
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採納之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有之沿海綠色家園有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函全部或任何部份內容而產生或因依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 交出土地及 股東特別大會通告

除文義另有所指外，本通函所用之詞彙具本通函「釋義」一節所載之涵義。

本公司謹定於二零二二年三月三十日(星期三)下午二時三十分假座香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室將同時採用室內會議及網上虛擬會議舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。隨函附上股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席大會，務請(a)盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；或(b)根據隨附通知函上印列之指示以電子方式(<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/243>)提交代表委任表格，惟在任何情況下不得遲於二零二二年三月二十八日(星期一)下午二時三十分(香港時間)交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身或通過網上(如適用)出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會之預防措施

為保障出席股東及受委代表之健康及安全以及減低新型冠狀病毒(Covid-19)傳播風險，本公司將於股東特別大會採取以下預防措施：

- (i) 強制量度體溫；
- (ii) 必須佩戴外科手術口罩(敬請自備)；
- (iii) 將不會提供茶點；及
- (iv) 任何須遵守香港政府頒佈之強制檢疫令之人士均不獲准進場，任何並無遵守預防措施之人士亦可能會被拒絕進入會議場地。

謹此強烈勸喻股東委任股東特別大會主席為受委代表，以根據其表明之投票指示投票，以代替親身出席股東特別大會。

視乎Covid-19之疫情發展，本公司或會再作更改及實行進一步預防措施，並可能於適當時候就有關措施另行刊發公佈。

二零二二年二月二十五日

* 僅供識別

股東特別大會之預防措施

鑑於新型冠狀病毒(COVID-19)持續爆發，人群聚集可能造成病毒傳播之重大風險。為了股東、員工及持份者之安全考慮，**本公司鼓勵股東**透過隨附代表委任表格上按照印列之指示填妥表格**委任股東特別大會主席作為彼等之代表於股東特別大會上就相關決議案進行投票，而毋須親身出席股東特別大會**。出席股東特別大會之股東及其他人士應注意，根據政府有關預防及控制COVID-19之指引，本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施以保護出席股東特別大會的股東及其他人士，防止感染COVID-19的風險；

- (i) 每位股東、受委代表及其他出席者均須於股東特別大會會場入口處接受強制體溫檢查。任何體溫超過攝氏37.4度之人士可能會被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 可能會向全體股東、受委代表及其他出席者查詢(a)他曾否於緊接股東特別大會前14天內到香港境外出行；及(b)他是否需要接受香港政府所規定之任何強制檢疫令。如就任何該等問題回答「是」，可能會被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場。
- (iii) 本公司要求出席者於股東特別大會會場內全程佩戴外科口罩，並保持安全座位距離。
- (iv) 大會將不會供應茶點及派發公司禮品。
- (v) 股東特別大會會場座位的間距將安排適當的社交距離。因此，可容納股東出席股東特別大會的空間將會有限。如有必要，本公司或會限制股東特別大會的出席人數，以避免會場過度擁擠。
- (vi) 任何來賓如佩戴香港政府發出的檢疫手環將不准進入股東特別大會會場。

股東特別大會之預防措施

在法律許可之情況下，本公司保留權利拒絕任何人士進入股東特別大會會場或要求任何人士離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會出席者之安全。為保障所有持份者之健康及安全並遵照近期之新型冠狀病毒防控指引，本公司提醒所有股東毋須親身出席股東特別大會以行使投票權。作為替代方法，股東可提交已填妥投票指示之代表委任表格，委任股東特別大會主席作為其受委代表於股東特別大會上就相關決議案投票，而毋須親身出席股東特別大會。對於透過中央結算及交收系統持有股份的非登記持有人，本公司強烈建議彼等向其經紀或託管商作出指示，透過香港中央結算(代理人)有限公司進行投票。本公司將密切監察及確定香港政府已推行或將推行之法規及措施，並(如必要)將在股東特別大會上將採取之預防措施如有任何更新會另行刊發公告。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 土地估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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

釋 義

「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

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二二年二月二十四日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「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
「餘下集團」	指	緊接完成後的本集團
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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

釋 義

「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
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

* 僅供識別

就本通函而言，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。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。

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)

執行董事：
江鳴先生
夏向龍先生
李靈博士
林振新先生

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

非執行董事：
邱貴忠先生
周夕亞先生

香港總辦事處及主要營業地點：
香港
干諾道中200號
信德中心
招商局大廈
17樓1712-16室

獨立非執行董事：
黃繼昌先生
楊建剛先生
黃西華先生

敬啟者：

**非常重大出售
交出土地及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十二月十日的公佈，其中董事會公佈，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。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)協議及土地之進一步詳情;(ii)本集團之財務資料;(iii)土地估值報告;及(iv)股東特別大會通告。

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。

董事會函件

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)。

董事會函件

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。根據平台上目前可獲得的信息，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。

董事會函件

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。

董事會函件

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)。土地估值人民幣909,000,000元與土地賬面值約人民幣563,602,000元之間的差額為土地市值較其記錄賬面值之升值。

董事會函件

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；(iii)雞西市惡化的房地產市場情況；及(iv)潛在買家並無提供更有利報價。綜上所述，由於交出土地將令本集團可通過減少其未來現金流出(即回購金額，佔本集團於二零二一年九月三十日的現金及銀行結餘341,788,000港元的65.54%)及保持其流動資金，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

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)。

董事會函件

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。交出土地後，本集團將錄得資產增加人民幣224,000,000元（相當於約269,263,000港元），即補償金額，及資產減少人民幣563,602,000元（相當於約677,487,000港元），即土地的賬面值。對本集團財務狀況表的影響淨額將為其資產淨減少人民幣339,602,000元（相當於約408,224,000港元）及負債無變化。

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。

董事會函件

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通函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。

股東特別大會

本公司將於二零二二年三月三十日(星期三)下午二時三十分假座香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室同時採用室內會議及網上虛擬會議舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。

隨函附上於股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快(a)按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；或(b)按照隨附通知函上印列之指示以電子方式(<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/243>)提交代表委任表格，惟在任何情況下不得遲於二零二二年三月二十八日(星期一)下午二時三十分(香港時間)交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自或通過網上(如適用)出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於交出土地中擁有任何重大權益，或須於本公司股東特別大會上放棄投票以批准交出土地。

