設計概念圖[Ø]

「西沙 GO PARK[φ]」

西沙海岸闊無邊際[θ]

旗艦生活如夢實現

雙海景映山巒

無雙景致盡收眼底[θ]

前迎企嶺下海及烏洲天然雙海景致[θ]，背靠馬鞍山郊野公園[θ]；內擁偌大綠化內園景觀、人工湖景及戶外澄藍池景[θ]，水光綠意相映。從開闊海岸、連綿山巒，到澄湖翠園，藍綠景致層層交織[θ]，勾勒悠然寫意生活。

「板網球場[Ω]」

新鴻基地產歷來最大型私人住宅發展項目[#]—西沙灣發展項目中的全新第2C(2)期「SIERRA SEA[ƻ]」矚目登場，採雙棟式住宅大樓設計，屬發展項目已推出期數中最高座數之一[∩]，同時為供應單位數量最少的期數[◤]，矜罕非常。

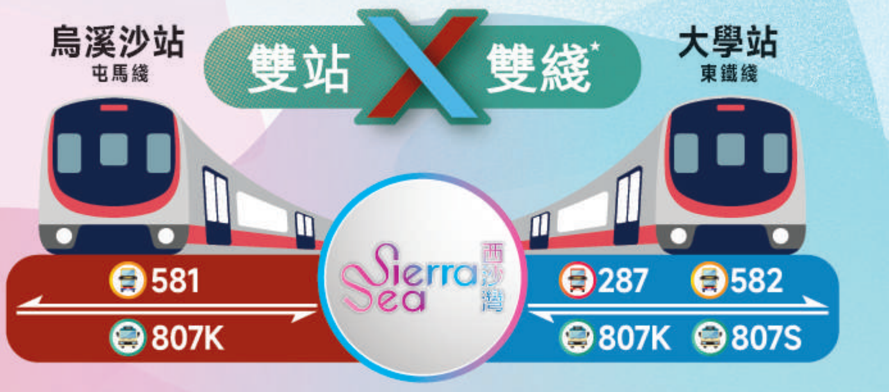
「The Mirror Lake 天空之鏡[Ω]」

發展項目坐擁「雙站x雙綫[★]」優勢及自設交通交匯處[※]，毗鄰大型運動商業綜合體「西沙 GO PARK[φ]」及水上活動中心「GO PARK Aqua[%]」，加上自設約5.6萬平方呎商場「GO PARK 2[±]」及約148萬平方呎[@]巨型住戶會所國度「Resorts World[Ω]」，從運動、娛樂消閒以至日常所需，一應俱全，旗艦生活近在咫尺，延展無邊精彩。

「Serenade Lodge 悅舍[Ω]」

「雙站x雙綫[★]」連動未來

11條巴士路線[π] 貫通港九



「SIERRA SEA[ƻ]」坐享港鐵「雙站x雙綫[★]」優勢，由發展項目驅車出發約5分鐘[£]即達港鐵烏溪沙站，約9分鐘[£]至港鐵大學站，住戶亦可乘搭多條巴士路線及小巴路線807K、807S往返大學站，或807K速達烏溪沙站，靈活接駁港鐵東鐵綫及屯馬綫，輕鬆穿梭全港各大據點。

發展項目自設「西沙灣交通交匯處[※]」，提供11條巴士路線[π]，其中582及287分別經科學園及馬鞍山往返大學站[★]；581暢達烏溪沙站及馬鞍山站[★]；580連接沙田站及新城市廣場，並有巴士路線往來東西九龍、港島及機場等，迅連鐵路網絡及各大商業區，出行靈活自如。

毗鄰兩大購物商場

連繫200萬平方呎沙田超級購物網絡[◣]

除發展項目自設商場「GO PARK 2[±]」及毗鄰的大型運動商業綜合體「西沙GO PARK[φ]」外，住戶更可透過巴士路線580前往逾200萬平方呎沙田超級購物網絡[◣]，「GO PARK 2[±]」匯聚英基啓新書院幼稚園及幼兒學前班、中大醫務中心（西沙）、一田超市、戲院、環球餐飲、生活百貨、及教育中心等，生活配套包羅萬有。

Sierra Sea 西沙灣

展銷廳	九龍柯士甸道西1號 環球貿易廣場ICC 21樓
開放時間	星期一至五 ： 2pm - 7pm 周末及公眾假期 ： 12pm - 7pm (如有更改恕不另行通知)

