
此乃要件 請即處理

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

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

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

COASTAL 沿海

COASTAL GREENLAND LIMITED

沿海綠色家園有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1124)

非常重大出售 及 股東特別大會通告

除文義另有所指外，本通函所用之詞彙具本通函「釋義」一節所載之涵義。

本公司謹定於二零一七年四月二十五日下午二時正假座香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟在任何情況下不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一七年三月三十一日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團財務資料	I-1
附錄二 – 目標有限合夥企業及目標公司財務資料	II-1
附錄三 – 餘下集團未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 物業估值報告	IV-1
附錄五 – 一般資料	V-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「北京信託」	指	北京國際信託有限公司，一家於中國成立之公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日或中國法定假期以外之日子
「潮江商貿」	指	武漢潮江商貿發展有限公司，一家於中國成立之公司
「中誠信託」	指	中誠信託有限責任公司，一家於中國成立之公司
「本公司」	指	沿海綠色家園有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市，股份代號為1124
「完成」	指	根據出售協議之條款及條件完成出售
「關連人士」	指	具上市規則第14A章賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方根據出售協議應付之最高代價人民幣35.891億元（可作出若干調整）
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	賣方按出售協議之條款及條件並於其規限下將目標有限合夥企業之全部股權出售予買方
「出售協議」	指	買方；賣方；目標有限合夥企業；本公司；及禹州地產就出售訂立日期為二零一六年十二月十六日之協議（經相同訂約方訂立日期為二零一六年十二月十六日之第一份補充協議及日期為二零一六年十二月十八日之第二份補充協議所補充）

釋 義

「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	為獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「藍空建築」	指	武漢藍空房地產開發建築有限公司，一家於中國成立之公司
「該等地塊」	指	目標公司所持有位於中國武漢市漢陽區潮江村之地塊，總佔地面積約為168,600平方米
「最後實際可行日期」	指	二零一七年三月三十日，即確認本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「其他調整」	指	具本通函「調整代價」一段賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「買方」	指	上海豐洲房地產開發有限公司，一家於中國成立之公司，並為禹州地產之間接全資附屬公司
「餘下集團」	指	於完成後，不包括目標有限合夥企業的本集團
「還款協議」	指	買方、目標公司及潮江商貿擬訂立之還款協議，內容有關償還藍空建築結欠潮江商貿之債務（部分由目標公司擔保）

釋 義

「保留代價」	指	賣方將分佔之代價餘額，其計算方式載於本通函「代價」一段
「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	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准出售協議（包括授出終止權）及其項下擬進行之交易
「上海亞昕」	指	上海亞昕企業管理諮詢有限公司，一家於中國成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值為港幣0.1元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	武漢藍空房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為本公司之聯營公司
「目標有限合夥企業」	指	昆山富智鼎鑫股權投資企業（有限合夥），一家於中國成立之有限責任合夥企業，其中，賣方為有限合夥人，上海亞昕為普通合夥人及落實事項之合夥人
「終止事件」	指	出售協議所載於兩年內可能觸發買方單方面終止出售協議之事件
「終止權」	指	賣方根據出售協議授予買方之終止權，以於兩年內發生任何終止事件時單方面終止出售協議

釋 義

「賣方」	指	沿海綠色家園發展(武漢)有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「豁免協議」	指	買方、目標公司及潮江商貿擬訂立之協議，內容有關目標公司就藍空建築結欠潮江商貿之若干建築責任向潮江商貿付款
「武漢藍空建築索償」	指	藍空建築就目標公司60%股權之擁有權糾紛提出之潛在索償
「武漢藍空建築索償調整」	指	具「調整代價」一段賦予該詞之涵義
「禹州地產」	指	禹州地產股份有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號為1628
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非另有指明，否則人民幣乃按港幣1元兌人民幣0.896元之概約匯率兌換為港幣。該匯率僅供說明，並不表示任何金額已按、應按或可按此匯率或任何其他匯率兌換。

COASTAL 沿海
COASTAL GREENLAND LIMITED
沿海綠色家園有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1124)

執行董事：

江鳴先生
陶林先生
夏向龍先生
李霆博士

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

非執行董事：

陸繼強先生
戴敬明博士

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港
干諾道中200號
信德中心
招商局大廈
17樓1712-16室

獨立非執行董事：

黃繼昌先生
楊建剛先生
黃西華先生

敬啟者：

**非常重大出售
及
股東特別大會通告**

緒言

於二零一六年十二月十六日（聯交所交易時段後），賣方、目標有限合夥企業、買方、本公司與禹洲地產訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標有限合夥企業之全部股權，最高總代價為人民幣35.891億元（相等於約港幣40.057億元）。

* 僅供識別

董事會函件

出售協議須待(其中包括)股東於本公司股東大會上通過批准出售(包括授出終止權)及其項下擬進行之交易之普通決議案後,方告完成。

由於上市規則第14.07條項下所載有關出售之其中一個適用百分比率高於75%,出售構成上市規則第14章項下本公司之非常重大出售,因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

買方根據出售協議獲授予終止權,倘發生任何終止事件,其將有權單方面終止出售協議,並要求賣方收購其於目標有限合夥企業之全部股權及向買方退回已付代價款項及開發土地所產生之開支,另加按年利率15%累計之利息。鑑於買方行使終止權並非由本公司酌情決定,根據上市規則第14.74條,根據出售協議授予終止權按猶如其已獲行使而分類。買方行使終止權構成本公司之非常重大收購。因此,出售及授予終止權須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會,以供股東考慮及酌情批准出售(包括授出終止權)。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信,概無股東於出售(包括授出終止權)中擁有任何重大權益或須於本公司股東特別大會上放棄投票以批准出售(包括授出終止權)。

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

有關目標有限合夥企業及目標公司之資料

目標有限合夥企業乃於二零一一年於中國成立,並由北京信託、吳慶斌先生及本公司分別擁有98.8%、0.53%及0.67%股權。北京信託及吳慶斌先生均為獨立第三方。目標有限合夥企業之主要資產為目標公司之97.63%股權。目標公司之餘下2.37%股權乃由藍空建築擁有。

董事會函件

於二零一三年，目標有限合夥企業、賣方、目標公司、藍空建築及北京信託訂立載有注資承擔之合作協議（「項目協議」），據此（包括其他條款），(i)賣方有條件同意收購由北京信託擁有之目標有限合夥企業之98.8%股權及與藍空建築合作開發由目標公司擁有之該等地塊；及(ii)藍空建築同意於訂立項目協議後3個月內向目標公司轉讓回遷房之權益，共人民幣6億元。於賣方根據項目協議完成向北京信託收購目標有限合夥企業之98.8%股權後，本公司將於目標有限合夥企業擁有合共99.47%股權。目標公司之股權架構維持不變，並由目標有限合夥企業及藍空建築分別擁有97.63%及2.37%股權。根據項目協議，於注資後，藍空建築於目標公司之股權將由2.37%增加至60%，其為項目協議指定之合作安排步驟之一。

於截至二零一五年三月三十一日止年度內，賣方按總代價約人民幣5.22億元完成收購目標有限合夥企業。由於預期於藍空建築履行其注資承擔後，藍空建築於目標公司之股權將根據項目協議由2.37%相應增加至60%，因此，本公司已將於目標公司之40%股權入賬，並確認目標公司為本公司之聯營公司。

根據項目協議，藍空建築應於訂立項目協議後3個月內完成注資人民幣6億元。然而，藍空建築未能履行其責任，該筆人民幣6億元之款項從未轉賬予目標公司。因此，藍空建築已違反注資承擔，而上述股權調整將不再有效。經考慮正進行出售，本集團目前保留就藍空建築違反項目協議項下之注資承擔對其採取法律行動之權利。倘藍空建築繼續進行武漢藍空建築索償，本集團將考慮採取相應法律行動。

目標有限合夥企業為一間於中國成立之有限合夥企業，其合夥資本為人民幣4.161億元，其中賣方出資人民幣4.111億元並持有98.8%股權、上海亞昕出資人民幣280萬元並持有0.67%股權及吳慶斌先生出資人民幣220萬元並持有0.53%股權。

董事會函件

目標有限合夥企業主要從事股權投資、項目投資、產業投資及投資諮詢服務。目標有限合夥企業之主要資產為於目標公司之97.63%股權，其中97%股權已就為目標公司取得一筆金額為人民幣4.5億元（相等於約港幣5.022億元）之貸款抵押予中誠信託。目標公司之餘下2.37%股權由藍空建築擁有，該等股權因涉及藍空建築及潮江商貿的訴訟而被武漢市中級人民法院凍結。

目標公司為一間於中國成立之有限公司，並主要從事房地產開發、物業銷售、物業管理及建築設備租賃。目標公司之主要資產為位於中國武漢市漢陽區潮江村的該等地塊的土地使用權，總佔地面積約為168,600平方米，其中可供開發總建築面積為598,179平方米。根據本通函附錄四所載之估值報告，該等地塊於二零一七年一月三十一日之市價約為人民幣23億元。

藍空建築為一間於中國成立之有限公司。其主要從事房地產開發、物業銷售、物業管理及建築材料批發及零售。就董事所深知、全悉及確信，藍空建築為獨立第三方，於最後實際可行日期，除有關地塊之項目外，並無參與任何其他本公司之項目。

潮江商貿為一間於中國成立之有限公司。其主要從事建築工程及買賣若干建築材料。就董事所深知、全悉及確信，潮江商貿為獨立第三方，且先前獲藍空建築就該等地塊之土地使用權而向中國當地政府承諾之回遷房之建設委聘。

於最後實際可行日期，該等地塊尚未開始發展。於賣方根據項目協議收購目標有限合夥企業前，目標公司已就從潮江商貿取得之貸款向藍空建築提供擔保。由於藍空建築欠付潮江商貿之未償還貸款已逾期，潮江商貿已向人民法院申請查封該等地塊。於最後實際可行日期，預期有關未償還貸款總額約為人民幣4.867億元。由於藍空建築未能償還未償還貸款，目標公司（作為擔保人）有責任償付債務，以解除潮江商貿對該等地塊之查封。

董事會函件

由於潮江商貿查封該等地塊之理據為未償還之貸款人民幣4.867億元，買方已於承擔之代價中計入同等金額以解除該等地塊之查封。預期於償還貸款後，潮江商貿將撤回對該等地塊之查封。倘因任何原因而未有撤回對該等地塊之查封，出售可能不會進行，而買方可終止出售協議。於此情況下，出售會否終止及出售將如何進行乃取決於賣方與買方之間之重新磋商。倘發生有關終止，本公司將重新遵守上市規則第14章項下之相關規定。有關可能觸發買方單方面終止出售協議之事件之詳情，請參閱本通函「終止」一段。

藍空建築已承諾建築回遷房，作為中國當地政府向目標公司授予該等地塊之土地使用權之回報。由於藍空建築出現財政困難及無法償付建築債務，目標公司須負責為中國當地政府完成回遷房之餘下部份。就此產生之建築成本已計入買方承諾之代價內。於最後實際可行日期，建築回遷房已完成超過90%，而有關建築債務之金額須待買方與潮江商貿於出售完成後進行磋商。

董事會函件

下表載列目標有限合夥企業之財務資料，乃摘錄自其根據香港財務報告準則編製之截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之未經審核財務報表：

	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度／ 於二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度／ 於二零一五年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元
收益	-	-
除稅前虧損	(14,431)	(680)
除稅後虧損	(14,431)	(680)
資產總值	1,023,632	1,091,680
負債總額	(540,057)	(568,128)
資產淨值	483,575	523,552

下表載列目標公司之財務資料，乃摘錄自其根據香港財務報告準則編製之截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之未經審核財務報表：

	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度／ 於二零一六年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度／ 於二零一五年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元
收益	-	-
除稅前虧損	(36,141)	(1,631)
除稅後虧損	(36,141)	(1,631)
資產總值	960,189	1,012,342
負債總額	(579,886)	(575,091)
資產淨值	380,303	437,251

董事會函件

倘因任何原因導致本集團未能根據出售協議向買方交付目標有限合夥企業100%股權，出售可能不會進行，而買方可終止出售協議。於此情況下，出售會否終止及出售將如何進行乃取決於賣方及買方之間之重新磋商。倘發生有關終止，本公司將重新遵守上市規則第14章項下之相關規定。有關可能觸發買方單方面終止出售協議之事件之詳情，請參閱本通函「終止」一段。

買方為於中國成立之有限公司。其為禹洲地產之間接全資附屬公司。買方主要從事物業發展。就董事所深知、全悉及確信及經作出一切合理查詢後，買方及其最終實益擁有人禹洲地產均為獨立第三方。

本公司為賣方及目標有限合夥企業於出售協議項下責任之擔保人，而禹洲地產則為買方於出售協議項下責任之擔保人。

將予出售之資產

目標有限合夥企業之主要資產為於目標公司之97.63%股權，其中97%股權已就為目標公司取得之金額為人民幣4.5億元（相等於約港幣5.022億元）之貸款抵押予中誠信託。目標公司之主要資產為位於中國武漢市漢陽區潮江村的該等地塊的土地使用權，總佔地面積約為168,600平方米，其中可供開發總建築面積為598,179平方米。

