

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)

**(1)非常重大收購事項及
非常重大出售事項；及
(2)恢復買賣**

補充協議

茲提述本公司日期為二零一八年一月二十三日、二零一八年四月十九日、二零一八年四月三十日及二零一八年五月十七日的公佈，以及本公司日期為二零一八年四月三十日的通函，當中載有(其中包括)本公司宣佈本公司與裕海於二零一八年一月十三日就出售恒華集團有限公司的全部股權訂立出售協議。

於二零二二年十二月二日(交易時段後)，本公司、裕海及珠海沿海訂立補充協議。根據補充協議，本公司有條件同意出售，而裕海有條件同意收購出售權益(即珠海沿海66.67%的股權)，代價為人民幣120,000,000元(相當於約港幣130,435,000元)，並促使以代價人民幣760,000,000元(相當於約港幣826,087,000元)轉讓股東貸款。

* 僅供識別

總代價人民幣880,000,000元(相當於約港幣956,522,000元)將由裕海以下列方式支付：(1)以代價人民幣350,000,000元(相當於約港幣380,435,000元)向本公司轉讓上海沿商的全部股權；(2)以代價人民幣360,000,000元(相當於約港幣391,304,000元)向本公司轉讓瀋陽中廣的全部股權；及(3)以現金支付人民幣170,000,000元(相當於約港幣184,783,000元)。

於完成後，本集團將不再擁有珠海沿海的任何權益，而珠海沿海將不再為本公司之直接非全資附屬公司。珠海沿海的財務資料將不再併入本集團之綜合財務報表內。

於完成後，上海沿商及瀋陽中廣各自將成為本公司之直接全資附屬公司，且上海沿商及瀋陽中廣的財務資料將併入本公司之財務報表內。

上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率高於100%，故收購事項構成本公司的非常重大收購事項及根據上市規則第14章，收購事項須遵守申報、公佈及股東批准的規定。

由於出售事項之一項或多項適用百分比率高於75%，故出售事項構成本公司的非常重大出售事項及根據上市規則第14章，出售事項須遵守申報、公佈及股東批准的規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會以供股東考慮及酌情批准補充協議。

由於需要額外時間落實將載入通函的若干資料，根據上市規則，本公司預期於二零二三年三月三十一日或之前向股東寄發一份通函，其載有(其中包括)(i)有關補充協議之進一步資料；(ii)有關收購權益之財務資料；(iii)有關出售權益之財務資料；(iv)有關上衝項目之獨立物業估值報告；(v)有關建國門外項目之獨立物業估值報告；(vi)有關蘇家屯項目之獨立物業估值報告；(vii)擬召開股東特別大會通告；及(viii)上市規則規定之其他資料。

補充協議須待(其中包括)股東批准後，方告作實。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

應本公司之要求，股份已於二零二二年十二月五日(星期一)上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零二二年十二月二十八日(星期三)上午九時正起恢復股份於聯交所買賣。

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年一月二十三日、二零一八年四月十九日、二零一八年四月三十日及二零一八年五月十七日的公佈，以及本公司日期為二零一八年四月三十日的通函，當中載有(其中包括)本公司宣佈本公司與裕海於二零一八年一月十三日就出售恒華集團有限公司的全部股權，代價約為人民幣3,800,000,000元(相當於約港幣4,130,435,000元)訂立出售協議。

背景

根據出售協議之條款及條件，上海沿商及瀋陽中廣均為恒華集團有限公司之附屬公司，而恒華集團有限公司已由本集團出售予裕海。然而，由於裕海對於出售協議所包括的若干物業估值存在爭議，因此裕海已拒絕並未能清償出售協議項下的全部代價及直至本公佈日期，出售協議項下之未償還代價結餘為人民幣908,080,000元（相當於約港幣987,044,000元）。

為清償本公司與裕海於出售協議項下的未履行責任及負債，本公司與裕海已同意訂立補充協議。於二零二二年十二月二日（交易時段後），本公司、裕海及珠海沿海訂立補充協議。根據補充協議，本公司有條件同意出售，而裕海有條件同意收購出售權益（即珠海沿海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元轉讓股東貸款。

