
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*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)非常重大收購事項及非常重大出售事項； 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。

本公司謹定於二零二三年十月十八日(星期三)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二零二三年十月十六日(星期一)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。

二零二三年九月二十九日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 珠海沿海之財務資料.....	II-1
附錄三 — 上海沿商之會計師報告.....	III-1
附錄四 — 北京天倫之會計師報告.....	IV-1
附錄五 — 瀋陽中廣之會計師報告.....	V-1
附錄六 — 於完成出售事項及收購事項後之 本集團未經審核備考財務資料.....	VI-1
附錄七 — 物業估值報告.....	VII-1
附錄八 — 一般資料.....	VIII-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購權益」	指	上海沿商及瀋陽中廣之全部股權
「收購事項」	指	根據補充協議條款及條件收購收購權益
「裕海」	指	裕海國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為禹洲之全資附屬公司
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「北京天倫」	指	北京天倫寰宇投資管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，於緊接完成前為上海沿商擁有65%之附屬公司
「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	根據補充協議條款及條件完成出售事項及收購事項
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據補充協議條款及條件出售出售權益及轉讓股東貸款
「出售協議」	指	本公司與裕海訂立日期為二零一八年一月十三日之協議，內容有關出售恒華集團有限公司之全部股權，經雙方所訂立日期為二零一八年四月十九日之補充協議補充
「出售權益」	指	珠海沿海股權之66.67%
「建築面積」	指	建築面積

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士(定義見上市規則)或彼等各自之聯繫人並與彼等概無關連之第三方
「建國門外項目」	指	位於中國北京市朝陽區建國門外大街甲1號北區之商業用地項目，其65%股權由上海沿商持有
「最後實際可行日期」	指	二零二三年九月二十六日，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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上衝項目」	指	位於中國珠海市香洲區上衝村之住宅用地項目，其100%股權由珠海沿海持有
「上海沿商」	指	上海沿商投資管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，於緊接完成前為裕海之直接全資附屬公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	於二零二三年三月三十一日珠海沿海應付本公司總額為人民幣924,849,000元之欠款

釋 義

「瀋陽中廣」	指	瀋陽中廣北方影視城有限公司，一間於中國成立之有限公司，於緊接完成前為禹洲之間接全資附屬公司
「股東特別大會」	指	就考慮及酌情批准補充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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇家屯項目」	指	位於中國遼寧省瀋陽市蘇家屯區陳相北山委路之具配套商業區域之住宅用途項目，其100%股權由瀋陽中廣持有
「補充協議」	指	本公司、裕海及珠海沿海訂立日期為二零二二年十二月二日之出售協議之補充協議，內容有關（其中包括）出售事項及收購事項
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「禹州」	指	禹洲集團控股有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1628），為裕海之控股公司
「珠海沿海」	指	珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期，由本公司及橫琴沿海創展科技有限公司分別直接擁有66.67%及33.33%
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非另有指明，否則人民幣乃按港幣1元兌人民幣0.92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
干諾道中200號
信德中心
招商局大廈
17樓1712-16室

獨立非執行董事：

黃繼昌先生
楊建剛先生
黃西華先生

敬啟者：

(1)非常重大收購事項及非常重大出售事項；
及
(2)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年一月二十三日、二零一八年四月十九日、二零一八年四月三十日及二零一八年五月十七日的公佈，以及本公司日期為二零一八年四月三十日的通函，當中載有(其中包括)本公司宣佈本公司與裕海於二零一八年一月十三日就出售恒華集團有限公司的全部股權，代價約為人民幣3,800,000,000元(相當於約港幣4,130,435,000元)訂立出售協議。

* 僅供識別

董事會函件

茲亦提述本公司日期為二零二二年十二月二十三日的公佈，內容有關根據補充協議進行收購事項及出售事項。

本通函旨在向閣下提供(i)有關補充協議之進一步資料；(ii)有關收購權益之財務資料；(iii)有關出售權益之財務資料；(iv)有關上衝項目之獨立物業估值報告；(v)有關建國門外項目之獨立物業估值報告；(vi)有關蘇家屯項目之獨立物業估值報告；(vii)擬召開股東特別大會通告；及(viii)上市規則規定之其他資料。

背景

根據出售協議之條款及條件，上海沿商及瀋陽中廣均為恒華集團有限公司之附屬公司，而恒華集團有限公司已由本集團出售予裕海。然而，由於裕海對於出售協議所包括的若干物業估值存在爭議，因此裕海已拒絕並未能清償出售協議項下的全部代價及直至最後實際可行日期，出售協議項下之未償還代價結餘為人民幣908,080,000元（相當於約港幣987,043,000元）。

為清償本公司與裕海於出售協議項下的未履行責任及負債，本公司與裕海已同意訂立補充協議。於二零二二年十二月二日（交易時段後），本公司、裕海及珠海沿海訂立補充協議。根據補充協議，本公司有條件同意出售，而裕海有條件同意收購出售權益（即珠海沿海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元轉讓股東貸款。

總代價人民幣880,000,000元將由裕海以下列方式支付：(i)以代價人民幣350,000,000元向本公司轉讓上海沿商的全部股權；(ii)以代價人民幣360,000,000元向本公司轉讓瀋陽中廣的全部股權；及(iii)以現金支付人民幣170,000,000元。作為補充協議項下擬進行交易之一部分，本公司將豁免裕海於出售協議項下所結欠之未償還代價結餘總額人民幣908,080,000元。

董事會函件

補充協議

日期： 二零二二年十二月二日

訂約方： (i) 本公司

(ii) 裕海

(iii) 珠海沿海

根據本公司、裕海及沿海綠色家園發展(武漢)有限公司(「沿海武漢」)於二零一八年五月三十日訂立的確認提名協議，本公司已提名沿海武漢為出售權益的名義股東。沿海武漢為本公司的名義股東，以信託方式持有為本公司出售權益，而本公司為出售權益的最終實益擁有人。沿海武漢的唯一最終實益擁有人為禹洲。根據禹洲截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報，於二零二二年十二月三十一日，林龍安先生及其配偶郭英蘭女士各自直接或間接擁有於禹洲全部已發行股本約59.09%權益。

將予出售之資產

根據補充協議，本公司有條件同意出售，而裕海有條件同意收購出售權益(即珠海沿海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元轉讓股東貸款。

將予收購之資產

出售權益及股東貸款之總代價為人民幣880,000,000元，將由裕海以下列方式支付：(1)以代價人民幣350,000,000元向本公司轉讓上海沿商的全部股權；(2)以代價人民幣360,000,000元向本公司轉讓瀋陽中廣的全部股權；及(3)以現金向本公司支付人民幣170,000,000元。

先決條件

補充協議須待股東就補充協議項下擬進行之交易取得所需批准後，方可生效。除上述情況外，補充協議並無其他先決條件。

董事會函件

估值

截至二零二三年三月三十一日，珠海沿海的上衝項目的賬面價值為港幣3,038,350,000元，而珠海沿海於二零二三年三月三十一日的未經審核資產淨值為港幣82,574,000元。

截至二零二二年十二月三十一日，上海沿商的建國門外項目的賬面價值為港幣196,798,000元。

截至二零二二年十二月三十一日，瀋陽中廣的蘇家屯項目的賬面價值為港幣334,081,000元。

有關該等項目作出獨立物業估值報告載於本通函附錄七。

出售事項之代價

買賣出售權益及股東貸款的總代價為人民幣880,000,000元（相當於約港幣956,522,000元），其中(a)人民幣120,000,000元（相當於約港幣130,435,000元）歸於買賣出售權益，而(b)人民幣760,000,000元（相當於約港幣826,087,000元）歸於買賣股東貸款。

出售事項之代價乃由本公司與裕海經公平磋商後釐定，並計及(a)珠海沿海之未經審核資產淨值；及(b)珠海沿海之未來前景，載於本通函「補充協議之理由及裨益以及所得款項用途」各段。

收購事項之代價

買賣收購權益的總代價為人民幣880,000,000元（相當於約港幣956,522,000元），其中人民幣350,000,000元（相當於約港幣380,435,000元）歸於買賣上海沿商的全部股權、人民幣360,000,000元（相當於約港幣391,304,000元）歸於買賣瀋陽中廣的全部股權，而人民幣170,000,000元（相當於約港幣184,783,000元）將由裕海以現金方式向本公司結算。

根據補充協議，裕海應付予本公司的人民幣170,000,000元將由裕海以下列方式支付：(i)於珠海沿海的法定代表人變更為裕海指定人士後，銀行將向本公司發放現金人民幣50,000,000元（相當於約港幣54,348,000元）；及(ii)裕海就餘下人民幣120,000,000元（相當於約港幣130,435,000元）開出十二張以本公司為受益人的期票，自二零二三年一月十五日起每月每張金額為人民幣10,000,000元。於最後實際可行日期，本公司已根據補充協議自裕海收取現金人民幣140,000,000元（相當於約港幣152,174,000元）。

董事會函件

收購事項之代價乃由本公司與裕海經公平磋商後釐定，並計及(a)建國門外項目之賬面淨值；(b)蘇家屯項目之賬面淨值；及(c)訂約方對建國門外項目及蘇家屯項目未來前景之觀點，載於本通函「補充協議之理由及裨益以及所得款項用途」各段。

完成

於完成後，本集團將不再擁有珠海沿海的任何權益，珠海沿海將不再為本公司之直接非全資附屬公司。珠海沿海的財務資料將不再併入本集團之綜合財務報表內。

於完成後，上海沿商及瀋陽中廣各自將成為本公司之間接全資附屬公司，且上海沿商及瀋陽中廣的財務資料將併入本公司之財務報表內。

補充協議之理由及裨益以及所得款項用途

訂立補充協議旨在清償本公司及裕海於出售協議項下之未履行責任及負債。自完成出售協議項下擬進行之交易以來，本公司一直要求裕海立即履行其於出售協議項下之支付責任。然而，由於裕海對於出售協議所包括的若干物業估值存在爭議，因此裕海已拒絕履行其責任，而本公司與裕海自此就出售協議項下之未償還代價結餘的支付進行協商，但並未取得成功。同時，本公司已及時就提起訴訟所涉及之成功前景、成本及時間諮詢其中國法律顧問，以執行其於出售協議項下的權利及要求裕海支付出售協議項下之未償還代價結餘。於取得中國法律顧問意見及經本公司審議所涉及之成本及利益後，訴訟對本公司而言並非可行選擇，乃因其需要高額法律成本、較長時間及資源。因此，亦經考慮下文一段所載以合理價格變現出售權益價值之機會後，董事認為，訂立補充協議以清償裕海於出售協議項下的未履行責任屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

於二零一八年一月十三日，本公司與裕海訂立出售協議，內容有關出售恒華集團有限公司之全部股權，代價約為人民幣3,800,000,000元（相當於約港幣4,130,435,000元）。於最後實際可行日期，本公司已根據出售協議自裕海收取人民幣2,891,920,000元（相當於約港幣3,143,391,000元）。通過訂立補充協議，本公司及裕海尋求解決訂約方於出售協議項下之全部未履行責任。於完成後，本公司及裕海應已履行其於出售協議及補充協議項下之全部責任，及本公司將豁免裕海於出售協議項下所結欠之未償還代價結餘總額人民幣908,080,000元（相當於約港幣987,043,000元）。

鑒於中國房地產市場整體普遍籠罩著不利的市場氛圍，經考慮珠海沿海之當前業務營運及鑒於本集團對珠海沿海及上衝項目之未來前景深感憂慮後，出售事項為以合理價格變現出售權益價值之機會。珠海市香洲區城市更新局（「該局」）通過向珠海沿海發出的日期為二零二二年十一月四日之催款函，提醒珠海沿海須於二零二二年十二月四日前根據珠海沿海與該局訂立的日期為二零二二年六月十六日之執行協議（「執行協議」）就轉讓上衝項目之土地使用權訂立協議。倘珠海沿海未能根據執行協議之條款及條件履行（即珠海沿海未能於二零二二年十二月四日之前就轉讓上衝項目之土地使用權訂立協議），其應承擔違反執行協議之責任，及該局可能（其中包括）撤銷珠海沿海執行上衝項目之資格及其所有相關執照、許可及批准，並沒收珠海沿海就上衝項目支付予該局之保證金。

於最後實際可行日期，蘇家屯項目及建國門外項目所持有的物業為尚未開發的裸地，而上衝項目為住宅用地項目，計劃進行綜合開發。上衝項目目前為一片破舊房屋的地塊。上衝項目目前的狀況是開始開發工作前，先拆除現有建築並安置原有居民。因此，預計短期內不會就蘇家屯項目及建國門外項目與該局訂立具執行協議性質的協議。於最後實際可行日期，本公司並未接獲任何函件，且本集團與該局訂立的任何協議亦無規定本集團須遵守持有裸地進行開發的期限。此外，概無任何監管規定或條件要求本集團於某一特定日期前開始或完成對裸地（即已出售權益）的開發。

董事會函件

自本集團意識到無法再進一步向上衝項目之開發投入任何財務資源起，本集團自二零二零年以來一直積極為出售權益尋找買家，以變現其於上衝項目之投資。然而，由於中國房地產市場自二零二零年崩塌以來尚未完全復甦，若干中國主要房地產開發商拖欠債務且難以完成項目，本集團無法尋得任何其他有意人士購買出售權益及承接上衝項目。僅有裕海對購買出售權益有意並接洽本集團，因此，為收回於上衝項目之投資，除了將上衝項目出售予裕海外，本集團並無其他可行選擇。

另一方面，收購事項將使本集團能擴大本集團之物業組合，此舉符合本集團維持土地組合地域分佈多元化之策略。本集團並無任何開發建國門外項目及蘇家屯項目之即時計劃，並將持有該兩個項目以作中長期資本增值之用。

於完成後，本公司將於其項目組合中保留總計八項已竣工待售或將計劃發展的物業項目，包括位於鞍山、大連、瀋陽、北京及重慶之住宅及商業項目。

物業項目的詳情如下：

項目名稱	位置	項目類別	開發 建築面積 平方米	於	於	項目進展	本集團 應佔權益
				二零二三年 三月 三十一日 持有之 建築面積 平方米	二零二三年 三月 三十一日 現況下之 市值 人民幣千元		
鞍山沿海新天地項目	鞍山鐵東區	商業	28,943	16,443	127,000	已竣工待售	100%
大連沿海國際中心	大連沙河口區	綜合用途	217,200	8,163	50,700	已竣工待售	100%
大連鑾築項目	大連甘井子區	住宅	168,900	6,156	73,800	已竣工待售	100%
大連金州項目	大連金州區	醫療及衛生	123,046	123,046	172,000	待釐定*	100%
北京灣項目	北京昌平區	住宅	266,934	266,934 [#]	2,962,000	已竣工待售	40%
重慶賽洛城	重慶北碚區	住宅	266,149	30,637	83,100	已竣工待售	35%
蘇家屯項目	瀋陽蘇家屯區	綜合用途	1,914,900	不適用	不適用	待釐定*	100%
建國門外項目	北京朝陽區	辦公室	44,900	不適用	不適用	待釐定*	65%

* 於最後實際可行日期，該等物業為空置。

於二零二三年三月三十一日，建築面積約209,415平方米之北京灣項目處於預售狀態。北京灣項目之合約負債為人民幣2,245,222,000元，預計將於取得開發項目所需的全部證書後變現為收入。

董事會函件

已完成項目的收入已於出售物業時持續確認。於最後實際可行日期，本公司概無須符合的要求或期限，以出售物業或開發裸地。

憑藉補充協議項下擬進行之交易的現金流量淨額產生的積極推動作用，本集團預期將繼續對其餘下項目進行物業開發。因此，本集團預期補充協議將不會對本集團目前的業務營運造成任何重大變動。

本集團預期從補充協議項下擬進行之交易中變現之所得款項淨額約人民幣113,038,000元（相當於約港幣122,867,000元）（經扣除交易成本及出售事項之估計稅務影響），將由本集團用作一般營運資金。

所得款項淨額人民幣113,038,000元（相當於約港幣122,867,000元）乃經扣除現金代價人民幣170,000,000元（相當於約港幣184,783,000元）後達致，有關現金代價包括(a)於香港產生之專業費用，總計約人民幣1,262,000元（相當於約港幣1,372,000元）；(b)於中國產生之法律專業費用，總計約人民幣700,000元（相當於約港幣761,000元）；(c)有關出售協議及補充協議項下擬進行之交易之訂約方的最高外部中介服務費用（協定由本公司承擔）人民幣50,000,000元（相當於約港幣54,348,000元）及(d)就出售事項所徵收之預計中國稅款人民幣5,000,000元（相當於約港幣5,435,000元）。

作為訂約方交易及商業安排之一部分，本公司同意根據補充協議之條款承擔裕海產生的外部中介服務費用，金額不超過人民幣50,000,000元。即代表裕海支付的金額不超過人民幣50,000,000元。外部中介服務費用包括有關交易擬進行之三個開發項目之商業談判及協調以及稅款籌劃等之諮詢服務。

經計及上文所載訂立補充協議之理由後，董事認為補充協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

出售事項及收購事項之財務影響

根據本通函附錄二所載珠海沿海的未經審核資產淨值（於二零二三年三月三十一日約為港幣82,574,000元），本公司估計將就出售事項錄得未經審核虧損約港幣72,920,000元，即現金代價、珠海沿海之未經審核資產淨值、股東貸款及應收禹洲款項之賬面值、所收購權益之公允價值、相關交易成本及稅款之差額。上述數據僅供說明之用。有關出售事項之實際虧損將取決於所收取之所得款項淨額、將由獨立專業估值師於完成時評估所收購權益之公允價值、珠海沿海於完成時之財務狀況並須經本公司獨立核數師審閱及最終審核。

董事會函件

於豁免出售協議項下之未償還代價結餘人民幣908,080,000元（相當於約港幣987,043,000元）後，未償還結餘金額將悉數撇銷。

經計及(i)出售事項之未經審核虧損約港幣72,920,000元；及(ii)上文所載豁免出售協議項下代價之未償還結餘人民幣908,080,000元（相當於約港幣987,043,000元），出售事項及收購事項所產生的合併財務影響將為淨虧損港幣1,059,963,000元。

預期本集團的資產及負債將因完成而減少。根據目前可得的資料，亦預期於完成後，本公司擁有人應佔虧損將增加。

資產及負債

如本通函附錄六所載，假設出售事項已於二零二三年三月三十一日進行，則本集團的總資產將由約港幣6,770,554,000元減少至約港幣3,248,909,000元，而本集團的總負債將由約港幣3,967,848,000元減少至約港幣1,332,317,000元。

盈利

如本通函附錄六所載，假設已於二零二三年三月三十一日完成，則本集團的虧損將由約港幣418,946,000元增加至約港幣1,344,488,000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公司於完成時的財務狀況（將予審核）進行評估，並最終於本公司之綜合財務報表中予以確認。

有關訂約方之資料

本公司

本公司主要從事投資控股及本集團之主要業務為物業發展、物業投資、項目管理服務及項目投資服務。

裕海

裕海為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要從事投資控股。其為禹洲之全資附屬公司，該公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其主要業務為於中國及香港從事物業開發、物業投資、物業管理以及酒店業務。

