

---

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，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

---

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

**有關出售一間全資附屬公司  
100% 股權之非常重大出售  
及  
股東特別大會通告**

---

除文義另有所指外，本通函使用的詞彙採用當中「釋義」一節界定的涵義。

沿海綠色家園有限公司謹定於二零一六年三月二十九日下午二時正假座香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第52及53頁。隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟在任何情況下不得遲於股東特別大會或其任何續會指定召開時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

\* 僅供識別

二零一六年三月八日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團財務資料 .....	15
附錄二 – 目標集團財務資料 .....	30
附錄三 – 餘下集團未經審核備考財務資料 .....	37
附錄四 – 一般資料 .....	47
股東特別大會通告 .....	52

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「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子（星期六、星期日及公眾假期除外）
「沿海地產」	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主板上市（股份代號：1124）
「完成」	指	根據出售協議之條款及條件完成出售
「關連人士」	指	具上市規則第14A章賦予該詞的涵義
「債務」	指	沿海地產結欠目標公司為數人民幣470,000,000元至人民幣570,000,000元（相等於約552,941,000港元至670,588,000港元）之債務
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	賣方根據出售協議之條款及條件將銷售股份出售予買方並受該等條款及條件所規限
「出售協議」	指	賣方、目標公司及買方就出售所訂立之日期為二零一六年一月十一日的協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及其各自之最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	二零一六年三月七日，即本通函付印前可確定其中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
「楊女士」	指	楊炯軒女士，為目標公司10%股權之法定擁有人，現時為沿海地產持有目標公司之10%股權
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「買方」	指	福建省惠五建設工程有限公司
「餘下集團」	指	於完成後，不包括目標集團之本集團
「銷售股份」	指	目標公司的100%股權
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准出售協議及其項下擬進行之交易
「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.1港元的普通股

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	經典建設有限公司，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
「賣方」	指	上海沿商及楊女士
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

就本通函而言，除非另有指明，否則人民幣乃按人民幣0.85元兌1.00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：1124)

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：

**有關出售一間全資附屬公司  
100% 股權之非常重大出售  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

於二零一六年一月十一日（聯交所交易時段後），賣方、目標公司與買方訂立出售協議，據此，賣方有條件同意以零代價轉讓目標公司之100%股權予買方，而沿海地產結欠目標公司為數人民幣470,000,000元至人民幣570,000,000元（相等於約552,941,000港元至670,588,000港元）之債務將被豁免。完成須待（其中包括）股東於股東特別大會上批准出售協議及其項下擬進行之交易後，方可作實。

---

## 董事會函件

---

由於上市規則第14.07條所載有關出售之其中一項適用百分比率為75%或以上，根據上市規則第14章，出售構成本公司之非常重大出售，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准之規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售。就董事所深知、全悉及確信及經作出一切合理查詢後，概無股東於出售中擁有任何重大權益，或須於批准出售之本公司股東特別大會上放棄投票。

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

### 出售協議

茲提述本公司日期為二零一六年一月二十日內容有關出售之公佈。

於二零一六年一月十一日（聯交所交易時段後），賣方、目標公司與買方訂立出售協議，其主要條款載列如下：

#### 日期

二零一六年一月十一日

#### 訂約方

賣方： 上海沿商投資管理有限公司

楊炯軒女士

目標公司： 經典建設有限公司

買方： 福建省惠五建設工程有限公司

上海沿商為一間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。上海沿商現時持有目標公司之90%股權。

楊女士為於目標公司10%股權之法定擁有人，現時為沿海地產持有目標公司之10%股權。沿海地產為一間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。

將予出售之資產

根據出售協議，賣方須於完成後出售銷售股份，即目標公司之100%股權。

代價

根據出售協議，買方並無應付賣方之現金代價。

於本通函日期，沿海地產結欠目標公司為數人民幣1,636,100,806元（相等於約1,924,824,000港元）之債務。出售協議之訂約方同意目標公司應豁免沿海地產結欠目標公司為數人民幣470,000,000元至人民幣570,000,000元（相等於約552,941,000港元至670,588,000港元）之債務。將予豁免債務之準確金額將於買方完成對目標公司之盡職審查後最終確定。

於二零一五年九月三十日，目標集團之未經審核資產淨值為約人民幣223,880,000元（相等於約272,755,000港元）。於出售完成後將予豁免之沿海地產結欠之債務範圍介乎人民幣470,000,000元至人民幣570,000,000元（相等於約552,941,000港元至670,588,000港元）乃參照於中國有大量經營分部（即超過90%收入在中國產生）之聯交所上市之可資比較建設公司（「可資比較公司」）之市賬率（「市賬率」）釐定。於訂立出售協議日期（即二零一六年一月十一日）可資比較公司之市賬率詳情如下：

公司名稱 (股份代號)	主要業務	市值 (a) (千港元)	資產淨值 (b) (附註) (千港元)	市賬率 (c) = (a) / (b)
中國賽特集團有限公司(0153)	鋼結構建築解決方案服務	1,365,460	1,508,821	0.90
博大綠澤國際有限公司(1253)	園林景觀建設服務	5,257,519	390,431	13.47
中國冶金科工股份有限公司(1618)	工程承包及房地產開發	5,512,320	55,690,891	0.10
中鋁國際工程股份有限公司(2068)	工程及施工承包	759,004	7,891,453	0.10



## 董事會函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	市值 (a) (千港元)	資產淨值 (b) (附註) (千港元)	市賬率 (c) = (a) / (b)
寶業集團股份有限公司(2355)	建築工程服務以及 開發與銷售物業	1,310,766	7,030,800	0.19
泛亞環境國際控股有限公司(6128)	景觀設計	466,200	185,989	2.51
			最高	13.47
			最低	0.10
			平均	2.88
目標集團				
— 下限		552,941 (人民幣 470,000元)	272,755	2.03
— 上限		670,588 (人民幣 570,000元)	272,755	2.46

資料來源：聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)

附註：可資比較公司的資產淨值乃基於訂立出售協議日期（即二零一六年一月十一日）前財政年度之最近期可得經審核財務報表計算得出。

目標集團將豁免之債務金額之隱含市賬率介乎2.03至2.46之間，該範圍屬於可資比較公司的相關市賬率範圍。儘管可資比較公司各自因業務、營運及前景不同致令其市賬率範圍較大，然而董事認為可資比較公司於評估出售中將豁免之債務金額公平性時可作為公平及具代表性之樣例。鑑於(i)以將豁免債務之下限表示之隱含市賬率2.03優於大部分可資比較公司之市賬率；及(ii)以上限表示之隱含市賬率2.46接近2.88之平均值，故董事認為相關範圍經與買方公平協商後乃屬適當。

於釐定將豁免的債務金額時，董事亦計及目標集團目前承接的項目。於最後實際可行日期，手頭項目預期將於二零二零年完成。於完成後，目標公司將不再為本公司附屬公司。目標集團之經營業績將不再被綜合計入本集團，因此，有關目標集團承接的上述建築項目之預期回報將確認為本集團之開支而並無於綜合入賬時對銷。本集團預期，由於建築成本高企稀釋利潤率，目標集團承接之現有項目之回報將繼續走低。

---

## 董事會函件

---

故此，董事認為，對豁免債務金額之折讓（如以上下限表示之隱含市賬率所反映）較可資比較公司之平均值略低對提升目標集團之吸引力乃屬必要。

董事經計及(i)目標公司之過往業務及財務表現；(ii)目標集團之未來前景；及(iii)目標公司已承接之現有建設項目之預期回報後，認為下限人民幣470,000,000元乃屬公平合理。

由於買方須進行盡職審查以評估目標公司之財務狀況，將予豁免債務之準確金額僅於稍後時間由買方及賣方根據盡職審查之發現及結果方可最終確定。賣方、目標公司與買方將於完成盡職審查後訂立債務豁免釐定協議以最終確定將予豁免債務之最終準確金額。於最後實際可行日期，盡職審查仍在進行中。將豁免的最終債務金額將在議定範圍內償付並可能高於下限，視乎買方對目標集團的財務狀況及前景預感（包括但不限於目標集團擁有的設備及固定資產狀況及目標集團承接的現有項目的盈利能力）而定。一經完成盡職審查後，本公司將公佈結果及將豁免的最終確定債務金額。

出售之代價乃經公平磋商後釐定。董事確認出售之條款及條件屬公平合理，乃按一般商業條款訂立並符合本公司及股東之整體利益。

### 先決條件

出售協議之完成須待(i)買方信納對目標公司之盡職審查結果；及(ii)股東於本公司股東大會通過普通決議案，批准出售協議及其項下擬進行之交易後方可作實。

倘上述條件未能於二零一六年三月三十一日或之前（或訂約方可能書面協定之有關其他日期）達成，出售協議將會失效，且概無出售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

完成將於達成出售協議之先決條件後第三個營業日作實。

### 有關買方之資料

就董事所深知、全悉及確信及經作出一切合理查詢後，(i)買方為一間於中國成立之有限公司，主要從事投資控股；及(ii)買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 有關目標公司之資料

