
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：1124)

非常重大出售 及 股東特別大會通告

除文義另有所指外，本通函所用之全部詞彙具本通函「釋義」一節所載之涵義。

本公司謹定於二零一八年五月十七日(星期四)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二零一八年五月十五日(星期二)下午二時正(香港時間)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。

二零一八年四月三十日

* 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 — 目標集團財務資料	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：

「董事會」	指	董事會
「北京天倫」	指	北京天倫寰宇投資管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「營業日」	指	中國持牌銀行於其正常營業時間一般開門營業的日子
「沿海武漢」	指	沿海綠色家園發展（武漢）有限公司，一間於中國成立之有限公司
「本公司」	指	沿海綠色家園有限公司*，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1124）
「完成」	指	根據出售協議之條款及條件完成出售
「先決條件」	指	出售協議項下所載完成之先決條件
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方將向本公司就出售支付之代價人民幣38億元（相等於約港幣45.8億元）
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	根據出售協議之條款及條件出售目標公司之全部股權
「出售協議」	指	本公司與買方所訂立日期為二零一八年一月十三日之協議，內容有關出售目標公司之全部股權，經雙方所訂立日期為二零一八年四月十九日之補充協議補充

* 僅供識別

釋 義

「佛山和諧家園」	指	佛山和諧家園房地產有限公司，一間於中國成立之有限公司
「建築面積」	指	建築面積
「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之香港財務報告準則
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士（定義見上市規則）或彼等各自之聯繫人並與彼等概無關連之第三方
「最後實際可行日期」	指	二零一八年四月二十六日，即本通函付印前為確認本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	裕海國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為禹洲地產之間接全資附屬公司
「餘下集團」	指	於完成後，不包括目標集團的本集團
「重組」	指	目標集團之重組，包括目標公司購買項目公司（視乎出售落實與否而定）之全部已發行股本

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准出售協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值為港幣0.10元之普通股
「股東」	指	本公司股份之持有人
「瀋陽沿海」	指	瀋陽沿海榮天置業有限公司，一間於中國成立之有限公司
「瀋陽市市場開發」	指	瀋陽市市場開發有限公司，一間於中國成立之有限公司
「瀋陽中廣」	指	瀋陽中廣北方影視城有限公司，一間於中國成立之有限公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	恒華集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由本公司直接全資擁有

釋 義

「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，於重組完成後將包括項目公司，即北京天倫、沿海武漢、佛山和諧家園、瀋陽沿海、瀋陽中廣、天津和諧家園及武漢致盛。就編製本通函附錄二未經審核合併財務資料而言，(i)不包括於報告期間尚未成為本公司附屬公司之佛山和諧家園及武漢致盛；及(ii)包括沿海綠色家園發展(鞍山)有限公司、東莞市麗水家園發展有限公司、上海沿海綠色家園置業有限公司、上海新弘大置業有限公司以及現為本公司附屬公司但於重組完成前尚未取消綜合入賬的若干間接附屬公司
「天津和諧家園」	指	天津和諧家園建設開發有限公司，一間於中國成立之有限公司
「天津和諧家園決議案」	指	天津和諧家園之股東決議案或董事決議案或一項備忘錄，確認倘買方競投天津和諧家園所持有之一級土地，天津和諧家園之其他股東將不會競標
「武漢致盛」	指	武漢致盛集團有限公司，一間於中國成立之有限公司
「禹洲地產」	指	禹洲地產股份有限公司，一間根據開曼群島法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1628)
「%」	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0.82997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
朱國強先生

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港
干諾道中200號
信德中心
招商局大廈
17樓1712-16室

獨立非執行董事：

黃繼昌先生
楊建剛先生
黃西華先生

敬啟者：

**非常重大出售
及
股東特別大會通告**

緒言

於二零一八年一月十三日，本公司與買方訂立出售協議，據此，本公司有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司之全部股權，總代價約為人民幣38億元（相等於約港幣45.8億元）。

* 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)以下各項之資料:(i)出售協議及目標公司之進一步詳情;(ii)本集團財務資料;(iii)目標集團財務資料;及(iv)股東特別大會通告。

有關目標集團之資料

目標公司為一間根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司,由本公司直接全資擁有。根據出售協議,本公司將進行重組,以向目標公司轉讓(i)所有項目公司(視乎出售落實與否而定)之股權及(ii)應收中國地方政府結餘人民幣1.52億元。完成重組後,目標集團將由七間項目公司組成,即現時正承接待售及發展中物業項目之北京天倫、沿海武漢、佛山和諧家園、瀋陽沿海、瀋陽中廣、天津和諧家園及武漢致盛。

北京天倫為一間於中國成立之有限公司。北京天倫之主要業務為物業投資。北京天倫現正於朝陽區承接一項辦公樓開發項目。

沿海武漢為一間於中國成立之有限公司。沿海武漢之主要業務為物業發展。沿海武漢現正於東西湖區承接一項住宅物業項目。

佛山和諧家園為一間於中國成立之有限公司。佛山和諧家園之主要業務為物業發展。佛山和諧家園現正於禪城區承接一項商業物業項目。

瀋陽沿海為一間於中國成立之有限公司。瀋陽沿海之主要業務為物業發展。瀋陽沿海現正於渾南新區承接一項酒店項目。

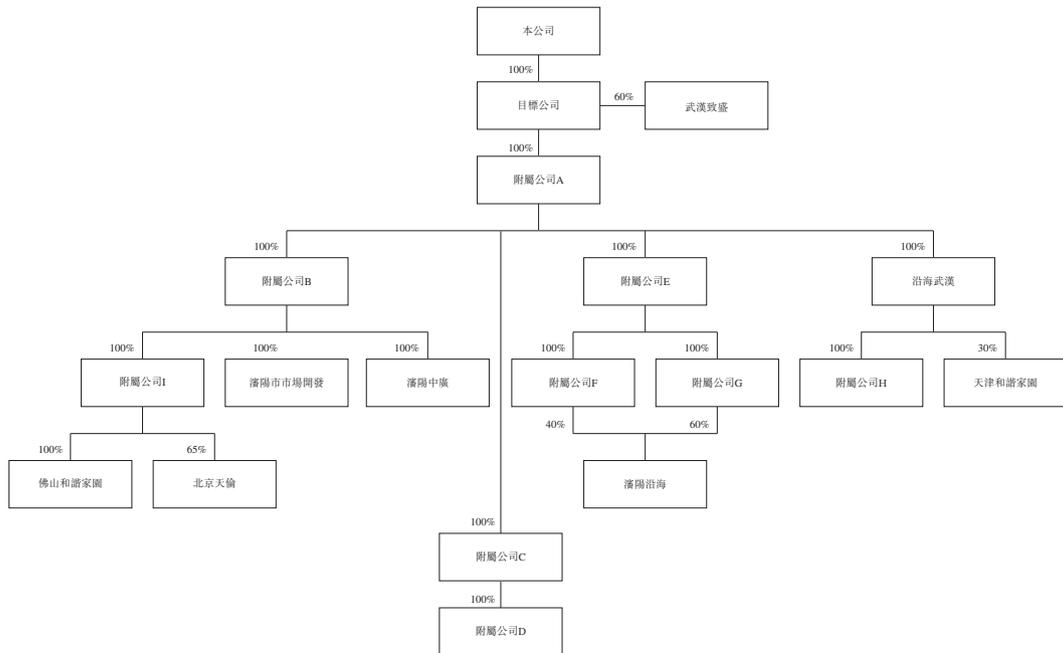
瀋陽中廣為一間於中國成立之有限公司。瀋陽中廣之主要業務為物業發展。瀋陽中廣現正於蘇家屯區承接一項綜合用途項目。

天津和諧家園為一間於中國成立之有限公司。天津和諧家園之主要業務為物業發展。天津和諧家園現正於北辰區承接一項一級土地開發項目。

武漢致盛為一間於中國成立之有限公司。武漢致盛之主要業務為物業發展。武漢致盛現正於江漢區承接一項商業物業項目。

董事會函件

於重組後及緊接完成前目標集團及本公司之股權架構



於重組前，本集團預期完成其從相關項目夥伴（均為獨立第三方）全面收購佛山和諧家園及武漢致盛（為兩間項目公司，視乎出售落實與否而定）。

茲提述本公司日期為二零一八年一月十日及二零一八年四月十八日之公佈，內容有關涉及佛山項目及武漢菱角湖項目之各自項目夥伴行使認沽期權。於二零一八年一月十日及二零一八年四月十八日，本集團所持佛山和諧家園及武漢致盛之股權已分別由20%增至100%及由30%增至90%。於完成後，本集團預期出售於佛山和諧家園之全部股權及於武漢致盛之60%股權。

董事會函件

以下載列目標集團根據香港財務報告準則編製之截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度各年之未經審核合併財務資料：

	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	截至二零一七年 三月三十一日 止年度/ 於二零一七年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元
收入	638,728	1,072,724
除稅前(虧損)/溢利	(153,979)	1,738,900
除稅後(虧損)/溢利	(212,336)	1,388,933
資產總值	13,823,191	11,732,570
負債總額	(11,816,894)	(8,489,698)
資產淨值	2,006,297	3,242,872

下文載列根據香港財務報告準則編製之佛山和諧家園及武漢致盛截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度各年之未經審核財務資料：

佛山和諧家園

	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	截至二零一七年 三月三十一日 止年度/ 於二零一七年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元
收入	558,041	141,237
除稅前溢利	187,511	43,094
除稅後溢利	104,537	19,086
資產總值	524,865	465,083
負債總額	(168,107)	(114,368)
資產淨值	356,758	350,715

董事會函件

武漢致盛

	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	截至二零一七年 三月三十一日 止年度/ 於二零一七年 三月三十一日 (未經審核) 港幣千元
收入	-	1,321,294
除稅前(虧損)/溢利	(16,206)	52,011
除稅後(虧損)/溢利	(16,206)	45,694
資產總值	1,679,520	1,339,182
負債總額	(1,681,229)	(1,295,122)
(負債)資產淨值	(1,709)	44,060

於二零一七年十二月三十一日，目標集團、佛山和諧家園及武漢致盛之未經審核資產淨值分別為港幣41.48億元、港幣3.94億元及港幣3.38億元。

待完成後，本公司將不再於目標集團擁有任何股權，而目標集團的成員公司將不再為本公司的附屬公司、合資企業或聯營公司。

出售協議

日期

二零一八年一月十三日

訂約方

賣方： 沿海綠色家園有限公司*

買方： 裕海國際有限公司

目標公司： 恒華集團有限公司

* 僅供識別

董事會函件

賣方為本公司（於百慕達註冊成立之有限公司且其股份於聯交所主板上市（股份代號：1124））。本公司之主要活動為投資控股。主要附屬公司之主要活動包括物業發展、物業投資、提供項目管理服務及項目投資服務。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要從事投資控股。買方為禹洲地產之全資附屬公司。禹洲地產為一間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：1628）。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人禹洲地產均為獨立第三方。

將予出售之資產

目標集團之主要資產為承接待售及／或發展中物業項目之項目公司，該等項目公司之詳情載於下文：

項目公司	項目名稱	位置	項目類別	股權	項目進展
北京天倫	北京建國門外項目	北京朝陽區	辦公	65%	發展中
沿海武漢	武漢賽洛城	武漢東西湖區	住宅	100%	發展中及待售
佛山和諧家園	佛山沿海馨庭	佛山市禪城區	商業	100%	已竣工待售
瀋陽沿海	瀋陽沿海國際中心	瀋陽渾南新區	酒店	100%	發展中及待售
瀋陽中廣	瀋陽蘇家屯項目	瀋陽蘇家屯區	綜合用途	100%	發展中
天津和諧家園	天津項目	天津北辰區	一級土地開發	30%	發展中
武漢致盛	武漢菱角湖項目	武漢江漢區	商業	60%	已竣工待售

本公司亦有條件同意出售由瀋陽市市場開發擁有之按等額基準計算之應收中國地方政府結餘人民幣1.52億元。

董事會函件

代價

代價為人民幣38億元（相等於約港幣45.8億元），乃參照(i)目標集團之未經審核資產淨值；(ii)按等額基準計算之應收中國地方政府結餘；及(iii)結欠目標集團債務之豁免額經公平磋商後釐定。董事認為，出售之條款及條件屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

支付代價

買方應按下列方式向本公司支付代價：

- (i) 於出售協議日期後兩個營業日內，買方應支付人民幣7億元，其中人民幣4億元應被視為按金；
- (ii) 於天津和諧家園決議案獲通過後五個營業日內，買方應支付人民幣5億元；
- (iii) 於買方完成盡職審查後十日及買方未有提出任何將影響出售協議完成的重大事宜後五個營業日內，買方應支付人民幣8億元；
- (iv) 完成後三個營業日內，買方應支付人民幣16億元；及
- (v) 完成後三個月內，買方應支付代價之餘額。

先決條件

完成須待下列條件達成後方可作實：

- (i) 對目標公司及目標集團之法律事宜及財務狀況進行之盡職審查已完成並獲買方信納。倘於盡職審查過程中發現任何潛在事項及／或問題，則於買方要求的期限內解決有關事項及／或問題，並使買方信納；

董事會函件

- (ii) 出售協議項下擬進行之交易已獲得所有相關及必需批准及同意（包括但不限於政府批准，如適用）；
- (iii) 股東於股東特別大會上批准出售協議及據此擬進行之交易；
- (iv) 重組已完成並獲買方信納；及
- (v) 本公司根據出售協議就目標集團作出的聲明、保證及承諾在所有重大方面均為真實無誤，且在任何重大方面並無誤導成分。

倘任何先決條件於簽署出售協議後120日內（或訂約方可能書面協定之較後日期）未獲達成，則出售協議將告失效及終止，且出售協議之任何一方對另一方均無任何義務或責任，惟任何先前違反出售協議之條款者除外。於最後實際可行日期，概無達成任何先決條件，且買方與本公司均無意豁免任何先決條件。

完成

完成將於所有先決條件獲達成或獲豁免後十日內落實。

終止

倘(i)出售協議及據此擬進行之交易未獲聯交所批准；或(ii)先決條件於簽署出售協議後120日內（或訂約方可能書面協定之較後日期）未獲達成，則出售協議將告終止。

進行出售之理由及益處

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於項目公司之投資作為本集團物業組合一部分、減輕其營運風險及更有效利用本集團之資源。

董事會函件

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。

於完成後，本公司將於其項目組合中保留總計十項已竣工待售或發展中物業項目，包括位於鞍山、大連、黑龍江、珠海、北京、重慶、武漢及上海之一級土地開發、住宅及商業項目。本集團將繼續尋求機會增補其作為持續經營業務的物業項目組合。

保留物業項目的詳情如下：

項目名稱	位置	項目類別	項目進展	於二零一七年
				十二月 三十一日之 股權
鞍山智慧新城	鞍山立山區	住宅	已竣工待售	100%
鞍山沿海新天地項目	鞍山立山區	商業	發展中	100%
大連沿海國際中心	大連沙河口區	綜合用途	已竣工待售	100%
大連鑿築項目	大連甘井子區	住宅	已竣工待售	100%
雞西賽洛城	黑龍江雞西市雞冠區	住宅	發展中	85%
珠海項目	珠海香洲區	一級土地開發	發展中	67%
北京灣項目	北京昌平區	住宅	發展中	40%
重慶賽洛城	重慶北碚區	住宅	已竣工待售	30%
武漢菱角湖項目	武漢江漢區	商業	已竣工待售	30%
上海水都南岸	上海青浦區	住宅	發展中	12%

於二零一七年十二月三十一日，十項物業項目之資產總值約為港幣24億元。

董事會函件

出售之財務影響及所得款項用途

根據載於本通函附錄三目標集團之未經審核資產淨值（即於二零一七年九月三十日約港幣31.61億元），本公司將變現出售的未經審核收益估計約為港幣9.59億元，即代價、目標集團之未經審核資產淨值、出售之估計稅項影響與其他出售相關成本之間的差額。出售將予產生之估計收益並未計及基於買方進行盡職審查之結果可能引致及同意對賬目的任何調整，而本集團就出售將予確認之實際收益將視乎於完成時釐定及協定之資產淨值與結欠目標集團債務之豁免額而定。

誠如本通函附錄三所載，假設出售已於二零一七年三月三十一日落實，本集團之溢利將自港幣7.07億元增至港幣12.04億元。假設出售已於二零一七年九月三十日進行，本集團之總資產將自港幣155億元減至港幣119億元，而本集團之總負債將自港幣105億元減至港幣59億元。

