
此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已出售或轉讓名下所有力量發展集團有限公司的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。



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 收購太原實地及東直門物業 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
滋博資本有限公司

所用專有詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第1至8頁。獨立董事委員會函件載於本通函第62頁。獨立財務顧問函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見)載於本通函第64至128頁。亞太評估諮詢有限公司發出的估值報告載於本通函第1A-1至1B-15頁。

力量發展集團有限公司謹訂於二零二六年五月二十日(星期三)下午三時三十分假座香港灣仔告士打道80號18樓舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-5頁。

股東特別大會上股東適用的受委代表委任表格已隨本通函寄發予股東。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會及/或於會上表決，務請將隨附的受委代表委任表格按其上印備的指示填妥，並在可行情況下盡快交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回受委代表委任表格後，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表決。

二零二六年四月二十日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	9
獨立董事委員會函件.....	62
獨立財務顧問函件.....	64
附錄一甲 – 目標公司估值報告.....	IA-1
附錄一乙 – 目標物業估值報告.....	IB-1
附錄二 – 一般資料.....	II-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

於本通函內，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；
「二零二四年經調整物業賣方」	指	賣方二、賣方四及賣方六
「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，其權利及義務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；

釋 義

「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，其詳情載於本通函「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；
「二零二六年債務償還合約」	指	實地、廣東實地、力量秦皇島、力量山西、遵義實地與北京實地訂立日期為二零二六年四月二十日的債務償還合約；
「二零二六年物業管理服务框架協議」	指	力量生活與實地於二零二五年十二月三十一日訂立的物業管理服务框架協議；
「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；

釋 義

「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	星期六、星期日、法定假日或法律規定或許可香港或中國商業銀行休息的其他日期以外的任何日期；
「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平方米；
「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平方米；
「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、債務償還合約及東直門物業收購事項以及其項下擬進行交易的股東特別大會；
「經擴大集團」	指	本集團及緊隨交割後的目標公司；
「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；

釋 義

「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」或 「宏博資本」	指	宏博資本有限公司，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、債務償還合約、東直門物業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表決權者以外的股東；
「獨立估值師」	指	亞太評估諮詢有限公司，獨立估值師；

釋 義

「中建投信託」	指	中建投信託股份有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，其由中國建銀投資有限責任公司擁有90.05%股權，並由建投控股有限責任公司擁有9.95%股權。中建投信託主要從事信託融資及財富管理服務。中建投信託的最終實益擁有人為中國國務院。中建投信託與買方或賣方並無任何關係，且為獨立於本公司及其關連人士的第三方；
「力量生活」	指	深圳力量生活服務控股集團有限公司(前稱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；
「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；
「最後實際可行日期」	指	二零二六年四月二十日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「茂名收購」	指	收購茂名晟大及茂名晟城各自的100%股權；

釋 義

「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，僅就本通函而言，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	力量生活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；
「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%；

釋 義

「Seedlife」	指	Seedlife Holding Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由Seedland Smart Service直接持有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；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001美元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「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；

釋 義

「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公司，為實地的直接全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。



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)

執行董事：

具文忠先生 (主席)
李波先生 (行政總裁)
紀坤朋先生

非執行董事：

張琳女士

獨立非執行董事：

劉佩蓮女士
陳量暖先生
薛慧女士

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P. O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及中國主要營業地點：

中國內蒙古鄂爾多斯市
准格爾旗
薛家灣鎮
馬家塔村
大飯鋪煤礦

香港主要營業地點：

香港
灣仔
告士打道80號
18樓

敬啟者：

**須予披露及關連交易
收購太原實地及東直門物業
及
股東特別大會通告**

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、二零二五年十一月十三日、二零二五年十二月四日、二零二五年十二月二十三日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年四月二十日之公告以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。

董事會函件

於二零二二年四月二十九日，原賣方與力量秦皇島（本公司的間接全資附屬公司）訂立二零二二年物業購買協議，據此，原賣方同意出售及力量秦皇島同意購買原物業，代價為人民幣769,014,000元。

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），賣方同意出售及力量秦皇島同意購買二零二二年經調整物業，即原物業範圍的調整，代價為人民幣809,480,000元。此外，根據補充協議，二零二二年終止賣方及力量秦皇島於二零二二年物業購買協議項下的權利及義務予以終止，自補充協議日期起生效，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）同意出售及力量秦皇島同意收購太原和泰的100%股權，代價為人民幣220,000,000元，而無錫實地及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自賣方收購的物業範圍移除。第二份補充協議項下擬進行的太原和泰收購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)廣州恆逸向力量秦皇島轉讓二零二四年目標物業，總代價為人民幣45,000,000元，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）項下有關二零二四年終止物業的權利及義務予以終止，自第三份補充協議日期起生效。因收購二零二四年目標物業廣州恆逸應付的企業所得稅人民幣4,184,000元已由力量秦皇島支付，並從總代價人民幣45,000,000元中扣除，因此力量秦皇島就收購二零二四年目標物業應付的淨代價為人民幣40,816,000元。

董事會函件

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)項下有關二零二四年進一步終止物業的權利及義務予以終止，自第四份補充協議日期起生效。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)同意收購及Seedland Smart Service同意出售Seedlife的100%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及珠海實地同意出售茂名晟大及茂名晟城各自的100%股權，總代價為人民幣70,000,000元。因茂名收購珠海實地應付的企業所得稅人民幣12,250,000元將由力量秦皇島支付，並從總代價人民幣70,000,000元中扣除，因此茂名收購事項的應付代價為人民幣57,750,000元。力量秦皇島應付代價應由二零二四年第三批終止物業已付金額項悉數抵銷。

於最後實際可行日期，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」)。

董事會函件

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，力量生活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力量生活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力量生活未償還應付款項總額人民幣54,054,800元(「二零二四年應付款項」)，於最後實際可行日期仍未結清。根據本集團綜合管理賬目，截至二零二五年十二月三十一日，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金額約為人民幣36,000,000元(含增值稅)(「二零二五年結餘」)。

支付意向金及建議第二筆付款之背景

根據日期為二零二五年十二月一日，由中建投信託、太原實地、遵義實地及實地(統稱「該等責任人」)就有關太原實地收購事項的建議和解安排而訂立之和解協議(「和解協議」)，其協定(其中包括)，該等責任人須分期清償經協定之總金額人民幣814,408,000元(「還款金額」)。

收購太原實地

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及賣方四(「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」)，其將於股權轉讓登記完成後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(「剩餘交割款項」)。

董事會函件

於二零二六年四月二十日，力量秦皇島及力量山西與實地、廣東實地、遵義實地及北京實地訂立二零二六年債務償還合約，據此，各方同意就以下各項達成抵銷安排：(i)剩餘交割款項人民幣130,266,000元；(ii)力量秦皇島根據債務償還合約應付北京實地金額為人民幣2,835,200元之剩餘款項（「剩餘款項」，連同剩餘交割款項合共為人民幣133,101,200元，統稱「經修訂剩餘交割款項」）；及(iii)實地根據二零二五年物業管理服務框架協議應付本集團之服務費。根據二零二六年債務償還合約，相等於二零二五年結餘之金額人民幣36,000,000元須自經修訂剩餘交割款項中扣除。餘額（「最終付款」）須支付予遵義實地。

於最後實際可行日期，二零二二年物業購買協議及各份補充協議下的物業的詳情如下：

日期	協議	物業/資產範圍	物業/資產價值 (附註4) (人民幣)	已終止物業	終止相關 物業的理由	已終止物業 價值 (附註5) (人民幣)	根據相關補充 協議所抵銷		已付待交付 款項餘額 (附註8) (人民幣)
							物業價值結餘 (附註6) (人民幣)	之金額 (附註7) (人民幣)	
二零二二年 四月二十九日	二零二二年物業 購買協議	A、B、C、D、E、F (附註1)	769,014,000	-	-	-	769,014,000	-	-
二零二二年 七月十二日	補充協議	F、G、H、I、J、K (附註2)	809,480,000	A、B、C、D、E	補充協議項下的物業 在地理上更多元化， 有助於拓展本集團的 銷售網絡	-	809,480,000	-	803,000,000
二零二三年 十二月一日	第二份補充協議	太原和泰100%股權	218,250,000	G(合共88個單位 中的77個單位)、 H、J	整體物業登記程序 出現重大延誤	218,250,000	591,230,000	220,000,000	583,000,000
二零二四年 六月六日	第三份補充協議	L(附註3)	40,816,000	G(合共88個單位 中的11個單位)、I (合共25個單位 中的4個單位)、	整體物業登記程序 出現重大延誤	40,890,000	550,340,000	40,816,000	542,184,000
二零二四年 九月六日	第四份補充協議	Seedlife 100%股權	230,700,000	K、I(合共25個單 位中的9個單位)	整體物業登記程序 出現重大延誤	230,700,000	319,640,000	230,700,000	311,484,000
二零二四年 十一月一日	第五份補充協議	茂名晟大及茂名晟城 各100%的股權	57,990,000	I(合共25個單位中 的3個單位)	整體物業登記程序 出現重大延誤	57,990,000	261,650,000	57,750,000	253,734,000
二零二五年 十二月四日	第六份補充協議	太原實地100%股權	384,000,000	F、I(合共25個單位 中的9個單位)	整體物業登記程序 出現重大延誤及 抵押尚未解除	261,650,000	-	384,000,000	(130,266,000)

董事會函件

附註：

1. 物業詳情：

物業A：位於武漢經濟技術開發區104C地塊之第34號樓、第35號樓及第36號樓內89個單位，建築面積合共約12,180平方米。

物業B：位於荊門東寶區之1個單位，建築面積約2,957平方米。

物業C：位於天津寶坻區之1個單位，建築面積約3,025平方米。

物業D：位於惠州仲愷高新區之1個單位，建築面積約4,424平方米。

物業E：位於青島西海岸新區之1個單位，建築面積約5,318平方米。

物業F：位於青島即墨區之2個單位，建築面積合共約20,312平方米。

2. 物業詳情：

物業F：位於青島即墨區之2個單位，建築面積合共約20,312平方米。

物業G：位於湖北省武漢市武漢經濟技術開發區104C地塊之第34號樓、第35號樓及第36號樓內88個單位，建築面積合共約11,706平方米。

物業H：位於湖北省荊門市東寶區之1個單位，建築面積約4,787平方米。

物業I：位於廣東省中山市火炬開發區之25個單位，建築面積約12,657平方米。

物業J：位於江蘇省無錫市惠山區之2個單位，建築面積約4,072平方米。

物業K：位於貴州省遵義紅花崗區之2個商業單位，建築面積約16,695平方米。

3. 物業詳情：

物業L：位於廣東省廣州市天河區華夏路16號之6個商業用途物業單位，建築面積合共約1,182.0平方米。

4. 根據相關補充協議，訂約方同意計入「物業／資產範圍」內之物業／資產應佔總值。

董事會函件

5. 根據相關補充協議終止之物業的總值。訂約方選定的終止物業之價值，於可行情況下，與各補充協議下的抵銷金額大致相等。

6. 在相關補充協議生效後，仍屬範圍內的物業／資產總值，計算方式如下：

物業價值結餘(現時) = 物業價值結餘(之前) - 終止物業價值(現時)；

而就第一行而言，物業價值 = 物業價值結餘。

7. 根據相關補充協議協定以抵銷已付待交付款項方式清償的金額。

8. 在根據相關補充協議作出抵銷後，已付待交付款項餘額，計算方式如下：

已付待交付款項餘額(現時) = 已付待交付款項餘額(之前) - 抵銷金額(現時)。

各補充協議項下的抵銷金額，均為訂約各方經商業磋商後同意的金額。雖然訂約方在選定作抵銷用途的物業時總體上參考其價值，但終止物業價值並不要求與抵銷金額在金額上完全相等。

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

董事會函件

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，買方向賣方應付的剩餘交割款項為人民幣130,266,000元。

於股權轉讓登記完成後，應賣方提出的付款要求，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，且釐定實際負債的基準日期應為二零二五年十二月三十一日，即賣方向買方提供的太原實地資產負債表的基準日。

太原實地的實際負債與太原實地提供予買方的資產負債表中所列的負債金額相同，因此上述補償機制並未觸發。

董事會函件

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(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，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

董事會函件

- 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：** 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：
- (i) 已就太原實地收購事項取得所有必要的批准及同意(包括但不限於股東批准以及第三方債權人的同意(如適用))；
 - (ii) 已解除股權凍結，並已註銷股權質押；及
 - (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。

董事會函件

太原實地100%股權目前已向中建投信託提供作為質押（「**股權質押**」）規限，並根據浙江省杭州市中級人民法院（「**杭州法院**」）的(2024)浙01執368號執行裁定書（「**執行裁定書**」）被凍結（「**股權凍結**」）。於二零二五年十二月一日，中建投信託與該等責任人訂立和解協議，據此（其中包括）該等責任人應分期清償經協定總額人民幣814,408,000元（「**償還金額**」）。於中建投信託收到償還金額中的最多人民幣100,000,000元後，中建投信託應協助解除太原實地股權的質押，並配合安排將太原實地100%股權轉讓予本集團。於簽訂和解協議後六個月內，在股份轉讓協議及新和解協議及其項下擬進行交易獲獨立股東批准的前提下，本集團將與（其中包括）中建投信託訂立新和解協議（「**新和解協議**」），以成為分期清償償還金額的責任人之一。於獲得太原實地100%股權的權屬後，本集團應安排將太原實地100%股權質押予中建投信託。為分期向中建投信託支付償還金額，中建投信託將配合海棠華著項目獲取預售批准。截至最後實際可行日期，該等責任人尚未支付和解協議項下的任何償還金額。

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交割款項應根據第六份補充協議於股權轉讓登記完成後，應賣家的付款要求支付。

董事會函件

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／或其關聯公司付款或轉移資產；
- (iii) 向任何第三方或為遵義實地及／或其關聯公司之利益提供任何形式之擔保或設立任何權益負擔；及
- (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，除股權質押及股權凍結外，標的股權並無受到任何其他查封、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；及
- (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。

董事會函件

建議第二筆付款

儘管本集團並非和解協議的訂約方，但為了使本集團能夠取得太原實地股權的權屬，除意向金外，本集團擬於獲得獨立股東批准有關太原實地收購事項後及訂立新和解協議前，向中建投信託支付第二筆款項人民幣50百萬元（「**第二筆付款**」），以觸發中建投信託解除太原實地股權質押的義務，並要求中建投信託安排轉讓太原實地的100%股權予本集團。

於二零二六年四月二十日，太原實地、遵義實地及力量秦皇島訂立一份意向金及付款協議（「**付款協議**」），以正式確定有關意向金及第二筆付款的安排，據此（其中包括）倘太原實地收購事項無法繼續推進，則意向金及第二筆付款均須退還予力量秦皇島，並連同按5年期LPR 3.5%計算的資金佔用費，利息累計至太原實地實際還款日期為止。

股權質押的詳情載列如下。

質權人：	中建投信託
出質人：	遵義實地
質押資產：	太原實地100%股權，即出質人持有的股權
擔保責任範圍：	主要合約項下所有義務，包括但不限於本金、利息、違約金、賠償及補償金、依據有效判決／調解書或其他有效法律文書所判處之延遲履行雙倍利息、應付予質權人之任何其他款項，以及質權人為執行其債權及擔保權益所產生之所有成本及支出。

董事會函件

質押登記：

依中國法律規定須辦理登記時，訂約方應即向主管機關辦理相關質押登記，質權人應保管質押登記文件正本及其他業權文件。未須辦理登記時，出質人應於簽訂契約後五個營業日內將相關權利憑證（如適用應加註背書）交付質權人。擔保債務清償完畢且出質人負擔之費用付清後，出質人得請求返還業權憑證；已辦理登記者，訂約方應即完成撤銷登記／背書註銷。

效力／可分割性：

若主要合約被判定為無效、失效、部分無效、撤銷或終止，且出質人與債務人非同一人時，出質人仍須於擔保範圍內，以質押資產作為擔保，對債務人之返還／賠償責任承擔責任，並得依約定承擔連帶責任。若質押合約之任何條款無效或失效，其餘條款之效力不受影響。

所得款項的執行及運用：

股權質押期間內，若發生特定事件（包括未能支付到期或加速償還之債務、違反主要合約、破產／解散或類似事件、重大爭議或訴訟程序、重大訴訟／仲裁／行政程序、質押價值減值風險且未獲可接受之追加擔保，或其他對質權人構成重大不利之違約／事件），質權人得透過折現、私下出售、拍賣或其他合法方式出售質押權利。所載「暫定價值」不代表最終變現價值。所得款項淨額（扣除出售稅項／費用及支出後）應優先用於：(i)執行成本及支出；(ii)利息（含複利及違約金）、延遲履行之約定損害賠償／補償金／雙倍利息及其他應付款項；及(iii)本金；任何餘額可用於結欠質權人之其他債務。質權人無須先行追索其他擔保人／擔保提供者。

