有該物業之可強制執行的所有權，並可自由且不受干預地使用、佔用或轉讓該物業而編製估值。

吾等的估值並無考慮該物業的任何押記、抵押或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業並無任何繁重性質的產權負擔、限制及支出而可能影響其價值。

對於位於中國之該物業，其業權狀況及獲授之主要證書、批文及許可證（均參考 貴集團所提供之資料）載於估值報告之附註。

估值方法

對位於中國之該物業進行估值時，吾等已採用市場比較法，方法為參考相關市場可用的可比銷售證據。

市場比較法屬於一種市場主導方法，能夠顯示買家在市場上就有關物業可能支付的價格水平，因此在理論上是最佳的物業估值方法。然而，此方法在應用方面有所局限，尤其在有關物業交易較少及物業性質不一致之時。市場比較法是一種通過將待評估的物業與近期易手的其他可資比較物業進行直接比較之估值方法。有關物業通常位於該物業可比的周邊區域或其他市場。然而，鑒於有關物業的複雜性，對任何可能影響就所考慮物業可能達成的價格的定性及定量之差異，通常需作出適當的調整。相關市場上擁有充足的交易，因此市場比較法對於評估該物業的價值乃屬合適的方法。

資料來源

吾等估值時，相當依賴 貴集團就該物業的業權向吾等提供之資料。吾等已接納 貴集團所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇之憑證、佔用詳情、地盤及建築面積以及所有其他相關事項之意見。

估值報告所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供之資料而定，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等所獲對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關位於中國之該物業業權之文件摘錄，惟並無進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何修訂。吾等亦無法確定位於中國之該物業之業權，故依賴 貴集團所提供之意見及 貴集團之法律顧問就該物業所編製之中國法律意見。

實地視察

吾等的估值師已視察該物業的外部。吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地調查，以確定土壤狀況及設施等是否適合用作任何未來發展。吾等乃基於該等方面均令人滿意且施工期間概不會產生任何意外成本或延誤之假設而編製估值。除另有指明外，吾等未能進行實地測量，以核實該物業的佔地面積及建築面積，而吾等已假設交予吾等的文件所示面積均屬正確。

估值師姓名	職位	物業估值 經驗(年)	資格	視察日期
張廣毅先生	高級估值師	12	中國註冊房地產估價師	二零二五年一月十六日

貨幣

除另有指明外，吾等估值中所述的所有金額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港
上環
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈
17樓1712至1716室
沿海綠色家園有限公司*
列位董事 台照

為及代表
戴德梁行有限公司
估值及顧問服務部
高級董事
林淑敏

MRICS, MHKIS, R.P.S. (GP)
謹啟

二零二五年二月十四日

附註：林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量組）。林女士於大中華地區及多個海外國家之專業物業估值領域及諮詢服務方面擁有超過30年經驗。林女士具備充足的當前市場知識，並具備勝任估值工作所需之技巧及理解。

估值報告

貴集團於中國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值
位於中國遼寧省 大連市金州區 友誼街道 龍王廟村的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積為 246,091.00平方米的土地。 該物業的直屬地區為大連市郊 區，以村莊及山丘為主，配套有 公共設施。 據 貴集團告知，其擬於該物業 上發展一間療養院，規劃總建築 面積約為123,045.50平方米。 該物業乃按作醫療用途的土地使 用權持有，將於二零五五年二月 十七日到期。	於估值日期，該物業為 裸地。	人民幣 132,000,000元 (人民幣一億三千 貳佰萬元整)

附註：

- 根據大連市金州區人民政府於二零零五年二月二十七日發出的《國有土地使用權證》第(2005)0621003號，位於大連市金州區友誼街道龍王廟村的該物業(地盤面積為246,091.00平方米)的土地使用權已歸屬於大連金日君健樂園作醫療用途，將於二零五五年二月十七日到期。
- 根據遼寧省大連市金州區規劃和國土資源局(「出讓方」)與大連金日君健樂園(「受讓方」)於二零零五年二月十八日訂立的《國有土地使用權出讓合約》第2005-027號，出讓方已將該物業的土地使用權出讓予受讓方，詳情如下：—

位置	：	金州區友誼街道龍王廟村
出讓地盤面積	：	246,091.00平方米
容積率	：	0.50
用途	：	療養院
土地使用年期	：	50年
土地溢價	：	人民幣1,968,728元

- (3) 根據日期為二零一七年十一月二十八日的營業執照第91210213759931660R號，大連金日君健樂園於二零零五年二月十八日成立。
- (4) 吾等已收到 貴集團中國法律顧問出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證乃屬有效、合法及可強制執行；
- (b) 大連金日君健樂園為該物業的合法土地使用者，已取得該物業的國有土地使用權證；及
- (c) 大連金日君健樂園有權自由使用、出租、轉讓及出售該物業的不動產權。
- (5) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及獲授之主要批文及許可證如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合約	有
營業執照	有