批准該協議之決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。

董事會函件

推薦建議

董事認為該決議之條款乃公平合理，且該決議符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關決議及其項下擬進行的交易之普通決議案。

進一步資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
沿海綠色家園有限公司
主席
江鳴
謹啟

二零二二年二月二十五日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二一年三月三十一日止兩個年度及截至二零二一年九月三十日止六個月之財務資料披露於本公司截至二零二一年三月三十一日止兩個年度之年報及截至二零二一年九月三十日止六個月之中報內，所有資料均刊載於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.irasia.com/listco/hk/coastal>。本公司刊載於聯交所網站之年報及中報之快速鏈接載列如下。本集團截至二零二一年三月三十一日止兩個年度經審計發出無保留意見之財務資料。

本公司截至二零二一年三月三十一日止兩個年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0728/2021072800795_c.pdf

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0729/2020072900389_c.pdf

本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1224/2021122400235_c.pdf

2. 債務

借款

於二零二一年十二月三十一日（即本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團未償還借款約1,706,980,000港元，全部均為有抵押及有擔保之銀行借款。本集團之銀行信貸及其他借款質押資產（包括銀行存款、土地及樓宇、投資物業、使用權資產、就日後收購土地使用權的按金、本公司及若干附屬公司作出之公司擔保、本公司主要股東作出之個人擔保及與本集團物業有關之實體公司其持有的66.67%股權）作抵押。

應付一名主要股東款項

於二零二一年十二月三十一日，本集團應付本公司一名主要股東款項金額約為186,486,000港元，該款項為無抵押、免息及可按要求償還。

租賃負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團的租賃負債約為1,024,000港元。

或然負債或擔保

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無或然負債或擔保。

負責聲明

除上文所述或本通函所披露者外，於二零二一年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還之債務證券，或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何定期貸款（有抵押、無抵押、有擔保或無擔保），或屬借貸性質之任何其他借款或債務，包括銀行透支及承兌負債（一般商業票據除外）或承兌信貸或租購承擔（不論為已抵押或無抵押、有擔保或無擔保）、任何抵押或押記，或其他重大或然負債或擔保。

以外幣列賬之金額已按於二零二一年十二月三十一日營業時間結束時當時之匯率兌換為港元。董事並不知悉自二零二一年十二月三十一日營業時間結束以來本集團之債項及或然負債有任何重大變動。

3. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，經計及(i)本集團內部資源、(ii)本集團可用銀行信貸額度；及(iii)交出土地後，本集團具有充裕之營運資金以應付自本通函刊發日期起計至少12個月所需（「聲明」）。

於評估本集團可用銀行信貸額度時，本集團核數師已自向本集團提供融資之人士或機構取得書面確認，確認這些在本公司的營運資金預測顯示所需之該等信貸額度的存在（於二零二一年十二月三十一日，金額約為1,688,738,000港元）。

於最後實際可行日期，就本公司營運資金預測顯示所需之信貸額度（於二零二一年十二月三十一日，金額約為204,728,000港元）尚未取得直接確認。本集團核數師已執行其他替代程序及確認存在該等信貸額度。鑒於上述已執行之程序，核數師認為聲明乃由董事經審慎周詳查詢後作出。

4. 重大不利變動

董事已確認，彼等並不知悉自二零二一年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日）以來本集團之財務或交易狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及營運前景

截至二零二一年三月三十一日止年度(「二零二一財政年度」)，本集團錄得收入1.296億港元，較去年之3,100萬港元增加約319%。於二零二一財政年度，本集團產生除稅前虧損2.865億港元，而去年則為虧損4.363億港元。本公司擁有人應佔本年度虧損為2.810億港元，而去年則為虧損3.368億港元。

於二零二一財政年度，本集團錄得合約銷售額2,500萬港元(二零二零年：8,800萬港元)，總建築面積則約為5,000平方米(二零二零年：11,000平方米)。該合約銷售額包括來自一個發展項目之合約銷售額500萬港元(二零二零年：1,500萬港元)，本集團於該發展項目中擁有的權益為35%(二零二零年：35%)，且本集團為其項目經理。該發展項目之相應建築面積約為1,000平方米(二零二零年：5,000平方米)。

過往年度發生的COVID-19疫情已對諸多行業造成干擾，不可避免地對中國乃至全球經濟構成了重大威脅。為應對危機，中國政府已實行一系列的嚴格措施以遏制疫情蔓延。隨著COVID-19疫情穩定跡象的顯現，我們認為消費者信心將逐漸恢復，潛在的住房需求亦將逐漸恢復。然而，近期若干中國房地產巨頭湧現的信貸危機令中國房地產市場的發展蒙上了不確定氣氛。因此，本集團的建設及銷售進度可能面臨短期波動及挑戰。儘管如此，本集團仍對房地產市場的前景及展望持謹慎樂觀態度。

在房地產市場出現該等深遠變化的背景下，本集團將一如既往地根據政府政策指向制定業務策略。過去數年，作為本集團業務活動的一部分，本集團繼續尋求機會實現其發展項目投資。

展望未來，作為一項持續的業務活動及作為補充低成本土地儲備的一種方式，本集團將繼續物色機會參與城市舊村落或舊廠房及工廠重建，以補充其物業組合。就業務發展而言，本集團亦將尋求不同的發展機遇，使本集團於未來數年受益。

6. 餘下集團之管理層討論及分析

餘下集團截至二零二一年三月三十一日止三個年度及截至二零二一年九月三十日止六個月（「報告期間」）之管理層討論與分析載列如下。就本通函而言，有關餘下集團之財務資料源自本公司於報告期間之綜合財務報表。

A. 營運及財務回顧

(i) 截至二零一九年三月三十一日止年度

業務回顧

於截至二零一九年三月三十一日止年度（「二零一九財政年度」），本集團錄得收入2.005億港元，較去年之17.914億港元減少約89%。於二零一九財政年度，本集團錄得除稅前溢利2,040萬港元，而去年溢利則為3.648億港元。本公司擁有人應佔本年度溢利為1.325億港元，而去年溢利則為2.311億港元。本年度收入大幅減少乃由於向獨立第三方出售重大物業發展組合所致。