總代價人民幣880,000,000元將由裕海以下列方式支付：(i)以代價人民幣350,000,000元向本公司轉讓上海沿商的全部股權；(ii)以代價人民幣360,000,000元向本公司轉讓瀋陽中廣的全部股權；及(iii)以現金支付人民幣170,000,000元。作為補充協議項下擬進行交易之一部分，本集團將豁免裕海於出售協議項下所結欠之未償還代價結餘總額人民幣908,080,000元。

補充協議

日期：二零二二年十二月二日

訂約方：(i) 本公司

(ii) 裕海

(iii) 珠海沿海

根據本公司、裕海及沿海綠色家園發展(武漢)有限公司(「沿海武漢」)於二零一八年五月三十日訂立的確認提名協議，本公司已提名沿海武漢為出售權益的名義股東。沿海武漢為本公司的名義股東，以信託方式持有為本公司出售權益，而本公司為出售權益的最終實益擁有人。

將予出售之資產

根據補充協議，本公司有條件同意出售，而裕海有條件同意收購出售權益(即珠海沿海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元轉讓股東貸款。

將予收購之資產

出售權益及股東貸款之總代價為人民幣880,000,000元，將由裕海以下列方式支付：
(1)以代價人民幣350,000,000元向本公司轉讓上海沿商的全部股權；(2)以代價人民幣360,000,000元向本公司轉讓瀋陽中廣的全部股權；及(3)以現金向本公司支付人民幣170,000,000元。

先決條件

補充協議須待股東就補充協議項下擬進行之交易取得所需批准後，方可生效。

估值

截至二零二二年三月三十一日，珠海沿海的上衝項目的賬面價值為人民幣2,491,932,000元，而珠海沿海於二零二二年三月三十一日的未經審核資產淨值為人民幣89,166,000元。

截至二零二一年十二月三十一日，上海沿商的建國門外項目的賬面價值為人民幣121,700,000元。

截至二零二一年十二月三十一日，瀋陽中廣的蘇家屯項目的賬面價值為人民幣279,173,000元。

有關該等項目將作出獨立物業估值報告，並將載於將寄發予股東之通函中。

出售事項之代價

買賣出售權益及股東貸款的總代價為人民幣880,000,000元（相當於約港幣956,522,000元），其中人民幣120,000,000元（相當於約港幣130,435,000元）歸於買賣出售權益，而人民幣760,000,000元（相當於約港幣826,087,000元）歸於買賣股東貸款。

出售事項之代價乃由本公司與裕海經公平磋商後釐定，並計及(a)珠海沿海之未經審核資產淨值；及(b)珠海沿海之未來前景，載於本公佈「補充協議之理由及裨益以及所得款項用途」各段。

收購事項之代價

買賣收購權益的總代價為人民幣880,000,000元(相當於約港幣956,522,000元)，其中人民幣350,000,000元(相當於約港幣380,435,000元)歸於買賣上海沿商的全部股權、人民幣360,000,000元(相當於約港幣391,304,000元)歸於買賣瀋陽中廣的全部股權，而人民幣170,000,000元(相當於約港幣184,783,000元)將由裕海以現金方式向本公司結算。

根據補充協議，裕海應付予本公司的人民幣170,000,000元將由裕海以下列方式支付：

- (i) 於珠海沿海的法定代表人變更為裕海指定人士後，銀行將向本公司發放現金人民幣50,000,000元(相當於約港幣54,348,000元)；及
- (ii) 裕海就餘下人民幣120,000,000元(相當於約港幣130,435,000元)開出12張以本公司為受益人的期票，自二零二三年一月十五日起每月每張金額為人民幣10,000,000元。

收購事項之代價乃由本公司與裕海經公平磋商後釐定，並計及(a)建國門外項目之賬面淨值；(b)蘇家屯項目之賬面淨值；及(c)訂約方對建國門外項目及蘇家屯項目未來前景之觀點，載於本公佈「補充協議之理由及裨益以及所得款項用途」各段。