- (6) 在對該物業進行估值時，吾等採用了市場比較法，方法為參考相關市場上可用的可比土地銷售證據。

吾等參考了同一地區的多宗土地銷售交易，該等土地銷售交易於地盤面積層面的單價介於約每平方米人民幣545元至每平方米人民幣705元之間。

所收集到的詳盡土地銷售證據清單如下所示：

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
地區	金州區	金州區	金州區
地址	臨港工業區南10號路	鑄造園6-1號	金石灘街道
土地用途	科研	教育	教育
交易日期	二零二三年三月三十一日	二零二三年五月十二日	二零二四年十月三十日
交易價	人民幣25,980,000元	人民幣22,530,000元	人民幣63,850,000元
地盤面積	39,868.40平方米	41,329.00平方米	90,564.00平方米
地盤面積單價	每平方米人民幣652元	每平方米人民幣545元	每平方米人民幣705元

在作出主要假設時，吾等已考慮適當調整及分析以反映該物業與可資比較物業在多個方面的差異(包括但不限於位置、面積、樓層及其他物理特徵)。調整以「倘該物業較可資比較物業優質，租金則予以上調」或「倘該物業不如可資比較物業或較為遜色，租金則予以下調」為一般依據。

在吾等進行估值時作出以下調整：

就面積而言，該物業的地盤面積遠大於三個可資比較物業的地盤面積。一般而言，面積較大的物業可取得較低的單位價格。因此，三個可資比較物業的地盤面積單位價格予以下調。

可比項目編號	調整因素	所作調整
1號可比項目	地盤面積大小	-20%
2號可比項目	地盤面積大小	-16%
3號可比項目	地盤面積大小	-10%

經過吾等進行適當調整後，三個可資比較物業均佔有相同比重。因此，吾等對該物業採取的地盤面積平均單價為約每平方米人民幣537元。

通過採取此單價(每平方米人民幣537元)及乘以該物業的地盤面積(246,091平方米)，吾等認為該物業的市值約為人民幣132,000,000元。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完整，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，以致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事及主要行政人員於本公司之權益

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8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文，彼等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，須記入於該條所述之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據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：

(i) 於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

董事姓名	附註	實益擁有人	持有股份或相關股份數目、身份及權益性質	
			於受控制法團權益	佔本公司已發行股本之百分比
江鳴先生	(a)	-	153,126,197 (L)	36.93%
林振新先生	(a)	372,000 (L)	153,126,197 (L)	37.02%
童新華女士		504,000 (L)	-	0.12%

L: 好倉

附註：

- (a) 153,126,197股股份由Coastal International Holdings Limited（「CIH」）實益擁有，而該公司之附投票權之已發行股本由下列人士持有：江鳴先生持有59.14%、林振新先生持有3.30%及天地投資有限公司（其所有附投票權之已發行股本由江鳴先生持有）持有21.42%。該153,126,197股股份合共佔本公司已發行股本約36.93%。江鳴先生及林振新先生為CIH之董事。

於二零二四年十一月二十一日，CIH（作為押記人）對其持有的153,126,197股股份以Salubrious Group Limited（「Salubrious」）（作為承押人）為受益人進行股份押記，以擔保日期為二零二四年十一月二十一日及（其中包括）CIH及Salubrious就提供予CIH港幣7,000,000元的定期貸款融資（「融資」）訂立的融資協議。因此，根據證券及期貨條例，Salubrious及其實益擁有人被當作於CIH持有的153,126,197股股份中擁有擔保權益。

(ii) 於本公司相聯法團股份之權益

董事姓名	附註	實益擁有人	持有股份數目、身份及權益性質	
			於受控制法團權益	佔本公司已發行股本之百分比
江鳴先生	(a)	5,914 (L)		CIH之59.14%
			2,142 (L)	CIH之21.42%
林振新先生	(a)	330 (L)	-	CIH之3.30%

L: 好倉

附註：

- (a) 於二零二四年十一月二十一日，江鳴先生及林振新先生（其中包括）作為押記人就彼等各自持有的本公司相聯法團股份訂立股份押記，即CIH以Salubrious（作為承押人）為受益人作為融資的擔保人。因此，根據證券及期貨條例，Salubrious及其實益擁有人被當作於江鳴先生及林振新先生各自持有的CIH股份中擁有擔保權益。

除本通函所披露者外，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分部之規定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，彼等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，須記入於該條所述之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無擔任公司董事或僱員之董事於股份或相關股份中擁有或被視為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及聯交所披露之權益或淡倉。

3. 競爭性權益

於最後實際可行日期，就董事所知，各董事或彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭或與本集團產生或可能產生任何其他利益衝突之業務中擁有任何權益。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

