

香港交易及結算所有限公司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。

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：01124)

主要交易

協議

於二零一五年四月十四日（交易時段後），本公司全資附屬公司沿海中國及深圳創智信與高盛順鑫、北京美樂紅及中洲華遠（彼等均為獨立第三方）訂立協議，內容有關沿海中國收購銷售資本，總代價為人民幣602,700,000元（相當於約746,840,000港元）。

上市規則之含義

根據上市規則第十四章，收購事項及過往收購事項構成本公司之主要交易，故此須遵守上市規則第十四章項下之公佈及股東批准之規定。根據上市規則，本公司將於本公佈日期的15個營業日內在切實可行的情況下儘快向股東寄發通函，當中載有（其中包括）收購事項之詳情。

於二零一四年三月十日，沿海中國與中洲華遠訂立協議，據此，中洲華遠同意於二零一四年三月十日至二零一五年六月九日期間協調及協助沿海中國或其聯營公司(i)按不超過人民幣340,000,000元之代價收購目標公司之45%已繳足註冊資本；或(ii)按將予協定之代價收購目標公司45%以上已繳足註冊資本，且本集團已向中洲華遠支付可退還按金人民幣281,040,000元（相當於約348,253,000港元），擬用於收購事項。按金乃基於收購目標公司45%已繳足註冊資本之最高代價人民幣340,000,000元（相當於約421,314,000港元）扣減過往收購事項之代價人民幣37,000,000元（相當於約45,849,000港元）而釐定。倘中洲華遠未能協調收購目標公司之41%已繳足註冊資本，中洲華遠須向沿海中國償還按金（連同按10%之年利率計算之利息）。

中洲華遠獨立於目標公司及其股東，且與彼等並無關連。由於中洲華遠已建立協助沿海中國進行收購及與目標公司進行任何必要的磋商相關的關係網絡，沿海中國已與中洲華遠訂立相關協議。由於該類交易一般涉及長期磋商，中洲華遠要求本集團於開始磋商時支付按金。

於二零一四年四月一日，本公司全資附屬公司上海沿商與獨立第三方北京華資訂立協議，以按代價人民幣37,000,000元（相當於約45,849,000港元）收購目標公司4%之已繳足註冊資本。過往收購事項於二零一四年四月完成。

於二零一四年七月二十五日，本公司全資附屬公司深圳創智信與上海沿商訂立協議，以按代價人民幣37,000,000元（相當於約45,849,000港元）收購目標公司4%之已繳足註冊資本。有關轉讓於二零一四年七月完成。

董事會宣佈，於二零一五年四月十四日（交易時段後），本公司全資附屬公司沿海中國及深圳創智信與高盛順鑫、北京美樂紅及中洲華遠（彼等均為獨立第三方）訂立協議，內容有關沿海中國收購銷售資本，總代價為人民幣602,700,000元（相當於約746,840,000港元）。

協議

日期： 二零一五年四月十四日（交易時段後）

訂約方： (1) 高盛順鑫；及
北京美樂紅（作為賣方）；
(2) 深圳創智信（作為買方）；
(3) 沿海中國；
(4) 中洲華遠（作為協調人）

就董事所深知及全悉，(i)高盛順鑫主要從事提供投資管理；(ii)北京美樂紅為一間於中國成立之有限公司，主要從事提供投資管理；及(iii)中洲華遠為一間於中國成立之有限公司，主要從事提供投資管理及諮詢。

董事經作出一切合理查詢後就彼等所深知、全悉及確信，賣方、中洲華遠及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

深圳創智信為一間於中國成立之有限公司，其為本公司全資附屬公司，主要從事投資控股。

沿海中國為一間於中國成立之有限公司，其為本公司全資附屬公司，主要從事投資控股。

將予收購之資產

根據協議，深圳創智信須收購銷售資本（即目標公司之81%股權），向北京美樂紅收購41%之股權及向高盛順鑫收購40%之股權。

代價

買賣銷售資本之應付代價為人民幣602,700,000元（相當於約746,840,000港元）。

代價以下列方式支付：

- 1) 人民幣281,040,000元（相當於約348,253,000港元）由本集團於二零一四年四月以現金支付予中洲華遠作為可退還按金，將於完成後用於支付部分代價；及
- 2) 代價餘額須由深圳創智信於協議日期後九個月內以現金支付予賣方。

收購事項之代價乃按公平磋商後經參考目標公司於二零一四年十二月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣460,450,000元及土地之估值盈餘人民幣293,231,000元（於二零一四年十二月三十一日土地之初始估值人民幣892,000,000元與土地未經審核賬面淨值人民幣598,769,000元之差額）並計及任何未付地價而釐定。初始估值乃採用直接比較法而作出。估值溢價相當於土地未經審核賬面淨值之約49%。

董事認為收購事項之條款及條件屬公平合理，屬一般商業條款並符合本公司及股東之整體利益。

代價將由本集團以其內部資源及／或貸款融資支付。

條件

完成須待下列條件達成後方可落實：

- (a) 股東於股東特別大會通過普通決議案，批准協議及其項下擬進行之交易；
- (b) 目標公司已就收購事項取得所有必要之同意及批准；及
- (c) 取得土地的所有土地使用權證。

倘上述條件未能於二零一五年十二月三十一日或之前（或訂約方可能書面協定之其他日期）達成，協議將會失效，而按金（連同按10%之年利率計算之利息）將會悉數退還予本集團，且概無協議訂約方須向另一方負上任何進一步責任，惟任何先前違約者（如有）除外。