本集團現時擬將所得款項淨額用於：(i)約20%用作本集團之一般營運資金（主要將用作勞工成本及其他營運開支）；(ii)約25%用於償還部分銀行借款，未償還結餘總額約人民幣16.01億元，將於緊隨出售於天津和諧家園之股權後到期，且本集團將以本集團內部資源結清餘額；(iii)約30%用於保留項目（具體而言，截至二零一九年三月三十一日止年度前約人民幣9.26億元將用於珠海項目、約人民幣4,200萬元將用於鞍山沿海新天地項目及約人民幣5,200萬元將用於雞西賽洛城）之項目發展及建設成本；及(iv)倘出現適合機會，餘下25%將用於本集團之業務發展。

於擬用於業務發展之所得款項中，本集團計劃分配約人民幣9.50億元用於當前正在洽談之一個深圳舊村落之潛在城市重建項目。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關出售之相關適用百分比率超過75%或以上，根據上市規則第十四章，訂立出售協議及出售構成本公司之非常重大出售並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈及股東批准規定。

董事會函件

股東特別大會

本公司將於二零一八年五月十七日(星期四)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二零一八年五月十五日(星期二)下午二時正(香港時間)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。

批准出售之決議案將於股東特別大會上以按股數表決方式進行。

推薦建議

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

進一步資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
沿海綠色家園有限公司*
主席
江鳴
謹啟

二零一八年四月三十日

* 僅供識別

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一七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二零一七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。並無就本集團截至二零一七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。

本公司截至二零一七年三月三十一日止兩個年度之年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0727/LTN20170727428_C.pdf

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

2. 債項

借款

於二零一八年三月三十一日（即本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有未償還借款約港幣3,737,702,000元，當中包括有抵押銀行借款約港幣366,719,000元、有抵押及有擔保銀行借款約港幣624,025,000元以及其他有抵押及有擔保借款約港幣2,746,958,000元。本集團之銀行信貸及其他借款以質押其資產（包括銀行存款、土地及樓宇、發展中物業、已竣工之待售物業、其於一間與物業有關之附屬公司之99%股權、本公司及其若干附屬公司之公司擔保及本集團於一間聯營公司之30%股權）作抵押。

或然負債

於二零一八年三月三十一日，本集團分別就物業買家獲授之按揭貸款及聯營公司獲授之銀行融資向銀行提供擔保涉及或然負債約港幣2,324,761,000元及港幣337,348,000元。

負責聲明

除上文所述或本通函所披露者外，於二零一八年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還之債務證券，或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何定期貸款（有抵押、無抵押、有擔保或無擔保），或屬借貸性質之任何其他借款或債務，包括銀行透支及承兌負債（一般商業票據除外）或承兌信貸或租購承擔（不論為已抵押或無抵押、有擔保或無擔保）、任何抵押或押記，或其他重大或然負債或擔保。

以外幣列賬之金額已按於二零一八年三月三十一日營業時間結束時當時之匯率兌換為港幣。董事並不知悉自二零一八年三月三十一日營業時間結束以來本集團之債項及或然負債有任何重大變動。

3. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，經計及(i)本集團內部資源；(ii)本集團可動用銀行信貸；及(iii)出售後，本集團具有充裕之可用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，彼等並不知悉自二零一七年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期）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

於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團錄得收入約港幣1,131,348,000元（二零一六年：港幣775,043,000元）及錄得溢利港幣707,440,000元（二零一六年：虧損港幣123,285,000元）。收入增加主要由於竣工及交付予買方的物業數量較去年有所增加所致。二零一六年至二零一七年扭虧為盈，主要因為項目投資服務分部於年內透過出售天津和諧家園房地產70%股權而產生重大溢利。考慮到中國挑戰重重的營商環境以及物業市場前景不盡明朗，董事會認為出售將能令本集團按公允價值變現於項目公司之投資作為本集團物業組合一部分、減輕其營運風險及更有效利用本集團之資源。餘下集團將主要從事物業發展、物業投資、項目管理及項目投資服務。餘下集團將繼續尋求機會增補其作為持續經營業務的物業組合。

中國經濟現正面臨各種整合的挑戰，而環球市場則仍面臨諸多不明朗因素。為維持穩定及可持續的經濟發展，中國中央政府已實施多項政策。在過去的一年裡，本集團已看到去槓桿、去庫存及供給側改革等政府政策對中國經濟及保持經濟的穩定發展勢頭方面產生的積極影響。

就房地產行業而言，於二零一六年十二月舉行的中央經濟工作會議上，中國政府已強調其維持房地產市場平穩健康發展的決心。會議提出「房子是用來住的，不是用來炒的」，表明政府將適時推出政策遏制房地產行業的過度投資風險，以防止資產泡沫及不可控的金融市場風險。

本集團將一如既往地根據政府政策指向制定業務策略。過去幾年，本集團已分配相對較多資源至物業發展分部的一級土地開發業務。未來，本集團將繼續物色機會參與城市舊村落或舊廠房及工廠重建，以獲取價廉物美的優質土地儲備。於完成後，本公司將於其項目組合中保留總計十個已竣工待售或發展中物業項目，包括位於鞍山、大連、黑龍江、珠海、北京、重慶、武漢及上海之一級土地開發、住宅及商業項目。

6. 餘下集團之管理層討論與分析

餘下集團截至二零一七年三月三十一日止三個年度及截至二零一七年十二月三十一日止九個月（「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14.00億元，較上年之港幣19.66億元減少約29%。年內物業銷售收入主要來自銷售東莞麗水佳園第六期A區及重慶沿海賽洛城，分別佔物業銷售收入總額約32%及29%。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。餘下集團僅有總建築面積為175,000平方米的三個發展項目（二零一四年：總建築面積為111,000平方米的五個項目），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2.538億元，而上年除稅前虧損為港幣11.33億元。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1.605億元；及(ii)就有關未來收購土地使用權按金之預付款、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2.956億元，而上年之本公司擁有人應佔虧損為港幣8.699億元。

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，來自物業發展分部之已確認銷售收入為港幣13.55億元，較上年港幣15.60億元減少約13%，與餘下集團交付之總建築面積減少4%至157,000平方米（二零一四年：163,000平方米）相符。物業發展分部錄得虧損約港幣3.06億元，而上年則為溢利港幣6,500萬元。

物業投資

物業租金收入自上年港幣190萬元增加約63%至港幣310萬元。該年度物業投資分部錄得溢利港幣270萬元，上年則錄得溢利港幣190萬元。

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690萬元，上年則為港幣780萬元。

項目管理及建設

來自項目管理及建設的收入由去年之港幣3.955億元減少約91%至港幣3,590萬元。本年度之項目管理及建設分部錄得溢利港幣9,780萬元，而去年則為溢利港幣5,740萬元。

毛利率

本年度之毛利率約為17%，較去年之毛利率20%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13.46億元。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11.68億元。餘下集團之銀行借款須於1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1.04億元及港幣16.71億元。餘下集團之流動比率為約103%及淨負債資本比率為74%。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，餘下集團按固定利率安排之附息銀行及其他借款約為港幣15.69億元，而按浮動利率安排之附息銀行及其他借款約為港幣9.45億元。

外幣風險

餘下集團之營運所在地主要在中國，因此其大部分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，餘下集團大部分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幣風險，並將於必要時考慮對沖重大外幣風險。

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、發展中物業及已竣工待售物業，賬面總值約為港幣16.95億元；(ii)餘下集團於一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11.55億元（二零一四年：港幣14.65億元）。餘下集團亦就授予一間聯營公司之銀行融資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）而該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1,100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5.28億元，較上年之港幣14.00億元減少約62%。年內物業銷售收入主要來自銷售東莞麗水佳園第六期A區及大連鑒築項目B2區，分別佔物業銷售收入總額約31%及16%。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。餘下集團並無於截至二零一六年三月三十一日止年度新竣工及交付的發展項目（二零一五年：總建築面積為175,000平方米的三個項目）。該年度除稅前虧損為港幣9.691億元，而上年為港幣2.538億元。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賬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5.558億元，上年為港幣2.956億元。

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，來自物業發展分部之已確認銷售收入為港幣5.16億元，較上年港幣13.55億元減少約62%，與餘下集團交付之總建築面積減少59%至64,000平方米（二零一五年：157,000平方米）相符。物業發展分部錄得虧損約港幣3.76億元，較上年之港幣3.06億元增加約23%。

物業投資

物業租金收入自上年港幣310萬元減少約68%至港幣100萬元，乃由於上年末出售若干零售商舖。該年度物業投資分部錄得溢利港幣100萬元，較上年之港幣270萬元減少約63%。

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690萬元。

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490萬元之項目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。項目管理分部於年內錄得虧損約港幣240萬元，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賬中扣除，且中國物業市場在過去兩年（年內竣工及交付的物業乃於當時預售）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5.23億元。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2.76億元。餘下集團之銀行借款須於1年內償還。餘下集團之流動負債淨額及總資產減流動負債分別約為港幣7.93億元及港幣11.29億元。餘下集團之流動比率為約83%及淨負債資本比率為29%。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安排之附息銀行及其他借款約為5.56億元，而按浮動利率安排之附息銀行及其他借款約為港幣2.44億元。

外幣風險

餘下集團之營運所在地主要在中國，因此其大部分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，餘下集團大部分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幣風險，並將於必要時考慮對沖重大外幣風險。

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各項作抵押：(i)若干土地及樓宇、銀行存款及已竣工之待售物業，賬面總值約為港幣6.90億元；(ii)本公司及其若干附屬公司之公司擔保。

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融資向銀行提供擔保約港幣9.73億元（二零一五年：港幣11.55億元）。

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760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) 截至二零一七年三月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一七年三月三十一日止財政年度，餘下集團錄得收入港幣1.088億元，較上年之港幣5.28億元減少約74%。年內物業銷售收入主要來自銷售大連沿海國際中心第一期、大連鑾築項目B2區及東莞麗水佳園第四期A區，分別佔物業銷售收入總額約28%、13%及13%。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。餘下集團並無於截至二零一七年三月三十一日止年度新竣工及交付的發展項目（二零一六年：無）。該年度除稅前虧損為港幣9.388億元，而上年為港幣9.691億元。除稅前虧損乃主要由於(i)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損港幣3,210萬元；(ii)就有關未來收購土地使用權按金之預付款、按金及其他應收款項確認的減值虧損港幣3.572億元；及(iii)就應收聯營公司款項確認之減值虧損港幣2.357億元所致。本公司擁有人該年度應佔虧損為港幣8.147億元，上年為港幣5.558億元。

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，來自物業發展分部之已確認銷售收入為港幣9,440萬元，較上年港幣5.16億元減少約82%，與餘下集團交付之總建築面積減少84%至10,000平方米（二零一六年：64,000平方米）相符。物業發展分部錄得虧損約港幣5.22億元，較上年之港幣3.76億元增加約39%。

物業投資

物業租金收入自上年港幣100萬元減少約60%至港幣40萬元，乃由於上年末出售若干零售商舖。本年度物業投資分部錄得溢利港幣30萬元，上年則錄得溢利港幣100萬元。

項目管理

來自項目管理的收入由去年之港幣17,000元增至本年度之港幣1,400萬元。有關增加乃由於確認更多的項目管理收入，而涉及有關收入之已竣工合約價值已於本年度確認所致。本年度之項目管理分部錄得虧損港幣290萬元，而去年則為虧損港幣240萬元。

毛損

餘下集團於截至二零一七年三月三十一日止年度產生虧損，而去年亦為虧損。虧損主要由於中國物業市場在過去兩年（年內竣工及交付的物業乃於當時預售）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

於二零一七年三月三十一日，餘下集團之現金及銀行存款約為港幣8.06億元。於二零一七年三月三十一日，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7.33億元。餘下集團之銀行借款須於1至5年內償還。餘下集團之流動負債淨額及總資產減流動負債分別約為港幣4.66億元及港幣6.82億元。餘下集團之流動比率為約91%及淨負債資本比率為121%。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。於二零一七年三月三十一日，餘下集團按固定利率安排之附息銀行及其他借款約為港幣14.42億元，而按浮動利率安排之附息銀行及其他借款約為港幣9,700萬元。

外幣風險

餘下集團之營運所在地主要在中國，因此其大部分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，餘下集團大部分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。管理層通過監察外幣匯率之變動管理其外幣風險，並將於必要時考慮對沖重大外幣風險。

資產抵押

於二零一七年三月三十一日，餘下集團若干銀行及其他借款乃以下列各項作抵押：(i)若干土地及樓宇、銀行存款、發展中物業及已竣工之待售物業，賬面總值約為港幣6.22億元；(ii)餘下集團於一間與物業有關之附屬公司之70%股權；(iii)餘下集團於綜合財務狀況表內入賬列為可供出售投資之一間與物業有關之實體之12%股權；及(iv)本公司及其若干附屬公司之公司擔保。

或然負債

於二零一七年三月三十一日，餘下集團就物業買家獲授之按揭貸款融資向銀行提供擔保約港幣10.96億元（二零一六年：港幣9.73億元）。

資本架構

於二零一七年三月三十一日，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200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) 截至二零一七年十二月三十一日止九個月

業務回顧

截至二零一七年十二月三十一日止九個月，餘下集團錄得收入港幣3.508億元，較去年同期之港幣7,420萬元增加約374%。期內物業銷售收入主要來自銷售東莞麗水佳園第五期B區及大連沿海國際中心第一期，分別佔物業銷售收入總額約76%及18%。該增加乃主要由於期內交付及確認為收入的物業較多所致。餘下集團有總建築面積為19,000平方米之一個發展項目（截至二零一六年十二月三十一日止九個月：無）乃於截至二零一七年十二月三十一日止九個月新竣工及交付。期內除稅前溢利為港幣5.167億元，而去年同期除稅前虧損為港幣3.618億元。除稅前溢利乃主要由於期內交付及確認更多物業導致毛利增加港幣1.17億元所致。期內本公司擁有人應佔溢利為港幣5.391億元，而去年同期則為虧損港幣3.591億元。

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

於回顧期間，來自物業發展分部之已確認銷售收入為港幣3.36億元，較去年同期之港幣6,300萬元增加約433%，與餘下集團交付之總建築面積增加213%至25,000平方米（截至二零一六年十二月三十一日止九個月：8,000平方米）相符。物業發展分部錄得虧損約港幣1,100萬元，而去年則虧損約港幣2.52億元。

物業投資

物業租金收入自去年同期之港幣30萬元減少約33%至港幣20萬元。期內物業投資分部錄得溢利港幣20萬元，而去年同期則為港幣20萬元。

項目管理

項目管理收入自去年同期港幣1,090萬元增加至港幣1,450萬元。有關增加乃主要由於確認項目管理收入，而涉及有關收入之已竣工合約價值已於期內獲確認所致。項目管理分部於期內錄得收益約港幣490萬元，而去年同期則為收益港幣130萬元。

毛利(損)率

期內之毛利率約為31%，較去年同期之毛損率13%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

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團之現金及銀行存款約為港幣11.58億元。於二零一七年十二月三十一日，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）約為港幣零百萬元。餘下集團之銀行借款須於1至5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4.09億元及港幣13.87億元。餘下集團錄得淨現金狀況，流動比率為約112%。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。於二零一七年十二月三十一日，餘下集團按固定利率安排之附息銀行及其他借款約為港幣3.31億元，而按浮動利率安排之附息銀行及其他借款約為港幣6,600萬元。

外幣風險

餘下集團之營運所在地主要在中國，因此其大部分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，餘下集團大部分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幣風險，並將於必要時考慮對沖重大外幣風險。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團若干銀行及其他借款乃以下列各項作抵押：(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4.67億元；(ii)本公司及其若干附屬公司之公司擔保；及(iii)餘下集團於與物業有關之實體之12%股權。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，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7.30億元（二零一七年三月三十一日：港幣10.96億元）。餘下集團亦已就一間聯營公司獲授之銀行信貸向銀行提供擔保約港幣3.23億元（二零一七年三月三十一日：無），而該聯營公司已就此向餘下集團作出反擔保。

資本架構

於二零一七年十二月三十一日，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200名僱員。僱員薪酬依據僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業現行慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，餘下集團亦向僱員提供其他福利，包括強制性公積金、醫療保險、房屋津貼及購股權。

