
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持牌證券交易商、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，應立即將本通函及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)

有關
出售一間全資附屬公司
70% 股權之
非常重大出售
及
股東特別大會通告

除文義另有所指外，本通函使用的詞彙採用當中「釋義」一節界定的涵義。

本公司謹定於二零一六年十月十九日下午二時正假座香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第61及62頁。隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席大會，務請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22樓，惟在任何情況下不得遲於股東特別大會或其任何續會指定召開時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一六年九月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團財務資料	17
附錄二 — 目標公司財務資料	30
附錄三 — 餘下集團未經審核備考財務資料	38
附錄四 — 物業估值報告	50
附錄五 — 一般資料	56
股東特別大會通告	61

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：

「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	出售之代價為人民幣8.75億元（相等於約10.294億港元）
「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
「建築面積」	指	建築面積
「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

釋 義

「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）
「最後實際可行日期」	指	二零一六年九月二十九日，即確認本通函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，就本通函而言，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擔保利潤
「該項目」	指	目標公司與北辰區政府根據政府協議於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
「餘下集團」	指	於完成後，不包括目標公司的本集團
「銷售資本」	指	目標公司註冊資本的70%股權

釋 義

「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	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
「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.1港元的普通股
「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

就本通函而言，除非另有指明，否則人民幣乃按人民幣0.85元兌1.00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
陶林先生
蔡少斌先生
夏向龍先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

非執行董事：

陸繼強先生
戴敬明博士

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：

有關
出售一間全資附屬公司
70% 股權之
非常重大出售
及
股東特別大會通告

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合共70%股權予買方，總代價為人民幣8.75億元(相等於約10.294億港元)。

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。

董事會函件

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。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。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關出售協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；及(ii)股東特別大會通告。

出售協議

茲提述本公司日期為二零一六年八月九日內容有關出售之公佈。

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，其主要條款載列如下：

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。於本通函日期，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。於本通函日期，上海沿海現時持有目標公司之38.13%股權。

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。目標公司的相關資產主要包括一開發中項目，相當於北辰區政府擁有的地塊上的建設及籌備工作產生之成本。發展中物業估值報告載列於本通函附錄四。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10.294億港元），支付方式如下：

- (i) 現金按金為人民幣1億元（相等於約1.176億港元），而代價之首期為人民幣3.375億元（相等於約3.971億港元）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21.576億港元）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14.615億港元）。代價經計及公平交易磋商後釐定，參考目標公司的未經審核資產淨值。

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)目標公司僅有權於發展中物業進行建設工程而不對該土地擁有任何業權；(iii)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(iv)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達人民幣18.34億元（相等於約21.576億港元）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年內向北辰區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北辰區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清償該餘下結餘。

簽署出售協議前於二零一六年六月二十七日出售了一塊土地（「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。

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。經考慮(i)於過往土地銷售出售的一幅土地為該項目的一部分及鄰近其他可賺取優先利潤的可銷售建築區；及(ii)該土地出售事項於近期完成，而有關售價屬公平合理的參照，每平方米人民幣600元的利潤分派與分派予沿海武漢及上海沿海之利潤作基準對比。

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，沿海武漢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。

買方失責

倘買方未能根據出售協議按照付款時間表作出相關付款，就每逾期一日，買方將支付相關付款0.06%的罰款。倘逾期日數超過60日，賣方將有權終止出售協議，而終止將於賣方發出書面通知的日期起生效。故此，買方支付的按金將被沒收，而買方將賠償賣方招致的任何損失。

目標公司失責

倘目標公司未能以利潤分派、免息貸款的方式或其他方式就優先利益作出付款，每逾期一日，目標公司將就任何未付款項支付0.06%的罰款，而買方負責該罰款。

賣方失責

倘賣方未能於簽署出售協議日期起計120日內轉讓目標公司70%股權予買方（基於政府的原因除外），就每逾期一日，賣方將支付代價0.06%的罰款予買方。倘逾期日數超過60日，買方將有權終止出售協議，而終止將於買方發出書面通知的日期起生效。罰款人民幣2億元（相當於根據出售協議的現金按金兩倍）及首期付款為人民幣3.375億元將於收取終止通知的日期起計7日內由賣方支付。

先決條件

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，買方將負責目標公司的債項優化；
- (ii) 於完成後，沿海武漢、買方及目標公司將與就有關提供反擔保或取代擔保目標公司的債權人合作，確保本集團承擔的擔保按其於目標公司的持股量作出；
- (iii) 倘買方及其聯屬人士其後根據雙方的相互協議就該項目的二次發展取得項目，沿海武漢享有優先選擇權，按沿海武漢及買方於目標公司的股權比例，投資於該二次發展項目；及

- (iv) 買方及沿海武漢各自有權，轉讓其於目標公司各自的股權5%予其他潛在人士於日後開發該項目，而獨立協議將於適當時候簽署。

於最後實際可行日期，沿海武漢無意出售於目標公司的5%權益予其他人士，亦無跡象顯示買方有意出售於目標公司的5%權益予其他人士。

有關買方之資料

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，主要從事物業發展；及(ii)買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於二零零九年在中國成立之有限公司，主要從事物業發展。於本通函日期，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，目標公司與北倉鎮政府訂立政府協議，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。北辰區政府擁有該項目所開發之地塊及物業的業權及土地使用權，而本集團授權根據政府協議於該土地展開建設及籌備工作。

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個村鎮農村，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，北辰區政府已於二零一二年批准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。建築成本約人民幣79億元將由目標公司承擔，而拆遷成本約人民幣28億元將於北倉鎮政府承擔。

項目完成後，北辰區政府將透過公開招標出售土地。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。

於最後實際可行日期，目標公司為本公司間接全資附屬公司。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。

有關本集團及餘下集團之資料及出售之理由

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。

董事會函件

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。

財務資料及出售之影響

於二零一六年三月三十一日，目標公司之未經審核資產總值及資產淨值分別為約6,763,722,000港元及1,447,399,000港元。於二零一六年三月三十一日，目標公司之資產總值為約6,763,772,000港元，主要由(i)因有關該項目撥充資本的建設成本導致開發中物業約5,264,982,000港元；及(ii)現金及銀行餘約29,644,000港元所組成。目標公司之經選定未經審核財務資料載列如下：

	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	-	-
除稅前虧損淨額	(14,847)	(12,811)
除稅後虧損淨額	(14,847)	(12,811)
	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	6,763,722	5,921,525
總負債	(5,316,323)	(5,012,624)
資產淨值	1,447,399	908,901

董事會函件

基於目標公司於二零一六年六月三十日的未經審核資產淨值，預計本公司將於出售完成之財政年度期間，變現未經審核出售收益，即(i)代價及預計現金流量之折算現值，人民幣18.34億元將作為優先利潤釐清，任何超出部份將由本集團分佔，因其30%股權於出售完成後保留（經計及本通函附錄四估值報告所載發展中物業的估值）；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18.26億港元。按照於二零一六年六月三十日的財務資料之未經審核收益綜合如下：

	百萬港元
現金代價 (70%股權) (附註1)	1,029.4
於目標公司30%保留股權之公允價值 (附註2)	<u>2,259.4</u>
	3,288.8
減：	
目標公司於二零一六年六月三十日之未經審核資產淨值 (100%股權)	(1,461.5)
交易成本－專業費用 (附註3)	(1.13)
就出售收益徵收之稅項 (附註4)	<u>—</u>
於二零一六年六月三十日之未經審核出售收益	1,826.17

附註：

1. 現金代價為人民幣875,000,000元（基於於二零一六年六月三十日即期匯率（視情況而定），等於1,029,412,000港元）。
2. 於二零一六年六月三十日，目標公司30%保留股權之公允價值為人民幣19.205億元（相等於22.594億港元），乃考慮到本通函附錄四估值報告所載發展中物業估值後參考下文所述預計現金流量之折算現值約人民幣22億元（包括優先利潤人民幣18.34億元及任何來自銷售本集團將於出售完成後在目標公司保留之30%股權所分佔物業之所超出餘額）釐定。公允價值之計算列示如下：

董事會函件

人民幣十億元

來自銷售物業之預期流入 (摘錄自本通函附錄四估值報告)	27.5
減：北倉鎮政府承擔之拆遷成本	(2.8)
	<hr/>
來自銷售物業的銷售所得款項淨額	24.7
減：目標公司承擔的總預算成本 (附註A)	(7.0)
	<hr/>
銷售物業產生的毛利	17.7
減：政府分佔之溢利	(7.8)
減：所收取稅項(25%)	(2.5)
	<hr/>
目標公司應佔溢利	7.4
	<hr/> <hr/>
本集團分佔之溢利(30%) (預期現金流量之未來價值)	2.2
	<hr/> <hr/>

