

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Kinetic Development Group Limited**  
**力量發展集團有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號:1277)

**須予披露及關連交易**  
**收購太原實地**  
**及**  
**關連交易**  
**收購東直門物業**

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



**緒言**

**太原實地收購事項的背景**

茲提述本公司日期為二零二二年五月二日、二零二二年七月十二日、二零二三年十二月一日、二零二三年十二月十二日、二零二四年二月七日、二零二四年六月三日、二零二四年六月六日、二零二四年九月六日、二零二四年十一月四日、二零二四年十一月十二日及二零二五年一月十三日之公告(「**該等公告**」)及本公司日期為二零二二年九月三十日、二零二四年二月二十一日、二零二四年十一月二十五日及二零二四年十二月十九日之通函(「**該等通函**」)。

於二零二二年四月二十九日，原賣方與本公司間接全資附屬公司力量秦皇島簽訂二零二二年物業購買協議，據此，原賣方同意以人民幣769,014,000元的代價出售而力量秦皇島同意購買原物業。

於二零二二年七月十二日，力量秦皇島與賣方及二零二二年終止賣方訂立補充協議，據此(其中包括)，賣方同意出售，而力量秦皇島同意購買二零二二年經調整物業(即對原物業範圍作出調整)，代價為人民幣809,480,000元。此外，根據該補充協議，二零二二年終止賣方與力量秦皇島於二零二二年物業購買協議項下的權利與責任自補充協議日期起終止，該補充協議實際上取代二零二二年物業購買協議。

於二零二三年十二月一日，力量秦皇島與賣方及太原和泰訂立第二份補充協議，據此(其中包括)，(i)二零二三年終止物業將不再出售予力量秦皇島；及(ii)無錫實地(賣方五)同意出售，而力量秦皇島同意收購太原和泰100%的股權，代價為人民幣220,000,000元，而無錫實地與力量秦皇島已訂立股份轉讓協議，以詳列收購太原和泰100%股權的條款。因此，第二份補充協議將二零二三年終止物業從力量秦皇島擬自賣方收購的物業範圍中剔除。根據第二份補充協議擬進行的太原和泰收購事項已於二零二四年六月三日完成。

於二零二四年六月六日，力量秦皇島與二零二四年協議賣方及廣州恆逸訂立第三份補充協議，據此，(其中包括)，(i)廣州恆逸已將二零二四年目標物業轉讓予力量秦皇島，總代價為人民幣45,000,000元，截至本公告日期，該項轉讓已完成；(ii)二零二四年終止物業將不再出售予力量秦皇島；及(iii)二零二四年協議賣方與力量秦皇島就二零二四年終止物業於二零二二年物業購買協議(經補充協議及第二份補充協議修訂)項下之權利與責任自第三份補充協議生效日期起終止。廣州恆逸就二零二四年目標物業收購事項所應繳納的人民幣4,184,000元企業所得稅已由力量秦皇島繳付，並自人民幣45,000,000元的總代價中扣除，因此力量秦皇島就二零二四年目標物業收購事項應付的代價淨額為人民幣40,816,000元。

於二零二四年九月六日，力量秦皇島與二零二四年經調整物業賣方、本公司、Seedland Smart Service及張量先生訂立第四份補充協議，據此(其中包括)，(i)二零二四年進一步終止物業將不再出售予力量秦皇島；及(ii)二零二四年經調整物業賣方與力量秦皇島就二零二四年進一步終止物業於二零二二年物業購買協議(經補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議修訂)項下的權利與責任自第四份補充協議生效日期起終止。同日，本公司、Seedland Smart Service及Seedlife訂立Seedlife購股協議，據此(其中包括)，本公司(直接或透過其聯屬公司)同意收購，而Seedland Smart Service同意出售Seedlife 100%的股權，總代價為人民幣423,000,000元，其中人民幣230,700,000元已抵銷同等金額的先前已付待交付款項(「**Seedlife收購事項**」)。Seedlife收購事項交割已於二零二五年一月十三日作實。

於二零二四年十一月一日，力量秦皇島與賣方二、賣方四及珠海實地訂立第五份補充協議，據此(其中包括)，(i)二零二四年第三批終止物業將不再出售予力量秦皇島；及(ii)賣方二、賣方四與力量秦皇島就二零二四年第三批終止物業於二零二二年物業購買協議(經補充協議、第二份補充協議、第三份補充協議及第四份補充協議修訂)項下的權利與責任自第五份補充協議生效日期起終止。同日，力量秦皇島與珠海實地訂立茂名股份轉讓協議，據此(其中包括)，力量秦皇島同意收購，而珠海實地同意出售茂名晟大及茂名晟城各100%的股權，代價總額為人民幣70,000,000元。珠海實地就茂名收購事項所應繳納的人民幣12,250,000元企業所得稅將由力量秦皇島繳付，並自人民幣70,000,000元的總代價中扣除，因此茂名收購事項應付代價為人民幣57,750,000元。力量秦皇島應付的代價將以二零二四年第三批終止物業已付金額悉數抵銷。

截至本公告日期，力量秦皇島已向賣方就購買二零二四年經調整目標物業支付人民幣803,000,000元（包括增值稅），其中尚有總代價約人民幣253,734,000元之物業尚未完成產權轉讓登記（「**二零二五年終止物業已付金額**」）。

