

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)

有關出售出售公司之須予披露交易

出售協議

於二零一八年九月二十九日，買方及賣方（為本公司之全資附屬公司）訂立出售協議，據此，賣方同意出售及買方同意收購銷售資本，預計總代價為人民幣118,287,553元（相當於約港幣134,417,674元）。

上市規則之涵義

因載列於上市規則第14.07條之有關出售的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則第十四章，出售構成本公司之一項須予披露交易，且因此須遵守上市規則第十四章項下申報及公佈之規定。

* 僅供識別

背景

於二零一八年九月二十九日，買方及賣方（為本公司之全資附屬公司）訂立出售協議，據此（其中包括）賣方同意出售及買方同意收購銷售資本，預計總代價為人民幣118,287,553元（相當於約港幣134,417,674元）。出售協議之詳情載於下文：

出售協議

日期： 二零一八年九月二十九日

訂約方： (1) 上海睿明置業有限公司（作為買方）

(2) 深圳創智信投資管理有限公司（作為賣方）

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方為一間於中國成立之有限公司及主要從事物業發展；及(ii)買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

賣方為一間於中國成立之有限公司。其為本公司之全資附屬公司及主要從事投資控股。

將予出售之資產

根據出售協議，賣方同意出售及買方同意收購銷售資本。於完成前，賣方持有銷售資本，相當於出售公司註冊資本的12%。

代價

出售及購買銷售資本的預計總代價為人民幣118,287,553元（相等於約港幣134,417,674元），惟須受下文「代價調整」一段所載調整機制的規限及應按以下方式支付：

- (i) 於出售協議日期，買方須向賣方支付按金（其於完成時將構成代價的一部分）；
- (ii) 於完成前五個營業日內，買方須將預計代價的餘額人民幣94,630,042元（相當於約港幣107,534,139元）支付至共同託管賬戶；
- (iii) 於完成日期，買方須自共同託管賬戶向賣方劃撥人民幣35,486,266元（相等於約港幣40,325,302元）；及
- (iv) 於完成轉讓銷售資本之工商變更登記手續後五個營業日內或完成後之三十日內（以較早者為準），買方須自共同託管賬戶將餘額人民幣59,143,776元（相等於約港幣67,208,836元）劃撥予賣方。

預計代價乃參考（其中包括）預計賬目所載出售公司之流動資產淨值釐定。在完成日期後計六十日內，買方將向賣方確認(i)完成賬目；及(ii)根據完成賬目計算的最終代價。預計代價將因應與最終代價價值之差額上下調整，而有關方須於確認該調整後十個營業日內向另一方支付該差額。

最終代價乃經出售協議之訂約各方按商業基準公平磋商，並按以下公式計算：

$$A = (B + C) \times 12\%$$

其中：

A為最終代價。

B為相等於物業價值之金額，即一期物業、二期物業及三期物業各自價值的總和。

一期物業及二期物業的價值將根據出售公司於完成日期將持有一期物業及二期物業的物業總數釐定，並按以下單價計算：

物業類型	單價
一期物業的任何物業	每平方米人民幣10,000元
二期物業的辦公室（位於康園路399弄第448號）	每平方米人民幣10,000元
二期物業的Loft辦公室 （位於康園路399弄第445號、第446號及第447號）	每平方米人民幣13,000元
二期物業的停車場	每停車位人民幣43,000元
二期物業的會所	每平方米人民幣7,000元

三期物業的價值為人民幣646,952,350元，乃按以下公式釐定：

$$\begin{aligned} \text{價值} &= \text{總面積} \times \text{單價} \\ &= 117,627.70 \text{平方米} \times \text{每平方米人民幣}5,500 \text{元} \\ &= \text{人民幣}646,952,350 \text{元} \end{aligned}$$

C為相等於出售公司流動資產淨值（誠如完成賬目所示）。流動資產淨值為相等於出售公司流動資產減負債的金額。出售公司的負債為完成賬目所示流動負債，以及就拆除及重建物業上方朱家角辦公大樓而應付朱家角金額的總額。

鑒於以上，董事認為出售之條款及條件（包括最終代價）屬正常商業條款，為公平合理並符合本公司及本公司股東之整體利益。

先決條件

完成須待下列條件達成後方可作實：

- (i) 於自簽訂出售協議日期起至完成前之日止期間，物業並無重大不利影響；
- (ii) 於自簽訂出售協議日期起至完成前之日止期間，上海市政府或其下屬政府或監管機構尚未頒佈《深圳市規劃和國土資源委員會關於貫徹落實市政府房地產調控政策的通知》（深規土規[2018]7號）或對中國房地產行業造成重大不利影響的任何適用法律或法規；
- (iii) 於完成日期，賣方根據出售協議作出的所有保證在所有重大方面均為真實無誤，且無誤導成分；
- (iv) 出售公司與深圳沿海已就項目管理協議及補充項目管理協議訂立終止協議；
- (v) 就拆除及重建物業上方朱家角辦公大樓而應付朱家角之金額已經協議、會議記錄或其他方式獲確認；

