
此乃要件 請即處理

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

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

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

COASTAL 沿海

COASTAL GREENLAND LIMITED

沿海綠色家園有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：01124)

主要交易

本公司謹訂於二零一五年七月二十三日上午十時正假座香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第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。

無論閣下是否出席本公司之股東特別大會，務請儘快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會指定召開時間四十八小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一五年六月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 目標公司之會計師報告	I-1
附錄二 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 目標公司之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之財務資料	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購銷售資本
「協議」	指	賣方與深圳創智信於二零一五年四月十四日就收購事項訂立之協議
「北京華資」	指	北京華資國信投資管理有限公司，一家於中國成立之有限公司
「北京美樂紅」	指	北京美樂紅投資顧問有限公司，一家於中國成立之有限公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行於正常營業時間一般開門營業之日（星期六、星期日及公眾假期除外）
「沿海中國」	指	沿海地產投資（中國）有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「本公司」	指	沿海綠色家園有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所上市
「完成」	指	根據協議之條款完成收購事項
「按金」	指	可退還按金人民幣281,040,000元（相當於約348,253,000港元）
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	於完成後經收購事項而擴大之本集團
「高盛順鑫」	指	晉中市高盛順鑫投資企業（有限合夥）

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	董事經作出一切合理查詢後就彼等所深知、全悉及確信為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方之任何人士或公司及其各自之最終實益擁有人
「土地」	指	位於中國黑龍江雞西市之六幅土地，總地盤面積約為215,611平方米
「最後實際可行日期」	指	二零一五年六月二十五日，即本通函付印前就確定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
「過往收購事項」	指	上海沿商自北京華資收購目標公司之4%已繳足註冊股本
「銷售資本」	指	目標公司之81%已繳足註冊資本
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章），經不時修訂
「股東特別大會」	指	就批准協議及其項下擬進行之交易而於二零一五年七月二十三日上午十時正假座香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室召開之本公司股東特別大會
「上海沿商」	指	上海沿商投資管理有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司

釋 義

「股東」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份持有人
「深圳創智信」	指	深圳創智信投資管理有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	恒祥房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「估值師」	指	獨立估值師戴德梁行有限公司
「賣方」	指	高盛順鑫及北京美樂紅
「中洲華遠」	指	北京中洲華遠專案投資管理有限公司，一家於中國成立之有限公司
「建築面積」	指	建築面積
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非另有指明，否則人民幣乃按人民幣0.807元兌1港元之概約匯率兌換為港元。該匯率僅供說明，並不表示任何金額已按、應按或可按此匯率或任何其他匯率兌換。

COASTAL 沿海
COASTAL GREENLAND LIMITED
沿海綠色家園有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：01124)

執行董事：

江鳴先生
陶林先生
蔡少斌先生
王紅梅女士

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

非執行董事：

陸繼強先生
戴敬明博士

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

獨立非執行董事：

陳嘯天先生
黃繼昌先生
楊建剛先生

敬啟者：

主要交易

序言

於二零一四年三月十日，沿海中國與中洲華遠訂立協議，據此，中洲華遠同意於二零一四年三月十日至二零一五年六月九日期間協調及協助沿海中國或其聯營公司(i)按不超過人民幣340,000,000元之代價收購目標公司之45%已繳足註冊資本；或(ii)按將予協定之代價收購目標公司45%以上已繳足註冊資本，且本集團已向中洲華遠支付可退還按金人民幣281,040,000元（相當於約348,253,000港元），擬用於收購事項。按金乃基於收購目標公司45%已繳足註冊資本之最高代價人民幣340,000,000元（相當於約421,314,000港元）扣減過往收購事項之代價人民幣37,000,000元（相當於約45,849,000

* 僅供識別

董事會函件

港元)而釐定。倘中洲華遠未能協調收購目標公司之41%已繳足註冊資本，中洲華遠須向沿海中國償還按金(連同按10%之年利率計算之利息)。

中洲華遠獨立於目標公司及其股東，且與彼等並無關連。由於中洲華遠已建立協助沿海中國進行收購及與目標公司進行任何必要的磋商相關的關係網絡，沿海中國已與中洲華遠訂立相關協議。由於該類交易一般涉及長期磋商，中洲華遠要求本集團於開始磋商時支付按金。

於二零一四年四月一日，本公司全資附屬公司上海沿商與獨立第三方北京華資訂立協議，以按代價人民幣37,000,000元(相當於約45,849,000港元)收購目標公司4%之已繳足註冊資本。過往收購事項於二零一四年四月完成。

於二零一四年七月二十五日，本公司全資附屬公司深圳創智信與上海沿商訂立協議，以按代價人民幣37,000,000元(相當於約45,849,000港元)收購目標公司4%之已繳足註冊資本。有關轉讓於二零一四年七月完成。

董事會宣佈，於二零一五年四月十四日(聯交所交易時段後)，本公司全資附屬公司沿海中國及深圳創智信與高盛順鑫、北京美樂紅及中洲華遠(彼等均為獨立第三方)訂立協議，內容有關沿海中國收購銷售資本，總代價為人民幣602,700,000元(相當於約746,840,000港元)。

本通函旨在向閣下提供(i)有關收購事項之進一步資料；(ii)目標公司之會計師報告；及(iii)召開股東特別大會之通告。

協議

日期：二零一五年四月十四日(聯交所交易時段後)

訂約方：(1) 高盛順鑫；及

北京美樂紅(作為賣方)；

(2) 深圳創智信(作為買方)；

(3) 沿海中國；

(4) 中洲華遠（作為協調人）

就董事所深知及全悉，(i)高盛順鑫主要從事提供投資管理；(ii)北京美樂紅為一家於中國成立之有限公司，主要從事提供投資管理；及(iii)中洲華遠為一家於中國成立之有限公司，主要從事提供投資管理及諮詢。

董事經作出一切合理查詢後就彼等所深知、全悉及確信，賣方、中洲華遠及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

深圳創智信為一家於中國成立之有限公司，其為本公司全資附屬公司，主要從事投資控股。

沿海中國為一家於中國成立之有限公司，其為本公司全資附屬公司，主要從事投資控股。

將予收購之資產

根據協議，深圳創智信須收購銷售資本（即目標公司之81%股權），向北京美樂紅收購41%之股權及向高盛順鑫收購40%之股權。

代價

買賣銷售資本之應付代價為人民幣602,700,000元（相當於約746,840,000港元）。

代價以下列方式支付：

- (1) 人民幣281,040,000元（相當於約348,253,000港元）由本集團於二零一四年四月以現金支付予中洲華遠作為可退還按金，將於完成後用於支付部份代價；及
- (2) 代價餘額須由深圳創智信於協議日期後九個月內以現金支付予賣方，惟須達成相關條件後方可作實。

收購事項之代價乃按公平磋商後經參考目標公司於二零一四年十二月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣460,450,000元及土地之估值盈餘人民幣293,231,000元（於二零一四年十二月三十一日土地之初始估值人民幣892,000,000元與土地未經審核賬面淨值人民幣598,769,000元之差額）並計及任何未付地價而釐定。初始估值乃採用直接比較法而作出。估值溢價相當於土地未經審核賬面淨值之約49%。

董事會函件

經參考通函附錄一所載目標公司根據香港財務報告準則編製之會計師報告，目標公司之經審核資產淨值及土地賬面值分別約為人民幣421,020,000元及人民幣521,649,000元。由於土地估值人民幣892,000,000元未計入通函附錄五所載之未付地價，故土地估值盈餘為人民幣370,351,000元。儘管目標公司之未經審核資產淨值與經審核資產淨值之間存在差額，但經參考(a)經審核資產淨值人民幣421,020,000元及(b)估值溢價人民幣370,351,000元之81%，代價仍屬公平合理。

董事認為收購事項之條款及條件屬公平合理，屬一般商業條款並符合本公司及股東之整體利益。

代價將由本集團以其內部資源及／或貸款融資支付。

條件

完成須待下列條件達成後方可落實：

- (a) 股東於股東特別大會通過普通決議案，批准協議及其項下擬進行之交易；
- (b) 目標公司已就收購事項取得所有必要之同意及批准；及
- (c) 取得土地的所有土地使用證。

倘上述條件未能於二零一五年十二月三十一日或之前（或訂約方可能書面協定之其他日期）達成，協議將會失效，而按金（連同按10%之年利率計算之利息）將會悉數退還予本集團，且概無協議訂約方須向另一方負上任何進一步責任，惟任何先前違約者（如有）除外。

完成

將於協議項下之先決條件獲達成後30個曆日內完成。

目標集團之資料

目標公司為一家於中國成立之有限公司，主要從事物業發展。目標公司之主要資產為位於中國黑龍江雞西市之六幅土地，乃於二零一二年自當地政府購得，總地盤面積約為215,611平方米，作住宅用途為期70年，而作商業用途則為期40年。目標公司的全資附屬公司暫無營業。

目標公司須建設建築面積為139,450平方米之經濟適用房，其中建築面積約為43,943平方米之經濟適用房將建於佔據約52,200平方米及9,500平方米之兩幅土地之地塊上。目標公司已通過國有土地使用權出讓合同取得有關總地盤面積約為61,700平方米之土地使用權。然而，由於將向政府無償提供經濟適用房，故不會出讓該部份土地之國有土地使用權證。該地塊目前處於拆遷工程及建設階段。

目標公司已就總地盤面積約為61,700平方米的兩幅土地取得土地使用權，作住宅及商業用途。由於須自當地政府取得上述批准，目標公司正就總地盤面積約為153,911平方米作住宅及／或商業用途之餘下四幅土地申請土地使用權，取得餘下四幅土地之土地使用權須待支付地價之最終款項人民幣45,938,106元（相當於約56,924,543港元）後方可落實。支付尚未償還之地價並無最後期限。誠如本公司中國法律顧問所告知，儘管目標公司尚未取得餘下四幅土地之土地使用權，但一旦目標公司向當地政府支付地價之最終款項，目標公司就取得該等土地使用權並無重大法律障礙。目標公司密切監察開發進度及將於發出一期發展項目之預售許可（藉此物業開始預售）後向當地政府支付地價之最終款項。目標公司將發展項目一期之預售所得款項用於支付最終款項。目標公司已獲授發展項目一期之規劃許可證及建設許可證。預期餘下四幅土地之土地使用權將於二零一五年下半年授予目標公司。