本集團之收入主要來自物業銷售、物業租金收入及項目管理服務收入。二零一九財政年度之收入由去年之約17.914億港元減少約89%至2.005億港元。該減少主要是由於於二零一九年財政年度出售若干物業發展附屬公司所致。本集團收入約94%（二零一八年：98%）來自物業銷售及約6%（二零一八年：2%）來自物業租金收入及項目管理服務收入。

市場及行業發展以及分部業績

本集團物業發展的業務策略乃為中國境內中高檔市場開發優質住宅小區。

物業發展

於二零一九財政年度，來自物業銷售之已確認銷售收入為1.877億港元，較去年之17.487億港元減少約89%，而本集團交付之總建築面積為21,000平方米（二零一八年：196,000平方米），減少89%。二零一九財政年度之物業銷售收入主要來自銷售瀋陽沿海國際中心、大連沿海國際中心、佛山沿海馨庭及大連鑒築項目第B2期，分別佔物業銷售收入總額約65%、10%、8%及7%。餘下10%之收入乃源自銷售本集團已竣工發展項目之前期剩餘存貨。

物業投資

物業租金收入自去年之90萬港元增加至190萬港元。該增加主要是由於用於租賃用途的建築面積增加所致。物業投資分類於二零一九財政年度錄得溢利860萬港元，包括註銷若干附屬公司時撇銷資產及負債產生的收益720萬港元，去年則錄得70萬港元。

項目管理服務

項目管理服務收入自去年之4,180萬港元減少至1,090萬港元。該減少主要是由於出售若干物業發展項目後終止兩份項目管理服務協議所致。項目管理服務分類於二零一九財政年度錄得溢利約480萬港元，而去年則錄得溢利2,310萬港元。

項目投資服務

於二零一九財政年度，本集團繼續尋求在中國投資及出售物業發展／土地發展項目的機會。於二零一九財政年度，本集團自經營此分類產生溢利約8.862億港元，而去年溢利則約為6.616億港元。

毛利率

二零一九財政年度之毛利率約為12%，較去年之24%下降12%。毛利率下降主要是由於於二零一九財政年度已確認銷售該等物業每平方米的建築成本上升所致。

財政資源及流動資金

於二零一九年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為2.807億港元（二零一八年：16.036億港元）。於二零一九年三月三十一日，本集團之借款淨額（即附息之銀行及其他借款減現金與銀行結餘及附抵押銀行存款）約為20.878億港元（二零一八年：7.611億港元）。於二零一九年三月三十一日，本集團之定息借款總額為人民幣18.664億元。負債淨額與權益總額比率（以淨借貸佔本集團總權益的百分比表示）由去年的14%增加約27%至41%，主要是由於本集團權益總額減少所致，此乃由於人民幣貶值導致本集團的淨資產換算為呈列貨幣而產生之貨幣兌換赤字以及年內借款淨額增加。

外匯風險

本集團主要在中國開展業務，因此其大部分收入與支出均以人民幣計值。儘管人民幣在二零一九財政年度出現小幅貶值，但過去幾年人民幣兌港元及美元的匯率一直相當穩定。且本集團之營運亦不會受到匯率波動之過度影響，因為本集團所有重大資產（主要為物業發展項目）均位於中國境內，將為本集團帶來人民幣收入。除若干銀行及其他借款以美元或港元計值外，本集團大部分負債以人民幣計值。因此，董事預期於可見之將來並無任何外幣兌人民幣匯率之波動會對本集團之營運造成重大不利影響。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層持續監控本集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

資產抵押

於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為7.642億港元(二零一八年：6.237億港元)之若干資產(包括土地及樓宇、銀行存款、發展中物業及已竣工之待售物業)、本公司及若干附屬公司作出之公司擔保及擔保股息作抵押。

或然負債

於二零一九年三月三十一日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供擔保約3.962億港元(二零一八年：38.922億港元)。於二零一八年三月三十一日，本集團亦已就授予一間聯營公司之貸款融資分別向若干中國銀行及一間中國信託公司提供擔保約4.20億港元及11.45億港元。

資本結構

於二零一九年三月三十一日，本公司之股本僅包括普通股。

僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團在中國及香港有合共約152名僱員(二零一八年：約250名僱員)。僱員人數大幅減少乃由於二零一九財政年度出售附屬公司後持續裁員。於二零一九財政年度之有關僱員成本(包括董事薪酬及若干裁員成本)約為9,900萬港元(二零一八年：8,600萬港元)。僱員之薪酬乃基於僱員之工作表現、技能及經驗以及現時之行業慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鉤之分紅外，本集團亦提供其他福利給僱員，包括強制性公積金、醫療保險、房屋津貼及購股權。

(ii) 截至二零二零年三月三十一日止年度**業務回顧**

於截至二零二零年三月三十一日止財政年度（「二零二零財政年度」），本集團錄得收入3,100萬港元，較二零一九財政年度之2.005億港元減少約85%。於二零二零財政年度，本集團產生除稅前虧損4.363億港元，而二零一九財政年度溢利則為2,040萬港元。本公司擁有人應佔本年度虧損為3.368億港元，而二零一九財政年度則錄得溢利1.325億港元。

本集團之收入主要來自物業銷售、物業租金收入及項目管理服務收入。於二零二零財政年度，收入由二零一九財政年度之約2.005億港元減少約85%至約3,100萬港元。該減少主要是由於二零一九財政年度出售若干物業發展附屬公司。本集團收入約96%（二零一九年：94%）來自物業銷售及約4%（二零一九年：6%）來自物業租金收入及項目管理服務收入。

市場及行業發展及分部業績

本集團物業發展業務的業務策略乃為中國境內中高檔市場開發優質住宅小區。

物業發展

於二零二零財政年度，來自物業銷售之已確認銷售收入為2,960萬港元，較二零一九財政年度之1.877億港元減少約84%，而本集團交付之總建築面積為3,200平方米（二零一九年：21,000平方米），減少85%。二零二零財政年度之物業銷售收入來自銷售大連沿海國際中心、鞍山智慧新城及大連鑒築項目第B2期，分別佔物業銷售收入總額約77%、16%及7%。

物業投資

物業租金收入自二零一九財政年度之190萬港元減少至二零二零財政年度的90萬港元。該減少主要是由於二零一九財政年度出售從事物業投資之若干附屬公司使作出租用途的建築面積減少所致。物業投資分類於二零二零財政年度錄得虧損120萬港元，而二零一九財政年度則錄得溢利860萬港元。