董事會函件

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，裕海及禹洲各自為獨立第三方。

珠海沿海

珠海沿海為一間於中國成立之公司，主要從事物業開發。於最後實際可行日期及緊接完成前，其由本公司直接擁有66.67%及剩餘的33.33%由橫琴沿海創展科技有限公司（其最終實益擁有人為獨立第三方張國藝先生）擁有。珠海沿海之唯一重大資產為上衝項目。

珠海沿海應佔截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個財政年度之未經審核淨虧損（除稅前及除稅後以及扣除非經常性項目後）如下：—

	截至三月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	概約	概約	概約
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
淨虧損(除稅前)	2,564	6,089	19,272
淨虧損(除稅後)	2,564	6,089	19,272

於二零二三年三月三十一日，珠海沿海之未經審核資產淨值為港幣82,574,000元。

有關收購權益之資料

上海沿商

上海沿商為一間於中國成立之有限公司，主要從事物業開發及投資控股。上海沿商之重大資產為建國門外項目及北京天倫（一間於中國成立之不活動有限公司）之65%股權。建國門外項目由上海沿商擁有65%及北京實業開發總公司擁有35%。北京天倫由上海沿商擁有65%及北京實業開發總公司擁有35%。北京實業開發總公司為北京市對外服務辦公室（一間根據中國法律成立的國有企業）的全資附屬公司。

上海沿商應佔截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度之未經審核淨虧損（除稅前及除稅後以及扣除非經常性項目後）如下：—

董事會函件

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	概約	概約	概約
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
淨虧損(除稅前)	3,841	–	49,883
淨虧損(除稅後)	3,841	–	49,883

於二零二二年十二月三十一日，上海沿商之未經審核負債淨額為港幣41,320,000元。本通函所載上海沿商的財務資料與禹洲日期為二零二三年三月三十日的通函所載者之間的差異乃主要由於申報會計師於收購事項期間就因相應的應收款信貸減值而撇銷若干其他應收款而作出的調整。

於二零二二年十一月三十日，上海沿商(作為賣方)與禹洲之附屬公司佛山泓洲房地產開發有限公司(作為買方)訂立出售協議，據此，上海沿商同意出售佛山和諧家園房地產有限公司(「佛山和諧家園」)的100%股權，代價為人民幣228,604,000元(相當於約港幣248,483,000元)。有關出售已於二零二二年十二月六日完成，且上海沿商不再持有佛山和諧家園的任何股權。

由於佛山和諧家園並不構成本公司擬收購的收購權益的一部分，故出售佛山和諧家園乃為進行內部重組以促進收購事項而進行。

瀋陽中廣

瀋陽中廣為一間於中國成立之有限公司，主要從事於物業開發。瀋陽中廣之唯一重大資產為蘇家屯項目。

瀋陽中廣應佔截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度之未經審核淨虧損(除稅前及除稅後以及扣除非經常性項目後)如下：—

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	概約	概約	概約
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
淨虧損(除稅前)	6,517	6,321	3,311
淨虧損(除稅後)	6,517	6,321	3,311

董事會函件

於二零二二年十二月三十一日，瀋陽中廣之未經審核資產淨值為港幣350,879,000元。本通函所載瀋陽中廣的財務資料與禹洲日期為二零二三年三月三十日的通函所載者之間的重大差異乃主要由於申報會計師於截至二零一九年三月三十一日止財政年度在本公司將瀋陽中廣出售予禹洲及收購事項期間作出的調整所致及(i)因相應的應收款信貸減值而撇銷若干其他應收款；(ii)若干其他應付款於訴訟期間逾期，而相應的債權人並未要求償還；(iii)根據獨立估值師編製的估值報告，就「發展中物業」項目的公允價值進行調整；及(iv)財務成本人民幣20,000,000元(該金額於截至二零二一年十二月三十一日止年度不應由瀋陽中廣承擔)的調整。該等調整影響往後年度財務資料的相關賬目的期初結餘，因此造成了重大差異。

截至二零二三年三月三十一日止期間，為促進本公司收購瀋陽中廣而進行債務重組，瀋陽中廣之股東透過資本化彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度提供之墊款增加其於瀋陽中廣之投資，總額約人民幣665,870,000元(「注資」)。注資由禹洲管理層發起並於二零二三年三月十五日完成。於二零二三年五月九日，資本削減由本集團管理層要求進行並已完成，致使瀋陽中廣之實繳資本減少至人民幣200,000,000元(「資本削減」)。誠如本通函「補充協議之理由及裨益以及所得款項用途」一段所披露，本集團擬持有蘇家屯項目以作中長期資本增值之用。資本削減乃考慮到未來如出現有關機會將可促進瀋陽中廣的出售前景而進行。由於資本削減之影響為非現金交易並反映於往來賬戶中應收／應付最終控股公司項目的款項中，且根據補充協議之條款，任何應收／應付禹州之款項將於完成後獲豁免，故資本削減僅為扭轉注資之效果而進行且並不影響本集團將予收購之資產及負債的價值及出售事項。

上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率高於100%，故收購事項構成本公司的非常重大收購事項及根據上市規則第14章，收購事項須遵守申報、公佈及股東批准的規定。由於出售事項之一項或多項適用百分比率高於75%，故出售事項構成本公司的非常重大出售事項及根據上市規則第14章，出售事項須遵守申報、公佈及股東批准的規定。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹訂於二零二三年十月十八日(星期三)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二零二三年十月十六日(星期一)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。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購事項或出售事項中擁有任何重大權益，或須於股東特別大會上就批准收購事項及出售事項放棄投票。

批准補充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，本公司將自二零二三年十月十三日(星期五)至二零二三年十月十八日(星期三)(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二零二三年十月十二日(星期四)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，補充協議之條款屬公平合理，且補充協議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補充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

二零二三年九月二十九日

* 僅供識別

1. 本集團之財務資料

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個財政年度之財務資料披露於本公司之相關年報內，所有年報均刊載於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.irasia.com/listco/hk/coastal>。本公司刊載於聯交所網站之年報之快速鏈接載列如下。本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三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。

本集團截至二零二三年三月三十一日止財政年度的財務資料披露於二零二三年七月二十八日刊發的截至二零二三年三月三十一日止財政年度的本公司年報第60至146頁，以下網站可供查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0728/2023072800754_c.pdf

本集團截至二零二二年三月三十一日止財政年度的財務資料披露於二零二二年七月二十八日刊發的截至二零二二年三月三十一日止財政年度的本公司年報第59至147頁，以下網站可供查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072800466_c.pdf

本集團截至二零二一年三月三十一日止財政年度的財務資料披露於二零二一年七月二十八日刊發的截至二零二一年三月三十一日止財政年度的本公司年報第61至151頁，以下網站可供查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0728/2021072800795_c.pdf

2. 本集團(包括上海沿商及瀋陽中廣)之債務

借款

於二零二三年八月三十一日(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(包括上海沿商及瀋陽中廣)之未償還借款約為港幣1,350,247,000元，包括有抵押及有擔保之銀行借款約港幣1,181,776,000元及有抵押及有擔保之其他借款約港幣168,471,000元。本集團之銀行信貸及其他借款以質押資產(包括土地及樓宇、投資物業、使用權資產、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產、就日後收購土地使用權的按金、本公司、若干附屬公司及第三方作出之公司擔保以及本公司主要股東作出之個人擔保及資產)作抵押。

應付一名主要股東款項

於二零二三年八月三十一日，本集團（包括上海沿商及瀋陽中廣）應付本公司一名主要股東款項金額約為港幣149,325,000元，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

租賃負債

於二零二三年八月三十一日，本集團（包括上海沿商及瀋陽中廣）並無租賃負債。

或然負債或擔保

於二零二三年八月三十一日，本集團（包括上海沿商及瀋陽中廣）並無或然負債或擔保。

負責聲明

除上文所述或本通函所披露者外，於二零二三年八月三十一日營業時間結束時，本集團（包括上海沿商及瀋陽中廣）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（不論為有抵押或無抵押、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二零二三年八月三十一日營業時間結束時之當時匯率兌換為港幣。董事並不知悉自二零二三年八月三十一日營業時間結束以來本集團（包括上海沿商及瀋陽中廣）之債務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)本集團可用信貸額度；及(iii)出售事項及收購事項後，本集團具有充裕之營運資金以應付自本通函刊發日期起計至少十二個月所需（「聲明」）。

於二零二三年八月三十一日，於評估本集團可用信貸額度時，本集團核數師已向本集團提供融資之人士或機構取得書面確認，確認本公司預測所需之該等營運資金信貸額度的存在。

就聲明而言，本集團包括上海沿商及瀋陽中廣。

4. 重大不利變動

董事已確認，自二零二三年三月三十一日（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營運狀況並無重大不利變動。

5. 本集團之財務及營運前景

截至二零二三年三月三十一日止年度（「二零二三財政年度」），本集團錄得收入港幣2.114億元，而去年則為港幣670萬元。於二零二三財政年度，本集團於本年度之虧損淨額為港幣4.189億元，而去年則為港幣10.856億元。本公司擁有人應佔本年度虧損為港幣4.265億元，而去年則為港幣9.426億元。

於二零二三財政年度，本集團錄得合約銷售額港幣1,950萬元（二零二二年：港幣1,730萬元），總建築面積則約為6,000平方米（二零二二年：6,100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150萬元（二零二二年：港幣1,410萬元），本集團於該發展項目中擁有的權益為35%（二零二二年：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400平方米（二零二二年：5,600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，本集團亦將物色將使本集團於未來數年受益的不同業務重振機遇。

6. 於完成後本集團之管理層討論及分析

於完成後本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個財政年度（「報告期間」）之管理層討論及分析載列如下。就本通函而言，有關本集團於完成後之財務數據源自本公司於報告期間之綜合財務報表。

A. 營運及財務回顧

(i) 截至二零二一年三月三十一日止年度

業務回顧

於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」），本集團錄得收入港幣1.296億元，較二零二零財政年度之港幣3,100萬元增加約318%。於二零二一財政年度，本集團錄得除稅前虧損港幣2.903億元，而二零二零財政年度虧損則為港幣4.150億元。本公司擁有人應佔二零二一財政年度虧損為港幣2.848億元，而二零二零財政年度虧損則為港幣3.154億元。

本集團之收入主要來自物業銷售、物業租金收入及項目管理服務收入。於二零二一財政年度，收入由二零二零財政年度之約港幣3,100萬元增加約319%至約港幣1.296億元。本集團收入約96%（二零二零年：96%）來自物業銷售及約4%（二零二零年：4%）來自物業租金收入及項目管理服務收入。

市場及行業發展及分類業績

本集團的物業發展業務策略乃為中國境內中高檔市場開發優質住宅小區。

物業發展

於二零二一財政年度，來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣1.247億元，較二零二零財政年度之港幣2,960萬元增加約321%，而本集團交付之總建築面積為14,750平方米（二零二零年：3,200平方米），增加361%。二零二一財政年度之物業銷售收入來自銷售鞍山沿海新天地項目及上海金橋大廈，分別佔物業銷售收入總額約71%及26%。

物業投資

物業租金收入自二零二零財政年度之港幣90萬元增加至港幣490萬元。該增加主要是由於用作出租用途的建築面積增加所致。物業投資分類於二零二一財政年度錄得溢利港幣730萬元（包括二零二一財政年度出售物業、廠房及設備之收益約港幣640萬元），而二零二零財政年度虧損則為港幣120萬元。

項目管理服務

於二零二一財政年度，本集團並無自項目管理服務產生任何收入（二零二零年：港幣50萬元），原因是本集團正逐步退出此分類的業務。項目管理服務分類於二零二一財政年度錄得虧損約港幣350萬元，而二零二零財政年度則為港幣300萬元。

項目投資服務

於二零二零財政年度及二零二一財政年度，本集團並無來自此分類業務的任何溢利。本集團將繼續尋求有關在中國投資及出售物業發展／土地發展項目的機會。

毛利率

二零二一財政年度之毛利率約為26%，而二零二零財政年度則為10%。毛利率提升主要是由於二零二一財政年度出售價值較高的物業所致。

財政資源及流動資金

於二零二一年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣3.037億元（二零二零年：港幣2.927億元）。於二零二一年三月三十一日，本集團之借款淨額（即付息之銀行及其他借款減現金與銀行結餘及附抵押銀行存款）約為港幣17.638億元（二零二零年：港幣16.953億元）。於二零二一年三月三十一日，本集團之定息借款總額為港幣16.34億元。負債淨額與權益總額比率（即本集團借款淨額佔權益總額的百分比）由二零二零年三月三十一日的36%增加約1%至37%。

外匯風險

本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。本集團之營運亦不會受到匯率波動之過度影響，原因為本集團所有重大資產（主要為物業發展項目）均位於中國，將為本集團帶來人民幣收入。除若干以美元或港幣計值的銀行及其他借款外，本集團大部分負債均以人民幣計值。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本集團之營運造成重大不利影響。本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。

資產抵押

於二零二一年三月三十一日，本集團之若干資產（包括土地及樓宇、投資物業、銀行存款、發展中物業及已竣工待售物業）賬面總值為港幣5.530億元（二零二零年：港幣7.661億元）、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質押，以作銀行及其他借款之抵押。

或然負債

於二零二一年三月三十一日，本集團並無任何或然負債（二零二零年：無）。

資本結構

於二零二一年三月三十一日，本公司之股本僅為普通股。

僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團在中國及香港有合共約77名僱員（二零二零年：80名僱員）。於二零二一財政年度，有關僱員成本（包括董事薪酬及若干裁員成本）約為港幣5,370萬元（二零二零年：港幣5,530萬元）。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鉤之分紅外，本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) 截至二零二二年三月三十一日止年度**業務回顧**

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」），本集團錄得收入港幣670萬元，較二零二一財政年度之港幣1.296億元減少約95%。於二零二二財政年度，本集團錄得除稅前虧損港幣10.830億元，而二零二一財政年度虧損則為港幣2.903億元。本公司擁有人應佔二零二二財政年度虧損為港幣9.400億元，而二零二一財政年度虧損則為港幣2.848億元。

本集團之收入主要來自物業銷售及物業租金收入。於二零二二財政年度，收入由二零二一財政年度之港幣1.296億元減少約95%至約港幣670萬元。本集團收入約31%（二零二一年：96%）來自物業銷售及約69%（二零二一年：4%）來自物業租金收入。

市場及行業發展及分類業績

本集團的物業發展業務策略乃為中國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，來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣210萬元，較二零二一財政年度之港幣1.247億元減少約98%，而本集團交付之總建築面積為520平方米（二零二一年：14,750平方米），減少96%。二零二二財政年度之物業銷售收入主要來自銷售往年已完成的發展項目的存貨，即鞍山沿海新天地項目、鞍山智慧新城及大連鑿築項目，分別佔物業銷售收入總額約33%、29%及25%。

物業投資

物業租金收入自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出租用途的建築面積減少所致。物業投資分類於二零二二財政年度錄得虧損港幣1,950萬元，包括於二零二二財政年度出售物業、廠房及設備之虧損約港幣1,190萬元，而二零二一財政年度溢利則為港幣730萬元。

項目管理服務

於二零二二財政年度，本集團並無於項目管理服務產生任何收入（二零二一年：無），原因是本集團正逐步退出此分類的業務。項目管理服務分類於二零二二財政年度錄得虧損約港幣230萬元，而二零二一財政年度則為港幣350萬元。

毛利率

二零二二財政年度之毛利率約為61%，而二零二一財政年度則為26%。毛利率大幅提升主要是由於二零二二財政年度收入組合（其中大部分收入來自租金收入）之變動所致。

財政資源及流動資金

於二零二二年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣2.056億元（二零二一年：港幣3.037億元）。於二零二二年三月三十一日，本集團之借款淨額（即附息之銀行及其他借款減現金與銀行結餘及附抵押銀行存款）約為港幣2.242億元（二零二一年：港幣17.638億元）。於二零二二年三月三十一日，本集團之定息借款總額為港幣9,860萬元。負債淨額與權益總額比率（即本集團借款淨額佔權益總額的百分比）由二零二一財政年度的37%減少約31%至6%。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16.042億元。

外匯風險

本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。本集團之營運亦不會受到匯率波動之過度影響，原因為本集團所有重大資產（主要為物業發展項目）均位於中國，將為本集團帶來人民幣收入。除若干以美元或港幣計值的銀行及其他借款外，本集團大部分負債均以人民幣計值。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本集團之營運造成重大不利影響。本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。

資產抵押

於二零二二年三月三十一日，本集團之若干資產(包括土地及樓宇、投資物業、使用權資產及銀行存款)賬面總值為港幣3.529億元(二零二一年：港幣5.530億元)、本公司及若干附屬公司作出之公司擔保以及本公司一名主要股東作出之個人擔保及資產作質押，以作銀行及其他借款之抵押。

或然負債

於二零二二年三月三十一日，本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，本集團在中國及香港有約62名僱員(二零二一年：77名僱員)。於二零二二財政年度，有關僱員成本(包括董事薪酬)約為港幣4,480萬元(二零二一年：港幣5,370萬元)。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，本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。

(iii) 截至二零二三年三月三十一日止年度

業務回顧

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」)，本集團錄得收入港幣2.114億元，而二零二二財政年度則為港幣670萬元。本集團於二零二三財政年度的淨虧損為港幣3.996億元，而二零二二財政年度則為港幣10.815億元。本公司擁有人應佔二零二三財政年度虧損為港幣4.074億元，而二零二二財政年度則為港幣9.426億元。

本集團之收入主要來自物業銷售及物業租金收入。於二零二三財政年度，本集團收入約98%(二零二二年：31%)來自物業銷售及約2%(二零二二年：69%)來自物業租金收入。

市場及行業發展及分類業績

本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，來自物業銷售之已確認銷售收入為港幣2.071億元，而二零二二財政年度則為港幣210萬元，而本集團交付之總建築面積為176,000平方米（二零二二年：520平方米）。二零二三財政年度之物業銷售收入主要來自銷售往年已完成的雞西賽洛城的存貨，佔物業銷售收入總額約98%。

物業投資

物業租金收入自二零二二財政年度之港幣460萬元減少至港幣430萬元。該減少主要是由於向若干租戶提供租金減免及免租期所致。物業投資分類於二零二三財政年度錄得虧損港幣1,490萬元，而二零二二財政年度則為港幣1,950萬元。

項目管理服務

於二零二三財政年度，本集團並無於項目管理服務產生任何收入，原因是本集團正逐步撤出此分類的業務。項目管理服務分類於二零二三財政年度錄得虧損約港幣80萬元，而二零二二財政年度則為港幣230萬元。

毛虧

二零二三財政年度之負毛利率約為24%，而二零二二財政年度之毛利率則為61%。負毛利率主要是由於於二零二三財政年度內確認雞西賽洛城經濟適用房的銷售收入所致，該等經濟适用房乃用於安置當地居民，且出售價僅可低於原先估計金額。

財政資源及流動資金

於二零二三年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為港幣2,380萬元(二零二二年：港幣2.056億元)。於二零二三年三月三十一日，本集團之借款淨額(即附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2.587億元(二零二二年：港幣2.242億元)。負債淨額與總權益比率(以借款淨額佔本集團總權益的百分比表示)由二零二二財政年度的6%略微增加約4%至10%，維持在可控水平。