董事會函件

違約及補救：

倘出質人違反任何義務、於接獲通知後三個營業日內未能補救（倘已發出通知），或其陳述不實／不準確／不完整／具誤導性，質權人可要求補救或繼續履行、要求額外擔保、主張損害賠償、執行質押、主張約定違約金，並尋求其他合法補救。若質押未有效完成、或質押價值減值，或因出質人導致執行延遲，出質人同意於擔保範圍內承擔連帶責任。

提供股權質押之理由：

該質押旨在確保擔保責任之履行，並於出質人違約時，賦予中建投信託對太原實地之股權的追索權，且質押安排乃根據市場慣例及適用於相似信託融資交易之法律要求所設計。

執行裁定書之詳情載列如下。

導致執行裁定書的背景及情況：

執行裁定書主要因主合約到期時未獲清償導致擔保債務違約而發出。中建投信託遂展開法律程序，並於其後取得針對遵義實地的判決。由於相關款項仍未清償，中建投信託申請強制執行並啟動執行情序，法院據此簽發執行令，對太原實地的股權實施司法措施，包括股權凍結。

執行裁定書詳情

根據執行裁定書，強制執行申請人為中建投信託。執法對象包括重慶實地房地產開發有限公司、太原實地、遵義實地、山西台經置業有限公司、實地及張量先生。

董事會函件

該執行裁定書乃依據中國(2022)浙01民初1847號有效判決書作出。執行令載明之執行標的包含人民幣1,162,624,657.33元及相關債務利息，以及人民幣1,225,495元之執行費用。

根據執行裁定書，中國法院命令執行對象（其中包括）(i)對下列人員之款項及／或等值資產實施扣押／凍結／扣留／扣繳／轉移／徵用／提取：針對重慶實地房地產開發有限公司、太原實地、實地及張量先生，扣押人民幣1,163,850,152.33元及相關債務利息（或等值其他資產）；對遵義實地及山西台經置業有限公司，扣押人民幣5,755,336元及相關債務利息（或等值其他資產）；及(ii)凍結、評估及拍賣太原實地之股權，即由遵義實地持有之90.25%股權（出資額人民幣9.025百萬元）及山西台經置業有限公司持有之9.75%股權（出資額人民幣0.975百萬元）。執行令於送達時即具法律效力。

於最後實際可行日期，太原實地已將海棠華著項目總面積約174,828.17平方米之土地使用權抵押予中建投信託，作為中建投信託向太原實地提供貸款（執行裁定書項下的違約貸款）之擔保（「**抵押貸款**」）。抵押貸款所得款項已用於項目開發。根據和解協議，鑒於本集團（作為具有良好信貸評級的上市公司）將於簽立新和解協議後成為責任人之一，且基於商業協商結果，中建投信託同意豁免貸款逾期期間及分期還款期間所產生之所有利息及違約利息，致使結欠中建投信託之總債務由人民幣1,163,850,152.33元減少至人民幣764,407,841元，其中也包括本集團已作為意向金償還人民幣50,000,000元（「**意向金**」）。截至最後實際可行日期，抵押貸款項下的未償還結餘為人民幣764百萬元。

董事會函件

本集團(i)已支付意向金，以表明與中建投信託達成清償的誠意，並確保在切實可行的情況下盡快落實有關太原實地的清償安排；及(ii)擬作出第二筆付款以獲得太原實地100%股權的權屬。此外，部分債務豁免及免息分期付款計劃對太原實地收購事項整體有利，因為這可減少利息成本流出，並緩解項目銷售的時間壓力。為保障本集團的利益，本公司不會向中建投信託作出進一步付款(包括(尤其是)第二筆付款)，直至獲得獨立股東批准收購太原實地收購事項。第二筆付款將於本集團訂立新和解協議前作出。中國內地的商品房銷售採用預售制度，即房地產開發商將正在建設中的住宅單位預先出售給承購人並收取房款。通常，房地產項目涉及一次性購入整幅土地，然後分階段進行開發和銷售。房地產開發商為取得土地及撥付房地產項目建設資金而獲取融資亦屬常見做法，提供融資的金融機構會要求將土地及其上在建或已完成的建築物進行按揭。其後，融資方會分階段協調解除限制，待項目收益入賬後償還貸款。因此，抵押貸款屬房地產融資及開發的慣常做法，並不影響海棠華著項目的正常進度和資金回籠。太原實地仍須遵守執行裁定書。在償清抵押貸款及／或解除任何查封(如適用)之前，該項目之處置可能受到限制(統稱「限制」)。

抵押貸款的償清不作為太原實地收購事項的先決條件。抵押貸款預計將於太原實地收購事項交割後，作為現有項目融資安排的一部分繼續存在，且各方將(透過太原實地)持續遵守融資文件下的相關契諾及要求，並將根據整體項目開發、預售批准及／或在項目正常開發過程中銷售相關物業之進度，按需取得抵押人的同意及／或償清抵押貸款。董事會認為該安排屬公平合理，乃鑒於(i)中國物業發展項目以項目土地及／或物業抵押進行有擔保借款屬常見做法；(ii)抵押貸款及相關有擔保債務已反映於太原實地於估值日期之負債中，故已計入太原實地的估值；及(iii)本集團將於交割後取得太原實地及海棠華著項目的控制權，能夠進行融資管理並於二零三零年前有序償清抵押貸款。

董事會函件

新和解協議

本集團將訂立之新和解協議主要條款載列如下：

- 訂約方：
- (i) 中建投信託(作為執行申請人)
 - (ii) 太原實地
 - (iii) 遵義實地
 - (iv) 實地
 - (v) 力量山西

本公司最高風險敞口： 根據新和解協議，本集團將成為清償協定總額人民幣814,407,841元(「償還金額」)之責任人之一。本集團於新和解協議項下的最高風險敞口擬限於償還金額，惟須受任何因違約事件及／或根據新和解協議及有效中國法院判決恢復執行而可能須支付之額外款項所限(包括(如適用)利息、罰息、違約金及執行相關費用)。儘管如此，本公司認為本集團須承擔超過償還金額的責任之風險極低。

清償時限及還款時間表： 本集團將分期支付償還金額，最終一期款項應於二零二零年六月到期。

本集團已代表太原實地償還人民幣50百萬元作為意向金，其中人民幣10百萬元於二零二五年十二月十八日支付及人民幣40百萬元於二零二五年十二月三十日支付。本集團不會向中建投信託作出任何進一步付款(包括第二筆付款)，直至獲得獨立股東批准太原實地收購事項。第二筆付款將於本集團訂立新和解協議前作出。預期各年的剩餘應付償還金額如下：

- 二零二六年：人民幣150百萬元(包括第二筆付款)

董事會函件

- 二零二七年：人民幣100百萬元
- 二零二八年：人民幣150百萬元
- 二零二九年：人民幣250百萬元
- 二零三零年：人民幣114.4百萬元（最後一期款項於二零三零年六月到期）。

本集團(i)已於二零二五年十二月支付意向金，以展現本集團達成清償的誠意，以盡快落實有關太原實地的清償安排；及(ii)擬作出第二筆付款，以取得太原實地100%股權的權屬。

鑒於償還金額將分六期償還且不計息，董事會認為該付款安排屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。

特許權／豁免：

在本集團完整且及時履行新和解協議的前提下，中建投信託同意豁免貸款逾期期間及分期還款期間內若干利息、罰息、違約金及執行相關費用。

解除股權質押：

在太原實地、遵義實地及實地不違反新和解協議項下任何承諾或責任的前提下，中建投信託同意：

- (i) 於收到首筆還款人民幣50百萬元後10日內，暫緩強制執行措施，並根據項目實際需要向杭州法院申請解除若干查封措施。有關金額已由本集團作為意向金支付；及

董事會函件

- (ii) 於執行和解程序完成及收到第二筆還款人民幣50百萬元後10日內，配合向杭州法院申請解除所有強制執行措施，包括解凍銀行賬戶、股份，以及解除土地查封。此外，於股權凍結解除之日起30日內，配合解除股權質押的相關手續，並將太原實地100%股權轉讓予本集團。在獲得獨立股東批准太原實地收購事項的前提下，本集團擬於訂立新和解協議前向中建投信託作出第二筆付款，以觸發中建投信託解除太原實地100%股權質押的義務，並於隨後要求中建投信託安排轉讓太原實地的100%股權予本集團。

截至最後實際可行日期，強制執行已暫緩。

本集團擬主要透過以下方式履行其於新和解協議項下的還款責任(如適用及在適用範圍內)：太原實地收購事項交割後海棠華著項目開發及銷售(包括預售，如適用)物業所產生之現金流；如必要，在綜合考慮本集團之現金流狀況、融資安排及其他相關因素後，動用本集團內部資源及／或外部融資等手段提供還款資金。中國內地的商品房銷售採用預售制度，即房地產開發商將正在建設中的住宅單位預先出售給承購人並收取房款。完成收購太原實地後，本集團計劃於二零二六年至二零三一年間，視乎市場狀況及資金可用性，分五個批次進行海棠華著項目的開發及預售。最後一批建設預期於二零三一年完成，海棠華著項目的開發資金將主要來自預售所得款項。此外，本集團將借鑒收購太原和泰的成功經驗，實現資產變現及增值。自二零二四年年底起，本集團已從太原和泰所經營的力量盈通項目(前稱紫藤項目)取得銷售所得款項，該等銷售所得款項足以支付項目開支，形成了穩健的現金流循環。

董事會函件

董事會於釐定太原實地收購事項條款時，已考慮本集團擬訂立新和解協議之情況。代價人民幣384,000,000元乃參考獨立估值師於估值日期編製之太原實地100%股權估值人民幣384,501,000元而釐定，該估值乃基於太原實地的淨資產，並計及(其中包括)其於估值日期經審計資產負債表所記錄之負債，包括人民幣764百萬元之長期借款及已於簽署第六份補充協議及股份轉讓協議後由本集團於二零二五年十二月代太原實地償還的人民幣50百萬元的意向金(列作其他應付款項)。倘太原實地收購事項未能推進，新和解協議將告終止，本公司將不再承擔任何償還金額的義務。本集團將要求太原實地退還意向金及第二筆付款(如適用)，連同按5年期LPR 3.5%計算的資金佔用費，利息將累計至實際還款日止，或在必要時考慮以資產抵債作為替代清償方案。根據二零二四年十一月二十八日頒佈的《太原市房產管理局等部門關於印發太原市關於進一步促進房地產市場止跌回穩若干措施的通知》，太原市人民政府已實施多項措施，通過多渠道支持住房消費。同年十二月，太原市人民政府全面放寬購房及轉售限制，並降低首付比例，以刺激房地產市場回暖。此外，按揭及住房公積金貸款利率亦已下調。鑒於上述政策方向，本公司相信房地產市場未來數年有望逐步復甦。考慮到相關公司仍有項目在營運中，預期相關公司預計應能產生足夠銷售所得款項，以退還意向金、第二筆付款(如適用)及資金佔用(如有必要)。尤其是，董事會已評估海棠華著項目的未來銷售前景，預計需約兩年時間逐步去化，銷售所得款項可用於償還意向金、第二筆付款(如適用)及資金佔用費。新和解協議為該等現有債務提供清償機制，並促進解除質押及解除股權凍結以使交割得以完成；該協議並不會增加根據太原實地收購事項應付予賣方的收購代價。

董事會函件

董事會同意簽訂新和解協議時，已考慮（其中包括）：(i)二零二五年終止物業之所有權過戶存在延遲，且向相關公司索取現付退款存在實際困難；(ii)新和解協議乃為促成解除股權質押及解除股權凍結（為交割之先決條件）所必需，由此才可落實二零二五年終止物業已付金額之置換安排；及(iii)海棠華著項目作為太原實地的核心資產，具備產生銷售所得款項之能力，且待開發及銷售後（視市場情況而定）具為本集團產生利潤之潛力。

在知悉限制（包括股權質押、股權凍結、抵押貸款及執行裁決執行令）的情況下，董事會認為太原實地收購事項之條款及訂立新和解協議乃屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益，乃鑒於(i)太原實地收購事項提供可行的置換董安排以處理未償還之二零二五年終止物業已付金額；(ii)代價已獲獨立估值支持，該估值已計及現有負債（包括對應償還金額之長期借款）；(iii)交易架構包含緩解限制所致風險之保障措施，包括先決條件（尤指解除股權質押及股權凍結）、盡職審查、延期付款安排及負債調整機制；及(iv)本集團能夠獨立管理海棠華著項目的開發及銷售，從而控制現金回籠週期及速度。

太原實地收購事項的主要里程碑

預期時間表	里程碑
二零二六年五月三十一日前	太原實地收購事項獲得獨立股東批准
二零二六年五月三十一日前	作出第二筆付款（於本集團訂立新和解協議前）
二零二六年五月三十一日前	訂立新和解協議
二零二六年六月底前	解除股權凍結；及取消股權質押

董事會函件

預期時間表

里程碑

二零二六年六月底前

完成股權轉讓登記；及完成太原實地收購事項
(屆時太原實地將成為本集團的附屬公司)

二零二六年十二月底前

償付最終付款

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%股權於二零二五年十二月三十一日(「估值日期」)的估值人民幣384,501,000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元反映由獨立估值師釐定的太原實地的近似估值人民幣384,501,000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(如市政設施)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

董事會函件

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，乃摘錄自其於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的未經審核管理賬目：

截至二零二四年十二月三十一日止年度			截至二零二五年十二月三十一日止年度		
	除稅前	除稅後		除稅前	除稅後
收入	淨虧損	淨虧損	收入	淨溢利	淨溢利
(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)
-	5,697,000	5,697,000	269,302,000	20,931,000	20,931,000

截至二零二五年十二月三十一日，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1,315,097,000元及約人民幣325,837,000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。

力量秦皇島為一間於中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事煤炭及產品、金屬及金屬礦、機械設備及五金產品批發及零售、煤炭進口、倉儲以及租賃及管理其自有物業。

力量山西為一間於中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要於中國從事物業開發。

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。截至本通函日期，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。

賣方四為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，並為實地的直接全資附屬公司。其主要於中國從事物業開發。

董事會函件

賣方二為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，並為實地的間接非全資附屬公司。其主要於中國從事物業開發。

太原實地收購事項的理由及裨益

於最後實際可行日期，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）就收購目標物業向賣方支付人民幣803,000,000元（包括增值稅）。然而，由於(i)二零二五年終止物業均設有抵押，而該等抵押尚未解除；(ii)部分二零二五年終止物業尚未竣工，因而於最後實際可行日期，有關二零二五年終止物業的物業過戶登記程序的總體進展受到嚴重延遲而未能完成；及(iii)二零二五年經調整物業賣方尚未與相關債權人達成和解。為保護及保障本公司及股東的利益，本集團一直積極尋求其他替代方案，例如自張量先生最終實益擁有的公司（「**相關公司**」）收購其他資產或償還現金。然而，相關公司擁有的大部分物業均設有抵押或其他法律產權負擔，且其產權無法立即轉讓。此外，經與相關公司協商，本集團了解到，相關公司目前並無財政能力以現金償還二零二五年終止物業已付金額。鑑於上述原因，本集團已確定太原實地為二零二五年終止物業的合適置換標的，並已與遵義實地協定，收購太原實地100%股權的代價將以二零二五年終止物業已付金額抵銷。為進一步保障股東利益，訂約方協定，最終付款將僅於向市場監管機構完成太原實地股權轉讓登記後支付予遵義實地。

董事會已審慎考慮二零二五年終止物業及建議太原實地收購事項的相關情況。於達致其意見時，董事會已考慮(a)相關公司過往就完成補充協議項下之物業轉讓所面臨的困難，(b)儘管太原實地股權目前處於已抵押及凍結的情況，仍擬簽訂的新和解協議，及(c)海棠華著項目的建設情況、餘下開發需求及估計建築成本。經審閱上述因素後，董事會認為進行太原實地收購事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。太原實地收購事項令本集團可取得太原實地之全部股權，從而對海棠華著項目及相應銷售所得款項行使直接控制權，而非繼續依賴實地履約。

董事會函件

此外，海棠華著項目的資產及負債結構界定明確。儘管海棠華著項目現時仍在建設中，惟該項目位處商業活動頻繁之地區，需求基本面理想，於項目竣工及銷售時具備可觀的上升潛力。自收購同樣位於太原市的太原和泰起，本集團在太原市已建立具備成熟項目交付經驗的項目管理團隊，在物業開發、建設及物業管理方面擁有實務及第一手經驗。太原實地收購事項預期將成為本集團物業開發業務的重要補充，並將受益於本集團在太原市的現有業務佈局所帶來的協同效應。本集團已營運的房地產及物業管理分部，其於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生約人民幣693,399,000元的收益。

