
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（「本公司」）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以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：01124)

- (1) 重大及關連交易；
(2) 非常重大出售事項及關連交易；
及
(3) 股東特別大會通告

獨立財務顧問



大有融資有限公司
MESSIS CAPITAL LIMITED

本公司謹定於二零一二年十一月十九日上午十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，大會通告載於本通函第128及129頁。隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下是否出席本公司之股東特別大會，務請儘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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26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四十八小時前交回。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

二零一二年十一月二日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件.....	23
大有融資有限公司函件.....	24
附錄一 — 本集團之財務資料.....	49
附錄二 — 惠州目標公司之會計師報告.....	61
附錄三 — 蘇州目標集團之財務資料.....	83
附錄四 — 本集團之未經審核備考財務資料.....	92
附錄五 — 惠州目標公司及蘇州目標公司之估值報告.....	111
附錄六 — 一般資料.....	122
股東特別大會通告.....	128

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購事項買方根據收購協議之條款及條件向收購事項賣方收購惠州銷售股份及惠州銷售貸款
「收購協議」	指	收購事項買方與收購事項賣方於二零一二年十月十六日就收購事項訂立之有條件買賣協議
「收購事項完成」	指	根據收購協議之條款及條件完成收購事項
「收購事項代價」	指	收購惠州銷售股份及惠州銷售貸款之總代價
「收購事項買方」	指	深圳沿海
「收購事項賣方」	指	深業控股
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日(星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告訊號或仍未除下之任何日子除外)
「沿海地產投資」	指	本公司之全資附屬公司沿海地產投資(中國)有限公司
「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，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1124)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售事項賣方根據出售協議之條款及條件向出售事項買方出售蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款
「出售協議」	指	出售事項賣方與出售事項買方於二零一二年十月十六日就出售事項訂立之有條件買賣協議
「出售事項完成」	指	根據出售協議之條款及條件完成出售事項
「出售事項代價」	指	I期出售事項代價及II期出售事項代價
「出售事項買方」	指	深業置地
「出售事項賣方」	指	蘇州高通及沿海地產投資
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「惠州資產」	指	惠州項目及位於中國廣東省惠州市惠城區金匯湖景花園總建築面積約為325.66平方米之兩個住宅單位
「惠州公開競價招標」	指	就買賣惠州銷售股份及惠州銷售貸款而於深圳聯合產權交易所進行之公開競價招標程序

釋 義

「惠州項目」	指	兩塊位於中國廣東省惠州市總地盤面積約為153,240.6平方米之土地，作商業用途之年期為40年，於二零四七年十月十二日屆滿，作住宅用途之年期為70年，於二零七七年十月十二日屆滿，擬將分三期發展為總建築面積約為372,077平方米之住宅項目
「惠州銷售貸款」	指	於收購協議日期，惠州目標公司應付收購事項賣方之股東貸款本金額人民幣194,830,900元（相等於約237,599,000港元），佔股東貸款總額之30%
「惠州銷售股份」	指	惠州目標公司30%之股權
「惠州目標公司」	指	惠州深業南方地產有限公司，一家於中國成立之公司。於最後實際可行日期，分別由深業南方地產及深業控股持有51%及49%之權益
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會（由全體獨立非執行董事組成），乃由董事會成立以就該等交易向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	大有融資有限公司，一家可從事證券及期貨條例項下第6類受規管活動（就機構融資提供意見）之持牌法團，為獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除(i)深圳控股一致行動集團，及(ii)參與或於該等交易中擁有權益之各方以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一二年十月三十一日，即本通函付印前就確定其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

釋 義

「江先生」	指	江鳴先生，為執行董事及主要股東
「I期出售事項代價」	指	人民幣335,219,700元（相等於約408,805,000港元），乃出售蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款之代價之一部分
「II期出售事項代價」	指	人民幣214,780,300元（相等於約261,927,000港元），乃出售蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款之代價之一部分
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「餘下集團」	指	除蘇州目標集團外之本集團
「優先貸款票據」	指	本公司發行本金總額為129,000,000美元（相等於1,006,200,000港元）之優先貸款票據，將於二零一二年十一月八日到期
「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	本公司將予召開之股東特別大會，旨在由獨立股東審議及酌情批准該等交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳沿海」	指	深圳沿海國投置業有限公司，為本公司之全資附屬公司及一家投資控股公司
「深業控股」	指	深圳控股之全資附屬公司深業控股（深圳）有限公司

釋 義

「深業置地」	指	深圳控股之全資附屬公司深業置地有限公司
「深業南方地產」	指	深圳控股之全資附屬公司深業南方地產(集團)有限公司
「深圳控股」	指	深圳控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：604)，為主要股東
「深圳控股一致行動集團」	指	深圳控股及其聯繫人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「蘇州資產」	指	蘇州項目及位於中國江蘇省蘇州市一座辦公樓宇內之五個單元，建築面積約為1,865平方米
「蘇州高通」	指	本公司之全資附屬公司蘇州高通信息諮詢有限公司
「蘇州公開競價招標」	指	就買賣蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款而於深圳聯合產權交易所進行之公開競價招標程序
「蘇州項目」	指	蘇州沿海國際中心，位於中國江蘇省蘇州市金閘區中心地帶，總建築面積約為115,700平方米，其綜合商業發展項目包括由萬豪國際管理有限公司經營之酒店、寫字樓、酒店式公寓以及零售商舖
「蘇州銷售貸款」	指	於出售協議日期，蘇州目標公司應付沿海地產投資之所有股東貸款，本金額為人民幣392,068,100元(相等於約478,132,000港元)
「蘇州銷售股份」	指	蘇州目標公司之全部股權

釋 義

「蘇州目標公司」	指	本公司全資附屬公司蘇州新發展投資有限公司
「蘇州目標集團」	指	蘇州目標公司及其附屬公司
「該等交易」	指	收購事項及出售事項
「估值師」	指	獨立專業物業估值師永利行評值顧問有限公司
「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

除非另有訂明，本通函內人民幣金額及美元金額分別按1港元兌人民幣0.82元及7.8港元兌1.00美元之匯率換算為港元金額。概不表示任何人民幣、美元及港元金額於相關日期可按或本應可按上述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：01124)

執行董事：

曾文仲先生 (主席)
江鳴先生 (副主席兼董事總經理)
陶林先生
鄭榮波先生
林振新先生
蔡少斌先生
鄭洪慶先生
王軍先生

非執行董事：

陸繼強先生
戴敬明先生

獨立非執行董事：

鄧立人先生
羅健豪先生
黃繼昌先生

敬啟者：

註冊辦事處：

26 Burnaby Street
Hamilton HM 11
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

(1) 重大及關連交易；
及
(2) 非常重大出售事項及關連交易

緒言

謹提述本公司日期分別為二零一二年十月四日、二零一二年十月十六日、二零一二年十月二十六日及二零一二年十一月一日之公佈，內容有關（其中包括）(i)構成本公司重大及關連交易之收購事項；及(ii)構成本公司非常重大出售事項及關連交易之出售事項。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)該等交易的詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問之意見函件；及(iv)股東特別大會通告的資料。

收購協議

日期

二零一二年十月十六日

訂約各方

買方： 深圳沿海，本公司全資附屬公司，為一家投資控股公司

賣方： 深業控股，深圳控股之全資附屬公司

深業控股為一家投資控股公司。於最後實際可行日期，深圳控股持有631,092,857股股份，佔本公司全部股權約22.62%，因此以主要股東之身份成為本公司之關連人士。深業控股(深圳控股之全資附屬公司)為主要股東之聯繫人，因此，為本公司之關連人士。

將予收購之資產

- (1) 惠州銷售股份，即惠州目標公司30%之股權；及
- (2) 惠州銷售貸款。

惠州目標公司於二零零七年四月五日在中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，主要從事物業發展。於最後實際可行日期，惠州目標公司由深業南方地產及深業控股分別持有51%及49%，其主要資產為惠州資產，包括：(a)惠州項目，擁有兩塊位於中國廣東省惠州市總地盤面積約153,240.6平方米之土地，作住宅用途之年期為70年，於二零七七年十月十二日屆滿或作商業用途之年期為40年，於二零四七年十月十二日屆滿；及(b)位於中國廣東省惠州市惠城區金匯湖景花園建築面積約325.66平方米之兩個住宅單位。

惠州項目位於中國廣東省惠州市惠城區，近惠州西火車站，計劃分三期發展成為總建築面積約372,077平方米之住宅開發項目。第一期地盤面積約38,993.5平方米，建築面積約103,723平方米，預期將於二零一三年初可供預售，整個發展項目預期將於二

董事會函件

零一六年完成。惠州項目之總建築成本估計約為人民幣16億元（相等於約20億港元），並預期將以銀行借款及預售住宅單位所得款項撥付。此外，惠州目標公司已簽署一份協議，將代惠州市住房和城鄉建設規劃局於鄰近惠州項目之一塊土地上建設經濟適用房，地盤面積約20,018平方米及建築面積約62,532平方米。該等經濟適用房之總開發成本估計將約為人民幣150,000,000元，將由政府部門按特定利潤率償付惠州目標公司。全部經濟適用房預期將於二零一三年完工。

下表載列惠州目標公司截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則編製之未經審核財務資料概要。

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
營業額	0	18,472
除稅前（虧損）	(11,392)	(36,155)
除稅後（虧損）	(11,392)	(36,155)

收購事項代價

於收購協議日期後五日內，惠州銷售股份及惠州銷售貸款將在深圳聯合產權交易所進行惠州公開競價招標。

收購事項代價為人民幣214,780,300元（相等於約261,927,000港元），其中惠州銷售股份之代價為人民幣19,949,400元（相等於約24,329,000港元），及惠州銷售貸款之代價為人民幣194,830,900元（相等於約237,599,000港元）。收購事項代價由訂約各方參考(a)惠州目標公司於二零一二年六月三十日之未經審核負債淨值之30%約人民幣4,106,600元（相等於約5,008,000港元，包括惠州銷售貸款）；(b)惠州資產於二零一二年六月三十日之初步估值（由估值師負責估值）與惠州資產於二零一二年六月三十日之未經審核賬面淨值人民幣608,476,000元（相等於約742,044,000港元）兩者間之差額所產生之估值盈餘之30%人民幣24,056,000元（相等於約29,337,000港元）；及(c)惠州銷售貸款於二零一二年六月三十日之面值人民幣194,830,900元（相等於約237,599,000港元）後，經公平磋商計算得出。上述未經審核財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

收購事項代價將以抵銷II期出售事項代價之方式支付。

收購協議之先決條件

收購事項完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 概無任何第三方成功競得：(i)惠州銷售股份及惠州銷售貸款之惠州公開競價招標；及(ii)蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款之蘇州公開競價招標；
- (b) 根據收購協議項下擬進行交易之所有適用法律及上市規則，本公司已完成所有必需之披露及批准程序（包括但不限於獨立股東於股東特別大會通過批准收購協議及據此擬進行交易之所有必需決議案）；
- (c) 收購事項賣方於收購協議內作出之保證在各方面乃維持真實、完整和準確；
- (d) 就或有關收購協議之所有必需之同意及批准已由收購事項賣方取得，以及該等同意及批准文件副本（該等已公開公佈者除外）已傳遞至收購事項買方；
- (e) 於收購協議日期起至收購事項完成止概無發生任何將對惠州目標公司造成重大不利影響之事項、事實、情況、變更或任何其他情形；
- (f) 收購事項買方於收購協議內作出之保證在各方面乃維持真實、完整和準確；
- (g) 就或有關收購協議之所有必需之同意及批准已由收購事項買方取得，以及該等同意及批准文件副本（該等已公開公佈者除外）已傳遞至收購事項賣方；
- (h) 出售協議已完成；
- (i) 收購協議遵從及不違反優先貸款票據及其他相關協議的相關規定；及
- (j) 優先貸款票據持有人（深圳控股除外）於優先貸款票據到期日期或之前，已獲清償優先貸款票據項下未付之本金及利息金額79,000,000美元（相等於約616,200,000港元）。

董事會函件

所有上述條件均不可獲豁免。倘上述條件未能於二零一二年十一月二十六日或收購事項買方與收購事項賣方可能書面協定之較後日期全面達成，則收購協議將告終止，而除任何先前違反收購協議條款外，訂約各方將毋須承擔收購協議項下之任何責任或義務。

本公司擬以現金向優先貸款票據持有人（深圳控股除外）清償優先貸款票據項下未付之本金及利息金額79,000,000美元（相等於約616,200,000港元），有關金額將由本公司以內部資源支付。

收購事項完成須待（其中包括）概無任何一方成功競得：(i)惠州銷售股份及惠州銷售貸款之惠州公開競價招標；及(ii)蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款之蘇州公開競價招標之條件達成後，方告作實。倘任何第三方成功競得惠州公開競價招標或蘇州公開競價招標，則收購事項將不會繼續進行至完成。

收購事項完成

待「收購協議之先決條件」一段所載所有先決條件達成後，收購事項完成將於惠州公開競價招標及蘇州公開競價招標到期後30個營業日內發生。

收購事項完成後，惠州目標公司將成為本公司之聯營公司。

出售協議

日期

二零一二年十月十六日

訂約各方

賣方： 蘇州高通及沿海地產投資，均為本公司全資附屬公司及投資控股公司

買方： 深業置地

出售事項買方主要從事物業發展，及為深圳控股之全資附屬公司。

於最後實際可行日期，深圳控股持有631,092,857股股份，佔本公司全部股權約22.62%，因此以主要股東之身份成為本公司之關連人士。出售事項買方（深圳控股之全資附屬公司）為主要股東之聯繫人，因此，為本公司之關連人士。

將予出售之資產

- (1) 蘇州銷售股份，即蘇州目標公司之全部股權；及
- (2) 蘇州銷售貸款。

蘇州目標公司於一九九五年五月二十四日在中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣350,000,000元，主要從事物業發展、物業投資、酒店經營、物業管理、物業租賃及承辦會議。

於最後實際可行日期，蘇州目標公司之主要資產為蘇州資產，包括：(a)蘇州項目之蘇州沿海國際中心，位於中國江蘇省蘇州市金閶區中心地帶，總建築面積約115,700平方米，其綜合商業發展項目包括由萬豪國際管理有限公司管理之酒店、寫字樓、酒店式公寓及零售商舖；及(b)位於中國江蘇省蘇州市一座寫字樓內之五個單元，建築面積約1,865平方米。蘇州項目於二零零七年被本集團收購時為半開發之商業項目，該發展項目將分兩期完成。本集團已完成一期發展，包括一幢49層高樓宇（其中寫字樓及酒店之建築面積分別約為33,990平方米及47,790平方米）及一幢9層高樓宇（其中酒店式公寓及零售商舖之建築面積分別約為15,360平方米及2,940平方米）。酒店自二零零九年十二月開業。

下表載列蘇州目標集團截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度按香港財務報告準則編製之未經審核綜合財務資料概要。

	截至二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元
營業額	63,053	91,724
除稅前（虧損）	(126,294)	(105,474)
除稅後（虧損）	(116,576)	(93,615)

出售事項代價

於出售協議日期後五日內，蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款將在深圳聯合產權交易所進行蘇州公開競價招標。

董事會函件

出售事項代價為人民幣550,000,000元（相等於約670,732,000港元），其中蘇州銷售股份之代價為人民幣157,931,900元（相等於約192,600,000港元）以及蘇州銷售貸款之代價為人民幣392,068,100元（相等於約478,132,000港元）。出售事項代價由訂約各方參考(a)蘇州目標集團於二零一二年六月三十日之未經審核資產淨值（於下文(c)項所述借貸成本撥充資本前）約人民幣214,348,000元（相等於約261,400,000港元，包括蘇州銷售貸款，但不包括非將予出售之物業）；(b)蘇州資產於二零一二年六月三十日之初步估值（由估值師負責估值）與蘇州資產於二零一二年六月三十日之未經審核賬面淨值人民幣1,486,006,000元（相等於約1,812,202,000港元）兩者間之差額所產生之估值盈餘人民幣33,994,000元（相等於約41,456,000港元）；(c)本集團於二零一二年六月三十日所資本化之借貸成本人民幣51,236,000元（相等於約62,483,000港元）；(d)蘇州資產之初步估值約9.3%折讓，即人民幣141,646,100元（相等於約172,739,000港元）；及(e)蘇州銷售貸款於二零一二年六月三十日之面值人民幣392,068,100元（相等於約478,132,000港元）後，經公平磋商計算得出。上述未經審核財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

董事認為，以蘇州資產估值折讓釐定出售事項代價（與收購事項代價之釐定基準有別）屬公平合理的理由如下：

- (1) 酒店營運可能佔用資金，且投資酒店營運可能無法如惠州項目等投資住宅發展項目般有效收回；及
- (2) 按蘇州資產估值作出折讓以釐定出售事項代價乃該等交易各方按公平基準磋商得出的結論。

出售事項代價將按以下方式支付：

- (1) I期出售事項代價將由出售事項買方於以下事件後五日內支付予出售事項賣方：(i)深圳控股已獲清償由深圳控股所持有的優先貸款票據項下未付之本金50,000,000美元及利息金額3,000,000美元；(ii)蘇州銷售股份已轉移至出售事項買方及以出售事項買方之名義於中國相關政府部門登記；及(iii)倘若根據收購協議之條款及條件完成收購惠州銷售股份及惠州銷售貸款，惠州銷售股份已由深圳沿海質押予出售事項買方；及
- (2) (a) 倘並無任何第三方在惠州公開競價招標中成功競得惠州銷售股份及惠州銷售貸款，II期出售事項代價將以抵銷收購事項代價的方式支付；及

- (b) 倘由一名第三方在惠州公開競價招標中成功競得惠州銷售股份及惠州銷售貸款，II期出售事項代價將由出售事項買方於I期出售事項代價由出售事項買方支付予出售事項賣方之同一日期支付予出售事項賣方。

出售協議之先決條件

出售事項完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 概無任何第三方成功競得蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款之蘇州公開競價招標；
- (b) 根據出售協議項下擬進行交易之所有適用法律及上市規則，本公司已完成所有必需之披露及批准程序（包括但不限於獨立股東於股東特別大會通過批准出售協議及據此擬進行交易之所有必需決議案）；
- (c) 出售事項賣方在出售協議內所作出之保證乃在各方面維持真實、完整和準確；
- (d) 就或有關出售協議之所有必需之同意及批准已由出售事項賣方取得，以及該等同意及批准文件副本（該等已公開公佈者除外）已傳遞至出售事項買方；
- (e) 於出售協議日期起至出售事項完成止概無發生任何將對蘇州目標公司造成重大不利影響之事項、事實、情況、變更或任何其他情形；
- (f) 出售事項買方在出售協議內所作出之保證在各方面乃維持真實、完整和準確；
- (g) 就或有關出售協議之所有必需之同意及批准已由出售事項買方取得，以及該等同意及批准文件副本（該等已公開公佈者除外）已傳遞至出售事項賣方；
- (h) 出售協議遵從及不違反優先貸款票據及其他相關協議的相關規定；
- (i) 優先貸款票據持有人（深圳控股除外）於優先貸款票據到期日期或之前，已獲清償優先貸款票據項下未付之本金及利息金額79,000,000美元（相等於約616,200,000港元）；及

- (j) 深圳控股已就出售協議遵守所有適用法律及上市規則的所有必要規定，並獲得所有必需之批准。

所有上述條件不可獲豁免。倘上述條件未能於二零一二年十一月二十六日或出售事項買方與出售事項賣方可能書面協定之較後日期全面達成，則出售協議將告終止，而除任何先前違反出售協議條款外，訂約各方將毋須承擔出售協議項下任何責任或義務。

本公司擬以現金向優先貸款票據持有人（深圳控股除外）清償優先貸款票據項下未付之本金及利息金額79,000,000美元（相等於約616,200,000港元），有關金額將由本公司以內部資源支付。

出售事項完成須待（其中包括）概無任何第三方成功競得蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款之蘇州公開競價招標之條件達成後，方告作實。倘任何第三方成功競得蘇州公開競價招標，則出售事項將不會繼續進行至完成。

出售事項完成無需以概無任何第三方成功競得惠州銷售股份及惠州銷售貸款之惠州公開競價招標作為條件，即使任何第三方成功競得惠州公開競價招標，出售事項仍可繼續進行至完成。

出售事項完成

待「出售協議之先決條件」一段所載所有先決條件達成後，出售事項完成將於蘇州公開競價招標到期後30個營業日內發生。

出售事項完成後，蘇州目標公司將不再為本公司之附屬公司，且本公司將不再於蘇州目標公司擁有任何權益。

擔保

於二零一二年十月十六日：

- (a) 江先生及本公司各自作為擔保人已分別訂立擔保協議，據此，江先生及本公司各自同意向深業控股及深業置地保證，蘇州高通及沿海地產投資履行彼等於出售協議項下的責任，以及深圳沿海履行其於收購協議項下的責任；

- (b) 深圳沿海作為擔保人已訂立擔保協議，據此，深圳沿海同意向深業控股及深業置地保證，蘇州高通及沿海地產投資將履行彼等於出售協議項下的責任；
- (c) 深圳沿海與深業置地已訂立股份質押協議，據此，待收購協議完成後，深圳沿海將惠州銷售股份抵押予深業置地，以保證蘇州高通及沿海地產投資履行彼等於出售協議項下之責任；及
- (d) 深圳控股作為擔保人已訂立擔保協議，據此，深圳控股同意向蘇州高通、沿海地產投資及深圳沿海保證，深業置地履行其於出售協議項下的責任及深業控股履行其於收購協議項下之責任。

該等交易之理由

本集團主要從事物業開發、物業投資及提供物業管理服務。近年來，中國政府已實施了一系列嚴格措施，例如限購住房、價格控制及緊縮的貨幣政策，導致房地產市場交投量放緩及整體房價下調。本集團預計該等調控措施以及針對房地產業的緊縮信貸政策短期內將不會放緩，從而導致中國的房地產市場營運環境不斷面臨挑戰及存在多變因素。因此，本集團致力採用審慎的經營及財務策略，並密切留意中國房地產市場發展，為優化本集團土地儲備投資組合尋求機遇，以提高產品競爭力。

於二零零七年，本集團完成收購蘇州沿海國際中心，蘇州沿海國際中心當時乃一個半開發之商業項目。此後，本集團通過銀行借款及其他借款為該商業項目的開發提供資金，該酒店自二零零九年十二月開始業務營運。由於蘇州項目所產生之融資成本及折舊開支較大，本集團一直面臨因資金均用作租賃及酒店營運之開發／投資商業物業而產生之財務壓力，且作該等用途之資金無法如住宅物業開發項目般可於住宅物業預售後較短時間內有效回收。因此，本集團正積極尋求機會出售蘇州項目，以分撥該投資物業所佔用之資金作為本公司之營運資金。

本集團近年正在尋找共同投資物業發展項目之機會，既可擴大其物業發展組合，亦不會令債務負擔過重。

惠州項目靠近惠州西火車站，毗鄰風景秀麗的國家公園高榜山。惠州項目擬分三期開發為住宅開發項目，預計首期將於二零一三年預售。通過收購事項，本集團可使其珠江三角洲地區之土地組合更優越，此舉符合本集團以共同投資方式維持優質住宅開發土地組合地域多元化而不會令債務負擔過重之策略。

透過出售事項，本集團可收回其於商業投資項目之投資，因此減輕本集團支付融資費用及償還蘇州項目未償還借款之持續負擔，從而改善本集團之資產負債比率。

進行收購事項後，於聯繫人的權益將增加人民幣214,780,300元（相等於約261,927,000港元）。進行出售事項後，董事預期本集團將錄得出售事項之未經審核虧損人民幣107,652,000元（相等於約131,283,000港元）。該虧損乃基於出售事項之所得款總額人民幣550,000,000元（相等於約670,732,000港元）減蘇州銷售股份之賬面值總額、本集團賬目內截至二零一二年六月三十日之蘇州銷售貸款及本集團資本化借貸成本人民幣657,652,000元（相等於約802,015,000港元）及稅項及所有相關費用及開支後估計所得。然而，出售事項將對本集團之負債具有正面影響，因為本集團之銀行及其他借貸將減少人民幣590,000,000元（相等於約719,512,000港元）。此外，進行該等交易後，本集團將收取所得款項淨額約人民幣335,000,000元（相等於約408,537,000港元）。董事擬將該等交易之所得款淨額用作本集團一般營運資金。

本集團之物業組合

本集團之業務策略為集中發展中國住宅物業及維持優質住宅開發土地組合地域多元化。該等交易完成後，本集團主要物業及發展項目組合載列如下。

本集團發展項目

鞍山綠色智慧城

鞍山綠色智慧城為一個大型發展項目，總地盤面積約為268,807平方米，位於遼寧省鞍山市高新區。該項目分六期進行開發，以發展為低密度住宅小區。總建築面積約為438,358平方米之整個項目發展已經完成，而所有住宅單位已經售出及交付。

鞍山千山路項目

鞍山千山路項目之總建築面積約為59,000平方米，發展為住宅及商業物業。

鞍山智慧新城

鞍山智慧新城位於遼寧省鞍山市立山區北勝利路，總地盤面積約為84,577平方米，且正分三期進行開發，以發展為住宅小區。

北京建國門外項目

北京建國門外項目位於朝陽區（接近北京中心商業區），計劃將發展為一幢總建築面積約為44,900平方米之辦公樓。本集團自該辦公樓發展項目竣工起35年內享有其65%建築面積之免費使用權。

北京賽洛城

北京賽洛城之總地盤面積約為216,025平方米，為一個位於朝陽區（接近北京中心商業區）之大型、優質住宅及商業發展項目。該發展項目具有獨特之現代化設計及便利之交通設施。該發展項目為一個總建築面積約為862,700平方米之住宅／商業／休閒綜合物業。該發展項目已分期進行開發。本集團擁有北京賽洛城之全部權益。