項目管理服務

項目管理服務收入自二零一九財政年度之1,090萬港元減少至50萬港元。該減少主要是由於出售若干物業發展項目後終止兩份項目管理服務協議所致。項目管理服務分類於二零二零財政年度錄得虧損約300萬港元，而二零一九財政年度則錄得溢利480萬港元。

項目投資服務

於二零二零財政年度，本集團並無自經營此分類產生任何溢利（二零一九年：8.862億港元）。本集團將繼續尋求在中國投資及出售物業發展／土地發展項目的有關機會。

毛利率

二零二零財政年度之毛利率約為10%，而二零一九財政年度則為12%。毛利率略有下降主要是由於二零二零財政年度確認的物業銷售之每平方米建築成本偏高所致。

財政資源及流動資金

於二零二零年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為8.390億港元(二零一九年：2.807億港元)。於二零二零年三月三十一日，本集團之借款淨額(即附息之銀行及其他借款減現金與銀行結餘及附抵押銀行存款)約為11.489億港元(二零一九年：20.878億港元)。於二零二零年三月三十一日，本集團之定息借款總額為15.114億港元。負債淨額與總權益比率(以借款淨額佔本集團總權益的百分比表示)由二零一九年三月三十一日的41%減少約15%至26%。

外匯風險

本集團主要在中國開展業務，因此其大部分收入與支出均以人民幣計值。儘管人民幣在二零二零財政年度出現小幅貶值，但過去幾年人民幣兌港元及美元的匯率一直相當穩定。且本集團之營運亦不會受到匯率波動之過度影響，因為本集團所有重大資產(主要為物業發展項目)均位於中國境內，將為本集團帶來人民幣收入。除若干銀行及其他借款以美元或港元計值外，本集團大部分負債以人民幣計值。因此，董事預期於可見之將來並無任何外幣兌人民幣匯率之波動會對本集團之營運造成重大不利影響。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層持續監控本集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

資產抵押

於二零二零年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為7.661億港元(二零一九年：7.642億港元)之若干資產(包括土地及樓宇、投資物業、銀行存款、發展中物業及已竣工之待售物業)、本公司及若干附屬公司作出之公司擔保、本公司主要股東作出之個人擔保及擔保股息作抵押。

或然負債

於二零二零年三月三十一日，本集團並無就物業買家獲授之按揭貸款融資向銀行提供任何擔保(二零一九年：3.962億港元)。

資本結構

於二零二零年三月三十一日，本公司之股本僅包括普通股。

僱員及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團在中國及香港有合共約100名僱員(二零一九年：152名僱員)。於二零二零財政年度，有關僱員成本(包括董事薪酬及若干裁員成本)約為5,900萬港元(二零一九年：9,900萬港元)。僱員之薪酬乃基於僱員之工作表現、技能及經驗以及現時之行業慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，本集團亦提供其他福利給僱員，包括強制性公積金、醫療保險及房屋津貼。

(iii) 截至二零二一年三月三十一日止年度

業務回顧

於二零二一財政年度，本集團錄得收入1.296億港元，較二零二零財政年度之3,100萬港元增加約319%。於二零二一財政年度，本集團產生除稅前虧損2.865億港元，而二零二零財政年度則為虧損4.363億港元。本公司擁有人應佔二零二一財政年度虧損為2.810億港元，而二零二零財政年度則為虧損3.368億港元。

本集團之收入主要來自物業銷售、物業租金收入及項目管理服務收入。於二零二一財政年度，收入由二零二零財政年度之約3,100萬港元增加約319%至約1.296億港元。本集團收入約96%(二零二零年：96%)來自物業銷售及約4%(二零二零年：4%)來自物業租金收入及項目管理服務收入。

市場及行業發展及分部業績

本集團物業發展業務的業務策略乃為中國境內中高檔市場開發優質住宅小區。

物業發展

於二零二一財政年度，來自物業銷售之已確認銷售收入為1.247億港元，較二零二零財政年度之2,960萬港元增加約321%，而本集團交付之總建築面積為14,750平方米（二零二零年：3,200平方米），增加361%。二零二一財政年度之物業銷售收入來自銷售鞍山沿海新天地項目及上海金橋大廈，分別佔物業銷售收入總額約71%及26%。

物業投資

物業租金收入自二零二零財政年度之90萬港元增加至490萬港元。該增加主要是由於作出租用途的建築面積增加所致。物業投資分類於二零二一財政年度錄得溢利730萬港元（包括二零二一財政年度出售物業、廠房及設備之收益約640萬港元），而二零二零財政年度則錄得虧損120萬港元。

項目管理服務

於二零二一財政年度，本集團並無自項目管理服務產生任何收入（二零二零年：50萬港元），原因是本集團正逐步退出此分類的業務。項目管理服務分類於二零二一財政年度錄得虧損約350萬港元，而二零二零財政年度則為300萬港元。

項目投資服務

於二零二零財政年度及二零二一財政年度，本集團並無自經營此分類產生任何溢利。本集團將繼續尋求在中國投資及出售物業發展／土地發展項目的有關機會。

毛利率

二零二一財政年度之毛利率約為26%，而二零二零財政年度則為10%。毛利率提升主要是由於二零二一財政年度出售的高價值物業所致。

財政資源及流動資金

於二零二一年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為4.383億港元(二零二零年：8.390億港元)。於二零二一年三月三十一日，本集團之借款淨額(即附息之銀行及其他借款減現金與銀行結餘及附抵押銀行存款)約為24.574億港元(二零二零年：11.489億港元)。於二零二一年三月三十一日，本集團之定息借款總額為16.34億港元。負債淨額與總權益比率(以借款淨額佔本集團總權益的百分比表示)由二零二零年三月三十一日的26%增加約29%至55%。

外匯風險

本集團主要在中國開展業務，因此其大部分收入與支出均以人民幣計值。過去幾年人民幣兌港元及美元的匯率一直相當穩定。本集團之營運亦不會受到匯率波動之過度影響，因為本集團所有重大資產(主要為物業發展項目)均位於中國，將為本集團帶來人民幣收入。除若干銀行及其他借款以美元或港元計值外，本集團大部分負債均以人民幣計值。因此，董事預期於可見之將來並無任何外幣兌人民幣匯率之波動會對本集團之營運造成重大不利影響。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層持續監控本集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