B. 未來重大投資或資本資產計劃

於最後實際可行日期，餘下集團並無重大投資或資本資產計劃。

C. 附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於報告期間附屬公司及聯營公司之重大收購及出售詳情如下：

1. 於二零一七年十二月十四日，本公司全資附屬公司深圳沿海國投置業有限公司與深業南方地產（集團）有限公司訂立協議，以總代價人民幣15,000,000元（相等於約港幣16,896,000元）出售惠州深業南方地產有限公司30%註冊資本。惠州深業南方地產有限公司主要從事物業發展及提供建築工程服務。本公司日期為二零一七年十二月十四日之公佈之快速鏈接載列如下：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1214/LTN20171214634_C.pdf

2. 於二零一七年六月二十二日，天譽置業（控股）有限公司、沿海地產投資（中國）有限公司、廣州市坤創置業有限責任公司及沿海綠色家園發展（武漢）有限公司訂立出售協議，以總代價人民幣8,000萬元（相等於約港幣9,180萬元）出售廣州海涌房地產有限公司80%註冊資本。廣州海涌房地產有限公司為項目公司，負責將於中國廣州市白雲區棠涌村進行之重建項目。本公司日期為二零一七年六月二十二日之公佈之快速鏈接載列如下：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0622/LTN20170622817_C.pdf

3. 於二零一六年十二月十六日，沿海綠色家園發展（武漢）有限公司、昆山富智鼎鑫股權投資企業、上海豐洲房地產開發有限公司、本公司及禹洲地產股份有限公司訂立出售協議，以總代價人民幣35.891億元（相等於約港幣40.057億元）出售昆山富智鼎鑫股權投資企業全部股權。出售涉及的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。本公司日期為二零一六年十二月二十八日之公佈及日期為二零一七年三月三十一日之通函之快速鏈接載列如下：

公佈：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/1228/LTN20161228849_C.pdf

通函：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0331/LTN20170331198_C.PDF

4. 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（相等於約港幣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

5. 於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，而本公司全資附屬公司結欠經典為數人民幣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

6. 於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（相等於約港幣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

7. 於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（相等於約港幣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%之合資企業，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

7. 物業估值之對賬

下表載列本通函附錄四所載估值報告中所述於二零一八年二月二十八日於目標集團、佛山和諧家園及武漢致盛之物業權益估值與本通函附錄二所載目標集團財務資料載列之於二零一七年十二月三十一日之未經審核合併財務狀況表及於二零一七年十二月三十一日之未經審核財務狀況表所述之發展中物業、已竣工待售物業及就土地使用權已付按金之對賬：

	港幣千元
有關目標集團於二零一七年十二月三十一日之 發展中物業	2,373,706
不包括屬於目標集團但未就出售出售的餘下集團附屬公司的 發展中物業	(198,501)
有關目標集團於二零一七年十二月三十一日之 已竣工之待售物業	2,260,283
不包括屬於目標集團但未就出售出售的餘下集團附屬公司的 已竣工之待售物業	(32,116)
有關於佛山和諧家園的20%股權於二零一七年十二月三十一日 之已竣工之待售物業	36,341
有關於武漢致盛的30%股權於二零一七年十二月三十一日之 持作銷售物業	<u>201,620</u>
物業權益截至二零一七年十二月三十一日之賬面值	4,641,333
於二零一八年二月二十八日之重估盈餘	<u>1,265,442</u>
於二零一八年二月二十八日之估值	<u><u>5,906,775</u></u>

根據本通函附錄四所載之估值報告，物業參照於二零一八年二月二十八日之市值釐定之物業權益之價值如下：

人民幣千元

本集團於二零一八年二月二十八日 在中國持作銷售之物業之市值	2,839,100
本集團於二零一八年二月二十八日 在中國持有之發展中物業之市值	502,000
本集團於二零一八年二月二十八日 在中國持有作未來發展之物業之市值	<u>1,435,000</u>
總價值	<u><u>4,776,100</u></u>

港幣千元

換算資產乃採用港幣1元兌人民幣0.80858元之匯率換算	<u><u>5,906,775</u></u>
------------------------------	-------------------------

A. 目標集團（不包括佛山和諧家園及武漢致盛）之財務資料

下文載列目標集團（誠如未經審核合併財務資料附註1所界定不包括佛山和諧家園及武漢致盛）於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年十二月三十一日之未經審核合併財務狀況表，以及目標集團截至二零一七年三月三十一日止三個年度及截至二零一七年十二月三十一日止九個月（「有關期間」）之未經審核合併損益及其他全面收入表、未經審核合併權益變動表及未經審核合併現金流量表及說明附註（「未經審核合併財務資料」）。

未經審核合併財務資料乃按未經審核合併財務資料附註2所載基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製及呈列。

目標集團之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行已獲委聘，以根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」並參照香港會計師公會頒佈之實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售審閱財務資料」審閱本通函第II-2至II-10頁所載之目標集團未經審核合併財務資料。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行的審核範圍，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，使彼等相信目標集團之未經審核合併財務資料於所有重大方面未按照未經審核合併財務資料附註2所載編製基準編製。

未經審核合併損益及其他全面收入表

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日 止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
收入	1,521,780	638,728	1,072,724	898,305	2,384,606
銷售成本	(1,443,800)	(667,610)	(948,964)	(799,492)	(1,988,115)
毛利(毛損)	77,980	(28,882)	123,760	98,813	396,491
其他收入、收益及虧損	9,390	42,178	(25,511)	(26,644)	10,812
市場推廣及銷售開支	(69,702)	(42,020)	(50,992)	(42,724)	(20,369)
行政費用	(18,835)	(33,212)	(21,847)	(11,948)	(11,495)
其他開支	(2,132)	(3,183)	(46,665)	(31,934)	-
財務成本	(138,590)	(88,860)	(97,381)	(80,422)	(64,697)
出售附屬公司之收益淨額	-	-	1,956,302	1,956,302	822,400
除稅前(虧損)溢利	(141,889)	(153,979)	1,837,666	1,861,443	1,133,142
稅項	(86,900)	(58,357)	(448,733)	(431,251)	(460,342)
本年度/期內(虧損)溢利	(228,789)	(212,336)	1,388,933	1,430,192	672,800
其他全面收入(開支)					
不會被重新分類至損益之項目：					
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	2,603	(102,240)	(152,358)	(194,876)	232,463
本年度/期內全面(開支)					
收入總額	(226,186)	(314,576)	1,236,575	1,235,316	905,263
以下各項應佔本年度/期內(虧損)溢利：					
目標公司擁有人	(228,769)	(212,320)	1,388,949	1,430,206	672,805
非控股權益	(20)	(16)	(16)	(14)	(5)
	(228,789)	(212,336)	1,388,933	1,430,192	672,800
以下各項應佔本年度/ 期內全面(開支)收入總額：					
目標公司擁有人	(226,166)	(314,560)	1,236,591	1,235,330	905,268
非控股權益	(20)	(16)	(16)	(14)	(5)
	(226,186)	(314,576)	1,236,575	1,235,316	905,263

未經審核合併財務狀況表

	於三月三十一日			於 十二月三十一日
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	33,963	30,644	28,986	30,064
投資物業	226,237	215,062	201,850	214,377
於聯營公司之權益	684,079	657,850	2,280,382	2,689,384
其他借款之附抵押存款	–	196,698	–	–
總非流動資產	944,279	1,100,254	2,511,218	2,933,825
流動資產				
發展中物業	9,771,828	9,677,656	4,742,379	2,373,706
已竣工之待售物業	1,110,930	698,996	1,228,146	2,260,283
預付款、按金及其他應收款	581,518	1,012,140	525,764	389,371
應收聯營公司款項	1,123,308	872,215	986,921	801,094
應收同系附屬公司款項	–	–	–	1,252,958
預付稅項	17,681	148,309	–	–
附抵押銀行存款	429,258	–	–	–
現金及銀行結餘	683,260	313,621	616,205	460,955
	13,717,783	12,722,937	8,099,415	7,538,367
分類為持作銷售資產	–	–	1,121,937	–
總流動資產	13,717,783	12,722,937	9,221,352	7,538,367
流動負債				
應付賬款及應付票據	352,938	259,486	855,003	509,531
已收預售物業按金	1,109,167	1,458,499	1,458,569	474,634
其他應付款及應計負債	755,885	1,631,297	921,974	838,694
結欠同系附屬公司款項	2,902,326	773,617	695,375	–
應付稅金	380,459	409,925	653,099	1,094,020
附息之銀行及其他借款	2,543,903	2,974,976	901,114	729,744
	8,044,678	7,507,800	5,485,134	3,646,623
與分類為持作銷售之資產有關之負債	–	–	531,890	–
總流動負債	8,044,678	7,507,800	6,017,024	3,646,623
淨流動資產	5,673,105	5,215,137	3,204,328	3,891,744
總資產減流動負債	6,617,384	6,315,391	5,715,546	6,825,569

	於三月三十一日			於 十二月三十一日
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
股本及儲備				
股本	297,835	547,835	547,835	547,835
儲備	2,021,738	1,457,178	2,693,769	3,599,037
目標公司擁有人應佔權益	2,319,573	2,005,013	3,241,604	4,146,872
非控股權益	1,300	1,284	1,268	1,263
權益總額	2,320,873	2,006,297	3,242,872	4,148,135
非流動負債				
附息之銀行及其他借款	4,139,681	4,231,701	2,389,078	2,567,262
遞延稅項負債	156,830	77,393	83,596	110,172
總非流動負債	4,296,511	4,309,094	2,472,674	2,677,434
總權益及非流動負債	6,617,384	6,315,391	5,715,546	6,825,569

未經審核合併權益變動表

	目標公司擁有人應佔						權益總額 港幣千元 (未經審核)
	股本 港幣千元 (未經審核)	物業租賃 重估儲備 港幣千元 (未經審核)	匯率 波動儲備 港幣千元 (未經審核)	保留溢利 港幣千元 (未經審核)	合計 港幣千元 (未經審核)	非控股權益 港幣千元 (未經審核)	
於二零一四年四月一日	297,835	7,138	656,394	1,584,372	2,545,739	1,320	2,547,059
本年度虧損	-	-	-	(228,769)	(228,769)	(20)	(228,789)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	2,603	-	2,603	-	2,603
全面收入(開支)總額	-	-	2,603	(228,769)	(226,166)	(20)	(226,186)
於二零一五年三月三十一日	297,835	7,138	658,997	1,355,603	2,319,573	1,300	2,320,873
本年度虧損	-	-	-	(212,320)	(212,320)	(16)	(212,336)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	(102,240)	-	(102,240)	-	(102,240)
全面(開支)收入總額	-	-	(102,240)	(212,320)	(314,560)	(16)	(314,576)
透過股息分派視作注資	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-
於二零一六年三月三十一日	547,835	7,138	556,757	893,283	2,005,013	1,284	2,006,297
本年度溢利(虧損)	-	-	-	1,388,949	1,388,949	(16)	1,388,933
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	(152,358)	-	(152,358)	-	(152,358)
全面(開支)收入總額	-	-	(152,358)	1,388,949	1,236,591	(16)	1,236,575
出售於附屬公司之股權	-	-	100,457	(100,457)	-	-	-
於二零一七年三月三十一日	547,835	7,138	504,856	2,181,775	3,241,604	1,268	3,242,872
期內溢利(虧損)	-	-	-	672,805	672,805	(5)	672,800
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	232,463	-	232,463	-	232,463
全面收入(開支)總額	-	-	232,463	672,805	905,268	(5)	905,263
出售於附屬公司之股權	-	-	28,265	(28,265)	-	-	-
於二零一七年十二月三十一日	547,835	7,138	765,584	2,826,315	4,146,872	1,263	4,148,135
於二零一六年四月一日	547,835	7,138	556,757	893,283	2,005,013	1,284	2,006,297
期內溢利(虧損)	-	-	-	1,430,206	1,430,206	(14)	1,430,192
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	-	(194,876)	-	(194,876)	-	(194,876)
全面(開支)收入總額	-	-	(194,876)	1,430,206	1,235,330	(14)	1,235,316
出售於附屬公司之股權	-	-	100,457	(100,457)	-	-	-
於二零一六年十二月三十一日	547,835	7,138	462,338	2,223,032	3,240,343	1,270	3,241,613

未經審核合併現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
經營活動					
除稅前(虧損)溢利	(141,889)	(153,979)	1,837,666	1,861,443	1,133,142
調整項目：					
財務成本	138,590	88,860	97,381	80,422	64,697
利息收入	(5,257)	(41,071)	(132)	(84)	(218)
折舊	2,121	1,446	1,372	1,281	896
出售物業、廠房及 設備(收益)虧損	(8,322)	27	(1,813)	(802)	-
就預付款、按金及其他應收款 確認之減值虧損	5,631	-	-	-	715
就發展中物業確認之減值虧損	-	-	74,120	74,120	-
就應收一間聯營公司款項確認之 減值虧損	-	-	28,224	25,828	1,745
出售附屬公司之收益淨額	-	-	(1,956,302)	(1,956,302)	(822,400)
營運資金變動前之經營現金流量	(9,126)	(104,717)	80,516	85,906	378,577
物業存貨(增加)減少	(2,786,877)	330,096	(1,493,982)	(852,597)	1,516,039
預付款、按金及其他應收款 減少(增加)	249,068	(468,780)	79,107	(113,965)	168,863
應付賬款及應付票據增加(減少)	162,208	(78,065)	625,404	600,933	(389,406)
已收預售物業按金(減少)增加	(277,189)	411,772	89,672	62,279	(1,068,246)
其他應付款及應計負債增加(減少)	5,628	931,924	317,033	277,066	(10,505)
經營(所用)所得之現金	(2,656,288)	1,022,230	(302,250)	59,622	595,322
已付中國企業所得稅及 中國土地增值稅	(152,117)	(60,964)	(9,783)	(2,258)	(25,980)
經營活動(所用)所得之淨現金	(2,808,405)	961,266	(312,033)	57,364	569,342

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
投資活動					
墊款予一間聯營公司	(882,614)	(537,378)	(197,960)	(170,381)	-
一間聯營公司還款	-	738,483	98,431	-	240,046
向一間聯營公司注資	-	-	-	-	(232,327)
墊款予同系附屬公司	-	-	-	-	(1,335,670)
購置物業、廠房及設備	(152)	(398)	(33)	(33)	(161)
出售物業、廠房及設備之所得款	17,037	346	2,354	803	-
出售附屬公司之所得款	-	-	925,150	925,150	1,557,218
(存放)提取附抵押銀行存款	(419,181)	216,100	190,731	190,731	-
已收利息	5,257	41,071	132	84	218
投資活動(所用)所得之淨現金	(1,279,653)	458,224	1,018,805	946,354	229,324
融資活動					
同系附屬公司還款	2,899,358	-	-	-	-
墊款予同系附屬公司	-	(2,031,966)	(48,265)	(47,260)	(668,243)
新增銀行及其他借款	2,790,087	3,763,816	2,389,078	1,789,807	717,781
償還銀行及其他借款	(1,597,006)	(2,899,118)	(2,493,313)	(2,249,070)	(864,865)
已付利息	(523,425)	(588,674)	(220,199)	(207,275)	(178,694)
融資活動所得(所用)之淨現金	3,569,014	(1,755,942)	(372,699)	(713,798)	(994,021)
現金及現金等值(減少)增加淨額	(519,044)	(336,452)	334,073	289,920	(195,355)
年/期初之現金及現金等值	1,198,887	683,260	313,621	313,621	621,342
匯率變動影響	3,417	(33,187)	(26,352)	(26,362)	34,968
年/期末之現金及現金等值， 以現金及銀行結餘列賬	683,260	313,621	621,342	577,179	460,955
現金及銀行結餘分析：					
現金及銀行結餘	683,260	313,621	616,205	572,081	460,955
計入分類為持作可供出售資產的 現金及銀行結餘	-	-	5,137	5,098	-
	683,260	313,621	621,342	577,179	460,955

未經審核合併財務資料附註

1. 一般事項及重組

恒華集團有限公司（「目標公司」，連同其附屬公司統稱為「目標集團」）為一間於二零一七年七月三日於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於二零一七年十二月三十一日，1股1美元之股份獲配發予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」），一間於百慕達註冊成立並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之有限公司。除目標集團外，本公司及其附屬公司統稱為（「餘下集團」）。