目標公司為一間於中國成立之有限公司。目標集團（由目標公司及其附屬公司組成）主要從事建設業務，並佔本集團建設業務整個分部。目標公司就若干物業發展項目向本集團及本集團的聯營公司及合資企業提供建設服務。目前目標公司為本集團若干物業發展項目之主要承包商並委聘多個分包商進行建設服務。作為主要承包商，目標公司負責建設項目涉及之全部建設工作之管理及整體監督。目標公司自身將不會進行任何建設工作，並將委派全部建設工作任務予不同分包商。於完成後，本集團將評估建設項目且可能透過招標為其他新物業發展項目委聘新主要承包商。

目標集團承接之主要建設項目詳情載列如下：

建設項目	用途	本集團應佔 發展項目之權益
北京灣項目第二期	住宅	40%
重慶沿海賽洛城	住宅	35%
佛山沿海馨庭	住宅	20%
天津項目	一級土地開發	100%
武漢賽洛城第六期	住宅	100%

於最後實際可行日期，目標公司為本公司間接全資附屬公司。完成出售後，目標公司將不再為本集團附屬公司，且本集團將不再持有目標公司之任何註冊股本。

## 有關本集團及餘下集團之資料及出售之理由

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

自二零一四年下半年以來，儘管全球市場充滿不確定性因素，中國經濟仍維持一貫活力，惟依然面臨整固之挑戰。中國國內生產總值增速放緩導致經濟前景低迷，並進一步導致近兩年來的房地產價格水平總體下行。中國政府已盡力採取各種寬鬆措施來激活房地產市場，包括向市場釋放更多流動性、放鬆對購房者的限制，以重塑市場信心。儘管如此，由於業內競爭激烈及中國房地產市場動盪，本集團及所有其他房地產開發商均持續面臨具有挑戰性的環境。

考慮到(i)中國房地產市場發展放緩導致中國建設行業正面臨衰退；(ii)建設業務屬資本密集型，其資本回報率有所下降；(iii)出售后，本集團將可放棄目標公司，並可調配資源至具備更好發展前景之其他投資機遇；(iv)於截至二零一五年三月三十一日止兩個年度各年及截至二零一五年九月三十日止六個月，目標公司貢獻之收入（經分部間抵銷後）分別約為369.5百萬港元、20.5百萬港元及29.1百萬港元，分別約佔本集團於有關年度及期間總收入之13.3%、1.0%及9.4%；及(v)本集團之業務策略為繼續利用其於物業發展業務之經驗及專長，力求擴大其物業投資服務及項目管理服務業務，董事認為建設業務屬補充本集團物業發展業務之輔助業務，可由外部供應商承接，因此並非本集團之核心業務，故出售將不會對本集團餘下業務產生重大不利影響。

儘管本集團將不會收取出售項下之任何所得款項，於完成時將豁免債務金額人民幣470,000,000元至人民幣570,000,000元（相等於約552,941,000港元至670,588,000港元），董事會認為能夠通過出售目標公司減少本集團在目標公司層面結欠的債務及豁免沿海地產結欠目標公司的債務來減輕本集團的財務負擔。此外，由於中國之建設項目競爭激烈，建設業務之資本回報率有所下降。本集團認為，於建設業務進一步投資無利可圖，而出售將為本集團提供良好商機將目標集團的資源及管理層的注意力重新分配至本集團項目投資服務及項目管理服務之新業務分部。

## 董事會函件

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

完成後，目標公司將不再為本公司附屬公司，餘下集團將不再從事任何建設業務，而將主要從事物業發展、物業投資、提供物業管理服務、項目管理服務及項目投資服務。

### 財務資料及出售之影響

於二零一五年九月三十日，目標集團之未經審核資產總值及資產淨值分別為約3,028,269,000港元及272,755,000港元。於二零一五年九月三十日，目標公司之資產總值為約3,028,269,000港元，主要由(i)因目標公司向沿海地產提供公司間貸款作為本集團一般營運資金導致應收中間控股公司款項2,115,107,000港元；(ii)因目標公司進行服務須支付款項導致應收同系附屬公司款項396,857,000港元及應收關連方款項412,878,000港元；及(iii)已竣工之待售物業17,877,000港元指停車場發展項目所組成。於二零一五年九月三十日，目標公司之負債總值為約2,755,514,000港元，主要由(i)於目標公司開始建設服務相關工作前之應付同系附屬公司款項1,511,011,000港元（指預收款）；(ii)貿易應付款項636,775,000港元及(iii)附息之銀行及其他借款560,726,000港元所組成。目標集團之經甄選未經審核財務資料載列如下：

	截至二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
收入	48,665	1,305,000	743,426
除稅前(虧損)/溢利	(37,550)	736	14,196
除稅後虧損	(37,792)	(24,026)	(1,092)

## 董事會函件

根據目標集團於二零一五年九月三十日之未經審核資產淨值，估計本公司將自出售錄得收益介乎約人民幣184,590,000元至人民幣259,590,000元（相等於約217,165,000港元至305,400,000港元之間，計算基準如下：

	下限 人民幣千元	上限 人民幣千元
將予豁免之債務金額	470,000	570,000
減：		
將予出售之資產淨值	223,880	223,880
稅項	61,530	86,530
出售之收益	<u>184,590</u>	<u>259,590</u>

出售完成後，對本集團之財務影響預期將為：

- (i) 資產淨值將增加介乎約人民幣184,590,000元至人民幣259,590,000元（相等於約217,165,000港元至305,400,000港元之間）；
- (ii) 本公司權益持有人應佔溢利將增加介乎約人民幣184,590,000元至人民幣259,590,000元（相等於約217,165,000港元至305,400,000港元）之間；
- (iii) 有關目標公司向本集團提供建設服務之已付目標公司按金增加1,511,011,000港元（誠如於二零一五年九月三十日目標集團之財務資料所載，計入應付同系附屬公司款項1,511,011,000港元）及已付按金將被本集團參考目標公司進行之建設服務進度而確認為發展中物業；及
- (iv) 應付目標公司之無息應付結餘增加介乎1,841,376,000港元至1,959,023,000港元之間（誠如於二零一五年九月三十日目標集團之財務資料所載，計入應收中間控股公司款項2,115,107,000港元及應收同系附屬公司款項396,857,000港元減為數人民幣470,000,000元至人民幣570,000,000元（相等於約552,941,000港元至670,588,000港元）之將予豁免金額），有關款項將由本集團通過其內部資源及／或貸款融資償付。結餘將根據目標公司向本集團提供建設服務之資本需求逐次償付，並與目標集團承接之現有項目（預期將於二零二零年竣工）之進度一致。

由於目標公司為本公司若干物業發展項目之主要承包商，本集團之慣例為根據本集團與目標公司訂立之主要承包商合約預付部份建設付款予目標公司。由於天津項目進度延遲，本集團預付之按金由目標公司保留。為更好利用資金及本集團之流動性，本集團將資金以目標集團財務資料所載應收中間控股公司及同系附屬公司款項之形式轉至本集團附屬公司。考慮到目標公司為餘下集團之主要承包商，須將餘下集團預付款項以於完成後驅動天津項目之進展，已付按金1,511,011,000港元將不會被用於抵銷介乎1,841,376,000港元至1,959,023,000港元之應付結餘。反之，應付結餘將根據目標集團承接之現有項目（預期將於二零二零年竣工）之進度償付。

出售所得的任何實際收益或虧損將取決於完成後目標集團資產淨值之賬面值。

完成後，本公司將不再持有目標公司之任何權益，而目標公司將不再為本集團附屬公司。因此，目標公司之溢利及虧損以及資產及負債將不再於本集團綜合財務報表綜合入賬。

### 出售所得款項用途

將予豁免之債務金額將介乎約人民幣470,000,000元至人民幣570,000,000元（相等於約552,941,000港元至670,588,000港元）之間。本集團將不會收取出售項下之任何所得款項。

### 上市規則之含義

由於上市規則第14.07條所載有關出售之其中一項適用百分比率為75%或以上，根據上市規則第14章，出售構成本公司之非常重大出售，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准之規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售。就董事所深知、全悉及確信及經作出一切合理查詢後，概無股東於出售中擁有任何重大權益，或須於批准出售之本公司股東特別大會上放棄投票。

## 股東特別大會

本公司將於二零一六年三月二十九日下午二時正假座香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第52及53頁。

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

批准出售之決議案將於股東特別大會上以股數表決方式進行。

## 推薦建議

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

由於出售完成須待眾多先決條件達成後，方可作實。因此，出售可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 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

承董事會命  
沿海綠色家園有限公司  
主席  
江鳴  
謹啟

二零一六年三月八日



## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一五年九月三十日止六個月及截至二零一五年三月三十一日止兩個年度之財務資料披露於本公司截至二零一五年九月三十日止六個月之中期報告及本公司截至二零一五年三月三十一日止兩個年度之年報內，所有資料均刊載於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.irasia.com/listco/hk/coastal/>。本公司刊載於聯交所網站之中期報告及年報之快速鏈接載列如下。並無就本集團截至二零一五年三月三十一日止兩個年度之經審核財務資料發出保留意見。