發展項目期數名稱: 西沙灣發展項目（「發展項目」）的第2C(2)期（「期數」）（期數中住宅發展項目的Emerald Avenue第1座及Emerald Avenue第2座稱為「SIERRA SEA」）。| 本廣告僅為促銷期數內的住宅物業。

區域：十四鄉 | 期數的街道名稱及門牌號數：海映路8號 | 賣方就期數指定的互聯網網站的網址：https://www.sierrasea2c.com.hk | 本廣告/宣傳資料內載列的相片、圖像、繪圖或素描顯示純屬畫家對有關發展項目之想像。有關相片、圖像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及/或可能經過電腦修飾處理。準買家如欲了解發展項目的詳情，請參閱售樓說明書。賣方亦建議準買家到有關發展地盤作實地考察，以對該發展地盤、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。

賣方：光時投資有限公司｜賣方的控權公司：新鴻基地產發展有限公司、Vast Earn Limited、Williston Investment S.A.｜期數的認可人士：陳讃明｜期數的認可人士以其專業身份擔任經營人、董事或僱員的商號或法團：巴馬丹拿建築師有限公司｜期數的承建商：駿輝建築有限公司｜就期數中的住宅物業的出售而代表擁有人行事的律師事務所：孖士打律師行、胡關李羅律師行、薛馮鄺岑律師行、胡百全律師事務所、張葉司徒陳律師事務所｜已為期數的建造提供貸款或已承諾為該項建造提供融資的認可機構：恒生銀行有限公司｜已為期數的建造提供貸款的任何其他人：Sun Hung Kai Properties Holding Investment Limited｜盡賣方所知的期數的預計關鍵日期：2028年3月28日。關鍵日期指批地文件的條件就期數而獲符合的日期。預計關鍵日期是受到買賣合約所允許的任何延期所規限的。｜本廣告由賣方發布或在賣方的同意下由另一人發布。｜賣方建議準買方參閱有關售樓說明書，以了解期數的資料。詳情請參閱售樓說明書。｜θ僅為發展項目及期數周邊環境的大概描述，並不代表所有單位同時享有相關景觀。所述景觀受單位所處樓層、座向、高度及周邊建築物及環境影響，並非適用於所有單位，且周邊建築物及環境會不時改變。賣方對發展項目及期數之景觀及周邊環境及建築物並不作出任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾或保證（不論是否有關景觀）。｜#「歷來最大型私人住宅發展項目」指由位於大埔市地段第253號A分段及大埔市地段第253號餘段組成的私人住宅發展項目，截至此廣告印製日期為止，是由新鴻基地產全資發展的私人住宅發展項目中，單位數目最多的私人住宅發展項目。｜ƻ西沙灣發展項目的第2C(2)期中住宅發展項目的Emerald Avenue第1座及Emerald Avenue第2座稱為「SIERRA SEA」。｜∩根據發展項目各期數最新的經批准的建築圖則，西沙灣發展項目第2C(2)期「SIERRA SEA」之Emerald Avenue第1座及Emerald Avenue第2座的香港主水平基準高度約為136.315米，屬在發展項目已推出期數中最高的座數之一。｜◤根據發展項目各期數最新的經批准的建築圖則，西沙灣發展項目第2C(2)期「SIERRA SEA」提供522伙住宅單位，屬在發展項目已推出期數中提供最少住宅單位數量的期數。｜★「雙站」是指港鐵大學站及港鐵烏溪沙站，「雙綫」是指東鐵綫及屯馬綫。「雙站x雙綫」是指由發展項目乘坐巴士路線581及小巴路線807K前往港鐵烏溪沙站及巴士路線582、287及小巴路線807K、807S前往港鐵大學站，並經由港鐵烏溪沙站連接屯馬綫及港鐵大學站連接東鐵綫，內容僅供參考。上述公共交通路線服務由第三者公司提供，第三者公司可自行決定及更改就上述服務之收費、使用條款、營運時間及服務期限。有關服務詳情請參閱相關部門公布。賣方並無對上述服務或事宜作出任何明示或隱含的要約、陳述、承諾或保證，準買家亦不應作出任何倚賴，或向賣方作出任何追討。