

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)

有關
出售一間全資附屬公司
70% 股權之
非常重大出售
及
恢復買賣

出售

於二零一六年八月三日（聯交所交易時段後），賣方、目標公司與買方訂立出售協議，據此，賣方有條件同意轉讓目標公司之70%股權予買方，總代價為人民幣8.75億元（相等於約港幣10.294億元），支付方式如下：

- (i) 現金按金為人民幣1億元（相等於約港幣1.176億元），而代價之首期為人民幣3.375億元（相等於約港幣3.971億元）須於簽署出售協議之日期後5日內由買方支付予上海沿海；及
- (ii) 人民幣4.375億元（相等於約港幣5.147億元）將於完成日期後5日內由買方支付予賣方。

買方須於完成日期後的24個月內，根據出售協議項下的付款時間表支付人民幣18.34億元（相等於約港幣21.576億元）的優先利潤予沿海武漢。

出售協議之完成須待股東於本公司股東大會通過普通決議案，批准出售協議及其項下擬進行之交易後方可作實。

上市規則之含義

由於上市規則第14.07條所載有關出售之其中一項適用百分比率為75%或以上，根據上市規則第14章，出售構成本公司之非常重大出售，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准之規定。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售。

一般事項

本公司預期於二零一六年九月三十日（星期五）或之前向股東寄發一份通函，其載有（其中包括）出售協議及目標公司詳情、本集團之財務資料、目標公司之財務資料、召開股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料，以獲充足時間編製相關資料以供載入通函。

出售須待本公佈「出售協議生效之條件」一段所載條件達成後，方可完成，有關條件為股東於股東特別大會上批准出售協議及其項下擬進行之交易。因此，出售可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零一六年八月四日（星期四）上午九時五十三分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零一六年八月九日（星期二）上午九時正起恢復股份買賣。

緒言

於二零一六年八月三日（聯交所交易時段後），賣方、目標公司與買方訂立出售協議，據此，賣方有條件同意轉讓目標公司之70%股權予買方，總代價為人民幣8.75億元（相等於約港幣10.294億元）。

出售協議

日期

二零一六年八月三日

訂約方

賣方：沿海綠色家園發展（武漢）有限公司

上海沿海綠色家園置業有限公司

目標公司：天津和諧家園房地產開發有限公司

買方：天津萬科房地產有限公司

沿海武漢為一間於中國成立之有限公司，為本公司全資附屬公司，主要從事物業發展。於本公佈日期，沿海武漢現時持有目標公司之61.87%股權。

上海沿海為一間於中國成立之有限公司，為本公司全資附屬公司，主要從事投資控股。於本公佈日期，上海沿海現時持有目標公司之38.13%股權。

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所深知、全悉及確信(i)買方為一間於中國成立之有限公司，主要從事物業開發；及(ii)買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售之資產

根據出售協議，沿海武漢及上海沿海須於完成後分別向買方出售彼等於目標公司31.87%之權益及38.13%之權益，即目標公司合共70%之股權。出售後，目標公司將由買方擁有70%及由沿海武漢擁有30%。

代價

代價為人民幣8.75億元（相等於約港幣10.294億元），支付方式如下：

- (i) 現金按金為數人民幣1億元（相等於約港幣1.176億元），而代價之首期為數人民幣3.375億元（相等於約港幣3.971億元）須於出售簽署協議之日期後5日內由買方支付予上海沿海；及
- (ii) 人民幣4.375億元（相等於約港幣5.147億港元）將於完成日期後5日內由買方支付予賣方。

買方須於完成日期後的24個月內，根據出售協議項下的付款時間表支付人民幣18.34億元（相等於約港幣21.576億元）的優先利潤予沿海武漢。

於二零一六年六月三十日，目標公司的未經審核的資產淨值為約人民幣12.491億元（相等於約港幣14.615億元）。代價經計及公平交易磋商後釐定，參考(i)目標公司的未經審核資產淨值；(ii)下文「給予沿海武漢的優先利潤」一段所指給予沿海武漢的優先利潤；(iii)目標公司的未來前景；及(iv)目標公司進行現有物業開發項目的預計回報。

董事認為上述各因素屬公平合理，原因為(i)人民幣8.75億元佔目標公司於二零一六年六月三十日未經審核資產淨值人民幣12.491億元的約70%；(ii)優先利潤有保證回報以確認本集團對項目所作的籌備工作及初步投資；及(iii)完成後，於目標公司擁有的30%權益可讓本集團於日後分佔目標公司業績。

董事認為出售之條款及條件屬公平合理，乃按一般商業條款訂立並符合本公司及股東之整體利益。

出售協議的主要條款

給予沿海武漢的優先利潤

基於由賣方進行的籌備工作及投資，買方同意，於轉讓銷售資本完成後，以下述方式向沿海武漢分派最多達人民幣18.34億元（相等於約港幣21.576億元）的利潤（「優先利潤」）：