完成

於完成後，本集團將不再擁有珠海沿海的任何權益，珠海沿海將不再為本公司之直接非全資附屬公司。珠海沿海的財務資料將不再併入本集團之綜合財務報表內。

於完成後，上海沿商及瀋陽中廣各自將成為本公司之直接全資附屬公司，且上海沿商及瀋陽中廣的財務資料將併入本公司之財務報表內。

補充協議之理由及裨益以及所得款項用途

訂立補充協議旨在清償本公司及裕海於出售協議項下之未履行責任及負債。自完成出售協議以來，本公司一直要求裕海立即履行其於出售協議項下之支付責任。然而，由於裕海對於出售協議所包括的若干物業估值存在爭議，因此裕海已拒絕履行其責任，而本公司與裕海自此就出售協議項下之未償還代價結餘的支付進行協商，但並未取得成功。同時，本公司已及時就提起訴訟所涉及之成功前景、成本及時間諮詢其中國法律顧問，以執行其於出售協議項下的權利及要求裕海支付出售協議項下之未償還代價結餘。於取得中國法律顧問意見及經本公司審議所涉及之成本及利益後，訴訟對本公司而言並非可行選擇，乃因其需要高額法律成本、較長時間及資源。因此，亦經考慮下文一段所載以合理價格變現出售權益價值之機會後，董事認為，訂立補充協議以清償裕海於出售協議項下的未履行責任屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

於二零一八年一月十三日，本公司與裕海訂立出售協議，內容有關出售恒華集團有限公司之全部股權，代價約為人民幣3,800,000,000元（相當於約港幣4,130,435,000元）。於本公佈日期，本公司已自裕海收取人民幣2,891,920,000元（相當於約港幣3,143,391,000元）。通過訂立補充協議，本公司及裕海尋求解決訂約方於出售協議項下之全部未履行責任。於完成後，本公司及裕海應已履行其於出售協議及補充協議項下之全部責任，及本公司將豁免裕海於出售協議項下所結欠之未償還代價結餘總額人民幣908,080,000元（相當於約港幣987,044,000元）。

鑑於中國房地產市場整體普遍籠罩著不利的市場氛圍，經考慮珠海沿海之當前業務營運及鑒於本集團對珠海沿海及上衝項目之未來前景深感憂慮後，出售事項為以合理價格變現出售權益價值之機會。珠海市香洲區城市更新局（「該局」）通過向珠海沿海發出的日期為二零二二年十一月四日之催款函，提醒珠海沿海須於二零二二年十二月四日前根據珠海沿海與該局訂立的日期為二零二二年六月十六日之執行協議（「執行協議」）就轉讓上衝項目之土地使用權訂立協議。倘珠海沿海未能根據執行協議之條款及條件履行，其應承擔違反執行協議之責任，及該局可能（其中包括）撤銷珠海沿海執行上衝項目之資格及其所有相關執照、許可及批准，並沒收珠海沿海就上衝項目支付予該局之保證金。

自本集團意識到無法再進一步向上衝項目之開發投入任何財務資源起，本集團自二零二零年以來一直積極為出售權益尋找買家，以變現其於上衝項目之投資。然而，由於中國房地產市場自二零二零年崩塌以來尚未完全復蘇，若干中國主要房地產開發商拖欠債務且難以完成項目，本集團無法尋得任何其他有意人士購買出售權益及承接上衝項目。裕海乃本集團可尋得的唯一對購買出售權益有意的人士，因此，為收回於上衝項目之投資，除了將上衝項目出售予裕海外，本集團並無其他可行選擇。

另一方面，收購事項將使本集團能擴大本集團之物業組合，此舉符合本集團維持土地組合地域分佈多元化之策略。本集團並無任何開發建國門外項目及蘇家屯項目之即時計劃，並將持有該兩個項目以作中長期資本增值之用。