北京麗水佳園別墅

北京麗水佳園別墅為位於龐各莊鎮（北京大興區一個具吸引力之地點）之優質住宅發展項目。本集團擁有北京麗水佳園別墅之全部權益。此發展項目為一個別墅小區，總地盤面積約為484,421平方米及正分三期發展。

大連沿海國際中心

大連沿海國際中心之總地盤面積約為34,001平方米，正發展成一個總建築面積約為379,800平方米之住宅／商業綜合物業。該發展項目正分兩期進行開發，第一期及第二期之建築面積分別約為217,200平方米及162,600平方米。本集團擁有該發展項目之全部權益。

大連鑒築項目

該項目位於遼寧省大連甘井子區，地盤面積約為54,000平方米。本集團擁有該發展項目之全部權益，而有關項目已計劃分兩期進行開發，以發展為一個估計總建築面積約為147,700平方米之住宅小區。

東莞麗水佳園

東莞麗水佳園為一個位於東莞道滘鎮之高級低密度住宅小區發展項目。本集團擁有東莞麗水佳園之全部權益。該項目之地盤面積約為382,649平方米，而該發展項目正分期進行開發。

佛山禪城項目

該項目位於佛山禪城區。本集團擁有該發展項目之20%權益，而該發展項目已計劃將發展為住宅物業，總建築面積為138,000平方米。

江西麗水佳園

江西麗水佳園為一個位於江西新建縣長陵鎮高新大道以南之低密度住宅小區發展項目。本集團擁有江西麗水佳園之全部權益。該發展項目之地盤面積約為186,393平方米，並分四期進行開發。

上海麗水馨庭

上海麗水馨庭為一個位於上海松江區新橋鎮民中路之低密度住宅小區發展項目。本集團擁有上海麗水馨庭之全部權益。該發展項目之地盤面積約為326,118平方米，並正分兩期進行開發。

瀋陽東北傢飾城

瀋陽東北傢飾城位於遼寧省瀋陽市于洪區，為中國境內一家獨立發展商發展之物業，並由本集團於二零零四年收購。本集團擁有瀋陽東北傢飾城之全部權益。該物業由兩幢分別為兩層高及七層高之辦公樓、一幢五層高之展覽中心、一幢八層高之賓館、一個停車場、多個單層倉庫及商舖組成。本集團持有總建築面積約80,752平方米。

瀋陽渾南項目

瀋陽渾南項目位於遼寧省瀋陽市渾南新區，地盤面積約為89,400平方米。建築面積約346,500平方米計劃作住宅發展，而187,100平方米則計劃作商業發展。本集團擁有該發展項目之全部權益。

瀋陽蘇家屯項目

瀋陽蘇家屯項目為一個位於遼寧省瀋陽市蘇家屯區之住宅項目（附有配套商業設施），地盤面積約為1,473,000平方米。該項目為類似本集團武漢賽洛城之一個大型發展項目。本集團正就此項目制訂發展計劃。

武漢麗水佳園

武漢麗水佳園為一個大型低密度住宅小區發展項目，總建築面積約為344,000平方米。本集團擁有武漢麗水佳園之全部權益。該發展項目分期進行發展。

武漢賽洛城

武漢賽洛城為一個高級住宅發展項目，位於武漢東西湖區金山大道以北，交通便利。本集團擁有武漢賽洛城之全部權益。此大型發展項目之地盤面積約為874,947平方米，而規劃總建築面積約為1,460,000平方米。該發展項目正分期進行開發。

武漢圖書大世界項目

武漢圖書大世界項目位於武漢市中心區，為一個總建築面積約133,300平方米之商業發展項目（包括寫字樓及服務式公寓）。本集團擁有武漢圖書大世界項目之90%權益。該項目之建築工程計劃將於稍後階段落實。

聯營公司之發展項目

該等交易完成後，本集團擁有惠州目標公司約30%之股權。惠州目標公司正進行開發之物業項目組合載列如下。

惠州項目

惠州項目位於中國廣東省惠州市惠城區，近惠州西火車站，計劃分三期發展成為總建築面積約372,077平方米之住宅發展項目。

根據上文所述之情況，董事（不包括獨立董事委員會成員，彼等將於考慮獨立財務顧問之建議後在本通函中發表意見）認為，該等交易符合本公司及股東之整體利益，且其條款乃屬公平合理。

上市規則之含義

於最後實際可行日期，深圳控股持有631,092,857股股份，佔本公司全部股權約22.62%，因此以主要股東之身份成為本公司之關連人士。收購事項賣方及出售事項買方（深圳控股之全資附屬公司）均為主要股東之聯繫人，因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，收購事項及出售事項將構成本公司之關連交易。

根據上市規則第十四章，收購事項及出售事項亦將構成本公司之重大交易及非常重大出售，並須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

於最後實際可行日期，深圳控股一致行動集團於合共631,092,857股股份中擁有權益，佔本公司全部股權約22.62%。根據上市規則之規定，深圳控股一致行動集團將於股東特別大會上就批准該等交易之決議案放棄投票。

獨立董事委員會

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就該等交易之公平性及合理性向獨立股東提供建議。本公司已委任大有融資有限公司為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司謹定於二零一二年十一月十九日上午十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，大會通告載於本通函第128及129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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26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四十八小時前交回。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。

以股數表決方式投票

根據上市規則第13.39條，股東於股東大會上之所有投票均須以股數表決方式進行。因此，於股東特別大會上提呈之所有決議案將以股數表決方式進行投票。股東特別大會主席將於股東特別大會開始時說明以股數表決之詳細程序。

推薦建議

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見後，認為收購協議及出售協議各自之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，且收購事項及出售事項乃於本公司之一般及正常業務過程中訂立，符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載之普通決議案。

董事會認為收購事項及出售事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。概無董事於該等交易中擁有重大權益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准收購事項及出售事項以及其項下擬進行之交易。

其他資料

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
曾文仲
謹啟

二零一二年十一月二日

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：01124)

敬啟者：

(1) 重大及關連交易；
及
(2) 非常重大出售事項及關連交易

茲提述本公司於二零一二年十一月二日向股東刊發之通函（「通函」），本函件組成通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就收購協議及出售協議之條款，及該等條款是否公平合理及符合本公司及獨立股東之整體利益向閣下提供建議。

大有融資有限公司已獲委任以就(i)收購協議及出售協議（「該等協議」）是否按一般商業條款訂立；及(ii)該等協議各自之條款就獨立股東而言是否公平合理，以及是否符合本公司及獨立股東之整體利益，而向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。其建議連同其達致該建議時所考慮主要因素之詳情載於通函第24至48頁。

謹請閣下亦垂注通函第7至22頁所載之董事會函件及通函各附錄所載之其他資料。

經考慮該等協議各自之條款及大有融資有限公司之建議，吾等認為(i)該等協議均按一般商業條款訂立；及(ii)該等協議各自之條款就獨立股東而言均屬公平合理，並符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成擬於股東特別大會上提呈之決議案以批准收購事項、出售事項以及其項下擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表
沿海綠色家園有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
鄧立人先生

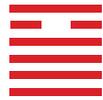
獨立非執行董事
羅健豪先生
謹啟

獨立非執行董事
黃繼昌先生

二零一二年十一月二日

* 僅供識別

以下為獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，以供載入本通函。



大有融資有限公司
MESSIS CAPITAL LIMITED

敬啟者：

- (1) 重大收購事項及關連交易；
及
(2) 非常重大出售事項及關連交易

緒言

吾等謹此提述，吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關收購協議、出售協議及其各自擬進行之交易之獨立財務顧問，有關詳情載列於 貴公司於二零一二年十一月二日致股東之通函（「**通函**」，而本函件為其中一部份）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內。除文義另有所指外，本函件所使用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一二年十月四日及二零一二年十月十六日， 貴公司宣佈(i)收購事項買方（即 貴公司之全資附屬公司）與收購事項賣方訂立收購協議，據此，收購事項買方有條件同意收購及收購事項賣方有條件同意出售惠州銷售股份及惠州銷售貸款，總代價為人民幣214,780,300元（相等於約261,927,000港元）；及(ii)出售事項賣方（即 貴公司之全資附屬公司）與出售事項買方訂立出售協議，據此，出售事項賣方有條件同意出售及出售事項買方有條件同意收購蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款，總代價為人民幣550,000,000元（相等於約670,732,000港元）。

正如董事會函件所載，根據上市規則第十四章，收購事項及出售事項分別構成 貴公司之重大收購及非常重大出售。此外，由於收購事項賣方及出售事項買方（即深圳控股之全資附屬公司）為主要股東深圳控股之聯繫人，故彼等各自為 貴公司

之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，收購事項及出售事項將構成 貴公司之關連交易，並須經獨立股東於股東特別大會上批准。股東特別大會將予召開，以考慮及（如適合）批准收購協議、出售協議及其各自擬進行之交易。深圳控股一致行動集團將於股東特別大會上就批准該等交易之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事（即鄧立人先生、羅健豪先生及黃繼昌先生）組成之獨立董事委員會已成立，以就收購協議、出售協議及其各自擬進行之交易向獨立股東提供意見。

吾等，大有融資有限公司，已獲 貴公司委任就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見(i)收購協議、出售協議及其各自擬進行之交易是否按一般商業條款訂立及是否公平合理；(ii)收購協議、出售協議及其各自擬進行之交易是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益；(iii)獨立股東應否投票贊成以批准收購協議、出售協議及其各自擬進行之交易之決議案。

除就是次委聘為獨立財務顧問以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而向吾等支付一般顧問費用外，並無訂立任何安排以使吾等向 貴公司收取任何其他費用或利益。就上市規則而言，吾等獨立於 貴公司。

意見之基礎

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等依賴通函所載之陳述、資料、意見及聲明以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明。吾等假設通函所載或所述由 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供之所有資料、聲明及意見於作出之時屬真實準確，且直至最後實際可行日期仍然真實準確， 貴公司、董事及 貴公司管理層須就此負唯一及全部責任。

董事就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所知，通函表述之意見乃經審慎周詳考慮後始行發表，且並無遺漏任何其他事宜或聲明，致令通函所載任何陳述（包括本函件）產生錯誤或誤導。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，並為吾等之意見構成合理基礎。吾等並無理由懷疑有任何有

關資料遭隱瞞，亦不知悉有任何事實或情況將導致所獲提供之資料及向吾等作出之聲明成為失實、不確或產生誤導。吾等認為，吾等已採取所有必要步驟以達致知情意見，作為吾等倚賴所提供資料之合理依據，從而構成吾等意見之合理基礎。

然而，吾等並無獨立核實董事及 貴公司管理層所提供之資料，亦無獨立調查 貴集團、收購事項賣方、出售事項買方及彼等各自聯繫人之業務及事務。此外，吾等亦無考慮該等交易對 貴集團及股東造成之稅務影響。

刊發本函件之目的純粹在於供董事會在考慮收購協議、出售協議及其各自擬進行之交易時作參考，故除收錄於通函內，在未經吾等事先書面同意前，本函件的全部或部份不得引述或轉述，亦不得作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

吾等於達致向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，已考慮下列主要因素及理由：

1. 審閱 貴集團之過往財務表現

貴集團主要從事物業開發、物業投資及提供物業管理服務。下表概述摘錄自 貴公司截至二零一二年三月三十一日止年度年報（「二零一二年年報」）及截至二零一一年三月三十一日止年度年報（「二零一一年年報」）之 貴集團綜合財務業績，當中載有截至二零一零年三月三十一日止年度之比較數字。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
收入	3,922,033	3,753,191	7,177,603
除稅前溢利	685,227	755,397	1,545,924
本年度 貴公司擁有人應佔溢利	209,577	148,539	593,431

誠如上表所示， 貴集團之收入由截至二零一零年三月三十一日止年度約3,922,000,000港元減少約4.3%至截至二零一一年三月三十一日止年度之約3,753,200,000港元，其後由截至二零一一年三月三十一日止年度約3,753,200,000港元增加約91.2%至截至二零一二年三月三十一日止年度約7,177,600,000港元。 貴集團於

大有融資有限公司函件

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度分別錄得 貴公司擁有人應佔溢利約209,600,000港元、148,500,000港元及593,400,000港元。

下表顯示 貴集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日之綜合財務狀況概要，乃摘錄自二零一二年年報及二零一一年年報：

	於三月三十一日		
	二零一零年 千港元 (重列)	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產	4,023,007	3,299,122	3,130,134
流動資產	12,726,808	15,035,237	13,044,883
流動負債	7,401,849	9,796,051	9,678,287
非流動負債	5,904,609	4,759,632	1,936,592
應佔權益總額：			
貴公司擁有人	3,380,026	3,703,633	4,489,350
非控股權益	63,331	75,043	70,788
	<u>3,443,357</u>	<u>3,778,676</u>	<u>4,560,138</u>
現金及銀行結餘及			
已抵押銀行存款總額	3,183,946	2,502,864	2,514,477
附息銀行及其他借款總額	5,881,506	5,746,590	6,347,028
流動比率 (附註1)	1.72	1.53	1.35
資產負債比率 (附註2)	78.3%	85.8%	84.0%

附註：

1. 流動比率以流動資產除以流動負債計算。
2. 資產負債比率以借款淨額（即附息銀行及其他借款總額減現金及銀行結餘及已抵押銀行存款總額）除以權益總額計算。

正如上表所示， 貴集團之流動比率由二零一零年約1.72降低至二零一二年約1.35。此外， 貴集團之資產負債比率由二零一零年約78.3%上升至二零一一年約85.8%，主要由於 貴集團於二零一一年三月三十一日之借款淨額（即附息銀行及其他借款總額減現金及銀行結餘及已抵押銀行存款總額）增加，並於二零一二年三月三十一日維持在約84.0%。正如二零一二年年報所示，於二零一二年三月三十一日，須於一年內償還之 貴集團附息銀行及其他借款總額約5,036,900,000港元（包括優先貸款票據）。

大有融資有限公司函件

下表為 貴集團之綜合現金流量表概要，乃摘錄自二零一二年年報及二零一一年年報：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
	(重列)		
經營活動產生(使用)之淨現金	2,225,323	857,987	(193,070)
投資活動產生(使用)之淨現金	(2,407,243)	(134,370)	405,158
融資活動產生(使用)之淨現金	411,203	(879,801)	(183,038)
現金及現金等值增加(減少)淨額	<u>229,283</u>	<u>(156,184)</u>	<u>29,050</u>

正如上表所示，貴集團經營活動產生之淨現金流量由截至二零一零年三月三十一日止年度淨現金流入約2,225,300,000港元顯著下降至截至二零一二年三月三十一日止年度淨現金流出約193,100,000港元。正如二零一二年年報所示，於截至二零一二年三月三十一日止兩個年度融資活動使用之淨現金主要由於償還銀行及其他借款以及所支付利息超過相關期間之新增銀行及其他借款。

基於上文，吾等認為儘管貴集團能夠自其業務產生溢利，但正如流動比率及自經營活動產生之淨現金流量減少所示，貴集團於過去三個財政年度之流動資金狀況已轉弱。同時，正如過去三個財政年度之資產負債比率上升所示，貴集團用以撥付營運之銀行及其他借款增加。此外，於二零一二年三月三十一日，貴集團絕大部分銀行及其他借款為短期及須於一年內償還。鑒於財政狀況轉弱，貴集團有需要採取適當措施保存現金資源及舒緩其目前／未來財政負擔，以便在現時不明朗之商業及經濟環境下改善整體流動資金及財務穩定狀況。

2. 進行交易之理由及所得款項用途

正如董事會函件所載，鑒於中國政府實施監管及嚴格措施，例如限購住房、價格控制及緊縮的貨幣政策，貴集團致力採用審慎之經營及財務策略，並密切留意中國房地產市場發展，為優化貴集團土地儲備投資組合及提高產品競爭力尋求機遇。由於蘇州項目所產生之融資成本及折舊開支較大，貴集團一直面臨因資金均用作租賃及酒店營運之開發／投資商業物業而產生之財務壓力，且作該等用途之資金無法如住宅物業開發項目般可於住宅物業預售後較短時間內有效回收。因此，貴集團一直

積極尋求機會出售蘇州項目，以分撥該投資物業所佔用之資金作為 貴公司之營運資金。藉出售事項， 貴集團可收回商業投資項目之投資，因而舒緩 貴集團為蘇州項目而產生之融資開支及支付未償還借款之持續負擔，從而改善 貴集團之資產負債比率。

吾等自二零一二年年報注意到， 貴集團絕大部分持作銷售及投資之物業乃作為住宅用途，而 貴集團之業務策略是為中國境內中上階層開發優質住宅小區。惠州項目位於中國廣東省惠州市惠城區，靠近惠州西火車站。惠州項目擬分三期開發為住宅開發項目，預計首期將於二零一三年預售。通過收購事項， 貴集團可使 貴集團珠江三角洲地區之土地組合更豐富，此舉符合 貴集團優質住宅開發土地組合地域分佈多元化而不會令共同投資方式之債務負擔過重之策略。

下表所示為惠州於二零零六年至二零一零年之經濟增長及物業市場數據概要，乃摘錄自二零一一年惠州統計年鑑：

年份	本地生產 總值增幅 (%)	人均本地 生產總值 (人民幣元)	房地產投資 (人民幣十億元)	商品房 總銷售面積 (萬平方米)	商品房總 銷售金額 (人民幣十億元)
二零零六年	16.8%	24,881	6.9	254.7	7.6
二零零七年	17.6%	29,284	13.8	383.2	15.3
二零零八年	11.6%	33,428	18.7	295.9	12.2
二零零九年	13.2%	35,819	17.5	543.8	23.2
二零一零年	18.0%	43,396	26.8	627.3	31.1

資料來源：二零一一年惠州統計年鑑

正如上表所示，惠州於二零零六年至二零一零年之平均本地生產總值增長約15.4%，而人均本地生產總值由二零零六年人民幣24,881元增加至二零一零年人民幣43,396元。惠州之房地產投資由二零零六年約人民幣69億元急速增長至二零一零年約人民幣268億元。根據二零一一年惠州統計年鑑，二零一零年房地產投資為人民幣268億元，其中約人民幣198億元為住宅物業投資及超過一半之住宅物業投資位於惠城區。二零零六年至二零一零年惠州商品房（包括住宅物業）總銷售面積及總銷售金額亦有所上升。根據二零一一年惠州統計年鑑，二零一零年惠州商品房總銷售面積及總銷售金額分別約為6,270,000平方米及人民幣311億元，而惠城區於二零一零年佔惠州住宅物業總銷售面積及總銷售金額分別超過40%及50%。

大有融資有限公司函件

根據中華人民共和國國家發展和改革委員會於二零零八年十二月頒佈之《珠江三角洲地區改革發展規劃綱要(2008-2020年)》，中國政府已制定未來發展珠江三角洲之目標，使其於二零二零年前人均本地生產總值達到人民幣135,000元及城市化水平達到約85%。根據於二零一二年六月八日在惠州市政府網站(www.huizhou.gov.cn)刊登之《市委、市政府關於提高城市化發展水準的實施辦法》，其致力於二零一五年前將惠州城市化水平提高至70%以上及惠州主要地區（例如惠城區）提高至85%。基於上述，吾等認為惠州之住宅物業市場具有潛在增長商機，尤其惠州項目所在之惠城區。

正如董事會函件所載，出售事項將使 貴集團之銀行及其他借款減少約人民幣590,000,000元（相等於約719,512,000港元），對 貴集團之負債具正面影響。此外， 貴集團將因該等交易收取所得款項淨額約人民幣335,000,000元（相等於約408,537,000港元）。

下表載列股份於二零一一年十月三日至二零一二年十月十六日（即收購協議及出售協議日期），以及截至最後實際可行日期期間（「回顧期間」）之每月總成交量、每月股份最高、最低及日均成交量、沒有成交量之交易日數目、以及股份每月成交量佔最後實際可行日期已發行股份總數及獨立股東所持已發行股份總數之百分比：

月份	總成交量	最高單日成交量	最低單日成交量	日均成交量	沒有成交量之交易日數目	股份日均成交量佔獨立股東持有之股份總數之百分比	
						已發行股份總數之百分比 (附註1)	持有之股份總數之百分比 (附註2)
二零一一年							
十月	32,082,000	6,548,000	30,000	1,604,100	0	0.06%	0.07%
十一月	42,354,000	6,558,000	10,000	1,925,182	0	0.07%	0.09%
十二月	30,841,417	7,310,000	2,000	1,542,071	0	0.06%	0.07%

大有融資有限公司函件

月份	總成交量	最高單日 成交量	最低單日 成交量	日均成交量	沒有成交量 之交易日數目	股份日均	股份日均
						成交量佔 總數之百分比 (附註1)	成交量佔 獨立股東 持有之股份 總數之百分比 (附註2)
二零一二年							
一月	4,190,000	720,000	0	232,778	2	0.01%	0.01%
二月	98,688,000	35,302,000	10,000	4,699,429	0	0.17%	0.22%
三月	30,570,000	5,368,000	54,000	1,389,545	0	0.05%	0.06%
四月	3,940,000	750,000	0	218,889	1	0.01%	0.01%
五月	6,209,000	1,020,000	0	282,227	1	0.01%	0.01%
六月	32,226,402	12,322,000	0	1,534,591	1	0.05%	0.07%
七月	30,612,014	10,284,007	0	1,457,715	1	0.05%	0.07%
八月	11,692,000	2,462,000	0	531,455	2	0.02%	0.02%
九月	17,882,000	3,190,000	130,000	894,100	0	0.03%	0.04%
十月							
(截至最後 實際可行 日期)	66,565,000	21,560,000	142,000	3,503,421	0	0.13%	0.16%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 根據最後實際可行日期已發行股份總數2,790,582,857股計算。
2. 根據最後實際可行日期獨立股東所持股份總數2,159,490,000股計算。

股份最高之日均成交量約為4,700,000股，分別佔已發行股份總數及獨立股東持有之股份總數約0.17%及約0.22%。儘管回顧期間內僅有8個交易日是全天沒有實際股份買賣，但整個回顧期間內股份之日均成交量為已發行股份總數約0.05%以及獨立股東持有之股份總數之0.07%。基於上述情況，吾等認為回顧期間內股份之買賣相對淡靜。

吾等獲董事告知，去年 貴公司之信貸評級有所下降，於最後實際可行日期為Caa1（穆迪）及CCC+（標準普爾）。經考慮(i)股份於回顧期內於聯交所之成交量偏低；

(ii) 貴公司之信貸評級偏低；(iii)現時資本市場氣氛淡靜；(iv) 貴集團營運資金及資產負債比率轉壞（見上文「審閱 貴集團之過往財務表現」一節所分析）；及(v) 貴集團面對中國政府實施監管及嚴格措施，例如限購住房、價格控制及緊縮的貨幣政策，所面對之經營環境挑戰，吾等認為 貴公司將難以在市場進行新的集資，而該等交易為 貴公司在現況下籌集額外營運資金提供寶貴良機。

經考慮(i)出售事項符合 貴集團集中財務資源發展住宅物業而非商業物業之企業策略；(ii)出售事項有助 貴集團舒緩因支付蘇州項目所產生融資開支及償還未償還借款之持續負擔及削減 貴集團銀行及其他借款；(iii)出售事項所得款項總額為 貴集團提供了額外營運資金；(iv)蘇州項目之商業物業發展屬投資物業，其回報及現金透過出租物業產生，因此資金無法如住宅物業開發項目般可於住宅物業預售後較短時間內有效回收；及(v)出售事項為 貴公司在現況下籌集額外營運資金提供難能可貴之機會，吾等認為出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

誠如董事會函件所載，惠州項目處於施工中，及擬分三期發展成為總建築面積約372,077平方米之住宅發展項目，整個發展項目預期將於二零一六年完成。據董事告知，惠州目標公司已代惠州市住房和城鄉建設規劃局於鄰近惠州項目之一塊土地上建設經濟適用房，地盤面積約20,018平方米及建築面積約62,532平方米。全部經濟適用房預期將於二零一三年完工。誠如以下「惠州目標公司之資料」一段「過往財務表現」分節所分析，惠州目標公司已開始自截至二零一一年十二月三十一日止財政年度確認來自經濟適用房建設合約的收入。經考慮(i)收購事項符合 貴公司集中發展中國住宅物業及保持優質住宅開發土地組合地域分佈多元化之業務策略；(ii)惠州之住宅物業市場在未來數年具有潛在增長商機，尤其惠州項目所在之惠城區；及(iii)惠州項目發展之回報可於預售住宅物業後回收，因此其還本期較商業物業發展項目為短（此乃由於商業物業發展項目之回報乃透過出租物業而產生），吾等認為收購事項亦符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 收購協議

惠州目標公司之資料

主要業務

正如董事會函件所載，惠州目標公司於二零零七年四月五日在中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，主要從事物業發展。惠州目標公司之主要資產為惠州資產，包括：(a)惠州項目，擁有兩塊位於中國廣東省惠州市總地盤面積約153,240.6平方米之土地，作住宅用途之年期為70年，於二零七七年十月十二日屆滿或作商業用途之年期為40年，於二零四七年十月十二日屆滿；及(b)位於中國廣東省惠州市惠城區金匯湖景花園建築面積約325.66平方米之兩個住宅單位。惠州項目位於中國廣東省惠州市惠城區，近惠州西火車站，計劃分三期發展成為總建築面積約372,077平方米之住宅開發項目。第一期地盤面積約38,993.5平方米，建築面積約103,723平方米，預期將於二零一三年初可供預售，整個發展項目預期將於二零一六年完成。惠州項目之總建築成本估計約為人民幣16億元（相等於約20億港元），並預期將以銀行借款及預售住宅單位所得款項撥付。此外，惠州目標公司已簽署一份協議，將代惠州市住房和城鄉建設規劃局於鄰近惠州項目之一塊土地上建設經濟適用房，地盤面積約20,018平方米及建築面積約62,532平方米。該等經濟適用房之總開發成本估計將約為人民幣150,000,000元，將由政府部門按特定利潤率償付惠州目標公司。全部經濟適用房預期將於二零一三年完工。