於最後實際可行日期，北京美樂紅、高盛順鑫、劉藝春及深圳創智信分別擁有目標公司之42%、40%、14%及4%權益。

董事會函件

目標集團根據香港財務報告準則編製之截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度之財務資料載列如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣元)	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣元)
除稅前虧損	40,043,578	19,948,043
除稅後虧損	40,043,578	19,948,043
資產淨值	421,019,988	461,063,566

完成後，目標集團的各成員公司將成為本公司擁有85%權益之間接非全資附屬公司。

收購事項之理由及裨益

本集團主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理服務。

本集團之發展項目位於北京及上海以及鞍山、重慶、大連、東莞、佛山、瀋陽及武漢等多個一線及二線城市。本集團推行為中國境內中高檔市場開發優質住宅小區之業務策略。收購事項乃屬收益性質，於本集團日常及一般業務過程中進行。收購事項將擴大本集團於中國東北地區之物業發展組合，此舉符合本集團維持土地組合地域分佈多元化之策略。土地擬將分三期進行開發，以發展為一個估計總建築面積約為679,489平方米之大型優質住宅及商業發展項目，其中建築面積139,450平方米乃為當地政府無償建設經濟適用房。預期第一期可於二零一五年下半年進行預售，而完整發展項目預期將於二零一七年竣工。一期總建築面積為176,960平方米，包括建築面積為139,450平方米之經濟適用房。預期一期（建築面積為37,510平方米）預售之所得款項約為人民幣300,000,000元（相當於約371,747,000港元）。預期建築面積為237,730平方米之二期之建築工程將於二零一六年第一季開始施工，並預期將於二零一七年第三季竣工。預期建築面積為264,799平方米之三期之建築工程將於二零一六年第二季開始施工，並預期將於二零一七年第四季竣工。完整發展項目之估計發展成本約為人民幣1,087,000,000元。預期發展項目之建築工程將由銀行借款及預售住宅單位之所得款項提供資金。

經計及上文所述，董事認為收購事項之條款及條件為正常商業條款，誠屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之含義

根據上市規則第十四章，收購事項及過往收購事項構成本公司之主要交易，故此須遵守上市規則第十四章項下之公佈及股東批准之規定。董事經作出一切合理查詢後就彼等所深知、全悉及確信，概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，或須於批准收購事項之股東大會上放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一五年七月二十三日上午十時正假座香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第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。無論閣下能否出席股東特別大會，務請儘快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東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四十八小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

由於並無股東就協議所擁有之權益與其他股東有重大差異，故並無股東須於股東特別大會就批准收購事項之決議案放棄投票。有關批准收購事項之決議案將於股東特別大會上以股數表決方式進行投票。

推薦建議

董事認為，收購事項之條款乃公平合理，收購事項並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收購事項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

二零一五年六月三十日

以下為執業會計師德勤•關黃陳方會計師行所編製之目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年之報告全文，僅供載入本通函。

Deloitte.

德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

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

敬啟者：

以下載列吾等就恒祥房地產開發有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（以下統稱「目標集團」）於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年（「有關期間」）之財務資料（「財務資料」）而編製之報告，以供載入沿海綠色家園有限公司（「貴公司」）於二零一五年六月三十日就其建議收購目標公司之81%註冊資本總額而刊發之通函（「通函」）。

目標公司於二零零九年七月十三日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立為有限公司。目標公司之主要業務為物業發展及投資控股。

於本報告日期，目標公司之附屬公司如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 營運之法律形式、 日期及地點	已發行及 繳足股本	目標公司 直接持有之 擁有權權益 比例	主要業務
雞西恒祥物業 管理有限公司	有限公司、 二零一三年 三月五日、 中國	人民幣 500,000元	100%	暫無經營 業務
雞西賽洛城房屋 拆遷服務有限 公司	有限公司、 二零一三年 五月十六日、 中國	人民幣 1,000,000元	100%	暫無經營 業務
北京恒祥沿德 房地產開發有限 公司	有限公司、 二零一三年 四月二十八日、 中國	人民幣 10,000,000元	100%	暫無經營 業務

目標公司及其附屬公司已採納十二月三十一日為其財政年度之年結日。

除北京恒祥沿德房地產開發有限公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止期間／年度之法定財務報表尚未編製外，目標公司及其附屬公司之法定財務報表均遵照於中國成立企業適用之相關會計原則及財務法規所編製。截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年之該等法定財務報表乃由下列於中國註冊之執業會計師所審核。

公司名稱	核數師名稱
二零一二年	
恒祥房地產開發有限公司	雞西中元有限責任會計師事務所
二零一三年	
恒祥房地產開發有限公司	雞西中元有限責任會計師事務所
雞西恒祥物業管理有限公司	雞西同瑞會計師事務所
雞西賽洛城房屋拆遷服務有限公司	雞西同瑞會計師事務所
二零一四年	
恒祥房地產開發有限公司	雞西同瑞會計師事務所
雞西恒祥物業管理有限公司	雞西同瑞會計師事務所
雞西賽洛城房屋拆遷服務有限公司	雞西同瑞會計師事務所

就本報告而言，目標公司董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則編製目標集團於有關期間之綜合財務報表（「相關綜合財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關綜合財務報表進行獨立審核。

吾等已根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」查核有關期間之相關綜合財務報表。

本報告所載之目標集團於有關期間之財務資料乃基於相關綜合財務報表而編製。吾等認為於編製載入通函之報告時毋須對相關綜合財務報表作出調整。

批准相關綜合財務報表刊發之目標公司董事須對其負責。貴公司董事須對包含本報告之通函所載之內容負責。吾等之責任乃根據相關綜合財務報表編製本報告所載之財務資料、對財務資料發表獨立意見及向閣下呈報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平反映目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之綜合事務狀況以及目標集團於有關期間之綜合業績及綜合現金流量。

A. 財務資料

綜合損益及其他全面收入表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年 人民幣元	二零一三年 人民幣元	二零一四年 人民幣元
其他收入	8	665,644	95,228	795,166
市場推廣開支		(3,786,732)	(6,593,540)	(354,839)
行政費用		(7,747,312)	(10,445,726)	(11,972,230)
其他費用		<u>(102,424)</u>	<u>(3,004,005)</u>	<u>(28,511,675)</u>
除稅前虧損		(10,970,824)	(19,948,043)	(40,043,578)
所得稅	9	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度虧損及全面開支總額	10	<u><u>(10,970,824)</u></u>	<u><u>(19,948,043)</u></u>	<u><u>(40,043,578)</u></u>

綜合財務狀況表

		於十二月三十一日		
	附註	二零一二年 人民幣元	二零一三年 人民幣元	二零一四年 人民幣元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	2,241,674	1,842,758	835,463
日後收購土地使用權之按金	14	38,280,208	50,531,916	50,531,916
		<u>40,521,882</u>	<u>52,374,674</u>	<u>51,367,379</u>
流動資產				
發展中物業	15	289,247,105	425,597,544	471,117,485
預付款、按金及其他應收款	16	99,255,119	33,584,275	18,835,248
日後收購土地使用權之按金	14	23,288,243	–	–
應收董事款項	17	–	217,111	–
應收股東款項	17	8,000,000	16,000,000	–
銀行結存及現金	18	63,349,598	15,385,507	6,060,991
		<u>483,140,065</u>	<u>490,784,437</u>	<u>496,013,724</u>
流動負債				
應付賬款	19	60,000	422,954	507,546
其他應付款及應計負債	20	42,184,572	81,422,841	78,603,819
應付董事款項	17	216,766	–	–
應付股東款項	17	189,000	249,750	47,249,750
		<u>42,650,338</u>	<u>82,095,545</u>	<u>126,361,115</u>
淨流動資產		<u>440,489,727</u>	<u>408,688,892</u>	<u>369,652,609</u>
總資產減負債		<u>481,011,609</u>	<u>461,063,566</u>	<u>421,019,988</u>
股本及儲備				
實繳資本	21	500,000,000	500,000,000	500,000,000
儲備		<u>(18,988,391)</u>	<u>(38,936,434)</u>	<u>(78,980,012)</u>
權益總額		<u>481,011,609</u>	<u>461,063,566</u>	<u>421,019,988</u>

綜合權益變動表

	實繳資本 人民幣元	資本儲備 人民幣元 (附註)	累計虧損 人民幣元	總額 人民幣元
於二零一二年一月一日	50,000,000	–	(20,417,567)	29,582,433
本年度虧損及全面開支總額	–	–	(10,970,824)	(10,970,824)
股東出資 (附註21)	<u>450,000,000</u>	<u>12,400,000</u>	<u>–</u>	<u>462,400,000</u>
於二零一二年 十二月三十一日	500,000,000	12,400,000	(31,388,391)	481,011,609
本年度虧損及全面開支總額	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(19,948,043)</u>	<u>(19,948,043)</u>
於二零一三年 十二月三十一日	500,000,000	12,400,000	(51,336,434)	461,063,566
本年度虧損及全面開支總額	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(40,043,578)</u>	<u>(40,043,578)</u>
於二零一四年 十二月三十一日	<u>500,000,000</u>	<u>12,400,000</u>	<u>(91,380,012)</u>	<u>421,019,988</u>

附註：資本儲備指股東所支付超逾註冊股本之金額。

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣元	二零一三年 人民幣元	二零一四年 人民幣元
經營活動			
除稅前虧損	(10,970,824)	(19,948,043)	(40,043,578)
調整項目：			
利息收入	(662,044)	(84,728)	(17,546)
其他應收款之減值虧損	1,545	3,000,000	28,400,000
出售物業、廠房及設備之虧損	1,877	–	–
物業、廠房及設備之折舊	751,972	1,118,060	1,055,425
營運資金變動前之經營現金流量	(10,877,474)	(15,914,711)	(10,605,699)
日後收購土地使用權之按金(增加)減少	(61,568,451)	11,036,535	–
發展中物業增加	(250,809,587)	(136,221,400)	(45,485,163)
預付款、按金及其他應收款(增加)減少	(1,522,365)	6,070,844	3,930,462
應付賬款(減少)增加	(669,266)	362,954	84,592
其他應付款及應計負債(減少)增加	(3,055,778)	30,981,928	(13,057,622)
經營活動使用之淨現金	(328,502,921)	(103,683,850)	(65,133,430)
投資活動			
董事獲得之墊款	–	(393,573)	–
董事還款	10,000	176,462	–
股東獲得之墊款	(8,000,000)	(8,000,000)	–
其他債務人(獲得之墊款)還款	(57,130,000)	56,600,000	(1,364,324)
已收利息	662,044	84,728	17,546
購置物業、廠房及設備	(2,426,379)	(848,183)	(82,908)
投資活動(使用)產生之淨現金	(66,884,335)	47,619,434	(1,429,686)
融資活動			
第三方(獲得之還款)提供之墊款	(8,897,697)	8,256,341	10,238,600
董事獲得之還款	(2,300,000)	(216,766)	–
董事提供之墊款	2,516,766	–	–
股東提供之墊款	189,000	60,750	47,000,000
股東出資之所得款	462,400,000	–	–
融資活動產生之淨現金	453,908,069	8,100,325	57,238,600
現金及現金等值增加(減少)淨額	58,520,813	(47,964,091)	(9,324,516)
年初之現金及現金等值	4,828,785	63,349,598	15,385,507
年末之現金及現金等值	<u>63,349,598</u>	<u>15,385,507</u>	<u>6,060,991</u>