附註A：總預算成本指有關該項目之估計總投資成本人民幣107億元，扣除過往土地銷售應佔成本人民幣9億元及北倉鎮政府承擔之拆遷成本人民幣28億元。

3. 本集團預計，與出售直接相關專業費用為1,130,000港元。
4. 有關出售收益之稅項乃按中華人民共和國企業所得稅25%徵收，乃基於現金代價人民幣875,000,000元減應佔投資成本人民幣875,000,000元的70%釐定。

上文計算的預期收益與本通函附錄三所載金額之差異主要由於目標公司資產淨值與來自採納不同參考時間的現值影響之差異。有關於二零一六年三月三十一日及二零一五年四月一日的出售預期收益之詳情，請參閱本通函附錄三「餘下集團本經審核備考財務資料」一節。

出售所得的任何實際收益或虧損將取決於完成後目標公司資產淨值之賬面值。

根據本公司公佈的截至二零一六年三月三十一日止年度財務業績公告，於二零一六年三月三十一日本集團經審計綜合總資產及總負債分別約為178.9億港元及137.6億港元。根據載列於本通函附錄三之餘下集團備考財務資料，假設於二零一六年三月三十一日完成，餘下集團未經審計備考總資產及總負債將分別約為165.1億港元和105.5億港元。

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。本公司於完成後擁有目標公司30%的餘下權益將保留於本公司，且目標公司於出售後將成為本公司的聯營公司。

出售所得款項用途

現時擬將所得款項淨額31.859億港元將按以下方式應用：(i)於二零一六年十一月前將所得款項淨額65%撥作償還銀行借款；(ii)於二零一七年及二零一八年將所得款項淨額30%撥作支付現時本集團的物業項目（珠海大沖村項目和廣州棠湧村項目）的開發成本；及(iii)餘下的5%將用作一般營運資金，若有合適機遇，所得款項淨額亦或會作本集團物業發展之用。於最後實際可行日期，本集團並未發現任何特別業務機遇或於任何投資方開始任何磋商。

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。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。

股東特別大會

本公司將於二零一六年十月十九日下午二時正假座香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第61及62頁。

隨函附上於股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下是否出席股東特別大會，務請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22樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會指定召開時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

批准出售之決議案將於股東特別大會上以股數表決方式進行。

推薦建議

董事認為，出售之條款乃公平合理，及出售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有關批准出售及其項下擬進行之交易之普通決議案。

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

二零一六年九月三十日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一六年三月三十一日止兩個年度之財務資料披露於本公司截至二零一六年三月三十一日止兩個年度之年報內，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之快速鏈接載列如下。並無就本集團截至二零一六年三月三十一日止兩個年度之經審核財務資料發出保留意見。

本公司截至二零一六年三月三十一日止兩個年度之年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0728/LTN20160728208.pdf>

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0730/LTN20150730670.pdf>

2. 債務

借款

於二零一六年八月三十一日（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，本集團有未償還借款約7,156,920,000港元，當中包括有抵押銀行貸款約3,841,905,000港元、其他有抵押貸款約2,851,247,000港元及其他無抵押貸款約463,768,000港元。本集團之銀行信貸及其他貸款透過質押資產（包括銀行存款、土地及樓宇、發展中物業、已竣工待售物業、本集團若干附屬公司之股權本集團若干附屬公司之公司擔保及若干其他存款）作抵押。

或然負債

於二零一六年八月三十一日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供擔保涉及或然負債約2,233,359,000港元。

負責聲明

除上文所述或本通函所披露者外，於二零一六年八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二零一六年八月三十一日營業時間結束時當時之匯率兌換成港元。董事並不知悉自二零一六年八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)本集團可動用銀行信貸；及(iii)出售後，在並無不可預見情況下，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。

4. 重大不利變動

董事已確認，彼等並不知悉自二零一六年三月三十一日（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

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團錄得收入約786,483,000港元（二零一五年：2,141,477,000港元）及產生虧損123,285,000港元（二零一五年：虧損524,088,000港元）。在本集團從事的各種業務活動中，物業發展為最大分部，約佔截至二零一六年三月三十一日止年度總收入的98.4%（二零一五年：99.0%）。收入減少主要由於將竣工及將交付予買方的物業數量較去年有所減少所致。截至二零一六年三月三十一日止年度的虧損減少主要由於年內出售經典的已確認收益及撥回過往年度土地增值稅超額撥備。鑑於本集團所面臨的環境充滿挑戰，董事會決定出售目標公司（其主要從事物業發展業務）並將該公司的資源及管理層的注意力重新分配至本集團項目投資服務及項目管理服務中。餘下集團將主要從事物業發展、物業投資、提供物業管理服務、項目管理服務及項目投資服務。

中國經濟現正面臨來自全球市場多種不明朗因素的挑戰。鑒於未來經濟不容樂觀，中央政府已採取措施進一步解放市場流動性，積極調整政策，維持物業市場的穩定發展。此外，由於中央政府繼續實施城鎮化政策、國內生產總值不斷增長，預期中國房地產行業將朝著良性方向發展。本集團預期，人民幣利率下調、對物業市場的管控措施可能進一步放寬、持續城鎮化進程以及家庭收入持續增加等多項因素將成為主要推動力，激發終端用戶未來幾年對優質物業的需求。同時，就物業市場發展而言，本集團將利用其於物業發展業務方面的經驗及專業知識。

本集團於物業市場擁有卓越品牌及豐富經驗，將優化分佈廣泛的優質物業組合併令其更加多樣化，同時，還將不斷增加土地儲備，提高產品的競爭能力。此外，本集團還將繼續探求各種融資機會，以此提高自身的財務能力。

本集團一直積極尋事合適商機鞏固其為中國境內中上層帶來優質住宅小區之市場地位。於最後實際可行日期，本集團並無識別任何合適商機或就任何投資開展任何磋商。

6. 餘下集團之管理層討論與分析

餘下集團截至二零一六年三月三十一日止三個年度（「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摘錄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) 截至二零一四年三月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，餘下集團錄得收入約29.49億港元較去年之37.17億港元減少約21%。期內物業銷售收入主要來自銷售大連鑾築項目第二期B1區、武漢賽洛城第六期A1區、北京賽洛城第四期A2區、武漢賽洛城第五期AB區，分別佔物業銷售收入總額約28%、26%、13%及7%。該減少乃主要由於中國物業市場發展不利導致該年度交付物業及確認為收入較少所致。餘下集團有總建築面積為245,000平方米的七個發展項目（二零一三年：總建築面積為304,000平方米的三個項目）乃於截至二零一四年三月三十一日止年度新竣工及交付。該年度除稅前溢利為6,850萬港元，較上年之4.042億港元減少約83%。除稅前溢利減少3.357億港元乃主要由於該年度交付及確認物業較少及交付物業取得的售價較低導致毛利減少3.516億港元所致。該年度本公司擁有人應佔溢利增加約7%至9,930萬港元。

市場及行業發展以及分部業績

本集團推行為中國境內中上層開發優質住宅小區之業務策略。年內，中國政府繼續實施多項收緊政策以調控物業市場，例如限購商品住房、按揭政策及額外徵收房屋交易稅。該行業分部及市場狀況及將會影響餘下集團之業績表現、營業額及利潤率之新推出產品及服務並無重大變動。餘下集團之分部業績分析如下：

物業發展

於回顧年度，來自物業發展分類之已確認銷售收入為23.75億港元，較上年33.33億港元減少約29%，較餘下集團同期交付之總建築面積減少23%至272,000平方米（二零一三年：355,000平方米）。物業發展分類錄得溢利約1.75億港元，較上年之溢利5.76億港元減少約70%。

物業投資

物業租金收入自上年260萬港元減少約21%至200萬港元。該年度物業投資錄得收益110萬港元，上年則虧損2.565億港元，此乃主要由於重估虧損3.131億港元所致。

物業管理

於該年度，餘下集團之物業管理業務錄得溢利約640萬港元，上年溢利則為900萬港元。

物業管理及建設

來自項目管理及建設的收入由去年之3.74億港元增加約51%至5.64億港元。本年度之項目管理及建設分部錄得溢利5,220萬港元，而去年則為5,700萬港元。

毛利率

該年度之毛利率約為18%，較上年24%的毛利率為低。毛利率下降主要由於該年內竣工及交付予買家之物業售價較低所致。

財務資源及流動資金

於二零一四年三月三十一日，餘下集團之現金及銀行存款約為24.25億港元。於二零一四年三月三十一日，餘下集團之借款淨額（即附息銀行及其他借款減現金及銀行結餘及已質押銀行存款）約為22.16億港元。餘下集團之銀行借款須於1至3年內償還。餘下集團之流動資產淨值及總資產減流動負債分別約為58.19億港元及71.37億港元。餘下集團之流動比率為約169%及淨負債資本比率為55%。餘下集團之銀行借款分別按人民幣、港元及美元計值，乃按固定利率或浮動利率基準作出安排。於二零一四年三月三十一日，餘下集團的附息之銀行及其他借款按固定利率約29.16億港元計息，而按浮動利率計息之借款約為17.25億港元。

