

---

## 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，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有之沿海綠色家園有限公司\*（「本公司」）之股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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）

### (1)非常重大出售事項；及 (2)股東特別大會通告

---

除文義另有所指外，本通函所用所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載涵義。

本公司謹訂於二零二四年八月十五日（星期四）下午二時三十分假座香港上環文咸東街35-45B號2樓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。隨函附上於股東特別大會上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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，惟在任何情況下不得遲於二零二四年八月十三日（星期二）下午二時三十分（香港時間）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。

二零二四年七月二十六日

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 出售集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 餘下集團未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 鞍山沿海新天地項目及北京灣項目估值報告 .....	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：

「鞍山沿海新天地項目」	指	位於中國鞍山鐵東區之商業發展項目，其總建築面積約為28,943平方米，於最後實際可行日期，其100%權益由本集團擁有
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「北京灣項目」	指	位於中國北京昌平區之住宅小區項目，其總建築面積約為266,934平方米，於最後實際可行日期，其100%權益由合營企業擁有
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行正常營業的日子(星期六除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「重慶賽洛城項目」	指	位於中國重慶北碚區之住宅物業項目，其總建築面積約為266,149平方米，於最後實際可行日期，其35%權益由本集團擁有，而餘下65%權益乃由獨立第三方重慶市北碚大學科技園發展有限公司擁有
「本公司」	指	沿海綠色家園有限公司*，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1124)
「完成」	指	根據股份轉讓協議條款及條件完成出售事項
「代價」	指	買方須根據股份轉讓協議向賣方支付之出售事項總代價港幣10,000元
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義

---

## 釋 義

---

「大連鑿築項目」	指	位於中國大連甘井子區之住宅發展項目，其總建築面積約為168,900平方米，於最後實際可行日期，其100%權益由本集團擁有
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股份轉讓協議條款及條件出售出售股份
「出售公司」	指	啟豐發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期及緊接完成前為本公司之全資附屬公司
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司
「出售股份」	指	出售公司之一股已發行股份，即賣方於最後實際可行日期及緊接完成前合法及實益擁有的出售公司已發行股份總數
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒祥房地產」	指	恒祥房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，為出售公司擁有86%權益之間接附屬公司，其餘下14%權益乃由獨立第三方劉志欣擁有
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」	指	董事經作出一切合理查詢後就彼等所知、所悉及所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
「合營企業」	指	北京匯超房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，為出售公司間接擁有40%權益的合營企業公司及北京灣項目100%權益的持有人
「最後實際可行日期」	指	二零二四年七月十九日，即本通函付印前為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，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	梁曉東
「餘下集團」	指	緊隨出售事項完成後之本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東特別大會」	指	就考慮及酌情批准股份轉讓協議及其項下擬進行之交易而召開及舉行之本公司股東特別大會
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣1.00元之普通股
「股份轉讓協議」	指	賣方及買方訂立日期為二零二四年三月二十七日之股份轉讓協議，內容有關(其中包括)買賣出售股份

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	豐盈環球投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「%」	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1元兌港幣1.0932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。

\* 僅供識別

**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  
李靈博士  
林振新先生  
童新華女士

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

非執行董事：

邱貴忠先生  
周夕亞先生

於香港之主要營業地點：

香港  
上環  
干諾道中168-200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：

**(1)非常重大出售事項；及**  
**(2)股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二四年四月十八日的公佈，內容有關根據股份轉讓協議進行出售事項。

本通函旨在向閣下提供(i)有關股份轉讓協議之進一步資料；(ii)本集團之財務資料；(iii)出售集團之財務資料；(iv)餘下集團之未經審核備考財務資料；(v)有關鞍山沿海新天地項目及北京灣項目之獨立估值報告；(vi)擬召開股東特別大會通告；及(vii)上市規則規定之其他資料。

\* 僅供識別

## 董事會函件

### 背景

於二零二四年三月二十七日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立股份轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件根據股份轉讓協議之條款同意以總代價港幣10,000元收購出售股份(相當於出售公司之已發行股份總數)。

### 股份轉讓協議

日期：二零二四年三月二十七日

訂約方：(i) 豐盈環球投資有限公司，作為賣方

(ii) 梁曉東，作為買方

### 將予出售之資產

根據股份轉讓協議，賣方同意出售而買方同意收購出售股份(相當於出售公司之已發行股份總數)。緊接完成前，賣方為出售公司之唯一合法及實益股東。

於最後實際可行日期，出售公司持有下列項目：

項目	持有比率	用途	位置	開發 建築面積 (平方米)	於 二零二四年 三月 三十一日 持有之 建築面積 (平方米)	於出售公司 之財務報表 內確認	狀況
鞍山沿海新天地 項目	100%	商業	中國鞍山 鐵東區	28,943	16,443	已竣工待售 物業	用作清償法律訴訟
北京灣項目	40%*	住宅	中國北京 昌平區	266,934	266,934 <sup>#</sup>	於合營企業 之權益	根據二零一七年十一月的項目收購協議進行出售，其中出售已完成及代價已獲悉數償付，且目前正待完成物業產權轉讓

\* 出售公司於北京灣項目的權益透過合營企業(出售公司間接擁有其40%權益)持有。

<sup>#</sup> 於二零二四年三月三十一日，北京灣項目約266,933.90平方米的建築面積已獲預售。北京灣項目的合約負債人民幣2,245,222,000元預期將於取得開發項目的所有必要證書後變現為收入。



---

## 董事會函件

---

鞍山沿海新天地項目及北京灣項目之進一步資料，請參閱本通函「出售公司之資料」一節。有關該等項目之獨立物業估值報告載於本通函附錄四。

### 先決條件

完成須待於股東特別大會上獲股東批准後，方可生效。

倘有關條件未能於股份轉讓協議日期起計5個月內或賣方與買方書面協定之任何有關較後日期達成，則股份轉讓協議將告終止，訂約方並無責任完成買賣出售股份，而賣方須於其後三個營業日內全數退還買方根據股份轉讓協議所支付的代價之任何部分(如有)，且不計利息，其後任何一方均不得向另一方提出任何索償。

### 出售事項之代價

買賣出售股份的總代價為港幣10,000元，將由買方以下列方式向賣方支付：

- (a) 於簽立股份轉讓協議後五個營業日內支付港幣2,000元作為可退回按金及代價之部分付款；及
- (b) 於完成時支付結餘港幣8,000元。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定並參考(i)出售出售集團(假設出售事項已於二零二四年三月三十一日進行)之估計收益約港幣10,580,000元；(ii)金額約港幣10.444億元的北京灣項目已於二零一七年十一月由合營企業根據項目收購協議進行出售，其中出售北京灣項目已完成及代價已獲悉數償付，且目前正待完成物業產權轉讓手續。因此，北京灣項目已於出售集團未經審核財務報表中終止確認；(iii)出售集團之財務資料(誠如本通函「出售公司之資料」一節所披露)；及(iv)出售公司之未來前景，其中鞍山沿海新天地項目將被出售公司轉讓以清償法律訴訟(誠如本通函「出售公司之資料」一節所披露)。

---

## 董事會函件

---

### 完成

完成須於賣方指定日期進行，該日期不得遲於股份轉讓協議項下之先決條件獲達成後20日。

於完成後，本公司將不再擁有出售公司之任何權益，且出售公司將不再為本公司之附屬公司。

### 出售事項之理由及裨益

本公司主要從事投資控股，而本集團主要於中國從事出售物業的物業開發、投資位於中國的商業及住宅物業以獲取潛在租金收入及／或資本增值、於中國提供項目管理服務及於中國提供有關投資及銷售物業發展及舊村落土地重建項目的投資服務。

出售集團於二零二四年三月三十一日的負債淨額狀況約為港幣1,110萬元，且該狀況預期將於其繼續產生日常開支而無任何業務運作及於本通函「出售公司之資料」一節所披露清償法律訴訟款項人民幣296,304,000元（相當於約港幣323,920,000元）後惡化，屆時恒祥房地產將轉讓於鞍山沿海新天地項目項下持有用作清償之物業，並完成北京灣項目產權轉讓手續。鑒於出售出售集團（假設出售事項已於二零二四年三月三十一日進行）之估計收益約港幣1,060萬元及出售公司之未來前景，董事會認為，出售事項將使本集團可變現其於出售公司的投資，並將改善本集團日後的財務狀況。

## 董事會函件

於完成後，本集團將繼續就物業發展方面營運下列項目：

項目	用途	於二零二四年 三月三十一日 之市值 (人民幣千元)	開發階段	開發 建築面積 (平方米)	預期將就 整體項目 確認之總收入 (人民幣千元)	收入確認時間表	收入是否會 併入 本公司之 財務報表內
大連沙河口區	綜合	47,680	已竣工待售	8,163	55,620	自二零二四年第四季度起	是
大連金州區	醫療及衛生	172,000	將予開發	123,046	250,000	自二零二五年第四季度起	是
瀋陽蘇家屯區	綜合	598,000	將予開發	1,272,050	5,000,000	自二零二七年第三季度起	是
北京朝陽區*	商業	由於未獲授相關 國有土地 使用證，故並無 商業價值	將予開發	45,000	6,800,000	自二零三零年起	是
重慶賽洛城項目 之餘下部分*	住宅	26,250	已竣工待售	30,637	35,333	自二零二四年第二季度起	是
大連鑿築項目之 餘下部分*	住宅	56,000	已竣工待售	6,144	62,233	自二零二五年第一季度起	是

\* 本集團擬開發該項目以作投資用途，而該物業預期於自二零三零年起的35年內將產生租金收入總額預計人民幣68億元。

# 誠如本通函「出售公司之資料」一節所披露，出售集團將轉讓重慶賽洛城項目約29.8%權益及大連鑿築項目約24.05%權益以清償法律訴訟而重慶賽洛城項目及大連鑿築項目餘下部分將繼續由本集團營運。因此，本通函所載數額為轉讓後餘下項目之價值。

---

## 董事會函件

---

本集團預期大部分收入將繼續主要來自物業開發分類，其中包括銷售已竣工物業，及物業投資分類，其中包括本集團投資位於中國之商業及住宅物業，以獲取潛在租金收入及／或資本增值。就物業開發分類而言，本集團為境內中高檔市場開發優質住宅小區。就物業投資分類而言，本集團持有若干物業（包括位於中國之商業及住宅物業）以作投資用途。於管理投資物業組合時，本集團考慮物業的長期增長潛力及整體市況，且為符合利益情況下，本集團可能會出售其部分投資物業。截至二零二四年三月三十一日止財政年度，來自物業發展分類之收入佔本集團總收入約9%，而來自物業投資分類之收入佔本集團總收入約91%。鑒於中國房地產行業目前處於下行週期，截至二零二四年三月三十一日止財政年度，來自本集團物業開發分類之收益縮減，因此，本集團於投資新開發項目方面已採取較為保守態度。然而，作為本集團物業發展分類中業務活動的一部分，本集團繼續尋求機會實現其發展項目投資，以減少債務。如上表所示，大連沙河口區項目、重慶賽洛城項目及大連鑿築項目之餘下部分預計將自截至二零二五年三月三十一日止財政年度起為本集團創造收入。截至二零二五年三月三十一日止財政年度，預計(i)出售大連沙河口區綜合用途項目將產生約人民幣650萬元收入；(ii)出售重慶賽洛城項目之餘下部分將產生約人民幣1,500萬元收入；及(iii)出售大連鑿築項目之餘下部分將產生約人民幣1,290萬元收入。此外，由於出售集團於二零二四年三月三十一日的負債淨額狀況約為港幣1,110萬元，預計出售事項將不會對本集團於二零二四年三月三十一日之資產淨值約港幣12.886億元造成重大影響。因此，鑒於餘下集團的資產及營運情況，董事會認為，於完成後，餘下集團將繼續符合上市規則第13.24條有關足夠的業務運作及資產的規定。