財務資料附註

1. 一般資料

恒祥房地產開發有限公司（「目標公司」）於二零零九年七月十三日在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黑龍江省雞西市雞冠區興國路西段乾豐1號綜合樓1號門市。目標公司董事認為，於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標公司由晉中市高盛順鑫投資企業（有限合夥）及沿海綠色環保科技開發（深圳）有限公司共同控制，而於二零一四年十二月三十一日，由晉中市高盛順鑫投資企業（有限合夥）及本公司全資附屬公司深圳創智信投資管理有限公司共同控制。對目標公司擁有共同控制權之所有共同經營者均為於中國成立之私人公司。財務資料以目標公司之功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

目標公司及其附屬公司（以下統稱為「目標集團」）主要從事物業發展及物業管理業務。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

為編製及呈列有關期間之財務資料，目標集團於整個有關期間已貫徹採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、修訂及詮釋（於二零一四年一月一日開始之會計期間及整個有關期間生效）。

於本報告日期，目標集團並無提前採納已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
香港財務報告準則第11號修訂本	收購合營業務權益之會計處理 ⁵
香港會計準則第1號修訂本	主動披露 ⁵
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本	折舊及攤銷可接納方式之分類 ⁵
香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ⁴
香港財務報告準則修訂本	二零一零年至二零一二年週期 香港財務報告準則之年度改進 ⁶
香港財務報告準則修訂本	二零一一年至二零一三年週期 香港財務報告準則之年度改進 ⁴
香港財務報告準則修訂本	二零一二年至二零一四年週期 香港財務報告準則之年度改進 ⁵
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物 ⁵
香港會計準則第27號修訂本	獨立財務報表中之權益法 ⁵
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營或合營公司 之間之資產出售或注資 ⁵
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ⁵

¹ 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或以後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效

³ 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效，惟少數情況例外

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

於二零一四年七月，香港財務報告準則第15號已頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約產生之收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時之收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認向客戶轉讓承諾貨品或服務描述之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收益之步驟：

- 第一步：識別與客戶之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價格
- 第四步：將交易價格分攤至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時（或就此）確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時（或就此）確認收益，即於特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出更詳盡之披露。

目標公司董事預期，於日後應用香港財務報告準則第15號可能會對目標集團之綜合財務報表內呈報金額及所作披露造成重大影響。然而，目標集團於完成詳細審閱前無法合理估計有關香港財務報告準則第15號之影響。

目標公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對目標集團之業績及財務狀況構成重大影響。

3. 重要會計政策

財務資料乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料亦載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露事項。該等政策於整個有關期間一直貫徹應用。

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

綜合基準

財務資料包括目標公司及由目標公司所控制之實體之財務報表。控制是指目標公司有權力：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，目標集團會重新評估其是否控制投資對象。

目標集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於期內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自目標集團獲得控制權當日起至目標集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收入表內。

如有需要，目標集團會就附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與目標集團之會計政策保持一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出及現金流量（與目標集團成員公司間之交易有關）均於綜合賬目時予以全數對銷。

收入確認

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

來自財務資產之利息收入於經濟利益將有可能流入目標集團，且收入款項能可靠地計量時確認。財務資產之利息收入乃按時間基準，參考未償還本金及適用之實際適用利率計算，該利率為於首次確認時準確地將財務資產於預計可用年期內之估計未來現金收入貼現至該資產之賬面淨值之貼現率。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備（包括持作行政用途之傢俬、固定裝置及設備以及汽車）以成本值扣除其後累計折舊及累計減值虧損（如有）於綜合財務狀況表內列賬。

物業、廠房及設備項目以直線法，按其估計可使用年期撇銷其成本值減去其剩餘價值確認折舊。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行檢討，而任何估計變動之影響按提前應用基準入賬。

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

有形資產之減值虧損

目標集團於報告期末審閱其有形資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額以釐定減值虧損（如有）幅度。倘估計資產之可收回金額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回金額。減值虧損即時確認為支出。

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

發展中物業

持作銷售之發展中物業乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本包括土地成本、發展費用及其他應佔費用。持作銷售之發展中物業於竣工後轉撥為持有待售物業。可變現淨值考慮最終預期實現之價格，扣除預計銷售開支以及直至竣工所產生之成本。

租賃

當租賃條款將所涉及擁有權之絕大部份風險及回報轉讓予承租人時，租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

經營租賃付款以直線法於租期內確認為開支，惟倘有另一系統性基準更能代表從租賃資產獲得經濟利益之時間模式則另當別論。

金融工具

當集團實體成為工具合約條款之訂約方時，會在綜合財務狀況表內確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債初步按公允價值計量。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔之交易成本乃於初步確認時加入財務資產或財務負債（如適用）之公允價值，或從財務資產或財務負債之公允價值中扣除。

財務資產

財務資產分為貸款及應收款。有關分類視乎財務資產之性質及目的而定，並於初始確認時釐定。

實際利息法

實際利息法乃計算財務資產之攤銷成本以及分攤有關期間之利息收入之方法。實際利率乃於首次確認時按財務資產之預計年期或（倘適用）一個較短期間內準確地貼現估計之未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部份已付或已收之一切費用及點數、交易成本及其他溢價及折讓）之利率。

利息收入乃按債務工具實際利息基準確認。

貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且並無在活躍市場上報價之非衍生財務資產。於首次確認後，貸款及應收款（包括其他應收款、應收股東及董事款項及銀行結存及現金）乃採用實際利息法按攤銷成本減任何已確認減值虧損列賬（參閱下文財務資產減值之會計政策）。

財務資產減值

財務資產於各有關期間期末評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明初步確認財務資產後發生之一項或多項事件令財務資產之估計未來現金流量受到影響，則財務資產被認為已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 違約，如逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 由於財務困難導致該財務資產失去活躍市場。

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

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

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

財務負債及股本工具

集團實體所發行之財務負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及財務負債及股本工具之定義分類為財務負債或權益。

股本工具

股本工具為任何證明實體在扣除其所有負債後資產剩餘權益之合約。目標集團發行之股本工具按所得款項扣除直接發行成本入賬。

實際利息法

實際利息法乃計算財務負債之攤銷成本以及分攤有關期間之利息支出之方法。實際利率乃於首次確認時按財務負債之預計年期或（倘適用）一個較短期間內準確地貼現估計之未來現金付款（包括構成實際利率不可或缺部份已付或已收之一切費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓）之利率。

利息支出乃按實際利息基準確認。

財務負債

財務負債（包括應付賬款、其他應付款、應付股東及董事款項）其後使用實際利率法按攤銷成本計算。

撤銷確認

目標集團僅會於資產現金流量之合約權利屆滿時終止確認財務資產。

於撤銷確認財務資產時，該項資產之賬面值與已收及應收代價及於其他全面收入確認且於權益中累計之累計盈虧總和間之差額會於損益賬確認。

目標集團僅會於目標集團之義務解除、撤銷或到期時，方會撤銷確認財務負債。撤銷確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價間之差額會在損益賬中確認。

退休福利成本

於中國營運的目標集團之僱員均須參與由當地市政府設立之中央退休福利計劃。目標集團須按其薪資成本之若干百分比向中央退休福利計劃作出供款。

中央退休福利計劃之供款於僱員提供服務後有權享有供款時列作開支扣除。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據年內之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收入表內所呈報之「除稅前虧損」不同，乃由於應課稅溢利不包括其他年度應課稅收入或可扣稅開支項目，並且不包括毋須課稅或不可扣稅項目。目標集團現時稅項負債以報告期末已制訂或實際採用之稅率計算。

遞延稅項乃根據財務資料中資產及負債之賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基之間之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認。遞延稅項資產則一般僅在可能將有應課稅溢利用作抵銷可扣減暫時差異時才就所有可扣減暫時差異確認。

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

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

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

4. 估計不確定因素之主要來源

於應用目標集團之會計政策（載於附註3）時，管理層須就未能於其他來源取得之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為屬相關之因素作出。實際結果可能與該等估計有差異。

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

下文載列有關日後之主要假設及於報告期末之其他估計不確定因素之主要來源，該等假設及不確定因素會造成須對下一個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

應收款之估計減值

當有減值虧損之客觀證據，目標集團會考慮未來現金流量之估計。減值虧損之金額按資產賬面值與估計未來現金流量（不包括未產生之未來信貸虧損）按財務資產之原實際利率（即於初步確認時估算之實際利率）貼現之現值兩者之差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能出現重大減值虧損。

於進行估計時，管理層考慮該等應收款最終能否變現，包括各債務人之目前信譽、過往收款記錄及其後結算。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團確認其他應收款之減值分別為人民幣1,545元、人民幣3,000,000元及人民幣28,400,000元。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，減值後之其他應收款分別為人民幣75,335,255元、人民幣15,688,368元及人民幣6,223,227元。

日後收購土地使用權之按金

目標集團釐定日後收購土地使用權（用作待售物業發展）之已付按金是否存在減值。已付予獨立第三方之有抵押及無抵押按金乃基於相關協議所訂明之經協定條款作出。當有事項或情況發生變化顯示收購事項可能不會完成，且按金為不可收回，則會就按金確認減值虧損。管理層已委派一支團隊負責監管收購過程，以確保按金可予收回。倘將予收購之土地使用權之可收回金額低於已付按金之賬面值，則會確認減值虧損。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，日後收購土地使用權之按金之賬面值分別為人民幣61,568,451元、人民幣50,531,916元及人民幣50,531,916元。進一步詳情載列於附註14。

發展中物業建築成本之確認及分配

物業之發展成本入賬為在建階段之發展中物業，並將於竣工後轉撥為已竣工之待售物業。此等成本之分攤將於確認物業銷售後在綜合損益表及其他全面收入表內確認。在最後繳付發展成本及與銷售物業有關之其他成本前，目標集團按管理層之最佳估計預提該等成本。