## 東直門物業收購事項的背景

茲提述本公司日期為二零二五年一月十三日有關物業管理服務框架協議之公告（「**物業管理服務公告**」）。

於二零二五年一月十三日成為本集團的間接全資附屬公司前，前海實地一直向實地提供物業管理服務及其他增值服務。誠如物業管理服務公告所披露，（其中包括）截至二零二四年九月三十日止九個月，實地應就物業管理服務及其他增值服務向前海實地支付的歷史交易金額為人民幣32,978,000元及人民幣10,050,000元。於二零二四年十二月三十一日，實地就該等服務結欠前海實地未償還應付款項人民幣54,054,800元（「**二零二四年應付款項**」），於本公告日期仍未結清。

## 收購太原實地

董事會欣然宣佈，於二零二五年十二月四日（交易時段後），力量秦皇島及力量山西與賣方二、賣方四（統稱「**二零二五年經調整物業賣方**」）以及遵義實地訂立第六份補充協議，據此（其中包括）：(i)所有尚未完成產權轉讓登記的物業（「**二零二五年終止物業**」）將不再出售予力量秦皇島，而二零二五年經調整物業賣方與力量秦皇島就二零二五年終止物業於二零二二年物業購買協議（經補充協議、第二份補充協議、第三份補充協議、第四份補充協議及第五份補充協議修訂）項下的權利與責任自第六份補充協議生效日期起終止；及(ii)力量山西同意收購，而遵義實地同意出售太原實地100%的股權（「**太原實地收購事項**」），總代價為人民幣384,000,000元（「**股權代價**」），並以二零二五年終止物業已付金額抵銷。於該等抵銷後，力量山西應付予遵義實地的股權代價餘額為人民幣130,266,000元。

同日，力量山西與遵義實地已就收購太原實地100%股權之條款訂立股份轉讓協議。

## 收購東直門物業

董事會欣然宣佈，於二零二五年十二月四日（交易時段後），廣東實地及力量秦皇島與實地及北京實地訂立債務償還合約，據此（其中包括），力量秦皇島同意收購，而北京實地同意出售東直門物業，包括(i)東直門3110號物業，代價為人民幣45,100,000元；及(ii)東直門3111號物業，代價為人民幣41,230,000元（合共人民幣86,330,000元）（「**東直門物業總代價**」）。訂約方同意(a)為完成東直門3110號物業及東直門3111號物業的業權轉讓，北京實地的相關應付稅項人民幣11,050,000元（以轉讓東直門3110號物業）及人民幣4,890,000元（以轉讓東直門3111號物業）；(b)北京實地的應付債務人民幣13,500,000元將由力量秦皇島及廣東實地代北京實地支付。在從東直門物業總代價中扣除上述所有款項後，力量秦皇島及廣東實地就東直門物業的應付代價淨額為人民幣56,890,000元（「**東直門物業代價淨額**」），該款項將以二零二四年應付款項抵銷。由於東直門物業代價淨額高於二零二四年應付款項，各方同意將剩餘款項人民幣2,835,200元用於抵銷實地根據二零二五年物業管理服務框架協議應向本集團支付的款項（如有）。

## 上市規則的涵義

### 收購太原實地

由於太原實地收購事項的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，故太原實地收購事項構成須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

於本公告日期，二零二四年進一步經調整物業賣方及遵義實地由張量先生分別最終實益擁有100%（就賣方四而言）；90%（就賣方二而言）及95%（就遵義實地而言）。於本公告日期，張量先生因作為Zhang Family Overseas Limited（為其本人及家族成員利益而設立的全權家族信託）的授予人而於透過本公司控股股東King Lok Holdings Limited持有的62.96%本公司已發行股份中擁有權益。因此，根據上市規則第14A章，二零二四年進一步經調整物業賣方及遵義實地為張量先生的聯繫人，故此為本公司的關連人士。由於太原實地收購事項的適用百分比率超過5%，故太原實地收購事項構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的公告、年度申報及獨立股東批准規定。

第六份補充協議、股份轉讓協議及其項下交易須經獨立股東於股東特別大會上批准，且將向獨立股東提呈一項決議案以供彼等審議及酌情批准。King Lok Holdings Limited（張量先生以Zhang Family Overseas Limited授予人的方式於其中擁有權益）、張力先生及彼等各自的聯繫人將在股東特別大會上放棄表決權。本公司將成立獨立董事委員會，以就第六份補充協議、股份轉讓協議及其項下交易向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。



## 收購東直門物業

於本公告日期，實地及北京實地由張量先生全資擁有。張量先生因作為Zhang Family Overseas Limited (為其本人及家族成員利益而設立的全權家族信託)的授與人而於透過本公司控股股東King Lok Holdings Limited持有的62.96%本公司已發行股份中擁有權益。因此，根據上市規則第14A章，實地及北京實地為張量先生的聯繫人，故此為本公司的關連人士。由於收購東直門物業的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故收購東直門物業構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

## 一般資料

一份載有(其中包括)(i)第六份補充協議、股份轉讓協議及太原實地收購事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就第六份補充協議、股份轉讓協議及太原實地收購事項致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就第六份補充協議、股份轉讓協議及太原實地收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開股東特別大會的通告之通函將盡快寄發予股東，目前擬於二零二六年三月三十一日或之前寄發，以預留足夠時間編製須載入通函的相關資料。