鑒於上文所述，董事認為股份轉讓協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，且出售事項符合本公司及本公司股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

### 出售事項之財務影響及所得款項用途

緊接完成前，出售公司由賣方擁有100%權益。於完成後，本公司將不再擁有出售公司之任何權益，且出售公司將不再為本公司之附屬公司。

於完成後，本集團預期將錄得出售事項之估計收益約港幣10,580,000元。該估計收益乃基於代價港幣10,000元減於二零二四年三月三十一日本公司擁有人應佔出售集團未經審核資產淨值約港幣23,181,000元，加非控股權益之未經審核價值約港幣34,251,000元，再減估計交易成本約港幣500,000元而得出。出售事項之實際收益／虧損或與上述情況有所不同並將根據出售公司於完成日期之最終財務狀況釐定。詳情請參閱本通函第III-13及III-14頁。

基於代價及於扣除出售事項之相關成本後，本集團預期將不會自出售事項獲得任何所得款項淨額。

### 資產及負債

於完成後，出售公司將不再為本公司之附屬公司，且出售公司之財務業績、資產及負債將不再併入本公司之綜合財務報表。

根據本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之全年業績，本集團於二零二四年三月三十一日的經審核綜合總資產及總負債分別約為港幣17.906億元及港幣5.020億元。基於本通函附錄三所載「餘下集團未經審核備考財務資料」，假設完成已於二零二四年三月三十一日落實，餘下集團於二零二四年三月三十一日的未經審核備考綜合總資產及總負債將分別約為港幣17.876億元及港幣4.027億元。

### 盈利

上述一次性會計收益估計金額港幣1.226億元將入賬，假設完成已於二零二三年四月一日落實。此外，出售收益乃基於代價港幣10,000元減出售事項於二零二三年四月一日的經調整負債淨額港幣1.231億元估計得出，而本集團於完成後將產生的出售事項的相關估計交易成本預計約為港幣50萬元。

---

## 董事會函件

---

基於本通函附錄三所載「餘下集團未經審核備考財務資料」，假設完成已於二零二三年四月一日落實，餘下集團於截至二零二四年三月三十一日止年度的未經審核備考綜合虧損將約為港幣13.511億元。

股東應注意，上文所示之財務影響僅供參考，因完成而產生的實際損益金額將根據本集團於完成時的財務狀況進行評估並將予審核，最終於本集團之綜合財務報表中予以確認。

### 有關訂約方之資料

#### 賣方

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

#### 買方

買方為一名經驗豐富的資產重組投資者。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(a)買方；及(b)本公司、本公司層面之任何關連人士及／或附屬公司層面之任何關連人士概無及於過往十二個月概無訂立任何重大貸款安排，且買方為獨立第三方。

### 出售公司之資料

出售公司為一間於香港註冊成立之有限公司，於緊接完成前為本公司之間接全資附屬公司。出售公司主要從事投資控股，其附屬公司主要從事物業開發及投資控股。出售公司目前持有(a)鞍山沿海新天地項目100%權益；及(b)北京灣項目(透過由出售公司間接擁有40%權益的合營企業)。

出售公司之一間附屬公司恒祥房地產牽涉一項法律訴訟。於二零二零年九月十七日，遼寧省中級人民法院裁定，經恒祥房地產及借方同意的最終賠償金額為人民幣296,304,000元(相當於約港幣323,920,000元)，應以轉讓出售公司之已竣工待售物業(即鞍山沿海新天地項目)及本集團之已竣工待售物業(即重慶賽洛城項目之餘下部分約29.8%權益及大連鑿築項目之餘下部分約24.05%權益)悉數清償。截至二零二四年三月三十一日止年度，根據法院就最終賠償金額的判決，借方要求本集團轉讓重慶賽洛城項目物業之合法業權，且轉讓已分別於二零二三年十一月二十七日、二零二三年十二月二十七日及二零二四年一月二十九日完成。因此，據悉，借方已接受法院就最終賠償金額的判決，並已根據法院判決終止確認所有相關物業項目及應付借方的相關款項。於完成轉讓用作清償之重慶賽洛城項目之餘下部分約29.8%權益及大連鑿築項目之餘下部分約24.05%權益後，本公司將不再承擔額外負債。此外，北京灣項目已於二零一七年十一月由合營企業根據項目收購協議進行出售，其中出售北京灣項目已完成及代價已獲悉數償付，且目前正待完成物業產權轉讓手續。因此，於完成上述相關產權轉讓及清償法律訴訟後，出售公司手頭將無任何項目。

---

## 董事會函件

---

出售公司根據香港財務報告準則編製之截至二零二四年三月三十一日止兩個財政年度之未經審核綜合財務資料載列如下：

	截至三月三十一日止財政年度	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
	概約	概約
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前淨溢利／(虧損)	46,931	(152,130)
除稅後淨溢利／(虧損)	74,245	(36,609)

於二零二四年三月三十一日，根據出售公司之未經審核綜合財務資料，出售公司之負債淨額約為港幣11,070,000元。

### 上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過75%，故出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下之通知、公佈及股東批准規定。

### 股東特別大會

本公司謹定於二零二四年八月十五日(星期四)下午二時三十分假座香港上環文咸東街35-45B號2樓舉行股東特別大會，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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟在任何情況下不得遲於二零二四年八月十三日(星期二)下午二時三十分(香港時間)交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身或通過網上(如適用)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知、所悉及所信，概無股東於股份轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，或須於股東特別大會上就批准股份轉讓協議及其項下擬進行之交易放棄投票。



---

## 董事會函件

---

批准股份轉讓協議之決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將自二零二四年八月十二日(星期一)至二零二四年八月十五日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格出席股東特別大會並於會上投票，務請未登記股份持有人確保所有相關股票連同過戶文件不遲於二零二四年八月九日(星期五)下午四時三十分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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

### 推薦建議

董事認為，股份轉讓協議之條款屬公平合理，且出售事項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以批准股份轉讓協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

### 其他資料

亦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

二零二四年七月二十六日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止三個財政年度之財務資料披露於下列文件內，該等財務資料均刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.coastal.com.cn](http://www.coastal.com.cn))。本公司刊載於聯交所網站之年報及全年業績之快速鏈接載列如下。本集團截至二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止三個財政年度經審計發出無保留意見之財務資料。

- 於二零二二年七月二十八日刊發的本集團截至二零二二年三月三十一日止年度的年報(第59至150頁)，可於[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072800466\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072800466_c.pdf)供查閱
- 於二零二三年七月二十八日刊發的本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的年報(第60至148頁)，可於[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0728/2023072800754\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0728/2023072800754_c.pdf)供查閱
- 於二零二四年七月二十六日刊發的本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的年報(第60至154頁)及於二零二四年六月二十八日刊發的本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的全年業績(第2至18頁)，可於[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0702/2024062802706\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0702/2024062802706_c.pdf)供查閱

## 2. 債務聲明

### 借款

於二零二四年五月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借款約為港幣2.573億元，均為有抵押及擔保之銀行及其他借款。本集團之銀行借款及融資以質押資產(包括土地及樓宇、投資物業、使用權資產、日後收購土地使用權之按金、本公司及若干附屬公司之公司擔保、第三方的公司擔保及一名主要股東的個人擔保及資產)作抵押。本集團的其他借款以質押資產(包括以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產以及一名最終主要股東提供的個人擔保及資產)作抵押。

### 欠付一名主要股東款項

於二零二四年五月三十一日，本集團欠付本公司一名主要股東款項金額約為港幣1.873億元，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

### 負責聲明

除上文所述或本通函另有披露者外，截至二零二四年五月三十一日營業結束時，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（不論有抵押或無抵押、有擔保或無擔保）、租賃負債、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二零二四年五月三十一日營業時間結束時之當時匯率兌換為港幣。董事並不知悉自二零二四年五月三十一日以來本集團之債務及或然負債有任何重大變動。

### 3. 營運資金

於編製本集團之營運資金預測時，董事經審慎周詳查詢後認為，經計及(i)本集團內部資源；(ii)本集團可用信貸額度；及(iii)出售事項後，本集團具有充裕之營運資金以應付自本通函日期起計至少十二個月所需。本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定之相關確認。

### 4. 重大不利變動

董事已確認，於最後實際可行日期，自二零二四年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日）以來本集團之財務或營運狀況並無重大不利變動。

### 5. 財務及營運前景

截至二零二四年三月三十一日止財政年度（「二零二四財政年度」），本集團錄得收入港幣420萬元，而截至二零二三年三月三十一日止財政年度（「二零二三財政年度」）則為港幣2.114億元。於二零二四財政年度，本集團錄得除稅前虧損為港幣14.751億元，而二零二三財政年度則為除稅前虧損港幣4.792億元。本公司擁有人應佔二零二四財政年度虧損為港幣13.995億元，而二零二三財政年度則為虧損港幣4.265億元。

於二零二四財政年度，本集團錄得合約銷售額為港幣40萬元（二零二三年：港幣1,950萬元），總建築面積則約為84平方米（二零二三年：6,000平方米）。該合約銷售

額包括來自一個發展項目之合約銷售額港幣40萬元(二零二三年：港幣150萬元)，本集團於該發展項目中擁有的權益為35% (二零二三年：35%)，且本集團為其項目經理。該發展項目之相應建築面積約為2,500平方米(二零二三年：400平方米)。

過往年度發生的COVID-19疫情已對諸多行業造成干擾，不可避免地對中國乃至全球經濟構成了重大威脅。為應對危機，中央政府已實行一系列的嚴格措施以遏制疫情蔓延。儘管疫情政策逐步放寬，但在多方面挑戰的複雜環境下，房地產行業的形勢仍處於下行趨勢。此外，於過往年度若干中國房地產巨頭湧現的信貸危機令中國房地產市場的發展蒙上了不確定氣氛。因此，本集團的銷售進度已面臨短期波動及挑戰。儘管如此，本集團仍對房地產市場的前景及展望持謹慎樂觀態度。

在房地產市場出現該等深遠變化的背景下，本集團將一如既往地按照政府政策導向制定業務策略。過去數年，作為本集團業務活動的一部分，本集團繼續尋求機會實現其對開發項目的投資。

展望未來，作為一項持續的業務活動及作為補充成本較低的土地儲備的一種方式，本集團將繼續尋求機會參與舊村落或舊廠房及工廠的城市重建，以補充其物業組合。就業務發展而言，本集團亦將物色不同的發展商機以使本集團於未來數年受益。

## 6. 餘下集團之管理層討論及分析

餘下集團於截至二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止財政年度之管理層討論及分析載列如下。就本通函而言，有關餘下集團之財務數據源自本公司於截至二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表。

餘下集團主要從事物業開發及物業投資。

**截至二零二二年三月三十一日止年度****A. 營運及財務回顧****業務回顧****收入**

於截至二零二二年三月三十一日止財政年度（「二零二二財政年度」），餘下集團產生收入港幣540萬元，其中約港幣460萬元及港幣80萬元分別來自於中國的投資物業的租金收入及物業銷售。