過往財務表現

下表載列根據香港財務報告準則編製之惠州目標公司綜合財務資料概要，乃摘錄自通函附錄二所載惠州目標公司之會計師報告：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣元	二零一零年 人民幣元	二零一一年 人民幣元	二零一一年 人民幣元	二零一二年 人民幣元 (未經審核)
營業額	-	-	18,472,289	-	76,886,672
除稅前虧損	(1,123,307)	(11,391,668)	(36,154,676)	(18,074,310)	(13,230,025)
本年度／期間虧損	(1,123,307)	(11,391,668)	(36,154,676)	(18,074,310)	(13,230,025)

惠州目標公司於截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度並無錄得任何營業額，直至二零一一年下半年止，於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得營業額約人民幣18,500,000元及截至二零一二年六月三十日止六個月錄得營業額人民幣76,900,000元。誠如董事告知，營業額來自代惠州市住房和城鄉建設規劃局於鄰近惠州項目之一塊土地上建設經濟適用房之建設合約，地盤面積約20,018平方米及建築面積約62,532平方米。根據惠州目標公司之會計政策，建設合約之收入乃根據年度／期間完成百分比方法確認，參考工程之已核實價值計算。正如董事會函件所載，該等經濟適用房之總開發成本估計將約為人民幣150,000,000元，將由政府部門按特定利潤率償付惠州目標公司。全部經濟適用房預期將於二零一三年完工。惠州目標公司於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之虧損有所增加，主要由於股東貸款融資成本增加。

正如通函附錄二所載惠州目標公司之會計師報告所披露，惠州目標公司於二零一二年六月三十日之經審核負債淨值約為人民幣12,500,000元。有關結餘主要包括發展中物業約人民幣606,700,000元及股東貸款及應付股東款項產生之負債分別約人民幣460,000,000元及人民幣174,500,000元。

於收購事項完成後，惠州目標公司將成為 貴公司之聯營公司， 貴公司將持有惠州目標公司30%股權，以及將於惠州目標公司業績及資產淨值分佔相同百分比。

收購協議之主要條款

根據收購協議，收購事項買方（即 貴公司之全資附屬公司）同意按收購事項代價向收購事項賣方收購(i)惠州銷售股份，即惠州目標公司30%股權；及(ii)惠州銷售貸款。收購事項代價將以抵銷II期出售事項代價之方式支付。

收購事項代價

收購事項代價為人民幣214,780,300元（相等於約261,927,000港元），其中惠州銷售股份之代價為人民幣19,949,400元（相等於約24,329,000港元），及惠州銷售貸款之代價為人民幣194,830,900元（相等於約237,599,000港元）。收購事項代價由訂約各方參考(a)惠州目標公司於二零一二年六月三十日之未經審核負債淨值之30%人民幣4,106,600元（相等於約5,008,000港元，包括惠州銷售貸款）；(b)惠州資產於二零一二年六月三十日之初步估值（由估值師負責估值）與惠州資產於二零一二年六月三十日之未經審核賬面淨值人民幣608,476,000元（相等於約742,044,000港元）兩者間之差額所產生之估值盈餘之30%人民幣24,056,000元（相等於約29,337,000港元）；及(c)惠州銷售貸款於二零一二年六月三十日之面值人民幣194,830,900元（相等於約237,599,000港元）後，經公平磋商計算得出。

於評估收購事項代價是否公平合理時，吾等已審閱惠州目標公司之財務資料（見通函附錄二所披露）及獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司於二零一二年六月三十日對惠州資產之估值。估值師編製之估值報告全文載於通函附錄五。

誠如估值師於估值報告所披露，惠州資產於二零一二年六月三十日現況下之市值為人民幣688,800,000元。吾等已就惠州資產估值所採用之方法、基準及假設與估值師進行討論。惠州資產之估值乃根據市值，市值乃指「自願買方與自願賣方經適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值」。吾等得悉估值師於估值時乃採用直接比較法及參考相關市場內可資比較之銷售憑證。就此，吾等自估值師得悉(i)於達致惠州項目市值之估值時，已考慮惠州市內與惠州項目獲授之住宅土地使用權類似之可資比較土地銷售交易；及(ii)於達致惠州市金匯湖景花園兩個住宅單位市值時，已考慮金

匯湖景花園住宅單位之可資比較銷售交易。吾等亦自估值師了解，直接比較法乃市場普遍接受之住宅物業估值方法，且被視為較其他市場方法（例如收入法或成本法）更為可靠。基於上述，吾等認為惠州資產估值基準屬公平合理。

由於惠州目標公司之主要資產為惠州資產，吾等認為經考慮惠州資產之市值或公允價值後，以惠州目標公司負債淨值評估惠州銷售股份代價乃合適做法。根據惠州目標公司於二零一二年六月三十日之經審核負債淨值人民幣12,513,223元及惠州資產於二零一二年六月三十日之估值人民幣688,800,000元與惠州資產之未經審核賬面淨值人民幣608,476,000元之差額產生之估值盈餘人民幣80,324,000元，惠州目標公司之經調整資產淨值將為人民幣67,810,777元，其中30%經調整資產淨值為人民幣20,343,233元。惠州銷售股份之代價人民幣19,949,400元與應佔二零一二年六月三十日惠州目標公司經調整綜合資產淨值之30%人民幣20,343,233元相近。

經考慮(i) 貴公司可按貼近應佔惠州目標公司於二零一二年六月三十日之經調整綜合資產淨值30%人民幣20,343,233元之代價收購惠州銷售股份；(ii)惠州銷售貸款之代價人民幣194,830,900元相等於惠州銷售貸款於二零一二年六月三十日之面值，吾等認為收購事項代價就獨立股東而言屬公平合理。

其他條款及條件

收購事項完成須待若干條件達成方可作實，詳情載於董事會函件內，而所有該等條件均不可豁免。其中一項條件為概無任何第三方成功競得：(i)惠州銷售股份及惠州銷售貸款之惠州公開競價招標；及(ii)蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款之蘇州公開競價招標。根據收購協議，(i)於收購協議日期後五天內，惠州銷售股份及惠州銷售貸款將以收購事項代價在深圳聯合產權交易所進行惠州公開競價招標達20個工作日；及(ii)於收購協議日期後五天內，蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款將以出售事項代價在深圳聯合產權交易所進行蘇州公開競價招標達20個工作日。倘惠州銷售股份及惠州銷售貸款或蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款分別在惠州公開競價招標及蘇州公開競價招標獲第三方成功競得，收購協議將予終止。根據國務院國有資產監督管理委員會與中華人民共和國財政部聯合頒佈之《企業國有產權轉讓管理暫行辦法》，以及深圳市人民政府頒佈之《深圳市屬企業國有產權

變動審批管理暫行辦法》，轉讓企業國有產權必須於深圳聯合產權交易所公開交易。此外，惠州公開競價招標就收購事項為收購事項買方及收購事項賣方提供另一個退出策略。正如董事告知及根據 貴公司可得之最新資料，於最後實際可行日期，惠州銷售股份及惠州銷售貸款或蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款均無於惠州公開競價招標或蘇州公開競價招標中獲第三方成功競得。

獨立股東應注意，收購事項完成須待出售協議成為無條件方可作實。因此，倘出售事項未能進行，則收購協議將告終止及收購事項將不會進行。

4. 出售協議

蘇州目標公司之資料

主要業務

誠如董事會函件所載，蘇州目標公司於一九九五年五月二十四日在中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣350,000,000元，主要從事物業發展、物業投資、酒店經營、物業管理、物業租賃及承辦會議。蘇州目標公司之主要資產為蘇州資產，包括：(a)蘇州項目之蘇州沿海國際中心，位於中國江蘇省蘇州市金閶區中心，總建築面積約115,700平方米，包括萬豪國際管理有限公司管理之酒店綜合商業發展項目、寫字樓、酒店式公寓及零售商舖；及(b)位於中國江蘇省蘇州市一座寫字樓內之五個單元，建築面積約1,865平方米。蘇州項目於二零零七年被 貴集團收購時為半開發之商業項目，該發展項目將分兩期完成。 貴集團已完成一期發展，包括一幢49層高樓宇（其中寫字樓及酒店之建築面積分別約為33,990平方米及47,790平方米）及一幢9層高樓宇（其中酒店式公寓及零售商舖之建築面積分別約為15,360平方米及2,940平方米）。酒店自二零零九年十二月開業。

過往財務表現

下表載列蘇州目標集團按香港財務報告準則編製之綜合財務資料概要，乃摘錄自通函附錄三所載之蘇州目標集團之財務資料：

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日止三個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	17,481	63,053	91,724	18,127	26,475
投資物業公允價值					
增加／(減少)	494,105	7,778	-	-	(161,211)
融資成本	(16,166)	(57,667)	(53,561)	(13,407)	(18,351)
除稅前溢利／(虧損)	429,434	(134,238)	(113,412)	(29,032)	(184,167)
本年度／期間					
溢利／(虧損)	236,435	(104,942)	(87,105)	(22,270)	(98,751)

從上表可見，儘管收入於截至二零一二年三月三十一日止過往三個年度有所上升，蘇州目標集團於截至二零一二年三月三十一日止兩個年度錄得除稅前及除稅後虧損。雖然蘇州目標集團於截至二零一零年三月三十一日止年度錄得除稅前及除稅後溢利，但主要由於確認投資物業公允價值增加約494,100,000港元。按通函附錄三蘇州目標集團之財務資料所載，蘇州目標集團於截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度產生龐大融資成本，分別約57,700,000港元及53,600,000港元。蘇州目標集團於截至二零一二年六月三十日止三個月錄得除稅前虧損約184,200,000港元，主要由於期內確認投資物業公允價值減少約161,200,000港元。

大有融資有限公司函件

	於三月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日 千港元
總資產	2,314,559	2,016,005	2,007,070	1,826,718
投資物業及已竣工 之待售物業	1,142,189	1,196,878	1,243,563	1,069,598
銀行結存及現金以 及附抵押銀行存款	252,349	50,866	8,394	9,360
流動資產	605,580	289,257	259,750	261,549
流動負債	998,105	614,619	736,801	753,742
淨流動負債	(392,525)	(325,362)	(477,051)	(492,193)
附息之銀行及 其他借款總額	597,120	809,736	727,829	719,512
權益總額	530,394	458,561	390,007	287,790
流動比率 (附註1)	0.61	0.47	0.35	0.35
資產負債比率 (附註2)	65.0%	165.5%	184.5%	246.8%

附註：

1. 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
2. 資產負債比率按借款淨額（即附息之銀行及其他借款總額減現金及銀行結存以及附抵押銀行存款總額）除以權益總額計算。

從上表可見，蘇州目標集團之大部分資產包括投資物業及已竣工之待售物業。蘇州目標集團之營運資金狀況近年急速轉壞，銀行結存及現金以及附抵押銀行存款由二零一零年三月三十一日約252,300,000港元減少至二零一二年六月三十日約9,400,000港元，淨流動負債由二零一零年三月三十一日約392,500,000港元增至二零一二年六月三十日約492,200,000港元，流動比率則由二零一零年三月三十一日約0.61下降至二零一二年六月三十日約0.35。吾等亦從蘇州目標集團之財務資料中注意到，蘇州目標集團於截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度之現金及現金等值減少淨額分別約181,900,000港元及7,300,000港元。由於銀行結存及現金以及附抵押銀行存款減少與附息之銀行及其他借款總額增加，蘇州目標集團之資產負債比率由二零一零年三月三十一日約65.0%上升至二零一二年六月三十日約246.8%。

由於蘇州目標公司為 貴公司之全資附屬公司，蘇州目標集團之過往財務表現及狀況乃於 貴集團之財務報表綜合處理。據本函件「審閱 貴集團之過往財務表現」一節所分析，於截至二零一二年三月三十一日止三個年度， 貴集團

之營運資金及流動比率下跌，而其付息之銀行及其他借款總額以及資產負債比率上升。出售事項完成後，蘇州目標公司將不再為 貴公司之附屬公司，且 貴公司將不再於蘇州目標公司擁有任何權益。因此，蘇州目標集團之業績及淨資產將不再於 貴集團之財務報表綜合處理。

出售協議之主要條款

根據出售協議，出售事項賣方（均為 貴公司之全資附屬公司）同意按出售事項代價向出售事項買方出售(i)蘇州銷售股份，即蘇州目標公司之全部股權；及(ii)蘇州銷售貸款，出售事項代價將按以下方式支付：

- (1) I期出售事項代價將由出售事項買方於以下事件後五日內支付予出售事項賣方：(i)深圳控股已獲清償由深圳控股所持有的優先貸款票據項下未付之本金50,000,000美元及利息金額3,000,000美元；(ii)蘇州銷售股份已轉移至出售事項買方及以出售事項買方之名義於中國相關政府部門登記；及(iii)倘若根據收購協議之條款及條件完成收購惠州銷售股份及惠州銷售貸款，惠州銷售股份已由深圳沿海質押予出售事項買方；及
- (2) (a) 倘並無任何第三方在惠州公開競價招標中成功中標惠州銷售股份及惠州銷售貸款，II期出售事項代價將以抵銷收購事項代價的方式支付；及
- (b) 倘由一名第三方在惠州公開競價招標中成功中標惠州銷售股份及惠州銷售貸款，II期出售事項代價將由出售事項買方於I期出售事項代價由出售事項買方支付予出售事項賣方之同一日期支付予出售事項賣方。

出售事項之代價

出售事項代價為人民幣550,000,000元（相等於約670,732,000港元），其中蘇州銷售股份之代價為人民幣157,931,900元（相等於約192,600,000港元）以及蘇州銷售貸款之代價為人民幣392,068,100元（相等於約478,132,000港元）。出售

事項代價由訂約各方參考(a)蘇州目標集團於二零一二年六月三十日之未經審核資產淨值(於下文(c)項所述借貸成本撥充資本前)人民幣214,348,000元(相等於約261,400,000港元,包括蘇州銷售貸款,但不包括非將予出售之物業,因此不應計入資產淨值內);(b)蘇州資產於二零一二年六月三十日之初步估值(由估值師負責估值)與蘇州資產於二零一二年六月三十日之未經審核賬面淨值人民幣1,486,006,000元(相等於約1,812,202,000港元)兩者間之差額所產生之估值盈餘人民幣33,994,000元(相等於約41,456,000港元);(c)貴集團於二零一二年六月三十日所撥充資本之借貸成本人民幣51,236,000元(相等於約62,483,000港元);(d)蘇州資產之初步估值約9.3%折讓,即人民幣141,646,100元(相等於約172,739,000港元);及(e)蘇州銷售貸款於二零一二年六月三十日之面值人民幣392,068,100元(相等於約478,132,000港元)後,經公平磋商計算得出。

於評估出售事項代價是否公平合理時,吾等已審閱通函附錄三所披露蘇州目標集團之財務資料以及獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司所編製蘇州資產於二零一二年六月三十日之估值。估值師編製之估值報告全文載列於通函附錄五。

誠如估值師編製之估值報告所披露,蘇州資產於二零一二年六月三十日之現況下市值達人民幣1,520,000,000元。吾等曾與估值師討論對蘇州資產進行估值所採用之方法、基準及假設。蘇州資產之估值乃根據市值進行,而市值乃界定為「自願買家與自願賣家經適當市場推廣後基於公平原則,在知情、審慎及並無強迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值」。吾等明白估值師於估值時採用直接比較法及參考相關市場內可資比較之銷售憑證。就此,吾等自估值師得知,於達致蘇州資產之市值時,已考慮與蘇州項目相近似之蘇州市寫字樓、酒店、酒店式公寓及零售商舖之可資比較銷售交易。吾等亦自估值師得知,直接比較法乃對住宅或商用物業進行估值時普遍接納的市場方法,且被認為較收入法或成本法等其他市場方法可靠。基於上文所述,吾等認為蘇州資產之估值基準屬公平合理。

由於蘇州目標公司之主要資產為蘇州資產,吾等認為根據蘇州目標集團之資產淨值並計入蘇州資產之市值或公允價值,以評估蘇州銷售股份之代價屬適當。根據(a)蘇州目標集團於二零一二年六月三十日之未經審核資產淨值(於下文(c)項所述借貸成本撥充資本前但包括蘇州銷售貸款)人民幣235,988,000元(相等

於約287,790,000港元)，其中包括非將予出售之物業人民幣18,940,000元，因此不應計入蘇州目標集團之資產淨值內；(b)蘇州資產於二零一二年六月三十日之估值人民幣1,520,000,000元與蘇州資產之未經審核賬面淨值人民幣1,486,006,000元兩者間之差額所產生之估值盈餘人民幣33,994,000元；(c) 貴集團於二零一二年六月三十日所撥充資本之借貸成本人民幣51,236,000元；及(d)蘇州資產之估值約9.3%折讓，即人民幣141,646,100元，蘇州目標集團之經調整未經審核綜合資產淨值將為人民幣160,631,900元。

吾等注意到，出售事項代價之計算包括蘇州資產於二零一二年六月三十日之估值折讓約9.3%（款額為人民幣141,646,100元），惟在計算收購事項代價時並未計入惠州資產於二零一二年六月三十日估值之折讓。儘管該等交易實質上為訂約各方之間之資產互換，蘇州資產與惠州資產之性質全然不同。將予收購之惠州資產主要為住宅物業開發項目及住宅物業，而將予出售之蘇州資產為商業物業發展項目（包括寫字樓及酒店）。因此，吾等認為，經考惠州資產與蘇州資產於該等交易中之不同性質，單獨考慮出售事項代價及收購事項代價之基準更為合適。

誠如董事會函件所載，董事認為，以蘇州資產估值折讓釐定出售事項代價（與收購事項代價之釐定基準有別）屬公平合理，理由如下：(1)酒店營運可能佔用資金，且投資酒店營運可能無法如惠州項目等投資住宅發展項目般有效收回；及(2)按蘇州資產估值作出折讓以釐定出售事項代價乃該等交易各方按公平基準磋商得出的結論。

吾等獲董事告知，儘管於二零一二年六月三十日蘇州資產估值約9.3%之折讓為人民幣141,646,100元，出售事項代價超出蘇州目標公司淨資產之初始成本人民幣88,000,000元。此外，吾等獲董事告知，出售事項賣方難以為蘇州項目覓得其他自願買家。經考慮：(i)蘇州項目之商業物業開發乃投資物業，其透過租賃物業賺取回報及現金，故還本期相對可透過住宅物業預售收回投資之住宅項目較長；(ii)出售事項符合 貴集團之公司策略，將其財務資源集中開發住宅物業而非商業物業；(iii)出售事項為 貴公司提供籌集額外資金作營運資金用途之良

機，理由是 貴公司因回顧期內股份於聯交所之成交量低， 貴公司之信貸評級較低，現時資本市場疲弱， 貴集團營運資金及資產負債狀況轉壞，以及 貴集團因中國政府實施監管及嚴格措施如限購住房、價格控制及緊縮之貨幣政策而面對嚴峻之經營環境（於本函件「進行交易之理由及所得款項用途」一節分析）而難以於市場上進行新的集資；(iv)蘇州公開競價招標對 貴公司有利，理由是倘潛在買家願意以較出售事項代價為高之價格就蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款投標，對 貴公司更為有利；(v)優先貸款票據於二零一二年十一月八日到期，而 貴集團於償還優先貸款票據後需要額外資金作營運資金用途；及(vi)儘管於二零一二年六月三十日蘇州資產估值有約9.3%之折讓，出售事項代價超出蘇州目標公司淨資產之初始成本人民幣88,000,000元，吾等認為，於二零一二年六月三十日蘇州資產估值約9.3%之折讓為人民幣141,646,100元（相等於約172,739,000港元）對獨立股東而言屬可以接受。

經考慮上文所述及以下原因(i)收購事項符合 貴公司集中發展中國住宅物業及維持優質住宅開發土地組合地域多元化之業務策略；(ii)誠如本函件「進行交易之理由及所得款項用途」一節所分析，惠州之住宅物業市場在未來數年具有潛在增長商機，尤其惠州項目所在之惠城區；及(iii)惠州項目發展之回報可於預售住宅物業後回收，因此其還本期較商業物業發展項目為短，此乃由於商業物業發展項目之回報乃透過出租物業而產生，吾等同意董事以蘇州資產估值折讓釐定出售事項代價屬公平合理之觀點，惟並無應用相同基準釐定收購事項代價。

經考慮：(i)蘇州銷售股份之代價人民幣157,931,900元十分接近蘇州目標集團於二零一二年六月三十日之經調整未經審核綜合資產淨值人民幣160,631,900元；(ii)蘇州銷售貸款之代價人民幣392,068,100元相等於蘇州銷售貸款於二零一二年六月三十日之面值，故吾等認為，出售事項代價對獨立股東而言屬公平合理。

其他條款及條件

出售事項完成須待多項條件達成後方可作實，有關詳情載於董事會函件，而所有有關條件不得獲豁免。其中一項條件為概無任何第三方成功競得蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款之蘇州公開競價招標。根據出售協議，(i)於出售協議日期後五天內，惠州銷售股份及惠州銷售貸款將按收購事項代價在深圳聯合產權交易所進行惠州公開競價招標達20個工作日；及(ii)於出售協議日期後五日內，蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款將在深圳聯合產權交易所按出售事項代價進行蘇州公開競價招標達20個工作日。倘第三方於蘇州公開競價招標成功競得蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款，則出售協議將告終止。根據國務院國有資產監督管理委員會及中華人民共和國財政部共同頒佈之企業國有產權轉讓管理暫行辦法以及深圳市人民政府頒佈之深圳市屬企業國有產權變動審批管理暫行辦法，企業國有產權轉讓必須於深圳聯合產權交易所公開交易。此外，蘇州公開競價招標為出售事項賣方提供其他途徑，按出售事項代價向其他潛在自願買家出售蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款。據董事告知及根據 貴公司可得之最新資料，於最後實際可行日期，概無第三方於蘇州公開競價招標成功競得蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款。

5. 擔保

誠如董事會函件所載，於二零一二年十月十六日：

- (a) 江先生及 貴公司各自作為擔保人已分別訂立擔保協議，據此，江先生及 貴公司各自向深業控股及深業置地保證，蘇州高通及沿海地產投資履行彼等於出售協議項下的責任，以及深圳沿海履行其於收購協議項下的責任；
- (b) 深圳沿海作為擔保人已訂立擔保協議，據此，深圳沿海同意向深業控股及深業置地保證，蘇州高通及沿海地產投資將履行彼等於出售協議項下的責任；

- (c) 深圳沿海與深業置地已訂立股份質押協議，據此，待收購協議完成後，深圳沿海將惠州銷售股份抵押予深業置地，以保證蘇州高通及沿海地產投資履行彼等於出售協議項下責任；及
- (d) 深圳控股作為擔保人已訂立擔保協議，據此，深圳控股同意向蘇州高通、沿海地產投資及深圳沿海保證，深業置地履行其於出售協議項下的責任及深業控股履行其於收購協議項下的責任。

有關各方訂立上述擔保協議及股份質押協議可確保各訂約方履行收購協議及出售協議項下的責任，因此可以保障股東於該等交易的利益。因此，吾等認為，上述擔保協議及股份質押協議乃公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

6. 該等交易之財務影響

盈利

根據通函附錄四所載 貴集團之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），蘇州目標公司將予出售之資產與負債於二零一一年四月一日之賬面值約900,000,000港元（並無計入應用香港會計準則第12號（修訂本）之影響），於二零一二年三月三十一日上升約88,300,000港元至約988,300,000港元（並無計入應用香港會計準則第12號（修訂本）之影響）及據董事告知，於二零一二年六月三十日下跌約94,700,000港元至約805,300,000港元（計入應用香港會計準則第12號（修訂本）之影響）。

根據未經審核備考財務資料，按蘇州目標公司將予出售之資產與負債於二零一一年四月一日之賬面值約900,000,000港元計算，假設僅出售事項已於二零一一年四月一日完成， 貴集團將確認出售事項虧損約248,800,000港元，而 貴集團截至二零一二年三月三十一日止年度之未經審核綜合除稅後純利將由約585,500,000港元減少至不再將蘇州目標集團截至二零一二年三月三十一日止年度之虧損87,100,000港元綜合入賬後約456,200,000港元。假設出售事項及收購事項均於二零一一年四月一日完成， 貴集團之未經審核綜合除稅後純利將由約585,500,000港元減少至約465,200,000港元。

資產淨值

根據未經審核備考財務資料，假設僅出售事項於二零一二年三月三十一日完成，於二零一二年三月三十一日，貴集團之貴公司擁有人應佔之綜合資產淨值將由約4,489,400,000港元下跌至約4,159,900,000港元。假設出售事項及收購事項均於二零一二年三月三十一日完成，於二零一二年三月三十一日，貴集團之貴公司擁有人應佔之綜合資產淨值將由約4,489,400,000港元下跌至約4,161,700,000港元。

營運資金

根據未經審核備考財務資料，假設僅出售事項已於二零一二年三月三十一日完成，貴集團於二零一二年三月三十一日的流動資產總額將自約130億港元減少至約128億港元，及於二零一二年三月三十一日，貴集團的流動負債總額將自約97億港元減少至約88億港元。因此，貴集團之流動比率（即流動資產除以流動負債）則由約1.34增至約1.45。假設出售事項及收購事項均於二零一二年三月三十一日完成，貴集團於二零一二年三月三十一日的流動資產總額將自約130億港元減少至約126億港元，及於二零一二年三月三十一日，貴集團的流動負債總額將自約97億港元減少至約88億港元。因此，貴集團於二零一二年三月三十一日之流動比率將由約1.34增至約1.43。