在發展物業時，目標集團可分期發展項目。與發展其中一期直接有關之指定成本乃入賬為該期之成本。各期共有之成本乃按整個項目之預期可銷售面積分攤至個別發展期。

倘最後繳付成本及有關成本分攤與初期預測有所差異，則發展成本及其他成本之任何增加或減少將會影響完成後之未來數年之盈虧。

發展中物業之撇減

目標集團管理層基於對發展中物業之可變現性評估，並按過往經驗評估直至竣工所產生之成本及按過往經驗及當時之市場狀況評估淨銷售價值，然後撇減發展中物業至可變現淨值。倘直至竣工所產生之成本增加或淨銷售價值減少，則可變現淨值將會減少，導致需將發展中物業撇減至可變現淨值。當有事項或情況發生變化顯示該等餘額可能不會兌現，則撇減會作列賬。分辨撇減賬需運用判斷及估計。倘預期出現差異，其將影響發生估計改變之期間之發展中物業之賬面值及其撇減。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，發展中物業之賬面值分別為人民幣289,247,105元、人民幣425,597,544元及人民幣471,117,485元。

5. 資本風險管理

目標公司管理層管理資本以確保目標集團可持續經營，同時透過使債務及權益達致優化平衡，為股東謀求最大回報。

目標集團之資本結構包括債務淨額，當中包括於附註17披露之應付股東款項及應付董事款項（扣除現金及現金等值）以及目標公司擁有人應佔權益（包括實繳資本及累計虧損）。

目標集團管理層定期檢討資本結構。作為此檢討的一部份，管理層會考慮資本成本及各類資本之相關風險及透過募集新註冊資本以及發行新債券或贖回現有債券平衡整體資本結構。

6. 金融工具

(a) 金融工具類別

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣元	二零一三年 人民幣元	二零一四年 人民幣元
財務資產			
貸款及應收款			
其他應收款	75,335,255	15,688,368	6,223,227
其他按金	18,590,000	12,390,000	6,900,672
應收董事款項	–	217,111	–
應收股東款項	8,000,000	16,000,000	–
銀行結存及現金	63,349,598	15,385,507	6,060,991
	<u>165,274,853</u>	<u>59,680,986</u>	<u>19,184,890</u>
財務負債			
攤銷成本			
應付賬款	60,000	422,954	507,546
其他應付款	41,013,073	66,379,140	75,939,215
應付董事款項	216,766	–	–
應付股東款項	189,000	249,750	47,249,750
	<u>41,478,839</u>	<u>67,051,844</u>	<u>123,696,511</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

目標集團之主要金融工具包括其他應收款、日後收購土地使用權之按金、應收董事及股東款項、銀行結存及現金、應付賬款、其他應付款、應付股東及董事款項。該等金融工具詳情載於相關附註。與該等金融工具相關之風險包括市場風險（利率風險）、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險之政策於下文披露。目標集團管理層管理及監察該等風險以確保及時和有效實施適當之措施。

目標集團並無訂立衍生金融工具作對沖用途。目標集團於有關期間所面對之市場風險或其管理及計量方式概無重大變動。

(i) 市場風險

利率風險

目標集團面臨現金流量利率風險，乃由於按現行市場利率計息之銀行結存之現行市場利率波動所致。

目標集團現金流量利率風險主要集中於因目標集團銀行結存而產生中國人民銀行所公佈借貸利率之波動。

目標集團當前並未採用任何衍生合約對沖其面臨的利率風險。然而，如有需要，管理層將考慮對沖重大利率風險。

由於管理層認為目標集團就銀行結存所承擔之利率風險並不重大，故並無進行利率敏感度分析。

(ii) 信貸風險

於有關期間期末，對目標集團造成財務損失之目標集團最高信貸風險乃因對手方未能履行責任，此乃自綜合財務狀況表所述各個已確認財務資產之賬面值產生。

為減輕信貸風險，目標公司管理層已制定政策以釐定信貸額、信貸批准及其他監察程序，確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，目標公司管理層會於報告期末檢討各債務人之可收回金額，確保就不可收回金額計提充足減值虧損。就此而言，目標公司管理層認為信貸風險大幅減輕。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團就應收股東款項、應收獨立第三方之其他款項及存放於地方政府之其他按金有集中信貸風險。目標集團密切持續監察信貸風險，並已評估該等債務人之信譽。就此而言，管理層認為信貸風險低。目標集團並無其他重大集中信貸風險，風險分散至多名交易對手方。

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

(iii) 流動資金風險

於管理流動資金風險時，目標集團會監控及維持管理層認為充足之現金及現金等值水平，以為目標集團之營運撥充資本及減低現金流量波動之影響。

流動資金風險管理之最終責任在目標集團管理層，而管理層已制訂合適之流動資金風險管理架構，以管理目標集團之短期、中期及長期融資及流動資金管理需要。目標集團持續監察預測及實際現金流量。

下表詳列目標集團之非衍生財務負債之剩餘合約期限。該表乃根據目標集團於可被要求償還財務負債之最早日期之財務負債未貼現現金流量編製。其他非衍生財務負債之到期日乃以協定還款日期為基礎。

	加權平均 實際利率 %	於提出 要求時或 一年內 人民幣元	一年至 兩年 人民幣元	未貼現 現金流量 總額 人民幣元	賬面總值 人民幣元
於二零一二年 十二月三十一日					
非衍生財務負債					
應付賬款	-	60,000	-	60,000	60,000
其他應付款	-	41,013,073	-	41,013,073	41,013,073
應付董事款項	-	216,766	-	216,766	216,766
應付股東款項	-	189,000	-	189,000	189,000
		<u>41,478,839</u>	<u>-</u>	<u>41,478,839</u>	<u>41,478,839</u>

	提出 要求時或 一年內 人民幣元	一年至 兩年 人民幣元	未貼現 現金流量 總額 人民幣元	賬面總值 人民幣元
於二零一三年 十二月三十一日				
非衍生財務負債				
應付賬款	- 422,954	-	422,954	422,954
其他應付款	- 66,379,140	-	66,379,140	66,379,140
應付股東款項	- 249,750	-	249,750	249,750
	<u>67,051,844</u>	<u>-</u>	<u>67,051,844</u>	<u>67,051,844</u>
於二零一四年 十二月三十一日				
非衍生財務負債				
應付賬款	- 507,546	-	507,546	507,546
其他應付款	- 75,939,215	-	75,939,215	75,939,215
應付股東款項	- 47,249,750	-	47,249,750	47,249,750
	<u>123,696,511</u>	<u>-</u>	<u>123,696,511</u>	<u>123,696,511</u>

(c) 公允價值

財務資產及財務負債之公允價值乃按公認定價模型，根據貼現現金流量分析釐定。

目標公司管理層認為，按攤銷成本計入財務資料中之財務資產及財務負債之賬面值與其公允價值相若。

7. 分類資料

目標集團主要於中國境內從物業發展及管理。就評估表現及分配資源而言，目標集團之營運被視為一項可呈報經營分類，即物業發展與管理。主要經營決策者（即目標公司的董事）檢討年內目標集團整體的虧損。因此，並無呈列分類分析。

目標集團之所有非流動資產均位於中國。

8. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣元	二零一三年 人民幣元	二零一四年 人民幣元
銀行利息收入	662,044	84,728	17,546
物業管理服務收入	-	-	716,320
其他	3,600	10,500	61,300
	<u>665,644</u>	<u>95,228</u>	<u>795,166</u>

9. 所得稅

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，目標集團旗下實體適用之法定稅率為25%。

由於該等公司於有關期間並無應課稅溢利，故並無就企業所得稅計提撥備。

本年度所得稅可與除稅前虧損對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣元	二零一三年 人民幣元	二零一四年 人民幣元
除稅前虧損	(10,970,824)	(19,948,043)	(40,043,578)
中國企業所得稅稅率為25%	(2,742,706)	(4,987,011)	(10,010,895)
不可扣稅開支之稅項影響	-	393	381
未確認稅項虧損之稅項影響	2,742,320	4,236,618	2,910,514
未確認暫時差異之稅項影響 (附註)	386	750,000	7,100,000
本年度所得稅	-	-	-

附註：

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團之可扣減暫時差異分別為人民幣1,545元、人民幣3,000,000元及人民幣28,400,000元。由於未來溢利流之情況無法預料，故並無就該可扣減暫時差異確認遞延稅項資產。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團分別擁有未動用之稅項虧損人民幣21,282,707元、人民幣38,229,179元及人民幣48,573,999元可供抵銷未來溢利。由於未來溢利流之情況無法預料，故並無就所有稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	二零一二年 人民幣元	二零一三年 人民幣元	二零一四年 人民幣元
二零一四年	1,297,236	1,297,236	-
二零一五年	2,583,108	2,583,108	2,583,108
二零一六年	6,433,084	6,433,084	6,433,084
二零一七年	10,969,279	10,969,279	10,969,279
二零一八年	-	16,946,472	16,946,472
二零一九年	-	-	11,642,056
	21,282,707	38,229,179	48,573,999

10. 有關期間虧損及全面開支總額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣元	二零一三年 人民幣元	二零一四年 人民幣元
經扣除下列各項後達致之本年度			
虧損及全面開支總額：			
核數師酬金	31,000	6,800	10,000
經營租賃之最低租金付款	–	303,994	362,490
廣告及宣傳費用	2,495,163	4,572,205	60,885
物業、廠房及設備之折舊	885,097	1,247,099	1,090,203
減：發展中物業的資本化款項	(133,125)	(129,039)	(34,778)
	751,972	1,118,060	1,055,425
薪金及其他福利（包括董事酬金）	3,623,704	5,687,944	7,072,913
退休福利成本	450,509	1,002,958	1,125,897
減：發展中物業的資本化款項	(944,904)	(1,240,081)	(579,769)
員工成本總額（計入市場推廣及行政費用）	<u>3,129,309</u>	<u>5,450,821</u>	<u>7,619,041</u>
其他應收款之減值虧損（計入其他費用）	<u>1,545</u>	<u>3,000,000</u>	<u>28,400,000</u>