本集團亦曾考慮除收購太原實地100%股權以外的其他替代方案，包括要求相關賣方以現金退還二零二五年終止物業已付金額，但經與相關公司協商，本集團了解到該等公司並無財政能力以現金償還二零二五年終止物業已付金額，並得出結論認為，在現時情況下，太原實地收購事項為最可行方案。本集團曾考慮其他目標公司，然而其他項目涉及總投資規模過大，且市場需求低於本集團的整體銷售預期。此外，其他目標公司之股權及資產亦附帶產權負擔、留置權、質押、按揭或其他擔保權益，且董事會認為與相關債權人就解除該等限制達成對本集團商業可行之協議較為困難。此外，實地未能與其他債權人就償還條款達成共識，包括但不限於本金與利息寬免及分期還款的建議安排。鑒於分期付款安排對本集團的營運至關重要，主要因為：(i)這能減輕收購後銷售的時間壓力，且不產生財務成本；及(ii)若支付償還金額無分期付款安排，則無法實現太原實地收購事項完成後獨立營運該項目的目標。而實地與中建投信託已達成和解，故太原實地為最可行的選項。

本集團已進行法律盡職調查，並積極與遵義實地接洽，以評估解除股權質押及股權凍結的可行性。根據目前的法律意見，本集團目前預期解除程序可於六個月內完成，惟收購太原實地100%股權須獲獨立股東批准。太原實地收購事項的預期主要里程碑詳情請參閱上文第30至31頁。

董事會函件

於最後實際可行日期及就本集團所知，本集團預期解除股權質押並無任何困難。

據本集團所知，除本通函所披露者外，太原實地的股權及資產概無任何產權負擔、留置權、質押、按揭或其他證券權益。

鑑於太原實地收購事項所需的法律程序及獨立股東批准，董事會認為，預留較長的最後截止日期在商業上屬審慎做法，即倘交割未能於二零二六年十二月前完成，則訂約方可終止交易。最後截止日期為本公司於二零二五年十二月四日訂立第六份補充協議時協定。延長最後截止日期旨在預留充足時間以達成交割條件、為不可預見事件提供靈活性，並降低重新談判之風險。此時間表反映完成太原實地收購事項所需的實際步驟，包括達成先決條件：(i)與太原實地收購事項有關的所有必要批准及同意（包括但不限於獨立股東批准，以及（如適用）第三方債權人的同意）；(ii)股權凍結已獲解除，而股權質押已取消；及(iii)買方已對太原實地進行盡職調查（包括但不限於財務、法律及業務盡職調查）並對結果滿意。於最後實際可行日期，僅先決條件(iii)已獲達成，各方均不可豁免先決條件(i)或(ii)。儘管董事會目前預計在滿足該等條件方面不會遇到重大困難，但該時間仍為應對任何不可預見監管或程序延誤提供合理的緩衝及靈活性，並確保太原實地收購事項有序進行。

本集團就收購太原實地所進行的盡職審查工作包括以下內容：

- 財務盡職調查：本集團已核實太原實地財務資料的準確性及完整性，包括審閱經審核財務報表、收入確認政策、債務償付責任、現金流量、稅務合規性及潛在財務風險；
- 法律盡職調查：本集團已審查太原實地的法律架構、合規狀況及潛在法律風險，包括企業管治、股權所有權、重大合約、監管許可、訴訟歷史、勞工問題、知識產權，以及任何現有法律義務或爭議；及
- 商業盡職調查：本集團已評估太原實地的商業模式、市場定位、競爭格局及整體增長潛力。其涉及評估與客戶及供應商的關係、銷售策略、營運能力、市場趨勢、管理團隊實力，以及支持投資理據的潛在協同效應。

董事會函件

儘管存在股權凍結，但基於以下考慮因素，董事會相信，太原實地收購事項仍屬合理，且符合本集團的戰略利益：

- 市場慣例：在當前宏觀經濟環境下，股權凍結為房地產行業的慣常做法。該等情況已成為行業常態的一部分，其本身並不表示存在可能損害交易的潛在營運或法律問題。據《證券時報》¹於二零二五年六月十日報導，在當前的宏觀經濟環境下，股權凍結及其他與訴訟相關的資產保全措施在中國房地產開發商中相當普遍。行業在近年經歷流動性壓力加劇，且中國法院越來越多地授予對項目公司股權的保全令，作為標準債權人保護程序的一部分。該等措施被廣泛視為民事糾紛中的常規臨時步驟，本身並不代表標的公司存在特定經營違規或法律缺陷。該等保全行動在行業內普遍，表明股權凍結的存在符合更廣泛的市場狀況，且不會對太原實地收購事項的商業合理性構成不利影響；及
- 成功先例：本集團有成功處理類似情況的往績記錄，包括太原力量盈通項目及茂名項目。兩者均成功實現解除股權凍結，並成功出售項目及收回資金，充分展現本集團有效處理此類流程的能力。

基於過往經驗及盡職審查結果，董事會確信收購太原實地提供機會使本集團得以及早控制該等資產。此情況與過往成功交易模式一致，且所識別的風險在現行業務策略下屬可控制。

第六份補充協議及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（包括獨立非執行董事）認為，第六份補充協議及股份轉讓協議的條款及條件（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

¹ <https://www.stcn.com/article/detail/1944781.html>

董事會函件

中心街東延以南，附近地區為新開發區域，公共設施（如市政設施）及生活配套設施仍在開發中。

海棠華著項目包括34幢住宅大廈及6幢附屬商業建築物。整個發展項目預計將於二零三一年之前竣工，並將會分5批開發：

下表列示海棠華著項目的詳細開發及預售計劃：

建築物	預售時間	開工時間	竣工時間	交付時間
第1批 1#2#4#5#	二零二一年三月	二零二一年二月	二零二四年六月	二零二四年六月
第2批 10#11#/16#/17#	二零二六年十一月	二零二六年五月	二零二八年十二月	二零二八年十二月
第3批 3#/6-9#/12#/14#/15#	二零二七年十月	二零二七年四月	二零二九年十月	二零二九年十月
第4批 13#/18-24#	二零二八年十月	二零二八年四月	二零三零年十月	二零三零年十月
第5批 25-34#/S1-S6	二零二九年十月	二零二九年四月	二零三一年十月	二零三一年十月

下表列示海棠華著項目預期於二零二六年至二零三一年期間每年產生的銷售所得款項金額：

	銷售所得款項					
	二零二六年 (人民幣)	二零二七年 (人民幣)	二零二八年 (人民幣)	二零二九年 (人民幣)	二零三零年 (人民幣)	二零三一年 (人民幣)
第1批	51,610,000	14,400,000	17,874,000	57,276,000	36,036,000	-
第2批	102,799,000	217,166,500	19,520,000	-	27,882,000	19,458,000
第3批	-	176,188,000	421,573,000	30,000,000	5,600,000	13,266,000
第4批	-	-	68,904,000	555,560,000	191,010,000	2,800,000
第5批	-	-	-	-	510,470,000	637,109,000
總計	154,415,000	415,834,500	527,871,000	642,836,000	771,998,000	672,633,000

海棠華著項目的銷售所得款項在如下假設下作出估算：本集團在公開市場上出售物業。出售過程中不帶任何延期付款合約、回租、合資經營、管理協議或其他可能影響該等物業權益價值的類似安排。海棠華著項目於二零二六年至二零三一年的銷售額主要基於以下定價假設及銷量假設：

定價假設

(i) 住宅單位估計價格：

(a) 近期定價：根據市場研究，二零二五年附近地區參考競品住宅項目A及B的平均成交價格分別為人民幣9,028元／平方米及人民幣9,791元／平方

董事會函件

米。於二零二六年，本集團計劃透過折扣定價取得市場份額，住宅單位的估計平均價格為人民幣8,500元／平方米。此外，首期的少量單位將作為特價單位以人民幣7,500元／平方米推出。

- (b) 未來定價：參考附近地區競品／基準項目的價格及長期展望，住宅單位的預期推出價格為人民幣8,500元／平方米，隨後溢價逐漸增加，至售罄時達到人民幣11,000元／平方米。根據獨立第三方出具的研究報告，內含複合年增長率約為5%。

(ii) 商業單位估計價格：

根據市場研究，二零二五年附近參考競品商業項目A、B及C的平均價格分別為人民幣22,000元／平方米、人民幣20,000-33,000元／平方米及人民幣20,000-28,000元／平方米。考慮到該等可資比較價格，並考慮到本集團計劃透過折扣定價促進銷售，商業單位的估計平均售價為人民幣18,000元／平方米。

(iii) 停車位估計價格：

根據市場研究，項目A及B的參考競品車位的平均價格分別約為每個車位人民幣70,000-80,000元及每個車位人民幣80,000-89,000元。參考該等可資比較停車位，本集團估計停車位價格為每個車位人民幣80,000元。

銷量假設

- (i) 推出階段(二零二六年至二零二七年)：銷售67,500平方米，佔比約21%。本集團計劃透過推出符合新規的產品以填補當地市場空白，而取得市場份額，並以低價／實惠定價進入市場以吸引客戶。
- (ii) 增長階段(二零二八年至二零二九年)：銷售113,000平方米，佔比約39%。受惠於該地區樞紐價值進一步增強、周邊城市配套設施逐步落實以及項目建設推進，預期該項目將實現持續銷售。
- (iii) 最終階段(二零三零年至二零三一年)：銷售119,000平方米，佔比約41%。隨著地塊開發趨於成熟以及社區與客戶群趨於穩定，本集團憑藉前期聲譽、累積的市場認可度及強大的產品競爭力，將建立長期穩定的優質客戶儲備。此外，持續交付將釋放潛在需求，並帶動所有產品類型的銷售。

董事會函件

(iv) 車位銷售：隨著上述住宅及商業單位售出，對停車位的需求及銷售亦將隨之自然帶動。

下表列示參考預測單位價格及銷量後，海棠華著項目於二零二六年至二零三一年的預期銷售額：

二零二六年

	類別	面積 (平方米) / 停車位數目	單位價格 (人民幣)	預期銷售 金額 (人民幣)
第一批	住宅	1,220	7,500	9,150,000
	已售住宅單位 (附註)	–	–	9,240,000
	商業	1,157	18,000	20,826,000
	停車位	155	80,000	12,400,000
	小計	–	–	51,616,000
第二批	住宅	12,094	8,500	102,799,000
	商業	–	–	–
	停車位	–	–	–
	小計	–	–	102,799,000
第三批	住宅	–	–	–
	商業	–	–	–
	停車位	–	–	–
	小計	–	–	–
第四批	住宅	–	–	–
	商業	–	–	–
	停車位	–	–	–
	小計	–	–	–
第五批	住宅	–	–	–
	商業	–	–	–
	停車位	–	–	–
	小計	–	–	–
總計		–	–	154,415,000

附註：預期太原實地將自物業買家收取餘下款項約人民幣9,240,000元。

董事會函件

二零二七年

	類別	面積 (平方米) / 停車位數目	單位價格 (人民幣)	預期銷售 金額 (人民幣)
第一批	住宅	-	-	-
	商業	-	-	-
	停車位	180	80,000	14,400,000
	小計	-	-	14,400,000
第二批	住宅	25,549	8,500	217,166,500
	商業	-	-	-
	停車位	101	80,000	8,080,000
	小計	-	-	225,246,500
第三批	住宅	20,728	8,500	176,188,000
	商業	-	-	-
	停車位	-	-	-
	小計	-	-	176,188,000
第四批	住宅	-	-	-
	商業	-	-	-
	停車位	-	-	-
	小計	-	-	-
第五批	住宅	-	-	-
	商業	-	-	-
	停車位	-	-	-
	小計	-	-	-
總計		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>415,834,500</u>

董事會函件

二零二八年

	類別	面積 (平方米)／ 停車位數目	單位價格 (人民幣)	預期銷售 金額 (人民幣)
第一批	住宅	—	—	—
	商業	993	18,000	17,874,000
	停車位	—	—	—
	小計	—	—	17,874,000
第二批	住宅	—	—	—
	商業	—	—	—
	停車位	244	80,000	19,520,000
	小計	—	—	19,520,000
第三批	住宅	45,677	9,000	411,093,000
	商業	—	—	—
	停車位	131	80,000	10,480,000
	小計	—	—	421,573,000
第四批	住宅	7,656	9,000	68,904,000
	商業	—	—	—
	停車位	—	—	—
	小計	—	—	68,904,000
第五批	住宅	—	—	—
	商業	—	—	—
	停車位	—	—	—
	小計	—	—	—
總計		—	—	527,871,000

董事會函件

二零二九年

	類別	面積 (平方米) / 停車位數目	單位價格 (人民幣)	預期銷售 金額 (人民幣)
第一批	住宅	-	-	-
	商業	3,182	18,000	57,276,000
	停車位	-	-	-
	小計	-	-	57,276,000
第二批	住宅	-	-	-
	商業	-	-	-
	停車位	-	-	-
	小計	-	-	-
第三批	住宅	-	-	-
	商業	-	-	-
	停車位	375	80,000	30,000,000
	小計	-	-	30,000,000
第四批	住宅	55,556	10,000	555,560,000
	商業	-	-	-
	停車位	-	-	-
	小計	-	-	555,560,000
第五批	住宅	-	-	-
	商業	-	-	-
	停車位	-	-	-
	小計	-	-	-
總計		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>642,836,000</u>

董事會函件

二零二零年

	類別	面積 (平方米) / 停車位數目	單位價格 (人民幣)	預期銷售 金額 (人民幣)
第一批	住宅	-	-	-
	商業	2,002	18,000	36,036,000
	停車位	-	-	-
	小計	-	-	36,036,000
第二批	住宅	-	-	-
	商業	1,549	18,000	27,882,000
	停車位	-	-	-
	小計	-	-	27,882,000
第三批	住宅	-	-	-
	商業	-	-	-
	停車位	70	80,000	5,600,000
	小計	-	-	5,600,000
第四批	住宅	12,685	10,000	126,850,000
	商業	-	-	-
	停車位	802	80,000	64,160,000
	小計	-	-	191,010,000
第五批	住宅	51,047	10,000	510,470,000
	商業	-	-	-
	停車位	-	-	-
	小計	-	-	510,470,000
總計		-	-	770,998,000

董事會函件

二零三一年

	類別	面積 (平方米) / 停車位數目	單位價格 (人民幣)	預期銷售 金額 (人民幣)
第一批	住宅	—	—	—
	商業	—	—	—
	停車位	—	—	—
	小計	—	—	—
第二批	住宅	—	—	—
	商業	1,081	18,000	19,458,000
	停車位	—	—	—
	小計	—	—	19,458,000
第三批	住宅	—	—	—
	商業	737	18,000	13,266,000
	停車位	—	—	—
	小計	—	—	13,266,000
第四批	住宅	—	—	—
	商業	—	—	—
	停車位	35	80,000	2,800,000
	小計	—	—	2,800,000
第五批	住宅	47,965	11,000	527,615,000
	商業	2,363	18,000	42,534,000
	停車位	837	80,000	66,960,000
	小計	—	—	637,109,000
總計		—	—	672,633,000

海棠華著項目餘下建築成本於各年的分配主要基於以下因素：(i)相關年份將竣工的建築面積；(ii)不同承包商／供應商所承擔部分的竣工及最終賬戶結算時間；及(iii)與不同承包商／供應商協定的賬期條款。

鑑於海棠華著項目的估計總建築開支為約人民幣1,068.81百萬元，且海棠華著項目預計於二零三一年竣工，假設估計建築開支之9%（約人民幣95百萬元，根據行業慣例及慣常做法預留）將於二零三一年竣工後支付。餘下年度建築成本計算如下：

董事會函件

年度建築成本=當年建築面積 * 每平方米建築成本 * 91%

下表列示海棠華著項目於二零二六年至二零三十一年之預期建築成本詳細分配：

	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年	二零三十年	二零三一年	二零三一年 後年份	總計
建築面積(單位： 平方米)	21,378	44,765	62,784	87,872	63,003	42,740	-	322,542
每平方米建築成本	3,314	3,314	3,314	3,314	3,314	3,314	-	3,314
付款比例	91%	91%	91%	91%	91%	91%	-	
建築成本(人民幣千元)	64,470	135,000	189,340	265,000	190,000	130,000	95,000	1,068,810

海棠華著項目二零二七年至二零三十一年之預期銷售所得款項足以支付：(i)海棠華著項目的建築成本餘額；及(ii)和解協議項下的償還金額人民幣814百萬元。倘海棠華著項目於二零二六年之預期銷售所得款項不足以支付剩餘建築成本及剩餘償還金額，該等差額將由本集團內部資源撥付。下表列示海棠華著項目預期銷售所得款項金額、預期建築成本及根據和解協議於二零二六年至二零三十一年間的還款金額：