**由於太原實地收購事項須待獨立股東批准後，方告完成，故太原實地收購事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。**

## 緒言

### 太原實地收購事項的背景

茲提述該等公告及該等通函。

於二零二二年四月二十九日，原賣方與本公司間接全資附屬公司力量秦皇島簽訂二零二二年物業購買協議，據此，原賣方同意以人民幣769,014,000元的代價出售而力量秦皇島同意購買原物業。

於二零二二年七月十二日，力量秦皇島與賣方及二零二二年終止賣方訂立補充協議，據此(其中包括)，賣方同意出售，而力量秦皇島同意購買二零二二年經調整物業(即對原物業範圍作出調整)，代價為人民幣809,480,000元。此外，根據該補充協議，二零二二年終止賣方與力量秦皇島於二零二二年物業購買協議項下的權利與責任自補充協議日期起終止，該補充協議實際上取代二零二二年物業購買協議。

於二零二三年十二月一日，力量秦皇島與賣方及太原和泰訂立第二份補充協議，據此(其中包括)，(i)二零二三年終止物業將不再出售予力量秦皇島；及(ii)無錫實地(賣方五)同意出售，而力量秦皇島同意收購太原和泰100%的股權，代價為人民幣220,000,000元，而無錫實地與力量秦皇島已訂立股份轉讓協議，以詳列收購太原和泰100%股權的條款。因此，第二份補充協議將二零二三年終止物業從力量秦皇島擬自賣方收購的物業範圍中剔除。根據第二份補充協議擬進行的太原和泰收購事項已於二零二四年六月三日完成。



於二零二四年六月六日，力量秦皇島與二零二四年協議賣方及廣州恆逸訂立第三份補充協議，據此，(其中包括)，(i)廣州恆逸已將二零二四年目標物業轉讓予力量秦皇島，總代價為人民幣45,000,000元，截至本公告日期，該項轉讓已完成；(ii)二零二四年終止物業將不再出售予力量秦皇島；及(iii)二零二四年協議賣方與力量秦皇島就二零二四年終止物業於二零二二年物業購買協議(經補充協議及第二份補充協議修訂)項下之權利與責任自第三份補充協議生效日期起終止。廣州恆逸就二零二四年目標物業收購事項所應繳納的人民幣4,184,000元企業所得稅已由力量秦皇島繳付，並自人民幣45,000,000元的總代價中扣除，因此力量秦皇島就二零二四年目標物業收購事項應付的代價淨額為人民幣40,816,000元。

於二零二四年九月六日，力量秦皇島與二零二四年經調整物業賣方、本公司、Seedland Smart Service及張量先生訂立第四份補充協議，據此(其中包括)，(i)二零二四年進一步終止物業將不再出售予力量秦皇島；及(ii)二零二四年經調整物業賣方與力量秦皇島就二零二四年進一步終止物業於二零二二年物業購買協議(經補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議修訂)項下的權利與責任自第四份補充協議生效日期起終止。同日，本公司、Seedland Smart Service及Seedlife訂立Seedlife購股協議，據此(其中包括)，本公司(直接或透過其聯屬公司)同意收購，而Seedland Smart Service同意出售Seedlife 100%的股權，總代價為人民幣423,000,000元，其中人民幣230,700,000元已抵銷同等金額的先前已付待交付款項。Seedlife收購事項交割已於二零二五年一月十三日作實。

於二零二四年十一月一日，力量秦皇島與賣方二、賣方四及珠海實地訂立第五份補充協議，據此(其中包括)，(i)二零二四年第三批終止物業將不再出售予力量秦皇島；及(ii)賣方二、賣方四與力量秦皇島就二零二四年第三批終止物業於二零二二年物業購買協議(經補充協議、第二份補充協議、第三份補充協議及第四份補充協議修訂)項下的權利與責任自第五份補充協議生效日期起終止。同日，力量秦皇島與珠海實地訂立茂名股份轉讓協議，據此(其中包括)，力量秦皇島同意收購，而珠海實地同意出售茂名晟大及茂名晟城各100%的股權，代價總額為人民幣70,000,000元。珠海實地就茂名收購事項所應繳納的人民幣12,250,000元企業所得稅將由力量秦皇島繳付，並自人民幣70,000,000元的總代價中扣除，因此茂名收購事項應付代價為人民幣57,750,000元。力量秦皇島應付的代價將以二零二四年第三批終止物業已付金額悉數抵銷。

截至本公告日期，力量秦皇島已向賣方就購買二零二四年經調整目標物業支付人民幣803,000,000元(包括增值稅)，其中尚有總代價約人民幣253,734,000元之物業尚未完成產權轉讓登記。

### 東直門物業收購事項的背景

茲提述物業管理服務公告。

於二零二五年一月十三日成為本公司的間接全資附屬公司前，前海實地一直向實地提供物業管理服務及其他增值服務。誠如物業管理服務公告所披露，(其中包括)截至二零二四年九月三十日止九個月，實地應就物業管理服務及其他增值服務向前海實地支付的歷史交易金額為人民幣32,978,000元及人民幣10,050,000元。於二零二四年十二月三十一日，實地就該等服務結欠前海實地未償還應付款項人民幣54,054,800元，於本公告日期仍未結清。