於二零一八年一月十三日，本公司與獨立第三方禹洲地產股份有限公司訂立出售協議（「出售協議」），據此，本公司有條件同意出售而禹洲地產股份有限公司有條件同意購買目標公司之全部股權，總代價約為人民幣38億元（相等於約港幣45.8億元）（「出售」）。出售標的僅包括由本公司之附屬公司、聯營公司或合資企業持有之七個物業項目，根據出售協議及日期為二零一八年四月十九日的補充出售協議，完成出售之其中一項條件為完成重組，完成重組涉及以下股權轉讓：

- (i) 轉讓本集團四間全資附屬公司（即沿海綠色家園發展（瀋陽）有限公司（「沿海瀋陽」）、沿海物業發展（上海）有限公司（「沿海上海」）、茂恒有限公司（「茂恒」）及沿海綠色家園發展（武漢）有限公司（「沿海武漢」））之全部股權予華安發展有限公司（「華安」，一間於二零一八年一月一日在香港註冊成立之私人有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司）。
- (ii) 將順林有限公司（「順林」）之全部股權由餘下集團轉讓予茂恒。順林持有瀋陽沿海榮天置業有限公司（「瀋陽榮天」）之60%股權。瀋陽榮天之另外40%股權由瀋陽榮天房地產開發有限公司（為茂恒之直接全資附屬公司）。因此，瀋陽榮天將成為茂恒之間接全資附屬公司；
- (iii) 將上海沿商投資管理有限公司（上海沿海之間接全資附屬公司）之全部股權由上海沿海國投投資管理有限公司（沿海上海之直接全資附屬公司）轉讓予沿海瀋陽；

* 僅供識別

- (iv) 由餘下集團收購佛山和諧家園房地產有限公司（「佛山和諧家園」）另一名股東於佛山和諧家園之80%股權，並將該權益連同餘下集團現時於佛山和諧家園（現時分類為聯營公司）持有之20%權益一併轉讓予沿海瀋陽之一家直接全資附屬公；
- (v) 由目標公司收購武漢致盛集團有限公司（「武漢致盛」）另一名股東於武漢致盛之60%股權。餘下集團擁有武漢致盛現有30%股權，而武漢致盛為本集團合資企業。於出售完成後，該30%權益將由餘下集團繼續持有；及
- (vi) 轉讓目標集團若干間接全資附屬公司之全部股權及廣州海涌房地產有限公司（「廣州海涌」，沿海武漢之聯營公司）之20%股權予餘下集團。

於重組完成後，目標集團將由若干投資控股公司及下列主要附屬公司、聯營公司或合營企業組成，以於中華人民共和國（「中國」）進行物業發展及物業投資業務營運：

- (a) 北京天倫寰宇投資管理有限公司（沿海瀋陽之間接全資附屬公司）；
- (b) 沿海武漢；
- (c) 佛山和諧家園；
- (d) 瀋陽榮天；
- (e) 瀋陽中廣北方影視城有限公司（沿海瀋陽之直接全資附屬公司）；
- (f) 天津和諧家園房地產開發有限公司（沿海武漢之聯營公司）；及
- (g) 武漢致盛。

截至報告日期，重組尚未完成。

2. 未經審核合併財務資料之編製基準

於整個有關期間內，沿海瀋陽、沿海上海、茂恒、沿海武漢及順林以及彼等之附屬公司由本公司控制。作為出售之一部分，本公司將從事附註1所述之重組而目標公司將成為華安、沿海瀋陽、沿海上海、茂恒、沿海武漢及順林以及彼等附屬公司之控股公司。因此，未經審核合併財務資料（包括目標集團之合併損益及其他全面收入表、合併財務狀況表、合併權益變動表及合併現金流量表）已使用合併會計原則編製。

未經審核合併財務資料乃根據聯交所證券上市規則第十四章第68(2)(a)(i)(A)段而編製，僅為載入本公司就出售（定義見通函）而刊發之通函而編製。目標集團截至二零一七年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一七年十二月三十一日止九個月各月之未經審核合併財務資料乃使用相同會計政策編製，因本公司編製本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表而採納之該等會計政策符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則。

未經審核合併財務資料並不包含足夠資料以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號「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」所界定之中期報告。

3. 期後事項

- (i) 於二零一八年一月十日，深圳創智信投資管理有限公司（餘下集團的全資附屬公司）與佛山和諧家園的另一名股東訂立買賣協議，以代價人民幣272,000,000元收購佛山和諧家園的額外80%股權。有關收購的詳情，載於本公司日期為二零一八年一月十日的公佈。
- (ii) 於二零一八年四月十八日，目標公司已與武漢致盛的另一名股東訂立買賣協議，以代價人民幣366,000,000元收購武漢致盛的額外60%股權。有關收購的詳情，載於本公司日期為二零一八年四月十八日的公佈。於收購後，目標公司直接持有武漢致盛的60%股權。

B. 佛山和諧家園之財務資料

下文載列佛山和諧家園房地產有限公司（「佛山和諧家園」）於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年十二月三十一日之未經審核財務狀況表，以及佛山和諧家園截至二零一七年三月三十一日止三個年度及截至二零一七年十二月三十一日止九個月（「有關期間」）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（「未經審核財務資料」）。

未經審核財務資料乃根據未經審核財務資料附註2所載基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製及呈列。

佛山和諧家園之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行已獲委聘，以根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」並參照香港會計師公會頒佈之實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售審閱財務資料」審閱本通函第II-12至II-17頁所載之佛山和諧家園未經審核財務資料。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行的審核範圍，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，使彼等相信佛山和諧家園之未經審核財務資料於所有重大方面未按照未經審核財務資料附註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			截至十二月三十一日止九個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
收入	937,404	558,041	141,237	132,978	77,593
銷售成本	(671,985)	(352,456)	(88,249)	(82,893)	(46,197)
毛利	265,419	205,585	52,988	50,085	31,396
其他收入	275	1,637	154	29	12
財務成本	-	(2,491)	-	-	-
市場推廣及銷售開支	(17,013)	(11,490)	(6,617)	(6,568)	(893)
行政開支	(7,667)	(5,730)	(3,431)	(2,661)	(3,167)
除稅前溢利	241,014	187,511	43,094	40,885	27,348
稅項	(97,120)	(82,974)	(24,008)	(22,795)	(6,554)
本年度／期內溢利	143,894	104,537	19,086	18,090	20,794
其他全面收入(開支)					
不會被重新分類至損益之項目：					
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	331	(17,727)	(25,129)	(28,155)	22,450
本年度／期內全面收入 (開支)總額	144,225	86,810	(6,043)	(10,065)	43,244

未經審核財務狀況表

	於三月三十一日			於 十二月三十一日
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	241	177	113	101
流動資產				
已竣工之待售物業	795,647	326,617	211,709	181,707
預付款、按金及其他應收款	5,987	7,497	11,324	11,006
現金及銀行結餘	107,529	190,574	241,937	321,055
總流動資產	909,163	524,688	464,970	513,768
流動負債				
應付賬款	7,787	21,568	6,064	5,385
其他應付款及應計負債	376,367	37,292	6,097	4,774
已收預售物業按金	56,521	21,220	5,761	21,696
結欠關連公司款項	1,424	127	238	3,665
附息之銀行借款	157,810	-	-	-
應付稅金	39,547	87,900	96,208	84,390
總流動負債	639,456	168,107	114,368	119,910
淨流動資產	269,707	356,581	350,602	393,858
總資產減流動負債	269,948	356,758	350,715	393,959
股本及儲備				
股本	126,095	126,095	126,095	126,095
儲備	143,853	230,663	224,620	267,864
權益總額	269,948	356,758	350,715	393,959

未經審核權益變動表

	資本 港幣千元 (未經審核)	匯率波動儲備 港幣千元 (未經審核)	(累計虧損) 保留溢利 港幣千元 (未經審核)	合計 港幣千元 (未經審核)
於二零一四年四月一日	126,095	6	(378)	125,723
本年度溢利	-	-	143,894	143,894
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	331	-	331
全面收入總額	-	331	143,894	144,225
於二零一五年三月三十一日	126,095	337	143,516	269,948
本年度溢利	-	-	104,537	104,537
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	(17,727)	-	(17,727)
全面(開支)收入總額	-	(17,727)	104,537	86,810
於二零一六年三月三十一日	126,095	(17,390)	248,053	356,758
本年度溢利	-	-	19,086	19,086
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	(25,129)	-	(25,129)
全面(開支)收入總額	-	(25,129)	19,086	(6,043)
於二零一七年三月三十一日	126,095	(42,519)	267,139	350,715
期內溢利	-	-	20,794	20,794
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	22,450	-	22,450
全面收入總額	-	22,450	20,794	43,244
於二零一七年十二月三十一日	126,095	(20,069)	287,933	393,959
於二零一六年四月一日	126,095	(17,390)	248,053	356,758
期內溢利	-	-	18,090	18,090
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	(28,155)	-	(28,155)
全面(開支)收入總額	-	(28,155)	18,090	(10,065)
於二零一六年十二月三十一日	126,095	(45,545)	266,143	346,693

未經審核現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
經營活動					
除稅前溢利	241,014	187,511	43,094	40,885	27,348
調整項目：					
折舊	-	53	37	30	19
財務成本	-	2,491	-	-	-
營運資金變動前之經營現金流量	241,014	190,055	43,131	40,915	27,367
物業存貨減少	617,556	440,000	97,533	90,356	42,288
預付款、按金及其他應收款減少 (增加)	30,550	(1,840)	(4,376)	(3,206)	1,011
應付賬款(減少)增加	(240,416)	14,468	(14,542)	(12,779)	(1,036)
已收預售物業按金(減少)增加	(499,339)	(33,282)	(14,517)	(14,327)	15,124
其他應付款及應計負債減少	(23,963)	327,910)	(29,634)	(29,457)	(1,665)
經營所得之現金	125,402	281,491	77,595	71,502	83,089
已繳中國企業所得稅及 中國土地增值稅	(44,031)	(31,609)	(10,106)	(9,845)	(24,007)
經營活動所得之淨現金	81,371	249,882	67,489	61,657	59,082

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
融資活動					
還款予關連公司	-	(1,255)	(9)	-	-
關連公司墊款	362	-	111	99	3,325
償還銀行借款	(37,836)	(153,471)	-	-	-
已付利息	(10,007)	(2,491)	-	-	-
融資活動(所用)所得之淨現金	(47,481)	(157,217)	102	99	3,325
現金及現金等值增加淨額	33,890	92,665	67,591	61,756	62,407
年/期初之現金及現金等值	73,515	107,529	190,574	190,574	241,937
匯率變動影響	124	(9,620)	16,228)	(16,522)	16,711
年/期末之現金及現金等值， 以現金及銀行結餘列賬	107,529	190,574	241,937	235,808	321,055

未經審核財務資料附註

1. 一般資料

佛山和諧家園於二零一一年七月六日於中華人民共和國（「中國」）成立為有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點之地址為中國佛山市禪城區朝安路西側環市童裝交易中心A區4016-4017室。於有關期間，佛山和諧家園主要於中國廣東省佛山市禪城區從事商業物業項目發展及銷售。

2. 編製基準

佛山和諧家園於截至二零一七年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一七年十二月三十一日止九個月之未經審核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，僅供載入沿海綠色家園有限公司*（「本公司」）於二零一八年四月三十日就出售（定義見通函）而刊發的通函。未經審核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。未經審核財務資料中載列之金額經已確認並根據本公司於編製截至二零一七年三月三十一日止年度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。

* 僅供識別

C. 武漢致盛之財務資料

下文載列武漢致盛集團有限公司（「武漢致盛」）於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日以及二零一七年十二月三十一日之未經審核財務狀況表，以及武漢致盛截至二零一七年三月三十一日止三個年度及截至二零一七年十二月三十一日止九個月（「有關期間」）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（「未經審核財務資料」）。

未經審核財務資料乃根據未經審核財務資料附註2所載之基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製及呈列。

武漢致盛之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行已獲委聘，以根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」並參照香港會計師公會頒佈之實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售審閱財務資料」審閱本通函第II-19至II-24頁所載之武漢致盛未經審核財務資料。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行的審核範圍，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，使彼等相信武漢致盛之未經審核財務資料於所有重大方面未按照未經審核財務資料附註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			截至十二月三十一日止九個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
收入	-	-	1,321,294	-	774,422
銷售成本	-	-	(1,235,805)	-	(381,084)
毛利	-	-	85,489	-	393,338
其他收入	-	-	59	31	39
財務成本	-	-	-	-	-
市場推廣及銷售開支	(5,165)	(12,019)	(29,299)	(10,819)	(4,950)
行政開支	(2,085)	(4,187)	(4,238)	(3,323)	(8,793)
除稅前(虧損)溢利	(7,250)	(16,206)	52,011	(14,111)	379,634
稅項	311	-	(6,317)	-	(90,177)
本年度/期內(虧損)溢利	(6,939)	(16,206)	45,694	(14,111)	289,457
其他全面收入(開支)					
不會被重新分類至損益之項目：					
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	19	(380)	75	655	4,625
本年度/期內全面(開支)					
收入總額	(6,920)	(16,586)	45,769	(13,456)	294,082

未經審核財務狀況表

	於三月三十一日			於 十二月三十一日
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	500	368	245	183
流動資產				
發展中物業	971,632	1,164,624	-	-
已竣工之待售物業	-	-	1,069,427	687,359
應收賬款	-	-	488	19,046
預付款、按金及其他應收款	12,748	49,227	7,161	5,414
應收關連公司款項	-	118,010	-	-
預付稅項	-	13,238	62,627	27,956
現金及銀行結餘	60,402	334,053	199,234	370,528
總流動資產	1,044,782	1,679,152	1,338,937	1,110,303
流動負債				
應付賬款	12,817	9,350	23,186	11,031
其他應付款及應計負債	49,182	225,725	801,078	632,685
已收預售物業按金	155,451	846,094	411,938	61,609
結欠關連公司款項	180,274	-	58,920	67,019
附息之銀行借款	-	600,060	-	-
應付稅金	1,440	-	-	-
總流動負債	399,164	1,681,229	1,295,122	772,344
淨流動資產(負債)	645,618	(2,077)	43,815	337,959
總資產減流動負債	646,118	(1,709)	44,060	338,142
股本及儲備				
股本	189,143	189,143	189,143	189,143
儲備	(174,266)	(190,852)	(145,083)	148,999
權益總額	14,877	(1,709)	44,060	338,142
非流動負債				
附息之銀行借款	631,241	-	-	-
總權益及非流動負債	646,118	(1,709)	44,060	338,142

未經審核權益變動表

	資本 港幣千元 (未經審核)	匯率波動 儲備 港幣千元 (未經審核)	(累計虧損) 留存溢利 港幣千元 (未經審核)	合計 港幣千元 (未經審核)
於二零一四年四月一日	189,143	—	(167,346)	21,797
本年度虧損	—	—	(6,939)	(6,939)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	—	19	—	19
全面收入(開支)總額	—	19	(6,939)	(6,920)
於二零一五年三月三十一日	189,143	19	(174,285)	14,877
本年度虧損	—	—	(16,206)	(16,206)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	—	(380)	—	(380)
全面開支總額	—	(380)	(16,206)	(16,586)
於二零一六年三月三十一日	189,143	(361)	(190,491)	(1,709)
本年度溢利	—	—	45,694	45,694
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	—	75	—	75
全面收入總額	—	75	45,694	45,769
於二零一七年三月三十一日	189,143	(286)	(144,797)	44,060
期內溢利	—	—	289,457	289,457
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	—	4,625	—	4,625
全面收入總額	—	4,625	289,457	294,082
於二零一七年十二月三十一日	<u>189,143</u>	<u>4,339</u>	<u>144,660</u>	<u>338,142</u>
於二零一六年四月一日	189,143	(361)	(190,491)	(1,709)
期內虧損	—	—	(14,111)	(14,111)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	—	655	—	655
全面收入(開支)總額	—	655	(14,111)	(13,456)
於二零一六年十二月三十一日	<u>189,143</u>	<u>294</u>	<u>(204,602)</u>	<u>(15,165)</u>