- (i) 目標公司以可供發展的總建築面積每平方米人民幣600元出售土地，並於收到該銷售所得款項起計5日內向沿海武漢分派利潤；
- (ii) 倘沿海武漢：(a)於完成後6個月內收取少於人民幣1億元的優先利潤；(b)於完成後12個月內收取累計少於人民幣3億元的優先利潤；(c)於完成後18個月內收取累計少於人民幣6億元的優先利潤；及(d)於完成後24個月內收取累計少於人民幣18.34億元的優先利潤，目標公司將據此補足差額；
- (iii) 倘目標公司就有關建設安置地區總建築面積約60萬平方米委聘經典，而經典未能於完成後2年內向政府交付該遷徙地區的建設，目標公司須從應付沿海武漢的優先利潤扣除：(a)該遷徙地區未完工部份發展成本的150%；及(b)因該安置地區延誤交付給政府而使目標公司蒙受的任何損失；及
- (iv) 倘目標公司未有足夠資金分派優先利潤，買方應負責就此問題解決這件事情，或向目標公司提供資金，而目標公司須向沿海武漢以免息貸款方式支付該筆款項（該免息貸款須與目標公司從每宗土地銷售收取的所得款項後作出的優先利潤抵銷）。倘目標公司的可分派利潤總額於該項目的所有土地銷售後少於人民幣18.34億元，沿海武漢將獲豁免應付目標公司免息貸款餘下結餘的義務，而買方其後將有責任務清償該餘下結餘。

人民幣18.34億元之優先利潤乃按該項目的可售建設區之總建築面積約310萬平方米以每平方米人民幣600元計算得出，而每平方米人民幣600元的利潤分派乃按董事對該項目預期投資回報的意見釐定。

於簽署出售協議前出售了一塊土地（「**過往土地銷售**」）。沿海武漢及上海沿海將享有從過往土地銷售的所得利潤，而利潤將由目標公司於目標公司從過往土地銷售收取所得款項後30日內支付。

董事認為，本集團承擔上文(iii)所披露該安置地區未完工部份發展成本的150%以及目標公司因該安置地區延誤交付而蒙受的任何損失之安排屬公平合理，原因為本集團應為其自行委任經典作為承包商之決定負責。倘延誤交付建設，目標公司有權採取法律行動或向經典索取補償。本集團因延誤交付而面臨的最高賠償費將為上文(iii)所披露該遷徙地區未完工部份發展成本的150%以及目標公司蒙受的所有損失。

完成後的利潤分配安排

除上文一段所披露給予沿海武漢的優先利潤外，目標公司的利潤應按股權由股東攤分。因此，賣方及買方分別可獲目標公司的30%及70%利潤。該等利潤應於給予沿海武漢的優先利潤後分派。

買方違約

倘買方未能根據出售協議按照代價付款時間表支付有關款項，就每逾期一日，買方將就相關付款支付0.06%的罰款。倘逾期日數超過60日，賣方有權終止出售協議，而終止將由賣方發出書面通知之日起生效。據此，買方已付的按金將被沒收，而買方將就賣方招致的任何損失作出賠償。

目標公司違約

倘目標公司未能以利潤分派、免息貸款或其他方式支付優先利潤，就每逾期一日，目標公司將就任何未付款項支付0.06%的罰款，而買方將負責該筆罰款。

賣方違約

倘賣方於簽署出售協議的日期起計120日內未能向買方轉讓目標公司的70%股權（基於政府的原因除外），每逾期一日，賣方將支付代價款的0.06%的罰款。倘逾期日數超過60日，買方有權終止出售協議，而終止將由買方發出書面通知之日起生效。人民幣2億元的罰款（即根據出售協議現金按金的兩倍）及首期付款為數人民幣3.375億元將於收到終止通知的日期起計7日內由賣方支付。

出售協議生效之條件

出售協議之完成須待股東於本公司股東大會通過普通決議案，批准出售協議及其項下擬進行之交易後方可作實。

倘上述條件未能於簽訂出售協議之日期後120日或之前（或訂約方可能書面協定之有關其他日期）達成，出售協議將告失效，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

完成將於買方註冊作為持有目標公司70%股份的股東之日期及於出售協議項下的先決條件達成後發生。

其他合作條款

- (i) 於完成後，買方將負責優化目標公司的債項；
- (ii) 於完成後，沿海武漢、買方及目標公司將就提供擔保及取代擔保與目標公司的債權人合作，以確保本集團所承擔的擔保符合目標公司的股權比例；
- (iii) 倘買方及其聯屬人士其後就有關該項目的二次開發取得一個項目，根據雙方的共同協議，沿海武漢享有優先選擇權，按沿海武漢及買方之間於目標公司的股權比例，投資於該二次開發項目；及
- (iv) 買方及沿海武漢各自有權從目標公司轉讓各自於當中擁有的股權5%，於未來開發該項目，及於短期內簽署獨立協議。