## 收購太原實地

董事會欣然宣佈，於二零二五年十二月四日（交易時段後），力量秦皇島及力量山西與二零二五年經調整物業賣方以及遵義實地訂立第六份補充協議，據此（其中包括）：(i)所有尚未完成產權轉讓登記的物業將不再出售予力量秦皇島，而二零二五年經調整物業賣方與力量秦皇島就二零二五年終止物業於二零二二年物業購買協議（經補充協議、第二份補充協議、第三份補充協議、第四份補充協議及第五份補充協議修訂）項下的權利與責任自第六份補充協議生效日期起終止；及(ii)力量山西同意收購，而遵義實地同意出售太原實地100%的股權，總代價為人民幣384,000,000元，並以二零二五年終止物業已付金額抵銷。於該等抵銷後，力量山西應付予遵義實地的股權代價餘額為人民幣130,266,000元。

第六份補充協議的主要條款載列如下：

日期：二零二五年十二月四日

訂約方：

- (i) 賣方二
- (ii) 賣方四
- (iii) 力量秦皇島
- (iv) 力量山西（連同(iii)，「買方」）
- (v) 遵義實地（「賣方」）

將予收購的資產：太原實地（「目標公司」）之100%股權

股權代價及付款條款：收購太原實地100%股權的代價為人民幣384,000,000元，該代價將以二零二五年終止物業已付金額抵銷。於該等抵銷後，買方向賣方應付的股權代價餘額（「剩餘交割款項」）為人民幣130,266,000元。

在賣方提出付款要求後，買方應在考慮其資金安排及其他相關因素後，向賣方支付剩餘交割款項。買方應將款項支付至賣方指定的賬戶。資金轉入賣方指定賬戶後，即視為買方已履行相應的付款責任。在買方全額支付之前，剩餘交割款項不計利息。

倘太原實地的實際負債高於向買方提供的太原實地資產負債表所載的負債金額，買方應以減少相應股權代價的方式補償超出的部份，並相應減少買方應付的剩餘交割款項。

太原實地的實際負債應以買方委聘的核數師審核的數據為準，並以賣方向買方提供的太原實地資產負債表的基準日作為釐定實際負債的基準日期。

**終止第六份補充協議：** 倘出現以下任何情況，買方有權向賣方發出書面通知，單方面終止第六份補充協議及股份轉讓協議：

- (i) 本集團未能就第六份補充協議及其項下擬進行之交易取得所有必要批准及同意（包括但不限於股東及／或聯交所（如適用）之批准）；及
- (ii) 太原實地收購事項未能於二零二六年十二月三十一日前完成交割。

於交易終止後，賣方須於七(7)個營業日內，無條件向買方退還任何買方已支付的剩餘交割款項（如有），而二零二二年物業購買協議及所有補充協議將繼續有效。

同日，力量山西與遵義實地訂立股份轉讓協議，以詳列收購太原實地100%股權的條款。

股份轉讓協議之主要條款概要如下：

**日期：** 二零二五年十二月四日

**訂約方：**

- (i) 遵義實地；
- (ii) 力量山西

**將予收購的資產：** 太原實地100%股權

股權代價：	人民幣384,000,000元
交割：	於所有先決條件達成之日起五(5)個營業日內(惟不得遲於二零二六年十二月三十一日)，遵義實地須協助力量山西向有關市場監督管理部門提交股權轉讓的書面申請，完成將標的股權過戶至力量山西名下的擁有權變更登記手續，並辦理太原實地的新營業執照。
交割的先決條件：	<p>太原實地收購事項的完成須待若干先決條件達成或經力量山西書面豁免後方可作實：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 已就太原實地收購事項取得所有必要的批准及同意(包括但不限於股東及／或聯交所的批准以及第三方債權人的同意(如適用))；</li> <li>(ii) 已解除股權凍結，並已註銷股權質押登記；及</li> <li>(iii) 買方已完成並對太原實地的盡職調查結果(包括但不限於財務、法律及業務盡職調查)感到滿意。</li> </ul>
付款條款：	股權代價將以二零二五年終止物業已付金額抵銷。抵銷後，買方向賣方應付的剩餘股權代價應根據第六份補充協議所載之付款時間表支付。



**轉讓期：**

自股份轉讓協議之日起至交割日止，除為項目開發及建設所進行之活動、日常業務活動、銷售活動或根據股份轉讓協議所進行之活動外，太原實地在未取得力量山西事先書面同意前，不得：

- (i) 新增任何負債；
- (ii) 向任何第三方或遵義實地及／或其聯屬公司付款或轉移資產；
- (iii) 向任何第三方或為遵義實地及／或其聯屬公司之利益提供任何形式之擔保或設立任何權益負擔；
- (iv) 對其主要資產作出任何重大變動。

否則，遵義實地須就因此令力量山西及／或太原實地就上述原因所承擔之任何損失作出全額賠償。

**主要聲明及保證：**

遵義實地向力量山西聲明並保證如下：

- (i) 截至股份轉讓協議之日，除已披露事項外，標的股權並無受到任何查封、凍結、質押或第三方權利之限制或其他權益負擔，亦並無其他未披露之重大負債、承擔或或然負債；