外匯風險

本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。儘管人民幣於二零二三財政年度持續貶值，但過去幾年人民幣兌港幣及美元的匯率一直相當穩定。本集團之營運亦不會受到匯率波動之過度影響，原因為本集團所有重大資產(主要為物業發展項目)均位於中國，將為本集團帶來人民幣收入。除若干佔本集團借款總額低於10%之銀行及其他借款以港幣計值外，本集團大部分負債均以人民幣計值。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本集團之營運造成重大不利影響。本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。

資產抵押

於二零二三年三月三十一日，本集團之銀行及其他借款乃以賬面總值為港幣2.691億元(二零二二年：港幣3.529億元)之若干資產(包括土地及樓宇、投資物業、使用權資產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)、本公司主要股東作出之個人擔保及資產以及本公司及若干附屬公司作出之公司擔保作抵押。

或然負債

於二零二三年三月三十一日，本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，本集團在中國及香港約有41名僱員（二零二二年：62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3,690萬元（二零二二年：港幣4,480萬元）。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，本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. 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。

C. 附屬公司及聯營公司之重大收購事項及出售事項

於報告期間，附屬公司及聯營公司之重大收購事項及出售事項之詳情如下：

於二零二一年八月九日，本集團與黑龍江省雞西市人民政府（「**雞西市人民政府**」）及國有企業雞西市雞冠區鵬程城市建設投資有限公司（「**雞西雞冠**」）訂立協議，據此，本集團須向雞西市人民政府交出位於中國黑龍江省雞西市，總地盤面積約為153,911平方米之土地及雞西市人民政府就有關土地應付的補償金額人民幣224,000,000元應與本集團於日期為二零一七年四月二十一日之回購協議項下應付予雞西雞冠的有關回購金額人民幣224,000,000元悉數抵銷。

除上文所披露者以及出售事項及收購事項外，於報告期間，本集團並無收購或處置任何重大的附屬公司、聯營公司及合資企業的情況。

D. 重大投資

於報告期間，本集團並無任何重大投資。

E. 資本負債率

本集團資本負債率由借款總額除以總資產計算。於二零二一年三月三十一日、二零二二年三月三十一日及二零二三年三月三十一日，本集團的資本負債率分別為31%、11%及7%。

F. 流動資金風險管理

流動資金風險管理之最終責任在董事，而董事已制訂合適之流動資金風險管理框架，以管理本集團之短期、中期及長期融資及流動資金管理需要。本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管理流動資金風險。

本集團依賴銀行及其他借款為流動資金主要來源。本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，以及盡早就再融資安排與貸款人進行磋商或於到期日前尋求新融資渠道，來管理其銀行及其他借款之到期情況。

以下為香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就珠海沿海之財務資料編製之報告全文,以供載入本通函。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港
干諾道中111號
永安中心25樓

珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司財務資料之審閱報告

致沿海綠色家園有限公司*董事會

緒言

吾等已審閱載列於第II-3至II-7頁的珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司(「**珠海沿海**」)財務資料,當中包括珠海沿海於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日的未經審核財務狀況表以及截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度各年的未經審核損益及其他全面收益表、未經審核現金流量表及未經審核權益變動表,以及若干解釋附註(統稱「**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(「**上市規則**」)第14.68(2)(a)(i)(A)段規定編製,目的僅為載入沿海綠色家園有限公司*(「**貴公司**」)有關根據第II-7頁定義的補充協議條款及條件出售珠海沿海的66.67%股權及轉讓股東貸款(「**出售事項**」)的通函。

貴公司董事(「**董事**」)須負責根據財務資料附註2及上市規則第14.68(2)(a)(i)段所載編製基準編製及呈列珠海沿海之財務資料。董事亦須負責管理層認為必要的內部控制以使財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。財務資料不足以構成香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表的列報」所定義的整套財務報表或香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」界定的中期財務報告所需資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對該財務資料作出結論,並根據吾等的協定委聘條款,僅向整體董事會報告,除此以外,吾等的報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容,對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

吾等已根據由香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱」並參考實務說明第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」進行審閱。財務資料的審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員查詢，並執行分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行的審核，故吾等不能保證會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事宜。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

根據吾等的審閱，吾等並無注意到任何事項，致使吾等相信珠海沿海之財務資料在所有重大方面未有按照財務資料附註2所載編製基準編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二三年九月二十九日

未經審核損益及其他全面收益表

	截至三月三十一日止年度		
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	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)
其他收入及收益	8,900	2,382	309
行政費用	(11,048)	(8,241)	(737)
其他應收款確認之減值虧損淨額	-	-	(18,686)
其他開支	(62)	(61)	(148)
財務成本	(354)	(169)	(10)
除稅前虧損	(2,564)	(6,089)	(19,272)
稅項	-	-	-
本年度虧損	(2,564)	(6,089)	(19,272)
其他全面收益			
將不會重新分類至損益之項目：			
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	8,467	4,591	(8,087)
本年度全面收益總額	5,903	(1,498)	(27,359)

未經審核財務狀況表

	於三月三十一日		
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	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)
非流動資產			
物業、廠房及設備	3,579	3,544	3,320
使用權資產	2,402	1,045	–
總非流動資產	5,981	4,589	3,320
流動資產			
預付款、按金及其他應收款	3,149,459	3,855,349	3,702,711
現金及銀行結餘	134,597	145,266	133,822
總流動資產	3,284,056	4,000,615	3,836,533
流動負債			
其他應付款及應計負債	1,273,273	1,696,100	1,581,530
應付關連人士款項	1,074,531	995,960	1,056,476
租賃負債	2,151	1,056	–
應付稅金	–	–	5,555
總流動負債	2,349,955	2,693,116	2,643,561
淨流動資產	934,101	1,307,499	1,192,972
總資產減流動負債	940,082	1,312,088	1,196,292
非流動負債			
租賃負債	425	–	–
付息之銀行借款	828,226	1,202,155	1,113,718
總非流動負債	828,651	1,202,155	1,113,718
淨資產	111,431	109,933	82,574
權益			
股本	174,099	174,099	174,099
儲備	(62,668)	(64,166)	(91,525)
權益總額	111,431	109,933	82,574

未經審核權益變動表

	股本 港幣千元 (未經審核)	儲備		合計 港幣千元 (未經審核)
		匯兌儲備 港幣千元 (未經審核)	累計虧損 港幣千元 (未經審核)	
於二零二零年四月一日	174,099	(7,077)	(61,494)	105,528
本年度虧損	-	-	(2,564)	(2,564)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	8,467	-	8,467
本年度全面收益總額	-	8,467	(2,564)	5,903
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	174,099	1,390	(64,058)	111,431
本年度虧損	-	-	(6,089)	(6,089)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	4,591	-	4,591
本年度全面收益總額	-	4,591	-	(1,498)
於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日	174,099	5,981	(70,147)	109,933
本年度虧損	-	-	(19,272)	(19,272)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	(8,087)	-	(8,087)
本年度全面收益總額	-	(8,087)	(19,272)	(27,359)
於二零二三年三月三十一日	174,099	(2,106)	(89,419)	82,574

未經審核現金流量表

	截至三月三十一日止年度		
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	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)
經營活動產生之現金流量			
除稅前虧損	(2,564)	(6,089)	(19,272)
調整項目：			
物業、廠房及設備之折舊	291	259	110
使用權資產折舊	1,920	2,036	–
其他應收款確認之減值虧損淨額	–	–	18,686
租賃負債之利息開支	354	169	–
利息收入	(8,900)	(2,382)	(309)
租賃修改	–	–	(11)
出售物業、廠房及設備虧損	–	–	56
營運資金變動前之經營現金流量	(8,899)	(6,007)	(740)
預付款、按金及其他應收款增加	(819,466)	(563,542)	(150,030)
其他應付款及應計負債(減少)/增加	(429,955)	362,964	15,797
經營所用之現金	(1,258,320)	(206,585)	(134,973)
已付稅項	–	–	–
經營活動所用之現金淨額	(1,258,320)	(206,585)	(134,973)
投資活動產生之現金流量			
已收利息	8,900	2,382	309
購置物業、廠房及設備	(526)	(76)	(203)
投資活動所得之現金淨額	8,374	2,306	106
融資活動產生之現金流量			
新增銀行借款	800,366	333,325	–
來自關連公司的墊款(向關連公司還款)	10,863	(121,759)	134,108
償還租賃負債	(1,773)	(2,204)	–
租賃負債已付利息	(354)	(169)	–
融資活動所得之現金淨額	809,102	209,193	134,108
現金及現金等值(減少)增加淨額	(440,844)	4,914	(759)
外匯匯率變動影響	29,100	5,755	(10,685)
年初之現金及現金等值	546,341	134,597	145,266
年末之現金及現金等值	134,597	145,266	133,822

財務資料附註

1. 一般資料

珠海沿海為一間於中華人民共和國註冊成立之有限公司，其主要業務為物業開發。

於二零二二年十二月二日，本公司、裕海國際有限公司（「裕海」）及珠海沿海訂立補充協議（「補充協議」）。根據補充協議，總代價人民幣880,000,000元（相當於約港幣956,522,000元）將由裕海以下列方式支付：(1)以代價人民幣350,000,000元（相當於約港幣380,435,000元）向本公司轉讓上海沿商投資管理有限公司的全部股權；(2)以代價人民幣360,000,000元（相當於約港幣391,304,000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(3)以現金支付人民幣170,000,000元（相當於約港幣184,783,000元）。

2. 編製基準

珠海沿海於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度之財務資料已根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，僅供載入本公司就有關根據補充協議條款及條件之出售事項及轉讓珠海沿海應付本公司之欠款刊發之通函。

財務資料已根據本集團就編製本集團相關年度之綜合財務報表所採納之相同會計政策編製，符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）以及香港公認會計原則。財務資料乃根據歷史成本慣例編製。除另有指明外，財務資料以港幣（「港幣」）呈列，所有金額均已四捨五入至最接近千元（港幣千元）。由於珠海沿海董事認為，因應上市地點，港幣為合適的呈列貨幣，因此財務資料以港幣（有別於珠海沿海的功能貨幣人民幣（「人民幣」））呈列。

財務資料並未載列足夠資料以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈報」所界定之完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之簡明財務報表，並應與本公司已刊發的相關年報一併閱讀。

以下為香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就目標公司A的歷史財務資料出具的報告全文，以供載入本通函。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港
干諾道中111號
永安中心25樓

就上海沿商投資管理有限公司之歷史財務資料出具之會計師報告

引言

吾等謹此就第III-4至III-21頁所載的上海沿商投資管理有限公司(「**目標公司A**」)的歷史財務資料作出報告，該等歷史財務資料包括於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年三月三十一日的財務狀況表，以及截至該等日期止各年度／期間(「**有關期間**」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「**歷史財務資料**」)。第III-4至III-7頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入沿海綠色家園有限公司*於二零二三年九月二十九日就收購目標公司A及瀋陽中廣北方影視城有限公司的全部股權而刊發的通函(「**通函**」)而編製。

董事就歷史財務資料須承擔之責任

目標公司A董事有責任根據歷史財務資料附註2(a)所載的編製基準編製真實公平的歷史財務資料，並落實目標公司A董事認為屬必要的內部控制，以確保歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行工作。該準則規定吾等須遵守道德守則並計劃及執行工作，以獲得就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述而作出的合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2(a)所載的編製基準編製真實公平的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各類情況下適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估目標公司A董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等認為，吾等所獲得的憑證充足及恰當地為吾等發表的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實及公平地反映目標公司A於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年三月三十一日的財務狀況，以及根據歷史財務資料附註2(a)所載的編製基準編製的目標公司A於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較歷史財務資料

吾等已審閱目標公司A追加期間之比較歷史財務資料，該等資料包括截至二零二二年三月三十一日止三個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（統稱「追加期間之比較歷史財務資料」）。目標公司A董事須負責根據歷史財務資料附註2(a)所載的編製基準編製追加期間之比較歷史財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對追加期間之比較歷史財務資料作出結論。吾等已根據由香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員查詢，並執行分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行的審核，故吾等不能保證會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事宜。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無注意到任何事項，致使吾等相信，就會計師報告而言，追加期間之比較歷史財務資料在所有重大方面未有按照歷史財務資料附註2(a)所載編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

在編製歷史財務資料時，概未對第III-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註7，該附註說明目標公司A並未就有關期間派付任何股息。

目標公司A並無財務報表

目標公司A自其註冊成立日期以來並無編製財務報表。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

伍惠民

執業證書編號：P05309

香港，二零二三年九月二十九日

目標公司A之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載為歷史財務資料，乃構成本會計師報告的一部分。

目標公司A於有關期間的財務報表(歷史財務資料據此編製)乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製(「相關財務報表」)並經香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

歷史財務資料以港幣(「港幣」)呈列，除另有指明外，所有金額均已四捨五入至最接近千元(港幣千元)。

損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元
行政費用		-	-	(186)	-	-
出售附屬公司虧損		-	-	(49,697)	-	-
其他應收款確認之減值虧損		(3,841)	-	-	-	-
除稅前虧損		(3,841)	-	(49,883)	-	-
所得稅開支	5	-	-	-	-	-
本年度/期間虧損		(3,841)	-	(49,883)	-	-
其他全面收益						
將不會重新分類至損益之項目：						
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		515	233	433	66	(844)
本年度/期間全面收益總額		(3,326)	233	(49,450)	66	(844)

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	三月三十一日 二零二三年 港幣千元
非流動資產					
於附屬公司之投資	8	330,902	340,631	7,277	7,425
總非流動資產		330,902	340,631	7,277	7,425
流動資產					
其他應收款	9	208,870	215,012	196,798	200,813
應收附屬公司款項	10	832	856	784	800
現金及現金等值		11	12	10	10
總流動資產		209,713	215,880	197,592	201,623
流動負債					
應付附屬公司款項	10	323,179	332,681	-	-
應付最終控股公司款項	10	209,539	215,700	246,189	251,212
總流動負債		532,718	548,381	246,189	251,212
淨流動負債		(323,005)	(332,501)	(48,597)	(49,589)
淨資產(負債)		7,897	8,130	(41,320)	(42,164)
權益					
股本		11,163	11,163	11,163	11,163
儲備		(3,266)	(3,033)	(52,483)	(53,327)
權益(虧絀)總額		7,897	8,130	(41,320)	(42,164)

權益變動表

	股本 港幣千元	儲備		合計 港幣千元
		匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 (累計虧損) 港幣千元	
於二零二零年一月一日	11,163	—	60	11,223
本年度虧損	—	—	(3,841)	(3,841)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	—	515	—	515
本年度全面收益總額	—	515	(3,841)	(3,326)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	11,163	515	(3,781)	7,897
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	—	233	—	233
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	11,163	748	(3,781)	8,130
本年度虧損	—	—	(49,883)	(49,883)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	—	433	—	433
本年度全面收益總額	—	433	(49,883)	(49,450)
於二零二二年十二月三十一日	11,163	1,181	(53,664)	(41,320)
於二零二二年一月一日	11,163	748	(3,781)	8,130
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	—	66	—	66
於二零二二年三月三十一日(未經審核)	11,163	814	(3,781)	8,196
於二零二三年一月一日	11,163	1,181	(53,664)	(41,320)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	—	(844)	—	(844)
於二零二三年三月三十一日	11,163	337	(53,664)	(42,164)

現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元
經營活動產生之現金流量					
除稅前虧損	(3,841)	-	(49,883)	-	-
調整項目：					
其他應收款確認之減值虧損	3,841	-	-	-	-
出售一間附屬公司虧損	-	-	49,697	-	-
經營所用之現金	-	-	(186)	-	-
已付稅項	-	-	-	-	-
經營活動所用之現金淨額	-	-	(186)	-	-
投資活動產生之現金流量					
墊付一間附屬公司款項	(790)	-	-	-	-
投資活動所用之現金淨額	(790)	-	-	-	-
融資活動產生之現金流量					
來自一間附屬公司墊款	306,756	-	-	-	-
(向最終控股公司還款) 來自最終控股公司的墊款	(305,966)	-	184	-	-
融資活動所得之現金淨額	790	-	184	-	-
現金及現金等值減少淨額	-	-	(2)	-	-
外匯匯率變動影響	-	1	-	-	-
年/期初之現金及現金等值	11	11	12	12	10
年/期末之現金及現金等值	11	12	10	12	10

歷史財務資料附註

1. 一般資料

目標公司A為一間於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。

目標公司A董事認為，目標公司A的直接控股公司及最終控股公司分別為裕海國際有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)及禹洲集團控股有限公司(一間於開曼群島註冊成立的公司)。

2. 主要會計政策概要

(a) 編製基準

歷史財務資料已按照下文所載與香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(其統稱包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)相一致的會計政策編製。歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈多項與目標公司A相關且於有關期間生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。為編製歷史財務資料，目標公司A已於有關期間貫徹採納於自二零二三年一月一日開始的會計期間生效的所有有關新訂或經修訂香港財務報告準則，連同相關的過渡條文。

於本報告日期，若干新訂或經修訂香港財務報告準則已由香港會計師公會頒佈惟尚未生效，且尚未獲目標公司A提早採納。有關詳情載於歷史財務資料附註3。

由於目標公司A為控股公司及另一法人團體的全資附屬公司，其符合香港公司條例(第622章)第379(3)(a)條所規定的豁免標準，因此無需編製綜合財務報表。

目標公司A於二零二零年、二零二一年、二零二二年十二月三十一日以及二零二三年三月三十一日分別有流動負債淨額港幣323,005,000元、港幣332,501,000元、港幣48,597,000元及港幣49,589,000元，及目標公司A於二零二二年十二月三十一日及二零二三年三月三十一日有負債淨額港幣41,320,000元及港幣42,164,000元，目標公司A的董事已按持續經營基準編製歷史財務資料，原因是禹洲集團控股有限公司(「禹洲集團」)已同意通過提供充足財務支持繼續支持目標公司A。禹洲集團已同意為目標公司A提供充足資金以償還自二零二三年三月三十一日起後續十二個月的債務。

由於目標公司A董事認為，對於沿海綠色家園有限公司*的上市地點，港幣乃適合的呈列貨幣，故歷史財務資料以港幣呈列，其有別於目標公司A之功能貨幣人民幣（「人民幣」）。

(b) 附屬公司

附屬公司為目標公司A可行使控制權的投資對象。以下三個因素全部存在時，即表示目標公司A可控制該投資對象：對該投資對象的權力、來自投資對象可變回報的風險或權利及利用其權力影響該等可變回報的能力。當有事實或情況顯示任何該等控制因素可能出現變動時，控制權會被重新評估。

於附屬公司之投資按成本減減值虧損（如有）列賬。附屬公司業績由目標公司A按已收及應收股息為基準入賬。

(c) 財務工具

(i) 財務資產

財務資產（並無重大融資成分的應收賬款除外）初步按公允價值加上（就並非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」）之項目而言）與其收購或發行直接相關的交易成本計量。並無重大融資成分之應收賬款初步按交易價格計量。