	二零二六年 人民幣百萬元	二零二七年 人民幣百萬元	二零二八年 人民幣百萬元	二零二九年 人民幣百萬元	二零三零年 人民幣百萬元	二零三一年 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
預期銷售所得款項	154	416	528	643	771	673	3,185
剩餘建築成本	(65)	(135)	(189)	(265)	(190)	(130)	(974)
剩餘償還金額	(150)	(100)	(150)	(250)	(114)	-	(764)
現金流入/(流出)淨額	<u>(61)</u>	<u>181</u>	<u>189</u>	<u>128</u>	<u>467</u>	<u>543</u>	<u>1,447</u>

本集團預期將透過出售海棠華著項目的住宅單位、商業單位及停車位產生收入。具體而言，本集團目前經營房地產及物業管理分部，截至二零二五年十二月三十一日止年度，該分部憑藉完善的房地產建設及開發團隊以及物業管理服務團隊，確保實現從項目開發、建設到交付後物業管理的全週期價值鏈，產生收益約人民幣693,399,000元。

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。

支付意向金

於二零二五年十二月十八日及二零二五年十二月三十日，本集團向中建投信託支付意向金總額人民幣50百萬元（「意向金」）。

支付意向金之詳情如下：

日期： 二零二五年十二月十八日及二零二五年十二月三十日

訂約方： (i) 力量秦皇島

(ii) 中建投信託

涉及金額： 人民幣10百萬元及人民幣40百萬元。意向金由本集團內部資源撥付。

建議第二筆付款

儘管本集團並非和解協議的訂約方，但為了使本集團能夠取得太原實地100%股權的權屬，除意向金外，本集團擬於訂立新和解協議前，向中建投信託支付第二筆付款，以觸發中建投信託解除太原實地股權質押的義務，並於隨後要求中建投信託安排轉讓太原實地的100%股權予本集團。

釐定意向金之基準及建議第二筆付款

意向金及第二筆付款的金額乃於和解協議中訂明，並經由訂約方磋商及協定。

本集團及相關訂約方資料

本集團主要從事煤炭產品的開採及銷售。

力量秦皇島為一家於中國註冊成立的有限責任公司，且為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事煤炭及產品、金屬及金屬礦、機械設備及五金產品的批發及零售、煤炭進口、倉儲以及自有物業的租賃及管理。

中建投信託主要從事信託融資及財富管理服務。中建投信託之最終實益擁有人為中國國務院。中建投信託為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

支付意向金及建議第二筆付款之理由及裨益

儘管本集團並非和解協議的訂約方，故並無根據和解協議向中建投信託作出任何付款的法律義務，然而，本集團(i)已支付意向金以展示本集團與中建投信託達成清償的誠意，並旨在於切實可行之情況下盡快落實有關太原實地的清償安排；及(ii)擬作出第二筆付款，以取得太原實地100%股權的權屬。

於和解協議簽署後六個月內，本集團將與(其中包括)中建投信託訂立一份新和解協議，以成為分期償還還款金額的責任人之一，惟有關股份轉讓協議及新和解協議及其項下交易須經獨立股東批准。

意向金及第二筆付款的金額皆由和解協議相關訂約方經公平磋商後達成，且為太原實地收購事項清償安排的一部分。董事(包括獨立非執行董事)認為，支付意向金乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且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)已就批准支付意向金及第二筆付款的董事會決議案放棄投票。

董事會函件

收購東直門物業

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元用於進一步抵銷。於二零二六年四月二十日，力量秦皇島、力量山西與實地、廣東實地、遵義實地及北京實地簽訂二零二六年債務償還合約，據此，各方同意將第六份補充協議項下應付的剩餘交割款項人民幣130,266,000元及債務償還合約項下剩餘款項人民幣2,835,200元用於抵銷二零二五年結餘。

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；及
- (ii) 東直門3111號物業；

董事會函件

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。北京實地應付的稅項人民幣4,890,000元（「**3111號稅項**」）及債務人民幣13,500,000元（「**3111號債務**」），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**」）。

董事會函件

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，故各方同意將剩餘款項人民幣2,835,200元用於抵銷二零二五年結餘。

先決條件： 收購東直門物業須待物業業權轉讓完成後方可作實，而業權轉讓需要東直門物業不受任何扣押。

二零二六年債務償還合約的主要條款載列如下：

日期： 二零二六年四月二十日

訂約方：

- (i) 實地；
- (ii) 廣東實地；
- (iii) 力量秦皇島；
- (iv) 力量山西；
- (v) 遵義實地；及
- (vi) 北京實地

抵銷安排：

- (i) 截至二零二五年十二月三十一日，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約為人民幣36,000,000元（「二零二五年結餘」）；

董事會函件

- (ii) 力量山西根據第六份補充協議應向遵義實地支付的股權代價餘額為人民幣130,266,000元（「**剩餘交割款項**」）；
- (iii) 力量秦皇島根據債務償還合約應向北京實地支付的剩餘款項為人民幣2,835,200元（「**剩餘款項**」，連同剩餘交割款項統稱「**經修訂剩餘交割款項**」）；及
- (iv) 二零二五年結餘將自經修訂剩餘交割款項中扣除，而餘額（「**最終付款**」）將支付予遵義實地。

總括而言，下表載列根據二零二六年債務償還合約對最終付款進行之說明性計算。

款項	描述	參閱上文段落	人民幣千元
剩餘交割款項	力量山西應付予遵義實地	(ii)	130,266
剩餘款項	力量秦皇島應付予北京實地	(iii)	2,835
服務費金額	實地應付予本集團	(i)	36,000
最終付款	力量山西應付予遵義實地	(iv)=(ii)+(iii)-(i)	97,101

第六份補充協議（經二零二六年債務償還合約修訂）並無規定賣方要求支付最終付款的固定時限。然而，於股權轉讓登記完成後，買方有合約義務在賣方提出要求時支付該款項。本集團將監控太原實地收購事項的進度，並與賣方協調，以確保及時有序地履行付款義務。

董事會函件

本集團將根據以下付款計劃作出最終付款：

	金額 (人民幣千元)
二零二六年七月三十一日或之前	30,000
二零二六年九月三十日或之前	30,000
二零二六年十二月三十一日或之前	37,101

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二零二六年一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。

力量秦皇島為一間於中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事煤炭及產品、金屬及金屬礦、機械設備及五金產品批發及零售、煤炭進口、倉儲以及租賃及管理其自有物業。

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。

董事會函件

廣東實地為一間在中國註冊成立的有限責任公司，透過力量生活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力量生活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。截至二零二五年十二月三十一日，二零二五年結餘(包括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)約為人民幣36百萬元(含增值稅)。

本集團與實地一直就二零二四年應付款項商討各種結清方案。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。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元用於抵銷二零二五年結餘。

儘管相關公司長期拖欠本集團服務費，且只能透過轉讓物業資產而非現金支付的方式清償，但董事會認為，對物業管理公司而言，當前應收中國房地產開發公司賬款的週期較長較為普遍，尤其是在當前市況下。然而，鑒於中國房地產市場逐步企穩，流動資金狀況恢復，以及旨在支持該行業的監管措施開始生效，董事會預期這種情況會隨時間推移而有所改善。此外，儘管相關公司目前仍為本集團物業管理業務的重要客戶，但本集團正採取措施，旨在多元化及拓展客戶群及收入來源，包括擴大物業管理服務能力，以吸引房地產領域以外的客戶，例如礦區等基礎設施項目的管理。此外，本集團過往亦有類似的成功經驗。例如，透過收購太原和泰及管理其經營的力量盈通項目，本集團自二零二四年底起已實現銷售收益，足以支付項目開支及形成穩健的現金流循環。考慮到相關公司目前的財務狀況，董事會認為，訂立合約安排以抵銷二零二五年結餘的成本將不會高於相關公司對二零二五年結餘的違約風險。

董事會函件

董事會已評估與實地持續進行的業務往來，包括續訂二零二六年物業管理服務框架協議、實地過往的結算模式以及所提供抵銷資產的性質。儘管實地曾拖延以現金支付服務費，但本集團已接受東直門物業作為抵銷安排的一部份。東直門物業被視為具商業可行性，且符合本集團收購具有變現潛力的可收回資產的策略。

董事會認為，鑑於東直門物業具有戰略價值，而且維持實地旗下房地產開發項目服務的連續性十分重要，與實地持續進行業務往來屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。為保障本集團利益，本集團已加強其內部監察措施，以加強對相關公司的監督，並保障尚未償還應收款項的收回。該等措施包括成立專責內部團隊以監察結算進度及履行合約責任的情況，採用更頻密及結構化的報告機制以追蹤相關公司的財務狀況及資產轉讓進度，以及收緊就任何與相關公司進行的新交易的內部審批程序。

該等措施旨在及早識別潛在風險，確保及時上報違規或延遲付款情況，並強化參與收回應收款項及風險管控的多部門問責機制。透過提升資訊透明度，並確保後續行動符合商業及法律保障，該等內部管控措施顯著增強本集團保障自身權益的能力，並以系統化且有紀律方式促進收回未償還應收款項。此外，為監控及減低相關公司的信貸風險，本集團：(i)一直定期向實地發出書面付款通知；(ii)與實地訂立抵銷本集團代表實地向第三方租戶收取的停車位租金收入之協議，據此實地用該收入抵銷其結欠本集團之到期及未支付費用；及(iii)於必要時，將暫停欠費項目的物業管理服務。在收到書面付款通知後，實地同意定期且持續以停車位租金抵銷未償還應收款項。透過該等組合措施，二零二五年物業管理服務框架協議項下之應收款項成功由約人民幣47.7百萬元減至約人民幣36百萬元（「二零二五年結餘」），其中約人民幣11.6百萬元為二零二五年停車位租賃收入所抵銷。董事會認為，該等經加強的內部監控措施能有效提高收回未償還應收款項的可能性。考慮到經加強的內部監控措施的有效性，以及維持實地旗下物業開發項目服務的連續性十分重要，董事會認為繼續與實地進行業務往來屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

以資產償還債務是目前房地產行業解決債務問題的切實可行的方法，尤其是在市場低迷時期，此方法在中國的房地產開發商中非常普遍，當中部分開發商亦為聯交所上市公司。與現金還款相比，此方式在資產控制和可實現的變現時間上具有優勢。此外，本集團具備將其房地產業務分部中的資產變現及盤活的能力。透過協調房地產開發及物業管理服務，本集團能夠管理房地產業務的全周期現金流，更有效地釋放相關項目的變現潛力。

此外，董事會注意到，本集團與實地的業務關係亦包括提供物業管理服務。根據本集團的營運模式，本集團的營運附屬公司首先與物業發展商(包括實地)訂立前期物業管理服務協議。當相關單位於其後出售後，本集團直接向獨立業主收取物業管理費，而非向實地收取，而本集團僅就實地項下尚未出售及空置的單位收取物業管理費收入。由於本集團的營運附屬公司已獲委任管理全部大樓或項目區域，故於發展及銷售期間，必須與實地維持持續的營運關係。因此，在不影響正在進行的物業管理安排及本集團對物業業主的合約責任的情況下，本集團終止與實地的業務關係實際上不可行。

董事會亦認為，收購東直門物業為本集團帶來策略上及財務上的裨益。東直門物業位於北京的核心地段，對商業及辦公空間的需求強勁。收購東直門物業可透過在核心城市地段增加優質物業，加強本集團的資產基礎，從而提升本集團物業組合的整體形象及抗風險能力。董事會相信，鑑於其地理位置、樓宇質素及市場定位，東直門物業具備長期資本增值潛力。東直門物業收購事項可讓本集團將未償還的應收款項轉化為具備產生收入能力及價值增長前景的實體資產。此外，收購東直門物業亦支持本集團擴展及多元化其在北京的業務佈局的整體策略。完成收購東直門物業後，本集團將繼續評估於該等物業的多種選擇權，如所有權、出售或租賃，以釐定對本集團最有利的行動方案。

東直門3111號物業目前已被查封，並須遵守適用中國法律項下的轉讓限制。董事會在評估收購事項時已考慮是項限制。根據本公司獲提供的資料，查封乃由於相關公司拖欠其承包商的裝修項目未付款項所致。董事會預計解除查封不會遇到重大困難，且預計於相關和解安排落實及滿足相關程序要求後即可解除查封。

董事會函件

根據《最高人民法院關於人民法院民事執行中查封、扣押、凍結財產的規定》第二十八條規定，倘債務已全數清償，法院應解除扣押。一般而言，法院指定賬戶收到款項後，解除查封程序應於兩至四週內完成。因此，債權人有法律義務於法院收到人民幣13,500,000元後兩至四週內解除查封。

董事會確認，債務償還合約並未對解除查封東直門3111號物業設定任何先決條件。與交易實施相關的條件包括（其中包括）於股東特別大會上取得獨立股東批准以及在中國完成東直門3111號物業登記手續。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。解除查封並非債務償還合約項下的合約先決條件，但預計將與和解程序同步完成。人民幣13,500,000元的債務將直接支付予法院，由法院將該款項轉付予債權人。其後，債權人將申請解除查封，法院將進行相關解除程序。因此，董事會預期就上述解除查封程序不會有重大困難。

據本集團所知，除本通函所披露者外，東直門物業並無任何產權負擔、留置權、質押、按揭或其他證券權益。

董事會認為，收購東直門物業（而非相關公司的其他資產）屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。是項評估乃基於(i)東直門物業的位置及品質；(ii)其資產增值潛力；(iii)債務償還合約項下的協定結算金額；及(iv)該等資產可即時用以抵銷二零二四年應付款項作出。

董事會考慮的各項因素詳情包括：

- (i) 東直門物業的位置及質素。東直門物業位於北京市核心地段，具備高質量特質及強大的變現潛力。董事會注意到，東直門地區為東二環路沿線一個成熟區域的一部分，並擁有完善的基礎設施，包括外交機構物業、零售設施及主要交通樞紐。該等物業為已落成的住宅單位，具備市場標準規格，而核心區域的可資比較資產一般呈現出穩定的終端用戶需求及相對一致的成交活動。該等因素被董事會視為與評估該等物業的變現潛力（不論出售或出租的方式）相關；

董事會函件

- (ii) 其資本資產增值潛力。近年國內房地產市場雖然處於低迷期，但預期將會復甦，在現階段收購東直門物業具備顯著的未來增值潛力。董事會進一步注意到，東直門地區的新土地供應極為有限，預期新增住宅發展極少。過往，北京核心區住宅物業的價格表現在整體市場調整期間表現出相對具韌性。經考慮該地點類似資產的稀缺性，董事會認為東直門物業在現行市場狀況下可能提供相對較強的長期價值保存及升值潛力；
- (iii) 債務償還合約項下的協定結算金額。根據獨立估值師編製的估值報告，截至二零二六年一月三十一日，東直門物業的估值為人民幣86,330,000元，董事會認為，就價值而言，此乃抵銷二零二四年應付款項及二零二五年結餘的最佳選擇。董事會亦注意到，協定的結算價值與獨立估值師的評估一致，因此與相關公司所持有的其他資產相比，其構成適當及可支持的結算基礎；及
- (iv) 該等資產可即時用以抵銷二零二四年應付款項。於解除查封後，本集團與物業賣方將合作完成將東直門物業的業權轉移至力量秦皇島名下之登記手續，而二零二四年應付款項可相應抵銷。董事會認為，在相關公司持有的物業資產中，東直門物業相對較易轉讓，因其無須進一步開發或額外監管程序。除東直門3111號物業目前被查封（但解除查封的程序相對簡單）外，東直門3110號物業並無產權負擔。相較之下，相關公司持有的若干其他資產仍在開發中、附帶產權負擔或以其他方式未能即時轉讓。基於此，董事會將東直門物業視為最即時可用以抵銷二零二四年應付款項的資產。

董事會函件

董事會已考慮實地能否將東直門物業出售予其他買家，以產生現金所得款項用於結清二零二四年應付款項。鑒於東直門3111號物業處於查封狀態，以及招攬潛在買方的市場推廣、彼等的盡職審查及完成出售交易所需的時間，有關出售可能耗時更長及涉及額外不確定性。因此，董事會認為，在當前情況下，本集團直接收購為更高效且具商業可行性的方案。預期透過東直門物業結清未付服務費，不會對本集團的現金流量或營運資金狀況造成重大不利影響。東直門物業收購事項預期將加強本集團的資產基礎。收購東直門3111號物業後，本集團將評估其價值，並考慮該物業的潛在用途，而非立即出售。

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及條件屬公平合理、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。

合併該等收購事項

鑑於本集團擬於同日進行太原實地收購事項及東直門物業收購事項，且該等收購事項均旨在透過向本集團轉讓張量先生最終實益擁有公司（「**相關公司**」）於太原實地及東直門物業的權益抵銷應收相關公司的未償還應收款項，故董事會已議決，根據上市規則第14A.81條，該等收購事項應合併為一系列交易。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，賣方二及賣方四（「**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）。於最後實際可行日期，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5,307,450,000股股份（相當於本公司已發行股份的62.96%）中擁有權益。因此，King Lok Holdings Limited須就於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。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