有關本集團及目標公司之資料

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之主要業務包括物業發展、物業投資、提供物業管理服務、項目管理以及項目投資服務。

目標公司為一間於二零零九年在中國成立之有限公司，主要從事建設。於本公佈日期，目標公司為本公司全資附屬公司。

於二零一零年及二零一一年，目標公司與北辰區政府訂立政府協議，據此，北辰區政府授權目標公司作為投資、融資及建設北倉鎮作為小鎮模式項目的主要負責方。

該項目於中國天津市北辰區北倉鎮執行，涉及總地盤面積約290萬平方米，將發展總建築面積約430萬平方米。安置建設區、可售建設區及不可售配套設施區域分別包括約110萬平方米、310萬平方米及10萬平方米。該項目涉及拆遷合共七條農村，包括約4,500伙住戶，而直至簽署出售協議的日期，目標公司已與北倉鎮政府協調，並完成拆遷約1,300伙住戶。

有關可售土地的未來轉讓，北辰區政府已於批准二零一二年模式鎮項目的詳盡規劃，據此有關該模式項目可供住宅用途及商業用途的可售建築面積總數的預期分配表建築部分約為310萬平方米。此外，據天津市發展和改革委員會表示，有關該項目的總投資成本估計為人民幣107億元。根據政府協議，有關該項目的預期拆遷成本約為人民幣28億元，而實際拆遷成本的任何額外款項將由北倉鎮政府支付。有關項目建築部分的人民幣107億元總投資成本主要包括安置地區的建設、安置人口的長期生活保障津貼、公共設施建設、地下建設及融資；而拆遷成本主要土地拆遷及土地收購的成本。人民幣107億元的總投資成本將由目標公司承擔，而拆遷成本將於北倉鎮政府承擔。

根據政府協議：(i)有關該項目土地銷售的所有土地金（扣除相關成本及北倉鎮政府和北辰區政府的相關收入後）將轉讓予目標公司；及(ii)土地收入（包括土地成本及土地金）將首先由北辰區政府轉讓給北倉鎮政府，再於相關競價人全數清付土地銷售的代價後轉讓給目標公司。

北倉鎮政府會為拆遷成本提供資金，而目標公司的工作範圍為提供建築投資平台，包括但不限於與該項目有關的融資、建築、基金管理及債務償還。除北倉鎮政府承擔的拆遷成本外，所有該項目有關的其他成本均由目標公司承擔。於二零一六年七月三十一日，目標公司已就該項目產生人民幣41.69億元的總成本。本集團計劃於二零一六年年底交付合共約50萬平方米的可售建設面積，而項目的餘下部分預期於二零二零年完成。

安置區之建築面積約110萬平方米，而於簽署出售協議的日期，目標公司已就有關建設安置區面積約60萬平方米，與經典簽署建設協議，而餘下約50萬平方米的安置區面積預期將由目標公司於完成後投標。

下表摘錄目標公司的財務資料，乃摘錄自按照香港財務報告準則編製截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度編的未經審核管理賬目：

	截至二零一六年 三月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
收入	-	-
除稅前溢利淨額	-	-
除稅後溢利淨額	-	-
	於二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一五年 三月三十一日 (未經審核) 千港元
總資產	5,441,293	6,616,782
總負債	(3,942,238)	(5,671,072)
資產淨值	1,499,055	945,710

截至二零一六年三月三十一日止兩個年度，目標公司的收入及溢利淨額為零，乃由於該項目仍處於發展階段，期內並無土地出售，而所有開支已撥充資本。

目標公司於二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日的總資產分別約為港幣6,616,782,000元及港幣5,441,293,000元，分別由以下各項組成：(i)開發中物業（二零一五年三月三十一日：港幣5,885,466,000元；二零一六年三月三十一日：港幣5,298,088,000元）；及(ii)現金及銀行結餘（二零一五年三月三十一日：港幣689,602,000元；二零一六年三月三十一日：港幣29,644,000元）。

目標公司於二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日的總負債分別約為港幣5,671,072,000元及港幣3,942,238,000元，分別由以下各項組成：(i)附息之銀行及其他借款（二零一五年三月三十一日：港幣4,008,383,000元；二零一六年三月三十一日：港幣3,841,662,000元）；及(ii)有關安置區建設成本的其他應付款項：（二零一五年三月三十一日：零；二零一六年三月三十一日：港幣14,401,000元）。