董事會函件

調整代價

買方承擔之最高代價為人民幣35.891億元，其中以下潛在索償及調整金額無法於最後實際可行日期確定：

- (i) 保障買方之條款規定，倘目標有限合夥企業及／或目標公司於出售完成日期前出現任何其他債項及／或責任，而該等債項及／或責任未有披露於出售協議（即不包括本通函詳述之各項貸款及建築責任之償還／償付），賣方須就有關債項及／或責任以及買方遭受之損失（包括債項、利息、罰款、法律費用、訴訟費用及其他實際產生之開支）負責。倘有關債項及／或責任少於人民幣1億元，則須從保留代價中扣減有關金額（「其他調整」）。倘金額超過人民幣1億元，則賣方須支付超過人民幣1億元部份的金額。目標有限合夥企業、目標公司及本公司將共同及個別地承擔賣方之付款責任，為期兩年；

- (ii) 藍空建築已於二零一三年與目標有限合夥企業、賣方及目標公司及北京信託訂立項目協議，據此（包括其他條款），藍空建築同意於訂立項目協議後3個月內向目標公司轉讓回遷房之權益，共人民幣6億元。於注資後，藍空建築於目標公司之股權將由2.37%增加至60%。然而，藍空建築未能履行其注資承擔，人民幣6億元之金額並未轉賬予目標公司。因此，藍空建築已違反注資承擔，而上述股權調整將不再有效。

董事會函件

由於藍空建築就注資承擔作出潛在申索之風險超出出售協議之訂約方之控制範圍，賣方於與買方進行公平磋商後已有條件同意，倘藍空建築繼續作出武漢藍空建築索償，賣方將負責處理武漢藍空建築索償以及負債及損失（包括但不限於買方因武漢藍空建築索償而於發展目標公司擁有之土地時遭致之損失及於目標公司之權益被扣減而遭致之損失）。處理武漢藍空建築索償之開支將以保留代價支付。倘有關開支超出保留代價，賣方將就差額負責。倘有關開支少於保留代價，未動用之保留代價之55%及45%將分別分派予賣方及買方。應付賣方之保留代價將扣除上述分派予買方之45%未動用保留代價（「武漢藍空建築索償調整」）。本公司將共同及個別地承擔賣方有關武漢藍空建築索償之義務，為期兩年。

代價

代價為人民幣35.891億元（相等於港幣40.057億元）將以下列方式償付：

- (i) 買方對目標有限合夥企業之注資人民幣4.7億元將由目標有限合夥企業用作向中誠信託償還為目標公司取得之貸款，致使中誠信託解除目標有限合夥企業質押之目標公司97%股權。於買方完成注資後，賣方將持有目標有限合夥企業46.956%之股權；
- (ii) 就向買方或其指定第三方轉讓目標有限合夥企業46.956%股權（相等於賣方向吳慶斌先生收購目標有限合夥企業股權後及買方完成上述注資時，預期由賣方及其關連公司持有之目標有限合夥企業全部股權）向賣方支付現金代價人民幣14億元；

董事會函件

- (iii) 潮江商貿、目標公司及買方將訂立之還款協議項下轉讓藍空建築結欠潮江商貿之未償還貸款之代價（部分由目標公司擔保），根據該協議，買方將向目標公司提供委託貸款，以換取目標公司向潮江商貿償還債務（有關代價將包括買方收購藍空建築持有之目標公司2.37%股權之代價估計約人民幣8,500萬元並根據總代價人民幣35.891億元按比例釐定），以解除潮江商貿對該等地塊之扣押。於最後實際可行日期，有關未償還貸款總金額預期約為人民幣4.867億元；
- (iv) 潮江商貿、目標公司及買方將訂立之豁免協議項下目標公司將向潮江商貿作出之付款，根據該協議，買方將向目標公司提供委託貸款，以換取目標公司償付藍空建築結欠潮江商貿之建築債務。建築債務為有關先前就中國地方政府授予該等地塊之土地使用權而向其承諾之回遷房之建築。因此，目標公司（作為該等地塊之擁有人）有責任償付建築債務；
- (v) 保留代價（扣除武漢藍空建築索償調整及其他調整（如有））；及
- (vi) 向買方轉讓目標公司結欠賣方之人民幣7,830萬元債務之代價。

董事會函件

買方承擔之代價承擔上限為人民幣35.891億元，當中將向賣方以現金支付人民幣14億元，而餘額用作償付上述目標公司結欠下列各方之債務或對下列各方作出之擔保，包括(i)中誠信託；及(ii)潮江商貿。保留代價按下列方式計算：

$$\begin{aligned} \text{保留代價} &= \text{總代價(A)} - \text{向賣方支付之現金代價(B)} - \text{對目標有} \\ &\quad \text{限合夥企業之注資(C)} - \text{買方收購藍空建築持有之} \\ &\quad \text{目標公司2.37\%股權之代價(D)} - \text{藍空建築結欠潮江} \\ &\quad \text{商貿之債務(E)} - \text{藍空建築結欠潮江商貿之建築債} \\ &\quad \text{務(F)} - \text{武漢藍空建築索償調整及其他調整(G)} \\ &= 3,589.1 \text{ (A)} - 1,400 \text{ (B)} - 470 \text{ (C)} - 85 \text{ (D)} - 486.7 \\ &\quad \text{(E)} - \text{(F)} - \text{(G)} \text{ (全部以人民幣百萬元為單位)} \\ &= 1,147.4 - \text{(F)} - \text{(G)} \text{ (全部以人民幣百萬元為單位)} \end{aligned}$$

由於須於完成出售時（其時買方將持有目標公司100%股權）由買方與潮江商貿磋商建築債務，於最後實際可行日期無法確定藍空建築結欠潮江商貿之建築債務金額。預料有關金額將不會超過人民幣6億元（為藍空建築根據項目協議所承諾之注資金額）。由於上文「調整代價」一段所討論之原因，於最後實際可行日期亦無法確定武漢藍空建築索償調整及其他調整之金額。

賣方有權分佔保留代價之55%，其乃與買方經公平磋商後釐定，以對賣方於買方成功取得該等地塊全部權益前處理潛在武漢藍空建築索償之努力作出獎勵。經考慮(i)保留代價金額乃由買方提供，以作為鼓勵賣方協助完成出售之付款；及(ii)經參照該等地塊之估值，現金代價人民幣14億元被視為屬公平合理，董事認為分佔保留代價屬合理。

董事會函件

現金代價人民幣14億元乃參照下列各項後經公平磋商後釐定：(i)該等地塊之估值；及(ii)於恢復該等地塊開發前須償付之目標公司結欠各訂約方之債務或對各訂約方作出之擔保。董事認為出售之條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

支付代價

買方將按下列方式向賣方支付部分代價：

- (i) 於出售協議日期後三個營業日內，買方將向賣方支付按金人民幣2億元，其將構成應付賣方之現金代價人民幣14億元之一部分；
- (ii) 於二零一七年一月五日前，買方將預付人民幣5,000萬元，其將構成應付賣方之現金代價人民幣14億元之一部分；
- (iii) 於達成下列條件後兩個營業日內：(i)出售協議生效；(ii)賣方及其關連公司完成向買方或其指定第三方轉讓目標有限合夥企業全部股權之46.956%；及(iii)賣方向買方移交目標公司價值不少於人民幣6.39億元之發票，買方將向賣方支付現金代價人民幣14億元中之人民幣9.5億元；
- (iv) 於完成向買方或其指定第三方轉讓藍空建築持有之目標公司2.37%股權及達成上述(iii)所載之條件後五個營業日內，買方將向賣方支付人民幣14億元之餘額，為數人民幣2億元；及
- (v) 於(i)目標有限合夥企業及藍空建築就藍空建築豁免及解除武漢藍空建築索償訂立書面協議；或(ii)倘武漢藍空建築索償進入訴訟程序，而法院作出書面判決判定藍空建築不擁有目標公司60%股權後5個營業日內，買方將向賣方支付保留代價（扣除武漢藍空建築索償調整及其他調整（如有））。

董事會函件

先決條件

出售協議僅於達成下列條件後，方告生效：

- (i) 還款協議及豁免協議已各自生效；
- (ii) 本公司已於股東大會上取得出售協議（包括授出終止權）及其項下擬進行之交易之批准；及
- (iii) 禹州地產已就出售協議及其項下擬進行之交易取得股東批准。

擔保

本公司將於兩年期間內共同及個別地就賣方於出售協議項下之責任承擔責任。

禹州地產將於兩年期間內共同及個別地就買方於出售協議項下之責任承擔責任。

於向買方或其指定第三方轉讓藍空建築持有之目標公司2.37%股權時，賣方將促使目標公司就其於出售協議項下之擔保責任向買方發出擔保書。

終止

買方根據出售協議獲授予終止權，倘發生下列任何終止事件，其將有權單方面終止出售協議，並要求賣方收購其於目標有限合夥企業之全部股權及向買方退回已付代價款項及開發土地所產生之開支，另加按年利率15%累計之利息，其乃參照買方之貸款成本經公平磋商後釐定：

- (i) 買方未能收購目標公司之100%股權；
- (ii) 法院作出書面判決判定藍空建築擁有目標公司60%股權；

董事會函件

- (iii) 由於賣方或目標公司、或目標有限合夥企業或目標公司於出售完成前之任何事宜導致地塊遭法院查封（潮江商貿申請之查封（潮江商貿就目標公司對藍空建築結欠潮江商貿之未償還貸款提供之擔保申請之查封）除外）或目標公司失去土地使用權；
- (iv) 由於賣方或目標公司之訴訟、或目標有限合夥企業或目標公司於出售完成前之任何事宜導致訂約方未能於還款協議項下之指定時限內與指定委託貸款銀行完成授予該等地塊之按揭及取得相關證書（前提為賣方推薦之銀行須已獲得優先權）；及
- (v) 由於賣方或目標公司之訴訟、或目標有限合夥企業或目標公司於出售完成前之任何事宜導致買方未能達成有關出售協議目的之其他事項。

目標有限合夥企業、目標公司及本公司將於兩年內共同及個別地就賣方有關由買方單方面終止協議之責任承擔責任。

倘終止權於兩年期保證期間內獲行使，估計最高風險為全部代價之金額（人民幣35.891億元，相等於港幣40.057億元）及按年利率15%累計之利息，合共港幣52.975億元。本公司認為經參照買方之貸款成本釐定之年利率15%為合理，原因為上述終止事件由非買方控制之因素觸發。

倘發生上述終止事件，出售會否終止及出售將如何進行乃取決於賣方及買方之間之重新磋商。在買方於完成後終止出售協議之情況下，倘本公司向買方收購目標公司，本公司將遵守上市規則第14章項下之相關規定。

董事會函件

完成

根據出售協議之條款，於買方並無行使終止權之前提下，賣方須於(i)成功拍賣藍空建築持有之目標公司2.37%股權；或(ii)買方支付人民幣12億元後30天期間屆滿（以較早者為準）時，向買方移交於目標有限合夥企業及目標公司託管下持有之所有項目。於有關移交（預期將於二零一七年七月底之前）時，出售將被視作完成。

進行出售之理由及益處

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

考慮到中國物業市場之業務環境挑戰日益增加及前景不明朗，董事會認為出售將使本集團可按公允價值變現作為本集團物業組合一部分之於目標有限合夥企業及目標公司之投資、減輕其營運風險及更有效利用本集團之資源。

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

出售之財務影響及所得款項用途

於出售完成後，目標有限合夥企業將不再為本集團之附屬公司，而目標公司將不再為本公司之聯營公司。本公司將不再於目標有限合夥企業及目標公司擁有任何股權。

董事會函件

根據目標有限合夥企業於二零一六年九月三十日之未經審核資產淨值，預期本公司將變現未經審核出售收益約港幣9.02億元，其詳細計算方式載於下文：

	港幣千元
代價	
— 現金代價 (附註1)	1,626,073
— 保留代價 (附註2)	349,687
— 轉讓應收目標公司之款項 (附註3)	<u>(90,944)</u>
	<u>1,884,816</u>
目標有限合夥企業於二零一六年九月三十日之資產及負債之賬面值 (摘錄自本通函附錄二所載之未經審核財務資料)	453,771
收購目標公司產生之商譽	<u>153,456</u>
	<u>607,227</u>
交易成本—專業費用 (附註4)	<u>1,468</u>
就出售收益徵收之稅項 (附註5)	<u>374,113</u>
於二零一六年九月三十日之出售收益淨額	<u><u>902,008</u></u>

董事會函件

(附註1) 為應付賣方之現金代價人民幣1,400,000,000元(根據於二零一六年九月三十日(按通用者)當時之匯率人民幣1元兌港幣1.1615元計算,相等於港幣1,626,073,000元)。