所有以常規方式買賣之財務資產於交易日（即目標公司A承諾購買或出售資產當日）確認。常規買賣指規定於一般由市場規則或慣例確立的期間內交付資產之財務資產買賣。

在確定嵌入式衍生工具財務資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時，會整體考慮有關財務資產。

債務工具

債務工具之後續計量取決於目標公司A管理該項資產的業務模式及該項資產的現金流量特徵。

按攤銷成本：對於持有以收取合約現金流量的資產，倘合約現金流量僅代表本金與利息付款，則該資產按攤銷成本計算。按攤銷成本計量的財務資產採用實際利率法進行後續計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值計入損益。終止確認的任何收益均於損益中確認。

(ii) 財務資產的減值虧損

目標公司A就按攤銷成本計量的應收一間附屬公司款項確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)的虧損撥備。預期信貸虧損按下列基準之一計量：(1)十二個月預期信貸虧損：此乃於報告日期後十二個月內發生之可能違約事件導致之預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：此乃於財務工具預計年期內所有可能違約事件產生之預期信貸虧損。於估計預期信貸虧損時考慮之最長期限為目標公司A面對信貸風險之最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃根據合約應付目標公司A的所有合約現金流量與目標公司A預期收取的所有現金流量之間的差額計算得出。該差額其後按與資產原有實際利率相近的差額貼現。

就其他債務財務資產而言，預期信貸虧損根據十二個月預期信貸虧損釐定。然而，倘開始以來信貸風險顯著增加時，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。

當釐定財務資產之信貸風險是否自初始確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，目標公司A考慮相關及毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據目標公司A的過往經驗及已知信貸評估得出之定量及定性資料分析，並包括前瞻性資料。

目標公司A假設，倘財務資產逾期超過三十日，則財務資產的信貸風險已大幅增加。

目標公司A認為財務資產於下列情況下為信貸減值：(1)借款人不大可能在目標公司A並無追索權(如變現擔保)(如持有)下向目標公司A悉數支付其信貸義務；或(2)該財務資產逾期超過九十日。

信貸減值財務資產之利息收入乃根據財務資產之攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。非信貸減值財務資產之利息收入乃按賬面總值計算。

(iii) 財務負債

目標公司A按產生負債之目的分類其財務負債。以公允價值計量且其變動計入損益之財務負債初步按公允價值計量，而按攤銷成本計量之財務負債初步按公允價值扣除已產生的直接應佔成本計量。

按攤銷成本計量的財務負債

按攤銷成本計量的財務負債包括目標公司A應付一間附屬公司款項及應付最終控股公司款項，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

當負債終止確認時，以及在攤銷過程中，收益或虧損會在損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法為計算財務資產或財務負債攤銷成本及於有關期間內分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為於財務資產或負債的預計年期或較短期間內(如適用)將估計未來現金收款或付款準確貼現的利率。

(v) 權益工具

由目標公司A發行之權益工具按已收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

(vi) 終止確認

當有關財務資產之未來現金流量的合約權利屆滿時，或當財務資產已轉讓且該轉讓符合香港財務報告準則第9號之終止確認標準時，目標公司A會終止確認該財務資產。

當相關合約中訂明之責任獲解除、註銷或到期時，會終止確認財務負債。

(d) 所得稅

年／期內所得稅包括即期稅項。

即期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣減之項目作出調整，並按各有關期間末已頒佈或實質已頒佈之稅率計算。

所得稅乃於損益中確認，除非該等稅項與其他全面收益確認之項目有關，在此情況下，該等稅項亦於其他全面收益內確認。

(e) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭現金、銀行活期存款以及原定到期日為三個月或以下、隨時可轉換為已知金額現金及價值變動風險不大之高度流動短期投資，並構成目標公司A現金管理之不可或缺部分。

(f) 收入確認

股息收入於收取股息的權利確立時確認。

(g) 外幣

於各有關期間末，以外幣計值之貨幣項目按該日之匯率重新換算。以公允價值列賬及以外幣計值之非貨幣項目於釐定公允價值當日按當時匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不會重新換算。

將目標公司A以人民幣計值之淨資產重新換算為其呈列貨幣(即港幣)有關之匯兌差額，直接於其他全面收益中確認並於匯兌儲備中累計。該等於匯兌儲備中累計之匯兌差額其後不會重新分類至損益。

(h) 投資物業

投資物業乃持作賺取租金之物業。投資物業初步按成本(包括任何有關之直接支出)計量。於首次確認後，投資物業以其公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

凡於在建投資物業之公允價值未能可靠釐定的情況下，該等在建投資物業須按成本減減值(如有)計量，直至於發展計劃完結而屆時該投資物業應佔土地與拆遷成本及建造成本能可靠釐定，其公允價值則能可靠釐定。

就在建投資物業所產生之建造成本作為部分在建投資物業賬面值撥充資本。

投資物業於出售時或當投資物業永久地不再使用及當出售該投資物業預期不會產生任何未來經濟利益時終止確認。物業終止確認所產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)於物業之終止確認期間計入損益。

(i) 關連人士

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與目標公司A有關連：
- (i) 對目標公司A擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標公司A有重大影響；或
 - (iii) 為目標公司A或目標公司A母公司之主要管理層成員。
- (b) 倘實體符合下列任何條件，即與目標公司A有關連：
- (i) 該實體與目標公司A屬同一集團之成員公司（即母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合資企業（或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合資企業）。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合資企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合資企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
 - (v) 實體為目標公司A或與目標公司A有關連之實體就員工福利設立之離職福利計劃。
 - (vi) 實體受(a)項所述人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)項所述人士對實體有重大影響或為實體（或實體之母公司）之主要管理層成員。
 - (viii) 實體或其所屬集團之任何成員公司向目標公司A或目標公司A母公司提供主要管理人員服務。

某人士之近親是指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響之家庭成員，包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士配偶或家庭伴侶之子女；及
- (iii) 該人士或其配偶或家庭伴侶之受養人。

3. 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

以下與目標公司A潛在相關的經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效且尚未獲目標公司A於編製歷史財務資料時提早採納。

香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 及香港詮釋第5號 (二零二零年)相關修訂 ^{1、2}
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ^{1、2}

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 由於二零二二年修訂本，二零二零年修訂本的生效日期延遲至二零二四年一月一日或之後開始的年度期間。此外，由於二零二零年修訂本及二零二二年修訂本，香港詮釋第5號財務報表呈列—借款人對含有按要求償還條款之有期貸款的分類已作出修訂，以調整相應用詞，惟結論未變。

目標公司A的董事正在評估該等經修訂香港財務報告準則於首次應用期間的影響，且迄今其結論為採納該等經修訂香港財務報告準則不太可能會對目標公司A的綜合財務報表產生重大影響。

4. 估計不確定因素之主要來源

於應用目標公司A之會計政策時，目標公司A董事須就無法依循其他途徑即時得知之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為屬相關之因素作出。實際結果可能與該等估計有所差異。

該等估計及相關假設會持續予以檢討。對會計估計進行修訂時，倘修訂僅影響該期間，則會於修訂估計期間內確認；或倘修訂同時影響當期及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

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

應收款之估計減值

根據香港財務報告準則第9號就計量所有類別的財務資產的減值虧損均須作出判斷，尤其是於釐定減值虧損時估計未來現金流量的金額及時間以及評估大幅增加的信貸風險。該等估計由多項因素所帶動，其變動可能致使不同水平的撥備。

於各有關期間末，目標公司A透過比較報告日期與初始確認日期之間的預計年期所發生的違約風險，評估自初始確認起信貸風險是否大幅增加。就此而言，目標公司A考慮到相關及無須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料，包括定量及定性之資料，並包括前瞻性分析。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年三月三十一日，其他應收款之賬面值分別為港幣208,870,000元、港幣215,012,000元、港幣196,798,000元及港幣200,813,000元，扣除截至當日止年度／期間之減值虧損港幣4,046,000元、港幣4,166,000元、港幣3,813,000元及港幣3,891,000元；應收附屬公司款項之賬面值分別為港幣832,000元、港幣856,000元、港幣784,000元及港幣800,000元。

5. 所得稅開支

據中國企業所得稅法（「**企業所得稅法**」）及企業所得稅法實施條例，目標公司A之法定稅率為25%。

目標公司A於有關期間並無應課稅溢利，故並無就稅項計提撥備。

6. 董事薪酬

於有關期間，概無董事就向目標公司A提供服務而收取任何袍金或薪金。

7. 股息

目標公司A於有關期間並無派付或宣派任何股息。

8. 於附屬公司的投資

以下為於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年三月三十一日的主要附屬公司名單：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 註冊股本詳情	於以下日期直接持有的權益百分比				本報告日期
			二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	
			十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	三月三十一日	
北京天倫寰宇投資管理 有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	65%	65%	65%	65%	65%
佛山和諧家園房地產 有限公司 (「佛山和諧家園」)	中國	人民幣 272,000,000元	100%	100%	不適用 (附註)	不適用	不適用

附註：於二零二二年十一月三十日，目標公司A與佛山泓洲房地產開發有限公司(禹洲集團控股有限公司(股份代號：01628)之附屬公司)訂立出售協議，目標公司A同意按代價人民幣228,604,000(相當於港幣261,800,000元)出售於佛山和諧家園的100%股權。

9. 其他應收款

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年初數	200,049	208,870	215,012	196,798
年內已確認之減值虧損	(3,841)	-	-	-
匯率調整	12,662	6,142	(18,214)	4,015
年終數	<u>208,870</u>	<u>215,012</u>	<u>196,798</u>	<u>200,813</u>

附註：目標公司A與一名獨立第三方中國實體訂立合作協議，於北京開發商業物業。根據該協議，目標公司A主要負責拆除現有物業。物業開發完成後，目標公司A有權從物業租賃中獲得65%的租金收入，為期35年。上述金額為目標公司A所產生的開發成本。

目標公司A已委聘獨立估值師滌鋒評估有限公司以評估預期信貸虧損。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，減值虧損港幣3,841,000元已於損益中確認。其他應收款的預期信貸虧損的詳情載於歷史財務資料附註14(i)。

10. 應收(付)附屬公司／最終控股公司款項

應收(付)附屬公司／最終控股公司款項為免息、無抵押及須於提出要求時償還。

目標公司A已委聘獨立估值師滌鋒評估有限公司評估各有關期間內應收附屬公司金額之預期信貸虧損。根據獨立估值師的評估，預期信貸虧損金額被認為並不重大，故於有關期間並無確認虧損撥備。

11. 現金流量表附註

(a) 投資活動之重大非現金交易如下：

	於十二月三十一日			於
	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	三月三十一日 二零二三年 港幣千元
出售附屬公司之代價與最終控股 公司透過往來結算之款項抵銷	-	-	261,800	-

(b) 融資活動之重大非現金交易如下：

	於十二月三十一日			於
	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	三月三十一日 二零二三年 港幣千元
應付附屬公司之款項與最終控股 公司透過往來結算之款項抵銷	-	-	311,497	-

(c) 融資活動產生之負債之對賬

	應付 附屬公司款項 港幣千元	應付最終 控股公司款項 港幣千元
於二零二零年一月一日	-	(499,739)
融資現金流量變動： 來自附屬公司墊款 向最終控股公司還款	(306,756) -	- 305,966
	(306,756)	305,966
其他變動： 匯率調整	(16,423)	(15,766)
於二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日	(323,179)	(209,539)
其他變動： 匯率調整	(9,502)	(6,161)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	(332,681)	(215,700)
融資現金流量變動： 非現金變動 來自最終控股公司墊款	311,497 -	(311,497) (186)
	311,497	(311,683)

	應付 附屬公司款項 港幣千元	應付最終 控股公司款項 港幣千元
其他變動：		
出售附屬公司之代價與最終控股公司透 過往來結算之款項抵銷	-	261,800
匯率調整	21,184	19,394
	21,184	281,194
於二零二二年十二月三十一日	-	(246,189)
於二零二二年一月一日	(332,681)	(215,700)
其他變動：		
匯率調整	(2,703)	(1,753)
於二零二二年三月三十一日(未經審核)	(335,384)	(217,453)
於二零二三年一月一日	-	(246,189)
其他變動：		
匯率調整	-	(5,023)
於二零二三年三月三十一日	-	(251,212)

12. 關連人士交易

目標公司A的董事認為，目標公司A的主要管理人員為目標公司A的董事，彼等於有關期間並無收取任何薪酬。

13. 按類別劃分的財務資產及財務負債概要

下表列示財務資產及負債的賬面值：

	於十二月三十一日			於
	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
按攤銷成本計量之財務資產				
其他應收款	208,870	215,012	196,798	200,813
應收附屬公司款項	832	856	784	800
現金及現金等值	11	12	10	10
	209,713	215,880	197,592	210,623

	於十二月三十一日			於
	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	三月三十一日 二零二三年 港幣千元
按攤銷成本計量之財務負債				
應付附屬公司款項	323,179	332,681	-	-
應付最終控股公司款項	209,539	215,700	246,189	251,212
	<u>532,718</u>	<u>548,381</u>	<u>246,189</u>	<u>251,212</u>

並非按公允價值計量的財務工具包括應收附屬公司款項、現金及現金等值、應付附屬公司款項及應付最終控股公司款項。由於其短期性質，該等財務工具的賬面值與其公允價值相若。

14. 財務風險管理

目標公司A的財務工具於目標公司A日常業務過程中所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。該等風險由下文所述目標公司A的財務管理政策及常規限制。

(i) 信貸風險

其他應收款

於評估違約概率時，管理層已考慮對手方的財務狀況、所經營的行業、最新經營業績以及毋須付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。虧損撥備乃根據十二個月預期信貸虧損方法計量。

下表提供有關本集團就其他應收款所面臨的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

	於十二月三十一日			於
	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	三月三十一日 二零二三年 港幣千元
賬面總值	212,916	219,178	200,611	204,704
減值撥備	(4,046)	(4,166)	(3,813)	(3,891)
預期信貸虧損賬面值	<u>208,870</u>	<u>215,012</u>	<u>196,798</u>	<u>200,813</u>

目標公司A已於參考獨立估值師提供的預期信貸虧損評估後評估得出其他應收款之預期信貸虧損。

其他應收款的虧損撥備賬於相關期間的變動如下：

	港幣千元
於二零二零年一月一日	–
已確認減值虧損	3,841
匯率調整	205
	<hr/>
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	4,046
匯率調整	120
	<hr/>
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	4,166
匯率調整	(353)
	<hr/>
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	3,813
匯率調整	78
	<hr/>
於二零二三年三月三十一日	<u>3,891</u>

應收附屬公司款項

由於對手方的違約風險較低，目標公司A的應收附屬公司款項的信貸風險被視為極低。目標公司A認為有關結餘於十二個月預期信貸虧損方法下的預期信貸虧損極微。因此，於有關期間並無確認虧損撥備。有關財務工具的最大信貸風險為其賬面值。

現金及現金等值

目標公司A的現金及現金等值由中國聲譽良好的主要金融機構持有，管理層認為該等金融機構的信貸質素高。

(ii) 流動資金風險

流動資金風險管理之最終責任在目標公司A董事會，而目標公司A董事會已制訂合適之流動資金風險管理框架，以管理目標公司A之短期、中期及長期融資及流動資金管理需要。目標公司A乃透過維持充足營運資金及持續監察預測及實際現金流量管理流動資金風險。

目標公司A於各有關期間末基於合約未貼現付款的財務負債到期情況如下：

	賬面值 港幣千元	合約未貼現 現金流量總額 港幣千元	於提出要求時 港幣千元
於二零二零年十二月三十一日			
應付附屬公司款項	323,179	323,179	323,179
應付最終控股公司款項	209,539	209,539	209,539
	<u>532,718</u>	<u>532,718</u>	<u>532,718</u>
於二零二一年十二月三十一日			
應付附屬公司款項	332,681	332,681	332,681
應付最終控股公司款項	215,700	215,700	215,700
	<u>548,381</u>	<u>548,381</u>	<u>548,381</u>
於二零二二年十二月三十一日			
應付最終控股公司款項	246,189	246,189	246,189
	<u>246,189</u>	<u>246,189</u>	<u>246,189</u>
於二零二三年三月三十一日			
應付最終控股公司款項	251,212	251,212	251,212
	<u>251,212</u>	<u>251,212</u>	<u>251,212</u>

15. 資本管理

目標公司A資本管理的首要目標乃保障目標公司A能夠繼續持續經營的能力並保持穩健的資本比率，以支持其業務及盡量擴大權益擁有人回報。目標公司A管理資本架構，並根據經濟狀況變動及相關資產的風險特徵對資本架構作出調整。為保持或調整資本架構，目標公司A可能調整向權益擁有人派付的股息、向權益擁有人歸還資本或籌集新資本。於有關期間，管理資本的目標、政策或程序概無作出任何變動。

16. 有關期間後事項

自有關期間末起概無重大事項。

17. 期後財務報表

目標公司A並無就二零二三年三月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

以下為香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就目標公司B的歷史財務資料出具的報告全文，以供載入本通函。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港
干諾道中111號
永安中心25樓

就北京天倫寰宇投資管理有限公司之歷史財務資料出具之會計師報告

引言

吾等謹此就第IV-4至IV-17頁所載的北京天倫寰宇投資管理有限公司(「**目標公司B**」)的歷史財務資料作出報告，該等歷史財務資料包括於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年三月三十一日的財務狀況表，以及截至該等日期止各年度／期間(「**有關期間**」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「**歷史財務資料**」)。第IV-4至IV-7頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入沿海綠色家園有限公司*於二零二三年九月二十九日就收購上海沿商投資管理有限公司及瀋陽中廣北方影視城有限公司的全部股權而刊發的通函(「**通函**」)而編製。

董事就歷史財務資料須承擔之責任

目標公司B董事有責任根據歷史財務資料附註2(a)所載的編製基準編製真實公平的歷史財務資料，並落實目標公司B董事認為屬必要的內部控制，以確保歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行工作。該準則規定吾等須遵守道德守則並計劃及執行工作，以獲得就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述而作出的合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2(a)所載的編製基準編製真實公平的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各類情況下適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估目標公司B董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等認為，吾等所獲得的憑證充足及恰當地為吾等發表的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實及公平地反映目標公司B於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年三月三十一日的財務狀況，以及根據歷史財務資料附註2(a)所載的編製基準編製的目標公司B於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較歷史財務資料

吾等已審閱目標公司B追加期間之比較歷史財務資料，該等資料包括截至二零二二年三月三十一日止三個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（統稱「追加期間之比較歷史財務資料」）。目標公司B董事須負責根據歷史財務資料附註2(a)所載的編製基準編製追加期間之比較歷史財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對追加期間之比較歷史財務資料作出結論。吾等已根據由香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員查詢，並執行分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行的審核，故吾等不能保證會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事宜。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無注意到任何事項，致使吾等相信，就會計師報告而言，追加期間之比較歷史財務資料在所有重大方面未有按照歷史財務資料附註2(a)所載編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

在編製歷史財務資料時，概未對第IV-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註7，該附註說明目標公司B並未就有關期間派付任何股息。

目標公司B並無財務報表

目標公司B自其註冊成立日期以來並無編製財務報表。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

伍惠民
執業證書編號：P05309

香港，二零二三年九月二十九日

目標公司B之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載為歷史財務資料，乃構成本會計師報告的一部分。

目標公司B於有關期間的財務報表(歷史財務資料據此編製)乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製(「相關財務報表」)並經香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