本公司截至二零一五年九月三十日止六個月之中期報告：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/1230/LTN20151230329.pdf>

本公司截至二零一五年三月三十一日止兩個年度之年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0730/LTN20150730670.pdf>

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0729/LTN20140729704.pdf>

## 2. 債務

### 借款

於二零一六年一月三十一日（即本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有未償還借款約8,475,067,000港元，當中包括有抵押銀行貸款約4,789,536,000港元、其他有抵押貸款約2,365,533,000港元及其他無抵押貸款約1,319,998,000港元。本集團之銀行信貸及其他貸款透過質押資產（包括銀行存款、土地及樓宇、發展中物業、已竣工待售物業、本集團若干附屬公司之股權）作抵押。

### 或然負債

於二零一六年一月三十一日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供擔保涉及或然負債約2,902,431,000港元。

### 負責聲明

除上文所述或本通函所披露者外，於二零一六年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還之債務證券，或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何定期貸款（有抵押、無抵押、有擔保或無擔保），或屬借貸性質之任

何其他借款或債務，包括銀行透支及承兌負債（一般商業票據除外）或承兌信貸或租購承擔（不論為已抵押或無抵押、有擔保或無擔保）、任何抵押或押記，或其他重大或然負債或擔保。

以外幣列賬之金額已按於二零一六年一月三十一日營業時間結束時當時之匯率兌換成港元。董事並不知悉自二零一六年一月三十一日營業時間結束以來本集團之債項及或然負債有任何重大變動。

### 3. 營運資金

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

### 4. 重大不利變動

董事已確認，彼等並不知悉自二零一五年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日）以來本集團之財務或交易狀況有任何重大不利變動。

### 5. 本集團之財務及營運前景

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團錄得收入約2,166,795,000港元（二零一四年：2,780,503,000港元）及產生虧損524,088,000港元（二零一四年：溢利60,431,000港元）。在本集團從事的各種業務活動中，物業發展為最大分部，約佔截至二零一五年三月三十一日止年度總收入的97.9%（二零一四年：85.4%）。收入減少主要由於將竣工及將交付予買方的物業數量較去年有所減少所致。截至二零一五年三月三十一日止年度的整體虧損僅由於年內中國物業市場物業價格水平下降導致物業發展出現虧損所致。截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團之收入由約541,935,000港元減至309,566,000港元，較上年同期減少約42.9%。期內收入下降與本集團交付之總建築面積由截至二零一四年九月三十日止六個月之57,119平方米降至截至二零一五年九月三十日止六個月之31,660平方米相一致。期內毛利率約為6.6%，低於上年同期的毛利率15.2%。毛利率下降主要由於期內竣工及交付予買家之物業售價較低所致。鑑於本集團所面臨的環境充滿挑戰，董事會決定出售目標集團（其主要從事建築業務）並將該公司的資源及管理層的注意力重新分配至本集團項目投資服務及項目管理服務中。餘下集團將主要從事物業發展、物業投資、提供物業管理服務、項目管理服務及項目投資服務。

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

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

## 6. 餘下集團之管理層討論與分析

餘下集團截至二零一五年三月三十一日止三個年度及截至二零一五年九月三十日止六個月（「報告期間」）之管理層討論與分析載列如下。就本通函而言，有關餘下集團之財務資料摘錄自本公司於報告期間之綜合財務報表。

### A. 營運及財務回顧

#### (i) 截至二零一三年三月三十一日止年度

##### 業務回顧

截至二零一三年三月三十一日止財政年度，餘下集團錄得收入約3,343百萬港元。期內物業銷售收入主要來自銷售瀋陽賽洛城第三期、上海麗水馨庭第二期、東莞麗水佳園第四期、鞍山智慧新城第三期及大連沿海國際中心第一期，該等項目分別佔物業銷售收入總額約25%、18%、12%、8%及7%。收入減少乃主要由於中國物業市場發展不利導致該年度交付及確認較少物業所致。餘下集團僅有總建築面積為304,000平方米的三個發展項目（二零一二年：總建築面積為726,000平方米的10個項目）乃於截至二零一三年三月三十一日止年度新竣工及交付。該年度除稅前溢利為398.5百萬港元，較上年之1,560.4百萬港元減少約74%。除稅前溢利減少1,161.9百萬港元乃主要由於(i)該年度交付及確認物業較少及交付物業取得的售價較低導致毛利減少1,489.9百萬

港元；(ii)蘇州沿海國際中心公平值減少導致投資物業公平值虧損增加256.9百萬港元；及(iii)出售上海豐華(集團)股份有限公司(一家在中國成立的有限公司，其股份在上海證券交易所上市)20.05%之股權，導致出售聯營公司收益增加377.4百萬港元所致。該年度本公司擁有人應佔溢利下降約84%至97.5百萬港元。

### 市場及行業發展以及分部業績

該行業分部及市場狀況及將會影響餘下集團之業績表現、營業額及利潤率之新推出產品及服務並無重大變動。餘下集團之分部業績分析如下：

#### 物業發展

於回顧年度，來自物業發展分類之已確認銷售收入為3,333百萬港元，較上年7,163百萬港元減少約53%，較本集團同期交付之總建築面積減少34%至355,000平方米(二零一二年：536,000平方米)。物業發展分類錄得溢利約576百萬港元，較上年之溢利2,054百萬港元減少約71%。

#### 物業投資

物業租金收入自上年8.6百萬港元減少約70%至2.6百萬港元。該年度物業投資分類錄得虧損256.5百萬港元，而上年則錄得虧損57.5百萬港元，此乃由於該年度投資物業錄得313.1百萬港元之重估虧損，而上年則錄得重估虧損56.3百萬港元。

#### 物業管理

於該年度，餘下集團之物業管理業務錄得溢利約9.0百萬港元，上年溢利則為1.9百萬港元。

#### 毛利率

該年度之毛利率約為26%，較上年33%的毛利率為低。毛利率下降主要由於該年內竣工及交付予買家之物業售價較低所致。

### 財務資源及流動資金

於二零一三年三月三十一日，餘下集團之現金及銀行存款約為2,607百萬港元(二零一二年：2,503百萬港元)。餘下集團之借款淨額(即附息銀行及其他借款減現金及銀行結餘及已質押銀行存款)約為3,191百萬港元(二零一二年：3,844百萬港元)。餘下集

團之銀行借款須於一至五年內償還。餘下集團之流動資產淨值及總資產減流動負債分別約為8,036百萬港元及9,451百萬港元。餘下集團之流動比率為約225%及淨負債資本比率為74%。餘下集團之銀行借款分別按人民幣、港元及美元計值，乃按固定利率或浮動利率基準作出安排。

### 外幣風險

餘下集團之營運所在地主要在中國，因此其大部份收入與支出均以人民幣計值。於截至二零一三年三月三十一日止年度，由於餘下集團所有重大資產（主要為物業發展項目）均位於中國境內，將為餘下集團帶來人民幣收入，人民幣兌港元及美元之匯率整體均處於上升趨勢，因此有利於餘下集團之營運。除若干銀行及其他貸款以美元或港元計值外，餘下集團大部份負債均以人民幣計值。本集團並無使用任何衍生合約對沖其所面臨之貨幣風險。管理層通過監察外匯匯率之變動管理其外匯風險，並將於必要時考慮對沖重大外匯風險。

### 資產抵押

於二零一三年三月三十一日，餘下集團若干銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：(i)若干土地及樓宇、銀行存款、發展中物業及待售物業，賬面總值約為3,387百萬港元；(ii)餘下集團於四間與物業有關之附屬公司之100%股權；(iii)本公司及其若干附屬公司之公司擔保；及(iv)本公司若干全資附屬公司之全部已發行股本之股份抵押。

### 或然負債

於二零一三年三月三十一日，餘下集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供擔保約4,043百萬港元（二零一二年：4,001百萬港元）。餘下集團亦已就聯營公司獲授之銀行信貸向銀行提供為數約223百萬港元（二零一二年：123百萬港元）之擔保，而聯營公司已就此向餘下集團作出反擔保。

### 資本架構

於二零一三年三月三十一日，本公司之股本僅包括普通股。

### 僱員及薪酬政策

餘下集團在中國大陸及香港合共聘用約1,700名僱員。僱員薪酬依據僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業現行慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，餘下集團亦向僱員提供其他福利，包括強制性公積金、醫療保險及房屋津貼。