外幣風險

餘下集團之營運所在地主要在中國，因此其大部份收入與支出均以人民幣計值。於截至二零一四年三月三十一日止年度，由於餘下集團所有重大資產（主要為物業發展項目）均位於中國境內，將為餘下集團帶來人民幣收入，人民幣兌港元及美元之匯率整體均處於上升趨勢，因此有利於餘下集團之營運。除若干銀行及其他貸款以美元或港元計值外，餘下集團大部份負債均以人民幣計值。本集團並無使用任何衍生合約對沖其所面臨之貨幣風險。管理層通過監察外匯匯率之變動管理其外匯風險，並將於必要時考慮對沖重大外匯風險。

資產抵押

於二零一四年三月三十一日，餘下集團若干銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：(i)若干土地及樓宇、銀行存款、發展中物業及已竣工待售物業，賬面總值約為25.8億港元；(ii)餘下集團於四間與物業有關之附屬公司之100%股權；(iii)本公司及其若干附屬公司之公司擔保；及(iv)本公司若干全資附屬公司之全部已發行股本之股份抵押。

或然負債

於二零一四年三月三十一日，餘下集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供擔保約35.46億港元（二零一三年：40.43億港元）。餘下集團亦已就聯營公司獲授之銀行信貸向銀行提供為數約1.95億港元（二零一三年：2.23億港元）之擔保，而聯營公司已就此向餘下集團作出反擔保。

資本架構

於二零一四年三月三十一日，本公司之股本僅包括普通股。

僱員及薪酬政策

餘下集團在中國大陸及香港合共聘用約1,600名僱員。僱員薪酬依據僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業現行慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，餘下集團亦向僱員提供其他福利，包括強制性公積金、醫療保險、房屋津貼及購股權。

(ii) 截至二零一五年三月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一五年三月三十一日止財政年度，餘下集團錄得收入31.04億港元，較上年之29.49億港元增加約5%。年內物業銷售收入主要來自銷售武漢賽洛城第六期A2區、東莞麗水佳園第六期A區及重慶沿海賽洛城，分別佔物業銷售收入總額約31%、20%及19%。儘管中國物業市場發展不利導致該年度交付及確認為收入物業較少，但建築工程的收入自上年5.64億港元增加約73%至9.73億港元。餘下集團僅有總建築面積為192,000平方米的三個發展項目（二零一四年：總建築面積為245,000平方米的七個項目）乃於截至二零一五年三月三十一日止年度新竣工及交付。該年度除稅前虧損為2.911億港元，而上年為除稅前溢利6,850萬港元。除稅前虧損乃主要由於(i)年內交付及確認之物業減少及交付物業之售價水平降低導致毛利減少2.256億港元；及(ii)就有關未來收購土地使用權按金之預期付款、按金及其他應收款項確認的減值虧損增加1.749億港元所致。本公司擁有人該年度應佔虧損為3.871億港元，相比上年之本公司擁有人該年度應佔溢利為9,930萬港元。

市場及行業發展以及分部業績

本集團推行為中國境內中上層開發優質住宅小區之業務策略。年內，中國政府於絕大多數城市開始放寬嚴格的住房限購政策，導致中國物業市場逐步回暖。該行業分部及市場狀況及將會影響餘下集團之業績表現、營業額及利潤率之新推出產品及服務並無重大變動。餘下集團之分部業績分析如下：

物業發展

於回顧年度，來自物業發展分類之已確認銷售收入為21.21億港元，較上年23.75億港元減少約11%，較餘下集團同期交付之總建築面積減少6%至255,000平方米（二零一四年：272,000平方米）。物業發展分類錄得虧損約2.69億港元，較上年之溢利1.75億港元減少約254%。

物業投資

物業租金收入自上年200萬港元增加約60%至330萬港元。該年度物業投資錄得溢利220萬港元，上年則錄得溢利110萬港元。

物業管理

於該年度，餘下集團之物業管理業務錄得溢利約420萬港元，上年溢利則為640萬港元。

物業管理及建設

來自項目管理及建設的收入由去年之5.64億港元增加約73%至9.73億港元。本年度之項目管理及建設分部錄得溢利9,730萬港元，而去年則為溢利5,220萬港元。

毛利率

本年度之毛利率約為10%，較去年之毛利率18%為低。該減少主要由於年內竣工及交付予買家之物業售價較低所致。

財務資源及流動資金

於二零一五年三月三十一日，餘下集團之現金及銀行存款約為17.06億港元。於二零一五年三月三十一日，餘下集團之借款淨額（即附息銀行及其他借款減現金及銀行結餘及已質押銀行存款）約為30.96億港元。餘下集團之銀行借款須於1至3年內償還。餘下集團之流動資產淨值及總資產減流動負債分別約為35.01億港元及53.71億港元。餘下集團之流動比率為約156%及淨負債資本比率為87%。餘下集團之銀行借款分別按人民幣、港元及美元計值，乃按固定利率或浮動利率基準作出安排。於二零一五年三月三十一日，餘下集團的附息之銀行及其他借款按固定利率約24.65億港元計息，而按浮動利率計息之借款約為23.36億港元。

外幣風險

餘下集團之營運所在地主要在中國，因此其大部份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之匯率較為穩定，且餘下集團將不會受到匯率波動之過度影響，因為餘下集團所有重大資產（主要為物業發展項目）均位於中國境內，將為其帶來人民幣收入。除若干銀行及其他貸款以美元或港元計值外，餘下集團大部份負債均以人民幣計值。本集團並無使用任何衍生合約對沖其所面臨之貨幣風險。管理層通過監察外匯匯率之變動管理其外匯風險，並將於必要時考慮對沖重大外匯風險。

資產抵押

於二零一五年三月三十一日，餘下集團若干銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：(i)若干土地及樓宇、銀行存款、發展中物業及待售物業，賬面總值約為33.48億港元；(ii)餘下集團於四間與物業有關之附屬公司之100%股權；(iii)本公司及其若干附屬公司之公司擔保；及(iv)本公司若干全資附屬公司之全部已發行股本之股份抵押。

或然負債

於二零一五年三月三十一日，餘下集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供擔保約25.41億港元（二零一四年：35.46億港元）。餘下集團亦就授予一間聯營公司之銀行融資（該聯營公司已向餘下集團作出反擔保）向銀行作出擔保約1.58億港元（二零一四年：1.95億港元）。

資本架構

於二零一五年三月三十一日，本公司之股本僅包括普通股。

僱員及薪酬政策

餘下集團在中國大陸及香港合共聘用約1,260名僱員。僱員薪酬依據僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業現行慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，餘下集團亦向僱員提供其他福利，包括強制性公積金、醫療保險、房屋津貼及購股權。

(iii) 截至二零一六年三月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一六年三月三十一日止財政年度，餘下集團錄得收入7.86億港元，較上年之31.04億港元減少約75%。年內物業銷售收入主要來自銷售東莞麗水佳園第六期A區、武漢賽洛城第五期B區、大連鑿築項目B2區及瀋陽賽洛城第四期，分別佔物業銷售收入總額約21%、20%、11%及10%。該減少乃主要由於中國物業市場發展不利導致該年度交付及確認為收入物業較少所致。餘下集團僅有總建築面積為30,000平方米的兩個發展項目（二零一五年：總建築面積為192,000平方米的三個項目）乃於截至二零一六年三月三十一日止年度新竣工及交付。該年度除稅前虧損為5.648億港元，而上年為2.911億港元。除稅前虧損乃主要由於(i)因發展中物業減值虧損7,810萬港元於銷售成本帳中扣除及交付物業之售價水平降低所導致的毛損率；及(ii)其他利息收入減少1.366億港元所致。本公司擁有人該年度應佔虧損為2.985億港元，上年為3.871億港元。

市場及行業發展以及分部業績

本集團推行為中國境內中上層開發優質住宅小區之業務策略。年內，中國政府採取措施，釋放更多流動資金到市場，作出積極的政策調整，以維持物業市場的穩定發展。該行業部分及市場狀況及將會影響餘下集團之業績表現、營業額及利潤率之新推出產品及服務並無重大變動。餘下集團之分部業績分析如下：

物業發展

於回顧年度，來自物業發展分類之已確認銷售收入為7.74億港元，較上年21.21億港元減少約64%，較餘下集團同期交付之總建築面積減少64%至91,000平方米（二零一五年：255,000平方米）。物業發展分類錄得虧損約4.52億港元，較上年之2.69億港元增加約68%。