歷史財務資料以港幣(「港幣」)呈列，除另有指明外，所有金額均已四捨五入至最接近千元(港幣千元)。

損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元
其他虧損		(40)	-	-	-	-
行政費用		(1)	(2)	(2)	-	(34)
除稅前虧損		(41)	(2)	(2)	-	(34)
所得稅開支	5	-	-	-	-	-
本年度/期間虧損		(41)	(2)	(2)	-	(34)
其他全面收益						
將不會重新分類至損益之項目：						
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		(52)	(24)	73	(7)	(17)
本年度/期間全面收益總額		(93)	(26)	71	(7)	(51)

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於三月三十一日
		二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
流動資產					
現金及現金等值		6	4	25	8
總流動資產		<u>6</u>	<u>4</u>	<u>25</u>	<u>8</u>
流動負債					
其他應付款		7	7	6	24
應付直接控股公司款項	8	832	856	784	800
應付最終控股公司款項	8	–	–	23	23
總流動負債		<u>839</u>	<u>863</u>	<u>813</u>	<u>847</u>
負債淨額		<u>(833)</u>	<u>(859)</u>	<u>(788)</u>	<u>(839)</u>
權益					
股本		11,163	11,163	11,163	11,163
儲備		<u>(11,996)</u>	<u>(12,022)</u>	<u>(11,951)</u>	<u>(12,002)</u>
虧絀總額		<u>(833)</u>	<u>(859)</u>	<u>(788)</u>	<u>(839)</u>

權益變動表

	股本 港幣千元	儲備		合計 港幣千元
		匯兌儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	
於二零二零年一月一日	11,163	46	(11,949)	(740)
本年度虧損	-	-	(41)	(41)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	(52)	-	(52)
本年度全面收益總額	-	(52)	(41)	(93)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	11,163	(6)	(11,990)	(833)
本年度虧損	-	-	(2)	(2)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	(24)	-	(24)
本年度全面收益總額	-	(24)	(2)	(26)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	11,163	(30)	(11,992)	(859)
本年度虧損	-	-	(2)	(2)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	73	-	73
本年度全面收益總額	-	73	(2)	71
於二零二二年十二月三十一日	11,163	43	(11,994)	(788)
於二零二二年一月一日	11,163	(30)	(11,992)	(859)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	(7)	-	(7)
於二零二二年三月三十一日(未經審核)	11,163	(37)	(11,992)	(866)
於二零二三年一月一日	11,163	43	(11,994)	(788)
本期間虧損	-	-	(34)	(34)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	(17)	-	(17)
本期間全面開支總額	-	(17)	(34)	(51)
於二零二三年三月三十一日	11,163	26	(12,028)	(839)

現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元
經營活動產生之現金流量					
除稅前虧損	(41)	(2)	(2)	-	(34)
調整項目：					
撤銷物業、廠房及設備之虧損	40	-	-	-	-
營運資金變動前之經營現金流量	(1)	(2)	(2)	-	(34)
其他應付款增加	1	-	-	-	18
經營所用之現金	-	(2)	(2)	-	(16)
已付稅項	-	-	-	-	-
經營活動所用之現金淨額	-	(2)	(2)	-	(16)
融資活動產生之現金流量					
來自最終控股公司的墊款	-	-	24	-	-
融資活動所得之現金淨額	-	-	24	-	-
現金及現金等值(減少)增加淨額	-	(2)	22	-	(16)
年/期初之現金及現金等值	7	6	4	4	25
外匯匯率變動影響	(1)	-	(1)	-	(1)
年/期末之現金及現金等值	<u>6</u>	<u>4</u>	<u>25</u>	<u>4</u>	<u>8</u>

歷史財務資料附註

1. 一般資料

目標公司B為一間於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之有限公司。目標公司B於有關期間暫無營業。

目標公司B董事認為，目標公司B的直接控股公司及最終控股公司分別為上海沿商投資管理有限公司(一間於中國註冊成立的公司)及禹洲集團控股有限公司(一間於開曼群島註冊成立的公司)。

2. 主要會計政策概要

(a) 編製基準

歷史財務資料已按照下文所載與香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(其統稱包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)相一致的會計政策編製。歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈多項與目標公司B相關且於有關期間生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。為編製歷史財務資料，目標公司B已於有關期間貫徹採納於自二零二三年一月一日開始的會計期間生效的所有有關新訂或經修訂香港財務報告準則，連同相關的過渡條文。

於本報告日期，若干新訂或經修訂香港財務報告準則已由香港會計師公會頒佈惟尚未生效，且尚未獲目標公司B提早採納。有關詳情載於歷史財務資料附註3。

儘管目標公司B於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年三月三十一日的淨流動負債及淨負債分別為港幣833,000元、港幣859,000元、港幣788,000元及港幣839,000元，因目標公司B的直接控股公司並未要求其自二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年三月三十一日起計十二個月內償還其債務，故目標公司B董事已按持續基準編製財務報表。

由於目標公司B董事認為，對於沿海綠色家園有限公司*的上市地點，港幣乃適合的呈列貨幣，故歷史財務資料以港幣呈列，其有別於目標公司B之功能貨幣人民幣(「人民幣」)。

(b) 財務工具**(i) 財務資產**

財務資產(並無重大融資成分的應收賬款除外)初步按公允價值加上(就並非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**」)之項目而言)與其收購或發行直接相關的交易成本計量。並無重大融資成分之應收賬款初步按交易價格計量。

所有以常規方式買賣之財務資產於交易日(即目標公司B承諾購買或出售資產當日)確認。常規買賣指規定於一般由市場規則或慣例確立的期間內交付資產之財務資產買賣。

在確定嵌入式衍生工具財務資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時,會整體考慮有關財務資產。

債務工具

債務工具之後續計量取決於目標公司B管理該項資產的業務模式及該項資產的現金流量特徵。

按攤銷成本:對於持有以收取合約現金流量的資產,倘合約現金流量僅代表本金與利息付款,則該資產按攤銷成本計算。按攤銷成本計量的財務資產採用實際利率法進行後續計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值計入損益。終止確認的任何收益均於損益中確認。

(ii) 財務資產的減值虧損

目標公司B就按攤銷成本計量的財務資產確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)的虧損撥備。預期信貸虧損按下列基準之一計量:(1)十二個月預期信貸虧損:此乃於報告日期後十二個月內發生之可能違約事件導致之預期信貸虧損;及(2)全期預期信貸虧損:此乃於財務工具預計年內所有可能違約事件產生之預期信貸虧損。於估計預期信貸虧損時考慮之最長期限為目標公司B面對信貸風險之最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃根據合約應付目標公司B的所有合約現金流量與目標公司B預期收取的所有現金流量之間的差額計算得出。該差額其後按與資產原有實際利率相近的差額貼現。

就債務財務資產而言，預期信貸虧損根據十二個月預期信貸虧損釐定。然而，倘開始以來信貸風險顯著增加時，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。

當釐定財務資產之信貸風險是否自初始確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，目標公司B考慮相關及毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據目標公司B的過往經驗及已知信貸評估得出之定量及定性資料分析，並包括前瞻性資料。

目標公司B假設，倘財務資產逾期超過三十日，則財務資產的信貸風險已大幅增加。

目標公司B認為財務資產於下列情況下為信貸減值：(1)借款人大可能在目標公司B並無追索權(如變現擔保)(如持有)下向目標公司B悉數支付其信貸義務；或(2)該財務資產逾期超過九十日。

信貸減值財務資產之利息收入乃根據財務資產之攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。非信貸減值財務資產之利息收入乃按賬面總值計算。

(iii) 財務負債

目標公司B按產生負債之目的分類其財務負債。以公允價值計量且其變動計入損益之財務負債初步按公允價值計量，而按攤銷成本計量之財務負債初步按公允價值扣除已產生的直接應佔成本計量。

按攤銷成本計量的財務負債

按攤銷成本計量的財務負債包括其他應付款、應付中間控股公司款項及應付最終控股公司款項，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

當負債終止確認時，以及在攤銷過程中，收益或虧損會在損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法為計算財務資產或財務負債攤銷成本及於有關期間內分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為於財務資產或負債的預計年期或較短期間內(如適用)將估計未來現金收款或付款準確貼現的利率。

(v) 權益工具

由目標公司B發行之權益工具按已收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

(vi) 終止確認

當有關財務資產之未來現金流量的合約權利屆滿時，或當財務資產已轉讓且該轉讓符合香港財務報告準則第9號之終止確認標準時，目標公司B會終止確認該財務資產。

當相關合約中訂明之責任獲解除、註銷或到期時，會終止確認財務負債。

(c) 所得稅

年／期內所得稅包括即期稅項。

即期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣減之項目作出調整，並按各有關期間末已頒佈或實質已頒佈之稅率計算。

所得稅乃於損益中確認，除非該等稅項與其他全面收益確認之項目有關，在此情況下，該等稅項亦於其他全面收益內確認。

(d) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭現金、銀行活期存款以及原定到期日為三個月或以下、隨時可轉換為已知金額現金及價值變動風險不大之高度流動短期投資，並構成目標公司B現金管理之不可或缺部分。

(e) 外幣

於各有關期間末，以外幣計值之貨幣項目按該日之匯率重新換算。以公允價值列賬及以外幣計值之非貨幣項目於釐定公允價值當日按當時匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不會重新換算。

將目標公司B以人民幣計值之淨資產重新換算為其呈列貨幣(即港幣)有關之匯兌差額，直接於其他全面收益中確認並於匯兌儲備中累計。該等於匯兌儲備中累計之匯兌差額其後不會重新分類至損益。

(f) 撥備及或然負債

當目標公司B因過往事件須負上法律或推定責任而可能導致流出經濟利益，且該經濟利益能夠合理估計時，會就未能確定時間或金額之負債確認撥備。

倘不大可能需要流出經濟利益或該金額未能可靠估計，則該責任將披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極微則除外。僅以發生或並無發生一項或多項日後事件方可確定是否存在之可能責任，亦會披露為或然負債，除非流出經濟利益之可能性極微則作別論。

(g) 關連人士

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與目標公司B有關連：

- (i) 對目標公司B擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對目標公司B有重大影響；或
- (iii) 為目標公司B或目標公司B母公司之主要管理層成員。

(b) 倘實體符合下列任何條件，即與目標公司B有關連：

- (i) 該實體與目標公司B屬同一集團之成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合資企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合資企業)。

- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合資企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合資企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為目標公司B或與目標公司B有關連之實體就員工福利設立之離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)項所述人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所述人士對實體有重大影響或為實體（或實體之母公司）之主要管理層成員。
- (viii) 實體或其所屬集團之任何成員公司向目標公司B或目標公司B母公司提供主要管理人員服務。

某人士之近親是指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響之家庭成員，包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士配偶或家庭伴侶之子女；及
- (iii) 該人士或其配偶或家庭伴侶之受養人。

3. 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

以下與目標公司B潛在相關的經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效且尚未獲目標公司B於編製歷史財務資料時提早採納。

香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 及香港詮釋第5號 (二零二零年)相關修訂 ^{1、2}
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ^{1、2}

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 由於二零二二年修訂本，二零二零年修訂本的生效日期延遲至二零二四年一月一日或之後開始的年度期間。此外，由於二零二零年修訂本及二零二二年修訂本，香港詮釋第5號財務報表呈列—借款人對含有按要求償還條款之有期貸款的分類已作出修訂，以調整相應用詞，惟結論未變。

目標公司B的董事正在評估該等經修訂香港財務報告準則於首次應用期間的影響，且迄今其結論為採納該等經修訂香港財務報告準則不太可能會對目標公司B的綜合財務報表產生重大影響。

4. 估計不確定因素之主要來源

於應用目標公司B之會計政策時，目標公司B董事須就無法依循其他途徑即時得知之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為屬相關之因素作出。實際結果可能與該等估計有所差異。

該等估計及相關假設會持續予以檢討。對會計估計進行修訂時，倘修訂僅影響該期間，則會於修訂估計期間內確認；或倘修訂同時影響當期及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

目標公司B董事評估目標公司B於有關期間並無應用任何重大估計及假設。

5. 所得稅開支

據中國企業所得稅法（「**企業所得稅法**」）及企業所得稅法實施條例，目標公司B之法定稅率為25%。

目標公司B於有關期間並無應課稅溢利，故並無就稅項計提撥備。

6. 董事薪酬

於有關期間，概無董事就向目標公司B提供服務而收取任何袍金或薪金。

7. 股息

目標公司B於有關期間並無派付或宣派任何股息。

8. 應付最終控股公司／直接控股公司款項

應付最終控股公司／直接控股公司款項為免息、無抵押及須於提出要求時償還。

9. 融資活動產生之負債之對賬

	應付直接控股 公司款項 港幣千元	應付最終控股 公司款項 港幣千元
於二零二零年一月一日	781	—
其他變動：		
匯率調整	51	—
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	832	—
其他變動：		
匯率調整	24	—
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	856	—
融資現金流量變動：		
最終控股公司墊款	—	24
其他變動：		
匯率調整	(72)	(1)
於二零二二年十二月三十一日	<u>784</u>	<u>23</u>
於二零二二年一月一日	856	—
其他變動：		
匯率調整	7	—
於二零二二年三月三十一日 (未經審核)	<u>863</u>	<u>—</u>
於二零二三年一月	784	23
其他變動：		
匯率調整	16	—
於二零二二年三月三十一日	<u>800</u>	<u>23</u>

10. 關連人士交易

目標公司B的董事認為，目標公司B的主要管理人員為目標公司B的董事，彼等於有關期間並無收取任何薪酬。

11. 按類別劃分的財務資產及財務負債概要

下表列示財務資產及負債的賬面值：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
按攤銷成本計量之財務資產				
現金及現金等值	6	4	25	8
按攤銷成本計量之財務負債				
其他應付款	7	7	6	24
應付直接控股公司款項	832	856	784	800
應付最終控股公司款項	-	-	23	23
	839	863	813	847

並非按公允價值計量的財務工具包括現金及現金等值、其他應付款、應付直接控股公司款項及應付最終控股公司款項。由於其短期性質，該等財務工具的賬面值與其公允價值相若。

12. 財務風險管理

目標公司B的財務工具於目標公司B日常業務過程中所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。該等風險由下文所述目標公司B的財務管理政策及常規限制。

(i) 信貸風險

現金及現金等值

目標公司B的現金及現金等值由中國聲譽良好的主要金融機構持有，管理層認為該等金融機構的信貸質素高。

(ii) 流動資金風險

流動資金風險管理之最終責任在目標公司B董事會，而目標公司B董事會已制訂合適之流動資金風險管理框架，以管理目標公司B之短期、中期及長期融資及流動資金管理需要。目標公司B乃透過維持充足營運資金及持續監察預測及實際現金流量管理流動資金風險。

目標公司B於各有關期間末基於合約未貼現付款的財務負債到期情況如下：

	賬面值 港幣千元	合約未貼現 現金流量總額 港幣千元	於提出要求時 港幣千元
於二零二零年十二月三十一日			
其他應付款	7	7	7
應付直接控股公司款項	832	832	832
	<u>839</u>	<u>839</u>	<u>839</u>
於二零二一年十二月三十一日			
其他應付款	7	7	7
應付直接控股公司款項	856	856	856
	<u>863</u>	<u>863</u>	<u>863</u>
於二零二二年十二月三十一日			
其他應付款	6	6	6
應付直接控股公司款項	784	784	784
應付最終控股公司款項	23	23	23
	<u>813</u>	<u>813</u>	<u>813</u>
於二零二三年三月三十一日			
其他應付款	24	24	24
應付直接控股公司款項	800	800	800
應付最終控股公司款項	23	23	23
	<u>847</u>	<u>847</u>	<u>847</u>

13. 資本管理

目標公司B資本管理的首要目標乃保障目標公司B能夠繼續持續經營的能力並保持穩健的資本比率，以支持其業務及盡量擴大權益擁有人回報。目標公司B管理資本架構，並根據經濟狀況變動及相關資產的風險特徵對資本架構作出調整。為保持或調整資本架構，目標公司B可能調整向權益擁有人派付的股息、向權益擁有人歸還資本或籌集新資本。於有關期間，管理資本的目標、政策或程序概無作出任何變動。

14. 有關期間後事項

自有關期間末起概無重大事項。

15. 期後財務報表

目標公司B並無就二零二三年三月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

以下為香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就目標公司C的歷史財務資料出具的報告全文，以供載入本通函。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港
干諾道中111號
永安中心25樓

就瀋陽中廣北方影視城有限公司之歷史財務資料出具之會計師報告

引言

吾等謹此就第V-4至V-22頁所載的瀋陽中廣北方影視城有限公司(「目標公司C」)的歷史財務資料作出報告，該等歷史財務資料包括於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年三月三十一日的財務狀況表，以及截至該等日期止各年度／期間(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第V-4至V-8頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入沿海綠色家園有限公司*於二零二三年九月二十九日就收購上海沿商投資管理有限公司及目標公司C的全部股權而刊發的通函(「通函」)而編製。

董事就歷史財務資料須承擔之責任

目標公司C董事有責任根據歷史財務資料附註2(a)所載的編製基準編製真實公平的歷史財務資料，並落實目標公司C董事認為屬必要的內部控制，以確保歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行工作。該準則規定吾等須遵守道德守則並計劃及執行工作，以獲得就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述而作出的合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2(a)所載的編製基準編製真實公平的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各類情況下適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估目標公司C董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等認為，吾等所獲得的憑證充足及恰當地為吾等發表的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實及公平地反映目標公司C於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年三月三十一日的財務狀況，以及根據歷史財務資料附註2(a)所載的編製基準編製的目標公司C於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較歷史財務資料

吾等已審閱目標公司C追加期間之比較歷史財務資料，該等資料包括截至二零二二年三月三十一日止三個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（統稱「追加期間之比較歷史財務資料」）。目標公司C董事須負責根據歷史財務資料附註2(a)所載的編製基準編製追加期間之比較歷史財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對追加期間之比較歷史財務資料作出結論。吾等已根據由香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員查詢，並執行分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行的審核，故吾等不能保證會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事宜。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無注意到任何事項，致使吾等相信，就會計師報告而言，追加期間之比較歷史財務資料在所有重大方面未有按照歷史財務資料附註2(a)所載編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

在編製歷史財務資料時，概未對第V-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註8，該附註說明目標公司C並未就有關期間派付任何股息。

目標公司C並無財務報表

目標公司C自其註冊成立日期以來並無編製財務報表。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

伍惠民

執業證書編號：P05309

香港，二零二三年九月二十九日

目標公司C之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載為歷史財務資料，乃構成本會計師報告的一部分。

目標公司C於有關期間的財務報表(歷史財務資料據此編製)乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製(「相關財務報表」)並經香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

歷史財務資料以港幣(「港幣」)呈列，除另有指明外，所有金額均已四捨五入至最接近千元(港幣千元)。

損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元
其他收入		-	1	-	-	-
行政費用		(6,517)	(6,322)	(3,311)	(79)	(225)
就應收最終控股公司款項確認之減值虧損		-	-	-	-	(17,726)
除稅前虧損		(6,517)	(6,321)	(3,311)	(79)	(17,951)
所得稅開支	5	-	-	-	-	-
本年度/期間虧損	6	(6,517)	(6,321)	(3,311)	(79)	(17,951)
其他全面收益						
將不會重新分類至損益之項目：						
換算呈列貨幣所產生匯兌差額		23,158	11,149	(32,700)	3,142	7,202
本年度/期間全面收益總額		16,641	4,828	(36,011)	3,063	(10,749)