董事會函件

有關該等收購事項的適用百分比率按合併基準計算超過5%但低於25%，故第六份補充協議、股份轉讓協議、債務償還合約、二零二六年債務償還合約及其項下擬進行的交易均須遵守上市規則第14A章項下的公告、年度報告及獨立股東批准規定。

二零二六年債務償還合約及本集團支付意向金構成對收購太原實地的條款之重大變動。

太原實地由遵義實地全資擁有，而遵義實地為實地之非全資附屬公司，實地則由本公司控股股東張量先生擁有100%權益。各責任人均為根據上市規則第14A章項下本公司之關連人士。由於本集團並非和解協議的訂約方，且並無根據和解協議向中建投信託作出任何付款的法律義務，故支付意向金構成對責任人之財務資助及本公司之關連交易。根據上市規則第14A.76條計算，有關意向金的適用百分比率均低於5%，故該交易須遵守公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

第六份補充協議、股份轉讓協議、債務償還合約、二零二六年債務償還合約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決議案以供彼等審議及酌情批准。張量先生作為Zhang Family Overseas Limited的授予人於King Lok Holdings Limited中擁有權益。張力先生為張量先生之父親。因此，根據上市規則，張力先生被視為張量先生的聯繫人。鑒於張量先生於第六份補充協議、股份轉讓協議、債務償還合約、二零二六年債務償還合約及其項下擬進行的交易中擁有直接或間接權益，張力先生及其聯繫人亦會就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，張力先生於952,682,000股股份中擁有實益權益，佔本公司已發行股份的11.30%。此外，根據證券及期貨條例，張力先生被視為擁有彼之配偶廖冬芬女士所持有的2,800,000股股份的權益，佔本公司已發行股份的0.03%。本公司已成立獨立董事委員會，以就第六份補充協議、股份轉讓協議、債務償還合約、二零二六年債務償還合約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。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹訂於二零二六年五月二十日(星期三)下午三時三十分假座香港灣仔告士打道80號18樓舉行股東特別大會，以審議及酌情批准(其中包括)第六份補充協議、股份轉讓協議、債務償還合約及二零二六年債務償還合約。隨本通函附奉股東特別大會適用的受委代表委任表格。

於決議案擁有重大權益的任何股東及其聯繫人將於股東特別大會上就將提呈的決議案放棄表決權。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除張力先生、張量先生及彼等各自的聯繫人外，於最後實際可行日期，概無其他股東須於股東特別大會上就決議案放棄表決權。

召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-5頁。

如欲委託受委代表出席股東特別大會，請按受委代表委任表格上印列的指示填妥及交回表格。上述文件須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。本公司將於二零二六年五月十五日(星期五)至二零二六年五月二十日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二六年五月十四日(星期四)下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

於二零二六年五月二十日(星期三)名列本公司股東名冊的股份持有人有權出席股東特別大會並於會上就將予提呈的決議案投票。

無論閣下會否出席股東特別大會，務請填妥及交回受委代表委任表格。填妥及交回受委代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上表決。

董事會函件

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就第六份補充協議、股份轉讓協議、債務償還合約及二零二六年債務償還合約是否公平合理向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問泓博資本有限公司就第六份補充協議、股份轉讓協議、債務償還合約及二零二六年債務償還合約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件載於本通函第62頁，而獨立財務顧問函件（包括其意見）載於本通函第64至128頁。

推薦意見

董事（包括獨立非執行董事，經考慮獨立財務顧問的意見後）認為，儘管第六份補充協議、股份轉讓協議、債務償還合約及二零二六年債務償還合約並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，惟乃按一般商業條款訂立，條款及條件屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將在股東特別大會上提呈的決議案。

其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載的資料。

此 致

列位股東 台照

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

二零二六年四月二十日



力量發展
KINETIC DEVELOPMENT GROUP

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)

敬啟者：

關連交易
收購太原實地及東直門物業

我們提述本公司日期為二零二六年四月二十日的通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所界定詞彙與通函所界定者具相同涵義。

我們獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮及就我們認為訂立第六份補充協議、股份轉讓協議、付款協議、建議新和解協議、債務償還合約及二零二六年債務償還合約是否公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

經考慮第六份補充協議、股份轉讓協議、債務償還合約及二零二六年債務償還合約的條款及條件以及通函第64至128頁獨立財務顧問函件所載獨立財務顧問就此提供的意見，我們認為，儘管訂立第六份補充協議、股份轉讓協議、債務償還合約及二零二六年債務償還合約並非於本集團日常及一般業務過程中進行，惟屬公平合理，乃按正常商業條款進行，且符合本公司及股東整體的利益。

獨立董事委員會函件

因此，我們建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成決議案，以批准訂立第六份補充協議、股份轉讓協議、付款協議、建議新和解協議、債務償還合約及二零二六年債務償還合約。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
劉佩蓮女士

獨立非執行董事
陳量暖先生
謹啟

獨立非執行董事
薛慧女士

二零二六年四月二十日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問宏博資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃供載入本通函而編製。

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
宏博資本有限公司

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購太原實地及 東直門物業

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就第六份補充協議、股份轉讓協議、付款協議、建議新和解協議、債務償還合約、二零二六年債務償還合約及其項下之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零二六年四月二十日的通函（「通函」）中的「董事會函件」（「董事會函件」），而本函件構成通函的一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用專有詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

太原實地收購事項

於二零二二年四月二十九日，原賣方與力量秦皇島（ 貴公司的間接全資附屬公司）訂立二零二二年物業購買協議，據此，原賣方同意出售及力量秦皇島同意購買原物業，代價為人民幣769,014,000元。

獨立財務顧問函件

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)，賣方同意出售及力量秦皇島同意購買二零二二年經調整物業，即原物業範圍的調整，代價為人民幣809,480,000元。此外，根據補充協議，二零二二年終止賣方及力量秦皇島於二零二二年物業購買協議項下的權利及義務予以終止，自補充協議日期起生效，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)同意出售及力量秦皇島同意收購太原和泰的100%股權，代價為人民幣220,000,000元，而無錫實地及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自賣方收購的物業範圍移除。第二份補充協議項下擬進行的太原和泰收購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)廣州恆逸向力量秦皇島轉讓二零二四年目標物業，總代價為人民幣45,000,000元，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)項下有關二零二四年終止物業的權利及義務予以終止，自第三份補充協議日期起生效。因收購二零二四年目標物業廣州恆逸應付的企業所得稅人民幣4,184,000元已由力量秦皇島支付，並從總代價人民幣45,000,000元中扣除，因此力量秦皇島就收購二零二四年目標物業應付的淨代價為人民幣40,816,000元。

獨立財務顧問函件

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、貴公司、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)項下有關二零二四年進一步終止物業的權利及義務予以終止，自第四份補充協議日期起生效。同日，貴公司、Seedland Smart Service及Seedlife訂立Seedlife購股協議，據此(其中包括)，貴公司(直接或透過其聯屬公司)同意收購及Seedland Smart Service同意出售Seedlife的100%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(即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及珠海實地同意出售茂名晟大及茂名晟城各自的100%股權，總代價為人民幣70,000,000元。因茂名收購珠海實地應付的企業所得稅人民幣12,250,000元將由力量秦皇島支付，並從總代價人民幣70,000,000元中扣除，因此茂名收購事項的應付代價為人民幣57,750,000元。力量秦皇島應付代價應由二零二四年第三批終止物業已付金額悉數抵銷。

於最後實際可行日期，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」)。

獨立財務顧問函件

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及賣方四(「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，總代價為人民幣384,000,000元(「股權代價」)，其將於股權轉讓登記完成後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(「剩餘交割款項」)。

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

東直門物業收購事項

於二零二五年一月十三日成為 貴集團的間接全資附屬公司前，力量生活一直向實地提供物業管理服務及其他增值服務。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力量生活支付的歷史交易金額分別為人民幣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力量生活未償還應付款項總額人民幣54,054,800元(「二零二四年應付款項」)，於最後實際可行日期仍未結清。根據 貴集團的綜合管理賬目，截至二零二五年十二月三十一日，實地根據二零二五年物業管理服務框架協議應向 貴集團支付的金額約為人民幣36.0百萬元(含增值稅)(「二零二五年結餘」)。

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(i)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)；(ii)北京實地的應付債務人民幣

獨立財務顧問函件

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元用於進一步抵銷二零二五年結餘。

於二零二六年四月二十日，力量秦皇島及力量山西與實地、廣東實地、遵義實地及北京實地訂立二零二六年債務償還合約，據此，各方同意就以下各項達成抵銷安排：(i)剩餘交割款項人民幣130,266,000元；(ii)力量秦皇島根據債務償還合約應付北京實地金額為人民幣2,835,200元之剩餘款項（「剩餘款項」，連同剩餘交割款項合共為人民幣133,101,200元，統稱「經修訂剩餘交割款項」）；及(iii)實地根據二零二五年物業管理服務框架協議應付 貴集團之服務費。根據二零二六年債務償還合約，相等於二零二五年結餘之金額人民幣36,000,000元須自經修訂剩餘交割款項中扣除。餘額（「最終付款」）須支付予遵義實地。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，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）。於最後實際可行日期，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 貴公司控股股東King Lok Holdings Limited持有的5,307,450,000股股份（相當於約 貴公司已發行股份約62.96%）中擁有權益。因此，King Lok Holdings Limited須就擬於股東特別大會提呈之決議案放棄投票。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 貴公司的關連人士。

由於有關該等收購事項的適用百分比率按合併基準計算超過5%但低於25%，故第六份補充協議、股份轉讓協議、債務償還合約、二零二六年債務償還合約及其項下擬進行的交易均須遵守上市規則第14A章項下的公告、年度報告及獨立股東批准規定。

由全體三名獨立非執行董事（即劉佩蓮女士、陳量暖先生及薛慧女士）組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)第六份補充協議、股份轉讓協議、付款協議、建議新和解協議、債務償還合約、二零二六年債務償還合約及其項下之交易是否於 貴集團一般及日常業務中訂立；及(ii)第六份補充協議、股份轉讓協議、債務償還合約、二零二六年債務償還合約及其項下之交易的條款是否公平合理、按正常商業條款訂

獨立財務顧問函件

立、符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供建議，並就如何投票向獨立股東提供建議。吾等(泓博資本)已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、張量先生、力量秦皇島、力量山西、遵義實地、太原實地、實地及北京實地概無可能合理被視為與吾等獨立性有關的任何關係或利益。吾等曾就有關Seedlife購股協議及Seedlife收購事項的關連交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，詳情載於 貴公司日期為二零二四年十一月二十五日的通函(「**獨立財務顧問委聘**」)。除獨立財務顧問委聘之外，於過往兩年， 貴集團、張量先生、力量秦皇島、力量山西、遵義實地、太原實地、實地或北京實地與吾等之間概無任何業務往來。除就是次獲委任為獨立財務顧問及就獨立財務顧問委聘而已付或應付予吾等的正常專業費用外，並無存在其他安排致使吾等據此向 貴集團或該等收購事項任何訂約方收取任何費用或利益。經考慮上文所述，尤其是(i)於最後實際可行日期概無上市規則第13.84條所載之任何情況；及(ii)獨立財務顧問委聘僅為獨立財務顧問委聘，吾等認為，根據上市規則第13.84條的規定，吾等乃獨立於 貴公司，因此吾等符合資格就第六份補充協議、股份轉讓協議、付款協議、建議新和解協議、債務償還合約、二零二六年債務償還合約及其項下之交易提供獨立意見。

獨立財務顧問函件

吾等意見的基礎

於達致吾等的意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團所提供的資料；(iii)由董事及 貴集團管理層所表達的意見及陳述；及(iv)吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料，以及向吾等表達或通函所載或提述的陳述及意見於通函日期在各方面均屬真實、準確及完備，並可加以倚賴。吾等亦已假設通函所載的所有聲明及於通函作出或提述的陳述於作出時均屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，而董事及 貴集團管理層的所有信念、意見及意向陳述以及通函所載或提述的該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層提供的資料及陳述的真實性、準確性及完備性。吾等亦已向董事尋求並獲確認，通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供的一切資料或陳述於作出時在各方面均為真實、準確、完備及並無誤導成份，且直至通函日期仍繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得的充分資料以達致知情見解，並可倚賴通函所載資料的準確性，並為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供的資料、作出的陳述或表達的意見進行任何獨立核證，亦無就 貴集團或其相關主要股東、附屬公司或聯繫人的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

所考慮的主要因素及理由

於考慮第六份補充協議、股份轉讓協議、付款協議、建議新和解協議、債務償還合約、二零二六年債務償還合約及其項下之交易是否公平合理時，吾等已計及下列主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

貴集團主要從事煤炭產品的開採及銷售。作為一間中國領先的綜合煤炭企業， 貴集團業務貫通整個煤炭產業鏈，覆蓋煤炭生產、洗選、裝載、運輸及貿易。

獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止三個年度（分別為「二零二三財政年度」、「二零二四財政年度」及「二零二五財政年度」）的綜合財務資料摘要，乃摘錄自 貴公司二零二四財政年度及二零二五財報年度的年度報告（「二零二五年年報」）：

(i) 財務表現

	二零二三 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二四 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二五 財政年度 人民幣千元 (經審核)
收益	4,745,069	5,655,829	5,293,266
銷售煤炭產品	4,733,879	5,368,508	4,514,074
銷售物業	-	236,427	474,284
物業管理服務	-	-	219,115
其他	11,190	50,894	85,793
毛利	2,803,038	3,123,220	2,030,306
其他收入及損失，淨額	(27,000)	(75,247)	(93,317)
金融資產公允價值變動			
收益／(虧損)	29,278	144,493	(55,430)
銷售開支	(16,938)	(39,730)	(31,039)
行政及其他開支	(257,146)	(344,114)	(486,348)
應佔聯營公司溢利	11,109	10,610	(53,738)
融資成本	(101,440)	(82,477)	(75,757)
除稅前溢利	2,440,901	2,736,755	1,234,677
所得稅開支	(368,178)	(656,101)	(345,265)
股東應佔溢利	2,077,831	2,109,787	895,798

二零二四財政年度與二零二三財政年度的比較

貴集團的收益由二零二三財政年度約人民幣4,745.1百萬元增加約19.2%至二零二四財政年度約人民幣5,655.8百萬元。該增長主要由於 貴集團大飯鋪煤礦恢復正常生產水平。

隨著收益增加， 貴集團的毛利由二零二三財政年度約人民幣2,803.0百萬元增加約11.4%至二零二四財政年度約人民幣3,123.2百萬元。

獨立財務顧問函件

二零二四財政年度，貴集團錄得股東應佔溢利約人民幣2,109.8百萬元，較二零二三財政年度約人民幣2,077.8百萬元輕微增加約1.5%。該增長乃主要由於(a)上文所述收益及毛利增加；及(b)金融資產公允價值變動收益增加約人民幣115.2百萬元，惟部分被以下因素抵銷：(a)其他淨虧損增加約人民幣48.2百萬元，主要源於與星耀企業有限公司及其附屬公司於二零二四財政年度業績未達預期有關之減值虧損；(b) 貴集團的銷售開支增加約人民幣22.8百萬元，主要是由於二零二四財政年度雪茄及煙草業務的銷售員工人數及廣告開支增加（尤其是考慮到該業務乃於二零二三年最後一季收購）；及(c) 貴集團的行政及其他開支增加約人民幣87.0百萬元，主要是由於二零二四財政年度企業活動的租賃開支及專業費用增加。

二零二五財政年度與二零二四財政年度的比較

貴集團收益由二零二四財政年度的約人民幣5,655.8百萬元減少約6.4%至二零二五財政年度的約人民幣5,293.3百萬元，主要歸因於煤炭市場低迷導致 貴集團煤炭產品售價下跌，使煤炭產品銷售收益減少約人民幣854.4百萬元。另一方面，二零二五財政年度的物業銷售及物業管理服務分部的收益分別增加約人民幣237.9百萬元及人民幣219.1百萬元，主要歸因於已竣工物業的交付，以及物業管理服務業務為 貴集團的新業務分部，於二零二四財政年度並未納入 貴集團營運。

貴集團毛利由二零二四財政年度的約人民幣3,123.2百萬元減少約35.0%至二零二五財政年度的約人民幣2,030.3百萬元。該減少主要歸因於貴集團毛利率由二零二四財政年度的約55.2%下降至二零二五財政年度的約38.4%，原因為煤炭價格下跌、寧夏回族自治區永安煤礦的營運成本增加以及房地產開發分部確認的存貨減值。

獨立財務顧問函件

貴集團於二零二五財政年度錄得股東應佔溢利約人民幣895.8百萬元，較二零二四財政年度的約人民幣2,109.8百萬元減少約57.5%。該減少主要由於：(a)上述收益及毛利的減少；(b)金融資產公允價值變動收益由二零二四財政年度的約人民幣144.5百萬元轉為二零二五財政年度的金融資產公允價值變動虧損約人民幣55.4百萬元；(c)新發展業務（包括永安煤礦、貴集團海外擴展以及房地產及物業管理服務分部）產生的營運開支增加，致使行政及其他開支增加約人民幣142.2百萬元；及(d) 貴集團分佔聯營公司溢利減虧損由二零二四財政年度的淨收益約人民幣10.6百萬元轉為二零二五財政年度的淨虧損約人民幣53.7百萬元。