### (ii) 截至二零一四年三月三十一日止年度

### 業務回顧

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，餘下集團錄得收入約2,398百萬港元。期內物業銷售收入主要來自銷售大連鑾築項目第二期B1區、武漢賽洛城第六期A1區、北京賽洛城第四期A2區、武漢賽洛城第五期AB區，分別佔物業銷售收入總額約28%、26%、13%及7%。該減少乃主要由於中國物業市場發展不利導致該年度交付物業及確認為收入較少所致。餘下集團有總建築面積為245,000平方米的七個發展項目（二零一三年：總建築面積為304,000平方米的三個項目）乃於截至二零一四年三月三十一日止年度新竣工及交付。該年度除稅前溢利為50.7百萬港元，較上年之398.5百萬港元減少約87%。除稅前溢利減少347.8百萬港元乃主要由於該年度交付及確認物業較少及交付物業取得的售價較低導致毛利減少340.5百萬港元所致。該年度本公司擁有人應佔溢利下降約1%至96.8百萬港元。

### 市場及行業發展以及分部業績

該行業分部及市場狀況及將會影響餘下集團之業績表現、營業額及利潤率之新推出產品及服務並無重大變動。餘下集團之分部業績分析如下：

### 物業發展

於回顧年度，來自物業發展分類之已確認銷售收入為2,375百萬港元，較上年3,333百萬港元減少約29%，較餘下集團同期交付之總建築面積減少23%至272,000平方米（二零一三年：355,000平方米）。物業發展分類錄得溢利約160百萬港元，較上年之溢利576百萬港元減少約72%。

### 物業投資

物業租金收入自上年2.6百萬港元減少約21%至2.0百萬港元。該年度物業投資錄得收益1.1百萬港元，上年則虧損256.5百萬港元，此乃主要由於重估虧損313.1百萬港元所致。

### 物業管理

於該年度，餘下集團之物業管理業務錄得溢利約6.4百萬港元，上年溢利則為9.0百萬港元。

### 毛利率

該年度之毛利率約為21%，較上年26%的毛利率為低。毛利率下降主要由於該年內竣工及交付予買家之物業售價較低所致。

### 財務資源及流動資金

於二零一四年三月三十一日，餘下集團之現金及銀行存款約為2,668百萬港元。於二零一四年三月三十一日，餘下集團之借款淨額（即附息銀行及其他借款減現金及銀行結餘及已質押銀行存款）約為4,703百萬港元。餘下集團之銀行借款須於一至五年內償還。餘下集團之流動資產淨值及總資產減流動負債分別約為9,077百萬港元及10,395百萬港元。餘下集團之流動比率為約226%及淨負債資本比率為102%。餘下集團之銀行借款分別按人民幣、港元及美元計值，乃按固定利率或浮動利率基準作出安排。

### 外幣風險

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

### 資產抵押

於二零一四年三月三十一日，餘下集團若干銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：(i)若干土地及樓宇、銀行存款、發展中物業及已竣工待售物業，賬面總值約為2,735百萬港元；(ii)餘下集團於四間與物業有關之附屬公司之100%股權；(iii)本公司及其若干附屬公司之公司擔保；及(iv)本公司若干全資附屬公司之全部已發行股本之股份抵押。

### 或然負債

於二零一四年三月三十一日，餘下集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供擔保約3,546百萬港元（二零一三年：4,043百萬港元）。餘下集團亦已就聯營公司獲授之銀行信貸向銀行提供為數約195百萬港元（二零一三年：223百萬港元）之擔保，而聯營公司已就此向餘下集團作出反擔保。

### 資本架構

於二零一四年三月三十一日，本公司之股本僅包括普通股。

### 僱員及薪酬政策

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

### (iii) 截至二零一五年三月三十一日止年度

### 業務回顧

截至二零一五年三月三十一日止財政年度，餘下集團錄得收入2,149百萬港元，較上年之2,398百萬港元減少約10%。期內物業銷售收入主要來自銷售武漢賽洛城第六期A2區、東莞麗水佳園第六期A區及重慶沿海賽洛城，分別佔物業銷售收入總額約31%、20%及19%。該減少乃主要由於中國物業市場發展不利導致該年度交付物業及確認為收入較少所致。餘下集團僅有總建築面積為192,000平方米的三個發展項目（二零一四年：總建築面積為245,000平方米的七個項目）乃於截至二零一五年三月三十一日止年度新竣工及交付。該年度除稅前虧損為376.4百萬港元，而上年除稅前溢利為50.7



百萬港元。除稅前虧損乃主要由於(i)該年度交付及確認物業較少及交付物業取得的售價較低導致毛利減少278.3百萬港元；及(ii)有關土地使用權未來收購事項按金之預付款、按金及其他應收款確認減值虧損增加174.9百萬港元所致。本公司擁有人該年度應佔虧損為447.6百萬港元，上年本公司擁有人應佔虧損為96.8百萬港元。

### 市場及行業發展以及分部業績

該行業分部及市場狀況及將會影響餘下集團之業績表現、營業額及利潤率之新推出產品及服務並無重大變動。餘下集團之分部業績分析如下：

#### 物業發展

於回顧年度，來自物業發展分類之已確認銷售收入為2,121百萬港元，較上年2,375百萬港元減少約11%，較餘下集團同期交付之總建築面積減少6%至255,000平方米（二零一四年：272,000平方米）。物業發展分類錄得虧損約307百萬港元，較上年之溢利160百萬港元減少約292%。

#### 物業投資

物業租金收入自上年2.0百萬港元增加約60%至3.3百萬港元。該年度物業投資錄得溢利2.2百萬港元，上年則錄得溢利1.1百萬港元。

#### 物業管理

於該年度，餘下集團之物業管理業務錄得溢利約4.2百萬港元，上年溢利則為6.4百萬港元。

#### 毛利率

該年度之毛利率約為11%，較上年21%的毛利率為低。毛利率下降主要由於該年內竣工及交付予買家之物業售價較低所致。

### 財務資源及流動資金

於二零一五年三月三十一日，餘下集團之現金及銀行存款約為2,365百萬港元。於二零一五年三月三十一日，餘下集團之借款淨額（即附息銀行及其他借款減現金及銀行結餘及已質押銀行存款）約為6,445百萬港元。餘下集團之銀行借款須於一至四年

內償還。餘下集團之流動資產淨值及總資產減流動負債分別約為6,718百萬港元及8,588百萬港元。餘下集團之流動比率為約197%及淨負債資本比率為153%。餘下集團之銀行借款分別按人民幣、港元及美元計值，乃按固定利率或浮動利率基準作出安排。

### 外幣風險

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

### 資產抵押

於二零一五年三月三十一日，餘下集團若干銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：(i)若干土地及樓宇、銀行存款、發展中物業及待售物業，賬面總值約為3,348百萬港元；(ii)餘下集團於四間與物業有關之附屬公司之100%股權；(iii)本公司及其若干附屬公司之公司擔保；及(iv)抵押本公司若干全資附屬公司之全部已發行股本。

### 或然負債

於二零一五年三月三十一日，餘下集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供擔保約2,541百萬港元（二零一四年：3,546百萬港元）。餘下集團亦已就聯營公司獲授之銀行信貸向銀行提供為數約158百萬港元（二零一四年：195百萬港元）之擔保，而聯營公司已就此向餘下集團作出反擔保。

### 資本架構

於二零一五年三月三十一日，本公司之股本僅包括普通股。

### 僱員及薪酬政策

餘下集團在中國大陸及香港合共聘用約1,200名僱員。僱員薪酬依據僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業現行慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鉤之分紅外，餘下集團亦向僱員提供其他福利，包括強制性公積金、醫療保險、房屋津貼及購股權等。

**(iv) 截至二零一五年九月三十日止六個月****業務回顧**

截至二零一五年九月三十日止六個月，餘下集團錄得收入279.8百萬港元，較去年同期之528.0百萬港元減少約47%。期內物業銷售收入主要來自銷售東莞麗水佳園第六期、大連鑾築項目第二期B2區、大連沿海國際中心第一期及東莞麗水佳園第五期A區，分別佔物業銷售收入總額約51%、20%、9%及8%。該減少乃主要由於中國物業市場發展不利導致該期間交付物業及確認為收入較少所致。餘下集團並無發展項目（截至二零一四年九月三十日止六個月：總建築面積為86,000平方米的一個項目）乃於截至二零一五年九月三十日止六個月新竣工及交付，因此於本期間確認之收入僅為銷售於過往年度竣工項目之餘下單位所致。該期間除稅前虧損為180.4百萬港元，而去年同期為177.1百萬港元。除稅前虧損減少3.3百萬港元乃主要由於(i)該年度交付及確認物業較少及交付物業取得的售價較低導致毛利減少75.5百萬港元；(ii)為應對餘下集團業務放緩作出之成本縮減導致行政開支減少65.9百萬港元所致。本公司擁有人該期間應佔虧損為153.9百萬港元，去年同期為221.4百萬港元。

**市場及行業發展以及分部業績**

該行業分部及市場狀況及將會影響餘下集團之業績表現、營業額及利潤率之新推出產品及服務並無重大變動。餘下集團之分部業績分析如下：

**物業發展**

於回顧期間，來自物業發展分類之已確認銷售收入為272.9百萬港元，較去年同期518.1百萬港元減少約47%，較餘下集團同期交付之總建築面積減少45%至31,660平方米（二零一四年：57,119平方米）。物業發展分類錄得虧損約90.9百萬港元，較去年同期之虧損107.5百萬港元減少約15%。