- (ii) 遵義實地向力量山西披露之資料(包括但不限於財務、物業、資產、合約、資質、訴訟、仲裁、行政處罰、勞工及人事事項、稅務等)均真實、準確、完整且有效；
- (iii) 於交割日前，目標公司的實繳註冊資本為人民幣359,175,241.47元，未繳註冊資本為人民幣10百萬元。

### 釐定太原實地收購事項代價之基準

太原實地收購事項的代價乃由本集團與遵義實地經參考(其中包括)太原實地100%股權於二零二五年八月三十一日(「**估值日期**」)的估值人民幣384,856,000元(根據獨立估值師編製的估值報告)後公平磋商達致。於估值日期，收益法及市場法皆不適用於對太原實地的估值。收益法需要主觀假設及可靠的盈利預測，惟並無已計劃的新項目，且過往表現亦不足以合理預測未來盈利能力。由於缺乏具有類似風險及營運情況的可資比較上市公司或交易，故市場法亦不適用。鑒於太原實地的核心資產為物業，且預期並無新項目或業務，因此資產基礎法獲採納為最合適的估值方法。代價人民幣384,000,000反映由獨立估值師釐定的太原實地的近似估值人民幣384,856,000元。

據賣方所告知，目標公司的原成本約為人民幣460,000,000元，當中包括註冊成立及投資目標公司所產生的成本及開支。

## 有關太原實地的資料

太原實地為一間在中國註冊成立的有限責任公司，目前由遵義實地全資擁有。其主要於中國從事房地產開發及經營，目前正在開發海棠華著項目。海棠華著項目位於太原市小店區中心街東延以南，附近地區為新開發區域，公共設施及生活配套設施仍在開發中。海棠華著項目包括合共34幢住宅樓宇，其中8幢樓宇現正建設中。整個發展項目預計將於二零三一年完成。本集團預期將透過出售海棠華著項目的住宅單位、底層商舖及車位，以銷售所得款項形式產生收入。

以下載列太原實地的財務資料，乃摘錄自其於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的未經審核管理賬目：

截至二零二三年十二月三十一日 止年度		截至二零二四年十二月三十一日 止年度	
除稅前淨虧損 (人民幣)	除稅後淨虧損 (人民幣)	除稅前淨虧損 (人民幣)	除稅後淨虧損 (人民幣)
3,606,000	3,606,000	5,697,000	5,697,000

於二零二五年八月三十一日，太原實地的未經審核賬面總資產及未經審核賬面淨資產分別約為人民幣1,302,654,000元及約人民幣327,861,000元。

## 有關本集團及本交易所涉各方的資料

本集團主要從事煤炭產品開採及銷售。

二零二五年經調整物業賣方為於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事房地產開發及物業管理。截至本公告日期，二零二五年經調整物業賣方由張量先生分別最終實益擁有100%（就賣方四而言）及90%（就賣方二而言），而張量先生則為Zhang Family Overseas Limited的授予人及受益人，Zhang Family Overseas Limited持有本公司控股股東King Lok Holdings Limited的100%股權。

遵義實地為一間於中國註冊成立的有限責任公司，由張量先生間接持有95%股權。其主要於中國從事房地產開發及經營以及物業管理服務。

## 太原實地收購事項的理由及裨益

於本公告日期，力量秦皇島已根據二零二二年物業購買協議（經補充協議、第二份補充協議、第三份補充協議、第四份補充協議及第五份補充協議修訂）就收購二零二四年進一步經調整目標物業向賣方支付人民幣803,000,000元（包括增值稅）。然而，於本公告日期，有關二零二四年進一步經調整目標物業的物業登記程序的總體進展尚未完成。為保護及保障本公司及股東的利益，本集團一直積極尋求機會及物色合適的資產，以可自賣方、遵義實地及張量先生獲得的其他資產替代出現登記延誤的二零二四年進一步經調整目標物業。因此，本集團已根據股份轉讓協議獲得向遵義實地取得太原實地的100%股權的保障，並與遵義實地協定，收購太原實地100%股權的代價應由二零二五年終止物業已付金額悉數抵銷。

股份轉讓協議的條款及條件乃由有關各方經公平磋商後協定。董事（不包括獨立非執行董事，彼等在取得獨立財務顧問的意見前保留意見）認為，股份轉讓協議的條款（包括股權代價）屬公平合理，符合一般商業條款，並符合本公司及股東的整體利益。

太原實地主要從事房地產開發及銷售業務，本公司可透過其正在進行的海棠華著項目，從太原實地日後的營運及管理中受益。海棠華著項目位於太原市小店區中心街東延以南，附近地區為新開發區域，市政設施及生活配套設施仍在開發中。海棠華著項目包括34幢作住宅用途的大廈，其中8棟大廈正在建設中，預計該項目將於二零三一年全部完成。本集團預期將透過出售海棠華著項目的住宅單位、底層商舖及車位，以銷售所得款項形式產生收入。