(ii) 財務狀況

	於十二月三十一日		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產，包括：	8,780,727	9,722,032	10,091,822
物業、廠房及設備	2,483,678	3,431,271	3,655,126
無形資產	3,233,648	3,200,749	3,415,758
建議收購預付款	2,449,881	2,236,770	1,335,990
流動資產，包括：	2,157,187	3,268,694	3,516,517
存貨	115,274	1,716,335	2,530,724
貿易及其他應收款	194,053	200,439	674,042
已抵押及受限制存款	727,784	127,584	18,177
銀行存款及現金	734,143	629,937	81,586
總資產	10,937,914	12,990,726	13,608,339

獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
流動負債，包括：	2,572,076	3,425,861	3,745,815
貿易及其他應付款	1,066,741	1,522,347	2,157,486
合約負債	68,351	891,021	915,063
銀行貸款	1,033,000	535,720	117,000
非流動負債，包括：	945,639	1,290,118	1,650,013
銀行貸款	269,800	342,600	755,000
長期應付款	583,936	779,414	719,918
流動負債淨值	(414,889)	(157,167)	(229,298)
負債總值	3,517,715	4,715,979	5,395,828
股東應佔權益	7,367,850	8,228,276	8,158,742

於二零二五年十二月三十一日，貴集團的非流動資產約達人民幣10,091.8百萬元，主要包括(a)物業、廠房及設備約人民幣3,655.1百萬元，主要由貴集團的樓宇、機器及設備、採礦構築物以及在建工程組成；(b)無形資產約人民幣3,415.8百萬元，主要由採礦權組成；及(c)建議收購預付款約人民幣1,336.0百萬元，主要源於收購貴州力量能源有限公司及實地地產集團有限公司及其附屬公司物業的預付款項。

於二零二五年十二月三十一日，貴集團的流動資產約達人民幣3,516.5百萬元，主要包括(a)存貨約人民幣2,530.7百萬元，主要由開發中物業組成；(b)貿易及其他應收款約人民幣674.0百萬元；及(c)銀行存款及現金約人民幣81.6百萬元。

於二零二五年十二月三十一日，貴集團的流動負債約達人民幣3,745.8百萬元，主要包括(a)貿易及其他應付款約人民幣2,157.5百萬元，主要由應付建築款、應付關聯方款項及應付股息組成；(b)合約負債約人民幣915.1百萬元；及(c)銀行貸款約人民幣117.0百萬元，乃有抵押，實際年利率介乎5.0%至5.5%。

獨立財務顧問函件

於二零二五年十二月三十一日，貴集團的非流動負債約達人民幣1,650.0百萬元，主要包括(a)銀行貸款約人民幣755.0百萬元，乃有抵押，實際年利率介乎4.9%至5.8%；及(b)長期應付款約人民幣719.9百萬元，主要由有關採礦權的應付款現值及有關拆遷的應付補償現值組成。

於二零二五年十二月三十一日，貴集團的股東應佔權益約為人民幣8,158.7百萬元，而流動負債淨值則約為人民幣229.3百萬元。

(iii) 整體意見

受貴集團煤炭產品生產水平及銷售價格影響，貴集團於回顧期內的財務表現波動。儘管二零二四年平均市場煤炭價格承受下行壓力，貴集團仍成功於二零二四財政年度錄得收益增長，主要歸因於貴集團大飯鋪煤礦恢復正常生產水平導致的煤炭產量增加，以及採礦效率的顯著改善。二零二五財政年度，平均市場煤炭價格持續下降，導致貴集團收益減少。

參考二零二五年年報，近年來，憑藉內蒙古大飯鋪煤礦的成熟營運經驗及自有資金優勢，貴集團穩步推進核心煤炭業務的國內及海外擴張。在國內，貴集團成功拓展至寧夏的永安煤礦及韋一煤礦，在海外，位於南非的馬卡多煤礦項目正在有序推進，核心業務規模及資源儲備同步提升。業務從單一動力煤擴展至全煤種生產，不僅進一步完善貴集團的產品結構，亦顯著提升其在煤炭市場的整體競爭力，為未來可持續發展奠定堅實基礎。需求方面，隨著國內經濟溫和增長，電力需求將保持相對韌性，動力煤整體需求將維持於較高水平。因此，吾等認為貴集團的前景將繼續保持樂觀。

獨立財務顧問函件

誠如 貴集團管理層告知，在穩健發展主營煤炭業務的基礎上， 貴集團拓展多元化附屬業務，增進整體經營效益，以優秀的業績回饋股東。因此，該等收購事項誠為合適的投資機會，可讓 貴集團於中國物業市場低迷的情況下分散收入來源，而透過海棠華著項目及東直門物業日後資本升值，日後出售海棠華著項目及東直門物業可為股東帶來回報。

2. 有關太原實地及東直門物業的資料

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（如市政設施）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。 貴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。

下文載列太原實地的財務資料，乃摘錄自其於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的未經審核管理賬目：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入	-	269,302
除稅前淨(虧損)／溢利	(5,697)	20,931
除稅後淨(虧損)／溢利	(5,697)	20,931

於二零二五年十二月三十一日，太原實地總資產及淨資產的未經審核賬面值分別約為人民幣1,315,097,000元及人民幣325,837,000元。

獨立財務顧問函件

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。

3. 進行該等收購事項的理由及裨益

進行太原實地收購事項的背景及理由

經參考董事會函件，於最後實際可行日期，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）就收購目標物業向賣方支付人民幣803,000,000元（包括增值稅）。然而，由於(i)二零二五年終止物業設有抵押且尚未解除；及(ii)部分二零二五年終止物業的建設工程尚未竣工，故於最後實際可行日期，有關二零二五年終止物業的物業登記程序的總體進展受到嚴重延遲而未能完成。為保護及保障 貴公司及股東的利益， 貴集團一直積極尋求其他替代方案，例如收購由張量先生最終實益擁有的公司（即相關公司）之其他資產，或以現金償付。然而，相關公司所擁有的大部分物業均設有抵押或受其他法定產權負擔所限制，故其產權無法立即轉讓。此外，經與相關公司協商後， 貴集團了解到其並無財務能力以現金償還二零二五年終止物業已付金額。鑑於上述原因， 貴集團已物色太原實地作為二零二五年終止物業的合適置換標的，並已與遵義實地協定，收購太原實地100%股權的代價將以二零二五年終止物業已付金額抵銷。為進一步保障股東利益，訂約方協定，最終付款將僅於向市場監管機構完成太原實地股權轉讓登記後支付予遵義實地。

在評估賣方有否違反有關二零二五年終止物業的約定義務時，吾等已(i)審閱補充協議，並注意到補充協議並無設定最後截止日期，以規定賣方在指定期限內完成與二零二五年終止物業有關的建築工程及／或解除有關抵押；及(ii)與 貴集團的中國法律顧問討論，並了解到由於補充協議並無最後截止日期，故於最後實際可行日期，按合約規定，賣方並無因未能完成二零二五年終

獨立財務顧問函件

止物業的建築工程及／或解除有關抵押而違反補充協議的條款。另一方面，據 貴集團管理層所告知， 貴集團一直積極與賣方跟進建築工程的進度及解除抵押的事宜。考慮到(i)賣方並無違反其於補充協議下的約定義務；(ii) 貴集團一直真誠地與賣方積極磋商完成建築工程及解除二零二五年終止物業的抵押。 貴集團已採取以下行動跟進二零二五年終止物業的建築狀況或按揭狀況，其中包括(a) 貴集團財務團隊定期監察賣方的財務狀況，並密切關注其欠債權人的債務還款情況，亦將定期與賣方磋商彼等於還款後盡快解除相關按揭的計劃；(b) 貴集團密切監察賣方將收取的出售所得款項，並在彼等合作下向銀行申請允許 貴集團監察賣方的銀行賬戶；(c) 貴集團已要求相關賣方盡可能加快施工進度；及(d) 貴集團定期進行實地視察，並要求相關賣方提供定期進度報告及工程監理報告，以掌握施工狀況；及(iii)賣方一直積極與債權人磋商解除抵押，吾等同意 貴集團管理層的意見，認為 貴集團難以就二零二五年終止物業（其物業登記手續已因賣方而嚴重延誤）提出違反約定義務的申索。在此背景下，太原實地收購事項為 貴集團提供了抵銷二零二五年終止物業已付金額的機會，藉此保障 貴集團及股東的權益，故屬公平合理。

經參考董事會函件，太原實地主要在中國從事房地產開發及營運，而 貴集團可透過海棠華著項目的開發，受惠於太原實地的未來營運及管理。海棠華著項目位於中國太原市小店區中心街東延以南，包括合共34幢住宅樓宇及6幢附屬商業建築物。整個發展項目預計將於二零三一年之前竣工，並將會分5批發展：(i)第1批包括4幢住宅大廈，已於二零二四年六月竣工；(ii)第2批包括4幢住宅大廈，且其建設預期將於二零二六年五月動工及二零二八年十二月竣工；(iii)第3批包括8幢住宅大廈，且其建設預期將於二零二七年四月動工及二零二九年十月竣工；(iv)第4批包括8幢住宅大廈，且其建設預期將於二零二八年四月動工及二零三零年十月竣工；及(v)第5批包括10幢住宅大廈及6幢附屬商業建築物，且其建設預期將於二零二九年四月動工及二零三一年十月竣工。自收購同樣位於太原市的太原和泰起， 貴集團在管理物業建設項目方面擁有實務及第一手經驗，該收購事項促使 貴集團在太原市建立具備成熟項目交付經

獨立財務顧問函件

驗的項目管理團隊。此外，貴集團已營運物業業務，其於二零二四財政年度及二零二五財政年度分別產生約人民幣236.4百萬元及人民幣474.3百萬元的收益。董事會認為，預期海棠華著項目的預計銷售所得款項將足以支付其餘開發開支(包括任何融資成本)，並於項目竣工及銷售後產生溢利，惟須視乎市況而定。因此，貴集團具備承接及完成海棠華著項目所需的營運經驗、管理能力、完善基礎設施及充足資源(包括人力及融資)。貴集團預期可透過出售海棠華著項目的住宅單位、商業單位及車位產生收入。

考慮到(i)海棠華著項目位處商業活動頻繁之地區，需求基本面理想，於項目竣工及銷售後具備可觀的上升潛力；及(ii)誠如下文「4.行業概覽」一節所述，儘管中國物業市場的增長於本期間可能有所放緩，加上(a)中國及太原市(即海棠華著項目所在的城市)經濟復甦；及(b)中國及太原市政府致力促進物業市場健康發展，中國及太原市物業市場的前景長遠而言審慎樂觀，太原實地收購事項為貴集團提供機會，在目前低迷的市場環境下收購具商業潛力的物業，再待中國物業市場恢復活力後，以可能較高價格出售該等物業。對於未竣工的物業而言，房價主要受多項因素驅動，(其中包括)地理位置、經濟狀況及政府政策。因此，海棠華著項目是回報可觀的優質項目。

誠如貴集團管理層告知，貴集團正拓展多元化業務，積極推進收購優質項目，利用盈餘資金，為股東爭取可觀回報。貴集團自二零二二年起透過收購若干物業進軍中國物業市場。自訂立二零二二年物業購買協議以來，貴集團已透過招聘擁有房地產行業相關經驗的人員建立自身的房地產管理團隊，以進一步提升監督房地產項目施工及追蹤房地產市場的能力，從而就房地產交易爭取最佳條款。貴集團的房地產管理團隊曾監察位於太原高新技術產業開發區的太原力量盈通項目(由太原和泰開發並由貴集團於二零二四年初收購的一項商用房地產開發項目)的建設工程。貴集團的物業管理團隊採用施工監督方面的最佳實務，以確保遵從時間表、預算及質量標準。因此，貴集

獨立財務顧問函件

團已逐步累積了房地產開發、建設及管理的實務及第一手經驗，在太原市建立了具備成熟交付經驗的項目管理團隊，並擁有承接及完成海棠華著項目所需的營運經驗、管理能力及完善基礎設施。為有效管理海棠華著項目的餘下建築工程，貴集團的房地產管理團隊將密切監察及監督項目的施工進度。經考慮(i)如上文所述，鑑於中國政府近期宣佈的房地產市場利好政策、貴集團有關海棠華著項目的開發計劃、貴集團於二零二五年十二月三十一日的總資產及現金結餘以及貴集團自經營活動產生現金流量淨額的能力，貴集團有能力透過內部資源及海棠華著項目的預售收益為海棠華著項目的餘下建築成本提供資金；(ii)貴集團可憑藉下文所述其過往於太原力量盈通項目的收購經驗，利用其物業開發、建設及管理的實務及第一手經驗，密切監察海棠華著項目的建設時間表、預算及質量標準；(iii)太原實地收購事項預期將成為貴集團房地產開發業務的重要補充，並將受益於與貴集團在太原市的現有業務佈局所產生的協同效應；(v)太原實地於二零二五財年錄得收益及純利；及(vi)誠如下文「5.第六份補充協議及股份轉讓協議的主要條款」一節所述，儘管太原實地受到若干限制，但太原實地的股權轉讓預期將於最後截止日期之前完成，吾等認為收購海棠華著項目屬公平合理。

貴集團於太原實地收購事項下的付款責任及其籌資計劃

誠如貴集團管理層所告知，海棠華著項目的總估計建築成本約為人民幣1,068.8百萬元，餘下建築成本約為人民幣974百萬元。為完成海棠華著項目建設，貴集團須結付(i)海棠華著項目餘下建設成本約人民幣974百萬元；(ii)償還金額約人民幣814.4百萬元(其中人民幣50百萬元已於最後實際可行日期償還)；及(iii)抵押貸款債務(統稱「該等付款」)。如貴集團管理層告知，抵押貸款已計入償還金額，且貴集團擬透過其內部資源及海棠華著項目銷售所得款項結付該等付款約人民幣1,738.4百萬元(即人民幣974百萬元加人民幣814.4百萬元減人民幣50百萬元)。為此，吾等已取得並審查貴集團於二零二六年至二零三一年海棠華著項目的開發及預售計劃及銷售所得款項預測。有關開發及預售計劃以及銷售所得款項預測的詳情，請參閱董事會函件中「太原實地收購事項的理由及裨益」一節。根據吾等審閱，吾等注意到海棠華著項目計劃於二零三一年前竣工，並將分五期開發，且預期於二零二六年至二零三一年各年

獨立財務顧問函件

海棠華著項目計劃的銷售所得款項分別約為人民幣154.4百萬元、人民幣415.8百萬元、人民幣527.9百萬元、人民幣642.8百萬元、人民幣771.0百萬元及人民幣672.6百萬元。根據吾等對銷售所得款項預測的審閱，吾等注意到海棠華著項目的單位售價乃經參考二零二五年毗鄰海棠華著項目物業的單位售價估計。吾等已取得並審閱(i)由中國領先的線上線下房產交易和服務平台貝殼發佈的太原市二零二五年房地產市場年度報告；及(ii)由獨立房產中介網站及獨立房產經紀人提供的海棠華著項目週邊房產的銷售要價，並注意到海棠華著項目物業的估計單位售價與週邊物業的單位售價一致。另一方面，海棠華著項目的估計銷售面積乃根據 貴集團的最新開發及預售計劃、營銷策略及促進房地產市場健康發展之政府政策釐定。吾等已與 貴集團管理層討論，並獲悉為提升海棠華著項目的銷售， 貴集團已組建一支專業的銷售代理團隊，所有成員均擁有至少五年的物業代理經驗。 貴集團亦制定了切實可行的銷售策略及銷售計劃，包括(i)透過適當降價和贈品進行促銷，如與銀行合作推出全額付款折扣等措施；(ii)與外部區域物業代理機構合作，作為輔助手段推動房屋銷售；(iii)整合線上營銷，擴大客戶群及提升客戶認知度；及(iv)利用內容營銷提升曝光度及吸引買家。此外，太原市政府已推出一系列政策，以促進太原房地產市場的穩定健康發展，例如放寬購房限制、降低房屋貸款的最低首付和利率，以及透過「以舊換新」計劃為購房家庭提供定向優惠。這些政府扶持政策預期將提振太原的房屋銷售。有關吾等對中國及太原房地產市場前景之分析詳情，請參閱下文「4. 行業概覽」一節。基於我們對 貴集團開發及預售計劃的審閱，包括(其中包括)對太原房地產市場前景的展望、房地產市場的政府政策、 貴集團制定的銷售策略，以及海棠華著項目的預計建築及銷售量，吾等認為 貴公司對海棠華著項目銷售面積之估計屬公平合理。就海棠華著項目之餘下建築成本而言，吾等注意到其於二零二六年至二零三一年間之分配主要按單位建築成本、二零二六年至二零三一年各年之估計建築面積及與不同承包商／供應商達成之信貸條款而釐定。吾等已取得及審閱海棠華著項目之最新成本預算及開發計劃，並注意到單位建築成本乃根據餘下總建築成本及餘下總建築面積計算得出，而二零二六年至二零三一年各年之估計建築面積乃根據海棠華著項目之最新開發計劃釐定，吾等認為屬公平合理。就91%之付款比例而言，吾等