資產抵押

於二零二一年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為5.530億港元(二零二零年：7.661億港元)之若干資產(包括土地及樓宇、投資物業、銀行存款、發展中物業及已竣工之待售物業)、本公司及若干附屬公司作出之公司擔保、本公司主要股東作出之個人擔保及擔保股息作抵押。

或然負債

於二零二一年三月三十一日，本集團並無任何或然負債(二零二零年：無)。

資本結構

於二零二一年三月三十一日，本公司之股本僅包括普通股。

僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團在中國及香港有合共約85名僱員（二零二零年：100名僱員）。於二零二一財政年度，有關僱員成本（包括董事薪酬及若干裁員成本）約為5,800萬港元（二零二零年：5,900萬港元）。僱員之薪酬乃基於僱員之工作表現、技能及經驗以及現時之行業慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，本集團亦提供其他福利給僱員，包括強制性公積金、醫療保險及房屋津貼。

(iv) 截至二零二一年九月三十日止六個月

業務回顧

於截至二零二一年九月三十日止六個月（「**中期期間**」），本集團錄得收入350萬港元，較去年同期之3,480萬港元減少約90%。於本中期期間，本集團產生除稅前虧損5.475億港元，而去年同期虧損則為6,600萬港元。本公司擁有人應佔本期間虧損為4.626億港元，而去年同期則錄得虧損6,510萬港元。本中期期間虧損主要歸因於交出雞西賽洛城項目中的四幅地塊所產生之虧損。

本集團之收入主要來自物業銷售及物業租金收入。於本中期期間，收入由去年同期約3,480萬港元減少約90%至約350萬港元。該減少主要是由於本中期期間物業銷售額減少。本集團收入約33%（二零二零年：94%）來自物業銷售及約67%（二零二零年：6%）來自物業租金收入。

市場及行業發展及分部業績

本集團物業發展業務的業務策略乃為中國境內中高檔市場開發優質住宅小區。

物業發展

於本中期期間，來自物業銷售之已確認銷售收入為120萬港元，較去年同期之3,250萬港元減少約96%，而本集團交付之總建築面積為310平方米（二零二零年：5,700平方米），減少95%。本中期期間之物業銷售收入來自銷售鞍山智慧新城、大連沿海國際中心及大連鑾築項目，分別佔物業銷售收入總額約53%、24%及23%。

物業投資

物業租金收入於截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月均維持在230萬港元。物業投資分類於本中期期間錄得虧損230萬港元，而去年同期則錄得溢利100萬港元。

項目管理服務

於截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月，本集團並無自項目管理服務產生任何收入，原因是本集團正逐步退出此分類的業務。項目管理服務分類於本中期期間錄得虧損約120萬港元，而去年則為470萬港元。

項目投資服務

於截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月，本集團並無自經營此分類產生任何溢利。本集團將繼續尋求在中國投資及出售物業發展／土地發展項目的有關機會。

毛利率

本中期期間之毛利率約為55%，而去年同期則為79%。毛利率下降主要是由於本中期期間出售低價值物業所致。

財政資源及流動資金

於二零二一年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為6.072億港元(二零二一年三月三十一日：4.383億港元)。於二零二一年九月三十日，本集團之借款淨額(即附息之銀行及其他借款減現金與銀行結餘及附抵押銀行存款)約為26.417億港元(二零二一年三月三十一日：24.574億港元)。於二零二一年九月三十日，本集團之定息借款總額為16.547億港元。淨負債與權益總額比率(以借款淨額佔本集團總權益的百分比表示)由二零二一年三月三十一日的55%增加約12%至67%。

外匯風險

本集團主要在中國開展業務，因此其大部分收入與支出均以人民幣計值。過去幾年人民幣兌港元及美元的匯率一直相當穩定。本集團之營運亦不會受到匯率波動之過度影響，因為本集團所有重大資產(主要為物業發展項目)均位於中國境內，將為本集團帶來人民幣收入。除若干銀行及其他借款以美元或港元計值外，本集團大部分負債以人民幣計值。因此，董事預期於可見之將來並無任何外幣兌人民幣匯率之波動會對本集團之營運造成重大不利影響。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層持續監控本集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

資產抵押

於二零二一年九月三十日，本集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為5.139億港元(二零二一年三月三十一日：5.530億港元)之若干資產(包括土地及樓宇、投資物業、使用權資產及銀行存款)、本公司及若干附屬公司作出之公司擔保、本公司主要股東作出之個人擔保及擔保股息作抵押。

或然負債

於二零二一年九月三十日，本集團並無任何或然負債(二零二一年三月三十一日：無)。

資本結構

於二零二一年九月三十日，本公司之股本僅包括普通股。

僱員及薪酬政策

於二零二一年九月三十日，本集團在中國及香港有合共約80名僱員（二零二零年：約110名僱員）。截至二零二一年九月三十日止六個月，有關僱員成本（包括董事薪酬）約為2,120萬港元（二零二零年：2,830萬港元）。僱員之薪酬乃基於僱員之工作表現、技能及經驗以及現時之行業慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，本集團亦提供其他福利給僱員，包括強制性公積金、醫療保險及房屋津貼。

B. 未來重大投資或資本資產計劃

於最後實際可行日期，餘下集團並無重大投資或資本資產計劃。

C. 附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於報告期間附屬公司及聯營公司之重大收購及出售詳情如下：

於二零一八年四月十八日，本集團的項目合夥人行使認沽期權，據此本集團須以收購價人民幣3.66億元收購武漢致盛集團有限公司（「**武漢致盛**」）60%的股權。武漢致盛為本集團擁有30%權益的合資企業，並正在武漢開展商業及住宅房地產項目。於二零一八年五月完成交易後，根據二零一八年一月十三日訂立的出售協議，武漢致盛60%的股權已出售予獨立第三方。有關詳情載於本公司截至二零一九年三月三十一日止年度的年報及本公司於二零一八年四月十八日的公告及於二零一八年四月三十日的通函。