未經審核現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
經營活動					
除稅前(虧損)溢利	(7,250)	(16,206)	52,011	(14,111)	379,634
調整項目：					
折舊	-	-	102	-	75
營運資金變動前之經營現金流量	(7,250)	(16,206)	52,113	(14,111)	379,709
物業存貨(增加)減少	(159,559)	(203,833)	45,345	(212,470)	437,568
應收賬款增加	-	-	(500)	-	(17,999)
預付款、按金及其他應收款 (增加)減少	(11,429)	(37,907)	40,026	40,490	2,141
應付賬款增加(減少)	21,710	(2,899)	14,733	7,514	(13,249)
已收預售物業按金增加(減少)	155,292	713,448	(392,344)	809,055	(365,925)
其他應付款及應計負債 增加(減少)	1,439	182,834	602,698	(194,714)	(213,319)
經營所得之現金	203	635,437	362,071	435,764	208,926
已退(已繳)中國企業所得稅及中 國土地增值稅	1,749	(14,929)	(57,677)	(45,861)	(52,598)
經營活動所得之淨現金	1,952	620,508	304,394	389,903	156,328
投資活動					
(墊款予關連公司)關連公司還款	-	(120,595)	113,524	113,416	-
購買物業、廠房及設備	(577)	-	-	-	-
投資活動(所用)所得之淨現金	(577)	(120,595)	113,524	113,416	-

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
融資活動					
關連公司墊款	80,431	-	74,556	72,453	4,203
還款予關連公司	-	(175,323)	(14,257)	(9,267)	-
償還銀行借款	-	(683)	(577,248)	(565,834)	-
已付利息	(43,372)	(41,271)	(19,465)	(19,319)	-
融資活動所得(所用)之淨現金	37,059	(217,277)	(536,414)	(521,967)	4,203
現金及現金等值增加(減少)淨額	38,434	282,636	(118,496)	(18,648)	160,531
年/期初之現金及現金等值	21,902	60,402	334,053	334,053	199,234
匯率變動影響	66	(8,985)	(16,323)	(21,327)	10,763
年/期末之現金及現金等值， 以現金及銀行結餘列賬	60,402	334,053	199,234	294,078	370,528

未經審核財務資料附註

1. 一般資料

武漢致盛於一九九五年十二月十四日於中華人民共和國（「中國」）成立為有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點之地址為中國武漢市江漢區長江日報路28號。於有關期間，武漢致盛主要於中國武漢市江漢區從事發展及銷售商業物業項目。

2. 編製基準

武漢致盛於截至二零一七年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一七年十二月三十一日止九個月之未經審核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，僅供載入沿海綠色家園有限公司*（「本公司」）於二零一八年四月三十日就出售（定義見通函）而刊發的通函。未經審核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。未經審核財務資料中載列之金額已確認並根據目標公司於編製截至二零一七年三月三十一日止三個年度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。

A 餘下集團之未經審核備考財務資料

以下為餘下集團之未經審核備考財務資料，猶如出售已於二零一七年九月三十日（就未經審核備考綜合財務狀況表而言）及於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二零一七年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一七年年報」）中披露的本集團於二零一七年九月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表、本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報（「二零一七年年報」）中所載的本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收入表及經審核綜合現金流量表，以及通函其他部分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二零一七年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自二零一七年年報）編製，並已作出直接因出售而須作出且有事實支持之備考調整，猶如出售已於二零一七年九月三十日完成。

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二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收入表及經審核綜合現金流量表（摘錄自二零一七年年報）編製，並已作出直接因出售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四章第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二零一七年九月三十日或任何未來日期之財務狀況，或出售完成後本集團截至二零一七年三月三十一日止年度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

於二零一七年九月三十日

	本集團 港幣千元 附註(a)	備考調整					餘下集團 港幣千元
		恒華集團於 二零一七年 九月三十日 港幣千元 附註(b)(i)	除外集團於 二零一七年 九月三十日 港幣千元 附註(b)(ii)	目標集團於 二零一七年 九月三十日 港幣千元 附註(b)(iii)	港幣千元 附註(b)(iv)	港幣千元 附註(c)	
非流動資產							
物業、廠房及設備	228,478	(29,659)	23,983	(5,676)			222,802
投資物業	215,015	(210,908)		(210,908)			4,107
預付租賃土地款	45,228						45,228
於聯營公司之權益	2,713,624	(2,646,125)	14,220	(2,631,905)	(78,751)		2,968
於合資企業之權益	333,610						333,610
應收聯營公司及合資企業款項	346,999						346,999
其他應收款	-					1,313,907	1,313,907
可供出售投資	184,444						184,444
總非流動資產	4,067,398						2,454,065
流動資產							
發展中物業	4,625,144	(2,671,251)	192,102	(2,479,149)			2,145,995
已竣工之待售物業	2,020,852	(1,908,120)	31,705	(1,876,415)			144,437
應收賬款	4,294	-		-			4,294
預付款、按金及其他應收款	1,483,261	(549,147)	138,537	(410,610)		766,495	1,839,146
應收聯營公司及合資企業款項	535,434	(757,850)	749,710	(8,140)			527,294
預付稅項	57,563	(71,845)	70,080	(1,765)			55,798
附抵押銀行存款	355,399			-			355,399
現金及銀行結餘	1,156,034	(629,026)	82,324	(546,702)		4,472,220	4,330,690
						(750,862)	
	10,237,981						9,403,053
分類為持作銷售之資產	1,197,856	(1,197,856)		(1,197,856)			-
總流動資產	11,435,837						9,403,053

	備考調整						餘下集團 港幣千元
	本集團 港幣千元 附註(a)	恒華集團於 二零一七年 九月三十日 港幣千元 附註(b)(i)	除外集團於 二零一七年 九月三十日 港幣千元 附註(b)(ii)	目標集團於 二零一七年 九月三十日 港幣千元 附註(b)(iii)	港幣千元 附註(b)(iv)	港幣千元 附註(c)	
流動負債							
應付賬款及應付票據	820,827	(610,097)	103,558	(506,539)			314,288
已收預售物業按金	1,071,642	(958,148)	10,236	(947,912)			123,730
其他應付款及應計負債	2,453,806	(723,922)	374,410	(349,512)		2,784	2,107,078
結欠聯營公司及合資企業款項	-						-
結欠本公司主要股東款項	24,868						24,868
應付稅金	592,970	(807,398)	2,239	(805,159)		546,055	333,866
附息之銀行及其他借款	2,092,144	(1,262,152)		(1,262,152)			829,992
	<u>7,056,257</u>						<u>3,733,822</u>
與分類為持作銷售之資產有關之負債	556,350	(556,350)		(556,350)			-
總流動負債	<u>7,612,607</u>						<u>3,733,822</u>
淨流動資產	<u>3,823,230</u>						<u>5,669,231</u>
總資產減流動負債	<u><u>7,890,628</u></u>						<u><u>8,123,296</u></u>
股本及儲備							
股本	418,587						418,587
儲備	4,379,466		97	97		958,647	5,338,210
本公司擁有人應佔權益	4,798,053						5,756,797
非控股權益	170,200	(1,263)		(1,263)			168,937
權益總額	<u>4,968,253</u>						<u>5,925,734</u>
非流動負債							
附息之銀行及其他借款	2,537,486	(2,537,486)	64,732	(2,472,754)		1,884,217	1,948,949
遞延稅項負債	384,889	(123,625)	(12,651)	(136,276)			248,613
總非流動負債	<u>2,922,375</u>						<u>2,197,562</u>
	<u><u>7,890,628</u></u>						<u><u>8,123,296</u></u>

未經審核備考綜合損益及其他全面收入表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	備考調整							餘下集團 港幣千元
	本集團 港幣千元 附註(d)	恒華集團 截至 二零一七年 三月 三十一日 止年度 港幣千元 附註(f)(i)	除外集團 港幣千元 附註(f)(ii)	目標集團 截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 港幣千元 附註(f)(iii)	港幣千元 附註(f)(iv)	港幣千元 附註(e)	港幣千元 附註(h)	
持續經營業務								
收入	1,131,348	(1,072,724)	50,207	(1,022,517)				108,831
銷售成本	(982,164)	948,964	(107,704)	841,260				(140,904)
毛利(毛損)	149,184			-				(32,073)
其他收入及收益	47,304	25,511	330	25,841			24,455	97,600
市場推廣及銷售開支	(58,663)	50,992	(12,709)	38,283				(20,380)
行政費用	(202,850)	21,847	(18,767)	3,080				(199,770)
其他開支	(653,102)	46,665	(4,341)	42,324		(2,500)		(613,278)
財務成本	(218,346)	97,381	-	97,381			(145,842)	(266,807)
應佔聯營公司之虧損	(10,961)			-	(6,564)			(17,525)
應佔合資企業之溢利	2,111			-				2,111
出售附屬公司之收益淨額	1,845,900	(1,956,302)		(1,956,302)		2,589,855		2,479,453
除稅前溢利	900,577							1,429,331
稅項	(176,074)	448,733	37,553	486,286		(518,152)		(207,940)
本年度來自持續經營業務之溢利	724,503							1,221,391
已終止經營業務								
已終止經營業務之本年度虧損	(17,063)							(17,063)
本年度溢利	<u>707,440</u>							<u>1,204,328</u>
其他全面開支								
不會被重新分類至損益之項目 換算呈列貨幣所產生匯兌差額	(201,763)	152,358	(36,817)	115,541				(86,222)
	(201,763)							(86,222)
本年度全面收入總額	<u>505,677</u>							<u>1,118,106</u>
以下各項應佔本年度溢利(虧損):								
本公司擁有人								
—來自持續經營業務	724,515	(1,388,949)	(55,431)	(1,444,380)	(6,564)	2,069,203	(121,387)	1,221,387
—來自已終止經營業務	(17,063)							(17,063)
	<u>707,452</u>							<u>1,204,324</u>

	備考調整							餘下集團 港幣千元
	本集團 港幣千元 附註(d)	恒華集團 截至 二零一七年 三月 三十一日 止年度 港幣千元 附註(f)(i)	除外集團 港幣千元 附註(f)(ii)	目標集團 截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 港幣千元 附註(f)(iii)	港幣千元 附註(f)(iv)	港幣千元 附註(e)	港幣千元 附註(h)	
非控股權益應佔本年度(虧損)溢利：								
來自持續經營業務	(12)	16		16				4
來自已終止經營業務	-							-
	(12)							4
	<u>707,440</u>							<u>1,204,328</u>
以下各項應佔本年度全面收入(開支)總額：								
本公司擁有人	507,984	(1,236,591)	(92,248)	(1,328,839)	(6,564)	2,069,203	(121,387)	1,120,397
非控股權益	(2,307)	16		16				(2,291)
	<u>505,677</u>							<u>1,118,106</u>

未經審核備考綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	備考調整							餘下集團 港幣千元
	恒華集團		目標集團					
	截至 二零一七年 三月 三十一日 止年度 港幣千元 附註(d)	除外集團 港幣千元 附註(f)(i)	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 港幣千元 附註(f)(ii)	港幣千元 附註(f)(iii)	港幣千元 附註(f)(iv)	港幣千元 附註(g)	港幣千元 附註(h)	
經營活動								
除稅前溢利(虧損)	900,577	(1,837,666)	(92,984)	(1,930,650)	(6,564)	2,587,355	(121,387)	1,429,331
調整項目：								
財務成本	218,346	(97,381)		(97,381)			145,842	266,807
應佔聯營公司之虧損	10,961				6,564			17,525
應佔合資企業之溢利	(2,111)							(2,111)
利息收入	(7,515)	132	(82)	50			(24,455)	(31,920)
折舊	7,210	(1,372)	687	(685)				6,525
預付租賃土地款攤銷	1,480							1,480
出售物業、廠房及設備(收益)虧損	(3,531)	1,813	281	2,094				(1,437)
就其他應收款確認之減值虧損	357,948							357,948
撥回應收賬款之減值虧損	(8,893)							(8,893)
就應收賬款確認之減值虧損	3,845							3,845
就發展中物業確認之減值虧損	74,120	(74,120)	74,120					74,120
就應收聯營公司款項確認之減值虧損	253,101							253,101
就應收同系附屬公司款項確認之減值虧損	-	(28,224)	28,224					-
出售附屬公司之(收益)虧損淨額	(1,825,527)	1,956,302		1,956,302		(2,069,203)		(1,938,428)
營運資金變動前之經營(虧損)溢利	(19,989)							427,893
物業存貨(增加)減少	(309,793)	1,493,982	150,181	1,644,163				1,334,370
應收賬款減少	9,436			-				9,436
預付款、按金及其他應收款(增加)減少	(473,248)	(79,107)	32,878	(46,229)		767,685		248,208
受限制銀行結餘增加	(164,509)							(164,509)
應付賬款及應付票據增加	744,642	(625,404)	(10,885)	(636,289)				108,353
已收預售物業按金增加	350,858	(89,672)	231,840	142,168				493,026
其他應付款及應計負債減少	(987,047)	(317,033)	(11,940)	(328,973)		(2,500)		(1,318,520)
經營(所用)所得之現金	(849,650)							1,138,257
(已付)已退中國企業所得稅(「企業所得稅」)及 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(78,492)	9,783	(8,738)	1,045		(518,152)		(595,599)
經營活動(所用)所得之淨現金	(928,142)							542,658

	備考調整							餘下集團 港幣千元
	恒華集團		目標集團					
	截至 二零一七年 三月 三十一日 止年度	除外集團 港幣千元	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
本集團 港幣千元 附註(d)	附註(f)(i)	附註(f)(ii)	附註(f)(iii)	附註(f)(iv)	附註(g)	附註(h)		
投資活動								
於一間聯營公司之額外投資	(352,191)							(352,191)
墊款予聯營公司及合資企業	(226,531)	197,960		197,960				(28,571)
聯營公司及合資企業還款	311,846	(98,431)	4,524	(93,907)				217,939
收購於可供出售投資之權益	(3,379)							(3,379)
購買物業、廠房及設備	(5,089)	33	(33)	-				(5,089)
出售附屬公司之所得款	1,005,215	(925,150)		(925,150)	4,560,380			4,640,445
收購附屬公司	-				190,574	(765,666)		(575,092)
存放附抵押銀行存款	(25,696)	(190,731)		(190,731)				(216,427)
提取附抵押銀行存款	3,787							3,787
出售物業、廠房及設備之所得款	7,705	(2,354)		(2,354)				5,351
已收利息	7,515	(132)	82	(50)				7,465
投資活動所得之淨現金	723,182							3,694,238
融資活動								
新增銀行及其他借款	4,134,987	(2,389,078)	22,528	(2,366,550)				1,768,437
償還銀行及其他借款	(3,035,406)	2,493,313	(192,019)	2,301,294				(734,112)
已付利息	(506,691)	220,199	(141,585)	78,614			(145,842)	(573,919)
本公司一名主要股東墊款	19,093							19,093
其他融資現金流量	-	48,265		48,265				48,265
融資活動所得之淨現金	611,983							527,764
現金及現金等值增加淨額	407,023							4,764,660
年初之現金及現金等值	249,920							249,920
匯率變動影響	(107,907)	26,352	(29,887)	(3,535)				(111,442)
年末之現金及現金等值，以現金及銀行結餘列賬	549,036							4,903,138

附註：

- (a) 本集團於二零一七年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表乃摘錄自本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之已刊發中期報告。
- (b)(i) 目標集團資產及負債之賬面值乃摘錄自目標公司董事所編製目標集團之相關賬目記錄。

- (b)(ii) 出售目標僅包括通過出售相關項目公司出售之七個物業項目。並非出售目標之其他公司（目標公司之間接附屬公司）統稱為除外集團。詳情請參閱本通函附錄二A節所載目標集團財務資料附註1一般事項及重組。除外集團之資產及負債賬面值摘錄自由目標公司董事所編製目標集團相關賬目記錄。
- (b)(iii) 該調整反映取消綜合入賬目標集團（不包括附註(b)(ii)所述並無出售之公司、佛山和諧家園及武漢致盛）之資產及負債，猶如出售已於二零一七年九月三十日完成。
- (b)(iv) 該調整反映終止確認於佛山和諧家園（現時為本集團之聯營公司，見下文附註(c)(iii)）之權益，猶如出售已於二零一七年九月三十日完成。佛山和諧家園之權益賬面值摘錄自本集團相關賬目記錄。
- (c) 該調整反映出售之備考收益（假設出售已於二零一七年九月三十日落實）。