(附註2) 保留代價指賣方將與買方按45%:55%基準分擔之代價餘額,其計算詳情載於下文。

人民幣

總代價	3,589,100,000 (i)
減: 已付賣方之現金代價	(1,400,000,000) (ii)
於目標有限合夥企業之注資	(470,000,000) (iii)
買方收購藍空建築持有之於目標公司之 注資金額之代價	(85,000,000) (iv)
藍空建築結欠之債務	(486,700,000) (v)
藍空建築結欠之建築債務	(600,000,000) (vi)
武漢藍空建築索償及其他調整	<u>- (vii)</u>
保留代價	547,400,000
分派百分比	55% (viii)
賣方有權收取之保留代價	<u><u>301,070,000</u></u>

(i) 根據出售協議,買方承擔之最高代價為人民幣3,589,100,000元。

(ii) 為應付賣方之現金代價人民幣1,400,000,000元。

董事會函件

- (iii) 目標有限合夥企業已自中誠信託籌措貸款人民幣450,000,000元，而目標公司之股權已就有關貸款作抵押。該金額指買方向目標有限合夥企業之注資金額人民幣470,000,000元，將用作償還予中誠信託，以解除向中誠信託抵押之於目標公司之股權。
- (iv) 為買方收購非控股股東藍空建築持有之於目標公司之注資金額之代價人民幣85,000,000元。
- (v) 為償付藍空建築結欠潮江商貿之債務人民幣486,700,000元，以解除於目標公司就自潮江商貿取得藍空建築之貸款向藍空建築提供擔保時已抵押之該等地塊。該等地塊已因貸款逾期而被潮江商貿查封。
- (vi) 已假設藍空建築結欠之建築債務金額為人民幣600,000,000元（根據藍空建築於賣方與藍空建築簽署項目協議當日作出之最高承諾計算）。建築債務之金額與先前中國地方政府授出該等地塊之土地使用權而向其承諾之回遷房之建築有關。倘建築債務之金額高於上述假設金額，則賣方有權收取之保留代價將會減少。
- (vii) 武漢藍空建築索償指藍空建築就目標公司60%股權之擁有權提出之潛在索償。

其他調整指並無於出售協議披露之目標有限合夥企業及目標公司之任何債務及義務之索償。

根據管理層之最佳估計，已假設概無武漢藍空建築索償及其他調整。倘武漢藍空建築索償及其他調整之金額高於假設金額，則賣方有權收取之保留代價將會減少，及出售一間附屬公司之未經審核收益亦將相應減少。於最壞情況下，賣方將收取之保留代價將減少至零，因此未經審核出售收益將為人民幣597,908,000元（根據於二零一六年九月三十日（按適用者）當時之匯率人民幣1元兌港幣1.1615元計算，相當於港幣694,459,000元）。

- (viii) 根據出售協議，買方將於出售完成後分派保留代價人民幣547,400,000元之55%（即人民幣301,070,000元（根據於二零一六年九月三十日（按適用者）當時之匯率人民幣1元兌港幣1.1615元計算，相等於港幣349,687,000元））予餘下集團。

董事會函件

(附註3) 應收目標公司之款項金額人民幣78,300,000元(根據於二零一六年九月三十日(按適用者)當時之匯率人民幣1元兌港幣1.1615元計算,相等於港幣90,944,000元)將轉讓予買方作為部分代價。

(附註4) 本集團估計於二零一六年九月三十日出售直接應佔之專業費用為港幣1,468,000元。

(附註5) 為就出售支出之企業所得稅。

誠如本通函附錄三所載,假設出售已於二零一六年九月三十日進行,本集團之業績將由期內虧損港幣7,290萬元提升至期內溢利港幣8.732億元。本集團之資產總值將由港幣180億元提升至港幣187億元,而本集團之負債總額將由港幣141億元減少至港幣139億元。代價港幣18.85億元較目標有限合夥企業之賬面淨值港幣4.54億元高出港幣14.31億元。

現時擬將所得款項淨額用作本集團之一般營運資金,以償還銀行借款及倘出現合適機會,將作本集團業務發展之用。

下表載列將動用所得款項償還之銀行借款之詳情:

到期日	貸方	金額 (人民幣百萬元)
二零一七年一月二十日	中航信託股份有限公司	150.0
二零一七年四月二十三日	廣發銀行	65.0
二零一七年八月五日	中航信託股份有限公司	350.0
二零一七年九月一日	上海浦東發展銀行股份有限公司	150.0
二零一七年九月十二日	深圳市領航拾壹號保理投資合夥 企業(有限合夥)	100.0
		<hr/> <hr/> 815.0

董事會函件

所得款項淨額之餘下結餘將用作本集團之一般營運資金或作業務發展之用，尤其是於天津及珠海之物業發展項目（其將於二零一七年年年底前開始）。除上述者外，於最後實際可行日期，本集團尚未物色到任何特定業務機會或就任何投資展開任何磋商。

上市規則之含義

根據上市規則第14章，訂立出售協議及出售構成本公司之非常重大出售。鑑於買方行使終止權並非由本公司酌情決定，根據上市規則第14.74條，根據出售協議授予終止權將按猶如其已獲行使而分類。買方行使終止權構成本公司之非常重大收購。因此，出售及授予終止權均須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將於二零一七年四月二十五日下午二時正假座香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1及SGM-2頁。

隨函附上於股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售（包括授出終止權）中擁有任何重大權益，或須於本公司股東特別大會上放棄投票以批准出售（包括授出終止權）。

批准出售（包括授出終止權）之決議案將於股東特別大會上以按股數表決方式進行。

董事會函件

推薦建議

董事認為，出售之條款乃公平合理，且出售（包括授出終止權）符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准出售（包括授出終止權）及其項下擬進行之交易之普通決議案。

進一步資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
沿海綠色家園有限公司
主席
江鳴
謹啟

二零一七年三月三十一日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一六年三月三十一日止兩個年度之財務資料披露於本公司截至二零一六年三月三十一日止兩個年度之年報內，所有資料均刊載於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.irasia.com/listco/hk/coastal>。本公司刊載於聯交所網站之年報之快速鏈接載列如下。並無就本集團截至二零一六年三月三十一日止兩個年度之經審核財務資料發出保留意見。

本公司截至二零一六年三月三十一日止兩個年度之年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0728/LTN20160728209_C.pdf

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0730/LTN20150730671_C.pdf

2. 債務

借款

於二零一七年二月二十八日（即本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有未償還借款約港幣4,455,353,000元，當中包括有抵押銀行借款約港幣422,802,000元、有抵押及有擔保銀行借款約港幣813,992,000元以及其他有抵押及有擔保借款約港幣3,218,559,000元。本集團之銀行信貸及其他借款質押資產（包括銀行存款、土地及樓宇、發展中物業、已竣工待售物業、其分別於一間及兩間與物業有關之附屬公司之30%及100%股權、本公司及其若干附屬公司之公司擔保、本集團於與物業有關之實體之12%股權及本集團於一間聯營公司之30%股權）作抵押。

或然負債

於二零一七年二月二十八日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供擔保涉及或然負債約港幣2,373,916,000元。

負責聲明

除上文所述或本通函所披露者外，於二零一七年二月二十八日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還之債務證券，或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何定期貸款（有抵押、無抵押、有擔保或無擔保），或屬借貸性質之任何其他借款或債務，包括銀行透支及承兌負債（一般商業票據除外）或承兌信貸或租購承擔（不論為已抵押或無抵押、有擔保或無擔保）、任何抵押或押記，或其他重大或然負債或擔保。

以外幣列賬之金額已按於二零一七年二月二十八日營業時間結束時當時之匯率兌換為港幣。董事並不知悉自二零一七年二月二十八日營業時間結束以來本集團之債項及或然負債有任何重大變動。

3. 營運資金

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

4. 重大不利變動

董事已確認，彼等並不知悉自二零一六年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日）以來本集團之財務或交易狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及營運前景

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團錄得收入約港幣786,483,000元（二零一五年：港幣2,141,477,000元）及產生虧損港幣123,285,000元（二零一五年：虧損港幣524,088,000元）。在本集團從事的各種業務活動中，物業發展為最大分部，約佔截至二零一六年三月三十一日止年度總收入的98.4%（二零一五年：99.0%）。收入減少主要由於將竣工及將交付予買方的物業數量較去年有所減少所致。截至二零一六年三月三十一日止年度的虧損減少主要由於年內出售經典建設有限公司的已確認收益及撥回過往年度土地增值稅超額撥備。鑑於本集團所面臨的環境充滿挑戰，董事會決定出售目標有限合夥企業及目標公司（其持有該等地塊之土地使用權）。餘下集團將主要從事物業發展、物業投資、項目管理服務及項目投資服務。

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

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

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

6. 餘下集團之管理層討論與分析

餘下集團截至二零一六年三月三十一日止三個年度及截至二零一六年九月三十日止六個月（「報告期間」）之管理層討論與分析載列如下。就本通函而言，有關餘下集團之財務資料源自本公司於報告期間之綜合財務報表。

A. 營運及財務回顧

(i) 截至二零一四年三月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，餘下集團錄得收入約港幣27.81億元較去年之港幣37.17億元減少約25%。年內物業銷售收入主要來自銷售大連鑾築項目第二期B1區、武漢賽洛城第六期A1區、北京賽洛城第四期A2區、武漢賽洛城第五期AB區，分別佔物業銷售收入總額約28%、26%、13%及7%。該減少乃主要由於中國物業市場發展不利導致該年度交付物業及確認為收入較少所致。餘下集團有總建築面積為245,000平方米的七個發展項目（二零一三年：總建築面積為304,000平方米的三個項目）乃於截至二零一四年三月三十一日止年度新竣工及交付。該年度除稅前溢利為港幣3,410萬元，較上年之港幣4.051億元減少約92%。除稅前溢利減少港幣3.710億元乃主要由於該年度交付及確認物業較少及交付物業取得的售價較低導致毛利減少港幣3.707億元所致。該年度本公司擁有人應佔溢利減少約31%至港幣6,490萬元。

市場及行業發展以及分部業績

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

物業發展

於回顧年度，來自物業發展分類之已確認銷售收入為港幣23.75億元，較上年港幣33.33億元減少約29%，較餘下集團同期交付之總建築面積減少23%至272,000平方米（二零一三年：355,000平方米）。物業發展分類錄得溢利約港幣1.60億元，較上年之溢利港幣5.76億元減少約72%。

物業投資

物業租金收入自上年港幣260萬元減少約21%至港幣200萬元。該年度物業投資錄得收益港幣110萬元，上年則虧損港幣2.565億元，此乃主要由於重估虧絀港幣3.131億元所致。

物業管理

於該年度，餘下集團之物業管理業務錄得溢利約港幣640萬元，上年溢利則為港幣900萬元。

物業管理及建設

來自項目管理及建設的收入由去年之港幣3.74億元增加約51%至港幣3.96億元。本年度之項目管理及建設分部錄得溢利港幣5,330萬元，而去年則為港幣5,700萬元。

毛利率

該年度之毛利率約為19%，較上年24%的毛利率為低。毛利率下降主要由於該年內竣工及交付予買家之物業售價較低所致。

財務資源及流動資金

於二零一四年三月三十一日，餘下集團之現金及銀行存款約為港幣26.88億元。於二零一四年三月三十一日，餘下集團之借款淨額（即附息銀行及其他借款減現金及銀行結餘及已質押銀行存款）約為港幣47.46億元。餘下集團之銀行借款須於1至4年內償還。餘下集團之流動資產淨值及總資產減流動負債分別約為港幣93.90億元及港幣101.91億元。餘下集團之流動比率為約230%及淨負債資本比率為96%。餘下集團之銀行借款分別按人民幣、港幣及美元計值，乃按固定利率或浮動利率基準作出安排。於二零一四年三月三十一日，餘下集團按固定利率計息之附息銀行及其他借款約為港幣39.25億元，而按浮動利率計息之借款約為港幣35.09億元。

外幣風險

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

資產抵押

於二零一四年三月三十一日，餘下集團若干銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：(i)若干土地及樓宇、銀行存款、發展中物業及已竣工待售物業，賬面總值約為港幣24.53億元；(ii)餘下集團於四間與物業有關之附屬公司之100%股權；(iii)本公司及其若干附屬公司之公司擔保；及(iv)應收餘下集團之聯營公司之款項，賬面值為港幣8,300萬元。

或然負債

於二零一四年三月三十一日，餘下集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供擔保約港幣35.46億元（二零一三年：港幣40.43億元）。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港幣1.95億元（二零一三年：港幣2.23億元）之擔保，而聯營公司已就此向餘下集團作出反擔保。

