

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：1124)

非常重大出售
交出土地

協議

於二零二一年八月九日，恒祥開發及沿海中國（各自為本公司之附屬公司）與雞西市人民政府及雞西雞冠（各自為獨立第三方）訂立協議，據此恒祥開發須向雞西市人民政府交出土地及雞西市人民政府就土地應付的補償金額應全額抵銷回購協議項下恒祥開發及沿海中國應付予雞西雞冠的回購金額。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關交出土地的一項或多項適用百分比率高於75%，交出土地構成本公司的非常重大出售事項，故根據上市規則第14章，須遵守通知、公佈及股東批准的規定。

* 僅供識別

本公司管理層認為，向中國政府機構交出土地將被視為根據法院命令強制出售物業，不會構成上市規則第14章項下的「交易」，因此，交出土地之協議僅作內部入賬，猶如毋須根據上市規則第14章披露一般。本公司基於無心之失，未有適時遵守上市規則之規定及時披露交出土地的事宜。

本公司謹此致歉及刊發本公佈以提供有關交易的詳情。為避免將來發生任何類似延誤並加強本集團內部監控程序，本公司將(i)審閱及監管本集團法律及監管合規程序及內部監控，以確保本公司所有現時及將來交易全面遵守上市規則；(ii)向本公司所有董事，高級管理層及相關人員提供類似交易程序的書面指引，其中包括要求在進行類似交易之前事先通知一位執行董事及本公司公司秘書；及(iii)向本公司董事，高級管理層及本公司相關人員提供進一步培訓，以便彼等更深入理解上市規則之規定並及時識別本集團任何潛在交易。

寄發通函

一份載有(其中包括)(i)有關協議及其項下土地的進一步資料；及(ii)有關土地的獨立估值報告；(iii)召開股東特別大會的通告；及(iv)上市規則規定的其他資料的通函，將根據上市規則於二零二二年一月三日或之前寄發予股東。

背景

茲提述本公司日期為二零一五年四月十四日的公佈及本公司日期為二零一五年六月三十日的通函，內容有關收購事項。

於二零一五年四月十四日，本公司全資附屬公司沿海中國及深圳創智信與獨立第三方高盛順鑫、北京美樂紅及中洲華遠訂立收購協議，內容有關沿海中國收購恒祥開發之81%已繳足註冊資本，總代價為人民幣602,700,000元（相當於約724,486,000港元）。

恒祥開發為一間於中國成立之有限公司，主要從事物業發展。於完成前，恒祥開發的主要資產包括該土地及位於中國黑龍江雞西市之兩幅土地，乃於二零一二年從當地政府購得，總地盤面積約為215,611平方米，作為住宅用途限期為70年，而作為商業用途限期則為40年。

該土地及其他兩幅土地最初擬分三期進行開發，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，其中建築面積約139,450平方米乃當地政府指定為建設經濟適用房。最初預期第一期可於二零一五年下半年進行預售，而整個發展項目預期將於二零一七年竣工。

作為土地開發的其中一項條件，恒祥開發須於地盤面積約為61,700平方米之兩幅土地上建設建築面積約為139,450平方米之經濟適用房且恒祥開發將有權獲得銷售該等地盤上經濟適用房及商業用途配套樓宇之所得款項。收購事項完成後，鑒於(i)經濟適用房的竣工有利於當地政府的居民安置計劃；及(ii)本集團沒有足夠的財務資源同時進行經濟適用房的建設工程及土地的開發，因為這將涉及本集團的大量資本開支及對本集團的現金流構成壓力，本集團的首要任務是先著力建設經濟適用房，然後繼續開發土地。截至二零一七年四月，收購事項完成之前已獲得該經濟適用房地塊的土地使用權且恒祥開發已完成約102,100平方米的經濟適用房。

為加快居民安置進度，於二零一七年四月二十一日，雞西雞冠、恒祥開發及沿海中國訂立回購協議，據此，各方同意由雞西雞冠自恒祥開發接管剩餘經濟適用房的建設工程。作為一家國有企業，雞西雞冠隨後將向雞西市人民政府尋求總額約為人民幣200,000,000元（相當於約240,414,000港元）的資金援助，為相關項目提供資金。根據回購協議，恒祥開發及沿海中國同意於雞西雞冠完成相關建設工程後就剩餘經濟適用房向雞西雞冠支付回購金額。