獨立財務顧問函件

從 貴集團管理層獲悉，保留一定比例之建築費作為保固保證金屬行業慣例及行業常規。吾等已取得及審閱海棠華著項目之現有土木工程總承包合約，並注意到該付款比例與現有合約一致。考慮到(i)吾等對 貴集團於二零二六年至二零三一年海棠華著項目開發及預售計劃以及銷售所得款項預測的審閱；及(ii)吾等對 貴集團最新貸款狀況概要的審閱，於二零二六年一月三十一日， 貴集團的總信貸額度約為人民幣19億元，其中未使用額度約為人民幣11億元。據 貴集團管理層所建議， 貴集團承諾將投入約人民幣850百萬元的資本開支，用於發展 貴集團現有業務，並動用上述約人民幣500百萬元的融資，以發展 貴集團於二零二六年的採礦業務，吾等認為 貴集團能夠產生充足預售所得款項結付該等付款，並符合該等付款的時間表。誠如董事會函件「太原實地收購事項的理由及裨益」一節所討論，二零二六年預期銷售所得款項不足以支付二零二六年所需建築成本及相關償還金額，差額達約人民幣61百萬元。除二零二六年外，海棠華著項目預期銷售所得款項足以支付二零二七年至二零三一年各年的所需建築成本及相關償還金額。鑑於於二零二六年一月三十一日， 貴集團未使用額度約為人民幣11億元及在考慮二零二六年採礦業務發展所需額度後，可用未動用額度約為人民幣600百萬元，吾等認為未動用額度款項及海棠華著項目預售所得款項足以支付付款，並與付款時間表一致。

該等收購事項對 貴集團的財務影響

參考二零二五年年報， 貴公司的核數師對 貴公司二零二五財政年度的財務報表表示重大不確定性，原因為 貴集團決定就已完成及建議收購（包括物業開發項目及採礦項目）產生重大的資本性開支， 貴集團為此開支提供資金支持在很大程度上依賴其未來經營所得現金流入和從銀行或其他金融機構取得貸款的能力且其可能受到政府政策及煤炭市場價格波動的影響。儘管收購太原實地及東直門物業將增加 貴公司的流動負債，但考慮到(i)如「1. 貴集團的背景資料」一節所述， 貴集團於回顧期間連續錄得淨利潤。雖然二零二四年煤炭市場平均價格面臨下行壓力，但 貴集團的二零二四財政年度收益仍錄得增長，主要由於大飯鋪煤礦恢復正常生產水平以及開採效率顯著提升，從而增加煤炭產量。鑑於 貴集團建設及營運新礦井、從單一動力煤轉型為全煤種生產以拓寬集團產品線及強化 貴集團在煤炭市場的整體競爭力，加上國家穩定經濟增長的政策及恢復煤炭消費市場的政策，吾等認為 貴集團的前景將繼續保持樂觀；(ii)於二零二五年十二月三十一日， 貴集團的淨資產和銀行

獨立財務顧問函件

存款及現金分別約為人民幣8,212.5百萬元和人民幣81.6百萬元，顯示 貴集團的財務狀況穩健；(iii) 貴集團於二零二三財政年度、二零二四財政年度及二零二五財政年度能夠產生經營活動現金流量淨額分別約人民幣1,711.8百萬元、人民幣2,349.7百萬元及人民幣1,103.6百萬元，顯示 貴集團產生營運資金的能力強；(iv)完成收購太原實地後， 貴集團計劃於二零二六年至二零三一年間，分五批進行海棠華著項目的開發及預售，並主要透過預售所產生之現金流履行其付款責任。根據吾等進行的獨立公開搜索，吾等注意到商品房預售為中國的常見做法，房地產開發商會將正在建設中的住宅單位預先出售給承購人並收取房款；及(v)自二零二四年底起， 貴集團已從太原和泰營運的太原力量盈通項目實現銷售收益，該等銷售收益足以支付項目開支。因此，太原力量盈通項目已形成穩健的現金流循環，吾等認為太原實地收購事項及東直門物業的收購(令 貴集團因執行資產轉讓以清償相關公司所欠其應收款項而承擔額外債務責任)屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

考慮到(i)太原力量盈通項目位於太原市，與海棠華著項目位於同一城市；(ii)太原力量盈通項目於轉讓時尚未完工，且其餘下建設成本約為人民幣470.2百萬元；(iii)太原力量盈通項目的若干部分已予抵押，且太原力量盈通項目的若干部分因中間合約糾紛、賬單糾紛及商業房屋買賣合約糾紛而被法院查封，於轉讓時的和解總額約為人民幣4.3百萬元；(iv)太原力量盈通項目的開發公司太原和泰於收購相關估值日期擁有長期貸款約人民幣293.2百萬元；及(v)於轉讓時，太原和泰的股份已予質押，作為最高為人民幣380.0百萬元債務的擔保。雙方亦協定，為確保註冊不會出現重大延誤，從而保障註冊及時完

獨立財務顧問函件

成，於完成所有適用收購的相關監管審批後，買方計劃與債權人訂立協議，成為結付最高為人民幣380.0百萬元債務的責任人之一，以推動解除對太原力量盈通項目股份的質押和抵押，吾等認為太原力量盈通項目與海棠華著項目大致相當。

進行東直門業務收購事項的背景及理由

另一方面，就東直門物業收購事項而言，二零二四年應付款項（包括於二零二四財年實地應向力量生活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。截至二零二五年十二月三十一日，二零二五年結餘（包括實地根據二零二五年物業管理服務框架協議應向 貴集團支付的款項約人民幣36.0百萬元（含增值稅））尚未償付。 貴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， 貴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。由於東直門物業的代價淨額高於二零二四年應付款項，故訂約方同意剩餘款項人民幣2,835,200元將用於抵銷二零二五年結餘。東直門物業包括位於兩個位於北京黃金地段的已竣工單位，該地段的需求相對強勁， 貴集團預期，與長期持續的現金催收相比，通過租賃及／或處置（視乎 貴集團的策略及市場情況而定）實現該等物業的價值，將提供更穩定及具可收回性的結算方式。經考慮(i)東直門物業位於北京核心地段，享有包括外交公寓、零售設施及主要交通樞紐等基礎設施支持；(ii)東直門物業為已落成的住宅單位，符合市場標準規格。根據吾等的公開搜尋，吾等注意到東直門物業所在社區（即北京梵悅·萬國府）屬高端住宅社區，近年價格表現相對穩健；(iii)作為北京東城區核心區域，東直門地區通常呈現穩定的終端用戶需求及相對穩定的交易活動，而北京梵悅·萬國府在該區域錄得相對較高的銷售價格；及(iv)如下文「4.行業概覽」一節所述，儘管中國房地產市場當期增長可能放緩，但隨著(a)中國及北京（即東直門物業所在城市）經濟復甦；及(b)中國及北京政府致力於促進房地產市場健康發展，中國及北京房地產市場的長期前景屬審慎樂觀，吾等與董事意見一致，認為東直門物業收購事項使 貴集團能夠在北京黃金地段獲得具備強勁資本增值潛力的優質資產。

獨立財務顧問函件

收購海棠華著項目及東直門物業而非相關公司其他資產及二零二五年終止物業的理由

儘管面對(i)相關公司過往就完成補充協議項下之物業轉讓所面臨的困難；(ii)太原實地股權目前已抵押及凍結的情況，仍擬訂立新和解協議及(iii)海棠華著項目的建設情況、餘下發展需求及估計建築成本，但 貴集團仍選擇收購海棠華著項目及東直門物業，而非相關公司之其他資產及二零二五年終止物業，原因為(i)相關公司之所有其他資產及二零二五年終止物業均受按揭及股權質押限制，且尚未與相關債權人達成和解，故於現階段進行資產轉讓並不可行；(ii)海棠華著項目及東直門物業已與相關對手方達成和解安排，特別是中建投信託已同意協助解除股權質押及安排太原實地的股權轉讓；及(iii)相比起其他資產的價值，股權代價及東直門物業總代價與二零二五年終止物業已付金額及二零二四年應付款項相若。就此，吾等已取得並審閱 貴集團為收回二零二五年終止物業已付金額及二零二四年應付款項而考慮之二零二五年終止物業及相關公司其他資產之詳情，包括但不限於其位置、性質、建設狀況、限制、所需額外建築成本、未償還融資及擔保金額，以及最新清償進度。根據吾等的審閱，吾等注意到相關公司提供之所有其他資產均為未完成項目，受按揭及股權凍結限制，並需要大量額外建築成本，金額介乎約人民幣76.5百萬元至人民幣1,299.4百萬元。雖然二零二五年終止物業其中一項已完成，但相關公司之所有其他資產及二零二五年終止物業均尚未與相關債權人達成和解方案，未償還融資及擔保金額介乎約人民幣252.0百萬元至人民幣1,301.8百萬元。考慮到(i)海棠華著項目擁有清晰的資產及負債結構，而東直門物業為已竣工物業；(ii)如上文所討論者，海棠華著項目為回報可觀的優質項目，而東直門物業為位於北京黃金地段的優質資產，具有龐大的資本增值潛力；(iii)太原實地收購事項令 貴集團可取得太原實地之全部股權，從而對海棠華著項目及相應銷售所得款項行使直接控制權，而非繼續依賴實地履約；(iv)如下文「5.第六份補充協議及股份轉讓協議的主要條款」一節所述，儘管太原實地受到若干限制，但太原實地的股權轉讓預期將於最後截止日期之前完成；(v)如上文所述，鑑於中國政府近期宣佈的房地產市場利好政策、 貴集團有關海棠華著項目的開發計劃及相應銷售所得款項以及 貴集團的未動用融資，吾等認為 貴集團將能夠撥付餘下建築成本；(vi)海棠華著項目位於太原市，與太原力量盈通項目位於同一城市，而相關公司之所有其他資產及二零二五年終止物業均位於中國其他城市。 貴集團的物業管理團隊一直監察 貴集團於二零二四年初收購的太原

獨立財務顧問函件

力量盈通項目的建設情況。因此，貴集團已逐步累積在物業開發、建設及管理方面的實務及第一手經驗，在太原市建立了項目管理團隊，有助貴集團開發海棠華著項目；及(vii)根據吾等與貴集團中國法律顧問的討論，吾等了解到，只要各方按照協議及與中建投信託的新和解協議行事，並完成中國法律及法規規定的所有必要程序，太原實地及東直門物業的股權轉讓並無重大障礙，因此，吾等同意董事的意見，認為收購海棠華著項目及東直門物業（而非相關公司擁有的其他資產）是用以抵銷二零二五年終止物業已付金額及二零二四年應付款項的最佳選擇，屬公平合理。

貴集團就二零二五年終止物業已付金額考慮之其他代替方案

吾等亦已與貴集團管理層討論有關收購太原實地的替代方案，並注意到董事會曾考慮處理二零二五年終止物業已付金額之其他方案，包括但不限於(i)持續與相關賣方合作，探討二零二五年終止物業如何及何時可完成；(ii)要求相關賣方以現金退還二零二五年終止物業已付金額；及(iii)對相關賣方採取法律行動。然而，根據吾等上述就賣方是否違反有關二零二五年終止物業的合約責任的分析，吾等同意貴集團管理層的意見，認為貴集團難以就違反二零二五年終止物業的合約責任提出申索及據此要求相關賣方以現金退還二零二五年終止物業已付金額。此外，據貴集團管理層所告知，相關賣方有大量需償還的債務，目前正與其債權人進行債務重組及磋商，該過程可能需時甚長方能與有關債權人達成一致意見。貴集團理解，相關賣方目前並無財務能力以現金償還二零二五年終止物業已付金額。此外，對相關賣方採取法律行動及訴訟將耗費大量時間及成本。就此而言，吾等已與貴集團中國法律顧問進行討論並獲悉，根據中華人民共和國民事訴訟法，完成一審程序通常需耗時六至十二個月，而完成二審程序則額外需時三個月。根據訴訟費用交納辦法，基於訴訟金額人民幣253,734,000元（即二零二五年終止物業已付金額），貴集團需分別於一審及二審程序中向法院支付費用約人民幣1.3百萬元，以及基於（其中包括）案件複雜程度及持續時間、律師聲譽與經驗以及訴訟金額等因素的額外律師費用。即使判決有利於貴集團，相關賣方可供執行的主要資產仍為物

獨立財務顧問函件

業，且 貴集團仍須就後續執行與相關賣方進行磋商，於 貴集團能夠收取清償所得款項前，相關磋商耗時無法估量，原因為相關賣方手頭並無充足現金。在某些情況下，鑑於相關賣方亦可能正遭其他債權人起訴，其資產可能不足以供 貴集團執行判決。因此，該等替代方案對 貴集團而言並不可行，而太原實地收購事項為現時情況下最切實可行的選擇。鑒於上述所涉時間及成本均屬重大，吾等認為，在 貴集團未能與相關賣方達成和解的情況下，對相關賣方採取法律行動及提起訴訟應為 貴集團收回二零二五年終止物業已付金額的最後手段。因此，吾等認為，收購事項乃 貴公司於當前情況下可獲取之最優選擇。

透過訂立二零二六年物業管理服務框架協議與實地持續進行業務往來的理由

參考 貴公司日期為二零二五年十二月三十一日的公告， 貴公司已與實地重續二零二六年物業管理服務框架協議，為期一年，直至二零二六年十二月三十一日。儘管實地未能清償拖欠 貴公司的服務費，而 貴公司亦接受收購東直門物業以抵銷二零二四年應付款項，但考慮到(i)對物業管理公司而言，當前應收中國房地產開發公司賬款的週期較長較為普遍，尤其是在當前市況下；(ii)二零二六年物業管理服務框架協議可為 貴集團提供額外機會，以不遜於獨立第三方提供的條款增加其未來收入，對股東整體有利；(iii)訂立二零二六年物業管理服務框架協議符合 貴集團多元化拓展及擴闊客戶基礎及收入來源的發展策略，包括擴大物業管理服務能力以爭取房地產分部以外的客戶；(iv)維持實地旗下房地產開發項目服務的連貫性十分重要；(v)如下文「4.行業概覽」一節所述，中國房地產市場前景長遠而言審慎樂觀。隨著中國經濟及房地產市場逐步復甦，實地之業務表現及流動資金狀況將隨時間改善，使實地能夠以現金支付服務費；(vi)為保障 貴集團利益， 貴集團已加強其內部監察措施，以加強對相關公司的監督，包括成立專責內部團隊以監察結算進度及履行合約責任的情況，採用更頻密及結構化的報告機制以追蹤相關公司的財務狀況及資產轉讓進度，收緊就任何與相關公司進行的新交易的內部審批程序。

獨立財務顧問函件

就此而言，吾等已取得並審查 貴集團二零二五年的內部文件，包括董事會會議記錄、持續關連交易監控報告、發票及催款函，吾等注意到 貴集團已採取適當內部控制措施，以監控其與相關公司開展的物業管理服務以及收回未償還應收款項。例如 貴集團已積極與相關公司溝通，並運用相關公司由 貴集團管理的停車位租金收入，收回若干未償還應收款項。於二零二五財年， 貴集團已使用來自相關公司停車位之租金收入約人民幣11.6百萬元收回未償付應收款項，該金額佔二零二五年物業管理費應收款項總額約24.3%。此外，為監控及減低相關公司的信貸風險， 貴集團將(a)定期向實地發出書面付款通知；(b)與實地訂立抵銷 貴集團代表實地向第三方租戶收取的停車位租金收入之協議，據此實地將運用該收入抵銷其結欠 貴集團之到期及未支付費用；及(c)於必要時，就任何仍未支付費用暫停相關項目的物業管理服務。與實地就抵銷停車位租金將予訂立之協議將按經常性基準訂立，以抵銷根據二零二六年物業管理服務框架協議產生之未償付應收款項，吾等認為結合該等措施可有效保障 貴公司資產，原因為物業管理服務框架合約項下之未償付應收款項結餘已由二零二五年十二月三十一日的約人民幣47.7百萬元減少至二零二五年十二月三十一日的約人民幣36.0百萬元。儘管僅向實地定期發出書面付款通知不足以收回相關公司欠付之未償付應收款項，惟該項措施可有效追蹤付款狀態、於早期階段識別潛在風險，並強化負責應收款項催收及風險控制之多個部門之間責制。在書面付款通知產生的壓力下，實地同意以停車場租金抵銷未償還應收款項。連同 貴集團之其他措施，包括使用停車位租金收入抵銷欠付 貴集團之到期未付費用，以及暫停提供進一步服務， 貴集團之內部監控措施加強後可有效提高應收相關公司未償付應收款項之可收回性。因此，吾等認為，加強監督機制有助於監察 貴集團與實地的持續業務往來；(vii)訂立二零二六年物業管理服務框架協議乃 貴集團為整個開發項目提供物業管理服務的一部分， 貴集團將為已售單位向獨立業主提供物業管理服務，並為未售單位向實地提供物業管理服務。由於已售及未售單位均位於同一社區， 貴集團在繼續向獨立業主提供物業管理服務的同時終止向實地提供物業管理服務並不可行。根據吾等對聯交所上市物業管理公司的審閱，吾等注意到，物業管