11. 董事酬金

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣元	二零一三年 人民幣元	二零一四年 人民幣元
薪金及其他福利			
執行董事：			
曲國義（於二零一四年辭任）	341,950	586,200	798,000
潘剛（於二零一四年辭任）	–	–	–
李科（於二零一二年獲委任）	–	–	–
李道林（於二零一二年獲委任及 於二零一四年辭任）	–	–	–
暢敞（於二零一二年獲委任）	–	–	–
張小衛（於二零一四年獲委任）	不適用	不適用	–
曾曉華（於二零一四年獲委任）	不適用	不適用	–
周廣連（於二零一四年獲委任）	不適用	不適用	480,000
劉藝春（於二零一二年辭任）	–	不適用	不適用
曲國東（於二零一二年辭任）	–	不適用	不適用
馬建東（於二零一二年辭任）	–	不適用	不適用
	<u>341,950</u>	<u>586,200</u>	<u>1,278,000</u>

12. 每股虧損

就本報告而言，並無呈列每股虧損資料，因為載入有關資料被認為無意義。

13. 物業、廠房及設備

	傢俬、 固定裝置 及設備 人民幣元	汽車 人民幣元	總計 人民幣元
成本			
於二零一二年一月一日	609,360	747,077	1,356,437
增加	476,379	1,950,000	2,426,379
出售	(8,350)	—	(8,350)
於二零一二年十二月三十一日	1,077,389	2,697,077	3,774,466
增加	189,303	658,880	848,183
出售	—	(145,980)	(145,980)
於二零一三年十二月三十一日	1,266,692	3,209,977	4,476,669
增加	82,908	—	82,908
於二零一四年十二月三十一日	1,349,600	3,209,977	4,559,577
累計折舊			
於二零一二年一月一日	254,614	399,554	654,168
年內列支	270,597	614,500	885,097
出售	(6,473)	—	(6,473)
於二零一二年十二月三十一日	518,738	1,014,054	1,532,792
年內列支	269,515	977,584	1,247,099
出售	—	(145,980)	(145,980)
於二零一三年十二月三十一日	788,253	1,845,658	2,633,911
年內列支	280,377	809,826	1,090,203
於二零一四年十二月三十一日	1,068,630	2,655,484	3,724,114
賬面值			
於二零一二年十二月三十一日	558,651	1,683,023	2,241,674
於二零一三年十二月三十一日	478,439	1,364,319	1,842,758
於二零一四年十二月三十一日	280,970	554,493	835,463

上述物業、廠房及設備項目經計入其估計剩餘價值後以直線法按以下年率計算折舊：

傢俬、固定裝置及設備	2.5年至5年
汽車	3年至4年

14. 日後收購土地使用權之按金

該款項指就收購中國土地使用權以發展作銷售用途向地方政府作出之部份付款。概無質押任何資產以取得該款項。此等按金乃不可退還。

就日後收購土地使用權之按金：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣元	二零一三年 人民幣元	二零一四年 人民幣元
— 非流動部份	38,280,208	50,531,916	50,531,916
— 流動部份	23,288,243	—	—
	<u>61,568,451</u>	<u>50,531,916</u>	<u>50,531,916</u>

15. 發展中物業

持作銷售之發展中物業均位於中國，並按中長期租約持有。

發展中物業預期於各報告期末十二個月後竣工及出售。計入發展中物業者為於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之賬面值人民幣165,931,043元、人民幣230,790,908元及人民幣256,904,121元，均為無土地使用證。目標集團正辦理獲取土地使用證。

16. 預付款、按金及其他應收款

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣元	二零一三年 人民幣元	二零一四年 人民幣元
其他應收款(減值後)(附註a)	75,335,255	15,688,368	6,223,227
預付經營費用及其他按金(附註b)	23,919,864	17,895,907	12,612,021
	<u>99,255,119</u>	<u>33,584,275</u>	<u>18,835,248</u>

附註：

- (a) 獨立第三方(包括分包商)獲得之墊款人民幣74,616,644元、人民幣15,016,644元及人民幣3,980,968元分別計入於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之其他應收款，該等款項為無抵押、免息及須於提出要求時償還。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，已知悉應收若干債務人之個別應收款減值合共為人民幣1,545元、人民幣3,000,000元及人民幣28,400,000元。該等應收款全數減值乃由於該等債務人面臨嚴峻財務困難所致。目標集團並無就該等應收款持有抵押品。

- (b) 計入於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之預付經營費用及其他按金分別為人民幣18,590,000元、人民幣12,390,000元及人民幣6,900,672元，主要為存放於地方政府以確保支付建築工人薪金及向原住戶賠償之按金。存放於地方政府之按金根據建築工程之竣工階段逐步退還。

17. 應收(應付)董事及股東款項

該款項為無抵押、免息及須於提出要求時償還。

18. 銀行結存及現金

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之銀行結存分別按介乎0.35%至0.50%、0.35%及0.35%之市場年利率計息。

19. 應付賬款

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一二年 人民幣元	二零一三年 人民幣元	二零一四年 人民幣元
0 – 30日	60,000	422,954	507,546

20. 其他應付款及應計負債

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣元	二零一三年 人民幣元	二零一四年 人民幣元
其他應付稅項	373,816	101,746	25,038
其他應付款(附註)	41,013,073	66,404,140	77,010,715
應計建築成本	797,683	14,910,205	942,000
其他應計經營開支	–	6,750	626,066
	<u>42,184,572</u>	<u>81,422,841</u>	<u>78,603,819</u>

附註：計入於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之其他應付款主要為獨立第三方提供之墊款，該等款項為無抵押、免息及須於提出要求時償還。由於並無取得發展中物業之所有相關證書及許可證，目標集團無法將發展中物業作為抵押品擔保銀行借款，而須向此等為目標公司業務夥伴之獨立第三方借入上述墊款金額作為營運資金。

21. 實繳資本

	人民幣元
註冊及繳足：	
於二零一二年一月一日	50,000,000
注資	<u>450,000,000</u>
於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	<u>500,000,000</u>

於二零一二年六月二十日，目標公司以注入實繳資本人民幣450,000,000元及資本儲備人民幣12,400,000元籌得人民幣462,400,000元用於一般營運資金。

22. 經營租賃承擔

目標集團根據經營租賃安排租用其一間辦公物業。物業租賃經商議達成兩年租期，租金遞增。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團根據不可撤銷經營租賃到期應承擔之未來最低租金付款如下：

	二零一二年 人民幣元	二零一三年 人民幣元	二零一四年 人民幣元
於一年內	–	360,572	195,324
一年以上	–	195,324	–
	–	555,896	195,324

23. 承擔

於報告期末，目標集團有以下承擔：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣元	二零一三年 人民幣元	二零一四年 人民幣元
就收購土地使用權已訂約 但未於綜合財務報表撥備	34,800,190	45,938,107	45,938,107

24. 關聯方交易及結存

於有關期間，除綜合財務狀況表及附註17所披露者外，目標集團並無與關聯方訂立其他交易。

目標公司之主要管理人員包括所有董事，其酬金概無由目標公司承擔。

B. 結算日後財務報表

目標公司並無就二零一四年十二月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

此致

沿海綠色家園有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一五年六月三十日

以下為執業會計師德勤•關黃陳方會計師行編製的經擴大集團未經審核備考財務資料報告全文，僅供載入本通函。

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

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

致沿海綠色家園有限公司列位董事

吾等已完成核證委聘，以就沿海綠色家園有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）之備考財務資料之編製作報告，備考財務資料乃由貴公司董事（「董事」）編製，僅供說明之用。備考財務資料包括貴公司於二零一五年六月三十日刊發之通函（「通函」）附錄二第II-5至II-7頁所載於二零一四年九月三十日之未經審核備考資產負債表及相關附註，內容有關貴公司建議收購目標集團（「交易」）。董事編製備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄二第II-6至II-7頁。

備考財務資料乃由董事編製，藉以說明交易對貴集團於二零一四年九月三十日之財務狀況之影響，猶如交易已於二零一四年九月三十日進行。作為此過程之一部份，有關貴集團之財務狀況資料已由董事摘錄自貴集團截至二零一四年九月三十日止期間之財務資料，並已就此刊發審閱報告。

董事就未經審核備考財務資料之責任

董事須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。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用之任何財務資料發出之任何報告，除於報告發出當日對該等報告收件人負有責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則（「香港核證工作準則」）第3420號就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證工作進行有關工作。該準則規定申報會計師須遵守道德規範，以及規劃程序並執行，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段及參考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。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所採用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且於是次委聘過程中，吾等亦無就編製備考財務資料時所採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於為作說明而所選定之較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證該事項或交易於二零一四年九月三十日之實際結果如所呈列者相同。

就備考財務資料是否已按適用準則妥為編製發出報告而進行之合理核證工作，涉及實施程序以評估董事於編製備考財務資料時所用之適用準則是否提供合理基準以呈列該事件或交易直接造成之重大影響，並就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關委聘工作情況之瞭解。

- 是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。
- 吾等相信，吾等所取得之憑證屬充分及適當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之備考財務資料而言乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一五年六月三十日

緒言

經擴大集團之未經審核備考財務資料之編製基準

以下為沿海綠色家園有限公司及其附屬公司（「本集團」）及恒祥房地產開發有限公司及其附屬公司（「目標集團」）（統稱為「經擴大集團」）之未經審核備考綜合資產負債表（「未經審核備考財務資料」），乃根據本公司於二零一四年十二月刊發之中期報告所載本集團於二零一四年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表而編製，並已作出下文所載之備考調整。

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，以說明收購目標公司之81%股權（「目標收購事項」）之影響，猶如目標收購事項已於二零一四年九月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃為提供本集團因完成收購事項所致之相關資料而編製，僅供說明之用。由於其假設性質使然，其未必真實反映目標收購事項完成後，本集團於二零一四年九月三十日或任何未來日期之財務狀況。