出售之理由及益處

考慮到(i)出售後，本集團將可放棄目標公司，並可調配資源至具備更好發展前景之其他投資機遇；(ii)出售能夠通過出售目標公司減少本集團在目標公司層面結欠的債務來減輕本集團的財務負擔；及(iii)本集團之業務策略為繼續利用其於物業發展業務之經驗及專長，力求擴大其物業投資服務及項目管理服務業務，董事認為出售為本集團帶來良機，藉以將資源由目標公司重新分配至本集團項目投資服務及項目管理服務的其他業務。

經計及上文所述，董事認為出售之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且出售符合本公司及股東之整體利益。

出售之財務影響及所得款項用途

於完成後，目標公司將不再為本集團的附屬公司，而本公司將於目標公司註冊資本的30%擁有實益權益。目標公司於出售後將成為本公司的聯營公司。

基於目標公司的未經審核資產淨值（按照香港財務報告準則編製目標公司於二零一六年六月三十日的管理賬目所反映約人民幣12.491億元），預計本公司將於出售完成之財政年度期間，於出售將未經審核收益變現，即(i)代價及將收取折算之現值的優先利潤；及(ii)目標公司之未經審核資產淨值之差額。根據設算利率，出售收益估計約為港幣20.77億元（未計及出售完成後的潛在稅務影響）。股東應注意本集團因出售而將錄得之實際財務影響有待審核。

現時擬將所得款項淨額撥作本集團一般營運資金，以償還銀行借款；及倘出現適合的機會，會作本集團業務發展之用。

上市規則之含義

根據上市規則第14章，訂立出售協議及出售構成本公司之非常重大出售，故須遵守申報、公告及股東批准之規定。就董事所深知、全悉及確信及經作出一切合理查詢後，概無股東於出售中擁有任何重大權益，或須於批准出售之本公司股東特別大會上放棄投票。

一般事項

本公司預期於二零一六年九月三十日（星期五）或之前向股東寄發一份通函，其載有（其中包括）出售協議及目標公司詳情、本集團之財務資料、目標公司之財務資料、召開股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料，以獲充足時間編製相關資料以供載入通函。

出售須待本公佈「出售協議生效之條件」一段所載條件達成後，方可完成，有關條件包括股東於股東特別大會上批准出售協議及其項下擬進行之交易。因此，出售可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零一六年八月四日（星期四）上午九時五十三分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零一六年八月九日（星期二）上午九時正起恢復股份買賣。

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：

「董事會」	指	董事會
「沿海武漢」	指	沿海綠色家園發展（武漢）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主板上市，股份代號：1124
「完成」	指	根據出售協議之條款及條件完成出售
「關連人士」	指	具上市規則第14A章賦予該詞的涵義
「代價」	指	出售之代價為數人民幣8.75億元（相等於約港幣10.294億元）

「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	賣方根據出售協議之條款及條件將銷售資本出售予買方並受該等條款及條件所規限
「出售協議」	指	賣方、目標公司及買方就出售所訂立之日期為二零一六年八月三日的協議
「政府協議」	指	目標公司與北辰區政府於二零一零年訂立天津市北辰區北倉示範小城鎮項目投資建設合作協議及於二零一一年訂立其補充協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及其各自之最終實益擁有人
「經典」	指	經典建設有限公司，一家於中國成立之有限公司，曾經為本公司的全資附屬公司，其後於二零一六年三月三十一日由本集團出售給一名獨立第三方（更多詳情請參閱本公司日期為二零一六年一月二十日及二零一六年三月三十一日之公佈）
「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、澳門及台灣
「優先利潤」	指	目標公司根據出售協議向沿海武漢分派的利潤
「該項目」	指	目標公司與北辰區政府根據政府協議於天津市北辰區北倉鎮合作執行的小鎮模式項目
「買方」	指	天津萬科房地產有限公司，一名獨立第三方

「銷售資本」	指	目標公司註冊資本的70%股權
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准出售協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.1港元的普通股
「上海沿海」	指	上海沿海綠色家園置業有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	天津和諧家園房地產開發有限公司，一家於二零零九年十二月三日於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「賣方」	指	沿海武漢及上海沿海
「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

承董事會命
沿海綠色家園有限公司
主席
江鳴

香港，二零一六年八月九日

就本公佈而言，除另有指明外，人民幣兌港元之匯率約為港幣1.00元兌人民幣0.85元。匯率僅供說明之用，並不構成任何金額經已、可能曾經或可能採用該匯率或任何其他匯率兌換之聲明。

於本公佈日期，董事會之成員為(1)江鳴先生、陶林先生、蔡少斌先生及夏向龍先生(均為執行董事)；(2)陸繼強先生及戴敬明博士(均為非執行董事)，及(3)陳嘯天先生、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