**物業投資**

物業租金收入自去年同期1.2百萬港元減少約24%至0.9百萬港元。該期間物業投資錄得收益0.6百萬港元，去年同期則錄得收益0.9百萬港元。

### 物業管理

於該期間，餘下集團之物業管理業務錄得溢利約2.8百萬港元，去年同期溢利則為2.0百萬港元。

### 毛利率

該期間之毛利率約為6%，較去年同期17%的毛利率為低。毛利率下降主要由於中國物業市場於過往兩年內物業價格水平整體下跌導致該期內竣工及交付予買家之物業售價較低所致。

### 財務資源及流動資金

於二零一五年九月三十日，餘下集團之現金及銀行存款約為1,555百萬港元。於二零一五年九月三十日，餘下集團之借款淨額（即附息銀行及其他借款減現金及銀行結餘及已質押銀行存款）約為6,775百萬港元（二零一五年三月三十一日：6,439百萬港元）。餘下集團之銀行借款須於一至四年內償還。餘下集團之流動資產淨值及總資產減流動負債分別約為6,943百萬港元及8,768百萬港元。餘下集團之流動比率為約197%及淨負債資本比率為172%。餘下集團之銀行借款分別按人民幣、港元及美元計值，乃按固定利率或浮動利率基準作出安排。

### 外幣風險

餘下集團之營運所在地主要在中國，因此其大部份收入與支出均以人民幣計值。人民幣兌港元及美元之匯率於過往年度相對穩定。且由於餘下集團所有重大資產（主要為物業發展項目）均位於中國境內，將為餘下集團帶來人民幣收入。除若干銀行及其他貸款以美元或港元計值外，餘下集團大部份負債均以人民幣計值。本集團並無使用任何衍生合約對沖其所面臨之貨幣風險。管理層通過監察外匯匯率之變動管理其外匯風險，並將於必要時考慮對沖重大外匯風險。

### 資產抵押

於二零一五年九月三十日，餘下集團若干銀行及其他貸款乃以下列資產作抵押：  
(i)若干土地及樓宇、銀行存款及發展中物業，賬面總值約為2,948百萬港元；(ii)餘下集團於四間與物業有關之附屬公司之100%股權；及(iii)本公司及其若干附屬公司之公司擔保。

### 或然負債

於二零一五年九月三十日，餘下集團就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供擔保約2,902百萬港元（二零一五年三月三十一日：2,541百萬港元）。餘下集團亦已就聯營公司獲授之銀行信貸向銀行提供為數零（二零一五年三月三十一日：158百萬港元）之擔保，而聯營公司已就此向餘下集團作出反擔保。

### 資本架構

於二零一五年九月三十日，本公司之股本僅包括普通股。

### 僱員及薪酬政策

餘下集團在中國大陸及香港合共聘用約1,000名僱員。僱員薪酬依據僱員之工作表現、技能及經驗，以及行業現行慣例釐定。除基本工資及與業績表現掛鈎之分紅外，餘下集團亦向僱員提供其他福利，包括強制性公積金、醫療保險、房屋津貼及購股權。

#### B. 重大投資或資本資產之未來計劃

於最後實際可行日期，餘下集團並無有關重大投資或資本資產之計劃。

#### C. 附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於報告期間附屬公司及聯營公司之重大收購及出售詳情如下：

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

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0728/LTN20140728910.pdf>

2. 二零一四年六月十八日，本公司全資附屬公司深圳沿海國投置業有限公司就出售長沙新泓信房地產開發有限公司40%之註冊及已繳足股本與買方訂

立買賣協議，總代價為人民幣59,200,000元（相當於約74,000,000港元），以現金償付。於出售前，長沙新泓信房地產開發有限公司乃本公司持有40%之合營企業，主要從事物業發展。出售所得款項用於本集團之一般營運資金。本公司日期為二零一四年七月十八日之公佈之快速鏈接如下：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0718/LTN20140718688.pdf>

3. 二零一二年十月十六日，本公司全資附屬公司深圳沿海國投置業有限公司與深業控股（深圳）有限公司（本公司主要股東之全資附屬公司）訂立買賣協議，以收購惠州深業南方地產有限公司30%之股權及股東貸款本金額人民幣194,830,900元（相當於約237,599,000港元），代價為人民幣214,780,300元（相當於約261,927,000港元），透過抵銷與蘇州高通信息諮詢有限公司及沿海地產投資（中國）有限公司所訂立出售協議之部分代價而結清。

上述出售於同日訂立，據此，蘇州高通信息諮詢有限公司及沿海地產投資（中國）有限公司同意出售蘇州新發展投資有限公司之100%股權，及深業置地有限公司（本公司主要股東之全資附屬公司）同意支付股東貸款，代價為人民幣550,000,000元（相當於約670,732,000港元），透過抵銷上述收購之代價部分償付，餘下金額由買方支付。

有關收購，惠州深業南方地產有限公司主要從事物業發展。有關出售，蘇州新發展投資有限公司主要從事物業發展、物業投資、酒店經營、物業管理、物業租賃及承辦會議。

本公司日期為二零一二年十月四日之公佈及日期為二零一二年十一月二日之通函之快速鏈接如下：

公佈：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/1004/LTN20121004311.pdf>

通函：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/1102/LTN20121102041.pdf>

4. 二零一二年八月二十日，本公司全資附屬公司沿海地產投資（中國）有限公司就出售上海豐華（集團）股份有限公司37,700,000股股份與買方訂立買賣協議，總代價為人民幣452,400,000元（相當於約551,707,000港元），以現金償付。出售所得款項用於本集團之一般營運資金。本公司日期為二零一二年八月二十日之公佈之快速鏈接如下：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0821/LTN20120821010.pdf>

下文載列目標集團於二零一五年九月三十日、二零一五年、二零一四年及二零一三年三月三十一日之未經審核財務狀況表，以及目標集團截至二零一五年九月三十日止六個月及截至二零一五年三月三十一日止三個年度之未經審核損益及其他全面收入表、未經審核權益變動表和未經審核現金流量表及說明附註（「財務資料」）。

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

目標集團之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行已獲委聘，以根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱本通函第31頁至36頁所載之目標集團財務資料。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行的審核為小，故無法保證申報會計師可獲得於審核中可能發現的所有重大事項。因此，申報會計師不發表審核意見。

根據審閱結果，申報會計師並無注意到有任何事項，使彼等相信目標集團於相關年度之財務資料於所有重大方面未按照下文財務資料附註2所載編製基準編製。



## 未經審核綜合損益及其他全面收入表

	截至九月三十日				
	截至三月三十一日止年度			止六個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	542,482	743,426	1,305,000	539,948	48,665
銷售成本	<u>(496,979)</u>	<u>(703,286)</u>	<u>(1,252,723)</u>	<u>(563,616)</u>	<u>(44,427)</u>
	45,503	40,140	52,277	(23,668)	4,238
其他收入及收益	318	4,739	1,330	135	90
行政費用	<u>(24,077)</u>	<u>(26,758)</u>	<u>(41,879)</u>	<u>(27,325)</u>	<u>(7,021)</u>
財務成本	<u>(6,148)</u>	<u>(3,925)</u>	<u>(10,992)</u>	<u>(5,620)</u>	<u>(34,857)</u>
除稅前溢利(虧損)	15,596	14,196	736	(56,478)	(37,550)
所得稅開支	<u>(10,585)</u>	<u>(15,288)</u>	<u>(24,762)</u>	<u>(9,662)</u>	<u>(242)</u>
年/期內溢利(虧損)	<u>5,011</u>	<u>(1,092)</u>	<u>(24,026)</u>	<u>(66,140)</u>	<u>(37,792)</u>
其他全面收入(開支)					
後續不會被重新分類為 損益的項目					
換算呈列貨幣產生 匯兌差額	<u>724</u>	<u>3,965</u>	<u>375</u>	<u>107</u>	<u>(11,356)</u>
年/期內全面收入(開支) 總額	<u>5,735</u>	<u>2,873</u>	<u>(23,651)</u>	<u>(66,033)</u>	<u>(49,148)</u>