物業投資

物業租金收入自上年330萬港元減少約64%至120萬港元乃由於上年末出售若干零售商舖。該年度物業投資錄得虧損20萬港元，上年則錄得溢利220萬港元。

物業管理

於該年度，餘下集團之物業管理業務錄得溢利約410萬港元，上年溢利則為420萬港元。

毛損

餘下集團於截至二零一六年三月三十一日止年度產生虧損，而去年為溢利。虧損主要由於發展中物業減值虧損7,810萬港元於銷售成本帳中扣除及中國物業市場在過去兩年（於彼時完工並於年內交付之物業為預售）物業價格水平整體下降導致年內竣工及交付予買家之物業售價較低所致。

財務資源及流動資金

於二零一六年三月三十一日，餘下集團之現金及銀行存款約為7.94億港元。於二零一六年三月三十一日，餘下集團之借款淨額（即附息銀行及其他借款減現金及銀行結餘及已質押銀行存款）約為29.82億港元。餘下集團之銀行借款須於1至2年內償還。餘下集團之流動資產淨值及總資產減流動負債分別約為23.49億港元及45.66億港元。餘下集團之流動比率為約130%及淨負債資本比率為107%。餘下集團之銀行借款分別按人民幣、港元及美元計值，乃按固定利率或浮動利率基準作出安排。於二零一六年三月三十一日，餘下集團的附息之銀行及其他借款按固定利率約24.52億港元計息，而按浮動利率計息之借款約為13.24億港元。

外幣風險

餘下集團之營運所在地主要在中國，因此其大部份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之匯率較為穩定，且餘下集團將不會受到匯率波動之過度影響，因為餘下集團所有重大資產（主要為物業發展項目）均位於中國境內，將為其帶來人民幣收入。除若干銀行及其他貸款以美元或港元計值外，餘下集團大部份負債均以人民幣計值。本集團並無使用任何衍生合約對沖其所面臨之貨幣風險。管理層通過監察外匯匯率之變動管理其外匯風險，並將於必要時考慮對沖重大外匯風險。

資產抵押

於二零一六年三月三十一日，餘下集團若干銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：(i)若干土地及樓宇、銀行存款、發展中物業及待售物業，賬面總值約為25.65億港元；(ii)餘下集團於三間與物業有關之附屬公司之100%股權；(iii)本公司及其若干附屬公司之公司擔保；及(iv)本公司若干全資附屬公司之全部已發行股本之股份抵押。

或然負債

於二零一六年三月三十一日，餘下集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供擔保約29.76億港元（二零一五年：25.41億港元）。

資本架構

於二零一六年三月三十一日，本公司之股本僅包括普通股。

僱員及薪酬政策

餘下集團在中國大陸及香港合共聘用約880名僱員。僱員薪酬依據僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業現行慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，餘下集團亦向僱員提供其他福利，包括強制性公積金、醫療保險、房屋津貼及購股權。

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：

1. 二零一六年一月十一日，本公司全資附屬公司上海沿商投資管理有限公司及楊炯軒女士就以零代價轉讓經典建設有限公司100%股權與一名買方訂立出售協議，本公司全資附屬公司結欠經典為人民幣471,673,000元（相等於566,064,000港元）的債務將被豁免。於出售前，經典建設有限公司為本公司全資附屬公司，主要從事建設。本集團將不會收取任何所得款項。本公司日期為二零一六年一月二十日的公佈及日期為二零一六年三月九日的通函的快速鏈接如下：

公佈：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0120/LTN20160120865.pdf>

通函：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0309/LTN20160309003.pdf>

2. 二零一四年七月二十八日，本公司全資附屬公司上海沿海綠色家園置業有限公司就出售北京紫光沿海聯合投資有限公司25%之註冊股本與買方訂立

買賣協議，總代價為人民幣95,000,000元（相當於約118,750,000港元），以現金償付。於出售前，北京紫光沿海聯合投資有限公司乃本集團持有25%之聯營公司，主要從事投資控股。出售所得款項用於本集團之一般營運資金。本公司日期為二零一四年七月二十八日之公佈之快速鏈接如下：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0728/LTN20140728910.pdf>

3. 二零一四年六月十八日，本公司全資附屬公司深圳沿海國投置業有限公司就出售長沙新泓信房地產開發有限公司40%之註冊及已繳足股本與買方訂立買賣協議，總代價為人民幣59,200,000元（相當於約74,000,000港元），以現金償付。於出售前，長沙新泓信房地產開發有限公司乃本公司持有40%之合營企業，主要從事物業發展。出售所得款項用於本集團之一般營運資金。本公司日期為二零一四年七月十八日之公佈之快速鏈接如下：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0718/LTN20140718688.pdf>

下文載列目標公司於二零一六年、二零一五年及二零一四年三月三十一日之未經審核財務狀況表，以及目標公司截至二零一六年三月三十一日止兩年之未經審核損益及其他全面收入表、未經審核權益變動表和未經審核現金流量表及說明附註（「財務資料」）。

財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段編製，編製基準載於財務資料附註1。財務資料僅為根據出售協議進行之出售而收錄於本通函內。

目標公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行已獲委聘，以根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港審閱委聘準則第2400號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱本通函第31頁至37頁所載之目標公司財務資料。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行的審核為小，故無法保證申報會計師可獲得於審核中可能發現的所有重大事項。因此，申報會計師不發表審核意見。

根據審閱結果，申報會計師並無注意到有任何事項，使彼等相信目標公司於相關年度之財務資料於所有重大方面未按照下文財務資料附註1所載編製基準編製。

損益及其他全面收入表

	截至三月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
其他收入	1,326	298	2,814
行政費用	<u>(14,768)</u>	<u>(13,109)</u>	<u>(17,661)</u>
除稅前虧損	(13,442)	(12,811)	(14,847)
所得稅	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度虧損	<u>(13,442)</u>	<u>(12,811)</u>	<u>(14,847)</u>
其他全面收入(開支)	—	—	—
不會隨後被重新分類為損益之項目			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	<u>11,942</u>	<u>1,144</u>	<u>(46,879)</u>
本年度全面開支總額	<u><u>(1,500)</u></u>	<u><u>(11,667)</u></u>	<u><u>(61,726)</u></u>

財務狀況表

	附註	於三月三十一日		
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備		472	398	321
因其他借款而致的有抵押存款		—	—	76,686
總非流動資產		<u>472</u>	<u>398</u>	<u>77,007</u>
流動資產				
發展中物業	2	2,090,065	5,190,209	5,264,982
預付款、按金及其他應收款		8,625	41,316	271,614
應收同系附屬公司款項	3	1,323,560	—	1,120,175
應收直接控股公司款項	3	98,260	—	—
應收關連方款項	4	—	—	300
現金及銀行結餘	5	268,387	689,602	29,644
總流動資產		<u>3,788,897</u>	<u>5,921,127</u>	<u>6,686,715</u>
流動負債				
應付賬款		—	—	178,761
其他應付款及應計負債		130	16,413	305,103
應付同系附屬公司款項	3	75,657	623,075	90,430
應付直接控股公司款項	3	—	364,753	900,367
附息之銀行及其他借款		126,095	1,325,607	1,110,111
總流動負債		<u>201,882</u>	<u>2,329,848</u>	<u>2,584,772</u>
淨流動資產		<u>3,587,015</u>	<u>3,591,279</u>	<u>4,101,943</u>
總資產減流動負債		<u><u>3,587,487</u></u>	<u><u>3,591,677</u></u>	<u><u>4,178,950</u></u>
股本及儲備				
股本		897,697	897,697	1,497,921
儲備(虧損)		22,871	11,204	(50,522)
權益總額		<u>920,568</u>	<u>908,901</u>	<u>1,447,399</u>
非流動負債				
附息之銀行及其他借款		2,666,919	2,682,776	2,731,551
總權益及非流動負債		<u><u>3,587,487</u></u>	<u><u>3,591,677</u></u>	<u><u>4,178,950</u></u>

權益變動表

	外匯		累計虧損 千港元 (未經審核)	總額 千港元 (未經審核)
	註冊資本 千港元 (未經審核)	波動儲備 千港元 (未經審核)		
於二零一三年四月一日	706,913	35,998	(11,627)	731,284
換算呈列貨幣				
所產生匯兌差額	–	11,942	–	11,942
年內虧損	–	–	(13,442)	(13,442)
年內綜合收入(開支)總額	–	11,942	(13,442)	(1,500)
注資	190,784	–	–	190,784
於二零一四年三月三十一日	897,697	47,940	(25,069)	920,568
換算呈列貨幣				
所產生匯兌差額	–	1,144	–	1,144
年內虧損	–	–	(12,811)	(12,811)
年內綜合收入(開支)總額	–	1,144	(12,811)	(11,667)
於二零一五年三月三十一日	897,697	49,084	(37,880)	908,901
換算呈列貨幣				
所產生匯兌差額	–	(46,879)	–	(46,879)
年內虧損	–	–	(14,847)	(14,847)
年內綜合開支總額	–	(46,879)	(14,847)	(61,726)
注資	600,224	–	–	600,224
於二零一六年三月三十一日	1,497,921	2,205	(52,727)	1,447,399