資本架構

於二零一四年三月三十一日，本公司之股本僅包括普通股。

僱員及薪酬政策

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

(ii) 截至二零一五年三月三十一日止年度**業務回顧**

截至二零一五年三月三十一日止財政年度，餘下集團錄得收入港幣21.67億元，較上年之港幣27.81億元減少約22%。年內物業銷售收入主要來自銷售武漢賽洛城第六期A2區、東莞麗水佳園第六期A區及重慶沿海賽洛城，分別佔物業銷售收入總額約31%、20%及19%。有關減少乃主要由於中國物業市場發展不利導致該年度交付及確認為收入物業較少所致。餘下集團僅有總建築面積為192,000平方米的三個發展項目（二零一四年：總建築面積為245,000平方米的七個項目）乃於截至二零一五年三月三十一日止年度新竣工及交付。該年度除稅前虧損為港幣4.118億元，而上年為除稅前溢利港幣3,410萬元。除稅前虧損乃主要由於(i)年內交付及確認之物業減少及交付物業之售價水平降低導致毛利減少港幣2.904億元；及(ii)就有關未來收購土地使用權按金之預期付款、按金及其他應收款項確認的減值虧損增加港幣1.749億元所致。本公司擁有人該年度應佔虧損為港幣5.077億元，相比上年之本公司擁有人該年度應佔溢利為港幣6,490萬元。

市場及行業發展以及分部業績

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

物業發展

於回顧年度，來自物業發展分類之已確認銷售收入為港幣21.21億元，較上年港幣23.75億元減少約11%，較餘下集團同期交付之總建築面積減少6%至255,000平方米（二零一四年：272,000平方米）。物業發展分類錄得虧損約港幣3.07億元，而上年則為溢利港幣1.60億元。

物業投資

物業租金收入自上年港幣200萬元增加約60%至港幣330萬元。該年度物業投資錄得溢利港幣220萬元，上年則錄得溢利港幣110萬元。

物業管理

於該年度，餘下集團之物業管理業務錄得溢利約港幣420萬元，上年溢利則為港幣640萬元。

物業管理及建設

來自項目管理及建設的收入由去年之港幣3.96億元減少約91%至港幣3,600萬元。本年度之項目管理及建設分部錄得溢利港幣1,330萬元，而去年則為溢利港幣5,330萬元。

毛利率

本年度之毛利率約為10%，較去年之毛利率19%為低。該減少主要由於年內竣工及交付予買家之物業售價較低所致。

財務資源及流動資金

於二零一五年三月三十一日，餘下集團之現金及銀行存款約為港幣23.90億元。於二零一五年三月三十一日，餘下集團之借款淨額（即附息銀行及其他借款減現金及銀行結餘及已質押銀行存款）約為港幣58.52億元。餘下集團之銀行借款須於1至4年內償還。餘下集團之流動資產淨值及總資產減流動負債分別約為港幣69.44億元及港幣77.29億元。餘下集團之流動比率為約175%及淨負債資本比率為132%。餘下集團之銀行借款分別按人民幣、港幣及美元計值，乃按固定利率或浮動利率基準作出安排。於二零一五年三月三十一日，餘下集團的按固定利率計息之附息銀行及其他借款約為港幣29.07億元，而按浮動利率計息之借款約為港幣53.35億元。

外幣風險

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

資產抵押

於二零一五年三月三十一日，餘下集團若干銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：(i)若干土地及樓宇、銀行存款、發展中物業及待售物業，賬面總值約為港幣33.48億元；(ii)餘下集團於四間與物業有關之附屬公司之100%股權；(iii)本公司及其若干附屬公司之公司擔保；及(iv)本公司若干全資附屬公司之全部已發行股本之股份抵押。

或然負債

於二零一五年三月三十一日，餘下集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供擔保約港幣25.41億元（二零一四年：港幣35.46億元）。餘下集團亦就授予一間聯營公司之銀行融資（該聯營公司已向餘下集團作出反擔保）向銀行作出擔保約港幣1.58億元（二零一四年：港幣1.95億元）。

資本架構

於二零一五年三月三十一日，本公司之股本僅包括普通股。

僱員及薪酬政策

餘下集團在中國及香港合共聘用約1,300名僱員。僱員薪酬依據僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業現行慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，餘下集團亦向僱員提供其他福利，包括強制性公積金、醫療保險、房屋津貼及購股權。

(iii) 截至二零一六年三月三十一日止年度**業務回顧**

截至二零一六年三月三十一日止財政年度，餘下集團錄得收入港幣7.86億元，較上年之港幣21.67億元減少約64%。年內物業銷售收入主要來自銷售東莞麗水佳園第六期A區、武漢賽洛城第五期B區、大連鑒築項目B2區及瀋陽賽洛城第四期，分別佔物業銷售收入總額約21%、20%、11%及10%。該減少乃主要由於中國物業市場發展不利導致該年度交付及確認為收入物業較少所致。餘下集團僅有總建築面積為30,000平方米的兩個發展項目（二零一五年：總建築面積為192,000平方米的三個項目）乃於截至二零一六年三月三十一日止年度新竣工及交付。該年度除稅前虧損為港幣5.503億元，而上年為港幣4.118億元。除稅前虧損乃主要由於(i)因發展中物業減值虧損港幣7,810萬元於銷售成本帳中扣除及交付物業之售價水平降低所導致的毛損率；及(ii)其他利息收入減少港幣1.366億元所致。本公司擁有人該年度應佔虧損為港幣1.088億元，上年為港幣5.077億元。

市場及行業發展以及分部業績

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

物業發展

於回顧年度，來自物業發展分類之已確認銷售收入為港幣7.74億元，較上年港幣21.21億元減少約64%，較餘下集團同期交付之總建築面積減少64%至91,000平方米（二零一五年：255,000平方米）。物業發展分類錄得虧損約港幣4.08億元，較上年之港幣3.07億元增加約33%。

物業投資

物業租金收入自上年港幣330萬元減少約64%至港幣120萬元乃由於上年末出售若干零售商舖。該年度物業投資錄得虧損港幣20萬元，上年則錄得溢利港幣220萬元。

物業管理

於該年度，餘下集團之物業管理業務錄得溢利約港幣410萬元，上年溢利則為港幣420萬元。

項目管理

項目管理收入自去年港幣1,060萬元減少約100%至港幣1.7萬元。有關減少乃由於年內項目管理業務之數量減少以及約港幣490萬元項目之管理收入記錄為遞延項目管理收入以待確認已竣工合約之價值。項目管理分類於年內錄得虧損約港幣1,480萬元，而去年則為虧損港幣70萬元。

毛損

餘下集團於截至二零一六年三月三十一日止年度產生虧損，而去年為溢利。虧損主要由於發展中物業減值虧損港幣7,810萬元於銷售成本帳中扣除及中國物業市場在過去兩年（於彼時完工並於年內交付之物業為預售）物業價格水平整體下降導致年內竣工及交付予買家之物業售價較低所致。

財務資源及流動資金

於二零一六年三月三十一日，餘下集團之現金及銀行存款約為港幣8.18億元。於二零一六年三月三十一日，餘下集團之借款淨額（即附息銀行及其他借款減現金及銀行結餘及已質押銀行存款）約為港幣62.59億元。餘下集團之銀行借款須於1至3年內償還。餘下集團之流動資產淨值及總資產減流動負債分別約為港幣66.93億元及港幣78.92億元。餘下集團之流動比率為約175%及淨負債資本比率為150%。餘下集團之銀行借款分別按人民幣、港幣及美元計值，乃按固定利率或浮動利率基準作出安排。於二零一六年三月三十一日，餘下集團按固定利率計息之附息銀行及其他借款約為29.91億元，而按浮動利率計息之借款約為港幣40.86億元。

外幣風險

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

資產抵押

於二零一六年三月三十一日，餘下集團若干銀行及其他借款乃以下列資產作抵押：(i)若干土地及樓宇、銀行存款、發展中物業及待售物業，賬面總值約為港幣25.65億元；(ii)餘下集團於三間與物業有關之附屬公司之100%股權；(iii)本公司及其若干附屬公司之公司擔保；及(iv)餘下集團之若干存款，賬面總值約為港幣1.97億元。

或然負債

於二零一六年三月三十一日，餘下集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供擔保約港幣29.76億元（二零一五年：港幣25.41億元）。

資本架構

於二零一六年三月三十一日，本公司之股本僅包括普通股。

僱員及薪酬政策

餘下集團在中國及香港合共聘用約900名僱員。僱員薪酬依據僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業現行慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，餘下集團亦向僱員提供其他福利，包括強制性公積金、醫療保險、房屋津貼及購股權。

(iv) 截至二零一六年九月三十日止六個月

業務回顧

截至二零一六年九月三十日止六個月，餘下集團錄得收入港幣7.82億元，較去年同期之港幣2.80億元增加約179%。期內物業銷售收入主要來自銷售武漢賽洛城第七期，佔物業銷售收入總額約95%。該增加乃主要由於期內交付物業及確認為收入較多所致。餘下集團有總建築面積為75,000平方米之一個發展項目（截至二零一五年九月三十日止六個月：無）乃於截至二零一六年九月三十日止六個月新竣工及交付。期內除稅前虧損為港幣4,520萬元，而去年同期則為港幣2.170億元。除稅前虧損乃主要由於期內交付及確認物業更多物業導致毛利增加港幣1.301億元所致。期內本公司擁有人應佔虧損港幣5,850萬元，而去年同期則為港幣1.908億元。

市場及行業發展以及分部業績

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

物業發展

於回顧期間，來自物業發展分部之已確認銷售收入為港幣7.67億元，較去年同期之港幣2.73億元增加約181%，較餘下集團同期交付之總建築面積增加216%至101,000平方米（截至二零一五年九月三十日止六個月：32,000平方米）。物業發展分部錄得溢利約港幣8,200萬元，而去年則虧損約港幣8,600萬元。

物業投資

物業租金收入自去年同期之港幣90萬元增加約189%至港幣260萬元。期內物業投資分部錄得溢利港幣190萬元，去年同期則錄得溢利港幣60萬元。

物業管理

於期內，餘下集團之物業管理業務錄得溢利約港幣340萬元，去年同期則為港幣280萬元。

項目管理

項目管理收入自去年同期港幣1.7萬元增加至港幣770萬元。有關增加乃主要由於確認項目管理收入，其中已竣工合約價值已於期內獲確認。項目管理分類於本期間錄得收益約港幣200萬元，而去年同期則為虧損港幣490萬元。

毛利率

期內之毛利率約為19%，較去年同期之毛利率6%為高。該增加主要由於期內竣工及交付予買家之物業售價較高所致。

財務資源及流動資金

於二零一六年九月三十日，餘下集團之現金及銀行存款約為港幣10.27億元。於二零一六年三月三十一日，餘下集團之借款淨額（即附息銀行及其他借款減現金及銀行結餘及已質押銀行存款）約為港幣21.52億元。餘下集團之銀行借款須於1至2年內償還。餘下集團之流動資產淨值及總資產減流動負債分別約為港幣29.82億元及港幣39.62億元。餘下集團之流動比率為約123%及淨負債資本比率為54%。餘下集團之銀行借款分別按人民幣、港幣及美元計值，乃按固定利率或浮動利率基準作出安排。於二零一六年九月三十日，餘下集團按固定利率計息之附息銀行及其他借款約為港幣21.17億元，而按浮動利率計息之借款約為港幣10.62億元。

外幣風險

餘下集團之營運所在地主要在中國，因此其大部份收入與支出均以人民幣計值。儘管近期貶值放緩，人民幣兌港幣及美元於過去幾年之匯率較為穩定，且餘下集團將不會受到匯率波動之過度影響，因為餘下集團所有重大資產（主要為物業發展項目）均位於中國境內，將為其帶來人民幣收入。除若干佔餘下集團借款總額少於10%之銀行及其他借款以美元或港幣計值外，餘下集團大部份負債均以人民幣計值。本集團並無使用任何衍生合約對沖其所面臨之貨幣風險。管理層通過監察外匯匯率之變動管理其外匯風險，並將於必要時考慮對沖重大外匯風險。

資產抵押

於二零一六年九月三十日，餘下集團若干銀行及其他借款乃以下列資產作抵押：(i)若干土地及樓宇、銀行存款、發展中物業及待售物業，賬面總值約為港幣42.60億元；(ii)餘下集團分別於一間及兩間與物業有關之附屬公司之30%及100%股權；(iii)本公司及其若干附屬公司之公司擔保；(iv)餘下集團之若干存款，賬面總值約為港幣1.16億元；及(v)餘下集團於與物業有關之實體之12%股權。

或然負債

於二零一六年九月三十日，餘下集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供擔保約港幣23.77億元（二零一六年三月三十一日：港幣29.76億元）。

資本架構

於二零一六年九月三十日，本公司之股本僅包括普通股。

僱員及薪酬政策

餘下集團在中國及香港合共聘用約430名僱員。僱員薪酬依據僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業現行慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，餘下集團亦向僱員提供其他福利，包括強制性公積金、醫療保險、房屋津貼及購股權等。

B. 未來重大投資或資本資產計劃

於最後實際可行日期，餘下集團並無重大投資或資本資產計劃。

C. 附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於報告期間附屬公司及聯營公司之重大收購及出售詳情如下：

1. 於二零一六年八月三日，沿海綠色家園發展（武漢）有限公司及上海沿海綠色家園置業有限公司（均為本公司之全資附屬公司）就按代價人民幣8.75億元（相等於港幣10.294億元）轉讓天津和諧家園房地產開發有限公司合共70%股權與買方訂立出售協議。於出售前，天津和諧家園房地產開發有限公司主要從事物業發展。本公司日期為二零一六年八月九日的公佈及日期為二零一六年九月三十日的通函的快速鏈接如下：