## 未經審核綜合財務狀況表

	於三月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年 九月三十日
附註	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	1,410	1,218	1,285	1,133
<b>流動資產</b>				
已竣工之待售物業	19,169	19,520	19,032	17,877
預付款、按金及其他應收款項	118,288	25,322	29,352	38,542
應收客戶合約工程款	55,283	187,612	148,759	28,779
應收同系附屬公司款項	3	–	239,006	396,857
應收中間控股公司款項	3	36,389	1,732,740	2,115,107
應收關連方款項	4	147,494	340,277	412,878
應收稅項	–	–	–	352
現金及銀行結餘	17,520	25,830	30,263	16,744
總流動資產	394,143	773,193	2,539,429	3,027,136
<b>流動負債</b>				
貿易應付賬款	95,691	183,828	694,463	636,775
其他應付款及應計負債	17,557	20,001	16,135	47,002
應付同系附屬公司款項	3	60,370	1,487,020	1,511,011
應付稅項	5,349	2,555	21,193	–
附息之銀行及其他借款	–	63,048	–	365,492
總流動負債	178,967	428,857	2,218,811	2,560,280
淨流動資產	215,176	344,336	320,618	466,856
總資產減流動負債	216,586	345,554	321,903	467,989
<b>資本及儲備</b>				
股本	113,104	239,199	239,199	239,199
儲備	103,482	106,355	82,704	33,556
權益總額	216,586	345,554	321,903	272,755
<b>非流動負債</b>				
附息之銀行及其他借款	–	–	–	195,234
總權益及流動負債	216,586	345,554	321,903	467,989

## 未經審核綜合權益變動表

	股本 千港元	匯率 波動儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於二零一二年四月一日	51,316	14,381	83,366	149,063
股份發行	61,788	–	–	61,788
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	–	724	–	724
年內其他全面收入	61,788	724	–	62,512
年內溢利	–	–	5,011	5,011
年內全面收入總額	61,788	724	5,011	67,523
於二零一三年三月三十一日	113,104	15,105	88,377	216,586
股份發行	126,095	–	–	126,095
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	–	3,965	–	3,965
年內其他全面收入	126,095	3,965	–	130,060
年內溢利	–	–	(1,092)	(1,092)
年內全面收入總額	126,095	3,965	(1,092)	128,968
於二零一四年三月三十一日	239,199	19,070	87,285	345,554
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	–	375	–	375
年內其他全面收入	–	375	–	375
年內虧損	–	–	(24,026)	(24,026)
年內全面收入(開支)總額	–	375	(24,026)	(23,651)
於二零一五年三月三十一日	239,199	19,445	63,259	321,903
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	–	(11,356)	–	(11,356)
期內其他全面開支	–	(11,356)	–	(11,356)
期內虧損	–	–	(37,792)	(37,792)
期內全面開支總額	–	(11,356)	(37,792)	(49,148)
於二零一五年九月三十日	239,199	8,089	25,467	272,755
於二零一四年三月三十一日	239,199	19,070	87,285	345,554
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	–	107	–	107
期內其他全面收入	–	107	–	107
期內虧損	–	–	(66,140)	(66,140)
期內全面收入(開支)總額	–	107	(66,140)	(66,033)
於二零一四年九月三十日	239,199	19,177	21,145	279,521

## 未經審核綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
<b>經營活動</b>					
除稅前溢利(虧損)	15,596	14,196	736	(56,478)	(37,550)
調整項目：					
財務成本	6,148	3,925	10,992	5,620	34,857
利息收入	(271)	(384)	(1,277)	(78)	(26)
折舊	1,364	676	743	430	203
出售物業、廠房及設備之虧損	5	25	471	17	125
營運資金變動前之經營業務現金流量	22,842	18,438	11,665	(50,489)	(2,391)
已竣工之待售物業之減少	-	-	511	170	521
預付款、按金及其他應收款之減少(增加)	269,760	2,232	(3,995)	(322,447)	(10,467)
應收客戶合約工程款之減少(增加)	18,226	(131,242)	39,041	187,752	118,036
應付同系附屬公司款項之增加	-	-	1,485,499	1,498,484	76,675
應收同系附屬公司款項之增加	-	-	(239,250)	-	(170,504)
應收關連方款項增加	(132,133)	(102,250)	(87,377)	(32,600)	(86,481)
應付賬款之增加(減少)	9,071	86,334	509,890	74,025	(34,957)
其他應付款及應計負債增加(減少)	10,495	2,121	(3,885)	216,644	(374)
經營產生(所使用)現金	198,261	(124,367)	1,712,099	1,571,539	(109,942)
已收利息	271	384	1,277	78	26
已付中國企業所得稅	(13,454)	(18,177)	(6,146)	(7,176)	(21,633)
<b>經營活動產生(所使用)現金淨額</b>	<b>185,078</b>	<b>(142,160)</b>	<b>1,707,230</b>	<b>1,564,441</b>	<b>(131,549)</b>
<b>投資活動</b>					
購買物業、廠房及設備	(170)	(509)	(1,279)	(864)	(176)
預付款、按金及其他應收款之 (增加)減少	(92,846)	92,847	-	-	-
向中間控股公司提供墊款	(36,320)	(225,221)	(1,468,515)	(1,477,839)	(453,388)
來自同系附屬公司之還款	44,846	-	-	-	-
<b>投資活動所使用現金淨額</b>	<b>(84,490)</b>	<b>(132,883)</b>	<b>(1,469,794)</b>	<b>(1,478,703)</b>	<b>(453,564)</b>
<b>融資活動</b>					
新增銀行及其他借款	148,594	127,321	280,271	280,140	575,967
來自同系附屬公司之還款 (向同系附屬公司提供墊款)	60,255	97,894	(159,455)	(159,544)	-
償還中間控股公司款項	(210,205)	-	-	-	-
償還銀行及其他借款	(148,594)	(64,309)	(343,407)	(138,931)	-
發行股份所得款項	61,788	126,095	-	-	-
已付利息	(6,148)	(3,925)	(10,992)	(5,620)	(2,214)

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
融資業務(所使用)產生現金淨額	(94,310)	283,076	(233,583)	(23,955)	573,753
現金及現金等值增加(減少)淨額	6,277	8,033	3,853	61,783	(11,360)
年/期初之現金及現金等值	11,150	17,520	25,830	25,830	30,263
匯率變動影響	93	277	580	57	(2,159)
年/期末之現金及現金等值	<u>17,520</u>	<u>25,830</u>	<u>30,263</u>	<u>87,670</u>	<u>16,744</u>

## 未經審核綜合財務資料附註

### 1. 一般資料

於二零一六年一月十一日，經典建設有限公司之直接控股公司（「出售公司」）及其附屬公司（統稱為「出售集團」）、沿海綠色家園有限公司（「本公司」）之附屬公司上海沿商投資管理有限公司及擁有出售公司10%股權之合法擁有人楊炯軒女士（統稱為「賣方」）已與福建省惠五建設工程有限公司（「買方」）訂立協議，據此，賣方有條件同意以零現金代價將出售公司之100%股權出售予買方（「出售」）及本公司之全資附屬公司結欠出售公司之為數介乎人民幣470,000,000元至人民幣570,000,000元（相等於552,941,000港元至670,588,000港元）之債務（計入出售公司之應收中間控股公司款項，「債務」）將被豁免。將予豁免的債務準確金額基於發現及盡職審查，於完成後之稍後階段方會確認。並無編製財務資料以反映將予豁免之債務之影響。

出售完成須待下列各項達成後方會作實：(i)買方信納出售集團之盡職審查結果；及(ii)本公司股東於本公司股東大會上通過批准出售及其下擬進行之交易之普通決議案。

### 2. 未經審核綜合財務資料之編製基準

出售集團於截至二零一五年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零一五年九月三十日止六個月的財務資料（「財務資料」）已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製，並僅供載入本公司就出售刊發之通函內。

財務資料不足以構成香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表的呈報」所界定的完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的簡明財務報表。

財務資料中載列的金額已確認並根據本公司及其附屬公司於編製截至二零一五年三月三十一日止三個年度各年的綜合財務報表所採納的相關會計政策計量並符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則。

### 3. 應收（付）中間控股公司／同系附屬公司款項

貿易性質之應收同系附屬公司款項及非貿易性質之應收中間控股公司款項為無抵押、免息及於要求時償還。該等款項預期將於相關報告期末起計12個月內收回，因此該等款項為即期性質。

應付同系附屬公司款項為無抵押、免息及於要求時償還。於二零一三年及二零一四年三月三十一日，該等款項為非貿易性質，而於二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日，該等款項指將向同系附屬公司提供之建設服務預收之按金。

### 4. 應收關連方款項

關連方指本公司附屬公司之聯營公司，出售公司之股東於其中擁有實益權益。

該等款項為貿易性質、無抵押、免息及於要求時償還。該等款項預期將於相關報告期末起計12個月內償還，因此該等款項為即期性質。

## 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發表之核證報告

致沿海綠色家園有限公司列位董事

吾等已完成核證工作以對沿海綠色家園有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製有關 貴公司及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）之備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括載於 貴公司於二零一六年三月八日刊發之通函（「通函」）第40頁至46頁的二零一五年九月三十日之未經審核備考財務狀況表、截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核備考損益及其他全面收入表、截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核備考現金流量表及相關附註。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於通函第45頁至46頁。

董事編製未經審核備考財務資料以說明出售經典建設有限公司及其附屬公司之100%股權（10%由一名個人代表 貴集團持有）（「出售」）對 貴集團於二零一五年九月三十日的綜合財務狀況及其截至二零一五年九月三十日止六個月之財務表現及現金流量的影響，猶如出售已分別於二零一五年九月三十日及二零一五年四月一日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團綜合財務狀況、財務表現及現金流量的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一五年九月三十日（審核報告刊載日期）止六個月的簡明綜合財務報表。