該土地由四幅土地組成，總地盤面積約為153,911平方米，作住宅用途。於完成前，恒祥開發已全額支付土地1及土地2之地價，總額約為人民幣49,641,000元（相當於約59,672,000港元）並取得土地使用權。截至協議日期，恒祥開發已於土地1上完成建築面積約29,000平方米的建設（總建築面積約為100,121平方米）及於土地2上完成建築面積約64,000平方米的建設（總建築面積約為138,297平方米）。自二零一九年底起，恒祥開發於土地1及土地2上的建設工程已停工，這主要是由於雞西市房地產市場形勢不斷惡化。由於雞西市經濟不景氣，自二零一八年以來雞西市的房地產需求減少。前幾年未售出的房存量積壓導致雞西市房地產供應充足，超出有限的房地產需求，導致房地產平均售價下降及房地產市場銷售疲軟。倘本集團繼續進行相關建設工程，將產生大量建設成本，但房地產銷售放緩及利潤率低的前景可能對本集團的現金流構成壓力。在該等情況下，董事會認為暫停土地1及土地2上的建設工程符合本集團的利益。由於尚未支付地價及未取得土地使用權，恒祥開發僅開始土地3及土地4的前期施工工作。

自二零一五年收購事項完成以來，本集團對土地開發的投資總額約為人民幣101,620,000元（相當於約122,154,000港元）。

就雞西市不斷惡化的房地產市場形勢而言，雞西市是位於黑龍江東部的煤炭資源型五線城市。經過多年開採，雞西市煤炭資源枯竭，導致經濟下滑，而城市發展仍處於過渡期。雞西市的經濟形勢對其房地產市場產生了不利影響。根據雞西市政府運營的房地產交易統計平台（「平台」）公開的房地產交易記錄，(i)二零一八年及二零一九年雞西市的房地產銷售總建築面積分別為約138,100平方米及約181,844平方米；(ii)二零一八年及二零一九年房地產的平均售價分別為每平方米約人民幣3,150元及約人民幣3,432元；(iii)二零一八年及二零一九年的銷售金額分別為約人民幣434,980,000元及約人民幣624,140,000元。儘管二零一八年及二零一九年房地產銷售總建築面積及房地產平均售價呈上升趨勢，但董事會認為雞西市的房地產市場形勢仍然不利。根據平台上可獲得的信息，二零二零年及二零二一年雞西市的房地產平均售價均非常接近各年的建設成本且據說二零二零年的房地產市場統計數據與二零一九年的統計數據非常相似。因此，董事會認為，二零二零年及二零二一年房地產市場持續不利。經考慮以上所述，董事會認為開發該土地不具商業可行性且本集團應將其資源集中於將為本集團帶來較高預期回報率的其他物業發展項目。

除土地開發進度緩慢及雞西市房地產市場形勢不斷惡化外，本集團的財務狀況亦是本公司決定是否與雞西市人民政府及雞西雞冠就交出土地進行磋商考慮的因素之一。就本集團目前的財務狀況而言，本集團於截至二零二一年三月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔本年度虧損為281,028,000港元，而去年則為虧損336,784,000港元。過去兩個財政年度，本集團一直虧損。此外，新冠肺炎疫情爆發以及近期若干知名中國房地產開發商出現的信貸危機對中國房地產行業產生了不利影響。本集團的建設及銷售進度可能面臨短期波動及挑戰。於截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團錄得收入3,496,000港元，較去年同期之34,787,000港元減少約90%。其中，於截至二零二一年九月三十日止六個月，來自物業銷售之已確認銷售收入為1,152,000港元，較去年同期之32,529,000港元減少約96%。於二零二一年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘為341,788,000港元。鑒於本集團目前的財務狀況，董事會認為降低流動資金風險對本集團至關重要。交出土地將使本集團減少其現金流出人民幣224,000,000元（相當於約269,263,000港元），即回購協議項下的回購金額（土地開發相應進行情況下的進一步建設成本要求除外），從而改善本集團的流動資金水平。

經考慮(其中包括)土地開發長期延遲及進展緩慢、雞西市不斷惡化的房地產市場情況及本集團因其目前的財務狀況而於完成該項目所面臨的挑戰,相關方於二零二一年就交出土地進行了磋商。根據雞西市人民政府的建議,雞西市人民政府僅要求本集團交出土地,但本集團仍有權享有其於經濟適用房的所有權益。此外,雞西市人民政府願意承擔本集團就相關房地產開發項目產生的部分負債,主要包括(i)剩餘經濟適用房的建設成本,即回購金額;(ii)恒祥開發就土地的早期開發應付的未繳稅款(「未繳稅款」)約人民幣50,000,000元(相當於約60,103,000港元)。另一方面,本集團亦已就可能出售土地接洽兩名潛在的買家(均為獨立房地產發展商),但上述潛在買家提供的建議條款較雞西市人民政府的建議對本集團而言較為不利。根據上述潛在買家提出的建議,本集團須將其於土地及經濟適用房的所有權益轉讓予上述潛在買家。作為回報,上述潛在買家僅願意承擔本集團就相關房地產開發項目產生的回購金額的負債,但不承擔未繳稅款。鑒於以上所述,本集團決定向雞西市人民政府交出土地,而不會將土地轉讓予其他潛在買家。