公佈：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0809/LTN20160809010_C.pdf

通函：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0930/LTN20160930020_C.pdf

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

公佈：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0120/LTN20160120866_C.pdf

通函：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0309/LTN20160309004_C.pdf

3. 二零一四年七月二十八日，本公司全資附屬公司上海沿海綠色家園置業有限公司就出售北京紫光沿海聯合投資有限公司25%之註冊股本與買方訂立買賣協議，總代價為人民幣95,000,000元（相當於約港幣118,750,000元），以現金償付。於出售前，北京紫光沿海聯合投資有限公司乃本集團持有25%之聯營公司，主要從事投資控股。出售所得款項用於本集團之一般營運資金。本公司日期為二零一四年七月二十八日之公佈之快速鏈接如下：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0728/LTN20140728911_C.pdf

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

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0718/LTN20140718689_C.pdf

下文載列目標有限合夥企業於二零一六年九月三十日以及二零一六年、二零一五年及二零一四年三月三十一日之未經審核財務狀況表，以及目標有限合夥企業截至二零一六年九月三十日止六個月及截至二零一六年三月三十一日止三個年度之未經審核損益及其他全面收入表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表及說明附註（「財務資料」）。財務資料包括目標公司已按權益法入賬之業績。

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

目標有限合夥企業之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行已獲委聘，以根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港審閱委聘準則第2400號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱本通函第II-2至II-15頁所載之目標有限合夥企業財務資料。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行的審核為小，故無法保證申報會計師可發現於審核中可能發現的所有重大事項。因此，申報會計師不發表審核意見。

根據審閱結果，申報會計師並無注意到有任何事項，使彼等相信目標有限合夥企業於相關年度之財務資料於所有重大方面未按照財務資料附註2所載編製基準編製。

未經審核損益及其他全面收入表

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止 六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
其他收入	5	19	73,231	35,654	34,969
行政費用	(7)	(47)	-	-	-
財務成本	-	-	(73,206)	(35,645)	(34,961)
應佔聯營公司之虧損	(53)	(652)	(14,456)	(583)	(14,416)
除稅前虧損	(55)	(680)	(14,431)	(574)	(14,408)
稅項	-	-	-	-	-
年內／期內虧損	<u>(55)</u>	<u>(680)</u>	<u>(14,431)</u>	<u>(574)</u>	<u>(14,408)</u>
其他全面收入(開支) 不會隨後被重新分類 為損益之項目 換算呈列貨幣所產生 匯兌差額	9,415	634	(25,546)	(18,303)	(15,396)
年內／期內全面收入 (開支)總額	<u>9,360</u>	<u>(46)</u>	<u>(39,977)</u>	<u>(18,877)</u>	<u>(29,804)</u>

未經審核財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於九月三十日
		二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產					
於聯營公司之權益	3	517,876	517,851	478,131	448,494
應收聯營公司款項		—	568,117	540,054	522,666
總非流動資產		<u>517,876</u>	<u>1,085,968</u>	<u>1,018,185</u>	<u>971,160</u>
流動資產					
現金及銀行結餘		5,732	5,712	5,447	5,280
流動負債					
其他應付款及應計負債		10	11	3	3
付息之其他借款		—	—	240,024	464,592
總流動負債		<u>10</u>	<u>11</u>	<u>240,027</u>	<u>464,595</u>
淨流動資產(負債)		<u>5,722</u>	<u>5,701</u>	<u>(234,580)</u>	<u>(459,315)</u>
總資產減流動負債		<u>523,598</u>	<u>1,091,669</u>	<u>783,605</u>	<u>511,845</u>
股本及儲備					
股本		512,566	512,566	512,566	512,566
儲備		11,032	10,986	(28,991)	(58,795)
權益總額		<u>523,598</u>	<u>523,552</u>	<u>483,575</u>	<u>453,771</u>
非流動負債					
付息之其他借款		—	568,117	300,030	58,074
權益總額及非流動負債		<u>523,598</u>	<u>1,091,669</u>	<u>783,605</u>	<u>511,845</u>

未經審核權益變動表

	股本 港幣千元	匯率 波動儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年四月一日	512,566	2,628	(956)	514,238
年內虧損	-	-	(55)	(55)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	9,415	-	9,415
年內全面收入(開支)總額	-	9,415	(55)	9,360
於二零一四年三月三十一日	512,566	12,043	(1,011)	523,598
年內虧損	-	-	(680)	(680)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	634	-	634
年內全面收入(開支)總額	-	634	(680)	(46)
於二零一五年三月三十一日	512,566	12,677	(1,691)	523,552
年內虧損	-	-	(14,431)	(14,431)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	(25,546)	-	(25,546)
年內全面開支總額	-	(25,546)	(14,431)	(39,977)
於二零一六年三月三十一日	512,566	(12,869)	(16,122)	483,575
期內虧損	-	-	(14,408)	(14,408)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	(15,396)	-	(15,396)

	股本 港幣千元	匯率 波動儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
期內全面開支總額	—	(15,396)	(14,408)	(29,804)
於二零一六年九月三十日	<u>512,566</u>	<u>(28,265)</u>	<u>(30,530)</u>	<u>453,771</u>
於二零一五年四月一日	512,566	12,677	(1,691)	523,552
期內虧損	—	—	(574)	(574)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	—	(18,303)	—	(18,303)
期內全面開支總額	—	(18,303)	(574)	(18,877)
於二零一五年九月三十日	<u>512,566</u>	<u>(5,626)</u>	<u>(2,265)</u>	<u>504,675</u>

未經審核現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止 六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
經營活動					
除稅前虧損	(55)	(680)	(14,431)	(574)	(14,408)
調整項目：					
應佔聯營公司之虧損	53	652	14,456	583	14,416
利息收入	(5)	(19)	(73,231)	(35,654)	(34,969)
財務成本	—	—	73,206	35,645	34,961
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
營運資金變動前之 營運現金流量	(7)	(47)	—	—	—
其他應付款及應計 負債增加(減少)	8	1	(7)	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
經營所得(所使用)之淨現金	1	(46)	(7)	—	—
投資活動					
向聯營公司作出之墊款	—	(568,117)	—	—	—
已收利息	5	19	25	9	8
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
投資活動所得(所使用)之淨現金	5	(568,098)	25	9	8
融資活動所得之現金					
新增其他借款	—	568,117	—	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等值增加(減少)淨額	6	(27)	18	9	8
年初/期初之現金及現金等值	5,623	5,732	5,712	5,712	5,447
匯率變動影響	103	7	(283)	(200)	(175)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
年末/期末之現金及現金等值	<u>5,732</u>	<u>5,712</u>	<u>5,447</u>	<u>5,521</u>	<u>5,280</u>

未經審核財務資料附註

1. 概況

於二零一六年十二月十六日，沿海綠色家園有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）與一名獨立第三方上海豐洲房地產開發有限公司（禹州地產股份有限公司（連同其附屬公司統稱「禹州集團」）之附屬公司）訂立出售協議（「出售協議」），據此，

- (i) 本集團現時持有昆山富智鼎鑫股權投資企業（有限合夥）（「目標有限合夥企業」，其持有武漢藍空房地產開發有限公司（「目標公司」）之40%股權）之99.47%股權。根據出售協議，本集團將根據目標有限合夥企業所持有土地之實際權益並參考非控股股東吳慶斌先生於目標有限合夥企業之股權，向非控股股東吳慶斌先生進一步收購目標有限合夥企業之0.53%股權。因此，本集團將於上述交易後擁有目標有限合夥企業之100%股權；及
- (ii) 本集團將於上述出售交易完成後向禹州集團出售目標有限合夥企業之100%股權。

根據出售協議，禹州集團有權終止出售協議，並要求餘下集團收購其於目標有限合夥企業之全部股權及向禹州集團退回已付代價款項及開發土地所產生之開支，另加按年利率15%累計之利息。假設禹州集團將不會行使其終止權。倘禹州集團行使其終止權，出售將無法完成。

2. 未經審核財務資料之編製基準

目標有限合夥企業於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度各年以及截至二零一六年九月三十日止六個月之財務資料（「財務資料」）已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製，僅供載入本公司刊發之通函（內容有關建議出售目標有限合夥企業（其持有目標公司之全部股權））。

財務資料並未載列足夠資料以構成香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第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。

財務資料中載列之金額已確認並根據本公司及其附屬公司於編製截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度各年以及截至二零一六年九月三十日止六個月之綜合財務報表所採納之相關會計政策計量，並符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。

財務資料已按持續經營基準編製，原因為本公司已同意向目標有限合夥企業提供充足資金以於其負債到期時應付有關負債。

3. 於聯營公司之權益

該金額指本集團於目標公司（其從事物業開發）之40%權益。

與目標公司有關之財務資料概要載於下文。目標公司之財務資料概要乃根據香港財務報告準則編製。

(a) 未經審核損益及其他全面收入表

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
其他收入	-	4	2	-	-
行政費用	(132)	(1,635)	(4,011)	(1,457)	(1,080)
財務成本	-	-	(32,132)	-	(34,961)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(32,132)</u>	<u>-</u>	<u>(34,961)</u>
除稅前虧損	(132)	(1,631)	(36,141)	(1,457)	(36,041)
稅項	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年內／期內虧損	<u>(132)</u>	<u>(1,631)</u>	<u>(36,141)</u>	<u>(1,457)</u>	<u>(36,041)</u>
其他全面收入(開支) 不會隨後被重新分類 為損益之項目					
換算呈列貨幣所產生之匯兌差額	9,194	530	(20,807)	(15,348)	(11,810)
	<u>9,194</u>	<u>530</u>	<u>(20,807)</u>	<u>(15,348)</u>	<u>(11,810)</u>
年內／期內全面收入(開支)總額	<u>9,062</u>	<u>(1,101)</u>	<u>(56,948)</u>	<u>(16,805)</u>	<u>(47,851)</u>

(b) 未經審核財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於九月三十日
		二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備		323	273	174	127
應收藍空建築之款項	e	200,855	288,466	274,523	265,393
總非流動資產		201,178	288,739	274,697	265,520
流動資產					
發展中物業	f	528,849	663,949	681,384	659,446
其他應收款		8,100	8,670	4,050	3,958
現金及銀行結餘		709,125	50,984	58	72
總流動資產		1,246,074	723,603	685,492	663,476
流動負債					
其他應付款及應計負債		137	562	990	1,875
結欠本公司之附屬公司款項	g	378,286	6,412	38,842	72,003
結欠目標有限合夥企業款項	h	–	–	240,024	464,592
總流動負債		378,423	6,974	279,856	538,470
淨流動資產		867,651	716,629	405,636	125,006
總資產減流動負債		1,068,829	1,005,368	680,333	390,526
股本及儲備					
股本		516,981	516,981	516,981	516,981
儲備		(78,629)	(79,730)	(136,678)	(184,529)
權益總額		438,352	437,251	380,303	332,452
非流動負債					
附息之銀行及其他借款		630,477	–	–	–
結欠目標有限合夥企業款項	h	–	568,117	300,030	58,074
總非流動負債		630,477	568,117	300,030	58,074
權益總額及非流動負債		1,068,829	1,005,368	680,333	390,526

(c) 未經審核權益變動表

	股本 港幣千元	匯率 波動儲備 港幣千元	視作向 股東注資 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年四月一日	516,981	3,521	-	(18,321)	502,181
年內虧損	-	-	-	(132)	(132)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	9,194	-	-	9,194
年內全面收入(開支)總額	-	9,194	-	(132)	9,062
視作向股東注資	-	-	(72,891)	-	(72,891)
於二零一四年三月三十一日	516,981	12,715	(72,891)	(18,453)	438,352
年內虧損	-	-	-	(1,631)	(1,631)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	530	-	-	530
年內全面收入(開支)總額	-	530	-	(1,631)	(1,101)
於二零一五年三月三十一日	516,981	13,245	(72,891)	(20,084)	437,251

	股本 港幣千元	匯率 波動儲備 港幣千元	視作向 股東注資 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
年內虧損	-	-	-	(36,141)	(36,141)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	(20,807)	-	-	(20,807)
年內全面開支總額	-	(20,807)	-	(36,141)	(56,948)
於二零一六年三月三十一日	516,981	(7,562)	(72,891)	(56,225)	380,303
期內虧損	-	-	-	(36,041)	(36,041)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	(11,810)	-	-	(11,810)
期內全面開支總額	-	(11,810)	-	(36,041)	(47,851)
於二零一六年九月三十日	516,981	(19,372)	(72,891)	(92,266)	332,452
於二零一五年四月一日	516,981	13,245	(72,891)	(20,084)	437,251
期內虧損	-	-	-	(1,457)	(1,457)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	(15,348)	-	-	(15,348)
期內全面開支總額	-	(15,348)	-	(1,457)	(16,805)
於二零一五年九月三十日	516,981	(2,103)	(72,891)	(21,541)	420,446