港幣千元

代價

—現金代價（附註i）	4,472,220
—轉讓應收目標集團之應收款（「應收款」）（附註ii）	<u>60,355</u>
	4,532,575
減：出售成本	
於二零一七年九月三十日於佛山和諧家園之現有20%權益之賬面值（附註iii）	(78,751)
收購佛山和諧家園之80%股權及武漢致盛之60%股權之成本（附註iii）	(750,862)
重組前之目標集團於二零一七年九月三十日之資產及負債之賬面值	(3,091,346)
不包括除外集團的資產及負債之賬面值	760,040
有關出售之特別條件（附註iv及v）	<u>135,546</u>
總計	<u>1,507,202</u>
減：交易成本—專業費用（附註vi）	(2,500)
減：就出售收益徵收之稅項（附註vii）	<u>(546,055)</u>
出售之收益淨額	<u><u>958,647</u></u>

（附註i）為餘下集團應收之現金代價人民幣3,800,000,000元（根據於二零一七年九月三十日現行匯率人民幣1元兌港幣1.1769元計算，相等於港幣4,472,220,000元）。

(附註ii) 根據出售協議，代價亦計入應收目標集團之應收款人民幣51,283,000元（根據於二零一七年九月三十日現行匯率人民幣1元兌港幣1.1769元計算，相等於港幣60,355,000元），該款項將轉讓予禹洲集團。出售協議並無訂明還款期。本公司董事預期該金額將於自二零一七年九月三十日起計一年內結清。

(附註iii) 透過本集團其他附屬公司（並非屬目標集團且彼等分別分類為本集團之聯營公司及合資企業），本集團現時分別於佛山和諧家園及武漢致盛持有20%及30%股權。根據出售協議，本集團須於重組前向佛山和諧家園及武漢致盛之其他股東分別進一步收購於佛山和諧家園及武漢致盛之80%及60%股權，且餘下集團於出售後將保留武漢致盛之30%權益。根據與佛山和諧家園及武漢致盛之其他股東分別於二零一八年一月及二零一八年四月訂立之買賣協議，進一步收購佛山和諧家園及武漢致盛之80%及60%股權之代價分別為人民幣272,000,000元（根據於二零一七年九月三十日現行匯率人民幣1元兌港幣1.1769元計算，相等於港幣320,117,000元）及人民幣366,000,000元（根據於二零一七年九月三十日現行匯率人民幣1元兌港幣1.1769元計算，相等於港幣430,745,000元）。總代價港幣750,862,000元就未經審核備考財務資料計入部分出售成本。預期相關收購成本並不重大。

本集團於佛山和諧家園之現有20%權益亦為部分出售目標。於二零一七年九月三十日，於聯營公司之權益賬面值摘錄自本集團相關賬目記錄。

(附註iv)

	港幣千元
分配予餘下集團有權收取之擔保股息	2,020,047*
償付出售集團借款之義務	(1,884,217)**
向一名獨立第三方履行責任之補償	(284)***
	<u>135,546</u>
特別條件總額	<u>135,546</u>

* 沿海綠色家園發展（武漢）有限公司（「沿海武漢」）之聯營公司天津和諧家園房地產開發有限公司（「天津和諧家園房地產」）於天津擁有一處物業發展項目。沿海武漢為目標集團之附屬公司。根據出售協議，餘下集團有權向天津和諧家園房地產收取擔保股息人民幣1,834,000,000元。出售後，餘下集團仍有權向天津和諧家園房地產收取該等擔保股息。本公司董事預期該金額將於出售完成後兩年內分期結清。擔保股息現值人民幣1,716,413,000元（根據於二零一七年九月三十日現行匯率人民幣1元兌港幣1.1769元計算，相等於港幣2,020,047,000元，其中港幣706,140,000元預期將於二零一七年九月三十日後一年內償還）。

** 目標集團於過往年度已向一家金融機構籌集一筆貸款人民幣1,601,000,000元（根據於二零一七年九月三十日現行匯率人民幣1元兌港幣1.1769元計算，相等於港幣1,884,217,000元），其中向天津和諧家園房地產收取擔保股息的權利作為擔保。出售後，償還未償還貸款結餘的義務乃分配予餘下集團。儘管本集團並無收取任何擔保股息，餘下集團仍有義務於二零一九年十月（是次貸款的原到期日）前償還是次款項。因此，是次貸款結餘計入未經審核備考財務資料內之非流動負債。

*** 天津和諧家園房地產於過往年度已與一名獨立第三方簽署框架協議，並就協調該名獨立第三方進一步收購天津和諧家園房地產開發之土地收取款項。作為出售之一部分，本集團有責任向獨立第三方支付取消框架協議的賠償。根據與獨立第三方達成之協議所載條款及條件，就土地收購提供賠償釐定約為港幣284,000元。

(附註v) 除上述以外，經參考本集團的前附屬公司經典建設有限公司（「經典」）與天津和諧家園房地產訂立之協議，出售協議條款規定，倘天津和諧家園房地產就建設安置區建築面積約60萬平方米委聘經典，而經典未能於出售完成後兩年內向政府交付該安置區的建設，天津和諧家園房地產須從應付餘下集團的擔保股息扣除：(a)該安置區未完工部分發展成本的150%；及(b)天津和諧家園房地產由於延期交付該安置區予政府而造成的任何損失。

已於經典獲得彌償契據，據此就因推遲向政府交付該安置區所產生的一切損失，經典須對餘下集團作出彌償。本公司董事認為，上述安排將不會對代價或出售收益淨額造成重大影響，原因為(i)目標公司董事並不知悉安置區建設有任何誤工及(ii)已獲得經典之彌償契據。倘結果與上述管理層評估有出入，出售收益淨額或會大幅增加或減少。

(附註vi) 本集團估計出售直接應佔之專業費用為港幣2,500,000元。

(附註vii) 為就出售支出之估計稅項。

(d) 截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表乃摘錄自本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之已刊發年報。

(e) 該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viii)	4,560,380
—轉讓應收款 (附註ix)	61,545
	<u>4,621,925</u>
減：出售成本	
於二零一六年四月一日於佛山和諧家園之現有20%權益之賬面值 (附註x)	(77,087)
收購佛山和諧家園之80%股權及武漢致盛之60%股權之成本 (附註x)	(765,666)
重組前之目標集團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)	(2,006,297)
不包括除外集團的資產及負債之賬面值 (摘錄自除外集團之相關賬目記錄)	904,956
有關出售之特別條件 (附註xi)	<u>(87,976)</u>
總計	2,589,855
減：交易成本—專業費用 (附註xii)	(2,500)
減：就出售收益徵收之稅項 (附註xiii)	<u>(518,152)</u>
出售之收益淨額	<u><u>2,069,203</u></u>

(附註viii) 為餘下集團應收之現金代價人民幣3,800,000,000元（根據於二零一六年四月一日現行匯率人民幣1元兌港幣1.2001元計算，相等於港幣4,560,380,000元）。

(附註ix) 根據出售協議，代價亦計入應收目標集團之應收款人民幣51,283,000元（根據於二零一六年四月一日現行匯率人民幣1元兌港幣1.2001元計算，相等於港幣61,545,000元）將轉讓予禹洲集團。出售協議並無訂明還款期。本公司董事預期該金額將於自二零一六年四月一日起計一年內結清。

(附註x) 透過本集團其他附屬公司（並非屬目標集團且彼等分別分類為本集團之聯營公司及合資企業），本集團現時分別於佛山和諧家園及武漢致盛持有20%及30%股權。根據出售協議，本集團須於重組前向佛山和諧家園及武漢致盛之其他股東分別進一步收購於佛山和諧家園及武漢致盛之80%及60%股權，且餘下集團於出售後將保留武漢致盛之30%權益。根據

與佛山和諧家園及武漢致盛之其他股東分別於二零一八年一月及二零一八年四月訂立之買賣協議，進一步收購於佛山和諧家園及武漢致盛之80%及60%股權之代價分別為人民幣272,000,000元（根據於二零一六年四月一日現行匯率人民幣1元兌港幣1.2001元計算，相等於港幣326,430,000元）及人民幣366,000,000元（根據於二零一六年四月一日現行匯率人民幣1元兌港幣1.2001元計算，相等於港幣439,236,000元）。總代價港幣765,666,000元於未經審核備考財務資料按部分出售成本列賬。預期相關收購成本並不重大。

本集團於佛山和諧家園之現有20%權益亦為部分出售目標。於二零一六年四月一日，於聯營公司權益之賬面值摘錄自本集團相關賬目記錄。

(附註xi)

	港幣千元
餘下集團有權收取之擔保股息	1,833,409 ^(#)
償付出售集團借款之義務	(1,921,360) ^(##)
向一名獨立第三方履行責任之補償	<u>(25)^(###)</u>
特別條件總額	<u><u>(87,976)</u></u>

^(#) 沿海綠色家園發展（武漢）有限公司（「沿海武漢」）之聯營公司天津和諧家園房地產開發有限公司（「天津和諧家園房地產」）於天津擁有一處物業發展項目。沿海武漢為目標集團之附屬公司。根據出售協議，餘下集團有權向天津和諧家園房地產收取擔保股息人民幣1,834,000,000元。出售後，餘下集團仍有權向天津和諧家園房地產收取該等擔保股息。本公司董事預期該金額將於出售完成後兩年內分期結清。擔保股息現值為人民幣1,527,714,000元（根據於二零一六年四月一日現行匯率人民幣1元兌港幣1.2001元計算，相等於港幣1,833,409,000元）。

^(##) 目標集團於過往年度向一家金融機構籌集一筆貸款人民幣1,601,000,000元（根據於二零一六年四月一日現行匯率人民幣1元兌港幣1.2001元計算，相等於港幣1,921,360,000元），其中以向天津和諧家園房地產收取擔保股息的權利作擔保。出售後，償還未償還貸款結餘的義務指派予餘下集團。即便本集團並無收取任何擔保股息，餘下集團仍有義務於二零一九年十月（是次貸款的原到期日）前償還是次款項。因此，是次貸款結餘於未經審核備考財務資料內按非流動負債列賬。

^(###) 天津和諧家園房地產於過往年度與一名獨立第三方簽署框架協議，並就協調該名獨立第三方進一步收購天津和諧家園房地產開發之土地收取款項。作為出售之一部分，本集團有責任向獨立第三方支付取消框架協議的賠償。根據與獨立第三方達成之協議所載條款及條件，就土地收購作出的賠償撥備釐定約為港幣25,000元。

(附註xii) 本集團估計出售直接應佔之專業費用為港幣2,500,000元。

(附註xiii) 為就出售扣除之估計稅項。

- (f)(i) 目標集團之財務表現及現金流量乃摘錄自本通函附錄二所載之未經審核合併財務資料。
- (f)(ii) 出售目標僅包括通過出售相關項目公司出售之七個物業項目。並非出售目標之其他公司（目標公司之間接附屬公司）統稱為除外集團。詳情請參閱本通函附錄二A節所載目標集團財務資料附註1一般事項及重組。除外集團之資產及負債賬面值摘錄自由目標公司董事編製之目標集團相關賬目記錄。
- (f)(iii) 該調整反映取消綜合入賬目標集團（不包括附註(f)(ii)所述並無出售之公司、佛山和諧家園及武漢致盛）之財務表現及現金流量，猶如出售已於二零一六年四月一日完成。
- (f)(iv) 該調整反映(i)終止確認佛山和諧家園之財務表現及(ii)就收購於佛山和諧家園之額外權益（見附註(c)(iii)）而收購之現金結餘。
- (g) 該調整反映(i)出售產生之現金流入包括現金代價人民幣3,800,000,000元（根據於二零一六年四月一日現行匯率人民幣1元兌港幣1.2001元計算，相等於港幣4,560,380,000元）及扣減有關出售之專業費用款項港幣2,500,000元，以及有關重組（包括附註(e)(x)所載以總代價港幣765,666,000元收購於佛山和諧家園及武漢致盛之額外權益）之現金流出；(ii)附註(c)(iv)所述之收取擔保股息即期部分港幣706,140,000元；及(iii)收取應收款人民幣51,283,000元（根據於二零一六年四月一日現行匯率人民幣1元兌港幣1.2001元計算，相等於港幣61,545,000元）。
- (h) 該調整反映於截至二零一七年三月三十一日止年度就應收擔保股息確認的估算利息收入港幣24,455,000元及(e)(xi)項調整所述轉讓予餘下集團的借款產生的利息開支港幣145,842,000元對損益及現金流量的影響。
- (i) (e)、(f)(i)、(f)(iv)及(g)項備考調整預期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及未經審核備考綜合現金流量表造成持續影響。
- (j) 除上文所載者外，並無作出其他調整以反映於二零一七年九月三十日後之任何經營業績或本集團所訂立之其他交易。

B 未經審核備考財務資料之核證報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行（香港執業會計師）就本集團未經審核備考財務資料發出之獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函而編製。

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」）之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司於二零一八年四月三十日刊發之通函（「通函」）第III-2至III-13頁所載於二零一七年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一七年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表、截至二零一七年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載述於通函第III-7至III-13頁。

董事已編製未經審核備考財務資料，以說明出售（定義見通函）對 貴集團於二零一七年九月三十日之財務狀況及 貴集團於截至二零一七年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量的影響，猶如出售已分別於二零一七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 貴集團截至二零一七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報告）的財務報表及 貴集團截至二零一七年三月三十一日止年度（已就該期間刊發核數師報告）的財務報表。

* 僅供識別

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行情序，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，吾等並不保證於二零一七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，涉及執行情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

二零一八年四月三十日

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、估值概要及估值報告全文，當中載列其對本集團即將出售之物業權益於二零一八年二月二十八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」）及其附屬公司以及聯營公司（以下統稱「貴集團」）將於中華人民共和國（「中國」）出售之物業進行估值（詳情載於估值報告）。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等物業於二零一八年二月二十八日（「估值日期」）之價值之意見。

市值之定義

各物業之估值乃其市值，所謂市值，根據香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會《物業估值標準》（二零一七年）所下之定義乃指「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」。

* 僅供識別

估值基準及假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或購買人可得的任何價值因素）所引致的估價升跌。

在對該等物業進行估值時，吾等遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引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（二零一七年）。

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 貴集團之法律顧問北京市通商律師事務所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。在對該等物業進行估值時，吾等假設物業擁有人於獲批年期到期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（載於估值報告之附註）。

吾等於估值中並無考慮任何有關物業的押記、抵押或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

就第一類物業而言，吾等採用了以現狀出售及參考有關市場之可資比較銷售交易的直接比較法。

就第二至四類物業而言，吾等基於物業將根據所獲提供的最新發展計劃（如有）開發並完工而估值。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，並已計及已支銷建築成本及為完成開發將支銷之建築成本，以反映已完成開發的質素。

吾等已使用直接比較法作為主要估值方法，原因為大部分物業乃持作銷售，且同類物業在相關市場存在充足可比較銷售實例。

吾等並未使用收入法及成本法等其他估值方法，原因為並無所估物業已租賃而可收取租金收入。此外，當所估物業屬樓宇之特質，其並無即時可資比較之市場交易，且該物業未能以可資比較市場交易進行估值時，方使用成本法。

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、 貴集團應佔將予出售之權益，以及所有其他相關事項之意見。

估值報告所載尺寸、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 貴集團及 貴集團之法律顧問北京市通商律師事務所提供有關 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

吾等已於二零一八年三月視察物業的外部，並在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並未進行實地調查以確定地面條件及有關設施等是否適合任何未來發展。吾等編製估值的基準為假設該等方面均符合條件且施工期間概不會產生任何意外成本或工程出現延誤。吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另行說明者外，吾等無法進行實地測量，以核實物業的地盤及樓面面積，吾等假設交予吾等文件所示的面積均為正確。

對物業進行視察的吾等的估值師包括：施蕾女士（上海辦事處估值師）、杭英女士（武漢辦事處估值師）、王志福先生（瀋陽辦事處估值師）、何曉明先生（廣州辦事處估值師）、李娜女士（天津辦事處估值師）及劉鵬博先生（北京辦事處估值師）。

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。

吾等隨函附上估值概要及估值報告。

此 致

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

17樓12-16室

沿海綠色家園有限公司*

列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

註冊專業測量師(產業組)

註冊中國房地產估值師

MSc、MRICS、MHKIS

區域董事

估值及諮詢服務(大中華區)