未經審核備考綜合資產負債表
於二零一四年九月三十日

	本集團	目標集團	備考調整		經擴大集團
	於二零一四年 九月三十日 (未經審核) 千港元 附註(a)	於二零一四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元 附註(a)	千港元 附註(b)	千港元 附註(c)	於二零一四年 九月三十日 千港元
非流動資產					
商譽	-	-	90,111		90,111
物業、廠房及設備	242,809	1,058			243,867
投資物業	230,535	-			230,535
預付租賃土地款	53,538	-			53,538
預付款、按金及其他應收款	-	63,669	(63,669)		-
於聯營公司之權益	53,045	-			53,045
			(32,431)		
於合營企業之權益	419,664	-	(13,418)		373,815
可供出售投資	194,175	-			194,175
總非流動資產	1,193,766	64,727			1,239,086
流動資產					
發展中物業	6,735,736	597,189	591,356		7,924,281
已竣工之待售物業	1,721,581	-			1,721,581
應收賬款	18,771	-			18,771
預付款、按金及其他應收款	3,642,626	24,261	(348,253)		3,318,634
應收聯營公司款項	653,249	-			653,249
應收合營企業款項	768,584	-			768,584
持作買賣投資	31,753	-			31,753
預付稅金	88,267	-			88,267
附抵押銀行存款	800,634	-			800,634
			(398,587)		
現金及銀行結存	529,444	7,683	(58,231)	(1,500)	78,809
	14,990,645	629,133			15,404,563
分類為持作銷售之資產	2,571,318	-			2,571,318
總流動資產	17,561,963	629,133			17,975,881
流動負債					
應付賬款	288,554	643			289,197
預售物業已收按金	1,640,148	-			1,640,148
其他應付款及應計負債	1,211,481	99,638			1,311,119
應付本公司主要股東款項	6,236	-			6,236
應付非控股權益款項	-	59,894			59,894
應付稅金	758,378	-			758,378
附息之銀行及其他借款	4,770,032	-			4,770,032
	8,674,829	160,175			8,835,004
分類為持作銷售之負債	1,901,068	-			1,901,068
總流動負債	10,575,897	160,175			10,736,072
淨流動資產	6,986,066	468,958			7,239,809
總資產減流動負債	8,179,832	533,685			8,478,895
非流動負債					
附息之銀行及其他借款	3,202,054	-			3,202,054
遞延稅項負債	281,685	-	192,364		474,049
總非流動負債	3,483,739	-			3,676,103
淨資產	4,696,093	533,685			4,802,792

附註：

- (a) 本集團於二零一四年九月三十日之未經調整未經審核簡明綜合資產負債表乃摘錄自本公司截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告所載之本集團未經審核簡明綜合財務狀況表。

目標公司於二零一四年十二月三十一日之綜合資產負債表乃摘錄自本通函附錄一所載目標公司之財務資料。

- (b) 有關調整指：

- (i) 目標集團可識別資產及負債之公允價值調整

本公司董事假設於二零一四年九月三十日之發展中物業之備考公允價值及收購土地使用權所支付之按金約為人民幣892,000,000元（相當於約1,130,699,000港元），乃基於本通函附錄五於二零一五年三月三十一日之估值報告而得出，本公司董事認為，該金額乃假設與二零一四年九月三十日之金額相若。假設約469,456,000港元之款項（即發展中物業之備考公允價值及收購土地使用權所支付之按金與其賬面總值約人民幣521,649,000元（相當於約661,243,200港元）之差額）乃就該等資產之備考公允價值調整。就公允價值備考增加，已根據中華人民共和國企業所得稅（稅率25%）及有關土地增值稅確認相應備考遞延稅項負債約192,364,000港元。

- (ii) 確認有關目標收購事項之備考商譽

本集團就收購目標公司之81%股權將支付現金代價人民幣602,700,000元（相當於約746,840,000港元），其中本集團於二零一四年七月已支付人民幣281,040,000元（相當於約348,253,000港元）作為按金，餘下餘額人民幣321,660,000元（相當於約398,587,000港元）將由本集團於完成時支付，此乃假設目標收購事項於二零一四年九月三十日進行。

備考商譽按下文計算：

	千港元
目標收購事項之代價	746,840
加：過往所持目標公司4%權益之備考公允價值 (附註#)	32,431
加：備考非控股權益 (附註##)	121,617
減：已收購可識別資產之備考公允價值	
目標集團權益持有人應佔目標集團	
於二零一四年十二月三十一日之資產淨值	(533,685)
發展中物業之備考公允價值調整 (附註b(i))	(469,456)
備考遞延稅項負債 (附註b(i))	192,364
目標公司於目標收購事項完成時將支付之地價 (附註###)	58,231
支付地價款項後增加發展中物業 (附註###)	(58,231)
	(810,777)
目標收購事項產生之備考商譽	90,111

附註#： 假設所持目標公司4%權益之備考公允價值等於已收購可識別資產備考公允價值之4%。約13,418,000港元為過往所持目標公司4%權益之備考公允價值與其於二零一四年九月三十日賬面值約人民幣37,000,000元（相當於約45,849,000港元）之差額，乃於損益賬中確認為虧損。

附註##： 非控股權益乃根據香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」於收購日期按現時之擁有權工具應佔目標集團可識別資產淨值之備考已確認金額之比例計量。

附註###： 有關備考調整指目標公司於目標收購事項完成時將產生及支付之最終地價款項約人民幣45,938,000元（相當於約58,231,000港元）。地價款項加回至已收購可識別資產之備考金額乃由於於二零一五年三月三十一日之發展中物業估值不包括地價之未支付部份。

目標公司可識別資產及負債之備考公允價值、備考商譽及過往所持目標公司4%權益以及非控股權益會因完成日期之最終估值而出現變動，可能與編製本未經審核備考財務資料所用之備考金額存在重大差異。

- (c) 有關調整指收購事項完成時之估計交易成本，主要包括本公司將產生及支付之法律及專業費用約1,500,000港元。
- (d) 於二零一四年十二月三十一日，此未經審核備考財務資料中人民幣金額乃按人民幣1元兌1.2676港元之匯率換算為港元。
- (e) 概無作出其他調整以反映於二零一四年九月三十日後本集團及目標集團之任何經營業績或所訂立之其他交易。

目標集團

業務及財務回顧

目標公司於二零零九年七月十三日成立，為一家投資控股公司及目前主要從事物業發展。目標公司的全資附屬公司暫無營業。

目標集團於截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度並無錄得任何營業額。截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之其他收入分別約為人民幣666,000元、人民幣95,000元及人民幣795,000元，主要包括銀行利息收入（二零一二財政年度：人民幣662,000元、二零一三財政年度：人民幣85,000元及二零一四財政年度：人民幣18,000元）及物業管理服務收入（二零一二財政年度：無、二零一三財政年度：無及二零一四財政年度：人民幣716,000元）。目標集團於截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度錄得虧損約人民幣10,971,000元、人民幣19,948,000元及人民幣40,044,000元。

於整個回顧期間，目標集團主要進行土地之初步業務發展。

分類資料

目標集團僅有一個可報告之業務分類，即於中國從事物業發展。

財務狀況

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，目標集團之總資產分別約為人民幣523,662,000元、人民幣543,159,000元及人民幣547,381,000元，主要由(i)發展中物業（二零一二財政年度：人民幣289,247,000元、二零一三財政年度：人民幣425,598,000元及二零一四財政年度：人民幣471,117,000元）；(ii)其他應收款、按金及預付款（二零一二財政年度：人民幣99,255,000元、二零一三財政年度：人民幣33,584,000元及二零一四財政年度：人民幣18,835,000元）；及(iii)就日後收購土地使用權之按金（二零一二財政年度：人民幣61,568,000元、二零一三財政年度：人民幣50,532,000元及二零一四財政年度：人民幣50,532,000元）組成。發展中物業增加反映土地之建設進度。計入於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之其他應收款、按金及預付款主要為分包商獲得之墊款。向分包商提供之墊款旨在促使分包商清理地盤，從而避免開發發展中物業之不必要延遲。

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，目標集團之總負債分別約為人民幣42,650,000元、人民幣82,096,000元及人民幣126,361,000元，主要由(i)其他應付款及應計負債（二零一二財政年度：人民幣42,185,000元、二零一三財政年度：人民幣81,423,000元及二零一四財政年度：人民幣

78,604,000元)；及(ii)應付股東款項(二零一二財政年度：人民幣189,000元、二零一三財政年度：人民幣250,000元及二零一四財政年度：人民幣47,250,000元)組成。計入於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之其他應付款及應計負債主要為獨立第三方提供之墊款。由於並無取得發展中物業之所有相關證書及許可證，目標集團無法將發展中物業作為抵押品擔保銀行借款，而須向此等為目標公司業務夥伴之獨立第三方借入上述墊款金額作為營運資金。

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，目標集團之資產淨值分別約為人民幣481,012,000元、人民幣461,064,000元及人民幣421,020,000元。

流動資金及財務資源、資產負債比率、資產抵押及資本承擔

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，目標集團之流動比率分別約為11.3、6.0及4.3，而資產負債比率(界定為總負債除以總資產)分別約為8%、15%及23%。

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，目標集團並無任何資產抵押。

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，目標集團收購土地使用權之資本承擔分別約為人民幣34,800,000元、人民幣45,938,000元及人民幣45,938,000元。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，目標集團並無預期能導致重大虧損之或然負債。

外匯風險

目標集團主要位於中國，而目標集團之主要資產及負債乃以人民幣計值。目標集團認為，其並無任何重大匯率波動風險。因此，並無採取對沖措施。

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，目標集團分別擁有50名、60名及65名僱員，僱員薪酬乃按工作性質及市場趨勢以及個人資質及表現而釐定。截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之員工成本總額分別約為人民幣3,129,000元、人民幣5,451,000元及人民幣7,619,000元。

重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團持有的重大投資為土地及就物業項目支付之預付款項。

截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團或其附屬公司概無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

1. 本集團之財務資料

本集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個年度各年的財務資料詳情分別披露於本公司於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度的年度報告中。有關本集團於截至二零一四年九月三十日止六個月的財務資料詳情披露於本公司於截至二零一四年九月三十日止六個月的中期報告中。該等年度報告及中期報告均刊登於聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 及本公司網站 (<http://www.irasia.com/listco/hk/coastal/>)。

2. 債務聲明

借款

於二零一五年四月三十日（就本債務聲明而言，即本通函付印前之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團之尚未償還借款約8,612,042,000港元，當中包括有抵押銀行貸款約5,872,454,000港元、其他有抵押貸款約2,360,843,000港元及其他無抵押貸款約378,745,000港元。經擴大集團之銀行信貸及其他貸款以其資產，包括銀行存款、物業、廠房及設備、土地使用權、發展中物業、已竣工之待售物業及經擴大集團若干附屬公司之已發行股本之股份質押作抵押。

或然負債

於二零一五年四月三十日，經擴大集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行作出擔保之或然負債約為2,540,976,000港元。本集團亦就聯營公司獲授之銀行信貸向銀行提供為數約107,757,000港元之擔保，而聯營公司已就此向本集團作出反擔保。

免責聲明

除上文所述或本通函所披露者外，於二零一五年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及尚未償還之債務證券，或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何定期貸款（已抵押、無抵押、有擔保或無擔保），或屬借貸性質之任何其他借款或債務，包括銀行透支及承兌負債（一般商業票據除外）或承兌信貸或租購承擔（不論為已抵押或無抵押、有擔保或無擔保）、任何抵押或押記，或其他重大或然負債或擔保。