於二零二一年八月九日,恒祥開發及沿海中國(各自為本公司之附屬公司)與雞西市人民政府及雞西雞冠(各自為獨立第三方)訂立協議,據此恒祥開發須向雞西市人民政府交出土地及雞西市人民政府就土地應付的補償金額應全額抵銷回購協議項下恒祥開發及沿海中國應付予雞西雞冠的回購金額。協議詳情載列於下:

協議

日期: 二零二一年八月九日

訂約方: (1) 雞西市人民政府;
(2) 恒祥開發;

(3) 沿海中國；及

(4) 雞西雞冠。

董事經作出一切合理查詢後就彼等所知、所悉及所信，(i)雞西市人民政府為一間中國政府機構；及(ii)雞西雞冠為一間國有企業及主要從事城市建設、投資及管理；(iii)雞西雞冠由中國政府機構雞西物管公司擁有99%的權益；及(iv)雞西市人民政府、雞西雞冠及彼等各自之最終實益擁有人為獨立第三方。

恒祥開發為一間於中國成立之有限公司，其為本公司之附屬公司，主要從事物業發展。

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。

交出土地

根據協議，恒祥開發須向雞西市人民政府交出土地及雞西市人民政府就土地應付的補償金額應全額抵銷回購協議項下恒祥開發及沿海中國應付予雞西雞冠的回購金額。

補償金額

補償金額人民幣224,000,000元(相當於約269,263,000港元)乃由雞西市人民政府、恒祥開發、沿海中國及雞西雞冠經公平磋商後釐定及參考於完成日期之土地賬面值約人民幣563,602,000元(相當於約677,487,000港元)。

獨立估值師採用直接比較法編製的土地及經濟適用房於二零二一年三月三十一日的估值約為人民幣948,000,000元(相當於約1,139,560,000港元)。經本公司與獨立估值師進一步討論後，本公司獲悉土地的估值約為人民幣909,000,000元(相當於約1,092,679,000港元，而經濟適用房的估值約為人民幣39,000,000元(相當於約46,881,000港元)。

補償金額較土地賬面值折讓約60.26%。董事認為，補償金額的大幅折讓歸因於(i)土地開發的長期延遲及進展緩慢；(ii)鑑於本集團的財務狀況，本集團於該土地上完成住宅開發所需大額投資及所面臨的挑戰及(iii)雞西市惡化的房地產市場情況。綜上所述，董事認為補償金額屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

完成

於二零二一年八月十八日完成且補償金額已全額抵銷回購金額。

有關土地之資料

土地位於中國黑龍江雞西市，總地盤面積約為153,911平方米，作住宅用途。土地及其他兩幅土地最初擬分三期進行開發，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，其中建築面積約139,450平方米乃當地政府指定為建設經濟適用房。最初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。

於完成前，恒祥開發已全額支付土地1及土地2之地價並取得土地使用權。於協議日期，恒祥開發已於土地1上完成建築面積約29,000平方米的建設（總建築面積約為100,121平方米）及於土地2上完成建築面積約64,000平方米的建設（總建築面積約為138,297平方米）。自二零一九年底起，恒祥開發於土地1及土地2上的建設工程已停工。由於尚未支付地價及未取得土地使用權，恒祥開發僅開始土地3及土地4的前期施工工作。截至完成日期，土地的賬面值約為人民幣563,602,000元（相當於約677,487,000港元）。

交出土地之理由及裨益

本公司為投資控股公司且其附屬公司主要從事物業發展、物業投資、提供項目管理以及項目投資服務。

本集團於截至二零二一年三月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔本年度虧損為281,028,000港元，而去年則為虧損336,784,000港元。鑒於本集團目前的財務狀況、土地開發長期延遲及進展緩慢及雞西市惡化的房地產市場情況，董事認為交出土地以將資源集中於其他物業發展項目將為本集團帶來較高的預期回報率。

經考慮以上所述，董事認為交出土地之條款及條件屬一般商業條款並且公平合理，交出土地符合本公司及股東之整體利益。

交出土地之潛在財務影響

本集團預期交出土地將錄得虧損約人民幣339,602,000元（相當於約408,224,000港元）。該虧損乃基於補償金額與完成日期之土地賬面淨值之間的差額估計約人民幣563,602,000元（相當於約677,487,000港元）。鑒於回購金額已全額抵銷補償金額，本集團將不會獲取任何因交出土地而產生的所得款項。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關交出土地的一項或多項適用百分比率高於75%，交出土地構成本公司的非常重大出售事項，故根據上市規則第14章，須遵守通知、公佈及股東批准的規定。