現金流量表

	截至三月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
經營活動			
除稅前虧損	(13,442)	(12,811)	(14,847)
調整項目：			
利息收入	(1,326)	(298)	(2,814)
折舊	70	75	73
營運資金變動前之營運現金流量	(14,698)	(13,034)	(17,588)
發展中物業增加	(771,589)	(2,875,499)	(100,116)
預付款、按金及其他應收款之增加	(3,914)	(32,647)	(237,384)
應付同系附屬公司款項之(減少)增加	(55,465)	371,526	7,106
受限制銀行結餘之(增加)減少	(198,969)	(228,299)	413,627
其他應付款及應計負債增加	111	16,269	295,824
經營活動(所使用)產生之淨現金	(1,044,524)	(2,761,684)	361,469
投資活動			
購置物業、廠房及設備	(96)	–	(16)
向直接控股公司之還款	40,499	98,278	–
向一間關連方之墊款	–	–	(307)
向同系附屬公司之(墊款)還款	(383,669)	1,132,635	(1,144,709)
已收利息	1,326	298	2,814
投資活動(所使用)產生之淨現金	(341,940)	1,231,211	(1,142,218)

	截至三月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
融資活動			
新增銀行及其他借款	2,162,537	1,578,103	1,241,164
償還銀行及其他借款	(1,009,435)	(367,363)	(1,213,535)
來自直接控股公司之墊款	–	364,379	565,364
(向) 來自同系附屬公司之(還款) 墊款	(6,468)	366,416	(337,963)
存入對其他借款之抵押存款	–	–	(78,365)
股東注資	190,784	–	600,224
已付利息	(252,415)	(218,943)	(232,675)
融資活動產生之淨現金	<u>1,085,003</u>	<u>1,722,592</u>	<u>544,214</u>
現金及現金等值(減少)增加淨額	(301,461)	192,119	(236,535)
年初之現金及現金等值	365,754	69,380	262,296
匯率變動影響	<u>5,087</u>	<u>797</u>	<u>(9,796)</u>
年末之現金及現金等值	<u><u>69,380</u></u>	<u><u>262,296</u></u>	<u><u>15,965</u></u>

1. 未經審核財務資料之編製基準

天津和諧家園房地產開發有限公司（「出售公司」）於二零一六年三月三十一日止三個年度各年的財務資料（「財務資料」）已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製，並僅供載入沿海綠色家園有限公司（「本公司」）就出售公司、沿海綠色家園發展（武漢）有限公司及出售公司股東上海沿海綠色家園置業有限公司的直接控股公司，有條件同意轉讓出售公司股權70%至天津萬科房地產有限公司（「出售」）刊發之通函內。

財務資料不足以構成香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表的呈報」所界定的完整財務報表。

財務資料中載列的金額已確認並根據本公司及其附屬公司於編製截至二零一六年三月三十一日止三個年度各年的綜合財務報表所採納的相關會計政策計量並符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則。

2. 發展中物業

款項指有關於中華人民共和國天津市北辰區北辰鎮進行的土地發展資本化的建設成本。當地政府售出土地地塊時，出售公司有權根據與當地機關的協議向當地機關收取土地銷售的一部分所得款項。儘管出售公司並無有關土地的業權或土地使用權，出售公司獲授權就有關土地地塊的土地基建及配套公共設施進行建設及籌備工作。儘管土地銷售於正常經營周期內進行，有關款項預期可收回，因此屬即期性質。

3. 應收（付）直接控股公司／附屬公司款額

除於二零一四年三月三十一日應收同系附屬公司款項191,140,000港元及於二零一五年三月三十一日應付同系附屬公司款項180,535,000港元為貿易性質、無抵押、免息及於要求時償還，剩餘款額為非貿易性質、無抵押、免息及於要求時償還。

該等款項預期將於相關報告期末起計12個月內收回，因此該等款項為即期性質。

4. 應收關連方款項

關聯方指出售公司的同系附屬公司的合營企業。

該等款項為非貿易性質、無抵押、免息及於要求時償還。該等款項預期將於相關報告期末起計12個月內償還，因此該等款項為即期性質。

5. 現金及銀行結餘

載列於現金流量表中的於報告期末現金及現金等價物可對賬如下：

	於三月三十一日		
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
現金及銀行結餘	268,387	689,602	29,644
減：受限制銀行結餘	<u>(199,007)</u>	<u>(427,306)</u>	<u>(13,679)</u>
現金及現金等價物	<u>69,380</u>	<u>262,296</u>	<u>15,965</u>

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發表之核證報告

致沿海綠色家園有限公司列位董事

吾等已完成核證工作以對沿海綠色家園有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製有關 貴公司及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）之備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司於二零一六年九月三十日刊發之通函（「通函」）第41頁至49頁的二零一六年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一六年三月三十一日止年度之未經審核綜合備考損益及其他全面收入表、截至二零一六年三月三十一日止年度之未經審核綜合備考現金流量表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第46頁至49頁。

董事編製未經審核備考財務資料以說明擬出售天津和諧家園房地產開發有限公司之70%股權（「出售」）對 貴集團於二零一六年三月三十一日的財務狀況及 貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量的影響，猶如出售已分別於二零一六年三月三十一日及二零一五年四月一日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一六年三月三十一日（會計師報告刊載日期）止年度的財務報表。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質素控制，及其他核證及相關服務工作」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而在先前發出的任何報告，除於報告發出當日對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製載入章程的備考財務資料作出報告的核證工作進行有關工作」。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或提供建議，且於是項工作過程中，吾等亦不會對編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入投資通函，僅旨在說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事項已發生或交易已於選定以作說明的較早日期發生。因此，吾等並不保證於二零一六年三月三十一日或二零一五年四月一日的有關事項或交易的實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為編撰，涉及執行程序評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用適用標準是否提供合理基準以呈列有關事項或交易直接造成的重大影響，以及獲得足夠合理憑證確認下列事項：

- 有關未經審核備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及

- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、已就有關事項或交易編製未經審核備考財務資料以及其他相關工作情況。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準符合 貴集團之會計政策；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一六年九月三十日

緒言

編製餘下集團未經審核備考財務資料之基準

以下為沿海綠色家園有限公司及其附屬公司（「本集團」）未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表（「未經審核備考財務資料」），猶如擬出售天津和諧家園房地產開發有限公司（「出售公司」）（本集團不包括出售公司則統稱為「餘下集團」）70%股權（「出售」）已於二零一六年三月三十一日（就未經審核備考綜合財務狀況表而言）及二零一五年四月一日（就未經審核備考綜合損益及其他全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表而言）完成。

餘下集團未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報（「二零一六年年報」）中披露的本集團截至二零一六年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表以及通函其他部份載列的其他財務資料一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一六年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表（摘錄自本公司二零一六年年報）編製，並已作出直接因進行出售事項而須作出且有事實支持之備考調整，猶如出售已於二零一六年三月三十一日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表乃分別根據本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收入表及經審核綜合現金流量表（於作出下文所載備考調整後摘錄自二零一六年年報）編製並已作出直接因進行出售事項而必須作出且有事實支持之備考調整，猶如出售已於二零一五年四月一日完成。

本集團未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4章第29段編製以說明有關出售的可能結果。其僅供說明用途而編製，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映出售完成後本集團於二零一六年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況，或出售完成後本集團截至二零一六年三月三十一日止年度或任何未來日期之財務表現及現金流量。