以外幣列賬之金額已按於二零一五年四月三十日營業時間結束時當時之匯率兌換成港元。董事並不知悉自二零一五年四月三十日營業時間結束以來經擴大集團之債項及或然負債之任何重大變動。

3. 營運資金

董事經過適當和審慎查詢後認為，經計及經擴大集團之內部資源、經擴大集團之可動用銀行信貸及目標收購事項之影響後並無不可預見情況下，經擴大集團將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個月時所需。

4. 收購事項之財務影響

完成後，目標公司將成為本公司擁有85%權益之間接非全資附屬公司。目標公司之賬目將與本集團之賬目合併。

對資產及負債之影響

根據本通函附錄二所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成於二零一四年九月三十日發生，則總資產將增加約459,238,000港元至二零一四年九月三十日之19,214,967,000港元，而總負債將增加約352,539,000港元至二零一四年九月三十日之約14,412,175,000港元。

對盈利之影響

鑒於目標公司之未來前景，董事認為儘管目標公司於過去數年處於無盈利狀況，但長遠而言建議收購事項對經擴大集團之未來盈利可能將產生正面影響。

5. 經擴大集團之財務及營運前景

預期中國經濟將進入整合階段，而國內生產總值增長率放緩至約7%之平緩增長率。然而，繼中國絕大多數城市開始放寬嚴格的住房限購政策之後，中國房地產市場逐步回暖。住房限購法規逐漸放寬，人們對房地產市場的信心也逐步增強。我們預期，近期人民幣利率下調、住房限購政策可能進一步放寬、城市化的持續推進及家庭收入的持續增加都是未來幾年會刺激終端消費者對高質量物業需求的主要驅動力。與此同時，經擴大集團將利用其於物業開發業務的經驗及專長尋求擴大其物業投資服務及項目管理服務業務。

經擴大集團於物業市場聲譽卓著且掌握豐富經驗，並將以優越的地域分佈及多元化優質物業組合優化其業務，並將繼續豐富土地儲備及增強其產品競爭力。經擴大集團亦將繼續物色不同融資機會以鞏固其財務實力。

6. 重大不利變動

如本公司日期為二零一五年六月十七日內容有關盈利警告之公佈所載，預期本公司將於截至二零一五年三月三十一日止年度錄得綜合虧損，相比截至二零一四年三月三十一日止年度則錄得綜合溢利。

除上文所披露者外，董事已確認彼等並不知悉自二零一四年三月三十一日（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。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團將予收購之物業權益於二零一五年三月三十一日之價值所持意見而發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日

茲遵照閣下之指示對將由沿海綠色家園有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）收購位於中華人民共和國（「中國」）之物業（詳述於估值證書）進行估值。吾等確認，吾等曾視察該等物業、作出有關查詢並取得吾等認為必要之有關其他資料，以便向閣下提供該等物業於二零一五年三月三十一日（「估值日」）之價值意見。

市值之定義

吾等對各項物業之估值代表其市值。香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所採納之市值定義乃沿用國際評估準則理事會（「IVSC」）所公佈之國際評估準則之定義。國際評估準則理事會將市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行交易而可換取之估計金額」。

估值基準及假設

吾等之估值並無考慮因特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予之特殊代價或優惠或任何特別價值因素）所引致之估價升跌。

對該等物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會之公司收購、合併及股份回購守則以及香港測量師學會發佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所載規定。

在對位於中國之該等物業進行估值之過程中，吾等已假設，除另有指明外，在支付名義土地使用年費後，已獲授該等物業於各自年期內之可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已全數繳清。

吾等倚賴 貴集團及 貴集團之法律顧問北京市眾一律師事務所就有關各物業業權及 貴集團於該等物業的權益所分別提供的資料及意見。對該等物業進行估值時，吾等已假設該等物業之所有人擁有各物業之可強制執行業權，並有權於各獲批之土地使用年度屆滿前之整段期間內自由及不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業。

就位於中國之物業而言，根據 貴集團提供之資料得出之業權及主要證書批文及執照批授狀況載於各估值證書附註。

吾等在本估值中，並無計及該等物業之任何抵押、按揭或所欠付之款項或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。就該等物業而言，吾等倚賴 貴集團之法律顧問所提供之法律意見。

吾等之估值各自均按全部權益之基準計算。

就位於中國之物業而言，經 貴集團告知，潛在稅項負債包括按30%至60%累進稅率繳納之土地增值稅、按5%銷售額繳納之營業稅、按11%營業稅繳納之相關附加稅及按25%除稅前溢利繳納之所得稅。中國相關物業變現後之應課稅準確金額有待於提呈有關交易文件後出售相關物業時，相關稅務機關頒佈之正式徵稅方案而定。

就 貴集團將於中國收購之物業而言，須支付相關稅項負債之可能性不高，乃由於標的交易為收購標的公司之股權。

估值方法

在對第一及第二組物業進行估值時，吾等根據 貴集團向吾等提供之最新發展計劃（如有），以各項物業之發展及竣工作為基準進行估值。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，且已或將獲得有關政府機構之批准。吾等於達致估值意見時，乃採用直接比較法，參照有關市場上可資比較銷售例子對各項物業進行估值，並考慮已支付之建築成本及項目竣工將支付之費用。「竣工後之市值」指假設發展項目於估值日已竣工之情況下吾等對發展項目總售價之意見。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關該等物業業權文件之摘錄副本。然而，吾等並無檢查文件正本以確定是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何修訂。

在進行估值之過程中，吾等相當依賴 貴集團所提供有關中國物業之資料，並接納 貴集團所提供有關規劃批文或法定通告、土地及樓宇憑證、樓宇竣工日期、建設成本、地盤及建築面積、 貴集團將予收購之應佔權益以及所有其他相關事項之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積均以吾等獲提供之資料為基礎，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值重要之資料之真實準確性。吾等亦獲 貴集團告知，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，故倚賴 貴集團所提供有關 貴集團中國物業權益之意見。

除另有指明外，吾等假設該等物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

實地視察

戴德梁行辦事處估值師尹慧秋女士（彼為註冊中國房地產估值師，擁有六年中國物業估值經驗）已於二零一五年四月視察物業的外部狀況，並在可能情況下視察其內部狀況。然而，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重

損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、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。除另有指明外，吾等未能進行實地測量，以核實該等物業之地盤及建築面積，吾等已假設吾等所獲文件顯示之面積均屬正確。就開發中或持作日後發展之物業，吾等並無進行土壤考察，以確定土壤狀況及設施是否適合作任何日後開發。此外，吾等並無就該等物業進行任何環境調查。吾等之估值乃假設此等方面之情況理想，且於興建時將不會產生預期外開支或延誤而編製。

貨幣

除另有指明外，吾等之所有估值金額均以中國法定貨幣人民幣（人民幣）呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

17樓12-16室

沿海綠色家園有限公司

列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

高級董事

陳家輝

註冊專業測量師（產業測量組）

註冊中國房地產估值師

MSc., M.H.K.I.S.

謹啟

二零一五年六月三十日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾27年中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下之市值 (人民幣元)	貴集團 將予收購 之應佔權益 (%)	於二零一五年 三月三十一日 之現況下之 貴集團將予 收購之應佔 市值 (人民幣元)
第一組 – 貴集團於中國將予收購之在建物業			
1. 中國黑龍江省雞西市雞冠區 利民路以南、興國西路以北 稱為賽洛城之發展項目之 在建部份	449,000,000	81	363,690,000
第一組小計：	<u>449,000,000</u>		<u>363,690,000</u>
第二組 – 貴集團於中國將予收購以持作未來發展之物業			
2. 中國黑龍江省雞西市雞冠區 利民路以南、興國西路以北 稱為賽洛城之發展項目之 餘下待建土地部份	443,000,000	81	358,830,000
第二組小計：	<u>443,000,000</u>		<u>358,830,000</u>
第一組及第二組總計：	<u><u>892,000,000</u></u>		<u><u>722,520,000</u></u>

估值證書

第一組 – 貴集團於中國將予收購之在建物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下之市值
1. 中國 黑龍江省 雞西市 雞冠區 利民路以南、 興國西路以北 稱為賽洛城 之發展項目 之在建部份	該物業包括建於總地盤面積約 137,030平方米之四幅土地上，稱為 賽洛城之發展項目之在建部份。 竣工後，該物業為提供住宅、零售、 會所、車庫、地下停車場及配套設施 之住宅開發項目之部份。 該物業之規劃建築面積詳情如下：	於估值日， 該物業在興建中。	人民幣 449,000,000元 (貴集團將予 收購之81% 權益應佔：人民幣 363,690,000元)

用途	概約 建築面積 (平方米)
地面	
商品住宅	193,840
安置住宅	139,450
零售	56,211
會所	1,600
車庫	6,320
配套設施	400
地下	
停車位	16,869
總計	414,690

據 貴集團所告知，該物業計劃於二零一六年竣工，並將提供約158個車庫及323個地下停車位。

該物業獲授予土地使用權作住宅及商業用途。

有關詳情，請參閱下文附註(1)及(2)。

附註：

- (1) 根據兩項日期均為二零一三年五月六日之國有土地使用證，該物業部份（總地盤面積為17,757平方米）的土地使用權已歸屬於恒祥房地產開發有限公司作商業服務用途，年期於二零五二年七月二日屆滿，詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)
(2013) 900001	3,177.00
(2013) 900002	14,580.00
總計：	17,757.00

- (2) 根據四項國有土地使用權出讓合同，四幅土地（總地盤面積為137,030平方米）之土地使用權已授予雞西恒祥房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號	授出日期	用途	土地使用年期	地價 (人民幣元)	地盤面積 (平方米)
2012-4	二零一二年 七月二日	住宅及商業服務	住宅用為七十年及 商業用為四十年	19,396,227	52,200
2012-5	二零一二年 七月二日	住宅及商業服務	住宅用為七十年及 商業用為四十年	2,783,052	9,500
2012-19	二零一二年 九月十三日	住宅	住宅用為七十年及 商業用為四十年	19,022,756	31,447
2012-21	二零一二年 九月十三日	住宅	住宅用為七十年及 商業用為四十年	25,857,342	43,883
總計：				67,059,377	137,030

據 貴集團告知，於估值日，恒祥房地產開發有限公司還未支付該物業餘下地價為人民幣22,440,049元。吾等於估值中已計及該項金額。吾等之估值金額並未計入以上未付地價。