陳家輝

謹啟

二零一八年四月三十日

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30年經驗。

* 僅供識別

估值概要

物業	於二零一八年	貴集團 應佔權益 %	貴集團於
	二月二十八日 現況下之市值 人民幣元		二零一八年 二月二十八日 應佔現況下之市值 人民幣元
第一類 – 貴集團在中國持有作銷售用途之物業			
1. 中國湖北省武漢市黃獅海東西湖區長柏公路以西、金山大道以北賽洛城一期至七期未售部分	2,000,000,000	100	2,000,000,000
2. 中國湖北省武漢市江漢區唐家墩街鯢子湖村菱角湖壹號未售部分	829,000,000	30	248,700,000
3. 中國遼寧省瀋陽市渾南新區天壇南街8號瀋陽沿海國際中心項目未售部分	548,000,000	100	548,000,000
4. 中國廣東省佛山市禪城區港口路16號佛山沿海馨庭未售部分	212,000,000	20	42,400,000
小計	<u>3,589,000,000</u>		<u>2,839,100,000</u>

物業	於二零一八年 二月二十八日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團於 二零一八年 二月二十八日 應佔現況下之市值 人民幣元
第二類－貴集團在中國持有的在建物業			
5. 中國遼寧省瀋陽市渾南新區天壇南路街8號瀋陽沿海國際中心項目在建工程	502,000,000	100	502,000,000
小計	<u>502,000,000</u>		<u>502,000,000</u>
第三類－貴集團在中國持有作未來開發之物業			
6. 中國遼寧省瀋陽市蘇家屯區陳相屯鎮北山委路蘇家屯項目待建土地	1,435,000,000	100	1,435,000,000
7. 中國天津市北辰區北倉鎮北至津永路，南至藤泰道，東至鐵西路，西至京保工業園一些可發展地塊	無商業價值	30	無商業價值
小計	<u>1,435,000,000</u>		<u>1,435,000,000</u>

物業	於二零一八年	貴集團 應佔權益 %	貴集團於
	二零一八年 二月二十八日 現況下之市值 人民幣元		二零一八年 二月二十八日 應佔現況下之市值 人民幣元
第四類－貴集團在中國持有作投資及未來開發之物業			
8. 中國北京市朝陽區建國門外大街甲1號北側待建土地	無商業價值	65	無商業價值
小計	無商業價值		無商業價值
第一至四類總計	<u>5,526,000,000</u>		<u>4,776,100,000</u>

估值報告

第一類－貴集團在中國持有作銷售用途之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下之市值
1. 中國湖北省武漢市黃獅海東西湖區長柏公路以西、金山大道以北賽洛城一期至七期末售部分	<p>武漢賽洛城為在11幅地塊上開發的住宅發展項目，總地盤面積約為874,947.33平方米。</p> <p>該物業包括武漢賽洛城一期至七期的未售部分，總建築面積約為284,653.07平方米。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 2,000,000,000元</p> <p>(人民幣 貳拾億元整)</p> <p>(貴集團應佔100% 權益：人民幣 2,000,000,000元)</p>
	<p>該物業的直屬地區是武漢市的一個郊區，由住宅開發項目主導，附設商業及綜合設施。</p>		
	<p>該物業乃按作住宅用途的土地使用權持有，為期70年，於二零七二年六月十九日到期。</p>		

附註：

- (1) 根據武漢市東西湖區土地資源管理局或武漢市人民政府於二零零六年一月二十日頒發的11份國有土地使用證，總地盤面積為約874,947.33平方米之該物業土地使用權已歸屬於沿海綠色家園發展（武漢）有限公司，作住宅用途，於二零七二年六月十九日到期。引用上述證書的詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)
(2008) 010602120	65,452.09
(2008) 010602121	75,659.03
(2013) 010602128	79,326.86
(2016) 118	67,798.75
(2005) TD2006-020	100,764.36
(2008) 010602123	115,600.77
(2008) 010602109	61,897.28
(2008) 010602126	37,608.99
(2008) 010602125	93,887.01
(2008) 010602122	66,284.49
(2008) 010602124	110,667.70
總計：	874,947.33

- (2) 根據武漢市東西湖區土地資源管理局（授予人）與沿海綠色家園發展（武漢）有限公司（承授人）訂立的國有土地使用權出讓合同，授予人同意將該物業的土地使用權授予承授人，詳情如下：

(i)	地點	:	東西湖區三店農場第二蔬菜公司
(ii)	地盤面積	:	373,251.00平方米
(iii)	用途	:	住宅
(iv)	土地出讓金	:	人民幣52,179,283元

根據武漢市東西湖區土地資源管理局（授予人）與沿海綠色家園發展（武漢）有限公司（承授人）訂立的國有土地使用權出讓合同，授予人同意將該物業的土地使用權授予承授人，詳情如下：

(i)	地點	:	東西湖區三店農場第二蔬菜公司
(ii)	地盤面積	:	381,033.00平方米
(iii)	用途	:	住宅
(iv)	土地出讓金	:	人民幣54,345,476元

根據武漢市東西湖區土地資源管理局(授予人)與沿海綠色家園發展(武漢)有限公司(承授人)訂立的國有土地使用權出讓合同第WDP=2001=047號,授予人同意將該物業的土地使用權授予承授人,詳情如下:

(i)	地點	:	東西湖區黃獅海金山大道以北及長柏公路以西
(ii)	地盤面積	:	158,206.26平方米
(iii)	用途	:	住宅
(iv)	土地出讓金	:	人民幣18,984,751元

- (3) 根據武漢市東西湖區城市規劃管理局於二零零六年四月三日頒發的11份建設用地規劃許可證,該物業獲准許開發,詳情如下:

證書編號	總地盤面積 (平方米)	淨地盤面積 (平方米)
(2006) 6	77,490.06	67,798.75
(2006) 7	81,491.99	79,326.85
(2006) 8	109,939.69	100,764.36
(2006) 9	115,600.77	115,600.77
(2006) 10	112,941.38	110,667.70
(2006) 11	65,452.09	65,452.09
(2006) 12	65,995.45	61,897.28
(2006) 13	37,608.99	37,608.99
(2006) 14	95,936.90	93,887.01
(2006) 15	71,479.13	66,284.49
(2006) 16	78,552.88	75,659.03
總計:	912,489.33	874,947.32

- (4) 根據武漢市東西湖區城市規劃管理局頒發的15份建設工程規劃許可證，該項目發展獲准許開發的規模為1,717,643.70平方米。
- (5) 根據武漢市東西湖區建設局頒發的25份建築工程施工許可證，該項目發展獲准許施工的規模為1,529,360.16平方米。
- (6) 根據日期為二零一六年三月二十九日的營業執照第91420100MA4KM8Q50J號，沿海綠色家園發展(武漢)有限公司於一九九三年三月二十七日成立為有限公司，註冊資本為人民幣250,000,000元，營業期由一九九三年三月二十七日至二零二三年三月二十七日。
- (7) 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) 該物業之國有土地使用證為合法；
- (ii) 沿海綠色家園發展(武漢)有限公司為該物業之合法土地使用者；及
- (iii) 沿海綠色家園發展(武漢)有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被按揭，則已獲得承押人事先同意解除按揭，惟須取得有關的工程竣工驗收證明及預售許可證。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

- (9) 吾等進行估值時所採納之住宅部分、零售部分及泊車位之平均單位價格分別介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣12,000元、每平方米人民幣16,000元及每個泊車位約人民幣70,000元。
- (10) 吾等進行估值時已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。吾等已就時間、性質、位置、大小、層數及質素等甄選及參考吾等認為可資比較的銷售交易。該等銷售交易之住宅部分、零售部分（1樓）及泊車位之平均單位價格分別介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣20,000元、每平方米人民幣20,000元至人民幣23,000及每個泊車位人民幣80,000元至人民幣90,000元。吾等假設之單位價格與上述銷售交易及索價參考一致。由於對該等銷售交易及索價之單位價格作出調整，於達致主要假設時已作出參考以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、層數、差異及質素。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下之市值
2. 中國湖北省武漢市 江漢區唐家墩街皖 子湖村菱角湖壹號 未售部分	<p data-bbox="507 487 858 591">菱角湖壹號為在一幅地塊上開發 的商業及住宅發展項目，總地盤 面積為約31,696.05平方米。</p> <p data-bbox="507 646 858 751">該物業包括菱角湖壹號未售部 分，總建築面積為約56,542.79平 方米。</p> <p data-bbox="507 806 858 910">該物業的直屬地區是武漢市的一 個城區，由住宅開發項目主導， 附設商業及綜合設施。</p> <p data-bbox="507 966 858 1155">該物業獲授的土地使用權就商業 及住宅用途而言分別為40年及70 年，於二零五一年一月二十五日 及二零八一年一月二十五日到 期。</p>	於估值日期，該物業 為空置。	<p data-bbox="1139 487 1366 634">人民幣829,000,000元 (人民幣捌億貳任 玖佰萬元整)</p> <p data-bbox="1177 689 1366 793">(貴集團應佔30% 權益：人民幣 248,700,000元)</p> <p data-bbox="1171 849 1366 917">(人民幣貳億肆任 捌佰柒拾萬元整)</p>

附註：

- (1) 根據武漢市人民政府於二零一一年二月二十八日頒發的國有土地使用證第(2011) 63號，總地盤面積為31,696.05平方米之該物業土地使用權已歸屬於武漢致盛集團有限公司，分別作商業及住宅用途，將於二零五一年一月二十五日及二零八一年一月二十五日到期。
- (2) 根據日期為二零一七年二月十日及二零一七年五月二十八日的建設工程竣工驗收證書，總建築面積為70,750.00平方米的該物業建設工程已驗收，且有關驗收已記錄備案。

經 貴公司告知，該物業包括上述建設工程竣工驗收證書所述建築面積的一部分。
- (3) 根據日期為二零一五年十月十二日的營業執照第91420100616575451D號，武漢致盛集團有限公司於一九九五年十二月十四日成立為有限公司，註冊資本為人民幣150,000,000元，營業期由二零一三年四月二十七日至二零三三年四月二十六日。
- (4) 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) 該物業之國有土地使用證為合法；
 - (ii) 武漢致盛集團有限公司為該物業之合法土地使用者；及
 - (iii) 武漢致盛集團有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被按揭，則已獲得承押人事先同意解除按揭，惟須取得有關的工程竣工驗收證明及預售許可證。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有
- (6) 吾等進行估值時所採用之住宅部分、零售部分及泊車位之平均單位價格分別介乎每平方米人民幣23,000元至人民幣24,000元、每平方米人民幣18,000元至及每個泊車位約人民幣150,000元。
- (7) 吾等進行估值時已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。吾等已就時間、性質、位置、大小、層數及質素等甄選及參考吾等認為可資比較的銷售交易。該等銷售交易之住宅部分、零售部分(1樓)及泊車位之平均單位價格分別介乎每平方米人民幣25,000元至人民幣32,000元、每平方米人民幣35,000元至人民幣36,000元及每個泊車位人民幣150,000元至人民幣180,000元。吾等假設之單位價格與上述銷售交易及索價參考一致。由於對該等銷售交易及索價之單位價格作出調整，於達致主要假設時已作出參考以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、層數、差異及質素。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下之市值
3. 中國遼寧省瀋陽市 渾南新區天壇南街 8號瀋陽沿海國際 中心項目未售部分	瀋陽沿海國際中心於二零一七 年竣工，為在一幅地塊上開發的 商業開發項目，總地盤面積為約 31,756.70平方米。	於估值日期，該物業 正在建設中。	人民幣 548,000,000元 (人民幣伍億肆仟 捌佰萬元整) (貴集團應佔100% 權益：人民幣 548,000,000元)
	該物業包括瀋陽沿海國際中 心未售部分，總建築面積為約 72,581.00平方米。		
	該物業的直屬地區是瀋陽市的一 個城區，由住宅及商業開發項目 主導，附設綜合設施。		
	該物業持有的土地使用權於二零 四六年四月十日到期，作商業用 途。		

附註：

- (1) 根據瀋陽市人民政府於二零零七年八月二十九日頒發的國有土地使用證第(2007) 078號，總地盤面積為約31,756.70平方米之該物業土地使用權已歸屬於瀋陽沿海榮天置業有限公司，作商業用途，將於二零四六年四月十日到期。
- (2) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於二零零八年四月二十四日頒發的建設用地規劃許可證第(2008) 031號，一幅地塊地盤面積約31,756.70平方米的建設地盤符合城市規劃的規定並已獲批准。
- (3) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於二零一三年一月三十一日及二零一三年六月二十六日頒發的建設工程規劃許可證，該項目發展建築面積為約217,491平方米的建設工程符合建設工程要求，並已獲批准。
- (4) 根據瀋陽市東陵區渾南新區城鄉建設局於二零一三年五月十七日及二零一三年九月十八日頒發的建築工程施工許可證，該項目發展建築規模為217,491平方米之建設工程符合工程施工要求，並已獲批准。
- (5) 根據3份建設工程竣工驗收記錄表，總地上建築面積為217,491平方米之該項目發展建設工程已驗收，且有關驗收已記錄備案。

經 貴集團所告知，該物業包括上述建設工程竣工驗收記錄表所述建築面積的一部分。
- (6) 根據日期為二零一六年七月二十六日的營業執照，瀋陽沿海榮天置業有限公司已成立為一間有限公司，註冊資本為18,000,000美元，有效營業期由二零零七年六月五日至二零二二年六月四日。
- (7) 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) 該物業之國有土地使用證為合法；
 - (ii) 瀋陽沿海榮天置業有限公司為該物業之合法土地使用者；及
 - (iii) 瀋陽沿海榮天置業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被按揭，則已獲得承押人事先同意解除按揭，惟須取得有關的工程竣工驗收證明及預售許可證。

(8) 根據 貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建設工程竣工驗收記錄表	有
營業執照	有

(9) 吾等進行估值時所採用之住宅部分、零售部分及泊車位之平均單位價格分別為每平方米人民幣9,000元、每平方米人民幣15,500元至及每個泊車位約人民幣120,000元。

(10) 吾等進行估值時已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。吾等已就時間、性質、位置、大小、層數及質素等甄選及參考吾等認為可資比較的銷售交易。該等銷售交易之住宅部分、零售部分（1樓）及泊車位之平均單位價格分別介乎每平方米人民幣8,700元至人民幣9,200元、每平方米人民幣15,000元至人民幣20,000及每個泊車位人民幣120,000元至人民幣130,000元。吾等假設之單位價格與上述銷售交易及索價參考一致。由於對該等銷售交易及索價之單位價格作出調整，於達致主要假設時已作出參考以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、層數、差異及質素。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下之市值
4. 中國廣東省佛山市 禪城區港口路16 號佛山沿海馨庭未 售部分	佛山沿海馨庭為在一幅地塊上開 發的住宅及商業發展項目，總地 盤面積為約55,378.00平方米。	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣 212,000,000元
	該物業包括佛山沿海馨庭未售部 分，總建築面積為約21,332.10平 方米。		(人民幣貳億壹仟 貳佰萬元整)
	該物業的直屬地區是佛山市的一 個城區，由住宅開發項目主導， 附設商業及綜合設施。		(貴集團應佔20% 權益：人民幣 42,400,000元)
	該物業獲授的土地使用權就商業 及住宅用途而言分別為40年及70 年，於二零五一年九月一日及二 零八一年九月一日到期。		(人民幣肆仟貳佰 肆拾萬元整)

附註：

- (1) 根據佛山市人民政府於二零一一年八月二十五日頒發的國有土地使用證第(2011) 1007969號，總地盤面積為55,378.00平方米之該物業土地使用權已歸屬於佛山和諧家園房地產有限公司，就商業及住宅用途而言分別於二零一一年九月一日及二零一一年九月一日到期。
- (2) 根據佛山市禪城區發展規劃和統計局於二零一一年八月四日頒發的建設用地規劃許可證，一幅地塊地盤面積為55,378.2平方米的建設地盤符合城市規劃的規定。
- (3) 根據自二零一四年三月十七日至二零一四年十二月十七日的第2014-0608號、2014-0303號及2014-1214號3份建設工程竣工驗收證書，總建築面積306,966.21平方米的建設工程開發已驗收，且有關驗收已記錄備案。

經 貴集團所告知，該物業包括上述建設工程竣工驗收證書所述建築面積的一部分。

- (4) 根據日期為二零一八年四月十三日的營業執照，佛山和諧家園房地產有限公司於二零一一年七月六日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由二零一一年七月六日至二零三二年二月九日。
- (5) 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) 該物業之國有土地使用證為合法；
 - (ii) 佛山和諧家園房地產有限公司為該物業之合法土地使用者；及
 - (iii) 佛山和諧家園房地產有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被按揭，則已獲得承押人事先同意解除按揭，惟須取得有關的工程竣工驗收證明及預售許可證。