非執行董事張琳女士(為張量先生的聯繫人)已就批准第六份補充協議、股份轉讓協議及太原實地收購事項的董事會決議案放棄投票。

## 收購東直門物業

董事會欣然宣佈，於二零二五年十二月四日(交易時段後)，廣東實地及力量秦皇島與實地及北京實地訂立債務償還合約，據此(其中包括)，力量秦皇島同意收購，而北京實地同意出售東直門物業，包括(i)東直門3110號物業，代價為人民幣45,100,000元；及(ii)東直門3111號物業，代價為人民幣41,230,000元(合共人民幣86,330,000元)(「**東直門物業總代價**」)。訂約方同意(a)為完成東直門3110號物業及東直門3111號物業的業權轉讓，北京實地的相關應付稅項人民幣11,050,000元(以轉讓東直門3110號物業)及人民幣4,890,000元(以轉讓東直門3111號物業)；(b)北京實地的應付債務人民幣13,500,000元將由力量秦皇島及廣東實地代北京實地支付。在從東直門物業總代價中扣除上述所有款項後，力量秦皇島及廣東實地就東直門物業的應付代價淨額為人民幣56,890,000元(「**東直門物業代價淨額**」)，該款項將以二零二四年應付款項抵銷。由於東直門物業代價淨額高於二零二四年應付款項，各方同意將剩餘款項人民幣2,835,200元用於抵銷實地根據二零二五年物業管理服務框架協議應向本集團支付的款項(如有)。

債務償還合約的主要條款載列如下：

日期：二零二五年十二月四日

訂約方：

- (i) 實地
- (ii) 廣東實地
- (iii) 北京實地（「物業賣方」）
- (iv) 力量秦皇島

將予收購的資產：

- (i) 東直門3110號物業
- (ii) 東直門3111號物業

代價及付款條款：

- (i) 東直門3110號物業

收購東直門3110號物業的代價為人民幣45,100,000元。北京實地就出售東直門3110號物業的相關應付稅項為人民幣11,050,000元，該稅項由力量秦皇島及廣東實地代北京實地支付。扣除3110號稅項後的餘額為人民幣34,050,000元（「**東直門3110號物業結算價**」）。倘3110號稅項的實際金額超過人民幣11,050,000元，則超出部分將由北京實地承擔。



於(i)東直門3110號物業的產權轉讓登記手續完成之日；(ii)東直門3110號物業已登記於力量秦皇島名下之日；及(iii)力量秦皇島取得以其名義登記的東直門3110號物業不動產權證書之日，東直門3110號物業結算價將與二零二四年應付款項抵銷。經抵銷後，二零二四年應付款項餘額為人民幣20,004,800元。

(ii) 東直門3111號物業

收購東直門3111號物業的代價為人民幣41,230,000元。北京實地應付的3111號稅項人民幣4,890,000元及3111號債務人民幣13,500,000元，皆由力量秦皇島及廣東實地代北京實地支付。扣除3111號稅項及3111號債務後，力量秦皇島及廣東實地應付予北京實地的餘額將為人民幣22,840,000元（「**東直門3111號物業結算價**」）。

於(i)東直門3111號物業的產權轉讓登記手續完成之日；(ii)東直門3111號物業已登記於力量秦皇島名下之日；及(iii)力量秦皇島取得以其名義登記的東直門3111號物業不動產權證書之日，東直門3111號物業結算價將與二零二四年應付款項餘額抵銷。

由於東直門物業代價淨額高於二零二四年應付款項，各方同意將剩餘款項人民幣2,835,200元用於抵銷實地根據二零二五年物業管理服務框架協議應向本集團支付的款項(如有)。

## 釐定收購東直門物業代價之基準

收購東直門物業的代價乃由本集團與北京實地經公平磋商後達致，當中已參考（其中包括）根據獨立估值師使用市場比較法編製的估值報告就東直門物業於二零二五年八月三十一日的估值人民幣86,330,000元，當中假設物業以現狀出售，且已參考相關市場的可資比較銷售證據，並作出適當調整，包括但不限於位處地段、交通便利程度、面積及其他相關因素。

據物業賣方所告知，東直門3110號物業及東直門3111號物業的原收購成本分別為人民幣32,430,568元及人民幣27,811,326元。

## 有關東直門物業的資料

東直門物業位於北京東城區東直門外小街18號31樓，總建築面積719.43平方米。該區公共交通便利，位於成熟的社區內，周邊環繞住宅發展項目、商業及辦公大樓、學校及公園。

## 有關本集團及本交易所涉各方的資料

本集團主要從事煤炭產品開採及銷售。

實地為一間在中國註冊成立的有限責任公司，由張量先生全資擁有。其主要從事房地產開發業務。

廣東實地為一間在中國註冊成立的有限責任公司，透過前海實地為本公司的間接全資附屬公司。其主要於中國從事物業管理服務。

北京實地為一間於中國註冊成立的有限責任公司，由實地直接持有及張量先生間接持有100%股權。其主要於中國從事房地產開發及經營以及物業管理服務。

## 收購東直門物業的理由及裨益

二零二四年應付款項(包括截至二零二四年十二月三十一日止年度實地應向前海實地支付之物業管理服務及其他增值服務款項)人民幣54,054,800元尚未償還。

本集團與實地一直就二零二四年應付款項尋求各項結清方案。經雙方公平磋商後，本集團已同意根據債務償還合約向實地收購東直門物業，並以東直門物業代價淨額抵銷二零二四年應付款項，而剩餘款項人民幣2,835,200元將用於抵銷實地根據二零二五年物業管理服務框架協議應向本集團支付的款項(如有)。