(d) 未經審核現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
經營活動					
除稅前虧損	(132)	(1,631)	(36,141)	(1,457)	(36,041)
調整項目：					
財務成本	-	-	32,132	-	34,961
利息收入	-	(4)	(2)	-	-
折舊	45	70	72	37	42
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
營運資金變動前之					
營運現金流量	(87)	(1,565)	(3,939)	(1,420)	(1,038)
其他應收款(增加)減少	(8,100)	(561)	4,193	4,238	(39)
發展中物業增加	(20,667)	(43,138)	(13,013)	(12,848)	-
其他應付款及應計負債 (減少)增加	(103)	425	455	171	917
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
經營所使用之淨現金	(28,957)	(44,839)	(12,304)	(9,859)	(160)
已收利息	-	4	2	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
經營活動所使用之 淨現金	<u>(28,957)</u>	<u>(44,835)</u>	<u>(12,302)</u>	<u>(9,859)</u>	<u>(160)</u>
投資活動					
購買物業、廠房及設備	-	(61)	-	-	-
向藍空建築作出之墊款	(157,193)	(87,367)	(641)	(641)	-
藍空建築之還款	-	-	335	-	292
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
投資活動(所用)所得之淨現金	<u>(157,193)</u>	<u>(87,428)</u>	<u>(306)</u>	<u>(641)</u>	<u>292</u>

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
融資活動					
新增銀行及其他借款	630,477	-	-	-	-
償還銀行及其他借款	(63,048)	(631,241)	-	-	-
來自本公司附屬公司之墊款	378,286	-	34,934	-	34,845
償還本公司附屬公司之款項	-	(372,333)	(2,187)	(2,187)	-
來自目標有限合夥企業之墊款	-	568,117	-	-	-
已付利息	(50,559)	(91,321)	(69,351)	(35,645)	(34,961)
融資活動所得(所使用)之 淨現金	895,156	(526,778)	(36,604)	(37,832)	(116)
現金及現金等值增加 (減少)淨額	709,006	(659,041)	(49,212)	(48,332)	16
年初/期初之現金及現金等值	82	709,125	50,984	50,984	58
匯率變動影響	37	900	(1,714)	(1,738)	(2)
年末/期末之現金及現金等值	709,125	50,984	58	914	72

(e) 應收藍空建築款項

該款項為非貿易、無抵押及免息。預期該款項預計不會於相關報告期末後十二個月內償還，因此屬非流動性質。

(f) 發展中物業

目標公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日之發展中物業已抵押以擔保藍空建築之借款。

(g) 應付本公司附屬公司款項

該款項指應付沿海綠色家園發展(武漢)有限公司之款項。該款項為非貿易、無抵押、免息及須按要求償還。

(h) 應付目標有限合夥企業款項

該款項為非貿易、無抵押及按年利率13%計息。該款項須分三批分別於二零一六年十二月、二零一七年六月及二零一七年十二月償還人民幣200,000,000元、人民幣200,000,000元及人民幣50,000,000元。

- A. 以下為本公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就載入本通函而編製之報告全文。

Deloitte.

德勤

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發表之核證報告

致沿海綠色家園有限公司列位董事

吾等已完成核證工作以對沿海綠色家園有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之備考財務資料作出報告,僅供說明用途。備考財務資料包括載於 貴公司於二零一七年三月三十一日刊發之通函(「通函」)第III-4至III-17頁之於二零一六年九月三十日之未經審核備考財務狀況表、截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核備考損益及其他全面收入表、截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核備考現金流量表及相關附註。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於通函第III-11至III-17頁。

董事已編製未經審核備考財務資料以說明建議出售昆山富智鼎鑫股權投資企業(有限合夥)之100%股權(「出售」)對 貴集團於二零一六年九月三十日之財務狀況及其於截至二零一六年九月三十日止六個月之財務表現及現金流量的影響,猶如出售已分別於二零一六年九月三十日及二零一六年四月一日進行。作為此程序的一部分,有關 貴集團之財務狀況、財務表現及現金流量的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一六年九月三十日止六個月(並無就該期間刊發核數師報告或審閱結論)的財務報表。

董事對未經審核備考財務資料的責任

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

吾等的獨立性及質量控制

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

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

申報會計師的責任

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

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

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

將未經審核備考財務資料載入投資通函，僅旨在說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事項於選定以作說明的較早日期已發生或交易於該日期已進行。因此，吾等並不保證於二零一六年九月三十日或二零一六年四月一日的有關事項或交易的實際結果與所呈列者相同。

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

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

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

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年三月三十一日

B. 餘下集團未經審核備考財務資料**緒言****編製餘下集團未經審核備考財務資料之基準**

於二零一六年十二月十六日，沿海綠色家園有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）與一名獨立第三方上海豐洲房地產開發有限公司（禹州地產股份有限公司（連同其附屬公司統稱「禹州集團」）之附屬公司）訂立出售協議（「出售協議」），據此：

- (i) 本集團現時持有昆山富智鼎鑫股權投資企業（有限合夥）（「目標有限合夥企業」，其持有武漢藍空房地產開發有限公司（「目標公司」）之40%股權）之99.47%股權。根據出售協議，本集團將根據昆山富智鼎鑫股權投資企業（有限合夥）（「目標有限合夥企業」）所持有土地之實際權益並參考非控股股東吳慶斌先生於目標有限合夥企業之股權，向非控股股東吳慶斌先生進一步收購目標有限合夥企業之0.53%股權。因此，本集團將於上述交易後擁有目標有限合夥企業之100%股權；及
- (ii) 本集團將於上述出售交易完成後向禹州集團出售目標有限合夥企業之100%股權。

根據出售協議，禹州集團有權終止出售協議，並要求餘下集團收購其於目標有限合夥企業之全部股權及向禹州集團退回已付代價款項及開發土地所產生之開支，另加按年利率15%累計之利息。就編製本未經審核備考財務資料而言，已假設禹州集團將不會行使其終止權。倘禹州集團行使其終止權，出售將無法完成。

以下為沿海綠色家園有限公司及其附屬公司（不包括昆山富智鼎鑫股權投資企業（有限合夥））（稱為「餘下集團」）之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表（「未經審核備考財務資料」），猶如出售目標有限合夥企業（其持有目標公司之40%股權）之100%股權（「出售」）已於二零一六年九月三十日（就未經審核備考綜合財務狀況表而言）及二零一六年四月一日（就未經審核備考綜合損益及其他全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表而言）完成。

餘下集團之未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一六年中期報告」）中披露的本集團截至二零一六年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表以及通函其他部份載列的其他財務資料一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一六年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自二零一六年中期報告）編製，並已作出直接因進行出售事項而須作出且有事實支持之備考調整，猶如出售已於二零一六年九月三十日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表乃分別根據本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合損益及其他全面收入表及未經審核簡明綜合現金流量表（摘錄自二零一六年中期報告）編製，並已作出直接因進行出售事項而必須作出且有事實支持之備考調整，猶如出售已於二零一六年四月一日完成。

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段編製以說明有關出售的可能結果。其僅供說明用途而編製，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映出售完成後本集團於二零一六年九月三十日或任何未來期間之財務狀況，或出售完成後本集團截至二零一六年九月三十日止期間或任何未來期間之財務表現及現金流量。

未經審核備考綜合財務狀況表

於二零一六年九月三十日

	本集團於 二零一六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 附註(a)	港幣千元 附註(b)	備考調整 港幣千元 附註(d)	港幣千元 附註(e)	餘下集團於 二零一六年 九月三十日 港幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	237,393				237,393
投資物業	212,191				212,191
預付租賃土地款	47,940				47,940
於聯營公司之權益	702,702	(448,494)		(153,456)	100,752
於合營企業之權益	360,265				360,265
應收聯營公司及合營企業款項	226,292	(58,074)			168,218
可供出售投資	164,638				164,638
總非流動資產	1,951,421				1,291,397
流動資產					
發展中物業	4,307,944				4,307,944
已竣工之待售物業	1,236,563				1,236,563
預付款、按金及其他應收款	2,830,540				2,830,540
應收聯營公司及合營企業款項	992,701	(464,592)		(90,944)	437,165
預付稅項	104,614				104,614
附抵押銀行存款	271,627				271,627
現金及銀行結餘	760,588	(5,280)	(32,521)	1,974,292	2,697,079
分類為持作待售之資產	10,504,577				11,885,532
	5,529,119				5,529,119
總流動資產	16,033,696				17,414,651

	本集團於 二零一六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 附註(a)	港幣千元 附註(b)	備考調整 港幣千元 附註(d)	港幣千元 附註(e)	餘下集團於 二零一六年 九月三十日 港幣千元
流動負債					
應付賬款及應付票據	532,307				532,307
已收物業預售按金	1,469,904				1,469,904
其他應付款及應計負債	3,889,727	(3)			3,889,724
結欠本公司主要股東款項	12,100				12,100
應付稅項	351,479			374,113	725,592
附息之銀行及其他借款	3,353,505	(464,592)			2,888,913
	9,609,022				9,518,540
分類為持作待售之負債	3,902,336				3,902,336
總流動負債	13,511,358				13,420,876
淨流動資產	2,522,338				3,993,775
總資產減流動負債	4,473,759				5,285,172
股本及儲備					
股本	418,587				418,587
儲備	3,480,598		(32,521)	902,008	4,350,085
本公司擁有人應佔權益	3,899,185				4,768,672
非控股權益	905				905
權益總額	3,900,090				4,769,577
非流動負債					
附息之銀行及其他借款	348,444	(58,074)			290,370
遞延稅項負債	225,225				225,225
總非流動負債	573,669				515,595
	4,473,759				5,285,172

未經審核備考損益及其他全面收入表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	本集團截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元 附註(a)	港幣千元 附註(c)	備考調整 港幣千元 附註(f)	港幣千元 附註(h)	餘下集團 截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 港幣千元
收入	782,286				782,286
銷售成本	(636,298)				(636,298)
毛利	145,988				145,988
其他收入及收益(虧損)	12,609	(34,969)			(22,360)
市場推廣及銷售開支	(26,561)				(26,561)
行政費用	(73,850)				(73,850)
其他開支	(3,538)				(3,538)
財務成本	(104,917)	34,961			(69,956)
應佔聯營公司溢利	446	14,416			14,862
應佔合營企業之虧損	(9,780)				(9,780)
出售一間附屬公司之收益淨額	—		1,318,183		1,318,183
除稅前(虧損)溢利	(59,603)				1,272,988
稅項	(13,269)		(386,559)		(399,828)
期內(虧損)溢利	(72,872)				873,160
其他全面開支 不會被重新分類 為損益之項目 換算呈列貨幣所產生匯兌差額	(163,167)	15,396		(29,616)	(177,387)
期內全面(開支)收入總額	(236,039)				695,773
以下各項應佔期內(虧損)溢利：					
本公司擁有人	(72,866)	14,408	931,624		873,166
非控股權益	(6)				(6)
	(72,872)				873,160
以下各項應佔全面(開支)					
收入總額：					
本公司擁有人	(234,830)	29,804	931,624	(29,616)	696,982
非控股權益	(1,209)				(1,209)
	(236,039)				695,773

未經審核備考簡明綜合現金流量表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	本集團		備考調整	餘下集團	
	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元 附註(a)	港幣千元 附註(c)		港幣千元 附註(g)	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 港幣千元
經營活動所得之淨現金					
發展中物業增加	(631,009)				(631,009)
已竣工之待售物業減少	622,152				622,152
應收賬款減少	9,128				9,128
預付款、按金及其他應收款增加	(125,861)				(125,861)
已收物業預售按金增加	278,218				278,218
應付賬款及應付票據增加	200,589				200,589
其他應付款及應計負債增加	386,069				386,069
已付稅項	(29,624)				(29,624)
其他營運現金流量	51,260	(8)			51,252
	<u>760,922</u>				<u>760,914</u>
投資活動所得之淨現金					
購置物業、廠房及設備	(1,311)				(1,311)
聯營公司及合營企業還款	23,133				23,133
出售一間附屬公司之所得款	-		2,041,489 (1,468)		2,040,021
附抵押銀行存款減少	118,388				118,388
出售物業、廠房及設備之所得款	290				290
受限制銀行存款增加	(57,365)				(57,365)
	<u>83,135</u>				<u>2,123,156</u>

	本集團	備考調整		餘下集團
	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元 附註(a)	港幣千元 附註(c)	港幣千元 附註(g)	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 港幣千元
融資活動所使用之淨現金				
新增銀行及其他借款	871,110			871,110
銀行及其他借款之還款	(980,889)			(980,889)
已付利息	(370,384)			(370,384)
其他融資現金流量	4,152			4,152
收購附屬公司之額外權益	—		(33,603)	(33,603)
	<u>(476,011)</u>			<u>(509,614)</u>
現金及現金等值增加淨額	368,046			2,374,456
期初之現金及現金等值	249,920	(5,447)		244,473
匯率變動影響	(38,757)	175		(38,582)
期末之現金及現金等值	<u>579,209</u>			<u>2,580,347</u>
現金及現金等值結餘之分析				
現金及銀行結餘	760,588			2,761,726
減：受限制銀行結餘	(240,980)			(240,980)
期末之現金及現金等值	519,608			2,520,746
計入分類為持作銷售資產之現金及銀行結餘	59,601			59,601
	<u>579,209</u>			<u>2,580,347</u>