(vi) 出售公司已終止若干有關興建二期物業及三期物業之協議；及

(vii) 出售公司已終止僱傭其若干僱員。

賣方應盡合理努力促使達成上述所有先決條件。

買方可於完成前任何時間致函賣方豁免任何上述先決條件。倘上述條件未在出售協議日期後第九十個日曆日之前達成（或以其他方式獲豁免），則出售協議將終止且賣方須於三個營業日內向買方退還按金及預計代價（不計利息），且除非先前違反出售協議的任何條款，否則任何一方均不對彼此承擔任何義務及責任。

完成

待上述條件獲達成或豁免（視情況而定）後，完成將於出售協議日期後第六十個日曆日或買方及賣方可能約定之較晚日期上午十時正作實。儘管如上文所述，倘上述條件未獲達成或豁免，則買方有權延遲完成之日期至出售協議日期後第九十個日曆日。

完成後，買方將持有出售公司12%之註冊資本，而賣方將不再持有出售公司的所有權益。

派付股息

賣方與買方各自均同意，出售公司有權於完成前向其當時的股東分派股息。股息金額由出售公司的股東經參考出售公司的可分派溢利（約為人民幣195,000,000元（相當於約港幣221,590,909元））後釐定。

出售公司之資料

出售公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事物業發展。出售公司目前是房地產項目之項目公司。

下表載列出售公司截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度之未經審核財務資料，摘錄自其根據中國公認會計原則編製的經審核財務報表：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
除稅前溢利	101,430	240,474
除稅後溢利	94,002	163,610
資產淨值	630,334	687,832

於出售完成後，本集團預期將錄得出售之未經審核虧損約港幣23,764,144元。該未經審核虧損乃基於出售之代價人民幣118,287,553元（相當於約港幣134,417,674元）減出售公司於二零一八年三月三十一日的賬面值約人民幣139,200,000元（相當於約港幣158,181,818元）而估計得出。董事會擬將出售之所得款項淨額用作本集團的一般營運資金，亦預期本集團將於完成前自出售公司取得約人民幣23,400,000元（相當於港幣26,590,909元）作為股息。

出售之理由及裨益

本集團主要從事物業發展、物業投資、提供項目管理及項目投資服務。

經考慮中國房地產市場之業務環境挑戰日益增加及前景的不明朗，董事會認為，出售將使本集團能夠以公允價值實現其在出售公司的投資，降低其經營風險，以便更有效利用資源。

上市規則之涵義

因載列於上市規則第14.07條之有關出售的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則第十四章，出售構成本公司之一項須予披露交易，且因此須遵守上市規則第十四章項下申報及公佈之規定。

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：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行於其正常營業時間一般開門營業的日子（周六、周日及公眾假期除外）
「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，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據出售協議之條款及條件完成出售
「完成賬目」	指	出售公司於完成日期之未經審核資產負債表
「代價」	指	出售之總代價

「按金」	指	買方根據出售協議的條款及條件應向賣方支付的人民幣23,657,511元（相等於約港幣26,883,535元）的按金
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	根據出售協議之條款及條件出售銷售資本
「出售協議」	指	買方與賣方就有關（其中包括）買賣銷售資本所訂立日期為二零一八年九月二十九日之協議
「出售公司」	指	上海東方國際文體休閒產業城發展有限公司，一間於中國成立之有限公司
「預計賬目」	指	出售公司於完成日期前就計算初步代價而編製之預計資產負債表
「本集團」	指	本公司及／或其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經董事於作出一切合理查詢後所知、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彼等各自之最終實益擁有人

「共同託管賬戶」	指	賣方與買方就支付代價建立之共同託管賬戶
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「重大不利影響」	指	因賣方違約導致損失物業價值15%之任何重大不利影響
「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
「一期物業」	指	一塊位於中國上海市青浦區總佔地面積約為2,096.68平方米，使用年限為50年（於二零五三年十二月二十八日屆滿）的綜合類用地
「二期物業」	指	一塊位於中國上海市青浦區總佔地面積約為20,919.62平方米，使用年限為50年（於二零五三年十二月二十八日屆滿）的綜合類用地
「三期物業」	指	一塊位於中國上海市青浦區總佔地面積約為117,627.70平方米，使用年限為50年（於二零五六年五月二十四日屆滿）的綜合類用地
「項目管理協議」	指	出售公司與上海沿海就向出售公司提供項目管理服務訂立的日期為二零一二年九月七日的項目管理協議

「物業」	指	一期物業、二期物業及三期物業的統稱
「買方」	指	上海睿明置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為獨立第三方
「房地產項目」	指	擬於中國上海市青浦區實施的房地產項目，包括物業
「銷售資本」	指	出售公司註冊資本的12%
「上海沿海」	指	上海沿海綠色家園置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司全資附屬公司
「深圳沿海」	指	沿海綠色創展（深圳）管理諮詢有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充項目管理協議」	指	出售公司、上海沿海及深圳沿海於二零一四年十二月三十日訂立的補充項目管理協議以修訂項目管理協議的若干條款
「賣方」	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，並為本公司全資附屬公司
「朱家角」	指	朱家角工業區管委會

「港幣」 指 港幣，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，否則人民幣乃按港幣1.00元兌人民幣0.88元之概約匯率兌換為港幣。匯率僅供說明之用，並不表示任何金額已按、可能已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，二零一八年九月二十九日

於本公佈日期，董事會之成員為江鳴先生、陶林先生、夏向龍先生及李霆博士（均為執行董事）；陸繼強先生及朱國強先生（均為非執行董事）；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）。

* 僅供識別