｜φ「西沙 GO PARK」指位於大埔市地段第157號餘段內並屬於「西沙綜合發展項目」部份之宣傳名稱。「西沙 GO PARK」並不屬於發展項目或期數的一部份。130萬平方呎僅為「西沙 GO PARK」於此廣告印製日期的大概面積，僅供參考。「西沙 GO PARK」內的設施及服務的開放時間、使用或操作可能受制於相關法律、批地文件、入場/門票安排、實際狀況、天氣情況、不時所制訂及修改的使用守則及政府有關部門發出之同意書或許可証。「西沙GO PARK」內的設施及服務可能需要另行收費方可使用。賣方並無作出任何明示或隱含的要約、陳述、承諾或保證，準買家亦不應作出任何倚賴，或就此廣告的任何內容向賣方作出任何追討。｜%「GO PARK Aqua」指位於大埔市地段第254號內項目之宣傳名稱，並不屬於「西沙綜合發展項目」或發展項目或期數的一部份。13萬平方呎僅為「GO PARK Aqua」於此廣告印製日期的大概面積，僅供參考。「GO PARK Aqua」內的設施及服務的開放時間、使用或操作可能受制於相關法律、批地文件、入場/門票安排、實際狀況、天氣情況、不時所制訂及修改的使用守則及政府有關部門發出之同意書或許可証。「GO PARK Aqua」內的設施及服務可能需要另行收費方可使用。賣方並無作出任何明示或隱含的要約、陳述、承諾或保證，準買家亦不應作出任何倚賴，或就此廣告的任何內容向賣方作出任何追討。｜±「GO PARK 2」位於發展項目的第1A(1)期，並不屬於「西沙GO PARK」的一部份。賣方保留修訂及更改商場之名稱、設施、間隔、用料、設計、布局、用途、規格及特色等的權利，而毋須另行通知。商舖組合、店舖、設施、教育及醫療配套可能會不時更改，僅供參考。本廣告/宣傳資料並不構成亦不應被視作為賣方作出任何不論明示或隱含之合約條款、要約、承諾、陳述或保證。｜@發展項目包括面積約為7.9萬平方呎的住客會所(包括供住客使用的任何有上蓋及沒有上蓋遮蓋的康樂設施)，以及面積約為140萬平方呎的公用花園或遊樂地方(有上蓋及沒有上蓋遮蓋)，合共約147.9萬平方呎，詳情請參閱有關售樓說明書。｜Ω發展項目的住客會所、住客會所各區域及設施以及康樂設施之名稱僅作推廣之用，將不會在公契、臨時買賣合約、正式買賣合約、轉讓契或任何其他業權契據中顯示。賣方保留一切修改住客會所及/或康樂設施任何部分（包括其面積、範圍、間隔、設計、佈局、用途、規格及特色等）之絕對權利，事先毋須通知任何買家。住客會所及/或康樂設施內的設施及落成日期以屋宇署、地政總署及/或其他相關政府部門之最終批核為準。住客會所及/或康樂設施於期數入伙時未必能即時啟用。不同設施之開放時間及使用受相關法律、批地文件、公契條款及現場環境狀況等限制。會所及/或康樂設施部分設施及/或服務的使用或操作可能受制於會所守則及設施的使用守則及政府有關部門發出之同意書或許可證，使用者或需額外付款。部份住客會所及/或康樂設施屬於發展項目其他期數，於其他期數落成前不可使用，賣方保留決定住客會所及/或康樂設施啟用日期的絕對權利。發展項目所有住客會所、住客會所各區域及設施完全落成需時，賣方對其竣工時間並不作出任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾或保證。根據地契要求，發展項目的住客會所將與位於大埔市地段第253號A分段的發展項目的住客共用，而同時發展項目的住客亦可共用位於大埔市地段第253號A分段的發展項目的住客會所。｜π現有11條巴士路線包括287、581、582、580、587、589、586、A41P、980X、PB1及PB2。上述巴士路線服務將由第三者公司提供，第三者公司可自行決定及更改就上述服務之收費、使用條款、營運時間及服務期限。有關服務詳情請參閱相關部門公布。賣方並無對上述服務或事宜作出任何明示或隱含的要約、陳述、承諾或保證，準買家亦不應作出任何倚賴，或向賣方作出任何追討。