於二零一六年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 (經審核)			備考調整			餘下集團
	千港元 附註(a)	千港元 附註(b)	千港元 附註(d)	千港元 附註(f)	千港元 附註(g)	千港元 附註(i)	千港元
非流動資產							
物業、廠房及設備	241,596	(321)					241,275
投資物業	219,250						219,250
預付租賃土地款	48,876						48,876
其他借款之附抵押存款	196,698	(76,686)					120,012
於聯營公司之權益	724,963			2,216,965			2,941,928
於合資企業之權益	382,233						382,233
應收聯營公司及合資企業款項	233,820						233,820
可供出售投資	170,017						170,017
總非流動資產	2,217,453						4,357,411
流動資產							
開發中物業	9,776,748	(5,264,982)					4,511,766
已竣工之待售物業	992,917						992,917
應收賬款	2,040						2,040
預付款、按金及其他應收款	2,968,203	(271,614)					2,696,589
應收同系附屬公司款項	-	(1,120,175)				1,120,175	-
應收關連方款項	-	(300)			300		-
應收聯營公司及合資企業款項	1,015,834				(300)	990,797	2,006,331
預付稅項	94,999						94,999
附抵押銀行存款	390,305						390,305
現金及銀行結餘	433,535	(29,644)	1,050,105	(1,130)			1,452,866
總流動資產	15,674,581						12,147,813
流動負債							
應付賬款及應付票據	342,753	(178,761)					163,992
已收物業預售按金	1,472,495						1,472,495
其他應付款及應計負債	3,719,767	(305,103)					3,414,664
應付本公司主要股東款項	7,948						7,948
應付稅項	363,604						363,604
應付同系附屬公司款項	-	(90,430)				90,430	-
應付直接控股公司款項	-	(900,367)				900,367	-
應付一間聯營公司款項	-					1,120,175	1,120,175
附息之銀行及其他借款	3,310,054	(1,110,111)					2,199,943
總流動負債	9,216,621						8,742,821
流動資產淨值	6,457,960						3,404,992
總資產減流動負債	8,675,413						7,762,403
股本及儲備							
股本	418,587						418,587
儲備	3,715,428		1,818,541				5,533,969
本公司擁有人應佔權益	4,134,015						5,952,556
非控股權益	2,114						2,114
權益總額	4,136,129						5,954,670
非流動負債							
附息之銀行及其他借款	4,307,471	(2,731,551)					1,575,920
遞延稅項負債	231,813						231,813
總非流動負債	4,539,284						1,807,733
	8,675,413						7,762,403

截至二零一六年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表

	本集團 (經審核) 千港元 附註(a)	千港元 附註(c)	備考調整 千港元 附註(e)	千港元 附註(j)	餘下集團 千港元
持續經營業務					
收入	786,483				786,483
銷售成本	(818,173)				(818,173)
毛損	(31,690)				(31,690)
其他收入及收益	71,577	(2,814)			68,763
市場推廣及銷售開支	(54,148)				(54,148)
行政費用	(213,094)	17,661			(195,433)
其他費用及其他虧損	(206,551)			(315,555)	(522,106)
財務成本	(126,814)				(126,814)
應佔聯營公司之溢利(虧損)	3,696			368,098 (4,454)	367,340
應佔合資企業之虧損	(13,417)				(13,417)
出售附屬公司之收益淨額	5,670		2,608,111		2,613,781
除稅前(虧損)溢利	(564,771)				2,106,276
稅項	266,256				266,256
來自持續經營業務年內(虧損)溢利	(298,515)				2,372,532
已終止經營業務					
來自已終止經營業務年內溢利	175,230				175,230
年內(虧損)溢利	(123,285)				2,547,762
其他全面(開支)收入 <i>不會隨後被重新分類為損益之項目</i>					
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	(195,574)	46,879		(14,064)	(162,759)
重估樓宇之盈餘	24,563				24,563
重估樓宇產生之遞延稅項開支	(6,141)				(6,141)
年內全面(開支)收入總額	(300,437)				2,403,425
本公司擁有人應佔年內(虧損)溢利：					
來自持續經營業務	(298,498)	14,847	2,608,111	48,089	2,372,549
來自已終止經營業務	175,230				175,230
	(123,268)				2,547,779
非控股權益應佔年內(虧損)溢利：					
來自持續經營業務	(17)				(17)
	(123,285)				2,547,762
全面(開支)收入總額歸屬於：					
本公司擁有人	(298,477)	61,726	2,608,111	34,025	2,405,385
非控股權益	(1,960)		-		(1,960)
	(300,437)				2,403,425

截至二零一六年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團		備考調整		餘下集團	
	(經審核)					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註(a)	附註(c)	附註(e)	附註(h)	附註(j)	
經營活動產生之現金流量						
除稅前(虧損)溢利	(307,793)	14,847	2,608,111		48,089	2,363,254
調整項目：						
財務成本	209,563					209,563
應佔聯營公司之(溢利)虧損	(3,696)				(368,098)	(367,340)
					4,454	
應佔合資企業之虧損	13,417					13,417
利息收入	(56,951)	2,814				(54,137)
折舊	7,111	(73)				7,038
預付租賃土地款攤銷	1,393					1,393
出售物業、廠房及設備之收益	(8,950)					(8,950)
就預付款、按金及其他應收款						
確認之減值虧損	179,434					179,434
就應收賬款確認之減值虧損	18,040					18,040
就發展中物業確認之減值虧損	78,148					78,148
就相聯法團確認之減值虧損	–				315,555	315,555
出售附屬公司收益淨額	(328,232)		(2,608,111)			(2,936,343)
出售合資企業之收益	(998)					(998)
聯營公司建築工程收入之未變現溢利	3,102					3,102
營運資金變動前之						
經營業務現金流量	(196,412)					(178,824)
發展中物業之增加	(2,226,412)	100,116				(2,126,296)
已竣工之待售物業之減少	721,434					721,434
應收賬款之增加	(312)					(312)
預付款、按金及其他應收款之						
(增加)減少	(207,533)	237,384				29,851
應收客戶合約工程款之減少	59,169					59,169
應付同系附屬公司款項增加	–	(7,106)		7,106		–
應付聯營公司款項增加	–			(7,106)		(7,106)
受限制銀行結餘之(增加)減少	337,632	(413,627)				(75,995)
應付賬款及應付票據之減少	(873,907)					(873,907)
已收物業預售按金之增加	503,499					503,499
其他應付款及應計負債之增加	2,067,980	(295,824)				1,772,156
經營所得之現金	185,138					(176,331)
已付中國企業所得稅中國預扣稅						
及中國土地增值稅	(241,594)					(241,594)
經營活動所用之淨現金	(56,456)					(417,925)

	本集團 (經審核)		備考調整			餘下集團
	千港元 附註(a)	千港元 附註(c)	千港元 附註(e)	千港元 附註(h)	千港元 附註(j)	千港元
投資活動產生之現金流量						
聯營公司及合資企業墊款	(209,641)			(565,364)		(774,698)
				307		
向聯營公司及合資企業之還款	386,752			337,963		724,715
購置物業、廠房及設備	(12,811)	16				(12,795)
向一間聯營公司注資	-			(600,224)		(600,224)
出售附屬公司	2,981		1,104,672			1,106,523
			(1,130)			
已收優先利潤	-				368,098	368,098
出售合資企業之所得款	23,503					23,503
附抵押銀行存款之存放	(223)					(223)
附抵押銀行存款之撤回	1,161,596					1,161,596
出售物業、廠房及設備之所得款	21,737					21,737
收購附屬公司所付按金	(331,951)					(331,951)
向關連方之墊款	-	307		(307)		-
向同系附屬公司之墊款	-	1,144,709		(1,144,709)		-
已收利息	56,951	(2,814)				54,137
	<u>1,098,894</u>					<u>1,740,418</u>
投資活動所得之淨現金						
融資活動產生之現金流量						
新增銀行及其他借款	4,912,062	(1,241,164)				3,670,898
銀行及其他借款之還款	(5,151,191)	1,213,535				(3,937,656)
向同系附屬公司之還款	-	337,963		(337,963)		-
來自聯營公司之墊款				1,144,709		1,144,709
來自直接控股公司之墊款	-	(565,364)		565,364		-
已付利息	(659,223)	232,675				(426,548)
來自本公司一位主要股東之墊款	4,000					4,000
因其他借款而致之有抵押存款 之存放	(196,698)	78,365				(118,333)
股東注資	-	(600,224)		600,224		-
	<u>(1,091,050)</u>					<u>337,070</u>
融資活動所使用之淨現金						
現金及現金等值(減少)增加淨額	(48,612)					1,659,563
年初之現金及現金等值	322,704	(262,296)				60,408
匯率變動影響	(24,172)	9,796				(14,376)
年末之現金及現金等值	<u>249,920</u>					<u>1,705,595</u>

附註：

- (a) 本集團於二零一六年三月三十一日經審核綜合財務狀況表，截至二零一六年三月三十一日止年度經審核綜合損益及其他全面收入表及經審核綜合現金流量表乃摘錄自二零一六年年報。
- (b) 調整反映停止綜合出售公司於二零一六年三月三十一日之資產及負債，猶如出售已於二零一六年三月三十一日完成。出售公司之財務資料摘錄自載於本通函附錄二其截至二零一六年三月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料（「未經審核綜合財務資料」）。
- (c) 調整反映停止綜合截至二零一六年三月三十一日之年度出售公司財務表現及現金流量，猶如出售已於二零一五年四月一日完成一樣。出售公司的財務資料摘錄自本通函附錄二所載未經審核綜合財務資料。
- (d) 有關調整反映有關出售之備考收益，假設出售已於二零一六年三月三十一日進行。基於出售公司於二零一六年三月三十一日的未經審核資產淨值，預計本集團將於出售完成之財政年度期間，變現未經審核出售收益，即(i)代價及預計現金流量之折算現值，人民幣18.34億元將作為優先利潤釐清，任何超出部份將由本集團分佔，因其30%股權於出售完成後保留（經計及本通函附錄四估值報告所載發展中物業的估值）；及(ii)出售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18.19億港元。按照於二零一六年三月三十一日的財務資料之未經審核收益綜合如下：