東直門物業為位於北京黃金地段的優質資產，具備強勁資本增值潛力。董事會相信收購東直門物業在商業上屬合理，並符合本集團的策略目標。債務償還合約的條款及條件乃由其中相關各方按公平原則磋商釐定。鑑於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為債務償還合約之條款屬公平合理、按一般商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益。

非執行董事張琳女士(為張量先生的聯繫人)已就批准債務償還合約及其項下收購東直門物業的董事會決議案放棄投票。

## 上市規則的涵義

### 太原實地收購事項

由於太原實地收購事項的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，故太原實地收購事項構成須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

於本公告日期，二零二四年進一步經調整物業賣方及遵義實地由張量先生分別最終實益擁有100%（就賣方四而言）；90%（就賣方二而言）及95%（就遵義實地而言）。於本公告日期，張量先生因作為Zhang Family Overseas Limited（為其本人及家族成員利益而設立的全權家族信託）的授予人而於透過本公司控股股東King Lok Holdings Limited持有的62.96%本公司已發行股份中擁有權益。因此，根據上市規則第14A章，二零二四年進一步經調整物業賣方及遵義實地為張量先生的聯繫人，故此為本公司的關連人士。由於太原實地收購事項的適用百分比率超過5%，故太原實地收購事項構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的公告、年度申報及獨立股東批准規定。

第六份補充協議、股份轉讓協議及其項下交易須經獨立股東於股東特別大會上批准，且將向獨立股東提呈一項決議案以供彼等審議及酌情批准。King Lok Holdings Limited（張量先生以Zhang Family Overseas Limited授予人的方式於其中擁有權益）、張力先生及彼等各自的聯繫人將在股東特別大會上放棄表決權。本公司將成立獨立董事委員會，以就第六份補充協議、股份轉讓協議及其項下交易向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 收購東直門物業

於本公告日期，實地及北京實地由張量先生全資擁有。張量先生因作為Zhang Family Overseas Limited（為其本人及家族成員利益而設立的全權家族信託）的授予人而於透過本公司控股股東King Lok Holdings Limited持有的62.96%本公司已發行股份中擁有權益。因此，根據上市規則第14A章，實地及北京實地為張量先生的聯繫人，故此為本公司的關連人士。由於收購東直門物業的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故收購東直門物業構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

## 一般資料

一份載有（其中包括）(i)第六份補充協議、股份轉讓協議及太原實地收購事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就第六份補充協議、股份轉讓協議及太原實地收購事項致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就第六份補充協議、股份轉讓協議及太原實地收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開股東特別大會的通告之通函將盡快寄發予股東，目前預期於二零二六年三月三十一日或之前寄發，以預留足夠時間編製載入通函的相關資料。

**由於太原實地收購事項須待獨立股東批准後，方告完成，故太原實地收購事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。**

## 釋 義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

- |                |   |                                                                                         |
|----------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 「二零二二年經調整物業」   | 指 | 位於武漢、荊門、青島、中山、無錫及遵義的目標物業，即原物業範圍的調整，其詳情載於本公司日期為二零二二年七月十二日的公告「有關目標物業的資料」一節；               |
| 「二零二二年物業購買協議」  | 指 | 原賣方與力量秦皇島於二零二二年四月二十九日訂立的物業買賣協議；                                                         |
| 「二零二二年終止賣方」    | 指 | 二零二二年物業購買協議項下的賣方，其權利及責任根據補充協議予以終止；                                                      |
| 「二零二三年經調整物業」   | 指 | 二零二二年經調整物業中並非二零二三年終止物業的目標物業；                                                            |
| 「二零二三年終止物業」    | 指 | 二零二二年經調整物業中位於荊門、無錫及武漢的物業，根據第二份補充協議，該等物業將不再出售予力量秦皇島，其詳情載於本公司日期為二零二三年十二月一日的公告「終止物業的範圍」一節； |
| 「二零二四年經調整目標物業」 | 指 | 二零二三年經調整目標物業中並非二零二四年終止物業及二零二四年進一步終止物業的目標物業；                                             |
| 「二零二四年協議賣方」    | 指 | 與力量秦皇島及廣州恆逸訂立第三份補充協議的賣方，即賣方一、賣方二、賣方四及賣方六；                                               |



「二零二四年進一步終止物業」	指	二零二三年經調整物業中位於遵義的物業以及位於中山的部分物業，根據第四份補充協議，該等物業將不再出售予力量秦皇島，其詳情載於本公告「收購Seedlife」一節；
「二零二四年目標物業」	指	位於廣州的目標物業，其詳情載於本公司日期為二零二四年六月六日的公告「有關二零二四年目標物業的資料」一節；
「二零二四年終止物業」	指	二零二三年經調整物業中位於武漢及中山的物業，根據第三份補充協議，該等物業將不再出售予力量秦皇島，其詳情載於本公司日期為二零二四年六月六日的公告「二零二四年終止物業的範圍」一節；
「二零二四年第三批終止物業」	指	二零二四年經調整目標物業中位於中山的部分物業，根據第五份補充協議，該等物業將不再出售予力量秦皇島，其詳情載於本公司日期為二零二四年十一月四日的公告「二零二四年第三批終止物業的範圍」一節；
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞的涵義；
「北京實地」	指	北京實地趨勢房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為實地的全資附屬公司；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	力量發展集團有限公司（前稱力量礦業能源有限公司），一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市；
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義；