### 董事對未經審核備考財務資料的責任

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

### 吾等的獨立性及質量控制

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

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

### 申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而在先前發出的任何報告，除於報告發出當日對該等報告的收件人所負的責任外，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有關工作」。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

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

將未經審核備考財務資料載入投資通函，僅旨在說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事項已發生或交易已於選定以作說明的較早日期發生。因此，吾等並不保證於二零一五年九月三十日或二零一五年四月一日的有關事項或交易的實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作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撰，涉及執行程序評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用適用標準是否提供合理基準以呈列有關事項或交易直接造成的重大影響，以及獲得足夠合理憑證確認下列事項：

有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及



未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

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

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

### 意見

吾等認為：

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一六年三月八日

## 緒言

### 編製餘下集團未經審核備考財務資料之基準

以下為沿海綠色家園有限公司及其附屬公司（「本集團」）（不包括經典建設有限公司及其附屬公司，統稱為「出售集團」）（連同本集團以下稱為「餘下集團」）未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表（「未經審核備考財務資料」），猶如出售出售集團100%股權（10%由一名個人代表本集團持有）（「出售」）已於二零一五年九月三十日（就未經審核備考綜合財務狀況表而言）及二零一五年四月一日（就未經審核備考綜合損益及其他全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表而言）完成。

餘下集團未經審核備考財務資料應與本集團截至二零一五年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一五年中期報告」）中披露的本集團截至二零一五年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表以及通函其他部份載列的其他財務資料一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表乃分別根據本集團截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合損益及其他全面收入表及未經審核簡明綜合現金流量表（於作出下文所載備考調整後摘錄自二零一五年中期報告）編製。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一五年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自本公司二零一五年中期報告）編製，並已作出下文所載之備考調整。

本集團未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4章第29段編製以說明有關出售的可能結果。其僅供說明用途而編製，且由於其假設性質使然，其未必能反映出售完成後本集團於二零一五年九月三十日或任何未來日期之財務狀況，或出售完成後本集團截至二零一五年九月三十日止期間或任何未來期間之財務表現及現金流量。

未經審核備考綜合財務狀況表  
於二零一五年九月三十日

	本集團於 二零一五年 九月三十日 (未經審核)		備考調整		餘下集團於 二零一五年 九月三十日	
	千港元 附註(a)	千港元 附註(b)	千港元 附註(c)	千港元 附註(g)	千港元 附註(i)	千港元
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	233,850	(1,133)				232,717
投資物業	222,573					222,573
預付租賃土地款	50,309					50,309
於合資企業之權益	409,718					409,718
於聯營公司之權益	736,599					736,599
可供出售投資	172,548					172,548
<b>總非流動資產</b>	<b>1,825,597</b>					<b>1,824,464</b>
<b>流動資產</b>						
開發中物業	7,936,388					7,936,388
已竣工之待售物業	1,275,002	(17,877)				1,257,125
應收賬款	18,218					18,218
預付款、按金及其他應收款	3,068,099	(38,542)	(28,779)		1,511,011	4,511,789
應收客戶合約工程款	–	(28,779)	28,799			–
應收同系附屬公司款項	–	(396,857)			396,857	–
應收中間控股公司款項	–	(2,115,107)			2,115,107	–
應收關連方款項	–	(412,878)	412,878			–
應收聯營公司及 合資企業款項	1,572,238		(412,878)			1,159,360
預付稅項	129,685	(352)				129,333
附抵押銀行存款	1,139,562					1,139,562
現金及銀行結餘	432,653	(16,744)		(1,500)		414,409
<b>總流動資產</b>	<b>15,571,845</b>					<b>16,566,184</b>
<b>流動負債</b>						
應付賬款及應付票據	790,275	(636,775)				153,500
已收物業預售按金	1,511,490					1,511,490
其他應付款及應計負債	1,125,441	(47,002)			396,857 2,115,107 (611,765)	2,978,638
應付同系附屬公司款項	–	(1,511,011)			1,511,011	–
應付本公司主要股東款項	3,366					3,366
應付稅項	732,777			94,441		827,218
附息之銀行及其他借款	4,087,704	(365,492)				3,722,212
<b>總流動負債</b>	<b>8,251,053</b>					<b>9,196,424</b>
<b>淨流動資產</b>	<b>7,320,792</b>					<b>7,369,760</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>9,146,389</b>					<b>9,194,224</b>

	本集團於 二零一五年 九月三十日 (未經審核)		備考調整		餘下集團於 二零一五年 九月三十日
	千港元 附註(a)	千港元 附註(b)	千港元 附註(c)	千港元 附註(g)	千港元 附註(i)
<b>股本及儲備</b>					
股本	418,587				418,587
儲備	<u>3,698,454</u>			243,069	<u>3,941,523</u>
本公司擁有人應佔權益	4,117,041				4,360,110
非控股權益	<u>3,146</u>				<u>3,146</u>
權益總額	<u>4,120,187</u>				<u>4,363,256</u>
<b>非流動負債</b>					
附息之銀行及其他借款	4,803,121	(195,234)			4,607,887
遞延稅項負債	<u>223,081</u>				<u>223,081</u>
總非流動負債	<u>5,026,202</u>				<u>4,830,968</u>
	<u>9,146,389</u>				<u>9,194,224</u>

未經審核備考綜合損益及其他全面收入表  
截至二零一五年九月三十日止六個月

	本集團 於截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核)		備考調整		餘下集團 於截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 千港元	
	千港元 附註(a)	千港元 附註(d)	千港元 附註(e)	千港元 附註(h)	千港元 附註(j)	千港元
<b>持續經營業務</b>						
收入	309,566	(48,665)				260,901
銷售成本	(289,150)	44,427				(244,723)
毛利	20,416					16,178
其他收入及收益	4,961	(90)				4,871
市場推廣及銷售開支	(22,970)					(22,970)
行政費用	(103,521)	7,021				(96,500)
其他費用	(7,124)					(7,124)
財務成本	(98,567)	34,857				(63,710)
應佔聯營公司之溢利	3,935					3,935
應佔合資企業之虧損	(14,710)					(14,710)
除稅前虧損	(217,580)					(180,030)
稅項	25,977	242				26,219
期內(虧損)溢利	(191,603)					(153,811)
<b>已終止經營業務</b>						
來自已終止經營業務期內 (虧損)溢利	–	(37,792)	37,792	193,921		193,921
期內(虧損)溢利	(191,603)					40,110
其他全面開支 後續不會被重新分類為 損益的項目 換算呈列貨幣所產生 匯兌差額	(124,776)	11,356			(1,253)	(114,673)
期內全面開支總額	(316,379)					(74,563)
期內(虧損)溢利歸屬於：						
來自持續經營業務						
本公司擁有人	(191,363)	37,792				(153,571)
非控股權益	(240)					(240)
來自已終止經營業務						
本公司擁有人	–	(37,792)	37,792	193,921		193,921
	(191,603)					40,110
全面(開支)收入總額歸屬於：						
本公司擁有人	(314,744)	49,148		193,921	(1,253)	(72,928)
非控股權益	(1,635)					(1,635)
	(316,379)					(74,563)

未經審核備考綜合現金流量表  
截至二零一五年九月三十日止六個月

	本集團	備考調整		餘下集團
	於截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 附註(a)	千港元 附註(e)	千港元 附註(f)	於截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 千港元
經營活動所使用之現金淨額				
發展中物業之增加	(235,194)			(235,194)
已竣工之待售物業之減少	295,620	(521)		295,099
預付款、按金及其他應收款之增加	(467,133)	10,467	(118,036)	(651,377)
			(76,675)	
應收客戶合約工程款之減少	–	(118,036)	118,036	–
應收同系附屬公司款項之增加	–	170,504	(170,504)	–
應付同系附屬公司款項之增加	–	(76,675)	76,675	–
已收物業預售按金之增加	560,452			560,452
應付賬款之減少	(628,734)	34,957		(593,777)
其他應付款及應計負債之減少	(319,598)	374		(319,224)
已付稅項	(75,559)	21,633		(53,926)
其他經營現金流量	(50,827)	88,846		38,019
	<u>(920,973)</u>			<u>(959,928)</u>
投資活動產生之現金淨額				
購置物業、廠房及設備	(11,543)	176		(11,367)
收購合資企業權益／對合資企業注資	(10,510)			(10,510)
來自合資企業及聯營公司之還款	48,301			48,301
向中間控股公司提供墊款	–	453,388	(453,388)	–
附抵押銀行存款之減少	324,133			324,133
受限制銀行存款之減少	412,116			412,116
其他投資現金流量	(264)			(264)
	<u>762,233</u>			<u>762,409</u>
融資活動產生之現金淨額				
新增銀行及其他借款	3,502,678	(575,967)	623,892	3,550,603
償還銀行及其他借款	(3,137,888)			(3,137,888)
已付利息	(339,982)	2,214		(337,768)
其他融資現金流量	(582)			(582)
	<u>24,226</u>			<u>74,365</u>
現金及現金等值減少淨額	(134,514)			(123,154)
期初之現金及現金等值	322,704	(30,263)		292,441
匯率變動影響	47,349	2,159		49,508
期末之現金及現金等值	<u>235,539</u>			<u>218,795</u>