資產負債比率

根據未經審核備考財務資料，假設僅出售事項已於二零一二年三月三十一日完成，貴集團之淨負債（即於二零一二年三月三十一日附息之銀行及其他借款總額減現金及銀行結存以及附抵押銀行存款）將由約3,832,600,000港元減至約2,454,300,000港元。貴集團於二零一二年三月三十一日之資產負債比率（即淨負債除以權益總額）將由約84.0%下跌至58.0%。假設出售事項及收購事項均於二零一二年三月三十一日完成，貴集團於二零一二年三月三十一日之淨負債將由約3,832,600,000港元減至約2,719,200,000港元，而貴集團之資產負債比率將由約84.0%下跌至64.2%。

謹請股東注意，上述分析僅用作於二零一二年三月三十一日說明之用途，並無反映收購事項完成及出售事項完成後貴公司之財務狀況之意。總括而言，由於進行該等交易，貴集團之營運資金及資產負債狀況將會改善，而貴集團之盈利及資產淨值將會下跌。經考慮：(i)出售事項符合貴集團之公司策略，將

其財務資源集中開發住宅物業及逐步出售其商業開發項目；(ii)預計首期惠州項目將於二零一三年初預售，日後將為 貴集團帶來收入及盈利，而按本函件「該等交易之理由及所得款項用途」一節所分析，惠州住宅物業市場具有增長潛力，日後可為 貴集團帶來盈利，繼而提高 貴集團之資產淨值；及(iii)於該等交易完成後， 貴集團之營運資金將會增加，而資產負債比率將會下跌，故吾等認為，儘管盈利及資產淨值因進行該等交易而即時下降，但長遠而言該等交易將對 貴集團有利，因其將改善 貴集團之財務狀況，因而對獨立股東而言，該等交易符合 貴公司之利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，特別是：

- 該等交易符合 貴公司於中國專注開發住宅物業之業務策略，將其財務資源集中開發住宅物業而非商用物業；
- 出售事項減輕 貴集團持續支付融資費用及償還蘇州項目未償還借款之負擔，減少 貴集團之銀行及其他借款；
- 出售事項讓 貴集團避免因須支持蘇州目標公司之未來營運而進一步注資之可能，並將調配更多資源用於住宅物業；
- 於未來數年，惠州住宅物業市場具有增長潛力，特別是惠州項目所在之惠城區；
- 出售事項為 貴公司在目前市況下籌集額外資金之最佳選擇；
- 該等交易為 貴集團提供額外營運資金；
- (i)惠州資產及蘇州資產之估值；(ii)收購事項代價；及(iii)出售事項代價之基準屬公平合理；
- 蘇州公開競價招標對 貴公司有利，理由是倘潛在買家願意以較出售事項代價為高之價格就蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款投標，則會對 貴公司較為有利；及

大有融資有限公司函件

- 由於進行該等交易，貴集團之營運資金及資產負債狀況將會改善，

吾等認為收購協議及出售協議之條款為一般商業條款，對獨立股東之利益而言屬公平合理，而該等交易乃於貴公司之一般及日常業務過程中進行，符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東以及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准收購協議、出售協議以及其項下擬進行之有關交易之決議案。

此致

沿海綠色家園有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

大有融資有限公司

執行董事

蕭永禧

謹啟

二零一二年十一月二日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止三個年度各年之財務資料詳情分別披露於本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度之年報。該等年報刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.coastal.com.cn>)。

2. 債項

借款

於二零一二年九月三十日(就本債務聲明而言,即本通函付印前之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之尚未償還借款約6,549,381,000港元,當中包括有抵押優先票據約990,939,000港元、有抵押銀行貸款約2,884,229,000港元、其他有抵押貸款約2,616,346,000港元、本公司一名主要股東之無抵押貸款約43,863,000港元及其他無抵押貸款約14,004,000港元。本集團之銀行信貸及其他貸款以其資產,包括銀行存款、物業、廠房及設備、土地使用權、發展中物業、已竣工物業之儲備、投資物業及本集團若干附屬公司之已發行股本之股份質押作抵押。

或然負債

於二零一二年九月三十日,本集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供擔保涉及之或然負債約4,211,083,000港元。

免責聲明

除上文所述或本通函所披露者外,於二零一二年九月三十日營業時間結束時,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(已抵押、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二零一二年九月三十日營業時間結束時當時之匯率兌換成港元。董事並不知悉自二零一二年九月三十日營業時間結束以來本集團之債項及或然負債之任何重大變動。

3. 重大不利變動

董事已確認彼等並不知悉自二零一二年三月三十一日（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。

4. 營運資金

董事認為，考慮到本集團之內部資源、從營運所得之現金流量、本集團可動用之銀行信貸及出售事項所得款項淨額，在沒有不可預見之情況下，本集團將有充裕之營運資金以應付由本通函日期起計最少十二個月之現時所需。

5. 本集團之財務及營運前景

待該等交易完成後，本集團將繼續專注發展其廣泛分佈之優質物業組合、優化其土地儲備及加強產品競爭力。本集團亦將充分利用其卓越之公司品牌及其在中國物業市場之悠久經驗。本集團近年正在尋找共同投資物業項目之機會，既可擴大其物業發展組合，亦不會令債務負擔過重。

董事相信出售事項並不會對本集團之營運構成不利影響，而從該等交易所得之款項淨額將改善本集團之財務狀況。此外，於緊縮的信貸環境下，本集團將積極尋求其他資金來源以擴充其財務資源及支持本集團之可持續發展。

6. 餘下集團之管理層討論與分析

餘下集團截至二零一二年三月三十一日止三個年度之管理層討論與分析載列如下：

(i) 截至二零一零年三月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一零年三月三十一日止財政年度，餘下集團錄得收入3,914,000,000港元，較上年之2,955,000,000港元增加約32%。年度除稅前溢利為291,300,000港元，較上年之522,100,000港元減少約47%。本公司擁有人應佔虧損下降約136%至77,600,000港元（二零零九年：本公司擁有人應佔溢利約218,400,000港元）。

分類業績

物業發展

餘下集團錄得來自物業銷售之收入為約3,900,000,000港元(二零零九年:2,943,000,000港元)。截至二零一零年三月三十一日止年度,餘下集團完成已交付發展項目總建築面積約484,700平方米(二零零九年:368,900平方米)。物業發展分類錄得溢利約432,000,000港元,較上年溢利592,000,000港元下降約27%。

物業投資

物業租金收入自上年7,800,000港元增加約24%至9,700,000港元。物業投資分類之溢利貢獻由上年之虧損61,700,000港元轉為該年度溢利12,200,000港元,此乃由於該年度投資物業錄得10,800,000港元之重估盈餘(二零零九年:虧損63,400,000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200,000港元,上年則為虧損100,000港元。餘下集團致力於提供綜合及具增值之物業管理服務,藉以促進與承租人及擁有人之間之良好關係及提升品牌形象。

毛利率

該年度之毛利率約為21%,較上年之29%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,而售價較低乃由於此等物業之合同銷售金額大多於二零零八年底及二零零九年初結算,其時乃處於信貸緊縮環境,物業市價甚低。

重大收購

於回顧年度,餘下集團完成收購(i)主要從事住宅發展之瀋陽木材廠項目之85%股權,及(ii)主要從事寫字樓及酒店式公寓業務之武漢圖書大世界項目之90%股權。此外,餘下集團於該年內完成向合作夥伴分別收購大連沿海國際中心及瀋陽渾南商業項目50%及20%股權,自此,餘下集團擁有該兩個發展項目全部股權。

財政資源及流動資金

於二零一零年三月三十一日，餘下集團之流動資產約12,238,000,000港元（二零零九年：約12,002,000,000港元），而流動負債約6,441,000,000港元（二零零九年：約6,394,000,000港元）。現金與銀行結存及附抵押銀行存款約為2,897,000,000港元（二零零九年：約1,834,000,000港元），及借款、銀行貸款及長期負債約5,284,000,000港元（二零零九年：約4,402,000,000港元）。

於二零一零年三月三十一日，餘下集團之流動比率（乃根據流動資產總額除以流動負債總額計算）為1.9（二零零九年：1.9），及於二零一零年三月三十一日，餘下集團之資產負債比率（乃根據總負債除以總股權計算）為1.8（二零零九年：1.3）。

資本結構

於回顧年度，本公司資本結構並無任何變動。餘下集團之主要資金來源為來自物業銷售及租賃產生之現金流，並輔以銀行及其他借款。

匯率波動之風險

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。人民幣兌港元及美元之匯率整體都處於上升趨勢，有利於餘下集團之營運，此乃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。除優先票據及若干銀行貸款以美元或港元計值外，餘下集團大部份負債亦以人民幣計值。因此，董事預期於可見之將來任何外幣兌人民幣匯率之波動不會對餘下集團之營運造成重大不利影響。

資產抵押

於二零一零年三月三十一日，餘下集團若干銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：(i)本集團若干土地及樓宇、投資物業、租賃土地、銀行存款、發展中物業及待售物業，賬面總值約為人民幣6,734,915,000元；(ii)餘下集團於一間與物業有關之附屬公司之90%股權；及(iii)本公司及其若干附屬公司之公司擔保。

於二零一零年三月三十一日，優先票據（包含於其他借款）乃以餘下集團金額約62,000,000港元之若干銀行存款及餘下集團若干全資附屬公司之全部已發行股本之股份質押作抵押。

或然負債

於二零一零年三月三十一日，餘下集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供之擔保約為3,611,000,000港元（二零零九年：2,131,000,000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171,000,000港元（二零零九年：283,000,000港元）之擔保。就收購與物業有關之附屬公司為目標公司獲授之貸款而向財務機構提供之擔保約為345,000,000港元（二零零九年：無）。

僱員及薪酬政策

餘下集團在中國大陸及香港聘用合共約1,784名僱員。僱員之薪酬標準是基於僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業之現行慣例。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、房屋津貼及購股權。

重大投資或資本資產未來計劃

於二零一零年三月三十一日，概無任何重大投資及重大資本資產收購之具體計劃。管理層將持續尋求任何投資機會，以為股東帶來回報。

(ii) 截至二零一一年三月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一一年三月三十一日止財政年度，餘下集團錄得收入約3,748,000,000港元，較上年之3,914,000,000港元下降約4%。年度除稅前溢利為881,700,000港元，較上年之291,300,000港元增加約20.3%。本公司擁有人應佔溢利增加約440%至263,500,000港元（二零一零年：本公司擁有人應佔虧損約77,600,000港元）。

分類業績

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3,735,000,000港元，較去年3,900,000,000港元減少約4%，與本集團交付之總建築面積減少

約38%至298,600平方米（二零一零年：484,700平方米）相應，惟具有整體所得售價水平較高產生抵銷影響。物業發展分類錄得溢利約1,023,000,000港元，較上年之溢利432,000,000港元增加約137%。

物業投資

物業租金收入自上年9,700,000港元下降約29%至6,900,000港元。物業投資分類之溢利貢獻較上年之12,200,000港元增至53,700,000港元，此乃由於該年度投資物業錄得47,900,000港元之較高重估盈餘，而上年則錄得10,800,000港元之重估盈餘。

物業管理

於該年度，餘下集團之物業管理業務錄得溢利約2,800,000港元，上年則為溢利200,000港元。餘下集團致力於提供綜合及具增值之物業管理服務，藉以促進與承租人及擁有人之間之良好關係及提升品牌形象。

毛利率

該年度之毛利率約為28%，較上年之21%為高。毛利率增加主要由於年內竣工及交付予買家之物業售價較高所致。

重大收購

於該年度，餘下集團完成收購(i)主要從事住宅發展之大連鑾築項目之100%股權，及(ii)主要從事住宅及商業發展之瀋陽蘇家屯項目之100%股權。在完成收購上述發展項目後，於過往年度就收購該等發展項目支付之按金（其於二零一零年三月三十一日列作按金、預付款及其他應收款）已於該年內轉入至發展中物業。

財政資源及流動資金

於二零一一年三月三十一日，餘下集團之流動資產約14,856,000,000港元（二零一零年：約12,238,000,000港元），而流動負債約9,215,000,000港元（二零一零年：約6,441,000,000港元）。現金與銀行結存及附抵押銀行存款約為2,452,000,000港元（二零一零年：約2,897,000,000港元），及借款、銀行貸款及長期負債約4,937,000,000港元（二零一零年：約5,284,000,000港元）。

於二零一一年三月三十一日，餘下集團之流動比率（乃根據流動資產總額除以流動負債總額計算）為1.6（二零一零年：1.9），及於二零一一年三月三十一日，餘下集團之資產負債比率（乃根據總負債除以總股權計算）為1.5（二零一零年：1.8）。

資本結構

於回顧年度，本公司資本結構並無任何變動。餘下集團之主要資金來源為來自物業銷售及租賃產生之現金流，並輔以銀行及其他借款。

匯率波動之風險

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。人民幣兌港元及美元之匯率整體都處於上升趨勢，有利於餘下集團之營運，此乃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。除優先票據及若干銀行貸款以美元或港元計值外，餘下集團大部份負債亦以人民幣計值。因此，董事預期於可見之將來任何外幣兌人民幣匯率之波動不會對餘下集團之營運造成重大不利影響。

資產抵押

於二零一一年三月三十一日，餘下集團若干銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：(i)本集團若干土地及樓宇、投資物業、租賃土地、銀行存款、發展中物業及待售物業，賬面總值約為人民幣6,442,877,000元；(ii)餘下集團於兩間與物業有關之附屬公司之90%及100%股權；及(iii)本公司及其若干附屬公司之公司擔保。

於二零一一年三月三十一日，優先票據（包含於其他借款）乃以餘下集團金額約62,000,000港元之若干銀行存款及餘下集團若干全資附屬公司之全部已發行股本之股份質押作抵押。

或然負債

於二零一一年三月三十一日，餘下集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供之擔保約為4,419,000,000港元（二零一零年：3,611,000,000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

59,000,000港元（二零一零年：171,000,000港元）之擔保。於二零一零年三月三十一日，就收購與物業有關之附屬公司為目標公司獲授之貸款而向財務機構提供之擔保約為345,000,000港元。

僱員及薪酬政策

餘下集團在中國大陸及香港聘用合共約1,750名僱員。僱員之薪酬標準是基於僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業之現行慣例。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、房屋津貼及購股權。

重大投資或資本資產未來計劃

於二零一一年三月三十一日，概無任何重大投資及重大資本資產收購之具體計劃。管理層將持續尋求任何投資機會，以為股東帶來回報。

(iii) 截至二零一二年三月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一二年三月三十一日止財政年度，餘下集團錄得收入7,716,000,000港元，較去年之3,748,000,000港元增加約91%。年度除稅前溢利為1,660,400,000港元，較去年之881,700,000港元增加約88%。本公司擁有人應佔溢利增加約158%至478,600,000港元。

分類業績

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7,163,000,000港元，較去年3,735,000,000港元增加約92%，與本集團交付之總建築面積增加80%至536,000平方米（二零一一年：298,600平方米）相應。物業發展分類錄得溢利約2,054,000,000港元，較去年之溢利1,023,000,000港元增加約101%。

物業投資

物業租金收入自去年6,900,000港元增加約3%至7,100,000港元。物業投資分類之貢獻由去年之溢利53,700,000港元轉為本年度虧損57,500,000港

元，此乃由於本年度投資物業錄得56,300,000港元之重估虧損，而去年則錄得47,900,000港元之重估盈餘。

物業管理

於本年度，餘下集團之物業管理業務錄得溢利約1,900,000港元，去年則為溢利2,800,000港元。餘下集團致力於提供綜合及具增值之物業管理服務，藉以促進與承租人及擁有人之間之良好關係及提升品牌形象。

毛利率

本年度之毛利率約為33%，較去年之28%有所改善。毛利率改善主要由於年內竣工及交付予買家之物業售價整體較高所致。

商譽減值虧損

由於絕大部份由獲分配商譽之物業發展分類現金產出單位所發展之物業已於二零一二年三月三十一日獲出售，餘下集團於本年度已就商譽金額90,200,000港元（二零一一年：無）計提全額減值。

重大收購與出售

於截至二零一二年三月三十一日止年度，餘下集團(i)自餘下集團一間主要從事住宅發展業務之聯營公司收購沿海綠色家園發展（鞍山）有限公司100%股權，及(ii)收購瀋陽中廣北方影視城有限公司（一間於中國持有一幅土地作物業發展用途之實體）之100%股權。

於截至二零一二年三月三十一日止年度，餘下集團以代價113,395,000港元向獨立第三方出售在中國從事物業發展業務之佛山和諧家園房地產有限公司之80%股權。出售完成後，本集團可對佛山和諧家園房地產有限公司（自此成為本集團之聯營公司）行使重大影響力。

財政資源及流動資金

於二零一二年三月三十一日，餘下集團之流動資產約13,217,000,000港元（二零一一年：約14,856,000,000港元），而流動負債約9,311,000,000港

元(二零一一年：約9,215,000,000港元)。現金與銀行結存及附抵押銀行存款約為2,506,000,000港元(二零一一年：約2,452,000,000港元)，及借款、銀行貸款及長期負債約5,619,000,000港元(二零一一年：約4,937,000,000港元)。

於二零一二年三月三十一日，餘下集團之流動比率(乃根據流動資產總額除以流動負債總額計算)為1.4(二零一一年：1.6)，及於二零一二年三月三十一日，餘下集團之資產負債比率(乃根據總負債除以總股權計算)為1.4(二零一一年：1.5)。

資本結構

於回顧年度，本公司資本結構並無任何變動。餘下集團之主要資金來源為來自物業銷售及租賃產生之現金流，並輔以銀行及其他借款。

匯率波動之風險

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。人民幣兌港元及美元之匯率整體都處於上升趨勢，有利於餘下集團之營運，此乃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。除優先票據及若干銀行貸款以美元或港元計值外，餘下集團大部份負債亦以人民幣計值。因此，董事預期於可見之將來任何外幣兌人民幣匯率之波動不會對餘下集團之營運造成重大不利影響。

資產抵押

於二零一二年三月三十一日，餘下集團若干銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：(i)本集團若干土地及樓宇、投資物業、租賃土地、銀行存款、發展中物業及待售物業，賬面總值約為人民幣4,090,714,000元；(ii)餘下集團於兩間與物業有關之附屬公司之90%及100%股權；及(iii)本公司及其若干附屬公司之公司擔保。

於二零一一年三月三十一日，優先票據(包含於其他借款)乃以餘下集團金額約62,000,000港元之若干銀行存款及餘下集團若干全資附屬公司之全部已發行股本之股份質押作抵押。

或然負債

於二零一二年三月三十一日，餘下集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供之擔保約為4,001,000,000港元（二零一一年：4,419,000,000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123,000,000港元（二零一一年：59,000,000港元）之擔保。

僱員及薪酬政策

餘下集團在中國大陸及香港聘用合共約2,450名僱員。僱員之薪酬標準是基於僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業之現行慣例。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、房屋津貼及購股權。

重大投資或資本資產未來計劃

於二零一二年三月三十一日，概無任何重大投資及重大資本資產收購之具體計劃。管理層將持續尋求任何投資機會，以為股東帶來回報。

7. 惠州目標公司之管理層討論與分析

業務回顧

惠州目標公司主要從事物業發展業務及建設。惠州項目正在進行中，其第一期預期將於二零一三年可供預售，整個發展項目預期將於二零一六年完成。此外，惠州目標公司已簽署一份協議，以代表惠州政府建設經濟適用房。整個經濟適用房發展項目預期將於二零一三年完工。

財務回顧

截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，所錄得的收入分別為人民幣18,500,000元及人民幣76,900,000元，乃來源於惠州市政府的建設活動。依照本集團的收入確認政策，收入與成本的確認乃參照建設活動的完成階段，並根據至今已完成工程所產生的合約成本佔估計合約總成本的比例計量。

於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年，行政費用分別為人民幣1,100,000元、人民幣4,400,000元及人民幣4,600,000元。截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，行政費用分別為人民幣2,300,000元及人民幣2,500,000元。行政費用增加乃與建設活動完成階段增加相符。

惠州目標公司的財務成本乃產生自款額為人民幣460,000,000元的計息股東貸款。於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年，計入損益的財務成本分別為零、人民幣7,000,000元及人民幣31,500,000元。截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，財務成本則分別為人民幣15,800,000元及人民幣16,000,000元。此增加乃主要由於自二零一零年十月起，財務成本不符合資本化的條件所致。

由於惠州目標公司於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年，以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止兩個期間並無任何應課稅溢利，故概無錄得任何中國企業所得稅或土地增值稅。

借款及抵押

惠州目標公司的借款均為款額為人民幣460,000,000元的股東貸款。該貸款乃以人民幣計值。

該貸款為無抵押，並按中國人民銀行所報貸款利率計息，及須於二零一二年十二月十一日償還。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，惠州目標公司的總流動資產分別為約人民幣559,200,000元、人民幣604,000,000元、人民幣632,000,000元及人民幣621,000,000元，而總流動負債則分別為約人民幣513,000,000元、人民幣569,700,000元、人民幣633,500,000元及人民幣644,700,000元。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，惠州目標公司之流動比率（乃根據流動資產總額除以流動負債總額計算）分別為1.1、1.1、1.0及1.0。

匯率波動之風險

惠州目標公司的功能貨幣為人民幣，其營運乃在中國，因此其收入及其大部分支出均以人民幣計值。惠州目標公司的所有資產（主要為發展中物業）均位於中國及其借款乃以人民幣計值。因此，任何外幣兌人民幣匯率之波動對惠州目標公司之營運將不會造成重大不利影響。

資產抵押及或然負債

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，惠州目標公司的資產並無任何形式的法定質押。此外，惠州目標公司並無任何或然負債。



德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

以下乃吾等所編製有關惠州深業南方地產有限公司（「惠州深業」）於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月（「有關期間」）之財務資料（「財務資料」）之報告，以供載入沿海綠色家園有限公司（「貴公司」）就其建議收購惠州深業之30%註冊資本及惠州深業結欠之股東貸款總額之30%而刊發日期為二零一二年十一月二日之通函（「通函」）內。

惠州深業為於二零零七年四月五日在中華人民共和國（「中國」）成立之有限公司，並採納十二月三十一日作為其財政年結日。

惠州深業之法定財務報表乃根據適用於在中國成立企業之相關會計原則及財務規例而編製。惠州深業截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃由在中國註冊之下列執業會計師所審核。

財政年度

核數師名稱

截至二零零九年止年度

惠州市正大會計師事務所有限公司

截至二零一零年止年度

惠州市正大會計師事務所有限公司

截至二零一一年止年度

大華會計師事務所有限公司

就本報告而言，惠州深業之董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則編製惠州深業於有關期間之財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對相關財務報表進行獨立審核。

吾等已根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」於有關期間查核相關財務報表。

載於本報告之惠州深業於有關期間之財務資料乃以相關財務報表為依據編製。就編製吾等之報告以供載入通函而言，毋須對相關財務報表作出調整。

批准相關財務報表刊發之惠州深業之董事須對其負責。貴公司董事須對本報告所載入之通函內容負責。吾等之責任為基於相關財務報表編製載於本報告之財務資料，對財務資料達致獨立意見並向閣下匯報。

吾等認為，就本報告而言，財務資料乃真實及公平反映惠州深業於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日之財務狀況以及惠州深業於有關期間之業績及現金流量。

惠州深業截至二零一一年六月三十日止六個月之可資比較全面收益表、權益變動表及現金流量表，連同有關附註乃摘錄自惠州深業同期之未經審核財務資料（「二零一一年六月財務資料」），而未經審核財務資料乃由惠州深業之董事編製，且僅供本報告之用。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號「審閱財務報表之聘約」審閱二零一一年六月財務資料。吾等審閱二零一一年六月財務資料之工作包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，以及進行分析性和其他審閱程序。由於審閱之範圍遠小於根據香港審計準則進行審核之範圍，故吾等無法保證可知悉所有在審核中可能發現之重大事項。因此，吾等不會就二零一一年六月財務資料發表審核意見。基於吾等之審閱結果，吾等並無發現任何事項而令吾等相信二零一一年六月財務資料在所有重大方面未有根據會計政策編製。而該等會計政策與根據香港財務報告準則編製財務資料所採用之會計政策相符。