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於三月三十一日
		二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
流動資產					
發展中物業	10	354,575	365,001	334,081	340,897
其他應收款	11	38	39	52	53
應收最終控股公司款項	12	722,974	737,852	670,965	665,428
現金及現金等值		5	1	20	262
總流動資產		1,077,592	1,102,893	1,005,118	1,006,640
流動負債					
其他應付款	13	3,399	3,521	2,112	1,079
應付最終控股公司款項	12	692,131	712,482	652,127	–
總流動負債		695,530	716,003	654,239	1,079
淨資產		382,062	386,890	350,879	1,005,561
權益					
股本	14	442,073	442,073	442,073	1,107,504
儲備		(60,011)	(55,183)	(91,194)	(101,943)
權益總額		382,062	386,890	350,879	1,005,561

權益變動表

	股本 港幣千元	儲備		合計 港幣千元
		匯兌儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	
於二零二零年一月一日	442,073	-	(76,652)	365,421
本年度虧損	-	-	(6,517)	(6,517)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	23,158	-	23,158
本年度全面收益總額	-	23,158	(6,517)	16,641
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	442,073	23,158	(83,169)	382,062
本年度虧損	-	-	(6,321)	(6,321)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	11,149	-	11,149
本年度全面收益總額	-	11,149	(6,321)	4,828
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	442,073	34,307	(89,490)	386,890
本年度虧損	-	-	(3,311)	(3,311)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	(32,700)	-	(32,700)
本年度全面收益總額	-	(32,700)	(3,311)	(36,011)
於二零二二年十二月三十一日	442,073	1,607	(92,801)	350,879

	股本 港幣千元	儲備		合計 港幣千元
		匯兌儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	
於二零二二年一月一日	442,073	34,307	(89,490)	386,890
本期間虧損	-	-	(79)	(79)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	3,142	-	3,142
本期間全面收益總額	-	3,142	(79)	3,063
於二零二二年三月三十一日 (未經審核)	<u>442,073</u>	<u>37,449</u>	<u>(89,569)</u>	<u>389,953</u>
於二零二三年一月一日	442,073	1,607	(92,801)	350,879
本期間虧損	-	-	(17,951)	(17,951)
換算呈列貨幣所產生匯兌差額	-	7,202	-	7,202
本期間全面收益總額	-	7,202	(17,951)	(10,749)
注資	<u>665,431</u>	-	-	<u>665,431</u>
於二零二三年三月三十一日	<u>1,107,504</u>	<u>8,809</u>	<u>(110,752)</u>	<u>1,005,561</u>

現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元
經營活動產生之現金流量					
除稅前虧損	(6,517)	(6,321)	(3,311)	(79)	(17,951)
調整項目：					
撤銷物業、廠房及設備虧損	6	-	-	-	-
就應收最終控股公司款項確認之減值虧損	-	-	-	-	17,726
銀行利息收入	-	(1)	-	-	-
	<u>(6,511)</u>	<u>(6,322)</u>	<u>(3,311)</u>	<u>(79)</u>	<u>(225)</u>
營運資金變動前之經營現金流量	(6,511)	(6,322)	(3,311)	(79)	(225)
其他應收款增加	-	-	(16)	-	-
其他應付款增加(減少)	2,509	22	(1,137)	-	(1,079)
	<u>(4,002)</u>	<u>(6,300)</u>	<u>(4,464)</u>	<u>(79)</u>	<u>(1,304)</u>
經營所用之現金	(4,002)	(6,300)	(4,464)	(79)	(1,304)
已付稅項	-	-	-	-	-
	<u>(4,002)</u>	<u>(6,300)</u>	<u>(4,464)</u>	<u>(79)</u>	<u>(1,304)</u>
投資活動產生之現金流量					
來自最終控股公司的還款	3,718	6,295	4,484	79	1,546
已收利息	-	1	-	-	-
	<u>3,718</u>	<u>6,296</u>	<u>4,484</u>	<u>79</u>	<u>1,546</u>
投資活動所得之現金淨額	3,718	6,296	4,484	79	1,546
現金及現金等值(減少)增加淨額	(284)	(4)	20	-	242
外匯匯率變動影響	238	-	(1)	(1)	-
年初之現金及現金等值	51	5	1	1	20
	<u>5</u>	<u>1</u>	<u>20</u>	<u>-</u>	<u>262</u>
年末之現金及現金等值	<u>5</u>	<u>1</u>	<u>20</u>	<u>-</u>	<u>262</u>

歷史財務資料附註

1. 一般資料

目標公司C為一間於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之有限公司，其主要業務為物業開發。

目標公司C董事認為，目標公司C的直接控股公司及最終控股公司分別為廈門衡環投資有限公司(一間於中國註冊成立的公司)及禹洲集團控股有限公司(一間於開曼群島註冊成立的公司)。

2. 主要會計政策概要

(a) 編製基準

歷史財務資料已按照下文所載與香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(其統稱包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)相一致的會計政策編製。歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈多項與目標公司C相關且於有關期間生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。為編製歷史財務資料，目標公司C已於有關期間貫徹採納於自二零二三年一月一日開始的會計期間生效的所有有關新訂或經修訂香港財務報告準則，連同相關的過渡條文。

於本報告日期，若干新訂或經修訂香港財務報告準則已由香港會計師公會頒佈惟尚未生效，且尚未獲目標公司C提早採納。有關詳情載於歷史財務資料附註3。

由於目標公司C董事認為，對於沿海綠色家園有限公司*的上市地點，港幣乃適合的呈列貨幣，故歷史財務資料以港幣呈列，其有別於目標公司C之功能貨幣人民幣(「人民幣」)。

(b) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本或公允價值扣除其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

其後成本僅在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入目標公司C，且該項目的成本能可靠計量時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。替代部分的賬面值不予確認。所有其他維修及保養在其產生之財政期間於損益賬確認為開支。

物業、廠房及設備乃按其估計可用年期，以直線法撇銷其成本（扣除剩餘價值）進行折舊。估計可用年期、估計剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行檢討及調整（如適用）。用作計算折舊之主要年率如下：

租賃裝修	10%-20%或更短的租期
傢俬、固定裝置及設備	10%-20%

倘資產之賬面值高於資產之估計可收回金額，資產即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目之收益或虧損乃出售所得款項淨額與其賬面值之差額，並在出售時於損益確認。

(c) 發展中物業

發展中物業乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本包括土地成本、發展費用、已資本化之借款成本及其他應佔費用。可變現淨值乃由管理層根據當時之市況釐定。

(d) 財務工具

(i) 財務資產

財務資產（並無重大融資成分的應收賬款除外）初步按公允價值加上（就並非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」）之項目而言）與其收購或發行直接相關的交易成本計量。並無重大融資成分之應收賬款初步按交易價格計量。

所有以常規方式買賣之財務資產於交易日（即目標公司C承諾購買或出售資產當日）確認。常規買賣指規定於一般由市場規則或慣例確立的期間內交付資產之財務資產買賣。

在確定嵌入式衍生工具財務資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時，會整體考慮有關財務資產。

債務工具

債務工具之後續計量取決於目標公司C管理該項資產的業務模式及該項資產的現金流量特徵。

按攤銷成本：對於持有以收取合約現金流量的資產，倘合約現金流量僅代表本金與利息付款，則該資產按攤銷成本計算。按攤銷成本計量的財務資產採用實際利率法進行後續計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值計入損益。終止確認的任何收益均於損益中確認。

(ii) 財務資產的減值虧損

目標公司C就按攤銷成本計量的其他應收款及應收最終控股公司款項確認預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）的虧損撥備。預期信貸虧損按下列基準之一計量：(1)十二個月預期信貸虧損：此乃於報告日期後十二個月內發生之可能違約事件導致之預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：此乃於財務工具預計年期內所有可能違約事件產生之預期信貸虧損。於估計預期信貸虧損時考慮之最長期限為目標公司C面對信貸風險之最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃根據合約應付目標公司C的所有合約現金流量與目標公司C預期收取的所有現金流量之間的差額計算得出。該差額其後按與資產原有實際利率相近的差額貼現。

就其他債務財務資產而言，預期信貸虧損根據十二個月預期信貸虧損釐定。然而，倘開始以來信貸風險顯著增加時，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。

當釐定財務資產之信貸風險是否自初始確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，目標公司C考慮相關及毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據目標公司C的過往經驗及已知信貸評估得出之定量及定性資料分析，並包括前瞻性資料。

目標公司C假設，倘財務資產逾期超過三十日，則財務資產的信貸風險已大幅增加。

目標公司C認為財務資產於下列情況下為信貸減值：(1)借款人大可能在目標公司C並無追索權(如變現擔保)(如持有)下向目標公司C悉數支付其信貸義務；或(2)該財務資產逾期超過九十日。

信貸減值財務資產之利息收入乃根據財務資產之攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。非信貸減值財務資產之利息收入乃按賬面總值計算。

(iii) 財務負債

目標公司C按產生負債之目的分類其財務負債。以公允價值計量且其變動計入損益之財務負債初步按公允價值計量，而按攤銷成本計量之財務負債初步按公允價值扣除已產生的直接應佔成本計量。

按攤銷成本計量的財務負債

按攤銷成本計量的財務負債包括其他應付款，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

當負債終止確認時，以及在攤銷過程中，收益或虧損會在損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法為計算財務資產或財務負債攤銷成本及於有關期間內分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為於財務資產或負債的預計年期或較短期間內(如適用)將估計未來現金收款或付款準確貼現的利率。

(v) 權益工具

由目標公司C發行之權益工具按已收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

(vi) 終止確認

當有關財務資產之未來現金流量的合約權利屆滿時，或當財務資產已轉讓且該轉讓符合香港財務報告準則第9號之終止確認標準時，目標公司C會終止確認該財務資產。

當相關合約中訂明之責任獲解除、註銷或到期時，會終止確認財務負債。

(e) 所得稅

年／期內所得稅包括即期稅項。

即期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣減之項目作出調整，並按各有關期間末已頒佈或實質已頒佈之稅率計算。

所得稅乃於損益中確認，除非該等稅項與其他全面收益確認之項目有關，在此情況下，該等稅項亦於其他全面收益內確認。

(f) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭現金、銀行活期存款以及原定到期日為三個月或以下、隨時可轉換為已知金額現金及價值變動風險不大之高度流動短期投資，並構成目標公司C現金管理之不可或缺部分。

(g) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利是指僱員提供相關服務的年度呈報期末後十二個月內預期將全數結付的僱員福利(辭退福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

(ii) 僱員可享有之假期

僱員可享有之年假乃於應計予僱員時確認。截至報告期末因僱員提供服務而產生的預估年假負債作出撥備。僱員可享有之病假及產假的權利直至休假時方予以確認。

(iii) 退休計劃責任

於中國營運之目標公司C之僱員均須參與由當地市政府設立之中央退休金計劃。目標公司C須按其工資成本之若干百分比向中央退休金計劃作出供款。供款按中央退休金計劃之規定須予支付時即於損益賬中列支。

(h) 外幣

於各有關期間末，以外幣計值之貨幣項目按該日之匯率重新換算。以公允價值列賬及以外幣計值之非貨幣項目於釐定公允價值當日按當時匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不會重新換算。

將目標公司C以人民幣計值之淨資產重新換算為其呈列貨幣（即港幣）有關之匯兌差額，直接於其他全面收益中確認並於匯兌儲備中累計。該等於匯兌儲備中累計之匯兌差額其後不會重新分類至損益。

(i) 關連人士

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與目標公司C有關連：

- (i) 對目標公司C擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對目標公司C有重大影響；或
- (iii) 為目標公司C或目標公司C母公司之主要管理層成員。

(b) 倘實體符合下列任何條件，即與目標公司C有關連：

- (i) 該實體與目標公司C屬同一集團之成員公司（即母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合資企業（或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合資企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合資企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合資企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為目標公司C或與目標公司C有關連之實體就員工福利設立之離職福利計劃。

- (vi) 實體受(a)項所述人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所述人士對實體有重大影響或為實體(或實體之母公司)之主要管理層成員。
- (viii) 實體或其所屬集團之任何成員公司向目標公司C或目標公司C母公司提供主要管理人員服務。

某人士之近親是指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響之家庭成員，包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士配偶或家庭伴侶之子女；及
- (iii) 該人士或其配偶或家庭伴侶之受養人。

3. 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

以下與目標公司C潛在相關的經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效且尚未獲目標公司C於編製歷史財務資料時提早採納。

香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)相關修訂 ^{1、2}
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ^{1、2}

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 由於二零二二年修訂本，二零二零年修訂本的生效日期延遲至二零二四年一月一日或之後開始的年度期間。此外，由於二零二零年修訂本及二零二二年修訂本，香港詮釋第5號財務報表呈列—借款人對含有按要求償還條款之有期貸款的分類已作出修訂，以調整相應用詞，惟結論未變。

目標公司C的董事正在評估該等經修訂香港財務報告準則於首次應用期間的影響，且迄今其結論為採納該等經修訂香港財務報告準則不太可能會對目標公司C的財務報表產生重大影響。

4. 估計不確定因素之主要來源

於應用目標公司C之會計政策時，目標公司C董事須就無法依循其他途徑即時得知之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為屬相關之因素作出。實際結果可能與該等估計有所差異。

該等估計及相關假設會持續予以檢討。對會計估計進行修訂時，倘修訂僅影響該期間，則會於修訂估計期間內確認；或倘修訂同時影響當期及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

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

(a) 應收款之估計減值

根據香港財務報告準則第9號就計量所有類別的財務資產的減值虧損均須作出判斷，尤其是於釐定減值虧損時估計未來現金流量的金額及時間以及評估大幅增加的信貸風險。該等估計由多項因素所帶動，其變動可能致使不同水平的撥備。

於各有關期間末，目標公司C透過比較報告日期與初始確認日期之間的預計年期所發生的違約風險，評估自初始確認起信貸風險是否大幅增加。就此而言，目標公司C考慮到相關及無須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料，包括定量及定性之資料，並包括前瞻性分析。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年三月三十一日，其他應收款之賬面值分別為港幣38,000元、港幣39,000元、港幣52,000元及港幣53,000元；應收最終控股公司款項之賬面值分別為港幣722,974,000元、港幣737,852,000元、港幣670,965,000元及港幣665,428,000元，扣除截至二零二三年三月三十一日止三個月之減值虧損港幣17,726,000元。

(b) 發展中物業之估計撇減

貴集團基於對發展中物業可變現性的評估將發展中物業撇減至可變現淨值。貴集團委聘獨立合資格專業估值師就發展中物業進行估值以釐定可變現淨值。此外，在釐定可變現淨值時，貴集團已按現有成本數據及過去經驗估計發展中物業直至竣工所產生之成本以及按過往經驗及當時之市況估計銷售淨值。倘直至竣工所產生之成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，導致需將發展中物業撇減至可變現淨值。當事件或情況發生變化時顯示有關資產的賬面結餘可能不會按所列金額變現，則撇減須列賬。識別撇減需運用判斷及估計。倘情況出現變動而導致釐定可變現淨值所用的原有估計有所變動，其將影響發生變動期間發展中物業之賬面值及撇減。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年三月三十一日，發展中物業之賬面值分別為港幣354,575,000元、港幣365,001,000元、港幣334,081,000元及港幣340,897,000元。

5. 所得稅開支

據中國企業所得稅法（「**企業所得稅法**」）及企業所得稅法實施條例，目標公司C之法定稅率為25%。

目標公司C於有關期間並無應課稅溢利，故並無就稅項計提撥備。

6. 本年度／期間虧損

本年度／期間虧損乃於扣除下列各項後達致：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元
員工成本：					
薪金及其他福利	100	45	-	-	-
退休金計劃供款	12	16	-	-	-
	<u>112</u>	<u>61</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

7. 董事薪酬

於有關期間，概無董事就向目標公司C提供服務而收取任何袍金或薪金。

8. 股息

目標公司C於有關期間並無派付或宣派任何股息。

9. 物業、廠房及設備

	傢俬、固定裝置 及設備 港幣千元	租賃裝修 港幣千元	總計 港幣千元
成本			
於二零二零年一月一日	106	304	410
撇銷	(106)	(304)	(410)
於二零二零年、二零二一年及 二零二二年十二月三十一日 以及二零二三年三月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
累計折舊			
於二零二零年一月一日	100	304	404
撇銷	(100)	(304)	(404)
於二零二零年、二零二一年及 二零二二年十二月三十一日 以及二零二三年三月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

10. 發展中物業

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年／期初數	341,987	354,575	365,001	334,081
匯率調整	12,588	10,426	(30,920)	6,816
年終／期末數	<u>354,575</u>	<u>365,001</u>	<u>334,081</u>	<u>340,897</u>

11. 其他應收款

雜項其他應收款為應收獨立第三方款項及須於提出要求時償還。

12. 應收／應付最終控股公司款項

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收最終控股公司款項	722,974	737,852	670,965	683,111
應付最終控股公司款項	(692,131)	(712,482)	(652,127)	-
減：預期信貸虧損撥備	-	-	-	(17,683)
	<u>30,843</u>	<u>25,370</u>	<u>18,838</u>	<u>665,428</u>

應收／應付最終控股公司款項為免息、無抵押及須於提出要求時償還。

目標公司C已委聘獨立估值師滌鋒評估有限公司評估有關期間內應收最終控股公司款項之預期信貸虧損。經評估之預期信貸虧損金額並不重大，故並無就截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度計提預期信貸虧損撥備，而於截至二零二三年三月三十一日止期間，已於損益確認減值虧損港幣17,726,000元。應收最終控股公司款項之預期信貸虧損之詳情載於歷史財務資料附註17(i)。

13. 其他應付款

雜項其他應付款為應付獨立第三方款項及須按提出要求時償還。

14. 實繳資本

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年／期初數	442,073	442,073	442,073	442,073
注資	-	-	-	665,431
年終／期末數	<u>442,073</u>	<u>442,073</u>	<u>442,073</u>	<u>1,107,504</u>

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，股東為目標公司C之日常運營提供墊款。

截至二零二三年三月三十一日止期間，為進行債務重組以促進沿海綠色家園有限公司*收購目標公司C，股東透過資本化墊款增加其於目標公司C之投資（「注資」）。注資後，實繳資本進一步減少至人民幣200,000,000元（「資本削減」）。注資及資本削減分別於二零二三年三月十五日及二零二三年五月九日完成。資本削減乃透過應付最終控股公司款項結算。

15. 關連人士交易

目標公司C的董事認為，目標公司C的主要管理人員為目標公司C的董事，彼等於有關期間並無收取任何薪酬。

16. 按類別劃分的財務資產及財務負債概要

下表列示財務資產及負債的賬面值：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
按攤銷成本計量之財務資產				
其他應收款	38	39	52	53
應收最終控股公司款項	722,974	737,852	670,965	665,428
現金及現金等值	5	1	20	262
	<u>723,017</u>	<u>737,892</u>	<u>671,037</u>	<u>665,743</u>
按攤銷成本計量之財務負債				
其他應付款	3,399	3,521	2,112	1,079
應付最終控股公司款項	692,131	712,482	652,127	-
	<u>695,530</u>	<u>716,003</u>	<u>654,239</u>	<u>1,079</u>