於完成後，本公司將於其項目組合中保留總計10項已竣工待售或將計劃發展的物業項目，包括位於鞍山、大連、黑龍江、瀋陽、北京及重慶之住宅及商業項目。

物業項目的詳情如下：

項目名稱	位置	項目類別	開發 建築面積 平方米	於	於	項目進展	本集團 應佔權益
				二零二二年 三月三十一日 持有之 建築面積 平方米	二零二二年 三月三十一日 現況下之 市值 人民幣千元		
鞍山智慧新城	鞍山立山區	住宅	215,900	738	3,000	已竣工待售	100%
鞍山沿海新天地 項目	鞍山鐵東區	商業	28,943	16,863	136,000	已竣工待售	100%
大連沿海國際中心	大連沙河口區	綜合用途	217,200	8,163	53,600	已竣工待售	100%
大連鑒築項目	大連甘井子區	住宅	168,900	6,240	74,800	已竣工待售	100%
大連金州項目	大連金州區	醫療及衛生	123,046	123,046	182,000	待釐定*	100%
雞西賽洛城	黑龍江雞西市 雞冠區	經濟適用房	176,960	176,960 [#]	213,000	已竣工待售	86%
北京灣項目	北京昌平區	住宅	266,934	266,934 [#]	2,962,000	已竣工待售	40%
重慶賽洛城	重慶北碚區	住宅	266,149	30,637	91,100	已竣工待售	35%
蘇家屯項目	瀋陽蘇家屯區	綜合用途	1,914,900	不適用	不適用	待釐定*	100%
建國門外項目	北京朝陽區	辦公	44,900	不適用	不適用	待釐定*	65%

* 於本公佈日期，該等物業為空置。

[#] 於二零二二年三月三十一日，建築面積分別約170,962平方米及209,415平方米之雞西賽洛城項目及北京灣項目均處於預售狀態。雞西賽洛城項目及北京灣項目之合約負債分別為人民幣152,390,000元及人民幣2,245,222,000元，預計將於取得開發項目所需的全部證書後變現為收入。

憑藉補充協議項下擬進行之交易的現金流量淨額產生了積極推動作用，本集團預期將繼續對其餘下項目進行物業開發。因此，本集團預期補充協議將不會對本集團目前的業務營運造成任何重大變動。

本集團預期從補充協議項下擬進行之交易中變現之所得款項淨額約人民幣113,000,000元（相當於約港幣122,826,000元）（經扣除交易成本及出售事項之估計稅務影響），並將由本集團用作一般營運資金。

經計及上文所載訂立補充協議之理由後，董事認為補充協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響

本公司預期將因出售事項錄得虧損約人民幣88,742,000元（相當於約港幣96,459,000元），即總代價、珠海沿海之未經審核資產淨值、股東貸款之賬面值、相關交易成本及稅款之差額。上述數據僅供說明之用。有關出售事項之實際虧損將取決於所收取之所得款項淨額、收購權益之公允價值將由獨立專業估值師評估、珠海沿海於完成時之財務狀況並須經本公司獨立核數師之審閱及最終審核。

於豁免出售協議項下之未償還代價結餘人民幣908,080,000元（相當於約港幣987,044,000元）後，未償還結餘金額將悉數撇銷。

有關訂約方之資料

本公司

本公司主要從事投資控股及本集團之主要業務為物業發展、物業投資、項目管理服務及項目投資服務。

裕海

裕海為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要從事投資控股。其為禹洲集團控股有限公司之全資附屬公司，該公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其主要業務為於中國及香港從事物業開發、物業投資、物業管理以及酒店業務，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1628）。

董事經作出一切合理查詢後就彼等所知、所悉及所信，裕海及禹洲集團控股有限公司各自為獨立第三方。

珠海沿海

珠海沿海為一間於中國成立之公司，主要從事物業開發。於本公佈日期及緊接完成前，其由本公司直接擁有66.67%及由橫琴沿海創展科技有限公司（其最終實益擁有人為獨立第三方張國藝先生）擁有剩餘的33.33%。珠海沿海之唯一重大資產為上衝項目。

於緊接補充協議日期前，珠海沿海應佔兩個財政年度之未經審核淨虧損（除稅前及除稅後以及扣除非經常性項目後）如下：—

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	概約	概約
	(未經審核)	(未經審核)
淨虧損(除稅前)	5,510	1,765
淨虧損(除稅後)	5,510	1,765

於二零二二年三月三十一日，珠海沿海之未經審核資產淨值為人民幣89,166,000元。

有關收購權益之資料

上海沿商

上海沿商為一間於中國成立之有限公司，主要從事物業開發及投資控股。上海沿商之重大資產為建國門外項目及北京天倫寰宇投資管理有限公司（一間於中國成立之不活動有限公司）之65%股權。

於緊接補充協議日期前，上海沿商應佔兩個財政年度之未經審核淨虧損（除稅前及除稅後以及扣除非經常性項目後）如下：—

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	概約	概約
	(未經審核)	(未經審核)
淨虧損(除稅前)	—	—
淨虧損(除稅後)	—	—