A. 財務資料

全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 人民幣元	二零一零年 人民幣元	二零一一年 人民幣元	二零一一年 人民幣元	二零一二年 人民幣元
營業額	9	-	-	18,472,289	-	76,886,672
銷售成本		-	-	(18,472,289)	-	(71,625,915)
毛利		-	-	-	-	5,206,757
利息收入		2,527	3,760	8,755	4,378	27,944
行政費用		(1,125,834)	(4,423,617)	(4,635,568)	(2,316,633)	(2,472,393)
融資成本	10	-	(6,971,811)	(31,527,863)	(15,762,055)	(16,046,333)
除稅前虧損		(1,123,307)	(11,391,668)	(36,154,676)	(18,074,310)	(13,230,025)
所得稅開支	11	-	-	-	-	-
年度／期間虧損及 全面開支總額	12	<u>(1,123,307)</u>	<u>(11,391,668)</u>	<u>(36,154,676)</u>	<u>(18,074,310)</u>	<u>(13,230,025)</u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零九年 人民幣元	二零一零年 人民幣元	二零一一年 人民幣元	二零一二年 六月三十日 人民幣元
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	<u>2,053,455</u>	<u>2,503,721</u>	<u>2,260,659</u>	<u>2,167,114</u>
流動資產					
發展中物業	16	48,434,937	598,442,075	605,589,924	606,657,172
其他應收款項、訂金及預付款	17	510,772,558	5,176,517	5,468,817	13,559,277
就合約工程應收					
一名客戶之款項	18	–	–	–	4,116,579
銀行結餘及現金	19	<u>10,522</u>	<u>408,108</u>	<u>20,902,683</u>	<u>5,677,834</u>
		<u>559,218,017</u>	<u>604,026,700</u>	<u>631,961,424</u>	<u>630,010,862</u>
流動負債					
應付賬款	20	–	–	3,810,000	–
其他應付款項及應計費用	21	2,000	2,090,726	2,779,700	10,216,102
股東貸款	22	460,000,000	460,000,000	460,000,000	460,000,000
應付股東款項	23	53,006,326	107,568,217	153,387,870	174,475,097
就合約工程應付					
一名客戶之款項	18	–	–	13,527,711	–
		<u>513,008,326</u>	<u>569,658,943</u>	<u>633,505,281</u>	<u>644,691,199</u>
流動資產淨值(負債淨額)		<u>46,209,691</u>	<u>34,367,757</u>	<u>(1,543,857)</u>	<u>(14,680,337)</u>
資產總額減負債		<u>48,263,146</u>	<u>36,871,478</u>	<u>716,802</u>	<u>(12,513,223)</u>
股本及儲備					
註冊資本	24	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
累計虧損		<u>(1,736,854)</u>	<u>(13,128,522)</u>	<u>(49,283,198)</u>	<u>(62,513,223)</u>
權益總額		<u>48,263,146</u>	<u>36,871,478</u>	<u>716,802</u>	<u>(12,513,223)</u>

權益變動表

	註冊資本 人民幣元	累計虧損 人民幣元	合計 人民幣元
於二零零九年一月一日	50,000,000	(613,547)	49,386,453
年度虧損及全面開支總額	—	(1,123,307)	(1,123,307)
於二零零九年十二月三十一日	50,000,000	(1,736,854)	48,263,146
年度虧損及全面開支總額	—	(11,391,668)	(11,391,668)
於二零一零年十二月三十一日	50,000,000	(13,128,522)	36,871,478
年度虧損及全面開支總額	—	(36,154,676)	(36,154,676)
於二零一一年十二月三十一日	50,000,000	(49,283,198)	716,802
期間虧損及全面開支總額	—	(13,230,025)	(13,230,025)
於二零一二年六月三十日	<u>50,000,000</u>	<u>(62,513,223)</u>	<u>(12,513,223)</u>
未經審核			
於二零一一年一月一日	50,000,000	(13,128,522)	36,871,478
期間虧損及全面開支總額	—	(18,074,310)	(18,074,310)
於二零一一年六月三十日	<u>50,000,000</u>	<u>(31,202,832)</u>	<u>18,797,168</u>

現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣元	二零一零年 人民幣元	二零一一年 人民幣元	二零一一年 人民幣元 (未經審核)	二零一二年 人民幣元
經營活動					
除稅前虧損	(1,123,307)	(11,391,668)	(36,154,676)	(18,074,310)	(13,230,025)
按下列各項調整：					
利息收入	(2,527)	(3,760)	(8,755)	(4,378)	(27,944)
融資成本	-	6,971,811	31,527,863	15,762,055	16,046,333
物業、廠房及設備折舊	6,857	153,009	253,956	126,978	93,545
營運資金變動前之經營現金流量	(1,118,977)	(4,270,608)	(4,381,612)	(2,189,655)	2,881,909
發展中物業增加	(26,496,000)	(529,914,338)	(7,147,849)	(6,729,393)	(1,067,248)
其他應收款項、訂金及 預付款(增加)減少	(495,758)	505,596,041	(292,300)	(266,696)	(8,090,460)
其他應付款及應計費用 (減少)增加	(15,395)	2,088,726	688,974	2,432,948	7,436,402
應付賬款之增加(減少)	-	-	3,810,000	-	(3,810,000)
就合約工程應收/ 應付一名客戶之款項	-	-	13,527,711	-	(17,644,290)
經營活動(使用)產生之現金淨額	<u>(28,126,130)</u>	<u>(26,500,179)</u>	<u>6,204,924</u>	<u>(6,752,796)</u>	<u>(20,293,687)</u>
投資活動					
已收利息	2,527	3,760	8,755	4,378	27,944
購買物業、廠房及設備	(222,750)	(603,275)	(10,894)	-	-
投資活動(使用)產生之現金淨額	<u>(220,223)</u>	<u>(599,515)</u>	<u>(2,139)</u>	<u>4,378</u>	<u>27,944</u>
來自融資活動產生之現金					
股東之墊款	28,355,437	27,497,280	14,291,790	7,147,772	5,040,894
現金及現金等價物增加(減少)淨額	9,084	397,586	20,494,575	399,354	(15,224,849)
年初/期初之現金及現金等價物	1,438	10,522	408,108	408,108	20,902,683
年末/期末之現金及現金等價物	<u>10,522</u>	<u>408,108</u>	<u>20,902,683</u>	<u>807,462</u>	<u>5,677,834</u>

財務資料附註

1. 一般資料

惠州深業於二零零七年四月五日在中國成立為一家有限公司，主要從事物業發展及建設。惠州深業之註冊辦事處及主要營業地點之地址為中國廣東省惠州市鱷湖路金匯湖景花園金翠閣803室。自惠州深業成立起直至整個有關期間，其直接控股公司為深業地產（集團）有限公司（一家於中國成立之公司），而其主要股東為深業集團有限公司，後者乃於中國深圳市成立之一家國有公司，由中國政府最終控制。

財務資料乃以人民幣呈列，與惠州深業之功能貨幣相同。

2. 財務資料之編製基準

財務資料乃按持續經營基準編製，因為惠州深業之間接控股公司同意提供充裕資金，令惠州深業全面應付於可見未來到期時之財務責任。

3. 採納香港財務報告準則

就編製及呈報有關期間之財務資料而言，惠州深業已貫徹採用由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）、修訂及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋」），該等準則及詮釋於整個有關期間由二零一二年一月一日開始之年度會計期間生效。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。惠州深業尚未提早採納該等準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則年度改善二零零九年—二零一一年週期 ¹
香港財務報告準則第1號修訂本	政府貸款 ¹
香港財務報告準則第7號修訂本	披露—金融資產與金融負債互相抵銷 ¹
香港財務報告準則第7號修訂本 及香港財務報告準則第9號修訂本	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露 ²
香港財務報告準則第10號修訂本、 香港財務報告準則第11號修訂本及 香港財務報告準則第12號修訂本	綜合財務報表、聯合安排及 於其他實體權益之披露：過渡性指引 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公允值計量 ¹
香港會計準則第1號修訂本	其他全面收益項目之呈列 ³
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營公司之投資 ¹
香港會計準則第32號修訂本	金融資產與金融負債互相抵銷 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效。

惠州深業之董事預計，採納該等新訂及經修訂準則、修訂及詮釋不會對惠州深業之業績及財務狀況造成重大影響。

4. 重要會計政策

財務資料乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露事項。此等政策於整個有關期間內貫徹應用。

財務資料乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般按交換貨物時所付代價之公允值計量。

收益確認

收益按已收或應收代價之公允值計算，收益指日常業務運作中銷售貨品及提供服務（扣除折扣及銷售相關稅項後）之應收賬款。

惠州深業確認來自建設合約之收益政策乃於以下會計政策描述。

來自金融資產之利息收入於經濟利益將有可能流入惠州深業，且收入款項能可靠地計量時確認。金融資產之利息收入乃按時間為基準，參考未償還本金及適用之實際利率計算，該利率為於首次確認時將金融資產於預計可用年期內之估計未來現金收入貼現至該資產之賬面淨值之實際貼現率。

建設合約

倘建設合約之結果能夠可靠地估計，則收益及成本按報告期末的合約活動完成階段確認，一般會按工程進行至今所產生之合約成本佔估計總合約成本之比例計量，惟此方法並不能代表完成階段，在該條件下收入不能確認。合約工程、索償及獎金之變更乃僅於金額能可靠地計量並認為有可能收回時予以計入。

倘建設合約之結果無法可靠地估計，則僅會以所產生而有可能收回之合約成本確認合約收入。合約成本會於產生期間內確認為開支。

當總合約成本將有可能超逾總合約收益時，預期虧損會即時確認為開支。

倘至今所產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超逾按進度結算之數額，則該餘額會列入應收客戶合約工程款項。倘按進度結算之數額超逾至今所產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則餘額會列入應付客戶合約工程款項。於進行有關工程前已收取之款項計入財務狀況表之負債，並列作已收墊款。倘已進行工程且開出賬單但客戶尚未付款，有關金額則計入財務狀況表中之應收賬款。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括租賃土地及持作行政管理用途之樓宇，按成本減其後之累計折舊及累計減值虧損（如有）於財務狀況表列賬。

物業、廠房及設備項目之折舊以直線法折舊，按估計可使用年期減剩餘價值撇銷其成本值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期末檢討，而任何估計變動之影響按提前應用基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何未來經濟利益時撤銷確認。物業、廠房及設備項目出售或報廢產生之任何收益或虧損，按銷售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於損益賬中確認。

當租賃包括土地及樓宇部分時，惠州深業會按每個部分之擁有權附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移至惠州深業評估每個部分，以分類為融資或經營租賃，除非該兩部分明顯地為經營租賃，在這種情況下，整項租賃被分類為經營租賃。具體而言，最低租賃付款（包括任何一次性預付款）按在開始租賃時土地部分及樓宇部分租賃權益之相對公允值，按比例分配至土地及樓宇部分。

如租賃付款能可靠地作出分配，列賬為經營租賃的租賃土地權益在財務狀況表呈列為「預付租賃土地款」，並在租賃期內按直線法攤銷。當租賃付款無法可靠地在土地及樓宇部分之間分配，整項租賃一般歸類為融資租賃及列賬為物業、廠房及設備。

有形資產減值虧損

於報告期末，惠州深業檢討其有形資產之賬面值並確定是否有跡象顯示已出現減值虧損。倘出現任何有關跡象，則估計資產之可收回數額以確定減值虧損之程度（如有）。倘資產之可收回數額按估計低於其賬面值，則該資產之賬面值將減至可收回數額，並隨即將減值虧損確認為開支。

倘其後撥回減值虧損，則資產之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過假設並無於過往年度就資產確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

發展中物業

作銷售用途之發展中物業乃按成本及可變現淨值（以較低者為準）列賬。成本包括土地成本、發展費用、已資本化之借貸成本及其他應佔費用。可變現淨值乃由管理層根據當時之市況釐定。

金融工具

當惠州深業成為工具合約條款之訂約方時，會在財務狀況表上確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本乃於初步確認時加入金融資產或金融負債（如適用）之公允值，或從金融資產或金融負債之公允值中扣除。

金融資產

惠州深業之金融資產分為貸款及應收款項。有關分類視乎金融資產之性質及目的而定，並於初始確認時釐定。

實際利息法

實際利息法乃計算金融資產之攤銷成本以及分攤有關期間之利息收入之方法。實際利率乃於首次確認時按金融資產之預計年期或（倘適用）一個較短期間內貼現估計之未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部分之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）之實際利率。

利息收入乃按債務工具實際利息確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且並無在活躍市場上報價之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項（包括其他應收款項、存款、應收保固金以及銀行結餘及現金）乃採用實際利息法按攤銷成本減任何已確認減值虧損列賬（參閱下文有關金融資產減值之會計政策）。

金融資產減值

於報告期末評估金融資產是否有減值跡象。倘有客觀證據證明初步確認金融資產後發生之一項或多項事件令金融資產之估計未來現金流量受到影響，則金融資產被認為已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 違約，如逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，確認之減值虧損金額為按該資產之賬面值與按該金融資產原先之實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間之差額。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目之賬面值變動於損益賬內確認。倘其他應收款項被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益賬內。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而減幅可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益賬撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

金融負債及股本工具

惠州深業所發行之金融負債及股本工具乃根據合約安排之內容及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具為任何證明惠州深業在扣除所有負債後資產剩餘權益之合約。惠州深業發行之股本工具按所得款項扣除直接發行成本入賬。

實際利息法

實際利息法乃計算金融負債攤銷成本以及分攤有關期間利息支出之方法。實際利率乃於首次確認時按金融負債之預計年期或（倘適用）一個較短期間內貼現估計之未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部分之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）之實際利率。

利息支出乃按實際利息確認。

金融負債

金融負債（包括應付賬款、其他應付款項、應計開支、應付保固金、股東貸款及應付股東款項）其後使用實際利率法按攤銷成本計算。

撤銷確認

惠州深業僅會於資產現金流量之合約權力屆滿或其轉讓金融資產並轉移資產絕大部分擁有權風險及回報予另一實體時終止確認金融資產。

於撤銷確認整個金融資產時，該項資產之賬面值與已收及應收代價間之差額，以及於其他全面收益表確認且於權益中累計之累計盈虧會於損益賬確認。

惠州深業僅會於惠州深業之義務解除、撤銷或到期時，方會撤銷確認金融負債。撤銷確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額會在損益賬中確認。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產（必需經很長一段時間才可供用作擬定用途或出售之資產）直接應佔之借貸成本計入該等資產之成本，直至資產大致可供用作擬定用途或出售時。

所有其他借貸成本乃於產生時於期內之損益賬確認。

退休福利成本

惠州深業（於中國營運）之僱員均須參與由當地市政府設立之中央退休福利計劃。惠州深業須按其薪資成本之若干百分比向中央退休福利計劃作出供款。

向中央退休福利計劃支付之款項於僱員已提供令其有權享有供款之服務時作為開支入賬。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據年內／期內之應課稅溢利計算。應課稅溢利與全面收益表內所呈報之溢利不同，乃由於應課稅溢利不包括在其他年度應課稅收入或可扣稅開支項目，並且不包括毋須課稅及不可扣稅項目。惠州深業的即期稅項負債以報告期末已採用或實際採用之稅率計算。

遞延稅項乃根據財務資料中資產及負債之賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基之間之暫時差額確認。一般情況下，所有應課稅暫時差異產生之遞延稅項負債均予確認。一般情況下，所有可扣減暫時差異產生之遞延稅項資產則僅在可能將有應課稅溢利用作抵銷可扣減暫時差異時才予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末審閱，並削減至不再有足夠之應課稅溢利供收回全部或部份資產為止。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間適用之稅率（按報告期末已生效或實質上已生效之稅率（及稅法））計量。遞延稅項負債及資產計量反映惠州深業於報告期末所預期對收回或清償其資產及負債之賬面值方式所產生之稅務結果。

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目相關（於該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益確認或直接於權益確認）時除外。

5. 估計不確定因素之主要來源

於應用惠州深業之會計政策（載於附註4）時，管理層須就未能於其他來源取得之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為屬相關之因素作出。實際結果可能與該等估計有所差異。

該等估計及相關假設乃按持續基準進行檢討。對會計估計進行修訂時，倘修訂僅影響修訂估計之期間，則修訂會於該期間內確認；或倘修訂同時影響當期及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

(a) 撇減發展中物業

惠州深業之管理層基於對發展中物業之可變現性評估，並按可資比較位置及地段之物業之當前市價，然後撇減發展中物業至可變現淨值。倘直至竣工所產生之成本增加或淨銷售價值減少，則可變現淨值將會減少，導致需對發展中物業撇減至可變現淨值。當有事項或情況發生變化顯示該等餘額不可能變現，則撇減會作列賬。分辨撇減需運用估計。倘預期出現差異，其將影響發生估計改變之期間之發展中物業之賬面值及其撇減。於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，發展中物業之賬面值分別為人民幣48,434,937元、人民幣598,442,075元、人民幣605,589,924元及人民幣606,657,172元。

(b) 建設工程完成百分比

惠州深業根據個別建設工程合約中已完成之百分比確認收入。完成之百分比乃根據個別合約於報告期末產生之合計成本與預計成本預算之比例釐定。管理層對於成本預算及至今已產生成本之估計乃主要依據內聘工料測量師編製之工程預算及實際成本報告而（如適用）作出。管理層按工程完工百分比及估計收入對合約之相應收入作出估計。由於建設工程合約內所進行之合約活動性質，訂立工程活動合約之日期與工程活動完成之日期通常處於不同之報告期間。惠州深業於合約進行期間為各建設合約編製之預算內合約收入及合約成本之估計作出定期檢討及修訂。

6. 資本風險管理

惠州深業之管理層管理資本以確保惠州深業能夠持續經營，同時透過使債務及權益達致優化平衡，為股東謀求最大回報。

惠州深業之資本結構包括淨債務，當中包括附註22及23分別披露之股東貸款及應付股東款項（扣除現金及現金等價物）以及惠州深業擁有人應佔權益（包括註冊資本及累計虧損）。

惠州深業之管理層定期檢討資本結構。作為此檢討一部分，管理層考慮資本成本及各類資本之相關風險，並透過募集新註冊資本以及發行新債券或贖回現有債券平衡整體資本結構。

7. 金融工具

(a) 金融工具類別

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣元	二零一零年 人民幣元	二零一一年 人民幣元	六月三十日 人民幣元
金融資產				
貸款及應收款 (包括現金及現金等價物)	10,522	5,540,063	26,343,638	19,209,249
金融負債				
攤銷成本	513,008,326	568,049,917	618,368,544	643,082,173

(b) 財務風險管理之目的及政策

惠州深業之主要金融工具包括其他應收款項、存款、應收保固金、銀行結餘及現金、應付賬款、其他應付款項、應計費用、應付保固金、股東貸款及應付股東款項。金融工具詳情於相關附註載列。與該等金融工具相關之風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動性風險。減輕該等風險之政策於下文披露。管理層管理及監察該等風險以確保及時和有效實施適當之措施。

惠州深業並無訂立衍生金融工具作對沖用途。惠州深業於有關期間所面對之市場風險或其管理及計量方式並無重大變動。

(i) 市場風險

利率風險

惠州深業面臨現金流量利率風險，乃由於按現行市場利率計息之銀行結餘及股東貸款之現行市場利率波動所致。

惠州深業之現金流量利率風險主要集中於因惠州深業以股東貸款而產生有關涉及中國人民銀行所公佈借貸利率之波動。

惠州深業目前並無使用任何衍生合約對沖其利率風險。然而，如有需要，管理層將考慮對沖重大利率風險。

利率敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告期末之股東貸款利率風險及於財政年度／期間初發生之規定變動以於各自之整個報告期間內維持不變而編製。內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌100個基點為基準，乃管理層對利率可能變動所作之評估。

倘利率上升／下跌100個基點，而所有其他變量維持不變，則惠州深業將發展中物業之若干利息開支資本化後，於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月之年度／期間虧損將分別增加／減少零元、人民幣1,150,000元、人民幣4,600,000元及人民幣2,300,000元。

(ii) 信貸風險

於各報告期末，對惠州深業造成財務損失之惠州深業最高信貸風險乃因對手方未能履行責任，此乃源自財務狀況表所述各個已確認金融資產之賬面值。

為減輕信貸風險，惠州深業之管理層已制定政策以釐定信貸限額、信貸批准及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，惠州深業之管理層於報告期末檢討各債務人之可收回金額，以確保對不可收回金額作出充分減值虧損。就此，惠州深業之管理層認為，信貸風險有大幅減輕。

惠州深業並無重大信貸風險集中，風險分散至多名擁有類似特徵之對手方。

由於交易對手方均為獲信貸評級機構評為高信貸級別之銀行，故流動資金所承受之信貸風險有限。

(iii) 流動性風險

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，惠州深業之流動負債淨額分別為人民幣1,543,857元及人民幣14,680,337元。惠州深業擁有充足資金撥付其當前營運資金需求，因為其間接控股公司已同意向惠州深業提供充足資金以維持流動資金狀況。

於管理流動性風險時，惠州深業監控及維持管理層認為充足之現金及現金等價物水平以為惠州深業之經營撥充資本及減低現金流量波動之影響。

流動性風險管理之最終責任在於惠州深業之管理層，其已制訂合適之流動性風險管理架構，以管理惠州深業之短期、中期及長期融資及流動性管理需要。惠州深業持續監控預測及實際現金流量。

下表詳列惠州深業非衍生金融負債之剩餘合約期限。該表乃根據惠州深業於可被要求償還金融負債之最早日期之金融負債未貼現現金流量編製。具體而言，具有按要求償還條款之股東貸款計入最早到期時段，而不論股東選擇行使權利要求提早償還之可能性。其他非衍生金融負債之到期日以協定還款日期為基礎。

	於提出要求時		於二零零九年	
	或於一年內 人民幣元	一年至兩年 人民幣元	未折現 現金流量總額 人民幣元	十二月三十一日 之賬面值 人民幣元
其他應付款項 及應計費用	2,000	—	2,000	2,000
股東貸款	460,000,000	—	460,000,000	460,000,000
應付股東款項	53,006,326	—	53,006,326	53,006,326
	<u>513,008,326</u>	<u>—</u>	<u>513,008,326</u>	<u>513,008,326</u>

	於二零一零年		於二零一一年	
	於提出要求時 或於一年內 人民幣元	一年至兩年 人民幣元	未折現 現金流量總額 人民幣元	十二月三十一日 之賬面值 人民幣元
其他應付款項 及應計費用	481,700	—	481,700	481,700
股東貸款	460,000,000	—	460,000,000	460,000,000
應付股東款項	107,568,217	—	107,568,217	107,568,217
	<u>568,049,917</u>	<u>—</u>	<u>568,049,917</u>	<u>568,049,917</u>
	於提出要求時 或於一年內 人民幣元	一年至兩年 人民幣元	未折現 現金流量總額 人民幣元	十二月三十一日 之賬面值 人民幣元
應付賬款	3,810,000	—	3,810,000	3,810,000
其他應付款項 及應計費用	1,170,674	—	1,170,674	1,170,674
股東貸款	460,000,000	—	460,000,000	460,000,000
應付股東款項	153,387,870	—	153,387,870	153,387,870
	<u>618,368,544</u>	<u>—</u>	<u>618,368,544</u>	<u>618,368,544</u>
	於提出要求時 或於一年內 人民幣元	一年至兩年 人民幣元	未折現 現金流量總額 人民幣元	於二零一二年 六月三十日 之賬面值 人民幣元
其他應付款項 及應計費用	621,616	7,985,460	8,607,076	8,607,076
股東貸款	460,000,000	—	460,000,000	460,000,000
應付股東款項	174,475,097	—	174,475,097	174,475,097
	<u>635,096,713</u>	<u>7,985,460</u>	<u>643,082,173</u>	<u>643,082,173</u>

下表概述股東貸款之到期分析，該等貸款須根據貸款協議所載之協定償還條件按要求償還。該表同時載有利息及本金現金流量。在利息流為浮動利率之前提下，未折現數額以報告期末之利率得出。因此，該等數額大於上文到期日分析中「於提出要求時」時間段所披露之數額。經考慮惠州深業之財務狀況，董事認為股東不大可能行使酌情權要求立即償還。董事認為，該等股東貸款將按貸款協議所載之預定償還日期償還。

到期日分析 – 根據預定償還條件須按要求償還之貸款

	未折現 現金流量						總額 人民幣元
	0至60日 人民幣元	61至90日 人民幣元	91至180日 人民幣元	181至365日 人民幣元	一年至兩年 人民幣元	兩年至五年 人民幣元	
於二零一二年 六月三十日	5,290,000	2,645,000	467,935,000	-	-	-	475,870,000
於二零一一年 十二月三十一日	5,290,000	2,645,000	7,935,000	475,870,000	-	-	491,740,000
於二零一零年 十二月三十一日	4,768,667	2,384,333	7,153,000	14,306,000	488,612,000	-	517,224,000
於二零零九年 十二月三十一日	4,416,000	2,208,000	6,624,000	13,248,000	26,496,000	486,496,000	539,488,000

上述計入非衍生金融負債浮息工具之金額，將於浮動利率之變動與於報告期末釐定之估計利率變動有差異時作出變動。

(c) 公允值

金融資產及金融負債之公允值乃按公認定價模型，根據折算現金流量分析釐定。

惠州深業之管理層認為，按攤銷成本於財務資料中錄得之金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

8. 分類資料

惠州深業主要於中國從事物業發展及建設。就評估表現及分配資源而言，惠州深業之營運被視為一個可呈報經營分類，即物業發展及建設。主要經營決策者（即惠州深業董事）整體檢討惠州深業之年度／期間損失。因此，並無呈列分類分析。

於有關期間，惠州深業之收入均來自一名單一客戶，即廣東省惠州市之一個地方政府部門。

惠州深業之所有非流動資產均位於中國。

9. 收入

收入指產生於建設合約之收入。

10. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣元	二零一零年 人民幣元	二零一一年 人民幣元	二零一一年 人民幣元	二零一二年 人民幣元 (未經審核)
股東貸款之利息	26,496,000	27,064,611	31,527,863	15,762,055	16,046,333
減：於發展中物業 資本化之款項	(26,496,000)	(20,092,800)	-	-	-
	<u>-</u>	<u>6,971,811</u>	<u>31,527,863</u>	<u>15,762,055</u>	<u>16,046,333</u>