於二零一八年九月五日，本集團與獨立第三方訂立出售協議，以總代價人民幣1.944億元出售華豐發展有限公司（「華豐」）之全部股權。華豐為本公司之全資附屬公司，間接擁有武漢致盛約30%的股權。有關詳情載於本公司截至二零一九年三月三十一日止年度的年報及本公司於二零一八年九月五日的公告。

於二零一八年九月二十九日，本集團與獨立第三方訂立出售協議，以總代價人民幣1.172億元出售其於上海東方國際文體休閒產業發展有限公司12%的股權。出售事項已於二零一九年一月完成。有關詳情載於本公司截至二零一九年三月三十一日止年度的年報及本公司於二零一八年九月二十九日的公告。

除上述者及交出土地外，於本報告期，本集團並無收購或處置任何重大的附屬公司、聯營公司及合資企業的情況。

D. 流動資金風險管理

流動資金風險管理之最終責任在董事會，而董事會已制訂合適之流動資金風險管理框架，以管理本集團之短期、中期及長期融資及流動資金管理需要。本集團乃透過維持充足營運資金及持續監控預測及實際現金流量管理流動資金風險。

本集團依賴銀行及其他借款為流動資金主要來源。本集團透過指定團隊密切監控貸款契約資金需求及其遵規情況，以及盡早就再融資安排與貸款方進行磋商或於到期日前尋求新的融資渠道，來管理其銀行及其他借款之到期情況。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對恒祥房地產開發有限公司位於中國之土地於二零二一年十二月三十一日現況下之市值之意見而出具的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
鰂魚湧
華蘭路18號
太古坊港島東中心27樓

敬啟者：

關於：該土地 – 位於中華人民共和國黑龍江省雞西市利民路北、祥光路南、水岸街西、奧克街東，總地盤面積為153,911平方米，土地1、土地2、土地3及土地4的統稱

指示、目的及估值日期

吾等茲遵照沿海綠色家園有限公司（「貴公司」）指示，對 貴公司之間接附屬公司恒祥房地產開發有限公司（「恒祥開發」）在中華人民共和國（「中國」）之土地之市場價值進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向 閣下提供吾等對該土地於二零二一年十二月三十一日（「估值日期」）現況下的市值之意見。

* 僅供識別。

市值的定義

吾等對土地的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版），市值界定為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的土地估值並無考慮特別條款或情況所引致的估值升跌，例如非典型融資、售後租回安排、任何與該銷售相關的人士給予的特殊代價或優惠，或僅提供予特定擁有人或買家的任何價值因素。

吾等對恒祥開發於中國持有的土地進行估值時，參考 貴公司中國法律顧問北京市浩天信和律師事務所的中國法律意見，以土地的可轉讓土地使用權已就其特定年期按名義年度土地使用費出讓且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴 貴公司就土地及土地權益的業權而提供的資料及建議以及日期為二零二二年二月二十五日之中國法律意見。在對土地進行估值時，吾等乃以擁有人對土地擁有可強制執行的業權及有權在整個已授予而未屆滿年期內自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓土地為基準編製估值。

吾等的估值中並無就土地的任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，土地的估值乃基於並無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

估值方法

對恒祥開發持作發展的位於中國的土地進行估值時，吾等已按以下基準對土地進行估值：該土地將根據 貴公司向吾等提供的最新發展計劃進行發展及竣工。吾等的估值基準為：已在並無繁苛附帶條件或延誤的情況下獲得有關政府機構就發展計劃發出的一切同意書、批文及許可證；發展項目的設計及建設乃符合當地規劃及其他相關法規，且已獲有關部門批准。於達致吾等的估值意見時，吾等已採用市場比較法，方法為參考相關市場中可取得的可資比較銷售憑證，同時（倘適用）亦已計及已付建築成本以及用以完成發展項目而將會支付之成本。「竣工後之市值」指假設發展項目已於估值日期竣工的情況下吾等對發展項目總價值的意見。

在對土地進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會估值準則（二零二零年版）所載規定。

資料來源

吾等在極大程度上倚賴 貴公司所提供的資料及中國法律顧問就中國法律提供的意見。吾等已接納有關規劃批文或法定通知、地役權、租住權、土地之鑒定、佔用詳情、開發計劃、建設成本、佔地及建築面積的事宜以及所有其他相關事宜的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重大的資料是否真實準確。吾等亦獲告知，所獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件副本主要以中文編撰，有關英文譯本為吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考文件的中文原版，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢自身之法律顧問。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關土地當前業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實土地的所有權；吾等並無查閱文件正本以查證交予吾等的副本可能並無顯示的任何修訂。吾等亦無法查證土地於中國的業權，因此，吾等倚賴中國法律顧問及 貴公司所提供的意見。

實地視察

吾等大連辦事處的估值師尹慧秋(具有12年估值經驗的中國房地產估值師)已於二零二一年五月二十五日視察土地之外部。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土壤狀況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面都符合要求，並且在建設期間不會產生額外成本或延誤。

除另有指明者外，吾等未能進行詳細實地測量，以核實土地的佔地及建築面積，吾等乃假設交付予吾等的文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，於吾等之估值中，所有金額均以中國官方貨幣人民幣列示。

市場不確定性警告

近期爆發的新型冠狀病毒(COVID-19)對全球金融市場造成極大波動，亦為房地產市場帶來不確定性。預期物業價值對疫情發展和金融市場變動將極為敏感。對不同市場板塊的影響程度各有不同，而出售物業所需的營銷及磋商時間將較平常為長。估值持續有效的時間將較不確定，而物業價格可能會在短時間內急速大幅波動一段時間。吾等對土地的估值僅於估值日期有效，無法計及估值日期後的任何後續市況變動及其對物業價值產生的影響。任何人士如擬在訂立任何交易時參考吾等的估值，必須緊記市場在這段期間內波幅較高，自估值日期起的物業價值可能會亦可能不會出現變動。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何金錢或其他利益而可能與土地的適當估值存在衝突，或可能合理視為對吾等提供不偏不倚意見的能力造成影響。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