	千港元
於二零一六年三月三十一日出售公司之資產及負債賬面值淨額 (摘錄自未經審核綜合財務資料)	1,447,399
代價	
— 現金代價 (附註1)	1,050,105
— 出售公司30%保留股權之公允價值 (附註2)	2,216,965
	<u>3,267,070</u>
交易成本 — 專業費用 (附註3)	1,130
就出售收益徵收之稅項 (附註4)	—
於二零一六年三月三十一日出售收益	<u><u>1,818,541</u></u>

(附註1) 現金代價為人民幣875,000,000元（基於於二零一六年三月三十一日及二零一五年四月一日即期匯率（視情況而定），等於1,050,105,000港元及1,104,672,000港元）

(附註2) 於二零一六年三月三十一日及二零一五年四月一日，出售公司30%的保留股權之公允價值分別為人民幣1,847,286,000元及人民幣1,911,685,000元（根據於二零一六年三月三十一日及二零一五年四月一日即期匯率（視情況而定），相等於2,216,965,000港元及2,413,470,000港元），乃考慮到本通函附錄四估值報告所載發展中物業估值後參考將予產生的預計現金流量的現值釐定。

(附註3) 本集團預計，於二零一六年三月三十一日及二零一五年四月一日與出售直接相關專業費用為1,130,000港元。

(附註4) 有關出售收益之稅項乃按中華人民共和國企業所得稅25%徵收，乃基於現金代價人民幣875,000,000元減應佔投資成本人民幣875,000,000元的70%釐定。

(附註5) 根據出售協議，於出售完成後，出售公司需分配利潤（「優先利潤」）人民幣1,834,000,000元予餘下集團，為本通函第7頁所載的協定利潤分配。

倘出售公司於若干或所有有關期間內並無足夠資金分配出售協議所載任何或所有預設優先利潤予餘下集團，天津萬科房地產有限公司（「買方」）將有責任向出售公司注資，使其可支付優先利潤予餘下集團。

為編製本未經審核備考財務資料，假設出售公司有足夠資金分配優先利潤，以及餘下集團將分別於出售完成後6個月、12個月、18個月及24個月收到優先利潤人民幣100,000,000元、人民幣200,000,000元、人民幣300,000,000元及人民幣1,234,000,000元。倘已出售之發展中物業低於本通函附錄四估值報告所載之金額，將會減少30%保留股權之公允價值。因此，出售收益將會輕微或大幅減少。

此外，由於假設優先利潤將自出售公司以利潤分配方式收回以及持有出售公司餘下股權30%的集團實體亦為中華人民共和國的繳稅居民，有關暫時差額撥回時，利息公允價值並不預期面對稅務風險。

(附註6) 於出售後，倘出售公司於若干或所有有關期間內並無足夠資金分配出售協議所載任何或所有預設優先利潤予餘下集團，買方將有責任向出售公司注資，使其可支付優先利潤予餘下集團。因此，視乎買方向出售公司的注資金額，上述安排帶來的實際損益影響及相關稅項影響可能適量或大幅增加餘下集團的未來溢利，有關注資尚未反映於上述備考調整。

- (e) 調整反映出售之備考收益，假設出售已於二零一五年四月一日進行（附註(d)所示附註5）。基於出售公司於二零一五年四月一日的未經審核資產淨值，預計本集團將於出售完成之財政年度期間，變現未經審核出售收益，即(i)代價及預計現金流量之折算現值，人民幣18.34億元將作為優先利潤釐清，任何超出部份將由本集團分佔，因其30%股權於出售完成後保留（經計及本通函附錄四估值報告所載發展中物業的估值）；及(ii)出售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26.08億港元。按照於二零一五年四月一日的財務資料之未經審核收益綜合如下：

	千港元
於二零一五年四月一日出售公司之資產及負債賬面值 (摘錄自未經審核綜合財務資料)	908,901
代價	
－ 現金代價 (附註(d)所列之附註1)	1,104,672
－ 出售公司30%保留股權之公允價值 (附註(d)所列之附註2)	2,413,470
	3,518,142
交易成本－專業費用 (附註(d)所列之附註3)	1,130
就出售收益徵收之稅項*	-
於二零一五年四月一日出售收益	2,608,111

- * 有關出售的稅項人民幣87,500,000元（基於二零一五年四月一日現行匯率相等於110,467,000港元）以中華人民共和國企業所得稅25%計稅，乃基於現金代價人民幣875,000,000元減應佔投資成本人民幣525,000,000元70%釐定。沿海綠色家園有限公司（「本公司」）董事認為，稅項開支將不會對本集團構成重大易於，因此並無反映於本備考調整。

- (f) 調整反映於出售完成後確認出售公司為於聯營公司的權益。出售公司將終止作為本公司之附屬公司。其將被分類為聯營公司，並採用權益會計法於餘下集團的綜合財務報表中列賬。
- (g) 為符合本集團截至二零一六年三月三十一日止年度未經審核綜合財務報表所採納之呈列及分類，已作出將應收出售公司關連方款項重新分類至應收聯營公司及合資企業款項之重新分類調整。
- (h) 為符合本集團截至二零一六年三月三十一日止年度經審核現金流量表所採納之呈列及分類，已將來自向關連方墊款307,000港元之現金流量重新分類至來自向聯營公司及合資企業墊款之現金流量。

此外，截至二零一六年三月三十一日止年度餘下集團及出售公司之間的現金流量已重新分類至應收聯營公司款項（為7,106,000港元）、聯營公司及合營企業墊款（為565,364,000港元）、聯營公司及合營企業還款（為337,963,000港元）及聯營公司墊款（為1,144,709,000港元）。向出售公司注資600,224,000港元已重新分類之投資活動中向聯營公司注資項下。

- (i) 有關調整反映過往綜合入賬時悉數對銷的應收/應付一間聯營公司款項重置。於二零一六年三月三十一日，餘下集團應收出售公司款項結餘990,797,000港元及應付出售公司款項結餘1,120,175,000港元。由於出售餘下集團內之集團實體及出售公司之間該等結餘將不再抵銷。
- (j) 調整指截至二零一六年三月三十一日止年度餘下集團分佔之出售公司業績，猶如出售已於二零一五年四月一日完成。

此外，如附註(d)所列之附註5所述者，有關調整反映自出售公司收到優先利潤人民幣300,000,000元（等於368,098,000港元）

此外，有關調整反映於聯營公司的權益確認之減值虧損人民幣257,177,000元（相等於315,555,000港元）。

- (k) 備考調整(c)、(e)及(h)並不預期對餘下集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表構成持續影響。

備考調整(j)預期對餘下集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表構成持續影響。

- (l) 並無作出調整以反映餘下集團及出售公司於二零一六年三月三十一日後的任何經營業績或訂立的其他交易。

除上述以外，根據出售協議，倘出售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年內向政府交付該安置地區的建設，出售公司須從應付沿海武漢的優先利潤扣除：(a)該安置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出售公司蒙受的任何損失。

已於經典獲得彌償契據，據此就所有因推遲向政府交付該安置地區所產生的一切損失，經典須對餘下集團及出售公司作出彌償。本公司董事認為上述安排將不會對餘下集團造成重大影響，因此並無於上述的未經審核備考財務資料反映。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司為載入本通函而編製的函件全文及估值證書，當中載列其對物業權益於二零一六年七月三十一日的價值所提供意見。



香港
中環
康樂廣場一號
怡和大廈
十六樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下的指示，對沿海綠色家園有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值（更多詳情載於隨附估值證書）。吾等確認已視察有關物業、作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以便吾等就有關物業權益於二零一六年七月三十一日（「估值日期」）的價值向閣下提供意見。

市值的定義

吾等對各項物業的估值指其市值。香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所採納市值的定義與國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）頒佈的《國際估值準則》一致。國際估值準則委員會將市值定義為「自願買方與自願賣方各自在知情、審慎而自願的情況下作出適當推銷後，於估值日透過公平交易將資產或債務轉手的估計金額」。

估值基準及假設

對物業進行估值時，吾等遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的收購及合併守則以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所載規定。

吾等的估值並無計及透過非一般融資、售後租回安排、任何與該銷售相關人士授予的特別代價或優惠，或任何特殊價值因素等特別條款或情況所導致估計價格的增加或減少。

除另有說明外，對位於中國的物業進行估值時，吾等已假設按特定年期計算年度名義土地出讓金的物業已獲授可轉讓土地使用權，且任何應付地價亦已全數繳清。吾等依賴 貴集團所提供的關於各項物業的業權及 貴集團於物業的權益的資料及意見。吾等對物業估值時，假設 貴集團擁有各項物業的可強制執行業權，並於各獲批的土地使用年期屆滿前的整段期間，有權不受干預地自由使用、佔用或轉讓相關物業。