11. 所得稅開支

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，惠州深業之法定稅率為25%。

由於惠州深業於有關期間並無應課稅溢利，故並無就企業所得稅計提撥備。

年度／期間稅項列支可與除稅前虧損對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣元	二零一零年 人民幣元	二零一一年 人民幣元	二零一一年 人民幣元 (未經審核)	二零一二年 人民幣元 (未經審核)
除稅前虧損	<u>(1,123,307)</u>	<u>(11,391,668)</u>	<u>(36,154,676)</u>	<u>(18,074,310)</u>	<u>(13,230,025)</u>
中國企業所得稅稅率為25% 未確認之可扣減暫時差異之 稅務影響	(280,827)	(2,847,917)	(9,038,669)	(4,518,578)	(3,307,506)
未確認之稅項虧損之稅務影響	278,001	2,145,209	9,038,669	4,247,944	2,902,522
	<u>2,826</u>	<u>702,708</u>	<u>-</u>	<u>270,634</u>	<u>404,984</u>
年度／期間稅項列支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，惠州深業之可扣減暫時差異分別為約人民幣1,112,000元、人民幣9,693,000元、人民幣45,848,000元及人民幣57,458,000元。由於動用可扣減暫時差異抵銷未來應課稅溢利之情況無法預料，故並無就有關可扣減暫時差異確認遞延稅項資產。

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，惠州深業之未動用稅項虧損分別為約人民幣11,000元、人民幣2,822,000元、人民幣2,822,000元及人民幣4,442,000元，可用於抵銷未來溢利。由於未來溢利流之情況無法預料，故並無就有關所有稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認之稅項虧損將逐漸到期，直至二零一四年止。

12. 年度／期間虧損及全面開支總額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣元	二零一零年 人民幣元	二零一一年 人民幣元	二零一一年 人民幣元 (未經審核)	二零一二年 人民幣元 (未經審核)
經扣除下列各項後達致之 年度／期間虧損及 全面開支總額					
核數師酬金	12,000	12,000	12,000	6,000	6,108
物業、廠房及設備項目折舊	6,857	153,009	253,956	126,978	93,545
土地及樓宇之經營租賃之 最低租金付款	-	68,563	159,480	79,740	77,719
員工成本 (不包括退休福利成本)	466,172	379,923	295,329	147,664	75,975
退休福利成本	-	3,892	17,914	8,957	11,033
員工成本總額	<u>466,172</u>	<u>383,815</u>	<u>313,243</u>	<u>156,621</u>	<u>87,008</u>
確認為開支之合約成本	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18,472,289</u>	<u>-</u>	<u>71,625,915</u>

13. 董事酬金

於有關期間，惠州深業並無向其董事支付或應付酬金。

14. 每股虧損

就本報告而言，並無呈列每股虧損資料，因為載入有關資料被認為無意義。

15. 物業、廠房及設備

	租賃土地及 樓宇 人民幣元	汽車 人民幣元	設備及傢俬 人民幣元	總計 人民幣元
成本				
於二零零九年一月一日	–	–	38,100	38,100
增加	2,029,525	–	–	2,029,525
於二零零九年十二月三十一日	2,029,525	–	38,100	2,067,625
增加	60,973	259,841	282,461	603,275
於二零一零年十二月三十一日	2,090,498	259,841	320,561	2,670,900
增加	–	–	10,894	10,894
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年六月三十日	2,090,498	259,841	331,455	2,681,794
累計折舊				
於二零零九年一月一日	–	–	7,313	7,313
年度列支	–	–	6,857	6,857
於二零零九年十二月三十一日	–	–	14,170	14,170
年度列支	81,305	38,976	32,728	153,009
於二零一零年十二月三十一日	81,305	38,976	46,898	167,179
年度列支	150,004	46,771	57,181	253,956
於二零一一年十二月三十一日	231,309	85,747	104,079	421,135
期間列支	40,652	23,387	29,506	93,545
於二零一二年六月三十日	271,961	109,134	133,585	514,680
賬面值				
於二零零九年十二月三十一日	2,029,525	–	23,930	2,053,455
於二零一零年十二月三十一日	2,009,193	220,865	273,663	2,503,721
於二零一一年十二月三十一日	1,859,189	174,094	227,376	2,260,659
於二零一二年六月三十日	1,818,537	150,707	197,870	2,167,114

上述物業、廠房及設備項目經計入其估計殘值後以直線法按以下年率計算折舊：

租賃土地及樓宇	20年（估計可使用年期或土地租賃租期50年，以較短者為準）
汽車	20%
設備及傢俬	20%

該等樓宇均位於中國之土地上，並按中期租約持有。

位於中國物業之租賃土地及樓宇項目之分配不能可靠作出，因此全額分類為融資租賃，並入賬列作物業、廠房及設備。

16. 發展中物業

作銷售用途之發展中物業均位於中國，並按中長期租約持有。

發展中物業預期於各報告期末十二個月後完成及出售。

17. 其他應收款項、訂金及預付款項

	於十二月三十一日			於
	二零零九年 人民幣元	二零一零年 人民幣元	二零一一年 人民幣元	二零一二年 六月三十日 人民幣元
其他應收款項	–	131,955	440,955	545,955
訂金及預付款項	5,804	5,044,562	5,027,862	5,027,862
就收購土地使用權已付之訂金	510,766,754	–	–	–
應收保固金	–	–	–	7,985,460
	<u>510,772,558</u>	<u>5,176,517</u>	<u>5,468,817</u>	<u>13,559,277</u>

於二零一二年六月三十日，客戶就合約工程持有之保固金約人民幣7,985,000元已計入其他應收款項，預期於報告期末逾十二個月後支付或結算。

18. 就合約工程應收（應付）一名客戶款項

	於十二月三十一日			於
	二零零九年 人民幣元	二零一零年 人民幣元	二零一一年 人民幣元	二零一二年 六月三十日 人民幣元
於報告期末仍在執行之合約				
已產生合約成本加				
已確認溢利減				
已確認虧損	–	–	18,472,289	95,358,961
減：進度賬單	–	–	(32,000,000)	(91,242,382)
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(13,527,711)</u>	<u>4,116,579</u>

	於十二月三十一日			於
	二零零九年 人民幣元	二零一零年 人民幣元	二零一一年 人民幣元	二零一二年 六月三十日 人民幣元
就申報目的作出之分析：				
就合約工程應收一名客戶款項	-	-	-	4,116,579
就合約工程應付一名客戶款項	-	-	(13,527,711)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13,527,711)</u>	<u>4,116,579</u>

19. 銀行結餘及現金

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日之銀行結餘分別按0.36%、0.36%、介乎0.36%至0.50%及介乎0.44%至0.50%之市場年利率計息。

20. 應付賬款

按報告期末之發票日期計算，於二零一一年十二月三十一日之應付賬款之賬齡不足30日。

21. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣元	二零一零年 人民幣元	二零一一年 人民幣元	六月三十日 人民幣元
其他應付款項	2,000	44,000	8,500	8,500
應計費用	-	437,700	1,162,174	613,116
其他應計稅項	-	1,609,026	1,609,026	1,609,026
應付保固金	-	-	-	7,985,460
	<u>2,000</u>	<u>2,090,726</u>	<u>2,779,700</u>	<u>10,216,102</u>

於二零一二年六月三十日，由 貴公司就合約工程持有之保固金約人民幣7,985,000元已計入其他應付款項，預計將於報告期末逾十二個月後支付或結算。

22. 股東貸款

該等貸款乃無抵押，於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別按中國人民銀行所報之5.31%、5.78%、6.83%及6.90%之借貸年利率計息以及須於二零一二年十二月十一日償還。

儘管該等貸款於二零一二年十二月才到期，惟須於出借人要求即時償還。因此，彼等於二零零九年及二零一零年十二月三十一日被列為流動負債。

23. 應付股東款項

該款項(包括應付股東利息)為無抵押、免息及須按要求償還。

24. 註冊資本

人民幣元

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及
二零一二年六月三十日註冊及繳足

50,000,000

惠州深業於二零零七年四月五日成立，註冊資本為人民幣50,000,000元。註冊資本於成立日期已繳足。

25. 經營租約承擔

於報告期末，惠州深業根據不可撤銷經營租約就土地及樓宇應承擔之未來最低租金付款如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零九年 人民幣元	二零一零年 人民幣元	二零一一年 人民幣元	二零一二年 六月三十日 人民幣元
於一年內	-	39,300	42,000	33,250
於第二至第五年(包括首尾兩年)	-	-	12,250	-
	<u>-</u>	<u>39,300</u>	<u>54,250</u>	<u>33,250</u>

物業租賃經協商達成一至兩年不等之租期，且租金固定。

26. 關聯方交易及結餘

於有關期間，除財務狀況表及附註8、10、22及23所披露者外，惠州深業並無其他關聯方交易。

惠州深業之主要管理人員包括所有董事，其報酬(部份乃有關彼等向惠深業所提供之服務)由惠州深業之間接控股公司深業控股(深圳)有限公司承擔。由於董事認為按彼等為惠州深業及深業控股(深圳)有限公司之其他附屬公司所提供之服務分攤該等報酬並非切實可行，故並無就此作出分攤。

惠州深業深受中國政府之影響，且其於當前由中國政府控制、共同控制或深受中國政府影響之實體(「政府相關實體」)為主體之經濟環境下經營。

除附註8、10、22及23所披露之交易及結餘外，貴集團於日常業務中與為政府相關實體之多家銀行訂立多項交易(包括存款)。

B. 結算日後財務報表

惠州深業並無就二零一二年六月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。

此致

沿海綠色家園有限公司

列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

二零一二年十一月二日



德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

綜合財務資料審閱報告

致：沿海綠色家園有限公司董事會

緒言

吾等已審閱列載於第85至91頁之綜合財務資料，包括蘇州新發展投資有限公司及其附屬公司（統稱「出售集團」）於二零二零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日以及二零一二年六月三十日之綜合財務狀況表，及於截至二零一二年三月三十一日止三個年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止三個月（「有關期間」）之相關綜合全面收入表、權益變動表及現金流量表以及若干解釋附註（「財務資料」）。沿海綠色家園有限公司董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a) (i)條及載列於財務資料附註2的編製基準編製及呈報本財務資料。財務資料並無包含足夠之資料，以構成香港會計師公會所頒佈香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈報」所界定之完整財務報表，或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之簡明財務報表。吾等之責任是根據吾等之審閱對本財務資料作出結論，並依據吾等協定之聘任條款，僅向閣下作為一個實體呈報吾等之結論，除此之外不作其他用途。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或責任。

審閱範圍

吾等依據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號「審閱財務報表之聘約」進行審閱。此準則要求吾等規劃及執行審核，以合理確定財務資料是否存有重大錯誤陳述。審閱範圍主要包括向出售集團有關人員作出查詢，並就財務數據應用分析程序，因此，審閱工作比審核工作提供之保證程度低。由於吾等並未進行審核，因此吾等不會發表審核意見。

結論

按照吾等之審閱結果，吾等並無發現任何事項，令吾等相信財務資料在各重大方面未有根據財務資料附註2所載列之編製基準編製。

強調事項

儘管吾等並無保留意見，惟吾等注意到，財務資料附註2顯示出售集團於二零一二年六月三十日的淨流動負債為492,193,000港元。出售集團持續經營之能力依賴於持續獲得由其現有最終控股公司及新擁有人（視情況而定）向出售集團提供之融資。倘日後不再獲得來自雙方之融資安排，出售集團或會於可預見將來無力應付其到期之承擔。該狀況說明存在重大不確定性，可能令致嚴重懷疑出售集團持續經營之能力。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一二年十一月二日

未經審核綜合全面收入表

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日止三個月	
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
收入	17,481	63,053	91,724	18,127	26,475
服務成本	<u>(19,366)</u>	<u>(125,172)</u>	<u>(131,700)</u>	<u>(28,980)</u>	<u>(27,485)</u>
	(1,885)	(62,119)	(39,976)	(10,853)	(1,010)
其他收入	510	721	2,467	614	6
投資物業之公允價值增加(減少)	494,105	7,778	-	-	(161,211)
行政費用	(12,766)	(18,929)	(15,748)	(3,600)	(2,947)
市場推廣及銷售費用	(4,710)	(3,838)	(5,811)	(829)	(651)
其他費用	(29,654)	(184)	(783)	(957)	(3)
財務成本	<u>(16,166)</u>	<u>(57,667)</u>	<u>(53,561)</u>	<u>(13,407)</u>	<u>(18,351)</u>
除稅前溢利(虧損)	429,434	(134,238)	(113,412)	(29,032)	(184,167)
稅項	<u>(192,999)</u>	<u>29,296</u>	<u>26,307</u>	<u>6,762</u>	<u>85,416</u>
本年度/本期間溢利(虧損)	<u>236,435</u>	<u>(104,942)</u>	<u>(87,105)</u>	<u>(22,270)</u>	<u>(98,751)</u>
其他全面收入					
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	1,294	21,133	18,551	5,724	(3,466)
重估樓宇盈餘	11,912	15,968	-	-	-
重估樓宇產生之遞延稅項負債	<u>(2,978)</u>	<u>(3,992)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
本年度/本期間 其他全面收入(開支)	<u>10,228</u>	<u>33,109</u>	<u>18,551</u>	<u>5,724</u>	<u>(3,466)</u>
本年度/本期間 全面收入(開支)總額	<u>246,663</u>	<u>(71,833)</u>	<u>(68,554)</u>	<u>(16,546)</u>	<u>(102,217)</u>

未經審核綜合財務狀況表

	於三月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
非流動資產				
投資物業	929,558	978,332	1,016,493	845,122
物業、廠房及設備	745,300	748,416	730,827	720,047
附抵押銀行存款	34,121	—	—	—
總非流動資產	1,708,979	1,726,748	1,747,320	1,565,169
流動資產				
已竣工之待售物業	212,631	218,546	227,070	224,476
應收賬款	1,277	1,517	5,565	8,871
預付款、按金及其他應收款	8,505	18,328	18,613	18,842
應收同系附屬公司款項	109,208	—	108	—
應收關連公司款項	21,610	—	—	—
附抵押銀行存款	59,143	35,619	—	—
銀行結存及現金	193,206	15,247	8,394	9,360
總流動資產	605,580	289,257	259,750	261,549
流動負債				
應付賬款	4,250	5,406	8,035	9,881
其他應付款及應計負債	387,707	188,676	253,786	255,973
應付中介控股公司款項	233	—	—	—
應付直接控股公司款項	179,687	187,544	194,847	—
應付同系附屬公司款項	417,129	126,136	270,264	478,132
附息之銀行及其他借款	9,099	106,857	9,869	9,756
總流動負債	998,105	614,619	736,801	753,742
淨流動負債	(392,525)	(325,362)	(477,051)	(492,193)
總資產減流動負債	1,316,454	1,401,386	1,270,269	1,072,976
資本及儲備				
註冊資本	363,165	363,165	363,165	363,165
儲備	167,229	95,396	26,842	(75,375)
權益總額	530,394	458,561	390,007	287,790
非流動負債				
附息之銀行及其他借款	588,021	702,879	717,960	709,756
長期應付款	—	59,365	—	—
遞延稅項負債	198,039	180,581	162,302	75,430
總非流動負債	786,060	942,825	880,262	785,186
	1,316,454	1,401,386	1,270,269	1,072,976

未經審核綜合權益變動表

	註冊資本 千港元	資本儲備 千港元	租賃物業 重估儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	中國 儲備金 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
於二零零九年四月一日	363,165	218,302	5,073	24,040	103,485	(430,334)	283,731
換算呈列貨幣							
所產生匯兌差額	-	-	-	1,294	-	-	1,294
重估盈餘	-	-	11,912	-	-	-	11,912
重估樓宇產生之 遞延稅項開支	-	-	(2,978)	-	-	-	(2,978)
本年度其他全面收入	-	-	8,934	1,294	-	-	10,228
本年度溢利	-	-	-	-	-	236,435	236,435
本年度全面收入總額	-	-	8,934	1,294	-	236,435	246,663
於二零一零年 三月三十一日	363,165	218,302	14,007	25,334	103,485	(193,899)	530,394
換算呈列貨幣							
所產生匯兌差額	-	-	-	21,133	-	-	21,133
重估盈餘	-	-	15,968	-	-	-	15,968
重估樓宇產生之 遞延稅項開支	-	-	(3,992)	-	-	-	(3,992)
本年度其他全面收入	-	-	11,976	21,133	-	-	33,109
本年度虧損	-	-	-	-	-	(104,942)	(104,942)
本年度全面收入 (開支)總額	-	-	11,976	21,133	-	(104,942)	(71,833)
於二零一一年 三月三十一日	363,165	218,302	25,983	46,467	103,485	(298,841)	458,561
換算呈列貨幣							
所產生匯兌差額	-	-	-	18,551	-	-	18,551
本年度其他全面收入	-	-	-	18,551	-	-	18,551
本年度虧損	-	-	-	-	-	(87,105)	(87,105)
本年度全面收入 (開支)總額	-	-	-	18,551	-	(87,105)	(68,554)

	註冊資本 千港元	資本儲備 千港元	租賃物業 重估儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	中國 儲備金 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
於二零一二年 三月三十一日	<u>363,165</u>	<u>218,302</u>	<u>25,983</u>	<u>65,018</u>	<u>103,485</u>	<u>(385,946)</u>	<u>390,007</u>
換算呈列貨幣 所產生匯兌差額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,466)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,466)</u>
本期間其他全面開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,466)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,466)</u>
本期間虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(98,751)</u>	<u>(98,751)</u>
本期間全面開支總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,466)</u>	<u>-</u>	<u>(98,751)</u>	<u>(102,217)</u>
於二零一二年 六月三十日	<u><u>363,165</u></u>	<u><u>218,302</u></u>	<u><u>25,983</u></u>	<u><u>61,552</u></u>	<u><u>103,485</u></u>	<u><u>(484,697)</u></u>	<u><u>287,790</u></u>
於二零一一年 三月三十一日	363,165	218,302	25,983	46,467	103,485	(298,841)	458,561
換算呈列貨幣 所產生匯兌差額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,724</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,724</u>
本期間其他全面收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,724</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,724</u>
本期間虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(22,270)</u>	<u>(22,270)</u>
本期間全面收入 (開支)總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,724</u>	<u>-</u>	<u>(22,270)</u>	<u>(16,546)</u>
於二零一一年 六月三十日	<u><u>363,165</u></u>	<u><u>218,302</u></u>	<u><u>25,983</u></u>	<u><u>52,191</u></u>	<u><u>103,485</u></u>	<u><u>(321,111)</u></u>	<u><u>442,015</u></u>

附註：資本儲備指超出本公司註冊資本的擁有人額外注資。

未經審核綜合現金流量表

	截至			截至	
	三月三十一日止年度			六月三十日止三個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
經營活動					
除稅前溢利(虧損)	429,434	(134,238)	(113,412)	(29,032)	(184,167)
調整項目：					
利息收入	(378)	(694)	(2,093)	(26)	(6)
財務成本	16,166	57,667	53,561	13,407	18,351
投資物業公允價值(增加)減少	(494,105)	(7,778)	-	-	161,211
物業、廠房及設備折舊	11,779	47,482	49,270	11,942	12,176
	<u> </u>				
營運資金變動前之					
經營現金流量	(37,104)	(37,561)	(12,674)	(3,709)	7,565
發展中物業減少	117,648	-	-	-	-
已竣工之待售物業之增加	(212,631)	(19,400)	-	-	-
應收賬款之增加	(1,277)	(184)	(3,989)	(4,061)	(3,370)
預付款、按金及					
其他應收款之(增加)減少	(3,104)	(9,450)	430	(31,140)	(442)
應付賬款之(減少)增加	(3,524)	969	2,418	(5,086)	1,938
其他應付款及應計負債之					
增加(減少)	218,643	(261,888)	(1,521)	9,363	1,697
	<u> </u>				
經營所產生(使用)之現金	78,651	(327,514)	(15,336)	(34,633)	7,388
已收利息	378	694	2,093	26	6
	<u> </u>				
經營活動產生(使用)之淨現金	<u>79,029</u>	<u>(326,820)</u>	<u>(13,243)</u>	<u>(34,607)</u>	<u>7,394</u>
投資活動					
購置物業、廠房及設備	(367,926)	(2,915)	(14)	-	-
關連公司還款	-	22,559	-	-	-
同系附屬公司還款					
(同系附屬公司獲墊款)	71,101	114,002	(108)	(38)	108
附抵押銀行存款之存放	(59,250)	-	-	-	-
附抵押銀行存款之提取	-	57,645	37,008	-	-
	<u> </u>				
投資活動(使用)產生之淨現金	<u>(356,075)</u>	<u>191,291</u>	<u>36,886</u>	<u>(38)</u>	<u>108</u>

	截至			截至	
	三月三十一日止年度			六月三十日止三個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
融資活動					
償還銀行及其他借款	(590,773)	(834,669)	(112,759)	-	-
新增銀行及其他借款	597,120	1,041,297	-	-	-
中介控股公司之墊款 (向中介控股公司還款)	58	(243)	-	-	-
直接控股公司之墊款 (向直接控股公司還款)	179,864	(30)	(12)	(1)	-
同系附屬公司之墊款 (向同系附屬公司還款)	300,994	(309,303)	135,343	46,788	11,921
長期應付款增加	-	180,887	-	-	-
償還長期應付款	-	(66,658)	-	-	-
已付利息	(57,162)	(57,667)	(53,561)	(13,407)	(18,351)
融資活動產生(使用)之淨現金	<u>430,101</u>	<u>(46,386)</u>	<u>(30,989)</u>	<u>33,380</u>	<u>(6,430)</u>
現金及現金等值增加(減少)淨額	153,055	(181,915)	(7,346)	(1,265)	1,072
年初/期初之現金及現金等值	35,430	193,206	15,247	15,247	8,394
匯率變動影響	<u>4,721</u>	<u>3,956</u>	<u>493</u>	<u>866</u>	<u>(106)</u>
年末/期末之現金及現金等值	<u><u>193,206</u></u>	<u><u>15,247</u></u>	<u><u>8,394</u></u>	<u><u>14,848</u></u>	<u><u>9,360</u></u>

未經審核綜合財務資料附註

1. 一般資料

於二零一二年九月二十八日，蘇州新發展投資有限公司之最終控股公司（「蘇州目標公司」）及其附屬公司（統稱「出售集團」）、沿海綠色家園有限公司（「貴公司」）與 貴公司之主要股東深圳控股有限公司（「買方」）訂立協議，據此，倘若概無任何第三方於公開競價招標中成功競得蘇州目標公司之全部股權（「蘇州銷售股份」）及蘇州目標公司應付 貴公司附屬公司之款項（「蘇州銷售貸款」）， 貴公司有條件同意出售及買方有條件同意購買蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款，總現金代價為人民幣550,000,000元（「出售事項」）。於出售事項完成後，出售集團將不再為本公司之附屬公司。

出售集團主要在中國從事物業發展、物業投資、物業管理及酒店經營。

蘇州目標公司的功能貨幣則為人民幣。為方便起見，下文所定義之財務資料乃以港元呈列。

2. 未經審核綜合財務資料之編製基準

出售集團截至二零一二年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止三個月之財務資料（「財務資料」），乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第十四章第68(2)(a)(i)段編製，僅供載入本公司就出售事項而刊發之通函。

財務資料並無包含足夠之資料，以構成由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」所界定之完整財務報表，或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之簡明財務報表。

財務資料載列之數據乃根據 貴公司及其附屬公司（「貴集團」）於編製其截至二零一二年三月三十一日止三個年度各年之綜合財務報表時採納之相關會計政策確認及計量，該等會計政策與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則一致，並進行追溯調整，以反映採納香港會計準則第12號修訂本「遞延稅項：收回相關資產」的影響（此修訂本於本集團自二零一二年四月一日開始之財政年度生效）。採納香港會計準則第12號修訂本的影響乃載於附註3。

於編制財務資料時，蘇州目標公司董事（「董事」）已審慎考慮到出售集團的未來流動性。儘管已確認出售集團於二零一二年六月三十日之淨流動負債為492,193,000港元（主要為蘇州銷售貸款），由於出售集團之最終控股公司已同意向出售集團提供充裕資金直至出售事項日期，董事對出售集團將能全面履行於可見未來到期之財務責任感到滿意。此外，於出售事項完成後，蘇州銷售貸款將轉撥至蘇州目標公司之新股東，作為應付新股東款項。董事認為，出售集團新股東將向出售集團提供持續資金支持，以確保出售集團履行於出售事項日期後到期之財務責任。

3. 會計政策變動

根據香港會計準則第12號修訂本，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號「投資物業」使用公允價值模式計量的投資物業均假定透過銷售收回，除非此假定在若干情況下被駁回。出售集團管理層認為，位於中國的投資物業並非以旨在隨時間消耗該等投資物業大部份經濟利益之業務模式持有，而載於香港會計準則第12號修訂本之假設不會被駁回。假設投資物業乃透過出售收回，於計及銷售投資物業時應付的土地增值稅及企業所得稅後，出售集團會確認投資物業公允價值變動而產生的遞延稅項。



德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

未經審核備考財務資料之會計師報告

致：沿海綠色家園有限公司董事

吾等謹就沿海綠色家園有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）之未經審核備考財務資料（其已由 貴公司董事編製，惟僅供說明之用）作出報告，以提供有關 貴集團(i)建議出售蘇州新發展投資有限公司（「蘇州目標公司」）全部註冊資本及蘇州目標公司結欠之全部股東貸款；及(ii)建議收購惠州深業南方地產有限公司（「惠州目標公司」）之30%註冊資本及惠州目標公司結欠之股東貸款總額之30%可能對所呈列財務資料造成之影響，以供載入於二零一二年十一月二日刊發之通函（「通函」）附錄四。編製未經審核備考財務資料之基準載列於通函第108至110頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段之規定，並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製以供載入投資通函之備考財務資料」編製未經審核備考財務資料，並對此須負全責。