完成

將於協議項下之先決條件獲達成後30個曆日內完成。

目標公司之資料

目標公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事物業發展。目標公司之主要資產為位於中國黑龍江雞西市之六幅土地，乃於二零一二年自當地政府購得，總地盤面積約為215,611平方米，作住宅用途為期70年，而作商業用途則為期40年。

目標公司須於地盤面積約為43,943平方米之土地上建設建築面積為150,490平方米之經濟適用房。已獲得該經濟適用房地塊的土地使用權。土地目前處於拆建階段。

目標公司已就總地盤面積約為61,700平方米的兩幅土地取得土地使用權，作住宅用途。由於須自當地政府取得上述批准，目標公司正就總地盤面積約為153,911平方米作住宅用途之餘下四幅土地申請土地使用權，取得餘下四幅土地之土地使用權須待支付地價之最終款項人民幣46,000,000元（相當於約57,001,000港元）後方可落實。支付尚未償還之地價並無最後期限。誠如本公司中國法律顧問所告知，儘管目標公司尚未取得餘下四幅土地之土地使用權，但一旦目標公司向當地政府支付地價之最終款項，目標公司就取得該等土地使用權並無重大法律障礙。目標公司密切監察開發進度及將於發出一期發展項目之預售許可（藉此物業開始預售）後向當地政府支付地價之最終款項。目標公司將發展項目一期之預售所得款項用於支付最終款項。目標公司已獲授發展項目一期之規劃許可證及建設許可證。預期餘下四幅土地之土地使用權將於二零一五年下半年授予目標公司。

於本公佈日期，北京美樂紅、高盛順鑫、劉藝春及深圳創智信分別擁有目標公司之42%、40%、14%及4%權益。

目標公司根據中國公認會計準則編製之截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度之財務資料載列如下：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣千元)
除稅前虧損	9,802,000	16,238,000
除稅後虧損	9,802,000	16,238,000
資產淨值	460,450,000	470,836,000

完成後，目標公司將成為本集團擁有85%權益之非全資附屬公司。

收購事項之理由及裨益

本集團主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理服務。

本集團之發展項目位於北京及上海以及鞍山、重慶、大連、東莞、佛山、瀋陽及武漢等多個一線及二線城市。本集團推行為中國境內中高檔市場開發優質住宅小區之業務策略。收購事項乃屬收益性質，於本集團日常及一般業務過程中進行。收購事項將擴大本集團於中國東北地區之物業發展組合，此舉符合本集團維持土地組合地域分佈多元化之策略。土地擬將分三期進行開發，以發展為一個估計總建築面積約為679,568平方米之住宅發展項目，其中建築面積150,490平方米乃為當地政府無償建設經濟適用房。預期第一期可於二零一五年下半年進行預售，而完整發展項目預期將於二零一七年竣工。一期總建築面積為176,960平方米，包括建築面積為150,490平方米之經濟適用房。預期一期（建築面積為26,470平方米）預售之所得款項約為人民幣300,000,000元（相當於約371,747,000港元）。預期發展項目之建築工程將由銀行借款及預售住宅單位之所得款提供資金。

經計及上文所述，董事認為收購事項之條款及條件為正常商業條款，誠屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之含義

根據上市規則第十四章，收購事項及過往收購事項構成本公司之主要交易，故此須遵守上市規則第十四章項下之公佈及股東批准之規定。董事經作出一切合理查詢後就彼等所深知、全悉及確信，概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，或須於批准收購事項之股東大會上放棄投票。

根據上市規則，本公司將於本公佈日期的15個營業日內在切實可行的情況下儘快向股東寄發通函，當中載有（其中包括）收購事項之詳情。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列用詞具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購銷售資本
「協議」	指	賣方與深圳創智信於二零一五年四月十四日就收購事項訂立之協議
「北京華資」	指	北京華資國信投資管理有限公司，一家於中國成立之有限公司

「北京美樂紅」	指	北京美樂紅投資顧問有限公司，一家於中國成立之有限公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行於正常營業時間一般開門營業之日(星期六、星期日及公眾假期除外)
「沿海中國」	指	沿海地產投資(中國)有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「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	根據協議之條款完成收購事項
「按金」	指	可退還按金人民幣281,040,000元(相當於約348,253,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「高盛順鑫」	指	晉中市高盛順鑫投資企業(有限合夥)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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深知、全悉及確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」	指	位於中國黑龍江雞西市之六幅土地，總地盤面積約為215,611平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「過往收購事項」	指	上海沿商自北京華資收購目標公司之4%已繳足註冊股本
「銷售資本」	指	目標公司之81%已繳足註冊資本

「股東特別大會」	指	就批准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
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份持有人
「上海沿商」	指	上海沿商投資管理有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「深圳創智信」	指	深圳創智信投資管理有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	恒祥房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限公司
「估值師」	指	獨立估值師戴德梁行有限公司
「賣方」	指	高盛順鑫及北京美樂紅
「中洲華遠」	指	北京中洲華遠專案投資管理有限公司，一家於中國成立之有限公司
「建築面積」	指	建築面積
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	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0.807元兌1港元之概約匯率兌換為港元。

承董事會命
沿海綠色家園有限公司
主席
江鳴

香港，二零一五年四月十四日

於本公佈日期，董事會之成員為江鳴先生、陶林先生、蔡少斌先生及王紅梅女士（均為執行董事）；陸繼強先生及戴敬明先生（均為非執行董事）；陳嘯天先生、黃繼昌先生及楊建剛先生（均為獨立非執行董事）。

* 僅供識別