附註：

- (a) 本集團於二零一六年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表、截至二零一六年九月三十日止六個月期間之未經審核簡明綜合損益及其他全面收入表及未經審核簡明綜合現金流量表乃摘錄自二零一六年中期報告。
- (b) 調整反映取消綜合入賬目標有限合夥企業於二零一六年九月三十日之資產及負債，猶如出售已於二零一六年九月三十日完成。目標有限合夥企業之財務資料摘錄自本通函附錄二所載其截至二零一六年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核財務資料（「未經審核財務資料」）。
- (c) 調整反映取消綜合入賬目標有限合夥企業於截至二零一六年九月三十日止六個月之財務表現，猶如出售已於二零一六年四月一日完成。目標有限合夥企業之財務資料摘錄自本通函附錄二所載之未經審核綜合財務資料。
- (d) 調整反映以代價人民幣28,000,000元（相等於港幣32,521,000元）向非控股權益收購目標有限合夥企業之0.53%股權（「非控股權益收購」），猶如非控股權益收購已於二零一六年九月三十日完成。
- (e) 調整反映出售之備考收益（假設出售已於二零一六年九月三十日進行）。

港幣千元

代價

－現金代價（附註1）	1,626,073
－保留代價（附註2）	349,687
－轉讓應收目標公司之款項（附註3）	(90,944)

1,884,816

目標有限合夥企業於二零一六年九月三十日之資產及負債之賬面值
（摘錄自本通函附錄二所載之未經審核財務資料）

453,771

收購目標公司產生之商譽

153,456

607,227

交易成本－專業費用（附註4）

1,468

就出售收益徵收之稅項（附註5）

374,113

於二零一六年九月三十日之出售收益淨額

902,008

(附註1) 為應付餘下集團之現金代價人民幣1,400,000,000元(根據於二零一六年九月三十日當時之匯率人民幣1元兌港幣1.1615元計算,相等於港幣1,626,073,000元)。

(附註2) 保留代價指餘下集團將與禹州集團按45%:55%基準分擔之代價餘額,其計算詳情載於下文。

		人民幣
	總代價	3,589,100,000 (i)
減:	已付餘下集團之現金代價	(1,400,000,000) (ii)
	於目標有限合夥企業之注資	(470,000,000) (iii)
	禹州集團收購武漢藍空房地產開發建築有限公司 (「藍空建築」)持有之於目標公司之 注資金額之代價	(85,000,000) (iv)
	藍空建築結欠之債務	(486,700,000) (v)
	藍空建築結欠之建築債務	(600,000,000) (vi)
	武漢藍空建築索償及其他索償	- (vii)
	保留代價	547,400,000
	分派百分比	55% (viii)
	餘下集團有權收取之保留代價	301,070,000

(i) 根據出售協議,禹州集團承擔之最高代價為人民幣3,589,100,000元。

(ii) 為應付餘下集團之現金代價人民幣1,400,000,000元。

(iii) 目標有限合夥企業已自中誠信託有限責任公司(「中誠信託」)籌措貸款人民幣450,000,000元,而目標公司之股權已就有關貸款作抵押。該金額指禹州集團向目標有限合夥企業之注資金額人民幣470,000,000元,將用作償還予中誠信託,以解除向中誠信託抵押之於目標公司之股權。

- (iv) 為禹州集團收購非控股股東藍空建築持有之於目標公司之注資金額之代價人民幣85,000,000元。
- (v) 為償付藍空建築結欠武漢潮江商貿發展有限公司(「潮江商貿」)之債務人民幣486,700,000元,以解除於目標公司就自潮江商貿取得藍空建築之貸款向藍空建築提供擔保時已抵押之土地。上述土地已因貸款逾期而被潮江商貿查封。
- (vi) 就編製本未經審核備考財務資料而言,已假設藍空建築結欠之建築債務金額為人民幣600,000,000元(根據藍空建築於餘下集團與藍空建築簽署合作協議當日作出之最高承諾計算)。建築債務之金額與先前中國地方政府授出目標公司持有之地塊之土地使用權而向其承諾之回遷房之建築有關。倘建築債務之金額高於上述假設金額,則餘下集團有權收取之保留代價將會減少。
- (vii) 武漢藍空建築索償指藍空建築就目標公司60%股權之擁有權提出之潛在索償。

其他索償指並無於出售協議披露之目標有限合夥企業及目標公司之任何債務及義務之索償。

就編製本未經審核備考財務資料而言,根據管理層之最佳估計,已假設概無武漢藍空建築索償及其他索償。倘武漢藍空建築索償及其他索償之金額高於假設金額,則餘下集團有權收取之保留代價將會減少,及出售一間附屬公司之備考收益亦將相應減少。於最壞情況下,餘下集團將收取之保留代價將減少至零,因此出售收益將為人民幣597,908,000元(根據於二零一六年九月三十日(按適用者)當時之匯率人民幣1元兌港幣1.1615元計算,相當於港幣694,459,000元)。

- (viii) 根據出售協議,買方將於出售完成後分派保留代價人民幣547,400,000元之55%(即人民幣301,070,000元(根據於二零一六年九月三十日(按適用者)當時之匯率人民幣1元兌港幣1.1615元計算,相等於港幣349,687,000元))予餘下集團。

(附註3) 應收目標公司之款項金額人民幣78,300,000元(根據於二零一六年九月三十日(按適用者)當時之匯率人民幣1元兌港幣1.1615元計算,相等於港幣90,944,000元)將轉讓予禹州集團作為部分代價。

(附註4) 本集團估計於二零一六年九月三十日出售直接應佔之專業費用為港幣1,468,000元。

(附註5) 為就出售支出之企業所得稅。

(f) 調整反映出售之備考收益(假設出售已於二零一六年四月一日進行)。

	港幣千元
代價	
— 現金代價 (附註6)	1,680,168
— 保留代價 (附註7)	361,321
— 轉讓應收目標公司之款項 (附註8)	(93,969)
	<u>1,947,520</u>
目標有限合夥企業於二零一六年四月一日之資產及負債之賬面值(摘錄自本通函附錄二所載之未經審核財務資料)	483,575
自收購目標公司產生之商譽	<u>144,294</u>
	<u>627,869</u>
交易成本—專業費用 (附註9)	<u>1,468</u>
就出售徵收之稅項 (附註10)	<u>386,559</u>
於二零一六年四月一日之出售收益淨額	<u><u>931,624</u></u>

(附註6) 為應付餘下集團之現金代價人民幣1,400,000,000元(根據於二零一六年四月一日(按適用者)當時之匯率人民幣1元兌港幣1.2001元計算,相等於港幣1,680,168,000元)。

(附註7) 保留代價指餘下集團與禹州集團將按45%:55%比例分佔之代價餘額,其計算詳情載列如下。

	人民幣
總代價	3,589,100,000 (i)
減: 已付餘下集團之現金代價	(1,400,000,000) (ii)
於目標有限合夥企業之注資	(470,000,000) (iii)
禹州集團收購藍空建築持有之	
於目標公司之注資金額之代價	(85,000,000) (iv)
藍空建築結欠之債務	(486,700,000) (v)
藍空建築結欠之建築債務	(600,000,000) (vi)
武漢藍空建築索償及其他索償	(vii)
	547,400,000
保留代價	547,400,000
分派百分比	55% (viii)
餘下集團有權收取之保留代價	301,070,000 (viii)

- (i) 根據出售協議,禹州集團承擔之最高代價為人民幣3,589,100,000元。
- (ii) 為應付餘下集團之現金代價人民幣1,400,000,000元。
- (iii) 目標有限合夥企業已自中誠信託籌措貸款人民幣450,000,000元,而目標公司之股權已就貸款作抵押。禹州集團向目標有限合夥企業之注資金額人民幣470,000,000元將用作償還予中誠信託,以解除向中誠信託抵押之於目標公司之股權。
- (iv) 為禹州集團收購非控股股東藍空建築持有之於目標公司之注資金額之代價人民幣85,000,000元。
- (v) 為償付藍空建築結欠潮江商貿之債務人民幣486,700,000元,以解除於目標公司就自潮江商貿取得之藍空建築貸款向藍空建築提供擔保時已抵押之土地。上述土地已因貸款逾期而被潮江商貿查封。

(vi) 就編製本未經審核備考財務資料而言，已假設藍空建築結欠之建築債務之金額為人民幣600,000,000元（根據藍空建築於餘下集團與藍空建築簽署合作協議當日作出之最高承諾計算）。建築債務之金額與先前中國地方政府授出目標公司持有之地塊之土地使用權而向其承諾之回遷房之建築有關。倘建築債務之金額低於上述假設金額，則餘下集團有權收取之保留代價將會增加。

(vii) 武漢藍空建築索償指藍空建築就目標公司60%股權之擁有權提出之潛在索償。

其他索償指並無於出售協議披露之目標有限合夥企業及目標公司之任何債務及義務之索償。

就編製本未經審核備考財務資料而言，根據管理層之最佳估計，假設概無武漢藍空建築索償及其他索償。倘武漢藍空建築索償及其他索償之金額高於假設金額，則餘下集團有權收取之保留代價將會減少，及出售一間附屬公司之備考收益亦將相應減少。於最壞情況下，餘下集團收取之保留代價將減少至零，因此出售收益將為人民幣597,674,000元（根據於二零一六年四月一日（按適用者）當時之匯率人民幣1元兌港幣1.2001元計算，相當於港幣717,280,000元）。

(viii) 根據出售協議，買方將於出售完成後分派保留代價人民幣547,400,000元之55%（即人民幣301,070,000元（根據於二零一六年四月一日（按適用者）當時之匯率人民幣1元兌港幣1.2001元計算，相等於港幣380,096,000元））予餘下集團。

(附註8) 應收目標公司之款項金額人民幣78,300,000元（根據於二零一六年四月一日（按適用者）當時之匯率人民幣1元兌港幣1.2001元計算，相等於港幣98,852,000元）將轉讓予禹州集團作為部分代價。

(附註9) 本集團估計於二零一六年四月一日出售直接應佔之專業費用為港幣1,468,000元。

(附註10) 為就出售支出之企業所得稅。

- (g) 調整反映出售產生之現金流入（包括現金代價及保留代價）港幣1,701,070,000元及（根據於二零一六年四月一日（按適用者）當時之匯率人民幣1元兌港幣1.2001元計算，相當於港幣2,041,489,000元）及扣減有關出售之專業費用款項港幣1,468,000元，以及非控股權益收購產生之現金流出（包括就收購目標有限合夥企業之額外股權所支付之代價）港幣28,000,000元（根據於二零一六年四月一日（按適用者）當時之匯率人民幣1元兌港幣1.2001元計算，相當於港幣33,603,000元）。
- (h) 調整反映根據香港會計準則第21號「外幣匯率變動的影響」之規定將附註(e)之備考調整由人民幣（目標有限合夥企業之功能貨幣）換算為港幣（本集團之呈報貨幣）之匯兌差額港幣29,616,000元。
- (i) 預期第(c)、(e)、(f)、(g)及(h)項備考調整將不會對餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表以及未經審核備考綜合現金流量表造成持續影響。
- (j) 概無作出其他調整以反映本集團及目標有限合夥企業於二零一六年九月三十日後訂立之任何貿易業績或其他交易。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司為載入本通函而編製之函件全文及估值證書，當中載列其對本集團即將出售之物業權益於二零一七年一月三十一日之價值所提供意見。



香港
中環
康樂廣場一號
怡和大廈
十六樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下之指示，對沿海綠色家園有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）將於中華人民共和國（「中國」）出售之物業權益進行估值（詳情載於估值證書）。吾等確認已視察有關物業、作出相關查詢及取得吾等認為必需之其他進一步資料，以向閣下呈述吾等對該物業於二零一七年一月三十一日（「估值日期」）之價值之意見。

市值之定義

吾等對該物業之估值為其市值。市值之定義乃根據香港測量師學會估值準則（二零一二年版）按國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）所發佈之國際估值準則所採納之定義。國際估值準則委員會將市值定義為「自願買方與自願賣方各自在知情、審慎而自願之情況下作出適當推銷後，於估值日透過公平交易將資產或債務轉手之估計金額」。

估值基準及假設

吾等之估值排除因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、與銷售有關之任何人士授予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素）所致之估計價格升值或貶值。

在對該物業進行估值時，吾等遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引12、證券及期貨事務監察委員會發佈之公司收購、合併及股份回購守則，以及香港測量師學會發出之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）。

在吾等對中國物業估值過程中，吾等假設，除另有說明外，按象徵式土地使用年費批出特定年期之物業之可轉讓土地使用權已獲批出，且任何應付土地出讓金已獲悉數繳清。

吾等倚賴 貴集團及 貴集團之法律顧問提供之有關物業業權及 貴集團於物業所持權益之資料及建議。在對該物業進行估值時，吾等假設物業擁有人於獲批年期屆滿前之整段期間擁有物業之合法業權，並可不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業。