吾等之責任為按上市規則第4章第29(7)段之規定就未經審核備考財務資料表達意見，並向閣下匯報吾等之意見。吾等概不會對吾等先前就編撰未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告承擔任何責任，惟在此等報告發出當日對吾等指明之報告收件人應負之責任則除外。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報聘約準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括將未經調整之財務資料與原始文件作比較、考慮支持進行調整之證據及與 貴公司董事討論未經審核之備考財務資料。是項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等已計劃及執行吾等之工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，從而為吾等提供足夠憑證，以合理確定未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥為編撰，此基準與 貴集團之會計政策一致，而有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷及假設作出，惟僅供說明之用，由於其假設性質使然，故並不保證或預示任何事項將會於日後發生，亦未必能反映：

- 貴集團於二零一二年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 貴集團於截至二零一二年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製；
- (b) 就與該項交易有關之該等政策而言，該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段之規定所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一二年十一月二日

緒言

1. 本集團之未經審核備考財務資料之編製基準

於二零一二年九月二十八日，沿海綠色家園有限公司（「本公司」），連同其附屬公司統稱為「本集團」與主要股東深圳控股有限公司（「深圳控股」），連同其附屬公司統稱為「深圳控股集團」訂立一項總協議（「總協議」），據此

- (i) 通過於二零一二年十月十六日與深圳控股集團訂立有條件買賣協議（「出售協議」），本集團將出售及深圳控股集團將收購蘇州新發展投資有限公司（「蘇州目標公司」）全部註冊資本及其股東貸款（統稱「蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款」），現金代價為人民幣550,000,000元（相等於約670,732,000港元）（統稱「出售事項」）；及
- (ii) 通過於二零一二年十月十六日再次與深圳控股集團訂立有條件買賣協議（「收購協議」），本集團將收購及深圳控股集團將出售惠州深業南方地產有限公司（「惠州目標公司」）之30%註冊資本及其股東貸款（統稱為「惠州銷售股份及惠州銷售貸款」），現金代價為人民幣214,780,300元（相等於約261,927,000港元）（統稱「收購事項」）。

買賣蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款以及惠州銷售股份及惠州銷售貸款均須於深圳聯合產權交易所進行公開競價招標。根據總協議，除出售協議所載先決條件外，出售事項之完成亦須以概無任何第三方成功競得蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款之公開競價招標為前提。

另一方面，除收購協議所載先決條件外，收購事項之完成亦須以概無任何第三方成功競得蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款以及惠州銷售股份及惠州銷售貸款之公開競價招標為前提。

本集團之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，以說明出售事項及收購事項之可能結果。情況1說明本集團完成出售事項及收購事項之結果（以下簡稱為「經擴大集團」），惟假設概無任何第三方成功競得蘇州銷售股份及蘇州銷售貸

款以及惠州銷售股份及惠州銷售貸款之公開競價招標。情況2說明本集團僅完成出售蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款之結果（以下簡稱為「餘下集團」），惟假設第三方於公開競價招標中成功競得有關惠州銷售股份及惠州銷售貸款之公開競價招標。倘有第三方成功競得蘇州銷售股份及蘇州銷售貸款，則收購協議與出售協議將自該第三方中標之日起失效。

本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合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二零一二年三月三十一日止年度之經審核綜合全面收入表及經審核綜合現金流量表（摘錄自本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報）而編製，並猶如出售事項及收購事項（如適用）在作出隨附附註所述之(i)直接歸因於該等交易及(ii)具有事實依據之備考調整後而於二零一一年四月一日已完成。

本集團於二零一二年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一二年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表（摘錄自本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報）而編製，猶如出售事項及收購事項（如適用）在作出隨附附註所述之(i)直接歸因於該等交易及(ii)具有事實依據之備考調整後而於二零一二年三月三十一日已完成。

未經審核備考財務資料乃為提供本集團因完成出售事項及收購事項（後者未必可完成）所致之相關資料而編製，僅供說明之用。由於其假設性質使然，其並非說明假設出售事項及收購事項（如適用）已完成，本集團於截至二零一二年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量及本集團於二零一二年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

未經審核備考綜合全面收入表
截至二零一二年三月三十一日止年度

情況1

	本集團				餘下集團		經擴大集團	
	於截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度 (經審核)				於截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度		於截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
		附註(a)	附註(b)	附註(f)	附註(l)		附註(i)	
收入	7,177,603		(1,824)			7,175,779		7,175,779
銷售成本	(4,835,907)		327			(4,835,580)		(4,835,580)
毛利	2,341,696					2,340,199		2,340,199
投資物業之公允價值 (減少) 增加	(56,291)					(56,291)		(56,291)
認股權證之 公允價值收益	960					960		960
商譽減值虧損	(90,205)					(90,205)		(90,205)
其他收入及收益	357,267	(24,148)	(92,367)			240,752	11,508	252,260
市場推廣及銷售費用	(106,380)		5,811			(100,569)		(100,569)
行政費用	(246,856)		15,748	(825)		(231,933)		(231,933)
其他虧損	-	(34,107)		(248,810)		(282,917)		(282,917)
其他費用	(245,260)		132,156			(113,104)		(113,104)
財務成本	(394,677)	93,350	53,561			(247,766)		(247,766)
應佔聯營公司之虧損	(14,330)					(14,330)	(4,322)	(18,652)
除稅前溢利	1,545,924					1,444,796		1,451,982
稅項	(960,464)		(26,307)			(986,771)		(986,771)
本年度溢利	585,460					458,025		465,211

	本集團				餘下集團		經擴大集團	
	於截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度 (經審核)				於截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度		於截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
		附註(a)	附註(b)	附註(f)	附註(1)	附註(i)		
其他全面收入(開支)								
換算呈列貨幣								
所產生匯兌差額	173,737				(1,772)	171,965	100	172,065
重估樓宇盈餘	21,056					21,056		21,056
重估樓宇產生之 遞延稅項負債	(4,178)					(4,178)		(4,178)
本年度其他全面收入	<u>190,615</u>					<u>188,843</u>		<u>188,943</u>
本年度全面收入總額	<u><u>776,075</u></u>					<u><u>646,868</u></u>		<u><u>654,154</u></u>
本年度溢利								
(虧損) 歸屬於：								
本公司擁有人	593,431	35,095	87,105	(249,635)		465,996	7,186	473,182
非控股權益	(7,971)					(7,971)		(7,971)
	<u>585,460</u>					<u>458,025</u>		<u>465,211</u>
全面收入(開支)								
總額歸屬於：								
本公司擁有人	780,330	35,095	87,105	(249,635)	(1,772)	651,123	7,286	658,409
非控股權益	(4,255)					(4,255)		(4,255)
	<u>776,075</u>					<u>646,868</u>		<u>654,154</u>

未經審核備考綜合財務狀況表
於二零一二年三月三十一日

情況1

	本集團於 二零一二年 三月 三十一日 (經審核)					餘下 集團於 二零一二年 三月 三十一日		經擴大 集團於 二零一二年 三月 三十一日	
	千港元	千港元	千港元	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(d)	附註(e)	附註 (g)及(j)	附註	附註(h)		
非流動資產									
物業、廠房及設備	1,005,929	(730,827)	(48,386)		23,466	250,182		250,182	
投資物業	1,645,526	(1,016,493)				629,033		629,033	
預付租賃土地款	55,832					55,832		55,832	
商譽	-					-		-	
於聯營公司之權益	419,887					419,887	26,410	446,297	
應收聯營公司款項	-					-	240,345	240,345	
可供出售投資	2,960					2,960		2,960	
總非流動資產	<u>3,130,134</u>					<u>1,357,894</u>		<u>1,624,649</u>	
流動資產									
發展中物業	6,059,972					6,059,972		6,059,972	
已竣工之待售物業	2,668,152	(227,070)	(15,567)			2,425,515		2,425,515	
應收賬款	265,619	(5,565)				260,054		260,054	
預付款、按金及 其他應收款	1,366,384	(18,613)			264,955	1,612,726	(264,955)	1,347,771	
應收聯營公司款項	113,324					113,324		113,324	
預付稅金	5,913					5,913		5,913	
附抵押銀行存款	601,447					601,447		601,447	
現金及銀行結存	1,913,030	(616,200)	(8,394)		413,530				
					(1,800)	<u>1,700,166</u>	(1,800)	<u>1,698,366</u>	
	<u>12,993,841</u>					<u>12,779,117</u>		<u>12,512,362</u>	
分類為持作銷售之資產	51,042					51,042		51,042	
總流動資產	<u>13,044,883</u>					<u>12,830,159</u>		<u>12,563,404</u>	

	本集團於					餘下		經擴大	
	二零一二年					集團於		集團於	
	三月					二零一二年		二零一二年	
	三十一日					三月		三月	
	(經審核)					三十一日		三十一日	
	千港元	千港元	千港元	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(d)	附註(e)	附註	附註	附註(h)		
					(g)及(j)				
流動負債									
應付賬款	500,585		(8,035)			492,550		492,550	
已收物業預售按金	864,298					864,298		864,298	
其他應付款及應計負債	1,652,001		(253,786)			1,398,215		1,398,215	
欠本公司主要股東款項	11,594					11,594		11,594	
應付聯營公司款項	67,085					67,085		67,085	
應付稅金	1,545,788					1,545,788		1,545,788	
附息之銀行及其他借款	5,036,936	(600,159)	(9,869)			4,426,908		4,426,908	
總流動負債	<u>9,678,287</u>					<u>8,806,438</u>		<u>8,806,438</u>	
淨流動資產	<u>3,366,596</u>					<u>4,023,721</u>		<u>3,756,966</u>	
總資產減流動負債	<u>6,496,730</u>					<u>5,381,615</u>		<u>5,381,615</u>	
股本及儲備									
股本	279,058					279,058		279,058	
儲備	4,210,292	(16,041)			(311,599)	3,882,652		3,882,652	
本公司擁有人應佔權益	4,489,350					4,161,710		4,161,710	
非控股權益	70,788					70,788		70,788	
權益總額	<u>4,560,138</u>					<u>4,232,498</u>		<u>4,232,498</u>	
非流動負債									
附息之銀行及其他借款	1,310,092		(717,960)			592,132		592,132	
遞延稅項負債	626,500		(162,302)	92,787		556,985		556,985	
總非流動負債	<u>1,936,592</u>					<u>1,149,117</u>		<u>1,149,117</u>	
	<u>6,496,730</u>					<u>5,381,615</u>		<u>5,381,615</u>	

未經審核備考綜合現金流量表
截至二零一二年三月三十一日止年度

情況1

	本集團				餘下集團		經擴大
	於截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元	千港元 附註(a)	備考調整 千港元 附註(b)	千港元 附註(f)	千港元 附註(j)	備考調整 千港元 附註(h)及(i)	集團於截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度 千港元
經營活動產生之現金流量							
除稅前溢利	1,545,924	35,095	113,412	(249,635)	1,444,796	7,186	1,451,982
調整項目：							
財務成本	394,677	(93,350)	(53,561)		247,766		247,766
應佔聯營公司之虧損	14,330				14,330	4,322	18,652
利息收入	(6,066)		2,093		(3,973)	(11,508)	(15,481)
折舊	58,510		(49,270)	825	10,065		10,065
預付租賃土地款攤銷	1,381				1,381		1,381
以股份支付款項	5,387				5,387		5,387
出售物業、廠房及設備之收益	(962)				(962)		(962)
商譽之減值虧損	90,205				90,205		90,205
投資物業之公允價值減少	56,291				56,291		56,291
出售與物業有關之 附屬公司(收益)虧損	(131,007)			248,810	117,803		117,803
認股權證之公允價值收益	(960)				(960)		(960)
購回優先票據之虧損(收益)	(1,110)	34,107			32,997		32,997
法律申索撥備	69,500				69,500		69,500
營運資金變動前之經營業務溢利	2,096,100				2,084,626		2,084,626
發展中物業之增加	(2,247,183)				(2,247,183)		(2,247,183)
已竣工之待售物業之減少	4,914,060				4,914,060		4,914,060
應收賬款之增加	(219,639)		3,989		(215,650)		(215,650)
預付款、按金及其他應收款之減少	405,860		(430)		405,430		405,430
應付賬款之增加	165,121		(2,418)		162,703		162,703
已收物業預售按金之減少	(4,628,516)				(4,628,516)		(4,628,516)
其他應付款及應計負債之 (減少)增加	(296)		1,521		1,225		1,225
經營所產生之現金	485,507				476,695		476,695
已收利息	6,066		(2,093)		3,973		3,973
已付中國企業所得稅及 中國土地增值稅	(684,643)				(684,643)		(684,643)
經營活動使用之淨現金	(193,070)				(203,975)		(203,975)

	本集團				餘下集團		經擴大
	於截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度 (經審核)				於截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度		集團於截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度
	千港元	備考調整		千港元	千港元	備考調整	千港元
	附註(a)	千港元	千港元	附註(f)	附註(j)	附註(h)及(i)	
投資活動產生之現金流量							
應收貸款之墊款	(61,680)				(61,680)		(61,680)
聯營公司獲墊款	(16,714)				(16,714)		(16,714)
收購與物業有關之附屬公司	(97,326)				(97,326)		(97,326)
購置物業、廠房及設備	(23,474)		14		(23,460)		(23,460)
向聯營公司注資	(22,084)				(22,084)		(22,084)
購置投資物業	(2,534)				(2,534)		(2,534)
償還應收貸款	172,377				172,377		172,377
收購事項相關交易成本	-				-	(1,800)	(1,800)
出售與物業有關之附屬公司	154,347			380,958	535,305		535,305
出售投資物業之所得款	133,150				133,150		133,150
受限制銀行結存之減少	84,372				84,372		84,372
附抵押銀行存款減少(增加)	24,297		(37,008)		(12,711)		(12,711)
聯營公司還款	31,475				31,475		31,475
出售分類為持作銷售之 資產之已收按金	20,035				20,035		20,035
出售物業、廠房及設備之所得款	8,917				8,917		8,917
投資活動產生之淨現金	405,158				749,122		747,322
融資活動產生之現金流量							
聯營公司之墊款	67,085				67,085		67,085
新增銀行及其他借款	1,230,971				1,230,971		1,230,971
償還銀行及其他借款	(916,647)	(616,200)	112,759		(1,420,088)		(1,420,088)
已付利息	(529,210)	97,926	53,561		(377,723)		(377,723)
向附屬公司前任股東還款	(34,675)				(34,675)		(34,675)
向本公司主要股東還款	(562)				(562)		(562)
融資活動使用之淨現金	(183,038)				(534,992)		(534,992)
現金及現金等值增加淨額	29,050				10,155		8,355
年初之現金及現金等值	1,405,159				1,405,159		1,405,159
匯率變動影響	52,870		(493)		52,377		52,377
年末之現金及現金等值	1,487,079				1,467,691		1,465,891

未經審核備考綜合全面收入表
截至二零一二年三月三十一日止年度

情況2

	本集團				餘下集團
	於截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元	備考調整		於截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度 千港元	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註(a)	附註(b)	附註(f)	附註(l)	
收入	7,177,603		(1,824)		7,175,779
銷售成本	(4,835,907)		327		(4,835,580)
毛利	2,341,696				2,340,199
投資物業之公允價值(減少)增加	(56,291)				(56,291)
認股權證之公允價值收益	960				960
商譽減值虧損	(90,205)				(90,205)
其他收入及收益	357,267	(24,148)	(92,367)		240,752
市場推廣及銷售費用	(106,380)		5,811		(100,569)
行政費用	(246,856)		15,748	(825)	(231,933)
其他虧損	-	(34,107)		(248,810)	(282,917)
其他費用	(245,260)		132,156	(1,800)	(114,904)
財務成本	(394,677)	93,350	53,561		(247,766)
應佔聯營公司之虧損	(14,330)				(14,330)
除稅前溢利	1,545,924				1,442,996
稅項	(960,464)		(26,307)		(986,771)
本年度溢利	585,460				456,225
其他全面收入(開支)					
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	173,737			(1,797)	171,940
重估樓宇盈餘	21,056				21,056
重估樓宇產生之遞延稅項負債	(4,178)				(4,178)
本年度其他全面收入	190,615				188,818
本年度全面收入總額	776,075				645,043

	備考調整					餘下集團 於截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度 千港元
	本集團 於截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元	千港元 附註(a)	千港元 附註(b)	千港元 附註(f)	千港元 附註(l)	
本年度溢利(虧損)歸屬於：						
本公司擁有人	593,431	35,095	87,105	(251,435)		464,196
非控股權益	(7,971)					(7,971)
	<u>585,460</u>					<u>456,225</u>
全面收入(開支)總額歸屬於：						
本公司擁有人	780,330	35,095	87,105	(251,435)	(1,797)	649,298
非控股權益	(4,255)					(4,255)
	<u>776,075</u>					<u>645,043</u>

未經審核備考綜合財務狀況表
於二零一二年三月三十一日

情況2

	本集團於		備考調整				餘下集團於
	二零一二年 三月 三十一日 (經審核)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	二零一二年 三月 三十一日 千港元
		附註(a)	附註(c)	附註(d)	附註(e)	附註(g)及(k)	
非流動資產							
物業、廠房及設備	1,005,929		(730,827)	(48,386)		23,466	250,182
投資物業	1,645,526		(1,016,493)				629,033
預付租賃土地款	55,832						55,832
商譽	-						-
於聯營公司之權益	419,887						419,887
可供出售投資	2,960						2,960
	<u>3,130,134</u>						<u>1,357,894</u>
流動資產							
發展中物業	6,059,972						6,059,972
已竣工之待售物業	2,668,152		(227,070)	(15,567)			2,425,515
應收賬款	265,619		(5,565)				260,054
預付款、按金及其他應收款	1,366,384		(18,613)				1,347,771
應收聯營公司款項	113,324						113,324
預付稅金	5,913						5,913
附抵押銀行存款	601,447						601,447
現金及銀行結存	1,913,030	(616,200)	(8,394)			678,485	1,963,321
	<u>12,993,841</u>					(3,600)	<u>12,777,317</u>
分類為持作銷售之資產	51,042						51,042
	<u>13,044,883</u>						<u>12,828,359</u>

	本集團於		備考調整				餘下集團於
	二零一二年 三月 三十一日 (經審核)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	二零一二年 三月 三十一日 千港元
		附註(a)	附註(c)	附註(d)	附註(e)	附註(g)及(k)	
流動負債							
應付賬款	500,585		(8,035)				492,550
已收物業預售按金	864,298						864,298
其他應付款及應計負債	1,652,001		(253,786)				1,398,215
欠本公司主要股東款項	11,594						11,594
應付聯營公司款項	67,085						67,085
應付稅金	1,545,788						1,545,788
附息之銀行及其他借款	<u>5,036,936</u>	(600,159)	(9,869)				<u>4,426,908</u>
總流動負債	<u>9,678,287</u>						<u>8,806,438</u>
淨流動資產	<u>3,366,596</u>						<u>4,021,921</u>
總資產減流動負債	<u>6,496,730</u>						<u>5,379,815</u>
股本及儲備							
股本	279,058						279,058
儲備	<u>4,210,292</u>	(16,041)				(313,399)	<u>3,880,852</u>
本公司擁有人應佔權益	4,489,350						4,159,910
非控股權益	<u>70,788</u>						<u>70,788</u>
權益總額	<u>4,560,138</u>						<u>4,230,698</u>
非流動負債							
附息之銀行及其他借款	1,310,092		(717,960)				592,132
遞延稅項負債	<u>626,500</u>		(162,302)		92,787		<u>556,985</u>
總非流動負債	<u>1,936,592</u>						<u>1,149,117</u>
	<u>6,496,730</u>						<u>5,379,815</u>

未經審核備考綜合現金流量表
截至二零一二年三月三十一日止年度

情況2

	本集團於截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 (經審核)				備考調整		餘下集團 於截至 二零一二年 三月三十一日 止年度
	千港元	千港元 附註(a)	千港元 附註(b)	千港元 附註(f)	千港元 附註(k)	千港元	
經營活動產生之現金流量							
除稅前溢利	1,545,924	35,095	113,412	(251,435)		1,442,996	
調整項目：							
財務成本	394,677	(93,350)	(53,561)			247,766	
應佔聯營公司之虧損	14,330					14,330	
利息收入	(6,066)		2,093			(3,973)	
折舊	58,510		(49,270)	825		10,065	
預付租賃土地款攤銷	1,381					1,381	
以股份支付款項	5,387					5,387	
出售物業、廠房及設備之收益	(962)					(962)	
商譽之減值虧損	90,205					90,205	
投資物業之公允價值減少	56,291					56,291	
出售與物業有關之 附屬公司(收益)虧損	(131,007)			248,810		117,803	
認股權證之公允價值收益	(960)					(960)	
購回優先票據之虧損(收益)	(1,110)	34,107				32,997	
法律申索撥備	69,500					69,500	
營運資金變動前之經營業務溢利	2,096,100					2,082,826	
發展中物業之增加	(2,247,183)					(2,247,183)	
已竣工之待售物業之減少	4,914,060					4,914,060	
應收賬款之增加	(219,639)		3,989			(215,650)	
預付款、按金及其他應收款之減少	405,860		(430)			405,430	
應付賬款之增加	165,121		(2,418)			162,703	
已收物業預售按金之減少	(4,628,516)					(4,628,516)	
其他應付款及 應計負債之(減少)增加	(296)		1,521			1,225	
經營所產生之現金	485,507					474,895	
已收利息	6,066		(2,093)			3,973	
已付中國企業所得稅及 中國土地增值稅	(684,643)					(684,643)	
經營活動使用之淨現金	(193,070)					(205,775)	

	本集團於截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元			備考調整		餘下集團 於截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元	
	千港元	千港元 附註(a)	千港元 附註(b)	千港元 附註(f)	千港元 附註(k)	千港元	千港元
投資活動產生之現金流量							
應收貸款之墊款	(61,680)						(61,680)
聯營公司獲墊款	(16,714)						(16,714)
收購與物業有關之附屬公司	(97,326)						(97,326)
購置物業、廠房及設備	(23,474)		14				(23,460)
向聯營公司注資	(22,084)						(22,084)
購置投資物業	(2,534)						(2,534)
償還應收貸款	172,377						172,377
出售與物業有關之附屬公司	154,347				635,966		790,313
出售投資物業之所得款	133,150						133,150
受限制銀行結存之減少	84,372						84,372
附抵押銀行存款減少	24,297		(37,008)				(12,711)
聯營公司還款	31,475						31,475
出售分類為持作銷售之 資產之已收按金	20,035						20,035
出售物業、廠房及設備之所得款	8,917						8,917
投資活動產生之淨現金	405,158						1,004,130
融資活動產生之現金流量							
聯營公司之墊款	67,085						67,085
新增銀行及其他借款	1,230,971						1,230,971
償還銀行及其他借款	(916,647)	(616,200)	112,759				(1,420,088)
已付利息	(529,210)	97,926	53,561				(377,723)
向附屬公司前任股東還款	(34,675)						(34,675)
向本公司主要股東還款	(562)						(562)
融資活動使用之淨現金	(183,038)						(534,992)
現金及現金等值增加淨額	29,050						263,363
年初之現金及現金等值	1,405,159						1,405,159
匯率變動影響	52,870		(493)				52,377
年末之現金及現金等值	1,487,079						1,720,899

附註：

- (a) 有關調整反映作為出售協議先決條件之一，清償本金額為79,000,000美元（相等於約616,200,000港元）之優先貸款票據（深圳控股除外）。

就未經審核備考綜合全面收入表而言，假設清償於二零一一年四月一日已完成，其導致於截至二零一二年三月三十一日止年度之損益內確認購回優先貸款票據的虧損34,107,000港元（即優先貸款票據的賬面值582,093,000港元與其本金額之間的差額）。此外，有關調整反映撥回(i)將優先貸款票據重新換算為相關集團實體（作為發行人）之功能貨幣所產生之匯兌收益24,148,000港元；及(ii)於截至二零一二年三月三十一日止年度之利息開支及就優先貸款票據已付利息分別為93,350,000港元及97,926,000港元。

就未經審核備考綜合財務狀況表而言，假設清償於二零一二年三月三十一日已完成，其導致於二零一二年三月三十一日的損益內確認購回優先貸款票據的虧損16,041,000港元（即優先貸款票據的賬面值600,159,000港元與其本金額之間的差額）。

- (b) 有關調整反映停止綜合蘇州目標公司及其附屬公司（「出售集團」）於截至二零一二年三月三十一日止年度之業績及現金流量，猶如出售事項已於二零一一年四月一日完成。出售集團之財務資料摘錄自本通函附錄三所載其於截至二零一二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」），並對收入、銷售成本、其他收入及收益及其他費用作出若干重新分類，以符合本集團於截至二零一二年三月三十一日止年度之綜合財務報表（「綜合財務報表」）所採納之呈報及分類。
- (c) 有關調整反映停止綜合出售集團於二零一二年三月三十一日之資產及負債（蘇州銷售貸款除外），猶如出售事項已於二零一二年三月三十一日完成。出售集團之財務資料摘錄自未經審核綜合財務資料。
- (d) 有關調整反映撥回本集團於二零一二年三月三十一日就其他集團實體取得之借款（特別為收購及建設出售集團持有之物業、廠房及設備以及已竣工之待售物業而取得）而撥充資本之財務成本63,953,000港元（二零一一年四月一日：61,608,000港元）。
- (e) 本集團之綜合財務報表尚未運用香港會計準則第12號修訂本「遞延稅項－收回相關資產」。此修訂本於本集團自二零一二年四月一日開始之財政年度生效，並已就編製出售集團之未經審核綜合財務資料予以追溯運用。因此，就計算截至二零一二年三月三十一日止年度之出售事項虧損而言，已作出有關調整以撥回出售集團於二零一二年三月三十一日確認之遞延稅項負債增加92,787,000港元（二零一一年四月一日：89,563,000港元）。