**市場及行業發展及分類業績**

餘下集團物業發展業務的業務策略乃為境內中高檔市場開發優質住宅小區。

**物業發展**

於二零二二財政年度，餘下集團來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣80萬元，較截至二零二一年三月三十一日止財政年度（「二零二一財政年度」）之港幣3,620萬元減少約98%，而餘下集團交付之總建築面積亦減少。餘下集團於二零二二財政年度之物業銷售收入主要來自銷售過往年度已完成的發展項目的存貨，即大連鑾築項目。

**物業投資**

於二零二二財政年度，餘下集團來自物業的租金收入由二零二一財政年度之港幣490萬元略微減少至港幣460萬元。該減少主要是由於用作租賃用途的建築面積減少所致。

**本公司擁有人應佔虧損**

於二零二二財政年度，由於已回收利息開支及其他利息收入，餘下集團因而錄得其他收入約港幣9,600萬元。此外，餘下集團產生港幣2.728億元的行政費用、財務成本及其他開支，並錄得本公司股權持有人應佔虧損約港幣1.592億元，乃主要由於所產生的收入及其他收入無法承擔所產生的行政及其他開支。

### 財政資源及流動資金

於二零二二年三月三十一日，餘下集團之現金及銀行結餘約為港幣2.508億元（二零二一年：港幣1.763億元）。於二零二二年三月三十一日，餘下集團之借款淨額（即付息之銀行及其他借款減現金及銀行結餘及附抵押銀行存款）約為港幣12.815億元（二零二一年：港幣24.574億元）。負債淨額與總權益比率（以借款淨額佔餘下集團總權益的百分比表示）由二零二一財政年度的55%減少約20%至35%。該重大改善乃由於於二零二二財政年度內償還貸款結餘約港幣4.579億元。

### 外匯風險

餘下集團的業務主要位於中國，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的匯率一直相當穩定。餘下集團之營運亦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，將為餘下集團帶來人民幣收入。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以人民幣計值。因此，董事預期於可見之將來並無任何外幣兌人民幣匯率之波動會對餘下集團之營運造成重大不利影響。餘下集團並無外幣對沖政策。然而，餘下集團管理層持續監控餘下集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

### 資產抵押

於二零二二年三月三十一日，餘下集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為港幣41.522億元(二零二一年：港幣36.855億元)之若干資產(包括土地及樓宇、投資物業、使用權資產、日後收購土地使用權之按金及銀行存款)、本公司及若干附屬公司作出之公司擔保、本公司一名主要股東作出之個人擔保及擔保股息作抵押。

### 或然負債

於二零二二年三月三十一日，餘下集團並無任何或然負債(二零二一年：無)。

### 資本結構

於二零二二年三月三十一日，本公司之股本僅為普通股。

### 僱員及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，餘下集團在中國及香港有約69名僱員(二零二一年：85名僱員)。於二零二二財政年度，有關僱員成本(包括董事薪酬及若干裁員成本)約為港幣4,550萬元(二零二一年：港幣5,750萬元)。僱員之薪酬乃基於僱員之工作表現、技能及經驗以及現時之行業慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，餘下集團亦提供其他福利給僱員，包括強制性公積金、醫療保險及房屋津貼。

#### B. 附屬公司及聯營公司之重大收購事項及出售事項

於截至二零二二年三月三十一日止年度，餘下集團概無有關附屬公司、聯營公司及合資企業之重大收購事項或出售事項。

#### C. 重大投資

於截至二零二二年三月三十一日止年度，餘下集團並無任何重大投資。

#### D. 資本負債率

餘下集團資本負債率由借款總額除以總資產計算。於二零二二年三月三十一日，餘下集團的資本負債率約為22%。

### **E. 流動資金風險管理**

流動資金風險管理之最終責任由董事承擔，而董事已制訂合適之流動資金風險管理框架，用以管理餘下集團之短期、中期及長期融資及流動資金管理需要。餘下集團乃透過維持充足營運資金及持續監控預測及實際現金流量來管理流動資金風險。

餘下集團依賴銀行及其他借款作為流動資金主要來源。餘下集團透過指定團隊密切監控貸款契約資金需求及其遵規情況，以及盡早與貸款人進行磋商再融資安排或於到期日前尋求新的融資渠道，從而管理其銀行及其他借款之到期情況。

### **F. 資金及財政政策**

餘下集團管理資本以確保餘下集團內各實體均可持續經營，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。

截至二零二二年三月三十一日止年度，餘下集團之資本結構包括債務淨額，當中包括銀行及其他借款、附抵押銀行存款以及現金及銀行結餘，並主要以人民幣計值。於二零二二年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款總額為港幣16.319億元，其中港幣9,860萬元為固定利率借款及餘下部分為浮動利率借款。

餘下集團並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層持續監控本集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

董事定期檢討資本結構。作為此檢討之一部分，董事考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據董事之推薦意見，餘下集團將透過派付股息、發行新股以及發行新債務或贖回現有債務平衡整體資本結構。



**截至二零二三年三月三十一日止年度****A. 營運及財務回顧****業務回顧****收入**

於截至二零二三年三月三十一日止財政年度（「二零二三財政年度」），餘下集團產生收入港幣490萬元，其中約港幣430萬元及港幣60萬元分別來自於中國的投資物業的租金收入及物業銷售。

**市場及行業發展及分類業績**

餘下集團物業發展業務的業務策略乃為境內中高檔市場開發優質住宅小區。

**物業發展**

於二零二三財政年度，餘下集團來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣60萬元，較二零二二財政年度之港幣80萬元減少約25%，而餘下集團交付之總建築面積亦減少。餘下集團於二零二三財政年度之物業銷售收入主要來自銷售過往年度已完成的發展項目的存貨，即大連鑾築項目及上海項目。

**物業投資**

於二零二三財政年度，餘下集團來自物業的租金收入由二零二二財政年度之港幣460萬元略微減少至港幣430萬元。該減少主要是由於用作租賃用途的建築面積減少所致。

**本公司擁有人應佔虧損**

於二零二三財政年度，由於撥回其他應付款及銀行利息收入，餘下集團因而錄得其他收入約港幣1,460萬元。此外，餘下集團產生港幣9,540萬元的行政費用、財務成本及其他開支並錄得本公司股權持有人應佔虧損約港幣3.821億元，乃主要由於所產生的收入及其他收入無法承擔所產生的行政及其他開支。

### 財政資源及流動資金

於二零二三年三月三十一日，餘下集團之現金及銀行結餘約為港幣1.558億元（二零二二年：港幣2.508億元）。於二零二三年三月三十一日，餘下集團之借款淨額（即付息之銀行及其他借款減現金及銀行結餘及附抵押銀行存款）約為港幣12.396億元（二零二二年：港幣12.815億元）。負債淨額與總權益比率（以借款淨額佔餘下集團總權益的百分比表示）由二零二二財政年度的35%增加約7%至42%。該重大改善乃由於於二零二三財政年度內僅償還銀行及其他借款約港幣2.075億元，而於二零二二財政年度內則償還銀行及其他借款約港幣4.579億元。

### 外匯風險

餘下集團的業務主要位於中國，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的匯率一直相當穩定。餘下集團之營運亦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，將為餘下集團帶來人民幣收入。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以人民幣計值。因此，董事預期於可見之將來並無任何外幣兌人民幣匯率之波動會對餘下集團之營運造成重大不利影響。餘下集團並無外幣對沖政策。然而，餘下集團管理層持續監控餘下集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

### 資產抵押

於二零二三年三月三十一日，餘下集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為港幣39.100億元（二零二二年：港幣41.522億元）之若干資產（包括土地及樓宇、投資物業、使用權資產、日後收購土地使用權之按金及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產）、本公司一名主要股東作出之個人擔保及資產以及本公司、若干附屬公司及第三方作出的公司擔保作抵押。

### 或然負債

於二零二三年三月三十一日，餘下集團並無任何或然負債（二零二二年：無）。

### 資本結構

於二零二三年三月三十一日，本公司之股本僅為普通股。

### 僱員及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，餘下集團在中國及香港有約41名僱員（二零二二年：69名僱員）。於二零二三財政年度，有關僱員成本（包括董事薪酬及若干裁員成本）約為港幣3,530萬元（二零二二年：港幣4,550萬元）。僱員之薪酬乃基於僱員之工作表現、技能及經驗以及現時之行業慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，餘下集團亦提供其他福利給僱員，包括強制性公積金、醫療保險及房屋津貼。

### B. 附屬公司及聯營公司之重大收購事項及出售事項

於二零二二年十二月二日，餘下集團與裕海及珠海沿海訂立補充協議（「補充協議」），據此，(a)本公司將出售而裕海將收購珠海沿海66.67%的股權，代價為人民幣120,000,000元，並促使以代價人民幣760,000,000元向珠海沿海轉讓本公司授出之股東貸款；(b)珠海沿海66.67%的股權及有關股東貸款之總代價將由裕海以下列方式支付：(a)以代價人民幣350,000,000元向本公司轉讓上海沿商投資管理有限公司的全部股權；(b)以代價人民幣360,000,000元向本公司轉讓瀋陽中廣北方影視城有限公司的全部股權；及(c)以現金向本公司支付人民幣170,000,000元。於二零二三年三月三十一日，補充協議項下擬進行之交易尚未完成。補充協議項下擬進行之交易詳情載於本公司日期為二零二二年十二月二十三日之公佈及本公司日期為二零二三年九月二十九日之通函。

### C. 重大投資

於截至二零二三年三月三十一日止年度，餘下集團並無任何重大投資。

**D. 資本負債率**

餘下集團資本負債率由借款總額除以總資產計算。於二零二三年三月三十一日，餘下集團的資本負債率約為22%。

**E. 流動資金風險管理**

流動資金風險管理之最終責任由董事承擔，而董事已制訂合適之流動資金風險管理框架，用以管理餘下集團之短期、中期及長期融資及流動資金管理需要。餘下集團乃透過維持充足營運資金及持續監控預測及實際現金流量來管理流動資金風險。

餘下集團依賴銀行及其他借款作為流動資金主要來源。餘下集團透過指定團隊密切監控貸款契約資金需求及其遵規情況，以及盡早與貸款人進行磋商再融資安排或於到期日前尋求新的融資渠道，從而管理其銀行及其他借款之到期情況。

**F. 資金及財政政策**

餘下集團管理資本以確保餘下集團內各實體均可持續經營，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。

截至二零二三年三月三十一日止年度，餘下集團之資本結構包括債務淨額，當中包括銀行及其他借款、附抵押銀行存款以及現金及銀行結餘，並主要以人民幣計值。於二零二三年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款總額為港幣13.962億元，其中港幣7,990萬元為固定利率借款及餘下部分為浮動利率借款。

餘下集團並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層持續監控本集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

董事定期檢討資本結構。作為此檢討之一部分，董事考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據董事之推薦意見，餘下集團將透過派付股息、發行新股以及發行新債務或贖回現有債務平衡整體資本結構。

**截至二零二四年三月三十一日止年度****A. 營運及財務回顧****業務回顧****收入**

於截至二零二四年三月三十一日止財政年度（「二零二四財政年度」），餘下集團產生收入港幣420萬元，其中約港幣380萬元及港幣40萬元分別來自於中國的投資物業的租金收入及物業銷售。

**市場及行業發展及分類業績**

餘下集團物業發展業務的業務策略乃為境內中高檔市場開發優質住宅小區。

**物業發展**

於二零二四財政年度，餘下集團來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣40萬元，較二零二三財政年度之港幣60萬元減少約33.3%，而餘下集團交付之總建築面積亦減少。餘下集團於二零二四財政年度之物業銷售收入主要來自銷售過往年度已完成的發展項目的存貨，即大連鑾築項目。