對於位於中國之物業，其業權狀況及獲授之主要證書、批文及許可證均參考 貴集團所提供之資料（載於估值證書之附註）。

吾等之估值並無考慮該物業所欠付之任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔之任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概不涉及可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。就該物業而言，吾等依賴 貴集團法律顧問向吾等提供之法律意見。

吾等之估值按全部權益基準進行。

就遵從公司收購及合併守則第11.3條而言並獲 貴集團告知，出售該物業可能產生之潛在稅務負債包括（其中包括）：

- (a) 就中國物業而言，代價5%之增值稅；
- (b) 就中國物業而言，按出售所得溢利之25%計算利得稅；及
- (c) 就不超過50%至超過200%之物業增值，按累進稅率介乎30%至60%計算中國物業之土地增值稅。

相關中國物業於變現後之實際應課稅金額將視乎提呈相關交易文件後出售相關物業時，相關稅務部門頒佈之正式徵稅方案而定。

估值方法

在對該物業進行估值時，吾等根據 貴集團向吾等提供之最新開發計劃（如有），以其將開發及落成作為基準進行估值。吾等假設開發計劃均已或將取得有關政府機構所發出之所有同意、批文及許可證，且並無任何繁瑣條件或延誤情況。吾等亦假設，發展項目之設計及建設均符合當地規劃及其他有關法規，且已或將獲得有關機構之批准。吾等於達致估值時採用直接比較法，參照相關市場上可得之可資比較銷售例子以進行估值，並已考慮已支銷建築成本及為完成開發將支銷之成本。「竣工時之市值」指假設有相關開發項目於估值日期已竣工，吾等對其售價總值之意見。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業業權之文件摘要。然而，吾等並無查閱文件之正本以核證是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何修訂。

吾等估值時，相當依賴 貴集團就位於中國之物業所提供之資料，並接納 貴集團所提供有關規劃批文或法定通告、土地及樓宇之憑證、樓宇落成日期、建築成本、地盤及建築面積、 貴集團應佔將予收購之權益，以及所有其他相關事項之意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供之資料而定，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值重要之資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權之文件摘錄，惟並無對物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何修訂。吾等亦無法確定中國物業之業權，故依賴 貴集團提供有關 貴集團於中國物業之權益之意見。

除另有說明外，吾等假設該物業概不涉及可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等之武漢辦事處估值師趙麗女士已於二零一七年三月十日視察該等物業之外部，並在可能之情況下視察其內部。趙麗女士擁有10年中國物業估值經驗。吾等並無進行任何土壤勘測以確定土壤狀況及設施是否適合用於日後發展。此外，吾等亦無對該物業進行任何環境調查。吾等之估值乃基於假設此等方面之情況理想，且於興建時將不會產生特殊開支或延誤而編製。

貨幣

除另有說明外，於吾等之估值中，所有金額均以中國官方貨幣人民幣列示。

吾等隨函附上估值證書。

此 致

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

代表
戴德梁行有限公司
陳家輝
註冊專業測量師(產業組)
註冊中國房地產估值師
MSc, MRICS, MHKIS
估值及諮詢服務(大中華區)
區域董事
謹啟

二零一七年三月三十一日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾29年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 一月三十一日 現況下之市值
中國 湖北省 武漢市 漢陽區 武漢經濟 技術開發區 江城大道西 第210C2號及 第206R2號地塊之 發展地盤	該物業包括兩幅地塊，總地盤面積約為168,617.21平方米。 誠如 貴集團所告知，計劃擬於該物業上發展建議之住宅／商業發展，規劃建築面積如下：	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 2,300,000,000元 (貴集團將予出售之 97.63%權益： 人民幣 2,245,000,000元)
	用途	概約 規劃建築面積 (平方米)	
	地面以上		
	住宅及商業	438,379	
	公共設施	159,800	
	總計	598,179	
	該物業按作住宅及商業用途之土地使用權持有。		
	該物業位於武漢市漢陽區且該區域為住宅及商業區。		
	有關詳情，請參閱下文附註(1)。		

附註：—

- (1) 根據武漢市人民政府發出之兩份國有土地使用權證，總地盤面積為168,617.21平方米之該物業土地使用權已歸屬於武漢藍空房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	地段編號	用途	土地使用年期	地盤面積 (平方米)
第(2013) 53號	二零一三年 十月八日	210C2	住宅商業	二零八三年四月十日，作住宅用途 二零六三年四月十日，作商業用途	75,951.68
第(2014) 33號	二零一四年 十月九日	206R2	住宅	二零八四年五月二十四日， 作住宅用途	92,665.53
總計：					168,617.21

- (2) 根據兩份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積為168,617.21平方米之兩幅地塊之土地使用權已授予武漢藍空房地產開發有限公司（「承授人」），詳情如下：

合同編號	發出日期	用途	土地使用年期	土地出讓金 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
第WH(WJK)- 2013-00008號	二零一三年 四月十一日	住宅商業	作住宅用途為期70年及 作商業用途為期40年	398,801,800	75,951.68
第WH(WJK)- 2014-00014號	二零一四年 五月二十五日	住宅	作住宅用途為期70年	499,198,200	92,665.53
總計：				898,000,000	168,617.21

根據上述兩份合同之條文，承授人毋須向政府支付上述土地出讓金，原因為承授人負責回遷房之工程及向原居住於該物業居民支付賠償。

誠如 貴公司所告知，在該物業花費之總成本於估值日期為人民幣567,763,000元。

- (3) 根據武漢經濟技術開發區規劃土地局發出之兩份建設用地規劃許可證，總地盤面積約174,986.06平方米之該物業兩幅地塊之地盤符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	規劃建築面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)
第(2011) 64號	二零一一年十二月二十九日	住宅	265,633	80,010.00
第(2014) 22號	二零一四年四月二十五日	住宅	332,546	94,976.06
			598,179	174,986.06

- (4) 根據營業執照第420111000148072號，武漢藍空房地產開發有限公司已於二零一零年八月二十七日成立為有限公司，註冊資本為人民幣421,060,000元，以及有效經營期限由二零一零年八月二十七日至二零二零年八月二十七日。
- (5) 吾等獲 貴公司之中國法律顧問提供法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 武漢藍空房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已獲得該物業之國有土地使用權證；
 - (iii) 武漢藍空房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 根據附註(2)所述之兩份合同之條文，武漢藍空房地產開發有限公司毋須向政府支付上述土地出讓金，原因為承授人負責回遷房之工程及向原居住於該物業之居民支付賠償。

誠如 貴公司所告知，在該物業花費之總成本於估值日期為人民幣567,763,000元。

- (6) 根據 貴集團向吾等提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

董事於本公司及其相聯法團之證券中擁有之權益及淡倉

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

(i) 於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

董事姓名	附註	持有股份或相關股份數目、 身份及權益性質		佔本公司 已發行股本之 百分比
		實益擁有人	控制公司權益	
江鳴先生	(a)	-	1,531,261,978 (L)	36.58%
陶林先生	(a)	27,000,000 (L)	-	0.65%
夏向龍先生		17,492,000 (L)	-	0.42%
李霆博士		16,500,000 (L)	-	0.39%
黃繼昌先生		2,000,000 (L)	-	0.05%
楊建剛先生		2,000,000 (L)	-	0.05%

L: 好倉

附註：

- (a) 1,531,261,978股股份由Coastal International Holdings Limited (「CIH」) 實益擁有，當中所有附投票權之已發行股本由下列人士持有：江鳴先生持有37.58%、陶林先生持有5.38%及天地投資有限公司（其所有附投票權之已發行股本由江鳴先生持有）持有21.42%。該1,531,261,978股股份合共佔本公司已發行股本約36.58%。

(ii) 於本公司相聯法團股份之權益

董事姓名	持有股份數目、 身份及權益性質		佔相聯法團 已發行股本之 百分比
	實益擁有人	控制公司權益	
江鳴先生	3,758 (L)	2,142 (L)	佔CIH的59%
陶林先生	538 (L)	-	佔CIH的5.38%

L: 好倉

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

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

3. 競爭性權益

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

4. 董事之服務合約

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

5. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於任何本集團成員公司訂立任何於最後實際可行日期仍然生效，並且就本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，自二零一六年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期）以來，概無董事於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 重大合約

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

- (i) 本公司全資附屬公司沿海地產投資（中國）有限公司、深圳創智信投資管理有限公司，及晉中市高盛順鑫投資企業（有限合夥）、北京美樂紅投資顧問有限公司與北京中洲華遠項目投資管理有限公司（均為獨立第三方）於二零一五年四月十四日就沿海地產投資（中國）有限公司按總代價人民幣602,700,000元（相等於約港幣746,840,000元）收購恒祥房地產開發有限公司之81%已繳足註冊資本訂立之有條件買賣協議；

- (ii) 上海沿商投資管理有限公司、楊炯軒女士、經典建設有限公司及福建省惠五建設工程有限公司就以無現金代價出售經典建設有限公司100%股權於二零一六年一月十一日訂立的協議；
- (iii) 本公司、本公司的全資附屬公司沿海地產投資(中國)有限公司及合益資產管理股份有限公司個別訂立的擔保協議，促使合益資產管理股份有限公司向本公司擁有35%股權的聯營公司重慶市沿科實業有限公司授出一筆貸款融資；
- (iv) 沿海綠色家園發展(武漢)有限公司、上海沿海綠色家園置業有限公司(均為本公司之全資附屬公司)與天津萬科房地產有限公司(獨立第三方)就按代價人民幣8.75億元(相等於港幣10.294億元)轉讓天津和諧家園房地產開發有限公司合共70%股權訂立之出售協議；及
- (v) 出售協議。

7. 專家及同意

以下為提供本通函所載意見或建議的專家或專業顧問的資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立專業評估師

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

於最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行及戴德梁行有限公司均並無擁有餘下集團任何成員公司之任何股權或可認購餘下集團任何成員公司證券之任何權利（無論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行及戴德梁行有限公司均自二零一六年三月三十一日（即本公司最近期經審核財務報表的編製日期）以來並無於餘下集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 訴訟

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

9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點位於香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司之公司秘書為鄭榮波先生，為香港會計師公會及英國特許會計師公會會員。
- (e) 如有歧義，應以本通函之英文本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起直至股東特別大會日期（包括當日）期間之營業日之一般辦公時間內，於本公司辦事處（地址為香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 出售協議；
- (c) 關於目標有限合夥企業及目標公司之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 關於餘下集團未經審核備考財務資料之核證報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意函件；
- (f) 本公司截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度之年報；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約；
- (h) 根據第14章及／或自二零一六年三月三十一日起頒佈之第14A章所載規定刊發之通函，包括(i)有關就授予聯營公司之貸款融資提供擔保之主要交易；及(ii)有關出售一間全資附屬公司70%股權之非常重大出售。本公司日期為二零一六年五月十日及二零一六年九月三十日之通函之快速鏈接如下：
 - (i) 主要交易

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0509/LTN20160509377_C.pdf
 - (ii) 非常重大出售

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0930/LTN20160930020_C.pdf
- (i) 目標公司物業估值，全文載於本通函附錄四；及
- (j) 本通函。

股東特別大會通告

COASTAL 沿海

COASTAL GREENLAND LIMITED

沿海綠色家園有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1124)

茲通告沿海綠色家園有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年四月二十五日下午二時正假座香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認由沿海綠色家園發展(武漢)有限公司(「賣方」，作為賣方)、上海豐洲房地產開發有限公司(「買方」，作為買方)、本公司及禹州地產股份有限公司(作為擔保人)於二零一六年十二月十六日就(其中包括)以最高總代價人民幣35.891億元出售昆山富智鼎鑫股權投資企業(有限合夥)(「目標有限合夥企業」)之全部股權訂立之協議(「出售協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准、確認及追認根據出售協議授出終止權，賦予買方權利單方面終止出售協議，並要求賣方收購其於目標有限合夥企業之全部股權，及退回代價及開發土地所產生之開支，另加出售協議所規定之累計利息；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司任何一名或多名董事進行彼／彼等認為必要或權宜之所有行動，以履行及／或使出售協議及其項下擬進行之交易生效。」

承董事會命
沿海綠色家園有限公司
主席
江鳴

香港，二零一七年三月三十一日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

於香港之總辦事處及

主要營業地點：

香港
干諾道中200號
信德中心
招商局大廈
17樓1712-16室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東均有權委任一位或以上代表代其出席大會，並根據本公司之公司細則之條文投票。受委代表無須為本公司股東，但須親身出席股東特別大會以代表該股東。如委任一位以上代表，則須註明各有關受委代表所代表之股份數目與類別。
2. 代表委任表格須按其上印備之指示填妥及簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經簽署證明之授權書或其他授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。
3. 如屬本公司之聯名股份持有人，則任何一位該等持有人均可就該等股份親身或委派代表於股東特別大會上投票，猶如其為唯一有權投票之持有人，惟如親身或委派代表出席股東特別大會之該等聯名持有人超過一位，則在上述持有人中只有在本公司股東名冊內排名首位之持有人方有權就有關股份投票。