並非按公允價值計量的財務工具包括其他應收款、應收最終控股公司款項、現金及現金等值以及其他應付款。由於其短期性質，該等財務工具的賬面值與其公允價值相若。

17. 財務風險管理

目標公司C的財務工具於目標公司C日常業務過程中所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。該等風險由下文所述目標公司C的財務管理政策及常規限制。

(i) 信貸風險

其他應收款

由於對手方的違約風險較低，目標公司C的其他應收款的信貸風險被視為極低。目標公司C認為有關結餘於十二個月預期信貸虧損方法下的預期信貸虧損極微。因此，於有關期間並無確認虧損撥備。有關財務工具的最大信貸風險為其賬面值。

應收最終控股公司款項

於評估違約概率時，管理層已考慮對手方的財務狀況、所經營的行業、最新經營業績以及毋須付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。虧損撥備乃根據十二個月預期信貸虧損方法計量。於釐定應收最終控股公司款項之預期信貸虧損時，經考慮上述因素以及毋須付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料後，且於截至二零二三年三月三十一日止期間的損益表內確認減值虧損淨額約港幣17,726,000元後，目標公司C於二零二三年三月三十一日合共擁有賬面淨值約港幣665,428,000元。

目標公司C已於參考獨立估值師提供的預期信貸虧損評估後評估得出，應收最終控股公司款項之預期信貸虧損為港幣17,726,000元。

應收最終控股公司款項的虧損撥備賬於本年度的變動如下：

	港幣千元
於二零二三年一月一日	–
已確認減值虧損	17,726
匯率調整	(43)
	<hr/>
於二零二三年三月三十一日	<u>17,683</u>

現金及現金等值

目標公司C的現金及現金等值由中國聲譽良好的主要金融機構持有，管理層認為該等金融機構的信貸質素高。

(ii) 流動資金風險

流動資金風險管理之最終責任在目標公司C董事會，而目標公司C董事會已制訂合適之流動資金風險管理框架，以管理目標公司C之短期、中期及長期融資及流動資金管理需要。目標公司C乃透過維持充足營運資金及持續監察預測及實際現金流量管理流動資金風險。

目標公司C於各有關期間末基於合約未貼現付款的財務負債到期情況如下：

	賬面值 港幣千元	合約未貼 現現金流量 總額 港幣千元	於提出要求時 港幣千元
於二零二零年十二月三十一日			
其他應付款	3,399	3,399	3,399
應收最終控股公司款項	692,131	692,131	692,131
	<u>695,530</u>	<u>695,530</u>	<u>695,530</u>
於二零二一年十二月三十一日			
其他應付款	3,521	3,521	3,521
應收最終控股公司款項	712,482	712,482	712,482
	<u>716,003</u>	<u>716,003</u>	<u>716,003</u>
於二零二二年十二月三十一日			
其他應付款	2,112	2,112	2,112
應收最終控股公司款項	652,127	652,127	652,127
	<u>654,239</u>	<u>654,239</u>	<u>654,239</u>
於二零二三年三月三十一日			
其他應付款	1,079	1,079	1,079

18. 資本管理

目標公司C資本管理的首要目標乃保障目標公司C能夠繼續持續經營的能力並保持穩健的資本比率，以支持其業務及盡量擴大權益擁有人回報。目標公司C管理資本架構，並根據經濟狀況變動及相關資產的風險特徵對資本架構作出調整。為保持或調整資本架構，目標公司C可能調整向權益擁有人派付的股息、向權益擁有人歸還資本或籌集新資本。於有關期間，管理資本的目標、政策或程序概無作出任何變動。

19. 有關期間後事項

自有關期間末起概無重大事項。

20. 期後財務報表

目標公司C並無就二零二三年三月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

以下為香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就餘下集團未經審核備考財務資料出具的報告全文,以供載入本通函。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港
干諾道中111號
永安中心25樓

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 貴公司發佈的日期為二零二三年九月二十九日有關根據第VI-9頁定義的補充協議條款及條件出售珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司(「**珠海沿海**」)的66.67%股權及轉讓股東貸款(「**出售事項**」)以及收購上海沿商投資管理有限公司(「**上海沿商**」)及瀋陽中廣北方影視城有限公司(「**瀋陽中廣**」)的全部股權(「**收購事項**」)之通函(「**通函**」)附錄六第5頁至12頁的於二零二三年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二三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以及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函附錄六第8頁至12頁。

董事已編製未經審核備考財務資料以說明出售事項及收購事項對 貴集團於二零二三年三月三十一日的財務狀況及 貴集團截至二零二三年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量的影響,猶如出售事項及收購事項已分別於二零二三年三月三十一日及二零二二年四月一日進行。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 貴集團截至二零二三年三月三十一日止年度(已就該期間刊發核數師報告)的綜合財務報表。

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。

職業道德及質量管理

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。

本所採用香港會計師公會頒佈之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法規的政策或程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(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4.29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通函，僅旨在說明出售事項及收購事項對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如出售事項及收購事項於選定以作說明的較早日期已發生或於該日期已進行。因此，吾等並不保證於二零二三年三月三十一日或二零二三年四月一日的出售事項及收購事項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出售事項及收購事項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實體性質、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由董事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。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

香港，二零二三年九月二十九日

緒言

完成出售事項及收購事項後之本集團稱為「餘下集團」。

下文呈列之未經審核備考財務資料旨在說明(a)餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表，猶如出售事項及收購事項已於二零二三年三月三十一日完成；及(b)餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表，猶如出售事項及收購事項已於二零二二年四月一日完成。此餘下集團之未經審核備考財務資料由董事根據上市規則第4.29段並基於彼等之判斷、估計及假設編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映倘出售事項及收購事項於二零二三年三月三十一日或二零二二年四月一日(如適用)或任何未來日期完成，餘下集團之財務狀況、財務表現及現金流量。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團於二零二三年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表、本集團截至二零二三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以及經審核綜合現金流量表(分別摘錄自本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之已刊發年報)編製，以供載入通函，並已作出下文所載直接歸因於出售事項及收購事項且有事實支持之若干備考調整。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之已刊發年報、本通函附錄二所載珠海沿海之財務資料、本通函附錄三所載上海沿商之財務資料、本通函附錄四所載北京天倫寰宇投資管理有限公司(「北京天倫」)之財務資料、本通函附錄五所載瀋陽中廣之財務資料及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。

附錄六

於完成出售事項及收購事項後之 本集團未經審核備考財務資料

未經審核備考綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	備考調整										餘下集團 港幣千元
	本集團 港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2(a))	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4(i))	港幣千元 (附註4(ii))	港幣千元 (附註4(iii))	港幣千元 (附註5)	港幣千元 (附註6)	港幣千元 (附註7)	港幣千元 (附註8)	
非流動資產											
物業、廠房及設備	193,071	(3,320)									189,751
投資物業	72,989										72,989
使用權資產	10,970										10,970
於附屬公司之投資	-		1,297,344	7,425			(7,425)	(1,297,344)			-
於合資企業之權益	139,929										139,929
應收聯營公司及合資企業款項	331,353										331,353
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之財務資產	63,613										63,613
遞延稅項資產	51,034										51,034
總非流動資產	862,959										859,639
流動資產											
發展中物業	196,479					340,897		342,211			879,587
已竣工待售物業	268,489										268,489
預付款、按金及其他應收款	5,284,847	(3,702,711)	137,079	200,813		53				(760,241)	1,159,840
應收附屬公司款項	-			800			(800)				-
應收最終控股公司款項	-		(665,428)			665,428					-
以公允價值計量且其變動計入損益之財務資產	207										207
附抵押銀行存款	904										904
現金及銀行結餘	156,669	(133,822)	57,116	10	8	262					80,243
總流動資產	5,907,595										2,389,270
總資產	6,770,554										3,248,909
流動負債											
應付賬款	85,566										85,566
合約負債	2,303										2,303
其他應付款及應計負債	2,136,430	(1,581,530)			24	1,079		58,457			614,460
應付本公司一名主要股東款項	169,428										169,428
應付最終控股公司款項	-		(251,235)	251,212	23						-
應付關連人士/集團公司款項	-				800		(800)				-
應付稅金	154,933	(5,555)	5,712								155,090
附息之銀行及其他借款	282,498										282,498
總流動負債	2,831,158										1,309,345
淨流動資產	3,076,437										1,079,925
總資產減流動負債	3,939,396										1,939,564
非流動負債											
附息之銀行及其他借款	1,113,718	(1,113,718)									-
遞延稅項負債	22,972										22,972
總非流動負債	1,136,690										22,972
總負債	3,967,848										1,332,317
淨資產	2,802,706										1,916,592
股本及儲備											
股本	414,602			11,163	11,163	1,107,504	(11,163)	(1,118,667)			414,602
儲備	2,441,463		(72,920)	(53,327)	(12,002)	(101,943)	4,032	163,534	(58,457)	(760,241)	1,550,139
本公司擁有人應佔權益	2,856,065										1,964,741
非控股權益	(53,359)		5,504				(294)				(48,149)
權益總額	2,802,706										1,916,592

附錄六

於完成出售事項及收購事項後之
本集團未經審核備考財務資料

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三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 (附註1)	港幣千元 (附註2(b))	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4(i))	港幣千元 (附註4(ii))	港幣千元 (附註4(iii))	港幣千元 (附註7)	港幣千元 (附註8)	港幣千元
收入	211,406								211,406
銷售成本	(261,403)								(261,403)
毛虧	(49,997)								(49,997)
其他收入及收益	17,297	(309)							16,988
市場推廣及銷售開支	(3,589)								(3,589)
行政費用	(76,318)	737		(186)	(2)	(3,311)	(58,457)		(137,537)
出售附屬公司之虧損	-		(72,920)	(49,697)					(122,617)
就其他應收款確認之減值虧損淨額	(319,856)	18,686						(760,241)	(1,061,411)
就發展中物業確認之減值虧損	(11,451)								(11,451)
其他費用	(12,572)	148							(12,424)
財務成本	(22,741)	10							(22,731)
除稅前虧損	(479,227)								(1,404,769)
稅項	60,281								60,281
本年度虧損	(418,946)								(1,344,488)
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	(299,614)	8,087		433	73	(32,700)			(323,721)
重估樓宇虧蝕	(6,700)								(6,700)
重估樓宇產生之遞延稅項抵免	1,675								1,675
本年度其他全面收益	(304,639)								(328,746)
本年度全面收益總額	(723,585)								(1,673,234)
本年度虧損歸屬於：									
本公司擁有人	(426,485)	12,849	(72,920)	(49,883)	(1)	(3,311)	(58,457)	(760,241)	(1,358,449)
非控股權益	7,539	6,423			(1)				13,961
	(418,946)								(1,344,488)
本年度全面收益總額歸屬於：									
本公司擁有人	(732,884)	18,241	(72,920)	(49,450)	46	(36,011)	(58,457)	(760,241)	(1,691,676)
非控股權益	9,299	9,118			25				18,442
	(723,585)								(1,673,234)

未經審核備考綜合現金流量表

截至二零二三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 (附註1)	港幣千元 (附註2(b))	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4(i))	港幣千元 (附註4(ii))	港幣千元 (附註4(iii))	港幣千元 (附註5)	港幣千元 (附註7)	港幣千元 (附註8)	港幣千元
經營活動產生之現金流量										
除稅前虧損	(479,227)	19,272	(72,920)	(49,883)	(2)	(3,311)		(58,457)	(760,241)	(1,404,769)
調整項目：										
財務成本	22,741									22,741
銀行利息收入	(2,216)	309								(1,907)
其他利息收入	(229)									(229)
物業、廠房及設備之折舊	789	(110)								679
使用權資產折舊	1,188									1,188
就已竣工待售物業確認之減值虧損	8,532									8,532
就發展中物業確認之減值虧損	11,451									11,451
其他應收款確認之減值虧損淨額	319,856	(18,686)							760,241	1,061,411
出售附屬公司之虧損	-		72,920	49,697						122,617
出售物業、廠房及設備之虧損	322	(56)								266
終止租賃之虧損	46									46
註銷附屬公司時撇銷資產及負債之虧損	3,643									3,643
撥回其他應付款	(14,517)	11								(14,506)
營運資金變動前之經營現金流量	(127,621)									(188,837)
已竣工待售物業之減少	261,308									261,308
預付款、按金及其他應收款之(增加)減少	(82,718)	150,030				(16)	4,484			71,780
受限制銀行結餘之減少	3,006									3,006
應付賬款之減少	(2,552)									(2,552)
合約負債之減少	(174,499)									(174,499)
其他應付款及應計負債之增加	156,699	(15,797)				(1,137)				139,765
經營所得現金	33,623									109,971
已付中國企業所得稅、中國預扣稅及 中國土地增值稅	(1)									(1)
經營活動所得之現金淨額	33,622									109,970
投資活動產生之現金流量										
聯營公司及一間合資企業之還款	4,569									4,569
購置物業、廠房及設備	(345)	203								(142)
出售附屬公司之所得款項，扣除所出售的現金及現金等值	-		(88,150)							(88,150)
附抵押銀行存款之提取	98,713									98,713
出售物業、廠房及設備之所得款項	1,283									1,283
最終控股公司之還款	-					4,484	(4,484)			-
收購附屬公司時所得現金及現金等值	-			12	4	1				17
已收利息	2,445	(309)								2,136
投資活動所得之現金淨額	106,665									18,426
融資活動產生之現金流量										
新增銀行及其他借款	79,963									79,963
償還銀行及其他借款	(207,503)									(207,503)
已付利息	(90,890)									(90,890)
本公司一名主要股東之墊款	1,856									1,856
償還租賃負債之本金	(458)									(458)
償還租賃負債之利息	(10)									(10)
向最終控股公司還款	-	(134,108)		184	24					(133,900)
融資活動所用之現金淨額	(217,042)									(350,942)
現金及現金等值減少淨額	(76,755)	759	(88,150)	10	26	21		(58,457)		(222,546)
年初之現金及現金等值	247,452	(145,266)	145,266							247,452
外匯匯率變動影響	(14,028)	10,685			(1)	(1)				(3,345)
年末之現金及現金等值	156,669									21,561

未經審核備考財務資料附註

- 1) 該等金額乃摘錄自本集團於二零二三年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表、本集團截至二零二三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以及經審核綜合現金流量表(分別載於本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之已刊發年報)。
- 2) (a) 該調整乃假設出售事項已於二零二三年三月三十一日進行而剔除珠海沿海於二零二三年三月三十一日之資產及負債。除應付關連人士款項(將於出售事項後獲豁免)外,珠海沿海之資產及負債乃摘錄自通函附錄二。
- (b) 該調整乃假設出售事項已於二零二二年四月一日進行而剔除珠海沿海於截至二零二三年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量,其乃摘錄自通函附錄二。
- 3) 該調整指出售珠海沿海之備考虧損,猶如出售事項及收購事項已於二零二三年三月三十一日完成,計算如下:

	附註	港幣千元
現金代價	(a)	194,195
就所收購公司的公允價值的代價	6	1,297,344
減:於二零二三年三月三十一日應佔珠海沿海之淨資產	(b)	(82,574)
減:股東貸款於二零二三年三月三十一日之豁免	(c)	(1,056,476)
減:應收最終控股公司款項淨額於二零二三年三月三十一日之豁免	(c)	(414,193)
減:珠海沿海非控股權益於二零二三年三月三十一日之賬面值	(d)	(5,504)
減:就出售事項所徵收的稅項	(e)	(5,712)
出售事項之估計虧損		<u>(72,920)</u>

- (a) 根據本公司、裕海國際有限公司（「裕海」）與珠海沿海訂立之日期為二零二二年十二月二日之補充協議（「補充協議」），本集團同意向裕海（為獨立第三方及禹洲集團控股有限公司之間接全資附屬公司）出售其於珠海沿海之66.67%股權。

根據補充協議，出售事項的總代價人民幣880,000,000元以收購上海沿商、北京天倫及瀋陽中廣的代價結算，其中人民幣350,000,000元歸於買賣上海沿商及北京天倫的全部股權、人民幣360,000,000元歸於買賣瀋陽中廣的全部股權，而人民幣170,000,000元將由裕海以現金方式向本公司結算。裕海應付予本公司的現金代價人民幣170,000,000元（相當於約港幣194,195,000元）將由裕海以下列方式支付：(i)於珠海沿海的法定代表人變更為裕海指定人士後，銀行將向本公司發放現金人民幣50,000,000元（相當於約港幣57,116,000元）；及(ii)裕海就餘下人民幣120,000,000元（相當於約港幣137,079,000元）開立十二張以本公司為受益人的期票，自二零二三年一月十五日起每月每張金額為人民幣10,000,000元。

- (b) 該金額指珠海沿海於二零二三年三月三十一日之淨資產（摘錄自通函附錄二所載珠海沿海於二零二三年三月三十一日之未經審核財務狀況表）。
- (c) 股東貸款之豁免指珠海沿海於二零二三年三月三十一日確認之珠海沿海欠本公司的款項（「股東貸款」）（摘錄自通函附錄二所載珠海沿海於二零二三年三月三十一日之未經審核財務狀況表）。

以代價港幣868,165,000元（人民幣760,000,000元）轉讓股東貸款，乃經本集團與裕海磋商後釐定。差額已於出售事項結算中處理。

應收最終控股公司款項淨額之豁免指上海沿商、北京天倫及瀋陽中廣（「所收購公司」）於二零二三年三月三十一日確認之禹洲集團控股有限公司欠付所收購公司之款項（摘錄自通函附錄三、四及五所載所收購公司於二零二三年三月三十一日之未經審核財務狀況表）。根據補充協議，該款項將於完成後獲豁免。

- (d) 該金額指珠海沿海於二零二三年三月三十一日之33.33%非控股權益。
 - (e) 根據中華人民共和國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例,所應用之法定稅率為25%。
- 4) (i) 上海沿商於二零二三年三月三十一日之經審核財務狀況表及上海沿商截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核損益及其他全面收益表以及現金流量表乃摘錄自通函附錄三所載上海沿商之經審核財務資料。
- (ii) 北京天倫於二零二三年三月三十一日之經審核財務狀況表及北京天倫截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核損益及其他全面收益表以及現金流量表乃摘錄自通函附錄四所載北京天倫之經審核財務資料。
- (iii) 瀋陽中廣於二零二三年三月三十一日之經審核財務狀況表及瀋陽中廣截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核損益及其他全面收益表以及現金流量表乃摘錄自通函附錄五所載瀋陽中廣之經審核財務資料。

上述調整包括所收購公司於二零二三年三月三十一日之資產及負債,以及其截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量。

- 5) 該調整指上海沿商與北京天倫之間資本、投資成本及結餘的對銷。
- 6) 上海沿商、北京天倫及瀋陽中廣並無開展本公司活躍業務。根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第3號(經修訂)「**業務合併**」(「**香港財務報告準則第3號**」),收購方法不適用於收購一項資產或一組資產不構成業務的情況。因此,收購上海沿商、北京天倫及瀋陽中廣不被視為業務合併。根據香港財務報告準則第3號,代價應於收購事項完成時按個別可識別資產及負債之相對公允價值分配至個別可識別資產及負債,且有關交易不會產生商譽。