**物業投資**

於二零二四財政年度，餘下集團來自物業的租金收入由二零二三財政年度之港幣430萬元略微減少至港幣380萬元。該減少主要是由於人民幣兌港幣貶值所致。

**本公司擁有人應佔虧損**

於二零二四財政年度，由於撥回其他應付款及銀行利息收入，餘下集團因而錄得其他收入約港幣1.977億元。此外，餘下集團產生行政費用、財務成本及其他開支港幣1.083億元並錄得本公司股權持有人應佔虧損約港幣13.229億元，乃主要由於所產生的收入及其他收入無法承擔所產生的行政及其他開支。

### 財政資源及流動資金

於二零二四年三月三十一日，餘下集團之現金及銀行結餘約為港幣820萬元(二零二三年：港幣1.558億元)。於二零二四年三月三十一日，餘下集團之借款淨額(即付息之銀行及其他借款減現金及銀行結餘及附抵押銀行存款)約為港幣2.588億元(二零二三年：港幣12.396億元)。負債淨額與總權益比率(以借款淨額佔餘下集團總權益的百分比表示)由二零二三財政年度的42%減少約22%至20%。該重大改善乃由於於二零二四財政年度償還銀行及其他借款約港幣2.326億元所致。

### 外匯風險

餘下集團的業務主要位於中國，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的匯率一直相當穩定。餘下集團之營運亦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，將為餘下集團帶來人民幣收入。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以人民幣計值。因此，董事預期於可見之將來並無任何外幣兌人民幣匯率之波動會對餘下集團之營運造成重大不利影響。餘下集團並無外幣對沖政策。然而，餘下集團管理層持續監控餘下集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

### 資產抵押

於二零二四年三月三十一日，餘下集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為港幣2.533億元(二零二三年：港幣39.100億元)之若干資產(包括土地及樓宇、投資物業、使用權資產、日後收購土地使用權之按金及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產)、本公司一名主要股東作出之個人擔保及資產以及本公司、若干附屬公司及第三方作出的公司擔保作抵押。

### 或然負債

於二零二四年三月三十一日，餘下集團並無任何或然負債(二零二三年：無)。

### 資本結構

於二零二四年三月三十一日，本公司之股本僅為普通股。

### 僱員及薪酬政策

於二零二四年三月三十一日，餘下集團在中國及香港有約46名僱員（二零二三年：41名僱員）。於二零二四財政年度，有關僱員成本（包括董事薪酬及若干裁員成本）約為港幣1,530萬元（二零二三年：港幣3,530萬元）。僱員之薪酬乃基於僱員之工作表現、技能及經驗以及現時之行業慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，餘下集團亦提供其他福利給僱員，包括強制性公積金、醫療保險及房屋津貼。

#### B. 附屬公司及聯營公司之重大收購事項及出售事項

日期為二零二二年十二月二日之補充協議項下擬進行之交易於截至二零二四年三月三十一日止年度完成，據此，餘下集團有條件同意出售，而獨立第三方有條件同意收購珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司66.67%的股權，代價為人民幣120,000,000元，並促使以代價人民幣760,000,000元轉讓股東貸款。補充協議項下擬進行之交易詳情載於本公司日期為二零二二年十二月二十三日之公佈及本公司日期為二零二三年九月二十九日之通函。

#### C. 重大投資

於截至二零二四年三月三十一日止年度，餘下集團並無任何重大投資。

#### D. 資本負債率

餘下集團資本負債率由借款總額除以總資產計算。於二零二四年三月三十一日，餘下集團的資本負債率約為15%。

### **E. 流動資金風險管理**

流動資金風險管理之最終責任由董事承擔，而董事已制訂合適之流動資金風險管理框架，用以管理餘下集團之短期、中期及長期融資及流動資金管理需要。餘下集團乃透過維持充足營運資金及持續監控預測及實際現金流量來管理流動資金風險。

餘下集團依賴銀行及其他借款作為流動資金主要來源。餘下集團透過指定團隊密切監控貸款契約資金需求及其遵規情況，以及盡早與貸款人進行磋商再融資安排或於到期日前尋求新的融資渠道，從而管理其銀行及其他借款之到期情況。

### **F. 資金及財政政策**

餘下集團管理資本以確保餘下集團內各實體均可持續經營，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。

截至二零二四年三月三十一日止年度，餘下集團之資本結構包括債務淨額，當中包括銀行及其他借款、附抵押銀行存款以及現金及銀行結餘，並主要以人民幣計值。於二零二四年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款總額為港幣2.671億元，其中港幣1.721億元為固定利率借款及餘下部分為浮動利率借款。

餘下集團並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層持續監控本集團之外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

董事定期檢討資本結構。作為此檢討之一部分，董事考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據董事之推薦意見，餘下集團將透過派付股息、發行新股以及發行新債務或贖回現有債務平衡整體資本結構。

### **G. 未來重大投資或資本資產計劃**

於最後實際可行日期，本集團並無重大投資或資本資產計劃。



## 出售集團之未經審核綜合財務資料

下文載列出售集團於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日的未經審核綜合財務狀況表，以及出售集團於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度的相關未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表以及解釋附註（「**未經審核綜合財務資料**」）。

未經審核綜合財務資料已根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，並根據出售集團之未經審核綜合財務資料附註2所載編製及呈列基準予以呈列，目的僅為載入本公司日期為二零二四年七月二十六日、內容有關本公司擬出售出售公司之全部股權之通函。

本公司的申報會計師栢淳會計師事務所有限公司已獲委聘根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈的香港審閱委聘工作準則第2400號（經修訂）「審閱歷史財務報表的委聘工作」及參考實務指引第750號「就非常重大出售事項根據香港上市規則審閱財務資料」審閱本通函第II-2至II-11頁所載未經審核綜合財務資料。

審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行的審計，因此申報會計師無法保證申報會計師會意識到審計中可能發現的所有重大事項。因此，申報會計師不發表審計意見。

根據審閱，申報會計師並無注意到任何事項，致使彼等相信未經審核綜合財務資料在所有重大方面未有按照未經審核綜合財務資料附註2所載編製及呈列基準編製。

申報會計師敬請閣下垂注未經審核綜合財務資料附註2，該附註表明出售集團於二零二四年三月三十一日的流動負債超出其流動資產港幣11,083,000元。該等情況表明存在重大不確定性，從而可能導致對出售集團的繼續持續經營能力產生重大疑慮。申報會計師並未就該事項更改結論。

## 未經審核綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
收入		1,305	206,552	–
銷售成本		(1,780)	(261,237)	–
毛損		(475)	(54,685)	–
其他收入及收益	3	739	2,738	243,517
市場推廣及銷售開支		(171)	(2,465)	–
行政費用		(4,740)	(6,256)	(1,124)
預付款、按金及其他應收款 之減值虧損淨額		–	–	(27,330)
應收關聯方款項之減值虧損		–	(81,474)	(28,373)
於合資企業之權益之減值虧損		–	–	(134,256)
交出土地之虧損		(408,224)	–	–
其他費用		(4,212)	(9,988)	(4,636)
發展中物業撇減		(493,618)	–	–
應佔合資企業之虧損		(989)	–	(867)
除稅前(虧損)/溢利		(911,690)	(152,130)	46,931
稅項抵免		1,577	115,521	27,314
本年度(虧損)/溢利		<u>(910,113)</u>	<u>(36,609)</u>	<u>74,245</u>
本年度其他全面收益				
不可重新分類至損益之項目：				
換算呈列貨幣所產生匯兌 差額淨額		<u>91,362</u>	<u>90,797</u>	<u>37,812</u>
本年度其他全面收益		<u>91,362</u>	<u>90,797</u>	<u>37,812</u>
本年度全面(開支)/收益總額		<u>(818,751)</u>	<u>54,188</u>	<u>112,057</u>

## 未經審核綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
<b>本年度(虧損)／溢利歸屬於：</b>			
本公司擁有人	(783,397)	(44,346)	46,073
非控股權益	<u>(126,716)</u>	<u>7,737</u>	<u>28,172</u>
	<u>(910,113)</u>	<u>(36,609)</u>	<u>74,245</u>
<b>本年度全面(開支)／收益總額</b>			
<b>歸屬於：</b>			
本公司擁有人	(661,723)	41,695	82,100
非控股權益	<u>(157,028)</u>	<u>12,493</u>	<u>29,957</u>
	<u>(818,751)</u>	<u>54,188</u>	<u>112,057</u>

## 未經審核綜合財務狀況表

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日

	於三月三十一日		
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	524	123	13
於合資企業之權益	151,041	139,929	–
遞延稅項資產	27,085	25,671	–
<b>總非流動資產</b>	<b>178,650</b>	<b>165,723</b>	<b>13</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	260,318	–	–
已竣工待售物業	195,976	168,546	–
預付款、按金及其他應收款	29,557	26,431	2,158
以公允價值計量且其變動計入損益(「以公允價值計量且其變動計入損益」)之財務資產	224	207	–
現金及銀行結餘	381	908	346
<b>總流動資產</b>	<b>486,456</b>	<b>196,092</b>	<b>2,504</b>

## 未經審核綜合財務狀況表(續)

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日

	於三月三十一日		
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
<b>流動負債</b>			
應付賬款	7,554	7,536	7,277
合約負債	187,902	–	–
其他應付款及應計負債	397,068	360,732	6,310
應付聯營公司款項	67,817	62,653	–
應付稅項	60,368	54,021	–
<b>總流動負債</b>	<u>720,709</u>	<u>484,942</u>	<u>13,587</u>
<b>淨流動負債</b>	<u>(234,253)</u>	<u>(288,850)</u>	<u>(11,083)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>(55,603)</u>	<u>(123,127)</u>	<u>(11,070)</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	121,712	–	–
<b>總非流動負債</b>	<u>121,712</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
<b>負債淨額</b>	<u>(177,315)</u>	<u>(123,127)</u>	<u>(11,070)</u>
<b>股本及儲備</b>			
已發行股本	–	–	–
儲備	(100,614)	(58,919)	23,181
本公司擁有人應佔權益	(100,614)	(58,919)	23,181
非控股權益	(76,701)	(64,208)	(34,251)
<b>資產虧絀</b>	<u>(177,315)</u>	<u>(123,127)</u>	<u>(11,070)</u>

## 未經審核綜合權益變動表

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔			合計 港幣千元 (未經審核)	非控股 權益 港幣千元 (未經審核)	資產虧絀 港幣千元 (未經審核)
	已發行 股本 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/ (累計虧損) 港幣千元 (未經審核)			
於二零二一年 四月一日	-	(225,360)	786,469	561,109	80,327	641,436
本年度虧損	-	-	(783,397)	(783,397)	(126,716)	(910,113)
換算呈列貨幣所產生 匯兌差額淨額	-	121,674	-	121,674	(30,312)	91,362
本年度全面收益/ (開支)總額	-	121,674	(783,397)	(661,723)	(157,028)	(818,751)
於二零二二年 三月三十一日及 二零二二年四月一日	-	(103,686)	3,072	(100,614)	(76,701)	(177,315)
本年度(虧損)/溢利	-	-	(44,346)	(44,346)	7,737	(36,609)
換算呈列貨幣所產生 匯兌差額淨額	-	86,041	-	86,041	4,756	90,797
本年度全面收益/ (開支)總額	-	86,041	(44,346)	41,695	12,493	54,188
於二零二三年 三月三十一日及 二零二三年四月一日	-	(17,645)	(41,274)	(58,919)	(64,208)	(123,127)
本年度溢利	-	-	46,073	46,073	28,172	74,245
換算呈列貨幣所產生 匯兌差額淨額	-	36,027	-	36,027	1,785	37,812
本年度全面收益總額	-	36,027	46,073	82,100	29,957	112,057
於二零二四年 三月三十一日	-	18,382	4,799	23,181	(34,251)	(11,070)