隨函附奉估值報告。

此 致

香港
干諾道中200號
信德中心招商局大廈
17樓1712-16室
沿海綠色家園有限公司
董事 台照

為及代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
謹啟

二零二二年二月二十五日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾29年經驗。

估值報告

恒祥開發於中國持作發展的士地

土地	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年十二月三十一日現況下之市值
該土地 – 位於中華人民共和國黑龍江省雞西市利民路北、祥光路南、水岸街西、奧克街東，總地盤面積為153,911平方米，土地1、土地2、土地3及土地4的統稱	<p>該土地由四幅土地組成，位於中國黑龍江省雞西市，總地盤面積約為153,911.00平方米，作住宅用途。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。</p> <p>恒祥開發已於土地1上完成建築面積約29,000.00平方米的建設（總建築面積約為100,121.00平方米）及於土地2上完成建築面積約64,000.00平方米的建設（總建築面積約為138,297.00平方米）。</p> <p>完工後，土地上的雞西賽洛城項目將成為一個住宅發展項目，擁有零售及配套設施，規劃總建築面積約502,608.00平方米。詳情如下：</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>人民幣829,000,000元 (人民幣捌億貳仟玖佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔86%的權益：人民幣712,940,000元 (人民幣柒億壹仟貳佰玖拾肆萬元))</p> <p>(吾等已按妥善業權基準編製土地的估值。)</p>

樓層	概約規劃 總建築面積 (平方米)
地上	460,172.00
地下	42,436.00
總計	<u>502,608.00</u>

物業作住宅用途及商業用途的土地使用權，期限分別於2082年11月19日及2052年11月19日到期。

附註：

- (1) 根據兩份房地產權證，該物業部分土地使用權（總地盤面積為75,330.00平方米）已歸屬於恒祥開發，作住宅用途及商業用途的期限分別於2082年11月19日及2052年11月19日到期，詳情如下：

產權證編號	地盤面積 (平方米)	備註
(2021) 0009811	31,447.00	土地1
(2021) 0009810	43,883.00	土地2
總計：	75,330.00	

- (2) 根據四份國有土地使用權出讓合同，四幅土地的土地使用權（總地盤面積為153,911.00平方米）已歸屬於恒祥開發，作住宅用途及商業用途的期限分別於70年及40年，詳情如下：

合同編號	發出日期	用途	地盤面積 (平方米)	最大建築面積 (平方米)	地價 (人民幣)	備註
2012-19	二零一二年九月十三日	住宅	31,447.00	93,751.00	19,022,756	土地1
2012-21	二零一二年九月十三日	住宅	43,883.00	127,110.00	25,857,342	土地2
2012-20	二零一二年九月十三日	住宅	39,595.00	114,706.00	24,720,281	土地3
2013-2	二零一三年一月十七日	住宅及商業	38,986.00	124,605.00	22,275,834	土地4
總計：			153,911.00	460,172.00	91,876,213	

據 貴公司告知，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。

- (3) 根據雞西市城鄉規劃局簽發的四份建設用地規劃許可證，物業四幅土地的建築地盤符合城市規劃規定，詳情如下：

證號	發出日期	土地用途	規劃建築面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)
(2013) 059	二零一三年八月二十六日	住宅	100,121.00	31,400.00
(2014) 033	二零一四年六月四日	住宅	137,992.00	43,900.00
(2013) 058	二零一三年八月二十六日	住宅	124,499.00	39,600.00
(2013) 057	二零一三年八月二十六日	住宅	139,996.00	39,000.00
總計：			502,608.00	153,900.00

- (4) 據 貴集團告知，於估值日期之總建築成本開支為人民幣879,000,000元，預計該物業竣工之未支付建築成本為人民幣798,000,000元。吾等已於估值中考慮上述金額。
- (5) 竣工後之市值估計約為人民幣2,329,000,000元。
- (6) 根據日期為二零一九年七月二日之營業執照（編號91230300688890960N），恒祥房地產開發有限公司於二零零九年七月十三日成立為有限公司，註冊資本為人民幣5億元。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 恒祥開發有效存續，主體資格合法；及
- (ii) 恒祥開發持有兩份合法有效的房地產權證。
- (8) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀態以及授予的主要批文及許可證如下：

房地產權證	有(土地1 & 2)
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事於本公司及其相聯法團之證券中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有須知會本公司及聯交所之(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須予知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文，彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入於該條所述之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

董事姓名	附註	持有股份或相關股份數目、 身份及權益性質		佔本公司 已發行股本之 百分比
		實益擁有人	控制公司權益	
江鳴先生	(a)	-	1,531,261,978 (L)	36.93%
夏向龍先生		6,496,000 (L)	-	0.16%
林振新先生		3,720,000 (L)	1,531,261,978 (L)	37.02%

L: 好倉

附註：

- (a) 1,531,261,978股股份由Coastal International Holdings Limited (「CIH」) 實益擁有，當中所有附投票權之已發行股本由下列人士持有：江鳴先生持有37.58%、林振新先生持有3.30%及天地投資有限公司(其所有附投票權之已發行股本由江鳴先生持有)持有21.42%。該1,531,261,978股股份合共佔本公司已發行股本約36.93%。江鳴先生及林振新先生為CIH之董事。

(ii) 於本公司相聯法團股份之權益

董事姓名	持有股份數目、身份及權益性質		佔相聯法團 已發行股本之 百分比
	實益擁有人	控制公司權益	
江鳴先生	3,758 (L)	2,142 (L)	59% of CIH
林振新先生	330 (L)	-	3.30% of CIH

L: 好倉

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文，彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無擔任公司董事或僱員之董事於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

3. 競爭性權益

於最後實際可行日期，就董事所知，各董事或彼等各自之聯繫人概無在任何與本集團業務構成競爭或可能構成直接或間接競爭或與本集團產生或可能產生利益衝突之業務中擁有任何權益。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

5. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於任何本集團成員公司訂立任何於最後實際可行日期仍然生效，並且就本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，自二零二一年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期）以來，概無董事於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大合約（並非於日常業務中所訂立之合約）：

- (i) 協議。

7. 專家及同意

以下為提供本通函所載意見或建議的專家或專業顧問的資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立專業評估師

於最後實際可行日期，戴德梁行有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載格式及內容轉載其函件及引述彼等名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，戴德梁行有限公司並無擁有餘下集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購餘下集團任何成員公司證券之任何權利（無論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，戴德梁行有限公司自二零二一年三月三十一日（即本公司最近期經審核財務報表的編製日期）以來並無於餘下集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知亦無任何針對本公司或其任何附屬公司之尚未完結或面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點位於香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本公司之公司秘書為鄭榮波先生，為香港會計師公會及英國特許會計師公會會員。
- (e) 如有歧義，應以本通函之英文本為準。