根據 貴集團提供的資料，就位於中國的物業而言，業權狀況以及主要證書、批文及許可證的批授情況載於各估值證書附註。

吾等的估值並無考慮物業所欠付的任何抵押、按揭或款項，亦無考慮出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及重大支銷。

估值方法

對 貴集團於中國持有的物業權益進行估值時，吾等參照相關市場可資比較銷售例子採用直接比較法。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實是否存在吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。

吾等進行估值過程中，頗為依賴 貴集團向吾等提供有關物業業權及目標公司物業權益的資料。吾等亦已接納 貴集團所提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地識別資料、建築用地竣工日期、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益等事項，以及其他一切有關事項的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積是根據吾等獲提供的資料呈列，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值屬重要的資料的真實性及準確性。 貴集團亦已向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供與中國物業業權有關的文件摘要，惟並無對該等物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。吾等亦無法確知於中國物業的業權，因此，吾等依賴 貴集團就 貴集團於中國物業的權益所提供的意見。

實地視察

吾等於天津辦事處的梁若淼先生已於二零一六年九月二十一日視察相關物業的外部，並在可能情況下視察內部。然而，吾等並無進行實地調查以確定地面狀況及設施等是否適合作任何日後發展。吾等的估值乃假設此等方面的情況理想，且於建築期間內將不會產生特殊開支或延誤而編製。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報相關物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何有關設施。除另有說明外，吾等無法進行實地測量，以核實相關物業的地盤及建築面積，且吾等假設吾等獲提供的文件所示面積正確無誤。

吾等於天津辦事處的估值師梁若淼為註冊中國房地產估價師，於中國物業估值方面擁有11年經驗。

貨幣

除另有說明外，吾等的估值所列的所有金額均以中國的法定貨幣人民幣（「人民幣」）計值。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈
17樓12-16室
沿海綠色家園有限公司

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及諮詢服務大中華區域董事
陳家輝
註冊專業測量師（產業組）
中國房地產註冊估價師
MSc, M.H.K.I.S.

二零一六年九月三十日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾29年中國物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年七月三十一日現況下的市值
中國天津市北辰區北倉鎮北至津永路，南至藤泰道，東至鐵西路，西至京保工業園一些可發展地塊	<p data-bbox="507 417 783 512">該物業包括多個地塊，總土地面積約為290萬平方米，合共建有七條農村。</p> <p data-bbox="507 555 783 683">該物業的毗鄰區域為天津一處目前為鄉郊環境的城郊區域。該物業鄰近天津地鐵一號線總站。</p> <p data-bbox="507 725 783 991">誠如 貴集團告知，該等農村的住戶將獲得安置，而該等土地舊有的建築物將予拆卸。該等土地將建有基礎設施，並將多個地塊發展作住宅及商業用途，總土地面積約為158萬平方米。</p> <p data-bbox="507 1034 783 1129">該等可發展地塊預期將於2016年至2020年期間由地方政府在市場出售。</p> <p data-bbox="507 1172 783 1268">誠如 貴集團告知，該項目將發展規劃總建築樓面面積約430萬平方米。</p> <p data-bbox="507 1310 783 1481">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。</p> <p data-bbox="507 1523 783 1693">誠如 貴集團告知，估值物業包括多個地塊，總土地面積約為158萬平方米，可售建設區為310萬平方米，可供住宅及商業用途。</p>	於估值日期，該物業及農村的建築物有待安置及拆卸作未來發展。	無商業價值

註：-

- (1) 根據北辰區政府與天津和諧家園房地產開發有限公司（「目標公司」）分別於二零一零年十月二十日及二零一一年五月十一日訂立的天津市北辰區北倉示範小城鎮項目投資建設合作協議及其補充協議，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。北辰區政府擁有該項目所開發之地塊及物業的業權及土地使用權，而目標公司獲授權根據該協議於該土地展開建設及籌備工作。

- (2) 誠如 貴集團告知，安置及拆卸現有建築物以及提供基礎設施的估計總成本約為人民幣10,700,000,000元，而於估值日期錄得的已支出成本為人民幣4,169,000,000元。
- (3) 誠如 貴集團告知，估物業包括多個地塊，總土地面積約為158萬平方米，可售建設區為310萬平方米，可供住宅及商業用途。

由於 貴集團尚未取得有效的國有土地使用證，吾等並無在估值過程中賦予該物業商業價值。供說明用途，倘 貴集團已取得有效的國有土地使用證且估物業開發已完成，該物業於市場中可供出售，則該估物業於二零一六年七月三十一日在可供市場出售的狀況下的市值將為人民幣27,525,000,000元。

- (4) 根據日期為二零一五年十一月二日的營業執照BC1500880號，目標公司於二零零九年十二月三日成立，註冊資本為人民幣1,250,000,000元，營業期間由二零零九年十二月三日至二零二九年十二月二日。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，已發出的主要批文及許可證如下：

天津市北辰區北倉示範小城鎮項目投資建設合作協議及其補充協議	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(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條須記入上述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	持有股份或淡倉數目、 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)	36.58%
陶林先生	(a)	27,000,000(L)	1,531,261,978(L)	37.23%
蔡少斌先生		76,701,000(L)	–	1.83%
夏向龍先生		17,492,000(L)	–	0.42%
黃繼昌先生		2,000,000(L)	–	0.05%
楊建剛先生		2,000,000(L)	–	0.05%

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%、陶林先生持有5.38%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36.58%。

(ii) 於本公司相聯法團股份之權益

董事姓名	持有股份或淡倉數目、 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)	佔CIH的59%
陶林先生	538 (L)	–	佔CIH的5.38%

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條須記入上述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，各董事及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成員公司訂立或擬訂立不可由本集團於一年內終止而毋須賠償（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（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，自二零一六年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期）以來，各董事概無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期間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) 本公司全資附屬公司沿海地產投資（中國）有限公司、深圳創智信投資管理有限公司，及晉中市高盛順鑫投資企業（有限合夥）、北京美樂紅投資顧問有限公司與北京中洲華遠項目投資管理有限公司（均為獨立第三方）於二零一五年四月十四日就按總代價人民幣602,700,000元（相等於約746,840,000港元）收購恒祥房地產開發有限公司之81%已繳足註冊資本訂立之有條件買賣協議；
- (ii) 上海沿商投資管理有限公司、楊炯軒女士、經典建設有限公司及福建省惠五建設工程有限公司就以無現金代價出售經典建設有限公司100%股權於二零一六年一月十一日訂立的協議；
- (iii) 本公司、本公司的全資附屬公司沿海地產投資（中國）有限公司及合益資產管理股份有限公司個別訂立的擔保協議，促使合益資產管理股份有限公司向本公司擁有35%股權的聯營公司重慶市沿科實業有限公司授予一筆貸款融資；及
- (iv) 出售協議。

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
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立專業評估師

於最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行及戴德梁行有限公司均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，德勤•關黃陳方會計師行及戴德梁行有限公司均並無擁有餘下集團任何成員公司之任何股權或可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，德勤•關黃陳方會計師行並無於自二零一六年三月三十一日（即本集團最近期經審核財務報表的編製日期）以來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了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22樓。

- (d) 本公司之公司秘書為鄭榮波先生。彼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. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起至股東特別大會日期（包括當日）期間營業日之一般辦公時間內，於香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 出售協議；
- (c) 關於目標公司之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 關於餘下集團未經審核備考財務資料之核證報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意函件；
- (f) 本公司截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度之年報；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約；
- (h) 根據第14章及／或自二零一六年三月三十一日起頒佈之第14A章所載規定刊發之通函；
- (i) 目標公司物業估值，全文載列於本通函附錄四；及
- (j) 本通函。

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」)謹訂於二零一六年十月十九日下午二時正假座香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室舉行股東特別大會(「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：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認由沿海綠色家園發展(武漢)有限公司及上海沿海綠色家園置業有限公司(作為賣方)於二零一六年八月三日與天津萬科房地產有限公司(作為買方)就(其中包括)以人民幣8.75億元之代價出售天津和諧家園房地產開發有限公司之合共70%股權訂立之協議(「出售協議」)(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)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事進行彼／彼等認為必要或權宜之所有行動，藉以履行及／或使出售協議及其項下擬進行之交易生效。」

承董事會命
沿海綠色家園有限公司
主席
江鳴

香港，二零一六年九月三十日

股東特別大會通告

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. 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，則須註明每位受委代表所代表之股份數目與類別。
2. 代表委任表格須按其上印備之指示填妥及簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經簽署證明之授權書或其他授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前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22樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。
3. 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。