## 未經審核綜合現金流量表

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度		
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
<b>經營活動產生之現金流量</b>			
除稅前(虧損)/溢利	(911,690)	(152,130)	46,931
調整項目：			
應佔合資企業之虧損	989	–	867
銀行利息收入	(7)	(2)	–
物業、廠房及設備之折舊	59	26	2
預付款、按金及其他應收款 之減值虧損淨額	–	–	27,330
應收關聯方款項之減值虧損	–	81,474	28,373
發展中物業撇減至可變現淨值	493,618	–	–
已竣工待售物業撇減至可變現淨值	1,966	7,479	–
於合資企業之權益之減值虧損	–	–	134,256
交出土地之虧損	408,224	–	–
結清賠償之收益	–	–	(141,793)
應付關聯方款項撥回	–	–	(101,686)
出售物業、廠房及設備之虧損	204	375	108
	(6,637)	(62,778)	(5,612)
發展中物業之增加	(112)	–	–
已竣工待售物業之減少	1,780	261,237	–
預付款、按金及其他應收款之 (增加)/減少	(426,837)	3,126	(3,057)
合約負債之增加/(減少)	10,961	(174,499)	–
應付賬款之減少	(1,924)	(18)	(259)
其他應付款及應計負債之增加	60,894	(26,573)	8,334
<b>經營活動(所用)/所得之現金流量 淨額</b>	<b>(361,875)</b>	<b>495</b>	<b>(594)</b>

## 未經審核綜合現金流量表(續)

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度		
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
<b>投資活動產生之現金流量</b>			
出售以公允價值計量且其變動計入 損益之財務資產之權益之所得 款項	357,583	-	-
已收利息	7	2	-
<b>投資活動所得之現金流量淨額</b>	<b>357,590</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
<b>現金及現金等值(減少)/增加淨額</b>	<b>(4,285)</b>	<b>497</b>	<b>(594)</b>
年初之現金及現金等值	4,862	381	908
外匯匯率變動影響	(196)	30	32
<b>年末之現金及現金等值</b>	<b>381</b>	<b>908</b>	<b>346</b>



**未經審核綜合財務資料附註**

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度

**1. 一般資料**

出售公司為本公司之間接全資附屬公司，並為一間於香港註冊成立之有限公司。出售公司為投資控股公司。出售集團主要從事物業投資。

於二零二四年三月二十七日，賣方（本公司之全資附屬公司）與買方訂立股份轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意以總代價港幣10,000元收購出售股份。

於出售事項完成後，本公司將不再擁有出售公司之任何權益，且出售公司將不再為本公司之附屬公司。

**2. 未經審核綜合財務資料的編製及呈列基準**

於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止十二個月各自之未經審核綜合財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，目的僅為載入本公司就本公司出售出售公司之全部股權而刊發之通函。

出售集團之未經審核綜合財務資料乃由董事根據本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止十二個月各自所採用之相同會計政策編製。本集團之綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。

出售集團之未經審核綜合財務資料並不包含足以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表的列報」所定義的整套財務報表所需資料。

出售集團之未經審核財務資料乃按持續經營基準編製，其假設於一般業務過程中變現資產及償還負債，儘管出售集團於二零二四年三月三十一日的流動負債超出其流動資產港幣11,083,000元。然而，董事對出售集團將能夠履行其財務責任抱有信心，原因是股東將向出售集團提供持續財務支援及充足資金以償還其到期負債。該等狀況表明存在可能對出售集團的持續經營能力構成重大疑慮的重大不確定性，因此，出售集團可能無法於一般業務過程中變現其資產及償還其負債。

倘出售集團無法繼續持續經營業務，則須對財務資料作出調整以將資產價值撇減至其可變現淨值，以就可能出現的任何其他負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。有關調整的影響尚未反映於財務資料中。

### 3. 其他收入及收益

截至二零二四年三月三十一日止年度錄得的其他收入及收益主要包括：

#### 1) 結清賠償之收益港幣141,793,000元

於二零二三年三月三十一日，恒祥房地產所作出法律訴訟之賠償約人民幣296,304,000元（相當於約港幣338,475,000元）。該款項指應付借方的貸款本金及利息，以及與根據遼寧省高級人民法院於二零一八年一月二十八日發出的判決有關的法律訴訟成本，其後，於二零二零年九月十七日，遼寧省中級人民法院裁定，最終賠償（經恒祥房地產及借方同意）為人民幣296,304,000元（相當於約港幣338,475,000元），將以本集團及本集團聯營公司之已竣工待售物業（包括大連鑿築項目、鞍山沿海新天地項目及重慶賽洛城項目）支付，有關物業之賬面值分別為人民幣138,784,000元（相當於約港幣158,536,000元）及人民幣26,991,000元（相當於約港幣30,832,000元）。截至二零二四年三月三十一日止年度，根據法院就最終賠償的判決，借方開始要求本集團轉讓重慶賽洛城項目物業之合法業權，且轉讓已分別於二零二三年十一月二十七日、二零二三年十二月二十七日及二零二四年一月二十九日完成。因此，本集團認為，借方已接受法院就最終賠償的判決，並已終止確認所有相關物業

項目(用於清償法院判決項下的賠償)及終止確認根據法院就最終賠償的判決應付借方的相關款項；及

**2) 撥回應付本集團款項港幣101,686,000元**

由於出售集團屬不活躍性質且未來將不會具有任何營運及還款能力，故於二零二四年三月三十一日撥回應付本集團款項港幣101,686,000元，以完成出售事項。

以下為香港執業會計師栢淳會計師事務所有限公司有關餘下集團未經審核備考財務資料的報告全文，其乃編製以供載入本通函內。



栢淳會計師事務所有限公司  
香港九龍尖沙咀天文臺道8號19樓1903A-1905室  
電話：+852 2774 2188 傳真：+852 2774 2322  
www.prism.com.hk

## 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由 貴公司就出售啟豐發展有限公司之全部股權發佈的日期為二零二四年七月二十六日之通函（「通函」）第III-4至III-14頁的於二零二四年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二四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益表、截至二零二四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。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第III-13至III-14頁。

董事已編製未經審核備考財務資料以說明出售啟豐發展有限公司全部權益（「交易」）對 貴集團於二零二四年三月三十一日的財務狀況及 貴集團截至二零二四年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量的影響，猶如交易已分別於二零二四年三月三十一日及二零二三年四月一日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二四年三月三十一日止年度（已就該期間刊發審核報告）的財務報表。

### 董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第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管控

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

本所採用香港質量管理準則（「**香港質量管理準則**」）第1號事務所在對財務報表執行審計或審閱或其他鑒證或相關服務時的質量管理標準，該準則要求事務所設計、執行及運作質量管理體系，包括有關遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的政策或程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4章第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。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料發出的任何報告，除於報告發出當日對該等報告的收件人所負責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製載入章程的備考財務資料作出報告的核證工作」進行吾等之工作。該準則規定申報會計師規劃並執程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4章第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歷史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，僅旨在說明交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如交易於選定以作說明的較早日期已發生或進行。因此，吾等並不保證交易於二零二四年三月三十一日或二零二三年四月一日的實際結果與所呈列者相同。

旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為編製之合理核證工作，涉及執程序以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該事件或該交易直接造成的重大影響，以及就下列各項取得充分適當之憑證：

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

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料所涉及事件或交易以及其他相關工作情況的理解。

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章第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。

**栢淳會計師事務所有限公司**

執業會計師

**Yip Chi Chiu**

執業證書編號：P06934

香港，二零二四年七月二十六日

### 餘下集團未經審核備考財務資料

下文呈列之未經審核備考財務資料旨在說明(a)緊隨出售事項完成後餘下集團於二零二四年三月三十一日的財務狀況，猶如出售事項已於二零二四年三月三十一日完成；及(b)餘下集團截至二零二四年三月三十一日止年度的業績及現金流量，猶如出售事項已於二零二三年四月一日完成。本未經審核備考財務資料之編製僅供說明用途，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映餘下集團於二零二四年三月三十一日或任何未來日期(假設出售事項已於二零二四年三月三十一日完成)之財務狀況或餘下集團於截至二零二四年三月三十一日止年度或任何未來期間(假設出售事項已於二零二三年四月一日完成)之業績及現金流量。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零二四年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表、本集團截至二零二四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(摘錄自本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之已刊發年報)，並經作出隨附附註所述有關出售事項之備考調整後編製。未經審核備考財務資料乃由董事根據上市規則第4.29及第14.68(2)(a)(ii)條及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，以供說明出售事項之影響。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團之綜合財務報表及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。未經審核備考財務資料並未計及餘下集團所屬各公司於各自財務報表日期後之任何買賣或其他交易產生之財務影響。

## 餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (經審核) (附註1)	港幣千元 (未經審核) (附註2)	港幣千元 (未經審核) (附註5)	港幣千元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	186,183	(13)	–	186,170
投資物業	62,655	–	–	62,655
使用權資產	9,833	–	–	9,833
於合資企業之權益	–	–	–	–
於聯營公司之權益	–	–	–	–
應收聯營公司及合資企業款項	28,340	–	–	28,340
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益(「以公允價值計量 且其變動計入其他全面收益」) 之財務資產	61,426	–	–	61,426
遞延稅項資產	–	–	–	–
	<u>348,437</u>	<u>(13)</u>	<u>–</u>	<u>348,424</u>
<b>流動資產</b>				
持作物業開發銷售用途的土地	659,644	–	–	659,644
發展中物業	189,730	–	–	189,730
已竣工待售物業	80,576	–	–	80,576
預付款、按金及其他應收款	503,134	(2,158)	–	500,976
以公允價值計量且其變動計入損益 (「以公允價值計量且其變動計 入損益」)之財務資產	–	–	–	–
附抵押銀行存款	102	–	–	102
現金及銀行結餘	9,010	(346)	(490)	8,174
	<u>1,442,196</u>	<u>(2,504)</u>	<u>(490)</u>	<u>1,439,202</u>



## 餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表(續)

於二零二四年三月三十一日

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (經審核) (附註1)	港幣千元 (未經審核) (附註2)	港幣千元 (未經審核) (附註5)	港幣千元 (未經審核)
<b>流動負債</b>				
應付賬款	7,277	(7,277)	-	-
合約負債	2,224	-	-	2,224
其他應付款及應計負債	22,916	(6,310)	-	16,606
欠付本公司一名主要股東款項	170,325	-	-	170,325
應付稅項	-	-	-	-
租賃負債	-	-	-	-
付息之銀行及其他借款	213,504	-	-	213,504
	<u>416,246</u>	<u>(13,587)</u>	<u>-</u>	<u>402,659</u>
<b>淨流動資產</b>	<u>1,025,950</u>	<u>11,083</u>	<u>(490)</u>	<u>1,036,543</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>1,374,387</u>	<u>11,070</u>	<u>(490)</u>	<u>1,384,967</u>
<b>非流動負債</b>				
付息之銀行及其他借款	53,615	-	-	53,615
遞延稅項負債	32,161	-	-	32,161
	<u>85,776</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>85,776</u>
<b>資產淨值</b>	<u>1,288,611</u>	<u>11,070</u>	<u>(490)</u>	<u>1,299,191</u>