5. 董事或專家於資產／合約之權益及其他權益

於最後實際可行日期，(a)概無董事於本集團任何成員公司訂立且於最後實際可行日期仍然生效，並且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益，(b)除本通函所披露者外，自二零二四年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期)以來，概無董事或名列本附錄「7.專家及同意」一節的專家於任何資產(由本集團任何成員公司已收購、出售或租賃給本集團任何成員公司或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租賃給本集團任何成員公司)中直接或間接擁有任何權益。

6. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中所訂立之合約)：

- (i) 豐盈環球投資有限公司(作為賣方)與梁曉東先生(作為買方)訂立日期為二零二四年三月二十七日之股份轉讓協議，據此，豐盈環球投資有限公司已有條件同意出售，而梁曉東先生已同意以總代價港幣10,000元收購啟豐發展有限公司的一股已發行股份(相當於啟豐發展有限公司之已發行股份總數)；及
- (ii) 土地收回協議。

7. 專家及同意

以下為提供本通函所載意見或建議的專家或專業顧問(「專家」)的資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，專家已就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載格式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，專家於完成後概無擁有本集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購於完成後本集團任何成員公司證券之任何權利(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，自二零二四年三月三十一日(即本公司最近期經審核財務報表之編製日期)以來，專家於完成後概無於本集團任何成員公司已或擬收購、出售或租賃給本集團任何成員公司的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知亦無任何本公司或其任何附屬公司尚未完結或面臨威脅或針對本公司或其任何附屬公司之重大訴訟、仲裁或索償。

9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港主要營業地點位於香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本公司之公司秘書為鄭榮波先生，其為香港會計師公會及英國特許會計師公會會員。

- (e) 如有歧義，應以本通函之英文本為準。

10. 展示文件

下列文件之副本將由本通函日期起直至股東特別大會日期（包括當日）不少於14日期間內於本公司網站(www.coastal.com.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登：

- (a) 本附錄「專家及同意」一段所述之同意函件；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約；及
- (c) 被收回土地的估值報告，全文載於本通函附錄二。

股東特別大會通告

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)

茲通告沿海綠色家園有限公司*（「本公司」）謹訂於二零二五年三月六日（星期四）下午二時三十分假座香港上環文咸東街35-45B號2樓舉行股東特別大會（「大會」），藉以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案（除另有說明外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二五年二月十四日之通函（「通函」）所界定者具有相同涵義）：

普通決議案

1. 「動議

- a. 謹此批准、確認及追認大連金普新區自然資源局及大連金日君健樂園就（其中包括）收回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）所訂立日期為二零二四年十二月二十三日之土地收回協議（經日期為二零二五年一月十日之補充協議補充及修訂）（其註有「A」字樣之副本已於大會上提呈並由大會主席簽署以資識別）及其項下擬進行之交易；及
- b. 謹此授權董事代表本公司及以本公司名義按其全權酌情認為就執行、落實土地收回協議及其項下擬進行之交易及使之生效而言或與其相關屬必要、合宜或權宜之情況下，簽立一切有關文件、文據及協議以及作出一切有關行動、事宜及事項，並同意就土地收回協議之條款作出彼等全權酌情認為屬必要或合宜之變動以及謹此批准、確認及追認董事已作出之一切有關行動及事項、已簽立之一切有關文件及已採取之一切有關步驟。」

承董事會命
沿海綠色家園有限公司*
主席
江鳴

香港，二零二五年二月十四日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

於香港之主要營業地點：

香港
干諾道中200號
信德中心
招商局大廈
17樓1712-16室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東均有權委任一位或以上受委代表代其出席股東特別大會，並根據本公司之公司細則之條文投票。受委代表無須為本公司股東，但須親身出席股東特別大會以代表該股東。如委任一位以上受委代表，則須註明各有關受委代表所代表之股份數目與類別。
2. 務請閣下盡快按照隨附之代表委任表格上印列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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟在任何情況下不得遲於二零二五年三月四日(星期二)下午二時三十分(香港時間)交回，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身或通過網上(如適用)出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，委任受委代表之文件將被視為已撤銷論。
3. 如屬本公司之聯名股份持有人，則任何一位該等持有人均可就該等股份親身或透過受委代表於股東特別大會上投票，猶如其為唯一有權投票之持有人，惟如親身或透過受委代表出席股東特別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。
4. 為釐定本公司股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將自二零二五年三月三日(星期一)至二零二五年三月六日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間不會辦理股份過戶登記手續。所有本公司股份過戶文件連同相關股票，須不遲於二零二五年二月二十八日(星期五)下午四時正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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。
5. 倘於股東特別大會當日上午八時三十分後任何時間，八號或以上颱風信號、「黑色」暴雨警告信號或「超強颱風後的極端情況」生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站<http://www.coastal.com.cn/>及聯交所網站www.hkexnews.hk刊發公佈，以通知股東重新安排之大會日期、時間及地點。