倘協議於股東特別大會上被股東否決都不會對交出土地產生任何影響，因交出土地已於二零二一年八月十八日發生並完成。

本公司管理層認為，向中國政府機構交出土地將被視為根據法院命令強制出售物業，不會構成上市規則第14章項下的「交易」，因此，交出土地之協議僅作內部入賬，猶如毋須根據上市規則第14章披露一般。本公司基於無心之失，未有適時遵守上市規則之規定及時披露交出土地的事宜。

本公司謹此致歉及刊發本公佈以提供有關交易的詳情。為避免將來發生任何類似延誤並加強本集團內部監控程序，本公司將(i)審閱及監管本集團法律及監管合規程序及內部監控，以確保本公司所有現時及將來交易全面遵守上市規則；(ii)向本公司所有董事，高級管理層及相關人員提供類似交易程序的書面指引，其中包括要求在進行類似交易之前事先通知一位執行董事及本公司公司秘書；及(iii)向本公司董事，高級管理層及本公司相關人員提供進一步培訓，以便彼等更深入理解上市規則之規定並及時識別本集團任何潛在交易。

寄發通函

一份載有(其中包括)(i)有關協議及其項下土地的進一步資料；及(ii)有關土地的獨立估值報告；(iii)召開股東特別大會的通告；及(iv)上市規則規定的其他資料的通函，將根據上市規則於二零二二年一月三日或之前寄發予股東。

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	收購恒祥開發之81%已繳足註冊資本
「收購協議」	指	沿海中國、深圳創智信、高盛順鑫、北京美樂紅及中洲華遠就收購事項訂立的日期為二零一五年四月十四日之協議
「經濟適用房」	指	恒祥開發及雞西雞冠於位於中國黑龍江雞西市地盤面積約為61,700平方米的兩幅土地上建設的總建築面積約為139,450平方米的經濟適用房
「協議」	指	雞西市人民政府、恒祥開發、沿海中國及雞西雞冠就交出土地訂立的日期為二零二一年八月九日之協議
「北京美樂紅」	指	北京美樂紅投資顧問有限公司，一間於中國成立之有限公司
「董事會」	指	董事會
「沿海中國」	指	沿海地產投資(中國)有限公司，一間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，一間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

「補償金額」	指	協議項下雞西市人民政府就交出土地應付之補償金額人民幣224,000,000元(相當於約269,263,000港元)
「完成」	指	根據協議之條款完成交出土地
「完成日期」	指	完成日期
「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)，一間於中國成立之有限合夥企業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒祥開發」	指	恒祥房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接附屬公司
「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
「雞西雞冠」	指	雞西市雞冠區鵬程城市建設投資有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為國有企業

「雞西市人民政府」	指	黑龍江省雞西市人民政府，一間中國政府機構
「土地」	指	土地1、土地2、土地3及土地4的統稱
「土地1」	指	位於中國黑龍江雞西市的地塊，總地盤面積約為31,447平方米
「土地2」	指	位於中國黑龍江雞西市的地塊，總地盤面積約為43,883平方米
「土地3」	指	位於中國黑龍江雞西市的地塊，總地盤面積約為39,595平方米
「土地4」	指	位於中國黑龍江雞西市的地塊，總地盤面積約為38,986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
「剩餘經濟適用房」	指	雞西雞冠根據回購協議於位於中國黑龍江雞西市地盤面積約為61,700平方米的兩幅土地上建設的總建築面積約為37,350平方米的剩餘經濟適用房
「回購協議」	指	雞西雞冠、恒祥開發及沿海中國就建設及開發剩餘經濟適用房之安排訂立的日期為二零一七年四月二十一日之協議

「回購金額」	指	人民幣224,000,000元（相當於約269,263,000港元），即恒祥開發及沿海中國根據回購協議應付予雞西雞冠的代價
「股東特別大會」	指	就股東考慮及酌情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
「深圳創智信」	指	深圳創智信投資管理有限公司，一間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
「交出土地」	指	恒祥開發根據協議向雞西市人民政府交出土地
「中洲華遠」	指	北京中洲華遠專案投資管理有限公司，一間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

* 僅供識別

就本公佈而言，除非另有指明，否則人民幣乃按人民幣0.8319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，二零二一年十二月十日

於本公佈日期，董事會之成員為江鳴先生、夏向龍先生、李霆博士及林振新先生（均為執行董事）；朱國強先生及邱貴忠先生（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）。