10. 展示文件

下列文件之副本由本通函日期起直至股東特別大會日期(包括當日)14日期間內於本公司網站(www.coastal.com.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登：

- (a) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意函件；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約；及
- (c) 該土地的物業估值報告，全文載於本通函附錄二。

股東特別大會通告

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)

茲通告沿海綠色家園有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年三月三十日(星期三)下午二時三十分假座香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室同時採用室內會議及網上虛擬會議舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案(本通告中未明確界定之詞語及詞彙與本公司日期為二零二二年二月二十五日之通函具有相同涵義)：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認雞西市人民政府(「雞西市人民政府」)、恒祥房地產開發有限公司(「恒祥開發」)及雞西市雞冠區鵬程城市建設投資有限公司就恒祥開發向雞西市人民政府交出位於中華人民共和國黑龍江省雞西市的四幅土地(總地盤面積分別約為31,447平方米、43,883平方米、39,595平方米及38,986平方米)訂立的日期為二零二一年八月九日之協議(「協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之所有交易以及所有其他附帶或相關事宜；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 授權任何一名董事(如需加蓋印鑑,任何兩名董事)代表本公司(其中包括)簽署、執行、完善、交付(包括在適用情況下加蓋印鑑)其可能全權酌情認為對實行、實施及/或完成與協議及其項下擬進行交易有關的一切事宜而言屬必要、權宜或適合的一切有關文件及協議,以及作出或授權作出一切相關行為、事宜及事項,並批准、追認及確認上文所述董事的一切有關行為。」

承董事會命
沿海綠色家園有限公司
主席
江鳴

香港,二零二二年二月二十五日

註冊辦事處:

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

於香港之總辦事處及主要營業地點:

香港
干諾道中200號
信德中心
招商局大廈
17樓1712-16室

附註:

1. 本公司將同時採用室內會議及網上虛擬會議的方式進行股東特別大會。股東可選擇(a)通過假座香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室的室內會議;或(b)使用智能手機、平板電腦或電腦設備透過互聯網線上參與股東特別大會。通過網上虛擬會議,本公司之已登記股東(「股東」)將能夠以網上方式出席股東特別大會、投票及在線提問。透過銀行、經紀、託管商或香港中央結算有限公司(「香港中央結算有限公司」)持有其股份的中央結算系統受益擁有者或非登記持有人亦可於線上出席股東特別大會、投票及提問。就此而言,彼等應直接諮詢其銀行、經紀或託管商(視情況而定)以便作出必要安排。在收到銀行、經紀、託管商或香港中央結算有限公司所提供的資料後,個人化的登錄和訪問代碼將以電郵形式發送予已登記之中央結算系統受益擁有者或非登記持有人。
2. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東均有權委任一位或以上代表代其出席大會,並根據本公司之公司細則之條文投票。受委代表無須為本公司股東,但須親身出席股東特別大會以代表該股東。如委任一位以上代表,則須註明各有關受委代表所代表之股份數目與類別。

股東特別大會通告

3. 務請閣下盡快(a)按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；或(b)按照隨附通知函上印列之指示以電子方式(<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/243>)提交代表委任表格，惟在任何情況下不得遲於二零二二年三月二十八日(星期一)下午二時三十分(香港時間)交回，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身或通過網上(如適用)出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，委任受委代表之表格將被視為撤銷。
4. 如屬本公司之聯名股份持有人，則任何一位該等持有人均可就該等股份親身或委派代表於股東特別大會上投票，猶如其為唯一有權投票之持有人，惟如親身或委派代表出席股東特別大會之該等聯名持有人超過一位，則在上述持有人中只有在本公司股東名冊內排名首位之持有人方有權就有關股份投票。
5. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二二年三月二十五日(星期五)至二零二二年三月三十日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間亦不會辦理股份過戶登記手續。所有股份過戶文件連同有關股票，須不遲於二零二二年三月二十四日(星期四)下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。
6. 倘於股東特別大會當日上午八時半後任何時間，若八號或以上颱風信號、「黑色」暴雨警告信號或「超強颱風後的極端情況」生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站<http://www.coastal.com.cn/>及聯交所網站www.hkexnews.hk刊發公告，以通知股東有關重新安排之大會日期、時間及地點。
7. 鑑於新型冠狀病毒(COVID-19)持續爆發，人群聚集可能造成病毒傳播之重大風險。為了股東、員工及持份者之安全考慮，**本公司鼓勵股東透過隨附代表委任表格上按照印列之指示填妥表格委任股東特別大會主席作為彼等之代表於股東特別大會上就相關決議案進行投票，而毋須親身出席股東特別大會。**出席股東特別大會之股東及其他人士應注意，根據政府有關預防及控制COVID-19之指引，本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施以保護出席股東特別大會的股東及其他人士，防止感染COVID-19的風險；
 - (i) 每位股東、受委代表及其他出席者均須於股東特別大會會場入口處接受強制體溫檢查。任何體溫超過攝氏37.4度之人士可能會被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場。
 - (ii) 可能會向全體股東、受委代表及其他出席者查詢(a)他曾否於緊接股東特別大會前14天內到香港境外出行；及(b)他是否需要接受香港政府所規定之任何強制檢疫令。如就任何該等問題回答「是」，可能會被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場。
 - (iii) 本公司要求出席者於股東特別大會會場內全程佩戴外科口罩，並保持安全座位距離。
 - (iv) 大會將不會供應茶點及派發公司禮品。

股東特別大會通告

- (v) 股東特別大會會場座位的間距將安排適當的社交距離。因此，可容納股東出席股東特別大會的空間將會有限。如有必要，本公司或會限制股東特別大會的出席人數，以避免會場過度擁擠。
- (vi) 任何來賓如佩戴香港政府發出的檢疫手環將不准進入股東特別大會會場。

在法律許可之情況下，本公司保留權利拒絕任何人士進入股東特別大會會場或要求任何人士離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會出席者之安全。本公司將密切監察及確定香港政府已推行或將推行之法規及措施，並(如必要)將在股東特別大會上將採取之預防措施如有任何更新會另行刊發公告。