｜£該行車時間是於2025年1月14日以私家車進行之實地測試評估得出，測試由發展項目對出之海映路迴旋處分別直往烏溪沙站及大學站上落客區的各行車時間。測試的行車時間僅供參考，實際行車時間可能因應車輛、路面情況、交通、天氣、行車路線等因素而與測試的行車時間有所不同。｜※交通交匯處位於發展項目的第1A(1)期，「西沙灣交通交匯處」之名稱僅作推廣之用。｜◣沙田新城市廣場資料來源：https://www.gohk.gov.hk/tc/spots/spot_detail.php?spot=New+Town+Plaza（參考日期：2025年11月2日），賣方並不保證上述網址之準確性及是否最新修訂版，內容僅供參考。商場的商戶組合可能會不時改變，詳情亦可能與本廣告所述有不同。賣方對其並不作出任何不論明示或隱含之要約、陳述、承諾或保證。｜Ø本圖像以於2026年7月9日在發展項目地盤附近上空拍攝之相片作為背景，經修飾及/或簡化處理，並加入部份期數的電腦模擬效果圖/繪圖，經電腦效果合成修飾處理，並非按照比例製作，以展示期數之大概外觀、其周邊環境及建築物。本圖像並非作展示發展項目及期數或其任何部分最後完成之實際外觀、其景觀或其周邊環境、建築物、設計、設施及布局，內容僅供參考。拍攝背景相片時，發展項目及期數仍在興建中，其批准建築圖則會不時修改，落成後之詳情亦可能與本圖所示之詳情不同，一切以政府相關部門最後批准之建築圖則為準。發展項目及期數附近的道路、建築物、設施及環境可能未有顯示。本圖像僅為促銷期數而製作。發展項目的其他期數/部分已完成興建或仍在興建中，發展項目的其他期數可能顯示於模擬效果圖或未有顯示或經透明化/簡化處理，有關部份並不說明或反映發展項目其他期數之實際或建成後的外觀或狀況。本圖像亦可能顯示發展項目及期數以外已落成、擬建中或未落成的建築物、設施及區域發展等。此等建築物、設施及區域發展等之詳情（包括但不限於落實與否、名稱、位置、設計、大小、比例、距離、竣工時間等）均以政府或相關機構之最終決定為準。此等建築物、設施及區域發展等於發展項目及期數落成或入伙時可能尚未完成或全面更改，其細節可不時更改及與本圖像所述者不同。本圖像內的建築物、設施、布局、間隔、規格、尺寸、顏色、用料、裝置、裝修物料、設備、燈光效果、傢俬、裝飾物、植物、樹木、園景及其他物件等僅供參考，亦未必會在發展項目、期數及會所或其任何部份或其附近出現。發展項目及期數的周邊環境、建築物及設施會不時改變。本圖像中所描述或顯示的景觀並非等同日後住戶於任何時間在發展項目及期數內所能觀看到的真實景觀。發展項目及期數住宅物業所享有之景觀受其座向、樓層、周邊建築物及環境所影響。本圖像並不構成亦不得詮釋成賣方作出任何就發展項目及期數、其周邊環境、建築物、區域發展、規劃、用途及設施不論明示或隱含之合約條款、要約、承諾、陳述或保證（不論是否有關景觀）。賣方建議準買家到有關發展地盤作實地考察，以對該發展地盤、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。有關發展項目及期數的詳細資料，請參閱有關售樓說明書。｜=相片分別於2025年2月11日、6月18日及11月25日在「西沙 GO PARK」內及其附近上空拍攝，並經電腦修飾處理，僅供參考。為免疑問，「西沙GO PARK」及相片內容並不屬於發展項目或期數的一部份。相片並非說明發展項目或期數或其任何部分之外觀、景觀、設計、建築物、設施及布局等。相片不構成亦不得詮釋成賣方作出任何就發展項目或期數不論明示或隱含之要約，陳述，承諾或保證。準買家亦不應作出任何倚賴，或就此相片的任何內容向賣方作出任何追討。｜§相片分別於2025年11月9日、2025年11月16日或及2025年11月17日在發展項目內拍攝，並經電腦修飾處理，僅供參考。拍攝此相片時，發展項目其他期數仍在興建中，此相片並不反映有關部份最後完成之外觀及景觀。此相片並不構成亦不得被詮釋成賣方作出任何不論明示或隱含之合約條款、要約、承諾、陳述或保證（不論是否有關景觀）。｜印製/製作日期: 2026年10月11日

新鴻基地產
Sun Hung Kai Properties