- (3) 據 貴集團告知，該物業之安置住宅部份將無償交付予政府。

- (4) 根據雞西市城鄉規劃局授出之三項建設用地規劃許可證，該物業之四幅土地之建築地盤（總地盤面積約為137,000平方米）符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

許可證編號	授出日期	土地用途	規劃建築面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)
(2011) 037	二零一一年五月三十一日	住宅及商業	176,960	61,700
(2013) 059	二零一三年八月二十六日	住宅	100,121	31,400
(2014) 033	二零一四年六月四日	住宅	137,992	43,900
			415,073	137,000

- (5) 根據雞西市城鄉規劃局於二零一四年一月二十四日授出之建設工程規劃許可證第(2014) 002號，該物業之建設工程（總建築面積為128,999平方米）符合建設工程規定並已獲批准。
- (6) 根據雞西市城鄉建設局於二零一四年十月二十九日授出之三項建設工程施工許可證，該物業之建設工程（總建築面積約為66,239.70平方米）符合工程施工規定並已獲許可。
- (7) 據 貴集團所告知，截至估值日已支付之總建設成本為人民幣232,566,892元，而就該物業竣工預計尚需支付之建設成本為人民幣430,937,108元。吾等於估值中已計及上述金額。
- (8) 該物業於竣工後之市值估計約為人民幣1,204,000,000元（安置住宅部份除外）。
- (9) 根據營業執照第230300100028912號，恒祥房地產開發有限公司於二零零九年七月十三日成立為有限公司，註冊資本為人民幣500,000,000元，有效經營期限自二零零九年七月十三日起至二零一九年七月十二日止。
- (10) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問所發出之法律意見，包括（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證及國有土地使用權出讓合同為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 恒祥房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
 - (iii) 恒祥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，惟 貴集團須事先支付尚未繳付之地價；
 - (iv) 恒祥房地產開發有限公司於支付尚未繳付之地價後取得餘下國有土地使用證方面並無法律障礙；及
 - (v) 該物業並無任何產權負擔。

(11) 根據 貴集團提供予吾等之資料，業權及主要批文及執照之批授狀況如下：

國有土地使用證	有 (部份)
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 (部份)
建設工程施工許可證	有 (部份)
營業執照	有

估值證書

第二組 – 貴集團於中國將予收購以持作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下之市值
2. 中國 黑龍江省 雞西市 雞冠區 利民路以南、 興國西路以北 稱為賽洛城之 發展項目之 餘下待建土地部份	該物業包括總地盤面積約為78,581 平方米之兩幅土地，賽洛城之餘下 部份將於其上發展。 據 貴集團所告知，擬發展項目之規 劃建築面積約為264,799平方米，詳 情如下：	於估值日，該物業 為土地。	人民幣 443,000,000元 (貴集團將予 收購之81% 權益應佔：人民幣 358,830,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	地面		
	住宅	207,583	
	零售	29,048	
	車庫	2,680	
	地下		
	停車位	25,488	
	總計	264,799	
	據 貴集團所告知，擬發展項目計劃 於二零一七年竣工，並將提供約67 個車庫及510個地下停車位。 該物業獲授予土地使用權作住宅及商 業用途。 有關詳情，請參閱下文附註(1)。		

附註：

- (1) 根據兩項國有土地使用權出讓合同，總地盤面積為78,581平方米之兩幅土地之土地使用權已授予恒祥房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號	授出日期	用途	土地使用年期	地價 (人民幣元)	地盤面積 (平方米)
2012-20	二零一二年 九月十三日	住宅	住宅用為七十年及 商業用為四十年	24,720,281	39,595
2013-2	二零一三年 一月十七日	住宅及商業	住宅用為七十年及 商業用為四十年	22,275,834	38,986
總計：				46,996,115	78,581

據 貴集團告知，於估值日，恒祥房地產開發有限公司尚未支付該物業餘下地價人民幣23,498,057元。吾等於估值中已計及該項金額。吾等之估值金額並未計入以上未付地價。

- (2) 根據雞西市城鄉規劃局授出之兩項建設用地規劃許可證，該物業之兩幅土地之建築地盤（總地盤面積約為78,600平方米）符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

許可證編號	授出日期	土地用途	規劃	
			建築面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)
(2013) 057	二零一三年八月二十六日	住宅	139,996	39,000
(2013) 058	二零一三年八月二十六日	住宅	124,499	39,600
			264,495	78,600

- (3) 根據營業執照第230300100028912號，恒祥房地產開發有限公司於二零零九年七月十三日成立為有限公司，註冊資本為人民幣500,000,000元，有效經營期限自二零零九年七月十三日起至二零一九年七月十二日止。

- (4) 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問所發出之法律意見，包括（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出讓合同為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 恒祥房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
- (iii) 恒祥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，惟 貴集團須事先支付尚未繳付之地價；
- (iv) 恒祥房地產開發有限公司於支付尚未繳付之地價後取得餘下國有土地使用證方面並無法律障礙；及

(v) 該物業並無任何產權負擔。

(5) 根據 貴集團提供予吾等之資料，業權及主要批文及執照之批授狀況如下：

國有土地使用證	無
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。董事願對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條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

董事姓名	附註	持有股份或淡倉數目、 身份及權益性質		佔本公司 已發行股本 之百分比
		實益擁有人	控制公司權益	
江鳴先生	(a)	-	1,531,261,978 (L)	36.58%
陶林先生	(a)	-	1,531,261,978 (L)	36.58%
王紅梅女士	(a)	1,344,000 (L)	1,531,261,978 (L)	36.61%
蔡少斌先生		47,701,000 (L)	-	1.19%

L：好倉

附註：

- (a) 本公司1,531,261,978股股份由CIH實益擁有，當中所有附投票權之已發行股本由以下各方持有：江鳴先生持有37.58%、陶林先生持有5.38%、天地投資有限公司（其所有附投票權之已發行股本由江鳴先生持有）持有21.42%及置富發展有限公司（其所有附投票權之已發行股本由王紅梅女士持有）持有5.38%。該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	附註	持有股份或淡倉數目、 身份及權益性質		佔相聯法團 已發行股本 之百分比
		實益擁有人	控制公司權益	
江鳴先生	(a)	3,758 (L)	2,142 (L)	佔CIH的59%
陶林先生	(a)	538 (L)	—	佔CIH的5.38%
王紅梅女士		—	538 (L)	佔CIH的5.38%

L：好倉

附註：

- (a) 江鳴先生及陶林先生均為CIH的董事，CIH實益擁有本公司的1,531,261,978股股份。

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條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為一家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之公司之董事或僱員。

3. 競爭性權益

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

4. 董事之服務合約

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

5. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於任何本集團成員公司訂立（於最後實際可行日期仍然生效），並且就本集團業務而言屬重要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，自二零一四年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之結算日）以來，各董事概無於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 重大合約

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

- (i) 本公司與CIH於二零一四年一月十七日就按認購價每股股份0.25港元及本公司按包銷股份數目之認購總額之1.5%而應付CIH之佣金以包銷公開發售股份而訂立之包銷協議；
- (ii) 深圳沿海國投置業有限公司與廈門奕濤貿易有限公司於二零一四年六月十八日就按代價人民幣59,200,000元出售長沙新泓信房地產開發有限公司之40%註冊股本訂立之有條件買賣協議；
- (iii) 上海沿海綠色家園置業有限公司與廈門奕濤貿易有限公司於二零一四年七月二十八日就按代價人民幣95,000,000元出售北京紫光沿海聯合投資有限公司之25%註冊股本訂立之有條件買賣協議；
- (iv) 沿海綠色家園發展（武漢）有限公司、南京源鼎置業有限公司與上海銀行股份有限公司於二零一四年八月二十五日就提供本金額為人民幣200,000,000元之委託貸款訂立之貸款協議；

(v) 上海沿商、楊炯軒與深圳前海建盛泰工程服務有限公司於二零一四年八月二十六日就按代價人民幣304,530,000元出售經典建設有限公司所有註冊資本訂立之有條件協議；及

(vi) 協議。

7. 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。

8. 專家

以下為其意見或建議載於本通函之專家之資格：

名稱	資格
北京市眾一律師事務所（「眾一」）	中國法律顧問
德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）	執業會計師
戴德梁行有限公司	物業估值師

於最後實際可行日期，眾一、德勤及估值師自二零一四年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來概無於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，眾一、德勤及估值師並無於本公司或其任何附屬公司實益或非實益擁有任何股份或任何權利或購股權（不論能否合法強制執行），以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

眾一、德勤及估值師已就刊發本通函發出同意書，表示同意按相關形式及涵義納入其函件及／或報告及／或提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 一般資料

(a) 本公司之註冊辦事處為26 Burnaby Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

(b) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點為香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室。

- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司之公司秘書為鄭榮波先生。彼為香港會計師公會及英國特許會計師公會會員。
- (e) 如有歧義，應以本通函之英文本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起至股東特別大會日期（包括當日）期間營業日之一般辦公時間內，於本公司辦事處（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) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (c) 本附錄「專家」一段所述專家同意書；
- (d) 德勤編製之目標公司會計師報告，全文載於本通函附錄一；
- (e) 德勤就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之函件，全文載於本通函附錄二；
- (f) 估值師編製之土地估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (g) 本公司及其附屬公司於截至二零一三年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止兩個財政年度之年度報告；
- (h) 本公司及其附屬公司於截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告；
及
- (i) 本通函。

COASTAL 沿海
COASTAL GREENLAND LIMITED
沿海綠色家園有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：01124)

茲通告沿海綠色家園有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年七月二十三日上午十時正假座香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室舉行股東特別大會(「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、確認及追認由沿海地產投資(中國)有限公司、深圳創智信投資管理有限公司、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專案投資管理有限公司於二零一五年四月十四日就按總代價人民幣602,700,000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協議(「協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事進行彼／彼等認為必要或權宜之所有行動，藉以履行及／或使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，二零一五年六月三十日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

於香港之總辦事處及

主要營業地點：

香港
干諾道中200號
信德中心
招商局大廈
17樓1712-16室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東均有權委任一位或以上代表代其出席大會，並根據本公司細則之條文投票。受委代表毋須為本公司股東，但須親身出席股東特別大會以代表該股東。如委任一位以上代表，則須註明每位受委代表所代表之股份數目與類別。
2. 隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格。代表委任表格須按其上印備之指示填妥及簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經簽署證明之授權書或其他授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東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。