## 餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表(續)

於二零二四年三月三十一日

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (經審核) (附註1)	港幣千元 (未經審核) (附註2)	港幣千元 (未經審核) (附註5)	港幣千元 (未經審核)
<b>股本及儲備</b>				
股本	414,602	-	-	414,602
儲備	936,027	(23,181)	(490)	912,356
本公司擁有人應佔權益	1,350,629	(23,181)	(490)	1,326,958
非控股權益	(62,018)	34,251	-	(27,767)
<b>權益總額</b>	<b>1,288,611</b>	<b>11,070</b>	<b>(490)</b>	<b>1,299,191</b>

## 餘下集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	本集團	備考調整		餘下集團
	港幣千元 (經審核) (附註1)	港幣千元 (未經審核) (附註3)	港幣千元 (未經審核) (附註4、5)	港幣千元 (未經審核) (附註6)
收入	4,177	-	-	4,177
銷售成本	(512)	-	-	(512)
毛利	3,665	-	-	3,665
其他收入及收益	290,174	(243,517)	122,637	299,353
行政費用	(60,555)	1,124	-	(59,431)
預付款、按金及其他應收款 之減值虧損淨額	(491,038)	27,330	-	(811,039)
應收關聯方款項之減值虧損	-	28,373	-	-
應收聯營公司及合資企業款項之 減值虧損	(249,289)	-	-	(3,644)
於合資企業之權益之減值虧損	(134,256)	134,256	-	-
持有以供開發待售物業 之土地之撇減	(779,358)	-	-	(779,358)
其他開支	(25,692)	4,636	-	(21,056)
財務成本	(27,859)	-	-	(27,859)
應佔合資企業之虧損	(867)	867	-	-
除稅前虧損	(1,475,075)	(46,931)	122,637	(1,399,369)
稅項抵免	75,555	(27,314)	-	48,241
本年度虧損	<u>(1,399,520)</u>	<u>(74,245)</u>	<u>122,637</u>	<u>(1,351,128)</u>
本年度其他全面開支				
不可重新分類至損益之項目：				
換算呈列貨幣所產生匯兌差額淨額	(106,558)	(37,812)	-	(144,370)
重估租賃物業虧絀	(1,290)	-	-	(1,290)
重估租賃物業之遞延稅項抵免	322	-	-	322
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益之權益投資之公允價 值變動，扣除稅項	(104)	-	-	(104)
本年度其他全面開支	<u>(107,630)</u>	<u>(37,812)</u>	<u>-</u>	<u>(145,442)</u>
本年度全面開支總額	<u>(1,507,150)</u>	<u>(112,057)</u>	<u>122,637</u>	<u>(1,496,570)</u>

## 餘下集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度

	本集團		備考調整		餘下集團
	港幣千元 (經審核) (附註1)	港幣千元 (未經審核) (附註3)	港幣千元 (未經審核) (附註4、5)	港幣千元 (未經審核) (附註6)	港幣千元 (未經審核)
<b>本年度虧損歸屬於：</b>					
本公司擁有人	(1,399,453)	(46,073)	122,637	–	(1,322,889)
非控股權益	(67)	(28,172)	–	–	(28,239)
	<u>(1,399,520)</u>	<u>(74,245)</u>	<u>122,637</u>	<u>–</u>	<u>(1,351,128)</u>
<b>本年度全面開支總額歸屬於：</b>					
本公司擁有人	(1,505,436)	(82,100)	122,637	–	(1,464,899)
非控股權益	(1,714)	(29,957)	–	–	(31,671)
	<u>(1,507,150)</u>	<u>(112,057)</u>	<u>122,637</u>	<u>–</u>	<u>(1,496,570)</u>

## 餘下集團未經審核備考綜合現金流量表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	本集團		備考調整		餘下集團
	港幣千元 (經審核) (附註1)	港幣千元 (未經審核) (附註3)	港幣千元 (未經審核) (附註4、5)	港幣千元 (未經審核) (附註6)	港幣千元 (未經審核)
<b>經營活動產生之現金流量</b>					
除稅前虧損	(1,475,075)	(46,931)	122,637	–	(1,399,369)
調整項目：					
財務成本	27,859	–	–	–	27,859
應佔合資企業之虧損	867	(867)	–	–	–
銀行利息收入	(204)	–	–	–	(204)
其他利息收入	(752)	–	–	–	(752)
物業、廠房及設備之折舊	400	(2)	–	–	398
使用權資產折舊	758	–	–	–	758
持有以供開發待售物業之					
土地之撇減	779,358	–	–	–	779,358
已竣工待售物業撇減	18,281	–	–	–	18,281
預付款、按金及其他應收款					
之減值虧損淨額	491,038	(27,330)	–	347,331	811,039
應收關聯方款項之減值虧損	–	(28,373)	–	28,373	–
應收聯營公司及合資企業					
款項之減值虧損	249,289	–	–	(245,645)	3,644
於合資企業之權益之減值虧損	134,256	(134,256)	–	–	–
出售物業、廠房及設備之虧損	1,802	(108)	–	–	1,694
註銷附屬公司時撇銷資產及					
負債之虧損	291	–	–	–	291
應付關聯方款項撥回	–	101,686	–	(101,686)	–

## 餘下集團未經審核備考綜合現金流量表(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度

	本集團		備考調整		餘下集團
	港幣千元 (經審核) (附註1)	港幣千元 (未經審核) (附註3)	港幣千元 (未經審核) (附註4、5)	港幣千元 (未經審核) (附註6)	港幣千元 (未經審核)
投資物業公允價值變動	2,972	-	-	-	2,972
結清賠償之收益	(141,793)	141,793	-	-	-
銷售及其他稅項超額撥備	(27,896)	-	-	-	(27,896)
建築成本及經營開支超額撥備	(38,433)	-	-	-	(38,433)
撥回其他應付款	(80,460)	-	-	(28,373)	(108,833)
出售出售集團之收益	-	-	(122,637)	-	(122,637)
	(57,442)	5,612	-	-	(51,830)
已竣工待售物業之減少	180	-	-	-	180
預付款、按金及其他應收款之 增加	(408,979)	3,057	-	-	(405,922)
應付賬款之減少	(2,939)	259	-	-	(2,680)
其他應付款及應計負債之增加	323,675	(8,334)	-	-	315,341
經營所用現金	(145,505)	594	-	-	(144,911)
已付稅項	(15,443)	-	-	-	(15,443)
經營活動所用現金流量淨額	<u>(160,948)</u>	<u>594</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(160,354)</u>

## 餘下集團未經審核備考綜合現金流量表(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度

	本集團		備考調整		餘下集團
	港幣千元 (經審核) (附註1)	港幣千元 (未經審核) (附註3)	港幣千元 (未經審核) (附註4、5)	港幣千元 (未經審核) (附註6)	港幣千元 (未經審核)
<b>投資活動產生之現金流量</b>					
向聯營公司及合資企業墊款	(41)	-	-	-	(41)
來自聯營公司及合資企業之 還款	2,981	-	-	-	2,981
收購附屬公司	(88,678)	-	-	-	(88,678)
出售附屬公司	191,042	-	(490)	-	190,552
提取附抵押銀行存款	802	-	-	-	802
購置物業、廠房及設備	(31)	-	-	-	(31)
已收利息	956	-	-	-	956
投資活動所得之現金流量淨額	<u>107,031</u>	<u>-</u>	<u>(490)</u>	<u>-</u>	<u>106,541</u>
<b>融資活動產生之現金流量</b>					
新增銀行及其他借款	224,667	-	-	-	224,667
償還銀行及其他借款	(232,575)	-	-	-	(232,575)
已付利息	(59,599)	-	-	-	(59,599)
償還本公司一名主要股東款項	3,362	-	-	-	3,362
融資活動所用之現金流量淨額	<u>(64,145)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(64,145)</u>
現金及現金等值減少淨額	<u>(118,062)</u>	<u>594</u>	<u>(490)</u>	<u>-</u>	<u>(117,958)</u>
年初之現金及現金等值	156,669	(908)	-	-	155,761
外匯匯率變動影響	(29,597)	(32)	-	-	(29,629)
年末之現金及現金等值	<u>9,010</u>	<u>(346)</u>	<u>(490)</u>	<u>-</u>	<u>8,174</u>

附註：

1. 就餘下集團於二零二四年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表以及餘下集團於截至二零二四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益表及未經審核備考綜合現金流量表之編製而言，有關資料乃摘錄自截至二零二四年三月三十一日止年度之已刊發年報。
2. 該等調整指，假設出售事項於二零二四年三月三十一日完成，則不包括出售集團於二零二四年三月三十一日的資產及負債。金額乃摘錄自出售集團於二零二四年三月三十一日的未經審核財務資料。
3. 該等調整指，假設出售事項於二零二三年四月一日完成，則不包括出售公司截至二零二四年三月三十一日止年度的業績及現金流量。金額乃摘錄自出售集團截至二零二四年三月三十一日止年度的未經審核財務資料。
4. 該調整指出售事項之備考收益，假設出售事項已分別於二零二四年三月三十一日及二零二三年四月一日進行。

假設出售事項已於二零二四年三月三十一日進行

	港幣千元
代價	10
減：	
本公司擁有人應佔出售集團資產淨值	(23,181)
非控股權益	<u>34,251</u>
出售集團於二零二四年三月三十一日之經調整負債淨額	<u>11,070</u>
與出售事項直接相關的估計交易成本約港幣500,000元(附註5)	<u>(500)</u>
出售收益	<u><u>10,580</u></u>



假設出售事項已於二零二三年四月一日進行

	港幣千元
代價	10
減：	
本公司擁有人應佔出售集團負債淨額	58,919
非控股權益	<u>64,208</u>
出售集團於二零二三年四月一日之經調整負債淨額	<u>123,127</u>
與出售事項直接相關的估計交易成本約港幣500,000元(附註5)	<u>(500)</u>
出售收益	<u><u>122,637</u></u>
5. 該調整指收到代價約港幣10,000元，估計交易成本約港幣500,000元，導致現金流出淨額約港幣490,000元。	
6. 該調整指集團內部間交易及重新分類截至二零二四年三月三十一日止年度之應收合資企業款項之減值虧損，乃由於出售集團不再為餘下集團旗下公司，且有關合資企業不再為餘下集團之合資企業(猶如出售事項已於二零二三年四月一日進行)。	

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對本公司所持有之若干物業於二零二四年五月三十一日之價值之意見而出具的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心  
27樓

敬啟者：

有關：物業估值

指示、目的及估值日期

吾等遵照沿海綠色家園有限公司\*（稱為「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的指示，對位於中華人民共和國（「中國」）之若干物業進行估值（詳情載於估值報告內）（個別稱為「該物業」及共同稱為「該等物業」），吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二四年五月三十一日（「估值日期」）之市值的意見。

## 市值的定義

吾等對各項該等物業之估值乃指其市值，根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版），市值的定義為「資產或負債經適當的市場營銷後，在自願買賣方雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

## 估值基準及假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況（例如非典型融資、售後租回安排、任何與出售有關的人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可獲得的任何價值因素）所引致的估價升跌。