- (f) 有關調整反映假設出售事項已於二零一一年四月一日發生，出售事項之備考虧損。就未經審核備考綜合全面收入及現金流量表而言，虧損估計如下：

	千港元
出售集團之資產及負債（不包括蘇州銷售貸款）賬面值 （摘錄自未經審核綜合財務資料）	772,241
本集團留存之物業之賬面值*	(23,389)
本集團綜合財務報表內財務成本資本化（附註(d)）	61,608
因運用香港會計準則第12號（修訂本）而撥回遞延稅項負債增加（附註(e)）	89,563
	<hr/>
將出售之資產及負債於二零一一年四月一日之總賬面值	900,023
	<hr/>
現金代價（附註(j)及(k)）	653,013
	<hr/>
交易成本－專業費用	1,800
	<hr/>
於二零一一年四月一日之出售事項虧損	248,810
	<hr/> <hr/>

* 出售集團現時持有位於北京之一項物業（於二零一一年四月一日及二零一二年三月三十一日，賬面值分別約為23,389,000港元及23,466,000港元）將於出售事項完成前按其賬面值自出售集團轉出至本公司其他附屬公司。因此，截至二零一二年三月三十一日止年度之折舊825,000港元被加回至未經審核備考綜合全面收入表。

本集團估計，收購事項及出售事項各自直接應佔專業費用均為1,800,000港元。倘本集團僅根據情況2完成出售事項，收購事項應佔專業費用的付款1,800,000港元於截至二零一二年三月三十一日止年度的損益內列支。

- (g) 有關調整反映假設出售事項已於二零一二年三月三十一日發生，出售事項之備考虧損。就未經審核備考綜合財務狀況表而言，虧損估計如下：

	千港元
出售集團之資產及負債（不包括蘇州銷售貸款）賬面值 （摘錄自未經審核綜合財務資料）	855,010
本集團留存之物業之賬面值（見附註(f)之*）	(23,466)
本集團綜合財務報表內財務成本資本化（附註(d)）	63,953
因運用香港會計準則第12號（修訂本）而撥回遞延稅項負債增加（附註(e)）	92,787
	<hr/>
將出售之資產及負債於二零一二年三月三十一日之總賬面值	988,284
	<hr/>
現金代價（附註(j)及(k)）	678,485
	<hr/>
交易成本－專業費用	1,800
	<hr/>
於二零一二年三月三十一日之出售事項虧損	311,599
	<hr/> <hr/>

本集團估計，收購事項及出售事項各自直接應佔專業費用均為1,800,000港元。倘本集團僅根據情況2完成出售事項，收購事項應佔專業費用的付款1,800,000港元於二零一二年三月三十一日的損益內列支。

- (h) 有關調整反映以現金代價人民幣214,780,300元（相等於約264,955,000港元）收購惠州銷售股份及惠州銷售貸款及收購事項應佔專業費用之付款1,800,000港元。現金代價包括於惠州目標公司之投資成本人民幣19,949,400元（相等於約24,610,000港元）及惠州銷售貸款人民幣194,830,900元（相等於約240,345,000港元），乃按中國人民銀行所報借貸利率（「中國人民銀行利率」）計息，並須於惠州銷售貸款原到期日二零一二年十二月十一日清償。本公司董事認為該款項於自二零一二年三月三十一日起十二個月內不會獲清償，因此，該款項分類為非流動資產。

就本未經審核備考財務資料而言，假設惠州銷售股份及惠州銷售貸款的公允價值分別為人民幣19,949,400元及人民幣194,830,900元。此外，惠州目標公司的可識別資產及負債的總公允價值假設約為人民幣19,949,400元。於完成收購事項時，惠州目標公司的可識別資產及負債的公允價值將重新評估，故可能會作出變動。

- (i) 有關調整反映截至二零一二年三月三十一日止財政年度的以下情況：
- 本集團分佔惠州目標公司之30%虧損4,322,000港元；
 - 於截至二零一二年三月三十一日止年度自惠州銷售貸款人民幣138,000,000元（於二零一一年四月一日相等於約163,847,000港元）錄得應計利息收入11,508,000港元（按平均中國人民銀行利率6.85%計算）；及
 - 根據香港會計準則第21號「匯率變動之影響」之規定，將有關惠州銷售股份及惠州銷售貸款之備考調整由人民幣（惠州目標公司之功能貨幣）換算為港元（本集團之呈列貨幣）所產生之匯兌差額100,000港元。
- (j) 根據出售協議，倘並無第三方於公開招標中成功競得惠州目標公司的股權及本集團完成收購事項，出售事項的部分應收代價人民幣550,000,000元（於二零一一年四月一日及二零一二年三月三十一日分別相等於約653,013,000港元及678,485,000港元）將透過抵銷收購事項應付現金代價人民幣214,780,300元（於二零一一年四月一日及二零一二年三月三十一日分別相等於約255,008,000港元及264,955,000港元）的方式支付。因此，本集團在情況1將收取的現金金額為人民幣335,219,700元（於二零一一年四月一日及二零一二年三月三十一日分別相等於約398,005,000港元及413,530,000港元）。有關未經審核備考綜合現金流量表之調整反映出售事項於二零一一年四月一日的現金流入為398,005,000港元，減出售由出售集團持有的現金及銀行結餘15,247,000港元的現金流出及有關出售事項之專業費用1,800,000港元的支付款項。
- (k) 倘若本集團根據情況2僅繼續完成出售事項，則本集團將收取之現金金額為人民幣550,000,000元（於二零一一年四月一日及於二零一二年三月三十一日分別相等於約653,013,000港元及678,485,000港元）。有關未經審核備考綜合現金流量表之調整反映出售事項於二零一一年四月一日之現金流入為653,013,000港元，減出售由出售集團持有之現金及銀行結餘15,247,000港元之現金流出及有關出售事項之專業費用1,800,000港元之支付款項。
- (l) 有關調整反映根據香港會計準則第21號「匯率變動之影響」之規定，分別將情況1及情況2之附註(a)、(b)及(f)中備考調整由人民幣（有關集團實體之功能貨幣）換算為港元（本集團之呈列貨幣）所產生分別於情況1及情況2下之匯兌差額1,772,000港元及1,797,000港元。
- (m) 附註(i)之調整將持續影響本集團於後續財政年度之綜合財務報表。
- (n) 以美元及人民幣計值之金額按於二零一一年四月一日及二零一二年三月三十一日（如適用）之匯率換算為港元。概不表示美元及人民幣金額已按、本應可按或可按上述匯率兌換，反之亦然。

以下為接獲獨立估值師永利行評值顧問有限公司就沿海綠色家園有限公司及其附屬公司持有之物業權益於二零一二年八月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
企業評值及諮詢

電話: +852 2730 6212
傳真: +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

緒言

吾等茲遵照閣下之指示，對擬由沿海綠色家園有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（「貴集團」）收購之位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值。吾等確認已進行物業視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一二年八月三十一日（「估值日期」）之市值意見。

本函件構成估值報告一部分，旨在說明是次估值之估值基準及方法、闡明假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等對各物業權益的估值乃指吾等對其市值之意見。吾等擬將市值界定為「自願買方與自願賣方按公平交易原則於適當推廣之後於估值日期各自在知情、審慎及不受威逼的情況下進行物業交易的估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。該估計尤其不包括因特別條款或情況而抬高或貶低之估價，如非一般的融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素。在就物業市值進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關稅項。

估值方法

根據替代原則（替代原則乃指根據物業之實際銷售價格及／或可資比較物業報價而進行比較），吾等已採用直接比較法對物業權益進行估值。類似大小、規模、屬性、特徵和位置之可資比較物業乃經分析，及對各物業的優缺點仔細權衡，以達致市值的公平比較。

估值考慮因素

吾等對該等物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引，以及香港測量師學會出版並於二零零五年一月一日起生效之《香港測量師學會物業估值標準》（二零零五年第一版）所載的全部規定。

估值假設

於進行估值時，吾等已假設（除非另有訂明）物業權益之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，並已悉數繳付任何應付地價。吾等亦假定物業權益擁有人擁有物業之可執行業權，並可於所獲授年期屆滿前之整段時間內，擁有自由及不受干預地使用、佔有或轉讓物業之權利。

業權調查

吾等已就物業權益獲提供若干文件副本。然而，吾等尚未查閱文件正本，以核實物業權益之現有業權或任何於吾等獲提供之副本並無載列之修訂。吾等頗大程度上依賴於 貴集團及 貴公司中國法律顧問金誠同達律師事務所及江蘇正華正律師事務所就相關物業權益業權之有效性提供之資料。

限制條件

吾等已視察該等物業。當吾等進行視察時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。此外，吾等亦無進行實地調查，以釐定地塊狀況及設施等是否適合作日後發展。吾等編製估值時，乃假設上述各方面均令人滿意，且於開發期內不會產生非經常性開支或延誤。

吾等並無進行任何詳細實地測量，以核實該等物業佔地面積之真確性，惟吾等假設交付予吾等之文件所載面積準確無誤。所有尺寸、量度結果及面積僅為約數。概無進行任何實地測量。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料及接納就有關事宜向吾等提供之意見，特別是（但不限於）租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、大小及建築面積及有關識別物業之所有其他相關事項。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等之報告並無考慮所估物業權益欠付之任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

貨幣

吾等以人民幣（「人民幣」）為單位對該等物業進行估值。

吾等已委派蕭志敏先生(MSc)先生於二零一二年九月就該等物業進行實地視察。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
中環
皇后大道中
110至116號
永恒商業大廈
9樓906室
沿海綠色家園有限公司
董事會 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

劉詩韻

FHKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP),

MBA(HKU)

董事總經理

呂詩培

MHKIS, RPS(GP), AAPI, CPV,

MCom, MSc, BSc

聯席董事

謹啟

二零一二年十一月二日

劉詩韻女士為註冊專業測量師（產業測量），於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有逾十九年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

呂詩培先生為註冊專業測量師（產業測量），於多間國際銀行及測量師行從業將近十年，對香港特別行政區、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有豐富經驗。呂先生為香港測量師學會專業會員，澳洲產業學會會員（持有執業估價師之資格）。呂先生擅長廠房及機器評估、按揭評估、地價估值等。此外，加入永利行前彼亦曾從事資產組合管理之財務預算／規劃、統籌、控制和運作。

估值概要

第一類－貴集團擬收購之中國物業權益

於二零一二年
八月三十一日
現況下之市值
人民幣

1. 位於 中國廣東省 惠州市惠城區 高榜山的兩幅地塊	687,000,000
2. 位於 中國廣東省 惠州市惠城區 鱷湖路3號 金匯湖景花園2號樓2座8樓02及03單位	1,800,000
	<hr/>
總計：	<u><u>688,800,000</u></u>

第二類－貴集團持有之中國物業權益

3. 位於 中國江蘇省 蘇州市金閶區 幹將西路1296號 蘇州沿海國際中心之各部份	1,520,000,000
4. 位於 中國江蘇省 蘇州市 閶胥路130號 金洲大廈4樓A1、A2、A3、A4單位及5樓A1單位	無商業價值
	<hr/>
總計：	<u><u>1,520,000,000</u></u>

估值證書

第一類－貴集團擬收購之中國物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
1. 位於 中國廣東省 惠州市惠城區 高榜山的 兩幅地塊	<p>該物業包括總地盤面積約153,240.60平方米(1,649,482平方呎)的兩幅地塊。</p> <p>該物業的總獲許可建築面積約為372,076.80平方米(4,005,034.68平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，分別作商業用途(於二零四七年十月十二日屆滿)及作住宅用途(於二零七七年十月十二日屆滿)。</p>	該物業現在空置，待開發。	687,000,000

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證，總地盤面積約153,240.60平方米的該物業土地使用權已授予惠州深業南方地產有限公司(深業南方)(「惠州深業」)，作商業用途之年期為50年(於二零四七年十月十二日屆滿)，及作住宅用途之年期為70年(於二零七七年十月十二日屆滿)。該等證書詳情如下：

土地使用權證	概約地盤面積 (平方米)
惠府國用(2010)第13020600008號	38,993.50
惠府國用(2010)第13020600009號	114,247.10
總計	153,240.60

- 根據建設用地規劃許可證－DC20090133地字第441302(2009)10252號，地盤面積約153,241.00平方米的該物業之規劃建設工程乃獲許可。
- 吾等已獲 貴集團中國法律顧問金誠同達律師事務所就物業權益提供之有關該物業合法業權之法律意見，其中包括下列資料：
 - 該物業由惠州深業合法持有；
 - 惠州深業有權在市場自由轉讓、出租、抵押或處置該物業；及
 - 該物業所有土地出讓金已全數繳清。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
2. 位於 中國廣東省 惠州市惠城區 鱷湖路3號 金匯湖景花園 2號樓2座8樓 02及03單位	該物業包括於約二零零八年落成之總建築面積約325.66平方米(3,505平方呎)之兩個住宅單位。 該物業的土地使用權已授出，作住宅用途，年期於二零六三年六月二十八日屆滿。	該物業乃佔用作住宅用途。	1,800,000

附註：

1. 根據兩份房屋所有權證，總建築面積約325.66平方米的該物業房屋所有權已授予惠州深業，作住宅用途，年期於二零六三年六月二十八日屆滿。
2. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問金誠同達律師事務所就物業權益提供有關該物業合法業權的法律意見，其中包括下列資料：
 - i. 該物業由惠州深業合法持有；
 - ii. 惠州深業有權在市場自由轉讓、出租、抵押或處置該物業；及
 - iii. 該物業不受任何抵押或其他第三方產權負擔限制。

估值證書

第二類 – 貴集團持有之中國物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣										
3. 位於 中國江蘇省 蘇州市金閶區 幹將西路1296號 蘇州沿海國際中心 之各部份	蘇州沿海國際中心乃一項綜合發展項目，包括於一幅地盤面積為26,819.60平方米之地塊上建成之高層樓宇及低層建築，該中心於二零零九年落成。	該物業乃佔用作酒店、寫字樓、商業及公寓用途。	1,520,000,000										
	高層樓宇包括帶地下配套設施之寫字樓、零售商舖、酒店及酒店式公寓，而低層建築主要包括寫字樓與零售商舖。												
	該物業包括總建築面積約115,693.00平方米(1,245,319平方呎)之發展項目部份((地下室約為20,269.60平方米)。細分如下：												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="552 1221 603 1244">部份</th> <th data-bbox="810 1183 911 1283">概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="552 1336 603 1359">酒店</td> <td data-bbox="839 1336 911 1359">47,795</td> </tr> <tr> <td data-bbox="552 1370 727 1434">公寓、寫字樓及 商業</td> <td data-bbox="839 1370 911 1393">52,283</td> </tr> <tr> <td data-bbox="552 1444 748 1508">低層建築 (寫字樓及零售)</td> <td data-bbox="839 1444 911 1468">15,615</td> </tr> <tr> <td data-bbox="552 1566 603 1589">總計</td> <td data-bbox="826 1566 911 1602">115,693</td> </tr> </tbody> </table>	部份	概約 建築面積 (平方米)	酒店	47,795	公寓、寫字樓及 商業	52,283	低層建築 (寫字樓及零售)	15,615	總計	115,693		
部份	概約 建築面積 (平方米)												
酒店	47,795												
公寓、寫字樓及 商業	52,283												
低層建築 (寫字樓及零售)	15,615												
總計	115,693												
	該物業的土地使用權已授出，作其他商業服務用途，年期於二零四六年四月十一日屆滿。												

附註：

1. 根據蘇州市國土資源局於二零零三年九月五日頒發的國有土地使用權證第(2003)04007686號，總地盤面積約26,819.60平方米的該物業土地使用權已授予蘇州新發展投資有限公司(「蘇州新發展」)，作其他商業服務用途，年期於二零四六年四月十一日屆滿。
2. 根據多份房屋所有權證，總建築面積約95,279.44平方米之該物業房屋所有權乃歸屬於蘇州新發展，用於非住宅用途。
3. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問江蘇正華正律師事務所就物業權益提供有關該物業合法業權的法律意見，其中包括下列資料：
 - i. 該物業由蘇州新發展合法持有；
 - ii. 蘇州新發展有權在市場自由轉讓、出租、抵押或處置該物業之附有房屋所有權證部份；及於取得相關業權文件後，有權在市場自由轉讓、出租、抵押或處置該物業之餘下部份；
 - iii. 該物業所有土地出讓金已全數繳清；及
 - iv. 該物業若干部份受多項抵押限制，而該物業之餘下部份則不受任何抵押或其他第三方產權負擔限制。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下之市值 人民幣
4. 位於 中國江蘇省 蘇州市 閻胥路130號 金洲大廈 4樓A1、A2、 A3、A4單位及 5樓A1單位	該物業包括於二十世紀九十年代 落成之12層寫字樓之4樓及5樓之 5個單位。 該物業總建築面積約為1,865.00 平方米(20,074.86平方呎)。	該物業部分乃受多 份租約限制，每月 總租金約人民幣 42,068元，而最近 租約乃於二零一 二年十月十四日屆 滿，餘下部分物業 空置。	無商業價值 (詳情請參閱 下文附註3)

附註：

1. 根據由蘇州市房屋土地管理局頒發之五份國有土地使用權證，總地盤面積約317.20平方米之該物業之土地使用權乃分配予蘇州新發展投資有限公司，該等證書詳情如下：

證書編號	物業	概約地盤面積 (平方米)
第(2003)04008041號	4樓A1單位	44.90
第(2003)04008277號	4樓A2單位	84.20
第(2003)04008042號	4樓A3單位	46.90
第(2003)04008278號	4樓A4單位	96.30
第(2003)04008043號	5樓A1單位	44.90
總計		317.20

2. 根據由蘇州市房屋土地管理局於二零零三年八月二十五日頒發之五份房屋所有權證，總建築面積約1,865.00平方米之該物業房屋所有權乃歸屬於蘇州新發展投資有限公司，作非住宅用途。該等證書詳情如下：

證書編號	物業	概約建築面積 (平方米)
第00174466號	4樓A1單位	264.00
第00174465號	4樓A2單位	495.00
第00174467號	4樓A3單位	276.00
第00174470號	4樓A4單位	566.00
第00174464號	5樓A1單位	264.00
總計		1,865.00

3. 於估值過程中，由於該物業乃建設於劃撥土地上及物業擁有人就物業處置權或會有限制，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，僅供參考之用，乃假設該物業擁有人有權在市場自由轉讓、出租、抵押或處置該物業，而無額外土地出讓金／行政費用付款，吾等認為於估值日現況下該物業之市值為人民幣11,800,000元。
4. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問江蘇正華正律師事務所就物業權益提供有關該物業合法業權的法律意見，其中包括下列資料：
 - i. 該物業由蘇州新發展合法持有；
 - ii. 蘇州新發展有權使用及佔用該物業，然而，由於該物業乃建設於劃撥土地上，故根據中國法律，處置、出租及抵押該物業的權力或會受到限制；
 - iii. 在經過若干法律程序及全數繳清額外土地出讓金後，蘇州新發展有權在市場自由轉讓、出租、抵押或處置該物業；及
 - iv. 該物業不受任何抵押或其他第三方產權負擔限制。
5. 誠如 貴公司告知，該物業乃由 貴集團持有用作投資用途及 貴集團不打算出售，因此，處置權力的限制將不會對本集團造成重大影響。

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

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債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或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有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），或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司置存之登記冊之權益及淡倉，或根據上市公司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：

(A) 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
		直接 實益擁有	透過受 控制公司	
曾文仲先生	(a)、(b)及(c)	6,400,000 (L)	1,020,841,319 (L)	36.81%
江鳴先生	(a)、(b)及(c)	—	1,020,841,319 (L)	36.58%
陶林先生	(a)、(b)及(c)	—	1,020,841,319 (L)	36.58%
鄭榮波先生	(a)、(b)及(c)	6,400,000 (L)	1,020,841,319 (L)	36.81%
林振新先生	(a)、(b)及(c)	2,080,000 (L)	1,020,841,319 (L)	36.66%

L: 好倉

附註：

- (a) 484,280,792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：曾文仲先生持有21.56%、江鳴先生持有37.58%、陶林先生持有5.38%、鄭榮波先生持有5.38%、林振新先生持有3.30%、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%及置富發展有限公司（其所有附投票權之已發行股本由王紅梅女士持有）持有5.38%。該484,280,792股股份合共佔本公司已發行股本約17.35%。
- (b) 52,350,000股股份由Glory View Investments Limited（其所有附投票權之已發行股本由CIH持有）實益擁有。CIH附投票權之已發行股本之持有情況見上述附註(a)。該52,350,000股股份合共佔本公司已發行股本約1.88%。
- (c) 484,210,527股股份由沿海實業集團有限公司（其所有附投票權之已發行股本由CIH持有）實益擁有。CIH附投票權之已發行股本之持有情況見上述附註(a)。該484,210,527股股份合共佔本公司已發行股本約17.35%。

(B) 於本公司相聯法團股份之權益

於Coastal International Holdings Limited (「CIH」) (本公司之主要股東) 股份之好倉

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
曾文仲先生	2,156	直接實益擁有	21.56%
江鳴先生	3,758	直接實益擁有	37.58%
	2,142	透過受控制公司	21.42%
陶林先生	538	直接實益擁有	5.38%
鄭榮波先生	538	直接實益擁有	5.38%
林振新先生	330	直接實益擁有	3.30%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事、主要行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（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，彼等被當作或視為持有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司置存之登記冊之權益或淡倉，或根據上市公司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。

3. 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就董事所知以及除本附錄中「2.董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉」一段所披露者外，下列各方（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利於任何情況下均可在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益：

姓名	權益性質	持有普通股或淡倉數目	佔本公司已發行股本之百分比
楊循新女士	家族 (附註)	1,020,841,319 (L)	36.94%
深圳控股有限公司	公司	631,092,857 (L)	22.62%

L: 好倉

附註：

楊循新女士為江鳴先生（本公司董事）之配偶，被視作擁有本公司1,020,841,319股股份之權益。該1,020,841,319股股份為CIH及其全資附屬公司Glory View Investments Limited及沿海實業集團有限公司於本公司已發行股本中擁有權益之股份總數。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利於任何情況下均可在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本（或有關此等股本之購股權）面值10%或以上權益。

4. 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。

5. 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。

6. 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，自二零一二年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之結算日）以來，各董事概無於本集團成員公司已收購、出售或租賃或本集團成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 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) 收購協議；
- (ii) 出售協議；及
- (iii) 沿海地產投資（中國）有限公司與隆鑫控股有限公司於二零一二年八月二十日訂立協議，內容有關出售及購買上海豐華（集團）股份有限公司已發行股本中之37,700,000股股份，代價為人民幣452,400,000元（相等於約551,707,000港元）。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知亦無任何針對本公司或其任何成員公司之尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知悉，自二零一二年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日）以來，本集團之財務或交易狀況並無任何重大不利變動。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處為26 Burnaby Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及主要營業地點為香港干諾道中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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26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。

11. 專家資格及同意書

於本通函中發表意見或作出建議之專業顧問資格如下：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
永利行評值顧問有限公司	估值師
大有融資有限公司	獨立財務顧問

德勤•關黃陳方會計師行、永利行評值顧問有限公司及大有融資有限公司各自已就本通函之刊行發出書面同意書，表示同意以其所載形式及涵義轉載其函件及報告，並引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行、永利行評值顧問有限公司及大有融資有限公司各自於本集團任何成員公司概無持有任何股權或任何權利（不論可否依法行使），以認購或提名人士認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，自二零一二年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日）以來，德勤•關黃陳方會計師行、永利行評值顧問有限公司及大有融資有限公司概無於本集團任何成員公司所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

12. 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，於香港中環康樂廣場8號交易廣場1座17樓1708室可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一二年三月三十一日止三個年度各年之年報；
- (c) 本附錄六「重大合約」一段所述重大合約；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行就惠州目標公司截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月之財務資料發出之報告，報告全文載於本通函附錄二；
- (e) 德勤•關黃陳方會計師行就蘇州目標集團截至二零一二年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一二年六月三十日止三個月之財務資料發出之報告，報告全文載於本通函附錄三；
- (f) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團之未經審核備考財務資料發出之報告，報告全文載於本通函附錄四；
- (g) 永利行評值顧問有限公司就惠州目標公司及蘇州目標公司發出之估值報告，報告全文載於本通函附錄五；
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述專家發出之書面同意書；
- (i) 本公司日期為二零一二年九月十九日之通函，內容有關出售上海豐華（集團）股份有限公司已發行股本中之37,700,000股股份；
- (j) 本通函；及
- (k) 本通函所提述之任何其他合約。

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：01124)

茲通告沿海綠色家園有限公司（「本公司」）謹訂於二零一二年十一月十九日（星期一）上午十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

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認由深圳沿海國投置業有限公司與深業控股（深圳）有限公司於二零一二年十月十六日就有關（其中包括）收購惠州深業南方地產有限公司（「惠州目標公司」）30%股權及惠州目標公司應付深業控股（深圳）有限公司之股東貸款本金額人民幣194,830,900元（相等於約237,599,000港元）訂立之有條件買賣協議（「收購協議」）（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（「董事」）進行彼／彼等認為必要或權宜之所有行動，藉以履行及／或使收購協議及其項下擬進行之交易生效。」

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認由蘇州高通信息諮詢有限公司、沿海地產投資（中國）有限公司與深業置地有限公司於二零一二年十月十六日就有關（其中包括）收購蘇州新發展投資有限公司（「蘇州目標公司」）全部股

* 僅供識別

股東特別大會通告

權及蘇州目標公司應付沿海地產投資(中國)有限公司之全部股東貸款本金額人民幣392,068,100元(相等於約478,132,000港元)訂立之有條件買賣協議(「出售協議」)(註有「B」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
曾文仲

香港,二零一二年十一月二日

註冊辦事處:

26 Burnaby Street
Hamilton HM 11
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. 隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格。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四十八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,地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26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。