附註：

- (a) 本集團於二零一五年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表、截至二零一五年九月三十日止六個月期間之未經審核簡明綜合損益及其他全面收入表及未經審核簡明綜合現金流量表乃摘錄自二零一五年中期報告。
- (b) 有關調整反映停止綜合出售集團於二零一五年九月三十日之資產及負債，猶如出售已於二零一五年九月三十日完成。出售集團之財務資料摘錄自載於本通函附錄二其截至二零一五年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料（「未經審核綜合財務資料」）。
- (c) 為符合本集團截至二零一五年九月三十日止六個月未經審核簡明綜合財務報表所採納之呈列及分類，已作出以下重新分類調整：(i)將應收出售集團關連方款項412,878,000港元重新分類至應收聯營公司及合資企業款項；及(ii)將應收出售集團客戶合約工程款28,779,000港元重新分類至預付款、按金及其他應收款。
- (d) 由於出售集團之營運為本集團之一項經營分類，本公司董事認為出售集團之出售乃為一項已終止經營業務。是項調整反映出將出售集團截至二零一五年九月三十日止六個月財務業績單獨重新分類為一項已終止經營業務。出售集團之財務資料摘錄自本通函附錄二所載之未經審核綜合財務資料。
- (e) 有關調整反映停止綜合(i)出售集團於截至二零一五年九月三十日止六個月之財務表現，呈報為已終止經營業務；及(ii)出售集團於截至二零一五年九月三十日止六個月之現金流量，猶如出售已於二零一五年四月一日完成。出售集團之現金流量資料摘錄自本通函附錄二所載未經審核綜合財務資料。

其他經營現金流量88,846,000港元主要指與應收關連方款項86,481,000港元有關之現金流量。

- (f) 為符合本集團截至二零一五年九月三十日止六個月未經審核簡明綜合現金流量表所採納之呈列及分類，已將與應收客戶合約工程款118,036,000港元有關之現金流量重新分類至與預付款、按金及其他應收款有關之現金流量。

與應收同系附屬公司款項170,504,000港元及向中間控股公司提供墊款453,388,000港元有關之現金流量已重新分類至與新增銀行及其他借款有關之現金流量。

此外，與應付同系附屬公司款項76,675,000港元有關之現金流量已重新分類至與預付款、按金及其他應收款有關之現金流量。

- (g) 有關調整反映有關本集團已終止業務之出售之備考收益，假設出售已於二零一五年九月三十日進行。

	千港元
出售集團之淨資產賬面值（摘錄自本通函附錄二所載未經審核綜合財務資料）	272,755
將豁免之餘下集團欠付的債務面值*	(611,765)
	<hr/>
於二零一五年九月三十日將予出售之淨負債賬面值總額	(339,010)
	<hr/>
代價*	—
	<hr/>
交易成本 — 專業費用**	1,500
	<hr/>
有關出售之稅項***	94,441
於二零一五年九月三十日出售收益	243,069
	<hr/> <hr/>

\* 豁免餘下集團應付出售集團債務人民幣470,000,000元至人民幣570,000,000元（相等於552,941,000港元#至670,588,000港元#）（「範圍」），將作為出售協議條款之一部份被豁免。

就編製本備考財務資料目的而言，人民幣520,000,000元（相等於611,765,000港元#，為有關範圍之中位數）被視為獲豁免債務。將予豁免的債務準確金額基於發現及盡職審查，於完成後之稍後階段方會確認。

\*\* 本集團估計與出售直接相關之專業費用為1,500,000港元。

\*\*\* 有關出售集團收益之稅項乃按中華人民共和國企業所得稅率25%徵收。

# 根據於二零一五年九月三十日之即期匯率計算

(h) 有關調整反映有關本集團已終止經營業務之出售備考收益，假設出售已於二零一五年四月一日進行。

	千港元
出售集團之淨資產賬面值（摘錄自本通函附錄二所載未經審核綜合財務資料）	321,903
將豁免之餘下集團欠付的債務賬面值（見附註g）	(611,765)
於二零一五年四月一日將予出售之淨負債賬面值總額	(289,862)
代價（見附註g）	-
交易成本－專業費用	1,500
有關出售之稅項（見附註g）	94,441
於二零一五年四月一日之出售收益	193,921

本集團估計與出售直接相關的專業費用為1,500,000港元。

預期本備考調整不會對餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表或未經審核備考綜合現金流量表構成持續影響。

(i) 於二零一五年九月三十日，餘下集團之應付出售集團款項結餘，相當於應收同系附屬公司款項396,857,000港元、應收中間控股公司款項2,115,107,000港元（誠如本通函附錄二所載未經審核綜合財務資料所披露）抵銷豁免債務611,765,000港元之綜合影響。由於出售，該結餘不再對銷。有關調整反映了確認之前於綜合入賬時全數對銷之應付出售集團款項。

於二零一五年九月三十日，餘下集團已向出售集團作出按金1,511,011,000港元，該款項呈報為應付同系附屬公司款項（誠如本通函附錄二所載未經審核綜合財務資料所披露）。由於出售，有關結餘不再對銷。有關調整反映了確認之前於綜合入賬時全數對銷之已付按金。

(j) 調整反映根據香港會計準則第21號「匯率變動之影響」之規定將備考調整相關之附註(h)載列之出售收益由人民幣（出售集團之功能貨幣）換算為港元（本集團之呈列貨幣）產生匯兌差額1,253,000港元。

(k) 並無作出調整以反映本集團及出售集團於二零一五年九月三十日後的任何經營業績或訂立的其他交易。



## 1. 責任聲明

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

## 2. 權益披露

### 董事於本公司及其相聯法團之證券中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須予知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文，彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入上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)	27,000,000(L)	1,531,261,978(L)	37.23%
王紅梅女士	(a)	28,344,000(L)	1,531,261,978(L)	37.26%
蔡少斌先生		76,701,000(L)	–	1.83%
陳嘯天先生		2,000,000(L)	–	0.05%
黃繼昌先生		2,000,000(L)	–	0.05%
楊建剛先生		2,000,000(L)	–	0.05%

L: 好倉

附註：

- (a) 1,531,261,978股股份由Coastal International Holdings Limited (「CIH」) 實益擁有，當中所有附投票權之已發行股本由下列人士持有：江鳴先生持有37.58%、陶林先生持有5.38%、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	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	3,758(L)	2,142(L)	佔CIH的59%
陶林先生	538(L)	–	佔CIH的5.38%
王紅梅女士	–	538(L)	佔CIH的5.38%

L: 好倉

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文，彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入上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成員公司訂立或擬訂立不可由本集團於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）之服務合約。

#### 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大之合約或安排中擁有重大權益。於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，自二零一五年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期）以來，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) 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（相等於74,000,000港元）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；
- (ii) 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（相等於118,750,000港元）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；
- (iii) 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（相等於約250,000,000港元）之委託貸款訂立之貸款協議；

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

## 7. 專家及同意

以下為提供本通函所載意見或建議的專家或專業顧問的資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

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

於最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行並無於自二零一五年三月三十一日(即本集團最近期經審核財務報表的編製日期)以來餘下集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 訴訟

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

## 9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

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

## 10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起至股東特別大會日期（包括當日）期間營業日之一般辦公時間內，於香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 出售協議；
- (c) 關於目標集團之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 關於餘下集團未經審核備考財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意函件；
- (f) 本公司分別截至二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止年度之年報以及截至二零一五年九月三十日止六個月之本公司中期報告；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約；
- (h) 根據第14章及／或自二零一五年三月三十一日起頒佈之第14A章所載規定刊發之通函；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：1124)

茲通告沿海綠色家園有限公司（「本公司」）謹訂於二零一六年三月二十九日下午二時正假座香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），藉以考慮及酌情通過下列決議案（不論有否修訂）為本公司之普通決議案：

**普通決議案**

「動議：

- (a) 批准、確認及追認由上海沿商投資管理有限公司及楊炯軒女士（作為賣方）於二零一六年一月十一日與福建省惠五建設工程有限公司（作為買方）就（其中包括）以零代價出售經典建設有限公司100%註冊資本訂立之協議（「出售協議」）（註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事進行彼／彼等認為必要或權宜之所有行動，藉以履行及／或使出售協議及其項下擬進行之交易生效。」

承董事會命  
沿海綠色家園有限公司  
主席  
江鳴

香港，二零一六年三月八日

---

## 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。受委代表無須為本公司股東，但須親身出席股東特別大會以代表該股東。如委任一位以上代表，則須註明每位受委代表所代表之股份數目與類別。
2. 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。