在對該等物業進行估值時，吾等乃遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版）所載規定。

在吾等對位於中國的該等物業的估值過程中，吾等倚賴 貴集團及其法律顧問通商律師事務所所提供之有關該等物業業權之資料及建議。在對該等物業進行估值時，吾等乃基於各項該等物業擁有人於獲批土地使用年期到期前之整段期間擁有相關物業之可強制執行的所有權，並可自由且不受干預地使用、佔用或轉讓該等物業而編製估值。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何押記、抵押或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何繁重性質的產權負擔、限制及支出而可能影響其價值。

對於位於中國之該等物業，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。

## 估值方法

對 貴集團持有待售之該等物業進行估值時，吾等已採用市場比較法，方法為參考相關市場可用的可比銷售證據。

市場比較法屬於一種市場主導方法，能夠顯示買家在市場上就有關物業實際支付的價格水平，因此在理論上是最佳的物業估值方法。市場比較法是一種通過將待評估的物業與近期易手的其他可資比較物業進行直接比較之估值方法。有關物業通常位於與標的物業可比的周邊區域或其他市場。然而，鑒於有關物業的複雜性，對任何可能影響就所考慮物業可能達成的價格的定性及定量之差異，通常需作出適當的調整。相關市場上擁有充足的交易，因此市場比較法對於評估該等物業的價值乃屬合適的方法。

2號該物業的人防停車位部分受限於不得轉讓限制，故而市值在估值中並不適用。在該等情況下，吾等之估值乃根據投資價值（與市值分開呈列）進行。

根據香港測量師學會估值準則遵循的國際估值準則，按「投資價值」進行的評估界定為「擁有人或潛在擁有人作個別投資或營運目的而持有資產之價值」。投資價值為特定實體的價值基礎，反映實體持有資產所獲取的利益，因此未必涉及假定交易。值得強調的是，投資價值並非市場價值。

## 資料來源

吾等估值時，相當依賴 貴集團就該等物業的業權向吾等提供之資料。吾等已接納 貴集團所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇之憑證、佔用詳情、地盤及建築面積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。吾等並無理由懷疑吾等所獲對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。 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

吾等已獲提供有關位於中國之該等物業業權之文件摘錄，惟並無進行查冊。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。吾等亦無法確定位於中國之該等物業之業權，故依賴 貴集團所提供之意見及 貴集團之法律顧問就該等物業所編製之中國法律意見。

## 實地視察

吾等的估值師已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，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，以核實該等物業的佔地面積及建築面積，而吾等已假設交予吾等的文件所示面積均屬正確。

物業編號	估值師姓名	職位	物業估值經驗(年)	資質	視察日期
1	王笑寧	經理	13	中國註冊房地產估價師	二零二四年五月二十七日
2	朱子涵	估值師	2	理學碩士學位	二零二四年五月二十四日

## 貨幣

除另有指明外，吾等估值中所述的所有金額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

此 致

香港  
上環  
干諾道中168-200號  
信德中心  
招商局大廈  
17樓1712至1716室  
沿海綠色家園有限公司\*  
列位董事 台照

為及代表  
戴德梁行有限公司  
估值及顧問服務部  
高級董事  
林淑敏  
MRICS, MHKIS, RPS (GP)  
謹啟

二零二四年七月二十六日

附註：林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量組）。林女士於大中華地區及多個海外國家之專業物業估值領域及諮詢服務方面擁有超過30年經驗。林女士具備充足的當前市場知識，並具備勝任估值工作所需之技巧及理解。

## 估值概要

物業	於二零二四年 五月三十一日 現況下之市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 %	貴集團於 二零二四年 五月三十一日 應佔現況下 之市值 (人民幣元)	於二零二四年	貴集團於
				於二零二四年 五月三十一日 現況下該 物業的人防 停車位部分 之投資價值 (人民幣元)	於二零二四年 五月三十一日 應佔現況下該 物業的人防 停車位部分 之投資價值 (人民幣元)
持有待售之該等物業					
1. 中國遼寧省鞍山市鐵東區 千山路220號沿海新天地 未售部份	119,800,000	100	119,800,000	-	-
2. 中國北京市昌平區 南口路30號北京灣三期	2,611,000,000	40	1,044,400,000	38,000,000	15,200,000
總計	<u>2,730,800,000</u>		<u>1,164,200,000</u>	<u>38,000,000</u>	<u>15,200,000</u>

## 估值報告

## 持有待售之該等物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現況下之市值
1. 中國遼寧省鞍山市鐵東區千山路220號沿海新天地未售部份	標的發展項目於二零一八年竣工，被稱為沿海新天地，包括一棟3層商業大樓、一棟2層商業大樓以及兩個地下室，位於一塊佔地面積為19,284.98平方米的土地上。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 119,800,000元
	標的發展項目為零售發展項目（總建築面積為28,943.37平方米）及停車位。		（人民幣 壹億壹仟玖佰捌拾 萬元）  （ 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 119,800,000元）

樓棟號	建築面積 (平方米)
1號樓	26,973.49
2號樓	1,969.88
總計	<u>28,943.37</u>

據 貴集團告知，標的發展項目部分已售出，該物業包括未售部分，總建築面積為16,442.83平方米，詳情如下：

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現況下之市值
	樓層	建築面積 (平方米)	
	第三層	1,008.08	
	第二層	1,272.66	
	第一層	5,584.08	
	地下一樓	6,782.94	
	地下一樓 (32個停車位)	1,795.07	
	總計	<u>16,442.83</u>	

該物業的直屬地區為鞍山市區，由住宅和商業開發項目主導，配套有公共設施。

該物業乃按作商業用途的土地使用權持有，將於二零五二年十一月二十九日到期。

附註：

- 根據鞍山市人民政府於二零一六年八月二十五日發出的《國有土地使用權證》第(2016)600273號，該物業(地盤面積為19,284.98平方米)的土地使用權已歸屬於沿海綠色家園發展(鞍山)有限公司作商業用途，將於二零五二年十一月二十九日到期。
- 根據兩份建築工程竣工驗收記錄表，該物業(總建築面積為28,943.37平方米)的建築工程已於二零一八年竣工，具體驗收情況如下：

建築工程竣工			
驗收記錄表編號	發出日期	樓層	建築面積 (平方米)
(2019) 055	二零一九年三月十一日	三層樓加兩層地下室	26,973.49
(2019) 056	二零一九年三月十一日	兩層樓加一層地下室	<u>1,969.88</u>
總計			<u>28,943.37</u>



- (3) 根據日期為二零二三年四月十一日的營業執照，沿海綠色家園發展(鞍山)有限公司於一九九三年十二月三十日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。
- (4) 吾等已收到 貴集團中國法律顧問出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證乃屬有效、合法及可強制執行；
- (b) 沿海綠色家園發展(鞍山)有限公司為該物業的合法土地使用者，已取得該物業的國有土地使用權證；及
- (c) 根據鞍山市立山區人民法院於二零二二年十一月七日頒佈的判決，沿海綠色家園發展(鞍山)有限公司被責令向鞍山鴻遠物業服務有限公司轉讓該物業的不動產權，以清償所欠鞍山鴻遠物業服務有限公司的債務。沿海綠色家園發展(鞍山)有限公司無權自由使用、出租、轉讓及出售該物業的土地使用權及建築物所有權予其他訂約方。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供之資料，業權狀況及獲授之主要批文及許可證如下：—
- |             |   |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證    | 有 |
| 建築工程竣工驗收記錄表 | 有 |
| 營業執照        | 有 |

(6) 吾等在估值中採用的估值方法及主要參數如下：

在對該物業進行估值時，吾等採用了市場比較法，方法為參考相關市場上可用的可比銷售證據。

吾等參考了同一及附近地區零售物業的多宗近期銷售證據，該等經識別第一層零售可比項目的售價水平介於約每平方米人民幣9,300元至每平方米人民幣12,200元之間。

所收集到的零售物業的詳盡銷售證據清單如下所示，以供參考：

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
項目名稱	自由街商鋪	新景世紀城商鋪	水岸華府商鋪
地區	立山區	鐵東區	立山區
地址	自由街	園林大道	沙河街
物業類型	第一層零售	第一層零售	第一層零售
報價日期	二零二四年五月	二零二四年四月	二零二四年三月
報價	人民幣1,980,000元	人民幣500,000元	人民幣1,200,000元
建築面積	212平方米	50平方米	98平方米
單價	每平方米 人民幣9,340元	每平方米 人民幣10,000元	每平方米 人民幣12,245元

在對該等可比項目進行適當調整後，吾等對該物業第一層零售部分採取的平均單價約為每平方米人民幣9,800元。

吾等參考了同一及附近地區停車位的多宗近期銷售證據，該等經識別可比停車位的售價水平介於每個車位人民幣90,000元至人民幣110,000元之間。

所收集到的停車位的詳盡售價證據清單如下所示，以供參考：

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
項目名稱	菁華家園	聯益花園	陽光境界
地區	立山區	鐵西區	鐵西區
地址	臨城街	九道街	興盛路
物業類型	停車位	停車位	停車位
報價日期	二零二四年五月	二零二四年五月	二零二四年五月
報價	每個車位 人民幣90,000元	每個車位 人民幣90,000元	每個車位 人民幣110,000元

在對該等可比項目進行適當調整後，吾等對該物業停車位採取的平均單價為每個車位人民幣85,000元。

- (7) 基於上文，吾等已就第一層的建築面積(即5,584.08平方米)採取單價每平方米人民幣9,800元，並就不同樓層(即第二層、第三層及地下一樓)的建築面積採用經調整單價，原因是在零售物業開發中，第一層的價值通常高於其他樓層。

吾等已就第二層的建築面積(即1,272.66平方米)採取單價每平方米人民幣7,350元。

吾等已就第三層的建築面積(即1,008.08平方米)採取單價每平方米人民幣6,370元。

吾等已就地下一樓的建築面積(即6,782.94平方米)採取單價每平方米人民幣6,860元。

就地下室內32個停車位的價值而言，吾等已採取單價每個車位人民幣85,000元。

通過將上述單價與相關建築面積或停車位數目相乘，吾等得出對該物業各部分的市值的意見。通過將各部分的市值相加，吾等得出該物業的市值為人民幣1.198億元。

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年
			五月三十一日 現況下之市值
2. 中國北京市 昌平區 南口路30號 北京灣三期	該物業於二零二一年竣工，包括配備零售和配套設施的住宅開發項目，稱為北京灣三期。  該物業位於一塊佔地面積97,469.069平方米的土地上，該土地為292,156.48平方米經擴大地盤面積的一部分。  據 貴集團告知，該物業的建築面積如下：—	於估值日期，該物業其中一部分受制於各種買賣協議。  該物業的餘下部分為空置。	人民幣 2,611,000,000元  (人民幣貳拾陸億壹 仟壹佰萬元)  ( 貴集團應佔 40%權益： 人民幣 1,044,400,000元) 見附註(1)

用途	建築面積 (平方米)
----	---------------

住宅	207,435.50
零售	7,788.00
停車場	29,865.70
配套	<u>21,844.70</u>
總計	<u><u>266,933.90</u></u>