於二零二一年十二月三十一日，上海沿商之未經審核資產淨值為人民幣10,053,000元。

瀋陽中廣

瀋陽中廣為一間於中國成立之有限公司，主要從事於物業開發。瀋陽中廣之唯一重大資產為蘇家屯項目。

於緊接補充協議日期前，瀋陽中廣應佔兩個財政年度之未經審核淨虧損（除稅前及除稅後以及扣除非經常性項目後）如下：—

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	概約	概約
	(未經審核)	(未經審核)
淨虧損(除稅前)	25,327	5,778
淨虧損(除稅後)	25,327	5,778

於二零二一年十二月三十一日，瀋陽中廣之未經審核資產淨值為人民幣301,036,000元。

上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率高於100%，故收購事項構成本公司的非常重大收購事項及根據上市規則第14章，收購事項須遵守申報、公佈及股東批准的規定。

由於出售事項之一項或多項適用百分比率高於75%，故出售事項構成本公司的非常重大出售事項及根據上市規則第14章，出售事項須遵守申報、公佈及股東批准的規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會以供股東考慮及酌情批准補充協議。

由於需要額外時間落實將載入通函的若干資料，根據上市規則，本公司預期於二零二三年三月三十一日或之前向股東寄發一份通函，其載有(其中包括)(i)有關補充協議之進一步資料；(ii)有關收購權益之財務資料；(iii)有關出售權益之財務資料；(iv)有關上衝項目之獨立物業估值報告；(v)有關建國門外項目之獨立物業估值報告；(vi)有關蘇家屯項目之獨立物業估值報告；(vii)擬召開股東特別大會通告；及(viii)上市規則規定之其他資料。

補充協議須待(其中包括)股東批准後，方告作實。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

應本公司之要求，股份已於二零二二年十二月五日(星期一)上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零二二年十二月二十八日(星期三)上午九時正起恢復股份於聯交所買賣。

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：

「收購權益」	指	上海沿商及瀋陽中廣之全部股權
「收購事項」	指	根據補充協議條款及條件收購收購權益
「裕海」	指	裕海國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為禹洲集團控股有限公司之間接全資附屬公司
「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）
「完成」	指	根據補充協議條款及條件完成出售事項及收購事項
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據補充協議條款及條件出售出售權益及轉讓股東貸款

「出售協議」	指	本公司與裕海訂立日期為二零一八年一月十三日之協議，內容有關出售恒華集團有限公司之全部股權，經雙方所訂立日期為二零一八年四月十九日之補充協議補充
「出售權益」	指	珠海沿海股權之66.67%
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士(定義見上市規則)或彼等各自之聯繫人並與彼等概無關連之第三方
「建國門外項目」	指	位於中國北京市朝陽區建國門外大街甲1號北區之商業用地項目，其65%股權由上海沿商持有
「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、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「上衝項目」	指	位於中國珠海市香洲區上衝村之住宅用地項目，其100%股權由珠海沿海持有
「上海沿商」	指	上海沿商投資管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，於緊接完成前為裕海之直接全資附屬公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「股東貸款」	指	於二零二二年三月三十一日珠海沿海應付本公司總額為人民幣807,734,000元之欠款
「瀋陽中廣」	指	瀋陽中廣北方影視城有限公司，一間於中國成立之有限公司，於緊接完成前為裕海之直接全資附屬公司
「股東特別大會」	指	就考慮及酌情批准補充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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇家屯項目」	指	位於中國遼寧省瀋陽市蘇家屯區陳相北山委路之具配套商業區域之住宅項目，其100%股權由瀋陽中廣持有

- 「補充協議」 指 本公司、裕海及珠海沿海訂立日期為二零二二年十二月二日之出售協議之補充協議，內容有關（其中包括）出售事項及收購事項
- 「珠海沿海」 指 珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公佈日期，由本公司及橫琴沿海創展科技有限公司分別直接擁有66.67%及33.33%
- 「%」 指 百分比

就本公佈而言，除非另有指明，否則人民幣乃按港幣1元兌人民幣0.92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，二零二二年十二月二十三日

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）。