所收購公司之公允價值，假設收購事項已於二零二三年三月三十一日完成，計算如下：

	附註	港幣千元
所收購公司之可識別資產及負債		
於二零二三年三月三十一日之賬面值	(a)	955,133
所收購公司之可識別資產及負債之公允價值調整	(b)	<u>342,211</u>
所收購公司之公允價值總額		<u><u>1,297,344</u></u>

- (a) 就未經審核備考財務資料而言，已假設於二零二三年三月三十一日，所收購公司（不包括發展中物業）之可識別資產及負債的公允價值均與其賬面值相若。所收購公司（包括發展中物業）之可識別資產及負債的公允價值將於收購事項完成時作出變動，乃由於公允價值將於收購事項實際完成日期進行評估。

於二零二三年三月三十一日，所收購公司（包括發展中物業）之賬面值釐定如下：

	港幣千元
上海沿商	(42,164)
北京天倫	(839)
瀋陽中廣	1,005,561
上海沿商與北京天倫之間的對銷 (附註5)	<u>(7,425)</u>
	<u><u>955,133</u></u>

- (b) 就未經審核備考財務資料而言，董事已參考獨立估值師戴德梁行所編製之日期為二零二三年八月三十一日之估值報告估計瀋陽中廣擁有之發展中物業的公允價值。

性質	獨立估值師	地盤面積 平方米	每份估值 報告的單價		公允價值 港幣千元	備考公允價值	
			人民幣元	人民幣千元		賬面值 港幣千元	調整 港幣千元
瀋陽中廣擁有的 發展中物業	戴德梁行	1,272,050	470	598,000	683,108	(340,897)	342,211

- 7) 該調整指估計交易成本約港幣58,457,000元(包括與出售事項及收購事項有關之會計、法律、估值及其他專業服務)，猶如出售事項及收購事項均已於二零二三年三月三十一日及二零二二年四月一日完成。該等開支直接計入損益賬。該調整對餘下集團其後年度之財務報表並無持續影響。
- 8) 於二零一八年一月十三日，本公司與裕海訂立買賣協議(「買賣協議」)，內容有關出售恒華集團有限公司之全部股權，代價約為人民幣3,800,000,000元。於通函日期，裕海已向本公司支付人民幣2,891,920,000元。通過訂立補充協議，裕海及本公司尋求清償訂約方於買賣協議項下的全部未履行責任。於完成後，裕海及本公司應已履行彼等於買賣協議及補充協議項下的全部責任，及本公司將豁免裕海於買賣協議項下應付之未償還代價結餘總額港幣760,241,000元(扣除預期信貸虧損港幣277,078,000元)。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對物業於二零二三年八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：

關於：物業估值

指示、目的及估值日期

吾等茲遵照沿海綠色家園有限公司*（「**貴公司**」）指示，對在中華人民共和國（「**中國**」）之物業（詳情載於估值報告）（各自或統稱為「**物業**」）進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對物業於二零二三年八月三十一日（「**估值日期**」）之市場價值之意見。

市值的定義

吾等對各項物業的估值乃指其市場價值，而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），市場價值界定為「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所引致的估值升跌，例如非典型融資、售後租回安排、任何與該銷售相關的人士給予的特殊代價或優惠，或僅提供予特定擁有人或買家的任何價值因素。

在對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第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。

吾等對於中國的物業進行估值時，倚賴 貴公司及其法律顧問通商律師事務所就物業的業權而提供的資料及建議。在對物業進行估值時，吾等乃以各項物業擁有人對相關物業擁有可強制執行的所有權，並在整個已授予而未屆滿土地使用期限內自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓物業為基準編製估值。

吾等的估值中並無考慮物業的任何押記、抵押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，否則假設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。

對於位於中國之物業，有關其業權以及主要證書、批文及許可證的批授狀況（均參考 貴公司所提供之資料）載於各估值報告之附註。

估值方法

吾等已對所持有作未來發展的中國物業進行估值，基準為：該等物業將根據吾等所獲提供的最新發展計劃（如有）進行開發及竣工。於達致吾等的估值意見時，吾等已採用市場比較法，方法為參考相關市場中可取得的可資比較銷售憑證。

市場比較法屬於一種市場方法，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該物業可比的周邊區域。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。所評估的該物業在相關市場上擁有充足的交易，因此市場比較法對於評估該物業的價值乃屬合適的方法。

資料來源

於吾等的估值過程中，在極大程度上倚賴 貴公司向吾等提供的有關物業業權之資料。吾等已接納 貴公司所提供的有關規劃批文或法定通知、地役權、使用權、土地及建築物之鑒定、佔用詳情、地盤及建築面積以及所有其他相關事宜的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供對估值而言屬重大的資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司告知，所獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權的文件摘錄，惟並無進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實所有權或查證交予吾等的副本可能並無顯示的任何修訂。吾等亦無法查證於中國的物業的業權，因此，吾等倚賴 貴公司所提供之意見及 貴公司法律顧問就物業所編製的中國法律意見。

實地視察

吾等的估值師已於二零二三年一月或二月視察物業之外部，並在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土壤狀況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面都符合要求，並且在施工期間不會產生額外成本或延誤。除另行說明者外，吾等無法進行實地測量，以核實物業的地盤及建築面積，吾等假設交予吾等文件所示的面積均屬正確。

以下為曾視察物業的吾等估值師之資料。

估值師姓名	估值師所視察的物業編號	物業估值方面的年資	資格	視察日期
劉鵬博先生	1	11	註冊中國房地產估值師	二零二三年二月二日
王志福先生	2	18	註冊中國房地產估值師	二零二三年一月三十日
Eva Zeng女士	3	8	土地資源管理碩士	二零二三年一月二十日

貨幣

除另有指明者外，於吾等之估值中，所有金額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉估值報告。

此 致

香港上環
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈
17樓1712-16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
大中華區估值及顧問服務部
高級董事
林淑敏
MHKIS, MRICS, RPS (GP)
謹啟

二零二三年九月二十九日

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）。林女士於大中華區及多個海外國家之專業物業估值領域及諮詢服務擁有逾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能及理解。

* 僅供識別

估值概要

二零二三年
八月三十一日
現況下之市值
(人民幣元)

物業

在中國持有作未來發展之物業

1. 中國北京市朝陽區建國門外大街甲1號北側待建土地(建國門外項目)	無商業價值
2. 中國遼寧省瀋陽市蘇家屯區陳相屯鎮北山委路蘇家屯項目待建土地(蘇家屯項目)	598,000,000
3. 中國廣東省珠海市香洲區人民西路北側、創業路南側開發土地(上衝項目)	無商業價值
總計	<u>598,000,000</u>

估值報告

在中國持有作未來發展之物業

			二零二三年 八月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 中國北京市 朝陽區 建國門外大街甲 1號北側待建土地 (建國門外項目)	該物業包括一幅地盤面積約 5,683.50平方米之土地。 據 貴公司所告知，計劃將於 該物業上擬建商業樓宇，總建 築面積約為45,000.00平方米。 規劃建築面積之明細概述如 下：	於估值日期，該物業 為一幅用作停車場之 土地。	無商業價值 (見附註(1))
		概約規劃 建築面積 (平方米)	
	用途		
	商業	31,000.00	
	辦公室	2,600.00	
	地下停車場 (326個車位)	<u>11,400.00</u>	
	總計	<u><u>45,000.00</u></u>	
		(見附註(4))	
	該物業的直屬地區是北京市 的一個城區，主要為住宅及商 業開發項目，配備公共設施。		
	該物業以劃撥土地的土地使 用權持有，作辦公用途。		

附註：

- (1) 於吾等的估值過程中，由於土地性質為劃撥土地，故吾等並無賦予該物業商業價值。然而，倘 貴公司取得獲授土地有效的國有土地使用證，所有批授證書的土地出讓金及相關費用已全部結清，則於估值日期該物業的市值將為人民幣708,000,000元（人民幣柒億零捌佰萬元）。

根據日期為二零零七年十二月六日有關該物業的相關合作協議，北京實業開發總公司（「甲方」）負責取得相關國有土地使用證。

為取得有效的國有土地使用證，甲方須完成相關土地的拆遷安置工作以及通常稱為「七通一平」的相關工程，包括提供水通、排水通、電通、電信通、燃氣通、熱力通、道路通及土地平整的基礎設施。該等工程完成後，甲方即可申請國有土地使用證，其中包括準備申請材料以供審查及登記。申請人可持土地權屬來源證明相關材料，向國土資源局提出申請。將對目標土地採取地籍調查，調查涉及實地勘察、核實、測量及繪製擬登記用地的草圖及紅線圖，以確定土地位置、權屬性質、邊界、面積及用途。屆時，當局將對提交的土地登記申請書、權屬來源材料及調查結果進行審核，決定是否准予登記。

目前，甲方仍處於開展土地區域之拆遷安置工作的階段。根據上述合作協議， 貴公司有權終止協議，並要求甲方向 貴公司退還任何已支付之款項。然而，由於項目仍在進行中， 貴公司無意於現階段終止合作協議。

- (2) 根據甲方與上海沿商投資管理有限公司（「乙方」）於二零零八年一月三日訂立的合作協議及其補充協議，乙方同意與甲方合作開發該物業，投資額為人民幣3.40億元。乙方將獲得該物業約65%面積的權益及權利，為期35年。
- (3) 根據北京市規劃委員會於二零零七年一月二十三日頒發的建設用地規劃許可證第(2007) 0008號，北京實業開發總公司獲准許開發位於朝陽區建國門外大街甲1號北側的一幅地塊，總地盤面積為5,683.50平方米。
- (4) 根據北京市規劃委員會於二零零六年十二月二十六日頒發的規劃意見書，計劃在該物業開發一項擬建發展項目，建築面積約為28,000.00平方米，用作辦公室、停車場及設施用途。

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

(5) 根據日期為二零一六年七月二十七日的營業執照，上海沿商投資管理有限公司於二零零七年十二月二十四日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

(6) 吾等獲 貴公司之中國法律顧問提供法律意見，其中包括下列資料：

(a) 根據中國法律，該物業之合作協議及其補充協議為有效、合法及可強制執行。

(7) 根據 貴公司提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	無
規劃意見書	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

(8) 吾等之估值採納的主要參數如下：

土地用途	樓面價 (人民幣元/平方米)
商業	21,071

對物業進行估值時，吾等採用市場比較法，方法為參考相關市場中可取得的可資比較銷售憑證。

吾等於進行估值時，已參考同一區域內其他相似商業用地的多宗土地銷售。

可資比較土地銷售的樓面價（「樓面價」）介乎約每平方米人民幣16,097元至每平方米人民幣34,757元。經適當調整後，吾等就該物業採用的樓面價為每平方米人民幣21,071元。

吾等採用的上述市場價格與上述同一地區內其他相似物業的近期銷售水平一致。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	二零二三年
			八月三十一日 現況下之市值
2. 中國遼寧省 瀋陽市 蘇家屯區陳相屯 鎮 北山委路待建土地 (蘇家屯項目)	該物業包括兩幅總地盤面積約1,272,050平方米之地塊。 該物業的直屬地區是瀋陽市的一個以住宅開發項目及公共設施為主的郊區。 該物業持有用作綜合及加油站用途的土地使用權，於二零五二年九月二十三日到期。	於估值日期，該物業為若干一至兩層破舊房屋及構築物的土地。	人民幣598,000,000元 (人民幣伍億玖仟捌佰萬元)

附註：

- (1) 根據瀋陽市蘇家屯區人民政府頒發的兩份國有土地使用證，位於陳相屯鎮北山委路的該物業之土地使用權(包含總地盤面積約1,272,050平方米)已歸屬於瀋陽中廣北方影視城有限公司，作綜合及加油站用途，為期50年，於二零五二年九月二十三日到期，詳情如下：

證書編號	頒發日期	土地使用期到期日期	土地用途	地盤面積 (平方米)
(2000)0000220	二零一零年十一月十九日	二零五二年九月二十三日	綜合	1,254,415
0221	二零零二年九月二十三日	二零五二年九月二十三日	加油站	17,635
總計				<u>1,272,050</u>

- (2) 根據瀋陽市蘇家屯區規劃土地管理局與瀋陽中廣北方影視城有限公司於二零零二年八月二十三日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2002)16號，該物業的土地使用權已訂約出讓予瀋陽中廣北方影視城有限公司，詳情如下：

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

(3) 根據日期為二零二三年一月二十八日的營業執照第91210111738688040T號，瀋陽中廣北方影視城有限公司於二零零二年八月八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣982,530,000元。

(4) 吾等獲 貴公司之中國法律顧問提供法律意見，其中包括下列資料：

(a) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；及

(b) 瀋陽中廣北方影視城有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已取得該物業之國有土地使用證。

(5) 根據 貴公司提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

(6) 吾等之估值採納的主要參數如下：

土地用途	地盤面積單價 (人民幣元／平方米)
綜合	470

對物業進行估值時，吾等採用市場比較法，方法為參考相關市場中可取得的可資比較銷售憑證。

吾等於進行估值時，已參考同一區域內相似物業的多宗近期土地銷售。

可資比較土地銷售的地盤面積單價介乎約每平方米人民幣451元至每平方米人民幣994元。經適當調整後，吾等就該物業採用的地盤面積單價為每平方米人民幣470元。

通過將所採用的單價每平方米人民幣470元與地盤面積1,272,050平方米相乘，吾等得出該物業的市場價值為人民幣5.98億元。

吾等採用的上述市場單價與上述同一地區內其他相似土地的近期銷售水平一致。

估值報告

			二零二三年 八月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 中國廣東省 珠海市香洲區 人民西路北側、 創業路 南側開發土地 (上衝項目)	該物業包括一幅地盤面積約 333,882.01平方米之土地。 據 貴公司所告知，計劃將 於該物業上開發擬建綜合 發展項目，總建築面積約為 1,030,000平方米。 該物業的直屬地區是珠海市 的一個以住宅及商業開發項 目及公共設施為主的城區。 據 貴公司所告知，該物業以 「農民集體所有」的土地使用 權持有，作多種用途。	於估值日期，該物業 為破舊房屋的土地。	無商業價值 (見附註(1))

附註：

- (1) 於吾等的估值過程中，由於土地性質為「農民集體所有」，故吾等並無賦予該物業商業價值。然而，倘 貴公司取得有效的國有土地使用證（「該使用證」），所有批授證書的土地出讓金及相關費用已全部結清，則於估值日期該物業的市值將為人民幣2,679,000,000元（人民幣貳拾陸億柒仟玖佰萬元）。取得該使用證的要求涉及向珠海國土局支付土地出讓金總額約人民幣3,839,231,000元。於本估值日期，珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司已支付金額人民幣1,029,542,000元。 貴公司不擬於完成前作出進一步付款。
- (2) 根據珠海市香洲區城市更新局（「甲方」）、珠海市香洲區梅華街道辦事處（「乙方」）、珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司（「丙方」）及珠海市香洲上衝股份合作公司（「丁方」）於二零二二年六月十六日訂立的合作協議，丙方同意與甲方、乙方及丁方合作開發該物業。

(3) 根據日期為二零二二年十二月二日的營業執照，珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司於二零一三年三月一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣150,000,000元。

(4) 吾等獲 貴公司之中國法律顧問提供法律意見，其中包括下列資料：

(a) 根據中國法律，該物業之合作協議為有效、合法及可強制執行。

(5) 根據 貴公司提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	無
合作協議	有
營業執照	有

(6) 吾等之估值採納的主要參數如下：

土地用途	樓面價 (人民幣元/平方米)
綜合	2,601

對物業進行估值時，吾等採用市場比較法，方法為參考相關市場中可取得的可資比較銷售憑證。

吾等於進行估值時，已參考同一區域內其他相似商業用地的多宗土地銷售。

可資比較土地銷售的樓面價介乎約每平方米人民幣1,600元至每平方米人民幣8,937元。經適當調整後，吾等就該物業採用的樓面價為每平方米人民幣2,601元。

吾等採用的上述市場單價與上述同一地區內其他相似物業的近期銷售水平一致。

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整，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，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	持有股份或相關股份數目、身份及權益性質		
		實益擁有人	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)	-	1,531,261,978 (L)	36.93%
林振新先生	(a)	3,720,000 (L)	1,531,261,978 (L)	37.02%
童新華女士		5,040,000 (L)	-	0.12%

L: 好倉

附註：

- (a) 1,531,261,978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1,531,261,978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在與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭或與本集團產生或可能產生任何其他利益衝突之業務中擁有任何權益。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何本集團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任何於最後實際可行日期仍然生效，並且就本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益，(b)除本通函所披露者外，自二零二三年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期)以來，概無董事或名列本附錄「7.專家及同意」一節之專家於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 重大合約

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

- (i) 補充協議。

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
香港立信德豪會計師事務所 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，香港立信德豪會計師事務所有限公司及戴德梁行有限公司均已就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載格式及內容轉載其函件及引述彼等名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，香港立信德豪會計師事務所有限公司及戴德梁行有限公司均無擁有於完成後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，香港立信德豪會計師事務所有限公司及戴德梁行有限公司自二零二三年三月三十一日（即本公司最近期經審核財務報表之編製日期）以來均無於完成後本集團任何成員公司已或擬收購、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完結或面臨威脅之重大訴訟、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)及聯交所網站(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) 由香港立信德豪會計師事務所有限公司編製的有關珠海沿海的財務資料的報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 由香港立信德豪會計師事務所有限公司編製的關於上海沿商的會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 由香港立信德豪會計師事務所有限公司編製的北京天倫的會計師報告，全文載於本通函附錄四；
- (f) 由香港立信德豪會計師事務所有限公司編製的關於瀋陽中廣的會計師報告，全文載於本通函附錄五；
- (g) 由香港立信德豪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六；及
- (h) 上衝項目、建國門外項目及蘇家屯項目的估值報告，全文載於本通函附錄七。

股東特別大會通告

COASTAL 沿海

COASTAL GREENLAND LIMITED

沿海綠色家園有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1124)

茲通告沿海綠色家園有限公司* (「本公司」) 謹訂於二零二三年十月十八日(星期三)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(「股東特別大會」)，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二零二三年九月二十九日之通函(「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、確認及追認本公司、裕海及珠海沿海就(其中包括)出售珠海沿海66.67%的股權、轉讓股東貸款及收購上海沿商及瀋陽中廣的全部股權所訂立日期為二零二二年十二月二日之出售協議之補充協議(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、落實補充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，簽立所有有關文件、文據及協議以及作出所有有關行動、事宜及事項並同意就補充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，二零二三年九月二十九日

* 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，但須親身出席股東特別大會以代表該股東。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二零二三年十月十六日（星期一）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）出席股東特別大會或其任何續會，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，惟如親身或透過受委代表出席股東特別大會之該等聯名持有人超過一位，則在上述持有人中只有在本公司股東名冊內排名首位之持有人方有權就有關股份投票。
4. 為釐定本公司股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將自二零二三年十月十三日（星期五）至二零二三年十月十八日（星期三）（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。所有相關股票連同股份過戶文件，須不遲於二零二三年十月十二日（星期四）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. 倘於股東特別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 刊發公佈，以通知股東重新安排之大會日期、時間及地點。