據 貴集團告知，該物業有245個非人防停車位及547個人防停車位。

該物業的直屬地區為北京郊區，由住宅開發項目主導。

該物業乃按作住宅用途及配套用途的土地使用權持有，將分別於二零七四年八月三十日及二零四四年八月三十日到期。

附註：

- (1) 該物業的人防停車位部分受限於不得轉讓限制，故而市值在估值中並不適用。在該等情況下，吾等之估值乃根據投資價值（與市值分開呈列）進行。

根據香港測量師學會估值準則遵循的國際估值準則，按「投資價值」進行的評估界定為「擁有人或潛在擁有人作個別投資或營運目的而持有資產之價值」。投資價值為以個別實體特設之價值，反映實體持有資產所獲取的利益，因此未必涉及假定交易。值得強調的是，投資價值並非市場價值。

吾等認為該物業人防停車位部分於二零二四年五月三十一日現況下的投資價值為人民幣38,000,000元（人民幣叁仟捌佰萬元），故 貴集團所佔40%權益為人民幣15,200,000元。

- (2) 根據北京市國土資源局於二零零五年三月十八日發出的《國有土地使用權證》第(2005) 033號，經擴大地盤面積（包括該物業，總地盤面積為292,156.48平方米）的土地使用權已歸屬於北京匯超房地產開發有限公司，作住宅用途及配套用途，將分別於二零七四年八月三十日及二零四四年八月三十日到期。
- (3) 根據北京市規劃委員會於二零一六年四月二十八日發出的《建設用地規劃許可證》第(2016) 0010號，該地塊建設用地佔地面積為97,469.069平方米，符合城市規劃要求。
- (4) 根據北京市規劃委員會分別於二零一六年六月十六日及二零一六年十一月二十八日發出的兩份《建設工程規劃許可證》第(2016) 0030號及(2016) 0066號，規劃總建築面積為266,933.90平方米的建設工程符合城市規劃要求，並已獲得批准。
- (5) 根據昌平市住房和城鄉建設委員會分別於二零一六年九月十四日及二零一七年一月十九日發出的兩份《建設工程開工許可證》第(2016) 0051號及(2017) 0001號，總建築面積為266,933.90平方米的開發項目的建設工程符合開工要求，並已獲得許可。
- (6) 根據日期為二零一六年九月一日的營業執照第91110114740084297R號，北京匯超房地產開發有限公司於二零零二年六月二十一日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

- (7) 吾等已收到 貴集團中國法律顧問出具的法律意見書，當中載有（其中包括）以下資料：
- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證乃屬有效、合法及可強制執行；
  - (b) 北京匯超房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，已取得該物業的國有土地使用權證；及
  - (c) 北京匯超房地產開發有限公司有權自由使用、出租、轉讓及出售該物業（住宅部分除外）的土地使用權及建築物所有權予其他訂約方。
- (8) 根據 貴集團向吾等提供之資料，業權狀況及獲授之主要批文及許可證如下：—
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證  | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程開工許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |
- (9) 吾等在估值中採用的估值方法及主要參數如下：

在對該物業進行估值時，吾等採用了市場比較法，方法為參考相關市場上可用的可比銷售證據。

吾等參考了同一地區零售物業的多宗近期銷售證據，該等經識別零售可比項目的售價水平介於約每平方米人民幣15,000元至每平方米人民幣20,000元之間。

所收集到的零售物業的詳盡銷售證據清單如下所示，以供參考：

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
項目名稱	金隅萬科城商鋪	政府樓商鋪	鼓樓南街商鋪
地區	昌平區	昌平區	昌平區
地址	南環路	政府街	鼓樓南街
物業類型	零售	零售	零售

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
報價日期	二零二四年五月	二零二四年五月	二零二四年五月
報價	人民幣4,500,000元	人民幣3,205,800元	人民幣6,600,000元
建築面積	300平方米	178平方米	330平方米
單價	每平方米 人民幣15,000元	每平方米 人民幣18,010元	每平方米 人民幣20,000元

在對該等可比項目進行適當調整後，吾等對該物業零售部分採取的平均市場單價約為每平方米人民幣15,000元。

吾等參考了同一地區停車位的多宗近期銷售證據，該等經識別可比停車位的售價水平介於每個車位約人民幣150,000元至人民幣160,000元之間。

所收集到的停車位的詳盡售價證據清單如下所示，以供參考：

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
項目名稱	中海匯智里	北京風景	萬橡悅府
地區	昌平區	昌平區	昌平區
地址	滿白路	雙營西路	安居路
物業類型	停車位	停車位	停車位
交易日期	二零二四年三月	二零二四年三月	二零二三年十二月
單價	每個車位 人民幣160,000元	每個車位 人民幣160,000元	每個車位 人民幣150,000元

在對該等可比項目進行適當調整後，吾等對該物業停車位採取的平均單價為每個車位人民幣140,000元。

- (10) 據 貴集團告知，該物業的整個住宅部分（建築面積為207,435.50平方米）已按總代價人民幣2,681,374,750元（含增值稅）承諾銷售，其相當於該物業的整個住宅部分按平均單價每平方米人民幣12,926元（含增值稅）銷售。

通過自上述總代價人民幣2,681,374,750元扣除增值稅（稅率為9%），吾等得出總代價淨額為人民幣2,459,976,835元（相當於人民幣2,681,374,750元除以1.09）（不含增值稅）。

因此，吾等估值時，已採取人民幣2,459,976,835元作為該物業的整個住宅部分的市值，其相當於該物業的整個住宅部分按平均單價每平方米人民幣11,859元（不含增值稅）銷售。

吾等已就零售部分的建築面積（即7,788.00平方米）採取單價每平方米人民幣15,000元。

就245個非人防停車位而言，吾等已採取單價每個車位人民幣140,000元。

通過將上述單價與相關建築面積或停車位相乘，吾等得出對該物業各部分的市值的意見。通過將各部分的市值相加，吾等得出該物業的市值為人民幣26.11億元（按100%權益計算）。通過乘以 貴集團應佔權益比例40%，吾等得出 貴集團應佔該物業的市值為人民幣10.444億元。

就547個人防停車位的投資價值而言，吾等已採取單價每個車位人民幣70,000元，原因是人防停車位的價值通常低於非人防停車位的價值。通過將上述單價與相關停車位相乘，吾等得出意見，該物業人防停車位部分的投資價值為人民幣3,800萬元（按100%權益計算）。通過乘以 貴集團應佔權益比例40%，吾等得出 貴集團應佔該物業人防停車位部分的投資價值為人民幣1,520萬元。



## 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。董事經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屬準確完整，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，以致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 董事及主要行政人員於本公司之權益

### 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	實益擁有人	持有股份或相關股份數目、身份及權益性質	
			於受控制 法團權益	佔本公司 已發行股本 之百分比
江鳴先生	(a)	-	153,126,197 (L)	36.93%
林振新先生	(a)	372,000 (L)	153,126,197 (L)	37.02%
童新華女士		504,000 (L)	-	0.12%

L: 好倉

附註：

- (a) 153,126,197股股份由Coastal International Holdings Limited (「CIH」) 實益擁有，而該公司之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%、林振新先生持有3.30%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153,126,197股股份合共佔本公司已發行股本約36.93%。江鳴先生及林振新先生為CIH之董事。

**(ii) 於本公司相聯法團股份之權益**

董事姓名	實益擁有人	持有股份數目、身份及權益性質	
		於受控制 法團權益	佔本公司 已發行股本 之百分比
江鳴先生	3,758 (L)	2,142 (L)	CIH之59%
林振新先生	330 (L)	–	CIH之3.30%

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，須記入於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於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任何本集團不可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. 董事或專家於資產／合約之權益及其他權益

於最後實際可行日期，(a)概無董事於本集團任何成員公司訂立且於最後實際可行日期仍然生效，並且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益，(b)除本通函所披露者外，自二零二四年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來，概無董事或名列本附錄「7.專家及同意」一節的專家於任何資產(由本集團任何成員公司已收購、出售或租賃給本集團任何成員公司或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租賃給本集團任何成員公司)中直接或間接擁有任何權益。

### 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屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中所訂立之合約)：

- (i) 本公司與裕海國際有限公司就出售恒華集團有限公司之全部股權而訂立日期為二零一八年一月十三日之協議(經相同訂約方於二零一八年四月十九日訂立之補充協議補充)的補充協議，乃由本公司、裕海國際有限公司與珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司於二零二二年十二月二日訂立；及
- (ii) 股份轉讓協議。

## 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(統稱為「該等專家」)的資格：

名稱	資格
栢淳會計師事務所有限公司	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，該等專家各自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其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，該等專家各自於完成後概無擁有本集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購於完成後本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，自二零二四年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來，該等專家各自於完成後概無於本集團任何成員公司已或擬收購、出售或租賃給本集團任何成員公司的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 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本公司或其任何附屬公司尚未完結或面臨威脅或針對本公司或其任何附屬公司之重大訴訟、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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

- (d) 本公司之公司秘書為鄭榮波先生，其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. 展示文件

下列文件之副本將由本通函日期起直至股東特別大會日期(包括當日)不少於14日期間內於本公司網站([www.coastal.com.cn](http://www.coastal.com.cn))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登：

- (a) 本附錄「專家及同意」一段所述之同意函件；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約；
- (c) 由栢淳會計師事務所有限公司編製的有關出售集團的財務資料的報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 由栢淳會計師事務所有限公司編製的關於未經審核備考財務資料的報告，全文載於本通函附錄三；及
- (e) 鞍山沿海新天地項目及北京灣項目的估值報告，全文載於本通函附錄四。

---

## 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)

茲通告本公司謹訂於二零二四年八月十五日(星期四)下午二時三十分假座香港上環文咸東街35-45B號2樓舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案(除另有說明外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二四年七月二十六日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義)：

#### 普通決議案

1. 「動議

- a. 謹此批准、確認及追認賣方及買方就(其中包括)出售啟豐發展有限公司之已發行股份總數所訂立日期為二零二四年三月二十七日之股份轉讓協議(其註有「A」字樣之副本已於大會上提呈並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- b. 謹此授權董事代表本公司及以本公司名義按其全權酌情認為就執行、落實股份轉讓協議及其項下擬進行之交易及使之生效而言屬必要、合宜或權宜之情況下，簽立一切有關文件、文據及協議以及作出一切有關行動、事宜及事項，並同意就股份轉讓協議之條款作出彼等全權酌情認為屬必要或合宜之變動以及謹此批准、確認及追認董事已作出之一切有關行動及事項、已簽立之一切有關文件及已採取之一切有關步驟。」

承董事會命  
沿海綠色家園有限公司\*  
主席  
江鳴

香港，二零二四年七月二十六日

\* 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. 凡有權出席大會及於會上投票之股東均有權委任一位或以上受委代表代其出席大會，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，但須親身出席大會以代表該股東。如委任一位以上受委代表，則須註明各有關受委代表所代表之股份數目與類別。
2. 務請閣下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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，惟在任何情況下不得遲於二零二四年八月十三日（星期二）下午二時三十分（香港時間）交回，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身或通過網上（如適用）出席大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，委任受委代表之文件將被視為已撤銷論。
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透過受委代表於大會上投票，猶如其為唯一有權投票之持有人，惟如親身或透過受委代表出席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. 為釐定本公司股東出席大會並於會上投票的資格，本公司將自二零二四年八月十二日（星期一）至二零二四年八月十五日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間不會辦理股份過戶登記手續。所有本公司股份過戶文件連同相關股票，須不遲於二零二四年八月九日（星期五）下午四時三十分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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。
5. 倘於大會當日上午八時三十分後任何時間，八號或以上颱風信號、「黑色」暴雨警告信號或「超強颱風後的極端情況」生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站<http://www.coastal.com.cn/>及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊發公佈，以通知股東重新安排之大會日期、時間及地點。