「董事」	指	本公司董事；
「債務償還合約」	指	實地、廣東實地、北京實地及力量秦皇島之間於二零二五年十二月四日訂立之債務償還合約；
「東直門物業」	指	東直門3110號物業及東直門3111號物業；
「東直門3110號物業」	指	位於北京市東城區東直門外小街18號31層的3110室，建築面積為375.87平方公尺；
「東直門3111號物業」	指	位於北京市東城區東城門外小街18號31層之3111室，建築面積為343.56平方公尺；
「股東特別大會」	指	將召開以批准第六份補充協議、股份轉讓協議、太原實地收購事項及其項下交易的股東特別大會；
「第五份補充協議」	指	力量秦皇島、二零二四年進一步經調整物業賣方及珠海實地於二零二四年十一月一日訂立的第五份補充協議；
「第四份補充協議」	指	本公司、力量秦皇島、二零二四年經調整物業賣方、Seedland Smart Service及張量先生於二零二四年九月六日訂立的第四份補充協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣東實地」	指	廣東實地物業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司；

「廣州恆逸」	指	廣州恆逸設備安裝維護有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，由張量先生間接持有100%；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會；
「獨立財務顧問」	指	泓博資本有限公司，為根據證券及期貨條例獲准進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為就股份轉讓協議、太原實地收購事項及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	根據上市規則須就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票者以外的股東；
「獨立估值師」	指	亞太評估諮詢有限公司，為一名獨立估值師
「力量秦皇島」	指	力量(秦皇島)能源集團有限公司(前稱力量(秦皇島)能源有限公司)，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「力量山西」	指	山西力量盈通房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

「茂名收購事項」	指	收購茂名晟大及茂名晟城各自的100%股權；
「茂名股份轉讓協議」	指	力量秦皇島與珠海實地就收購茂名晟大及茂名晟城各自的100%股權所訂立日期為二零二四年十一月一日的股份轉讓協議；
「原物業」	指	位於武漢、荊門、天津、惠州及青島的原目標物業，其詳情載於本公司日期為二零二二年五月二日的公告「有關目標物業的資料」一節；
「原賣方」	指	二零二二年物業購買協議的原賣方青島實昊星置業有限公司、惠州市國鵬彩印有限公司、天津金河灣置業有限公司、賣方一、賣方二及賣方三；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「物業管理服務框架協議」	指	前海實地及實地於二零二五年一月十三日訂立的物業管理服務框架協議；
「前海實地」	指	深圳前海實地智慧服務控股集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本集團的間接全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「第二份補充協議」	指	力量秦皇島、賣方及太原和泰於二零二三年十二月一日訂立的第二份補充協議；

「實地」	指	實地地產集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，由張量先生全資擁有；
「Seedland Smart Service」	指	Seedland Smart Service Group Limited，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，由張量先生間接持有100%；
「Seedlife購股協議」	指	本公司、Seedland Smart Service及Seedlife就收購Seedlife 100%的股權所訂立日期為二零二四年九月六日的購股協議；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001美元的普通股；
「股份轉讓協議」	指	力量山西與遵義實地就收購太原實地的100%股權所訂立日期為二零二五年十二月四日的股份轉讓協議；
「第六份補充協議」	指	力量秦皇島、力量山西、賣方二、賣方四及遵義實地於二零二五年十二月四日訂立的第六份補充協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「補充協議」	指	力量秦皇島、原賣方、賣方四、賣方五及賣方六於二零二二年七月十二日訂立的補充協議；

「太原和泰」	指	太原和泰盛瑞置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，其全部股權由力量秦皇島根據第二份補充協議收購；
「太原實地」	指	太原實地台經房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為遵義實地的全資附屬公司；
「第三份補充協議」	指	二零二四年協議賣方、力量秦皇島及廣州恆逸於二零二四年六月六日訂立的第三份補充協議；
「賣方一」	指	武漢平安中信置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為實地的間接全資附屬公司；
「賣方二」	指	青島實錄海洋大數據投資開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為實地的間接非全資附屬公司；
「賣方三」	指	荊門實強房地產置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為實地的間接非全資附屬公司；
「賣方四」	指	中山實地房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為實地的直接全資附屬公司；
「賣方五」或「無錫實地」	指	無錫實地房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為實地的間接全資附屬公司；



「賣方六」或「遵義實地」	指	遵義實地房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為實地的直接非全資附屬公司；
「賣方」	指	賣方一、賣方二、賣方三、賣方四、賣方五及賣方六的統稱；
「珠海實地」	指	珠海實地房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為實地的直接全資附屬公司；
「%」	指	百分比

承董事會命  
**力量發展集團有限公司**  
 主席兼執行董事  
**具文忠**

香港，二零二五年十二月四日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，其中包括三名執行董事具文忠先生（主席）、李波先生（行政總裁）及紀坤朋先生；一名非執行董事張琳女士；以及三名獨立非執行董事劉佩蓮女士、陳量暖先生及薛慧女士。