- (6) 根據 貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

- (7) 吾等進行估值時所採用之零售部分及泊車位之平均單位價格分別為每平方米人民幣15,000元及每個泊車位約人民幣250,000元。

- (8) 吾等進行估值時已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。吾等已就時間、性質、位置、大小、層數及質素等甄選及參考吾等認為可資比較的銷售交易。該等銷售交易之零售部分（1樓）及泊車位之平均單位價格分別介乎每平方米人民幣27,000元至人民幣35,000及每個泊車位人民幣180,000元至人民幣200,000元。吾等假設之單位價格與上述銷售交易及索價參考一致。由於對該等銷售交易及索價之單位價格作出調整，於達致主要假設時已作出參考以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、層數、差異及質素。

估值報告

第二類－貴集團在中國持有的在建工程之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下之市值
5. 中國遼寧省瀋陽市 渾南新區天壇南街 8號瀋陽沿海國際 中心項目在建工程	<p data-bbox="507 576 858 683">瀋陽沿海國際中心於竣工後為一項於總地盤面積約31,756.70平方米之地塊上的商業開發項目。</p> <p data-bbox="507 736 858 880">該物業包括正在建設的發展項目瀋陽沿海國際中心，總規劃建築面積為約60,478.99平方米，詳情如下：</p> <p data-bbox="507 938 858 1002">據 貴集團所告知，擬建項目預期於二零一八年竣工。</p> <p data-bbox="507 1059 858 1166">該物業的直屬地區是瀋陽市的一個城區，由住宅及商業開發項目主導，附設綜合設施。</p> <p data-bbox="507 1223 858 1323">該物業乃按作商業用途的土地使用權持有，於二零四六年四月十日到期。</p>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p data-bbox="1211 576 1366 640">人民幣 502,000,000元</p> <p data-bbox="1211 693 1366 757">(人民幣伍億 零貳佰萬元整)</p> <p data-bbox="1166 815 1366 923">(貴集團應佔100% 權益：人民幣 502,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據瀋陽市人民政府於二零零七年八月二十九日頒發的國有土地使用證第(2007) 078號，總地盤面積約31,756.70平方米之該物業土地使用權已歸屬於瀋陽沿海榮天置業有限公司，作商業用途，於二零四六年四月十日到期。
- (2) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於二零零八年四月二十四日頒發的建設用地規劃許可證第(2008) 031號，項目的一幅地塊地盤面積為31,756.70平方米的建設地盤符合城市規劃的規定並已獲批准。
- (3) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於二零一三年一月三十一日頒發的建設工程規劃許可證第210112201300009號，該物業建築面積約145,556.11平方米的建設工程符合建設工程要求，並已批准。
- (4) 根據瀋陽市東陵區渾南新區城鄉建設局於二零一三年五月十七日頒發的建築工程施工許可證第210130201305170401號，建築規模為145,556.11平方米之該物業建設工程符合工程施工要求，並已獲批准。
- (5) 據 貴集團所告知，該物業截至估值日期已支付的總建築成本為人民幣282,154,019元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣14,357,871元。吾等已於吾等的估值中考慮該金額。
- (6) 該物業於竣工後的市值估計約為人民幣575,000,000元。
- (7) 根據日期為二零一六年七月二十六日的營業執照第210100402000312(1-1)號，瀋陽沿海榮天置業有限公司已成立為一間有限公司，註冊資本為18,000,000美元，有效營業期由二零零七年六月五日至二零二二年六月四日。
- (8) 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) 該物業之國有土地使用證為合法；
 - (ii) 瀋陽沿海榮天置業有限公司為該物業之合法土地使用者；及
 - (iii) 瀋陽沿海榮天置業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被按揭，則已獲得承押人事先同意解除按揭，惟須取得有關的工程竣工驗收證明及預售許可證。

(9) 根據 貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

(10) 吾等進行估值時就酒店部分採用之平均單位價格為每平方米人民幣9,500元。

(11) 吾等進行估值時已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。吾等已就時間、性質、位置、大小、層數及質素等甄選及參考吾等認為可資比較的銷售交易。該等銷售交易之辦公室之價格介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣13,600元。吾等假設之單位價格與上述銷售交易及索價參考一致。由於對該等銷售交易及索價之單位價格作出調整，於達致主要假設時已作出參考以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、層數、差異及質素。

估值報告

第三類－貴集團在中國持有作未來開發之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下之市值
6. 中國遼寧省瀋陽市 蘇家屯區陳相屯鎮 北山委路蘇家屯項 目待建土地	該物業包括一幅總地盤面積約 1,272,050.00平方米之地塊。 據 貴集團所告知，該物業建議 開發為住宅／商業項目，建議容 積率為1。	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣 1,435,000,000元 (人民幣拾肆億 叁仟伍佰萬元整) (貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,435,000,000元)
	該物業的直屬地區是瀋陽市的一 個郊區，由住宅及商業開發項目 主導，附設綜合設施。		
	該物業乃按作綜合及加油站用途 的土地使用權持有，於二零五二 年九月二十三日到期。		

附註：

- (1) 根據瀋陽市蘇家屯區人民政府頒發的兩份國有土地使用證，該物業之土地使用權已歸屬於瀋陽中廣北方影視城有限公司，作綜合及加油站用途，為期50年，於二零五二年九月二十三日到期，詳情如下：

證書編號	地點	地盤面積 (平方米)	土地使用期到期日期	土地用途
(2000) 0000220	蘇家屯區陳相屯鎮北山委路	1,254,415.00	二零五二年九月二十三日	綜合
0221	蘇家屯區陳相屯鎮北山委路	<u>17,635.00</u>	二零五二年九月二十三日	加油站
總計：		<u><u>1,272,050.00</u></u>		

- (2) 根據瀋陽市蘇家屯區規劃土地管理局與瀋陽中廣北方影視城有限公司於二零零二年訂立的國有土地使用權出讓合同第(2002)16號，詳情如下：

證書編號	地點	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)	土地使用期	土地用途
(2002)16	蘇家屯區陳相屯鎮北山委路	1,473,030.70	30,491,735.50	50年	綜合

- (3) 根據日期為二零一七年十一月二十二日的營業執照第91210111738688040T號，瀋陽中廣北方影視城有限公司已於二零零二年八月八日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，營業期由二零零二年八月八日至二零二二年八月八日為止。

- (4) 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) 該物業之國有土地使用證為合法；
 - (ii) 瀋陽中廣北方影視城有限公司為該物業之合法土地使用者；及
 - (iii) 瀋陽中廣北方影視城有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已被按揭，則已獲得承押人事先同意解除按揭，惟須取得有關的工程竣工驗收證明及預售許可證。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 規劃許可證有營 | 有 |
- (6) 吾等進行估值時所採用該地塊之地盤面積平均單位價格為每平方米人民幣1,128元。
- (7) 吾等進行估值時已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。吾等已就時間、性質、位置、大小、層數及質素等甄選及參考吾等認為可資比較的銷售交易。該等銷售交易之該地塊之地盤面積之價格為每平方米人民幣1,200元。吾等假設之單位價格與上述銷售交易及索價參考一致。由於對該等銷售交易及索價之單位價格作出調整，於達致主要假設時已作出參考以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、層數、差異及質素。

估值報告

於二零一八年
二月二十八日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
<p>7. 中國天津市北辰區北倉鎮北至津永路，南至藤泰道，東至鐵西路，西至京保工業園一些可發展地塊</p>	<p>該項目包括總地盤面積約290萬平方米的多幅地塊，是7個村莊的坐落地。</p> <p>該物業的直屬地區是天津市的一個郊區，目前為鄉村環境。該物業位於天津地鐵1號線終點站附近。</p>	<p>於估值日期，該物業為鄉村構築物地塊，有待重新安置及拆除以供未來開發。</p>	<p>無商業價值</p>
	<p>據 貴集團所告知，該鄉村的住戶將會被重新安置，而該地塊的現有的舊建築物亦會被拆除。該地塊將提供基礎設施，並將開發為多幅住宅及商業用地，總地盤面積約為158萬平方米。</p>		
	<p>該等可開發地塊計劃將於二零一八年至二零二零年期間由當地政府投放市場進行出售。</p>		

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下之市值
	<p>據 貴集團所告知，該項目將開發的規劃總建築面積約為430萬平方米。</p>		
	<p>安置建築面積、可銷售建築面積及不可銷售配套設施面積分別為約為110萬平方米、310萬平方米及10萬平方米。</p>		
	<p>據 貴集團所告知，估物業包括總地盤面積約為158萬平方米之多幅地塊，用於住宅及商業用途之可銷售建築面積為310萬平方米。</p>		

附註：

- (1) 根據北倉鎮政府與天津和諧家園房地產開發有限公司（「目標公司」）於二零一零年十月二十日及二零一一年五月十一日訂立的天津市北辰區北倉示範小城鎮項目投資建設合作協議及其補充協議，北倉鎮政府授權目標公司作為北倉鎮小鎮示範項目投融資及建設的主要責任方。北倉鎮政府擁有該地塊及該項目所開發物業的所有權及土地使用權，而目標公司有權根據協議對該地塊進行建設及籌備工作。
- (2) 據 貴集團所告知，安置、拆除現有建築物及提供基礎設施的估計總成本約為人民幣10,700,000,000元，而截至估值日期的支出成本為人民幣4,169,000,000元。
- (3) 據 貴集團所告知，估價物業包括總地盤面積約為158萬平方米之多幅地塊，用於住宅及商業用途的可銷售建築面積為310萬平方米。

由於 貴集團尚未取得有效的國有土地使用證，故吾等並無對估價物業賦予商業價值。僅供說明用途，倘 貴集團取得該物業有效的國有土地使用證，且該估價物業的開發已完成至該物業可供於市場上出售的狀態，則於二零一六年七月三十一日，該估價物業於可供於市場上出售的狀態下的市值將為人民幣27,525,000,000元。

- (4) 根據日期為二零一五年十一月二日的營業執照第BC1500880號，目標公司於二零零九年十二月三日成立，註冊資本為人民幣1,250,000,000元，營業期由二零零九年十二月三日至二零二九年十二月二日止。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

天津市北辰區北倉鎮示範小城鎮項目投資建設合作協議及其補充協議	有
營業執照	有

估值報告

第四類－貴集團在中國持有作投資及未來開發之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下之市值
8. 中國北京市朝陽區 建國門外大街甲1 號北側待建土地	該物業包括一幅總地盤面積約為 5,683.50平方米之地塊。	於估值日期，該物業 為空置。	無商業價值

據 貴集團所告知，計劃將於該物業上開發擬建寫字樓，總建築面積約為45,000.00平方米。

規劃建築面積之明細概述如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
商業	31,000.00
辦公	2,600.00
地下	11,400.00
停車場	—
總計	<u>45,000.00</u>

該物業的直屬地區是北京市的一個城區，主要為住宅及商業開發項目，配備公共設施。

該物業以「劃撥土地」的土地使用權持有，作辦公用途。

附註：

- (1) 於吾等的估值過程中，由於土地狀況為「劃撥土地」，故吾等並無賦予該物業商業價值。然而，倘 貴集團取得有效的國有土地使用證，所有批授證書的土地出讓金及相關費用已全部結清，則於估值日期該物業的市值將為人民幣557,000,000元（ 貴集團應佔權益65%：人民幣362,050,000元）。

吾等注意到，規劃總建築面積45,000.00平方米將超過北京市規劃委員會於二零零六年十二月二十六日出具的規劃意見書中規定的總建築面積約28,000.00平方米。根據 貴公司的指示，吾等的估值乃基於規劃總建築面積約45,000.00平方米。在吾等估值過程中，吾等假設所產生之任何土地出讓金及相關費用已全額繳足及結清。

- (2) 根據北京實業開發總公司（「甲方」）與沿海地產投資（中國）有限公司（「乙方」）於二零零七年十二月六日訂立的合作協議及其補充協議，乙方同意與甲方合作投資人民幣3.40億元開發該物業。乙方將獲得該物業約65%面積的權益及權利，為期35年。
- (3) 根據北京市規劃委員會於二零零七年一月二十三日頒發的建設用地規劃許可證第(2007)0008號，北京實業開發總公司獲准許開發位於朝陽區建國門外大街甲1號北側的一幅地塊，總地盤面積為5,683.50平方米。
- (4) 根據北京市規劃委員會於二零零六年十二月二十六日頒發的規劃意見，計劃在該物業開發一項擬建發展項目，建築面積約為28,000.00平方米，作辦公、停車場及設施用途。
- (5) 根據日期為二零一六年七月二十七日的營業執照第30000000201607270199號，上海沿商投資管理有限公司於二零零七年十二月二十四日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，營業期由二零零七年十二月二十四日至二零一七年十二月二十三日止。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	無
規劃意見書	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(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或淡倉）；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		27,000,000 (L)	-	0.65%
夏向龍先生		20,492,000 (L)	-	0.49%
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%。江鳴先生及陶林先生均為CIH之董事。

(ii) 於本公司相聯法團股份之權益

董事姓名	持有股份數目、 身份及權益性質		佔相聯法團 已發行股本之 百分比
	實益擁有人	控制公司權益	
江鳴先生	3,758 (L)	2,142 (L)	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與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭或與本集團產生或可能產生任何其他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所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，自二零一七年三月三十一日（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、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所訂立日期為二零一六年四月十五日的擔保協議，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；

- (ii) 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(相等於約港幣10.294億元)轉讓天津和諧家園房地產開發有限公司合共70%股權訂立之日期為二零一六年八月三日之出售協議;
- (iii) 沿海綠色家園發展(武漢)有限公司、昆山富智鼎鑫股權投資企業、上海豐洲房地產開發有限公司、本公司及禹洲地產股份有限公司訂立之日期為二零一六年十二月十六日的出售協議,內容有關以總代價人民幣35.891億元(相等於約港幣40.057億元)出售昆山富智鼎鑫股權投資企業全部股權;
- (iv) 天譽置業(控股)有限公司、沿海地產投資(中國)有限公司、廣州市坤創置業有限責任公司及沿海綠色家園發展(武漢)有限公司訂立之日期為二零一七年六月二十二日的出售協議,內容有關以總代價人民幣8,000萬元(相等於約港幣9,180萬元)出售廣州海涌房地產有限公司80%註冊資本;
- (v) 本公司全資附屬公司深圳沿海國投置業有限公司與深業南方地產(集團)有限公司訂立之日期為二零一七年十二月十四日的出售協議,內容有關以總代價人民幣1,500萬元(相等於約港幣1,690萬元)出售惠州深業南方地產有限公司30%註冊資本;及
- (vi) 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二零一七年三月三十一日（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，彼為香港會計師公會及英國特許會計師公會會員。
- (e) 如有歧義，應以本通函之英文本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起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) 關於目標集團之會計師報告，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) 本公司截至二零一六年三月三十一日及二零一七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) 根據第十四章及／或第十四A章所載規定刊發之通函（已於二零一七年三月三十一日刊發），包括有關持有位於中國武漢市漢陽區潮江村的該等地塊的土地使用權之項目公司的非常重大出售。本公司日期為二零一七年三月三十一日之通函之快速鏈接載列如下：
 - (i) 非常重大出售

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0331/LTN20170331198_C.PDF
- (i) 目標集團物業估值報告，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」) 謹訂於二零一八年五月十七日 (星期四) 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、確認及追認由本公司 (「賣方」，作為賣方) 及裕海國際有限公司 (「買方」，作為買方) 於二零一八年一月十三日就 (其中包括) 以總代價人民幣38億元 (相等於約港幣45.8億元) 出售恒華集團有限公司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；及
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事進行彼／彼等認為必要或權宜之所有行動，以執行出售協議及其項下擬進行之交易及／或使之生效。」

承董事會命
沿海綠色家園有限公司*
主席
江鳴

香港，二零一八年四月三十日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

於香港之總辦事處及

主要營業地點：

香港
干諾道中200號
信德中心
招商局大廈
17樓1712-16室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東均有權委任一位或以上代表代其出席大會，並根據本公司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，最遲須於二零一八年五月十五日（星期二）下午二時正（香港時間）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。
4. 用以釐定本公司股東是否具有出席股東特別大會並於會上投票之權利之記錄日期將為二零一八年五月十一日（星期五）。本公司股東必須於二零一八年五月十一日（星期五）下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司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）辦理登記手續。