獨立財務顧問函件

理公司為同一物業項目的已售單位向獨立業主提供物業管理服務，以及為未售單位向物業開發商提供物業管理服務，乃常見做法及(viii)潛在業務交易設有年度上限。根據吾等與董事的討論，吾等獲悉 貴集團將密切監察相關公司的狀況，並可隨時應要求獲取相關公司的財務、營運及訴訟資料，以評估應收款項的可收回性。鑒於物業逐步出售予獨立第三方，相關公司應支付的物業管理服務費將隨時間而減少。由於 貴集團向整個物業社區提供物業管理服務，即使 貴集團終止與相關公司的服務，其仍會產生相同金額的營運成本，因此，吾等同意董事的意見，認為與實地持續進行業務往來屬公平合理。

此外，儘管東直門物業為非現金資產，其流動性不及現金，但考慮到(i)對實地採取法律行動及訴訟將需要大量時間及成本。即使判決有利於 貴集團，實地可供執行的主要資產仍為物業單位。在某些情況下，鑑於實地亦可能正遭其他債權人起訴，其資產可能不足以供 貴集團執行判決；及(ii)根據吾等的獨立公開搜索，吾等注意到，東直門物業位於中國北京市的成熟社區，區內有住宅發展項目、商業及辦公大樓、學校及公園，公共交通便利，物業升值前景較佳，出租率高，吾等同意董事的意見，認為透過東直門物業清償未付服務費可減低 貴集團面臨有關未付服務費的信貸風險，並符合 貴公司及其股東的利益。

4. 行業概覽

根據中國國家統計局，中國國內生產總值由二零二零年約人民幣1,034,870億元上升至二零二四年約人民幣1,349,080億元，複合年增長率（「複合年增長率」）約6.9%，而太原市及北京市的生產總值則由二零二零年約人民幣4,153億元及人民幣38,504億元分別增加至二零二四年約人民幣5,419億元及人民幣49,843億元，複合年增長率分別約為6.9%及6.7%，顯示過去五年中國在國家層面及太原市及北京市在地區層面的經濟基礎穩固。根據國際貨幣基金組織的資料，預料中國經濟持續增長，二零二五年及二零二六年的預測國內生產總值增長率分別約為4.8%及4.2%（資料來源：<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/07/29/world-economic-outlook-update-july-2025>。）。

就中國房地產業的前景而言，中國政府已推出多項政策提倡物業行業的良性循環及健康發展，並鞏固房地產作為中國主要產業的地位，例如(i)放寬物業限購、限貸及限售；(ii)下調首付比例及降低房貸利率；及(iii)增加購房補貼。於二零二二年十一月，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會聯合發佈《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》，當中列明穩定中國物業行業的16項措施，包括但不限於支持開發貸款、信託貸款等存量融資合理展期、鼓勵金融機構提供「保交樓」專項借款，以及支持個人住房貸款合理需求。中共中央政治局於二零二三年七月二十四日舉行的會議的新聞稿中強調，(i)適時調整優化房地產政策；及(ii)因城施策用好政策工具箱，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。再者，住房和城鄉建設部於二零二四年十月十七日公佈新措施鞏固物業行業回穩的跡象，並強調將所有房地產合格項目納入「白名單」機制及透過貸款滿足項目的合理融資需求。於二零二五年五月，中國人民銀行下調五年期與長期貸款市場報價利率及公積金住房貸款利率，進一步降低中國家庭的房貸負擔成本。

獨立財務顧問函件

此外，就太原市房地產行業的前景而言，地方政府於二零二四年十二月發佈《關於進一步促進房地產市場止跌回穩若干措施》，推出19項具體措施促進太原市房地產市場穩定健康發展，例如放寬限購住房政策、降低住房貸款最低首付比例與利率，並針對以「以舊換新」方式購置新房的家庭提供定向激勵。

就北京市房地產行業的前景而言，北京市住房和城鄉建設委員會聯合中國人民銀行、國家金融監督管理總局及北京市住房公積金管理中心於二零二四年六月發佈《關於優化本市房地產市場平穩健康發展政策措​​施的通知》，出臺一系列旨在穩定和支持北京市物業市場的措施。主要措施包括降低個人房屋貸款的最低首付比例及抵押貸款利率，放寬房屋公積金貸款條件，以及增加對多子女家庭的信貸支持力度。於二零二五年八月，北京市住房及城鄉建設委員會及北京市住房公積金管理中心聯合發佈《關於進一步優化調整本市房地產相關政策的通知》，進一步放寬購房限制政策及加強住房公積金的信貸支持。

儘管中國物業市場的增長於本期間可能有所放緩，惟經考慮(i)中國、太原市及北京市經濟復甦；及(ii)中國、太原市及北京市政府致力促進物業市場健康發展，吾等認同董事的觀點，對中國、太原市及北京市物業市場的前景抱持長遠審慎樂觀態度。

5. 第六份補充協議及股份轉讓協議的主要條款

下文概述摘錄自董事會函件的第六份補充協議的主要條款。務請獨立股東閱讀董事會函件所載第六份補充協議的進一步詳情。

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；

獨立財務顧問函件

(iv) 力量山西(連同力量秦皇島,「買方」);及

(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(即股權代價),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,買方向賣方應付的剩餘交割款項為人民幣130,266,000元。

於股權轉讓登記完成後,應賣方提出的付款要求,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,且釐定實際負債的基準日期應為二零二五年十二月三十一日,即賣方向買方提供的太原實地資產負債表的基準日。

太原實地的實際負債與太原實地提供予買方的資產負債表中所列的負債金額相同,因此上述補償機制並未觸發。

獨立財務顧問函件

股權代價乃由 貴集團與遵義實地經參考(其中包括)太原實地100%股權於二零二五年十二月三十一日(「估值日期」)的估值人民幣384,501,000元(根據獨立估值師使用資產基礎法編製的估值報告)後公平磋商達致。

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。

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) 貴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(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。

此外，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。下文概述摘錄自董事會函件的股份轉讓協議的主要條款。務請獨立股東閱讀董事會函件所載股份轉讓協議的進一步詳情。

日期 : 二零二五年十二月四日

訂約方 : (i) 遵義實地；及

(ii) 力量山西

獨立財務顧問函件

- 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 : 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:
- (i) 已就太原實地收購事項取得所有必要的批准及同意(包括但不限於股東批准以及第三方債權人的同意(如適用));
 - (ii) 已解除股權凍結, 並已註銷股權質押; 及
 - (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。

獨立財務顧問函件

太原實地的100%股權目前已向中建投信託提供作為質押(即股權質押)規限，並根據浙江省杭州市中級人民法院(「杭州法院」)的(2024)浙01執368號執行裁定書(即執行裁定書)而被凍結(即股權凍結)。於二零二五年十二月一日，中建投信託與該等責任人訂立和解協議，據此(其中包括)，該等責任人應分期清償經協定總額人民幣814,408,000元(「償還金額」)。於中建投信託收到償還金額中的最多人民幣100,000,000元後，中建投信託應協助解除太原實地股權的質押，並安排轉讓太原實地100%股權，於簽訂和解協議後六個月內，在股份轉讓協議及新和解協議及其項下擬進行交易獲獨立股東批准的前提下，貴集團將與(其中包括)中建投信託訂立新和解協議(「新和解協議」)，成為分期清償償還金額的責任人之一。於獲得太原實地100%股權的權屬後，貴集團應安排將太原實地100%股權質押予中建投信託。為分期向中建投信託支付償還金額，中建投信託將配合海棠華著項目獲取預售批准。截至最後實際可行日期，該等責任人尚未支付和解協議項下的任何償還金額。

有關股權質押及執行裁定書的詳情，請參閱董事會函件。

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交割款項應根據第六份補充協議於股權轉讓登記完成後，應賣家的付款要求支付。

獨立財務顧問函件

根據第六份補充協議，太原實地收購事項的最後截止日期為二零二六年十二月三十一日。吾等注意到，太原實地的全部股權均受股權質押及股權凍結規限。參照董事會函件，於最後實際可行日期，太原實地已將總面積約174,828.17平方米之土地使用權（執行裁定書項下的違約貸款）抵押予中建投信託，作為中建投信託向太原實地提供貸款之擔保（「抵押貸款」）。抵押貸款所得款項已用於項目開發。根據和解協議，鑒於 貴集團將於簽立新和解協議後成為責任人之一，且基於商業協商結果，中建投信託同意豁免貸款逾期期間及分期還款期間所產生之所有利息及違約利息，致使結欠中建投信託之總債務由人民幣1,163,850,152.33元減少至人民幣764,407,841元，其中也包括 貴集團已作為意向金償還的人民幣50,000,000元（「意向金」）。截至最後實際可行日期，抵押貸款項下的未償還結餘為人民幣764百萬元。考慮到(i)抵押貸款及相關有擔保債務已反映於太原實地於估值日期之負債中，故已計入太原實地的估值；(ii)抵押貸款已計入償還金額，故於釐定股權代價時已予考慮，及(iii)貸款逾期期間及分期還款期間所產生之所有利息及違約利息均獲中建投信託豁免，吾等認為 貴公司承擔抵押貸款債務及 貴公司根據抵押貸款及執行裁定書所承擔的債務金額屬公平合理。中國內地的商品房銷售採用預售制度，即房地產開發商將正在建設中的住宅單位預先出售給承購人並收取房款。通常，房地產項目涉及一次性購入整幅土地，然後分階段進行開發和銷售。房地產開發商為取得土地及撥付房地產項目建設資金而獲取融資亦屬常見做法，提供融資的金融機構會要求將土地及其上在建或已完成的建築物進行按揭。其後，融資方會分階段協調解除限制，待項目收益入賬後償還貸款。因此，該抵押貸款屬房地產融資及開發的慣常做法，並不影響海棠華著項目的正常進度和資金回收。

獨立財務顧問函件

太原實地尚須遵守執行裁定書。據此，在解除抵押貸款及／或任何查封（如適用）之前，該項目之若干處置可能受到限制。就此而言，吾等已與 貴集團管理層討論，並了解到 貴集團已進行法律盡職調查，且正在積極與遵義實地接洽，以評估解除股權質押及股權凍結的可行性。 貴集團將與中建投信託訂立新和解協議，成為清償償還金額的責任人之一。於收到最多人民幣100,000,000元後，中建投信託將配合解除股權質押，並安排轉讓太原實地股權。根據目前的法律意見， 貴集團預期：(i)於二零二六年五月三十一日前就太原實地收購事項取得獨立股東批准；(ii)於二零二六年五月三十一日前訂立新和解協議；(iii)於二零二六年六月底前解除股權凍結及取消股權質押；及(iv)於二零二六年六月底前完成股權轉讓登記及太原實地收購事項。儘管董事會目前於最後實際可行日期預計在滿足該等條件方面不會遇到重大困難，但該時間亦為應對任何不可預見監管或程序延誤提供合理的緩衝及靈活性，並確保太原實地收購事項有序進行。經考慮(i) 貴集團已進行法律盡職調查並就股權質押及股權凍結取得法律意見；(ii)中建投信託同意配合解除股權質押，並將於收到最多人民幣100,000,000元後安排轉讓太原實地的股權，而有關款項由 貴集團控制；(iii)上述時間表反映完成太原實地收購事項所需的實際步驟，包括達成先決條件，如取得獨立股東批准、完成盡職調查及資產交付安排，以及在中國履行相關法律及行政程序；及(iv)鑑於太原實地收購事項所需的法律程序及獨立股東批准，董事會於商業考量上已審慎設定較長之最後截止日期，以預留充足時間以達成交割條件、為不可預見事件提供靈活性，並降低重新談判之風險。吾等同意董事之意見，預期太原實地股權之轉讓將於最後截止日期前完成。就抵押貸款而言，抵押貸款的解除不作為太原實地收購事項的先決條件。抵押貸款預計將於太原實地收購事項交割後，作為現有項目融資安排的一部分繼續存在，並將（透過太原實地）持續遵守融資文件下的相關契諾及要求，並將根據整體項目開發、預售批准及／或在項目開發常規過程中出售相關資產之進度，（於必要時）取得抵押人的同意及／或解除抵押貸款。吾等與董事會意見一致，認為該安排屬公平合理，乃考慮到(i)中國房地產發展項目以項目土地及／或物業抵押進行有擔保借款屬常見做法；(ii)抵押貸款及相關有擔保債務已反映於太原實地於估值日期之負債中，故已計入太原實地的估值；及(iii) 貴集團將於交割後取得太原實地及海棠華著項目的控制權，能夠進行融資管理並於二零二零年前有序償清抵押貸款。

獨立財務顧問函件

經 貴集團管理層確認，倘轉讓未完成，則屬賣方違反合約條款。倘賣方違反合約條款， 貴集團可能考慮：(i)就賣方違反合約責任向其提出申索；(ii)對賣方採取法律行動；及(iii)繼續要求相關賣方履行其就二零二五年終止物業的合約責任，並與彼等商討各項加速辦理二零二五年終止物業登記手續方案的可行性。由於吾等認為倘 貴集團未能與相關賣方達成和解，對相關賣方採取法律行動或提起訴訟為 貴集團追索二零二五年終止物業已付金額的最後手段，且收購事項為 貴集團為追索二零二五年終止物業已付金額與相關賣方進行協商之努力，故吾等認為上述措施屬公平合理，足以保障 貴公司於其資產的權益。經考慮(i)第六份補充協議規定，倘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，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，且賣方須於七(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)；(ii)基於上述原因，預期太原實地股權轉讓將於最後截止日期前完成；及(iii)釐定股權代價時已考慮償還金額，而該金額已列示為太原實地於二零二五年十二月三十一日的負債，並在釐定太原實地資產淨值時予以扣除。吾等認同董事之意見，第六份補充協議及股份轉讓協議之現行條款及上述措施，均屬恰當且足以保障 貴集團之資產。

貴集團將訂立之新和解協議主要條款載列如下：

- 訂約方
- (i) 中建投信託(作為執行申請人)；
 - (ii) 太原實地；
 - (iii) 遵義實地；
 - (iv) 實地；及
 - (v) 力量山西

獨立財務顧問函件

貴公司最高風險敞口 : 根據新和解協議，貴集團將成為清償協定總額人民幣814,407,841元（即償還金額）之責任人之一。貴集團於新和解協議項下的最高風險敞口擬限於償還金額，惟須受任何因違約事件及／或根據新和解協議及有效中國法院判決恢復執行而可能須支付之額外款項所限（包括（如適用）利息、罰息、違約金及執行相關費用）。儘管如此，貴公司認為貴集團須承擔超過償還金額的責任之風險極低。

清償時限及還款時間表 : 貴集團將分期支付償還金額，最終一期款項應於二零二零年六月到期。

貴集團於二零二五年十二月代表太原實地償還人民幣50百萬元作為意向金，其中人民幣10百萬元於二零二五年十二月十八日支付及人民幣40百萬元於二零二五年十二月三十日支付。貴集團不會向中建投信託作出進一步付款（包括第二筆付款），直至獲得獨立股東批准太原實地收購事項。第二筆付款將於貴集團訂立新和解協議前作出。預期各年的剩餘應付償還金額如下：

- 二零二六年：人民幣150百萬元（包括第二筆付款）
- 二零二七年：人民幣100百萬元
- 二零二八年：人民幣150百萬元
- 二零二九年：人民幣250百萬元
- 二零二零年：人民幣114.4百萬元（最後一期款項於二零二零年六月到期）。

貴集團(i)已於二零二五年十二月支付意向金，以展現貴集團達成清償的誠意，以盡快落實有關太原實地的清償安排；及(ii)擬作出第二筆付款，以取得太原實地100%股權的權屬。

獨立財務顧問函件

- 特許權／豁免** : 在 貴集團完整且及時履行新和解協議的前提下，中建投信託同意豁免貸款逾期期間及分期還款期間內若干利息、罰息、違約金及執行相關費用。
- 解除股權質押** : 在太原實地、遵義實地及實地不違反新和解協議項下任何承諾或責任的前提下，中建投信託同意：
- (i) 於收到首筆還款人民幣50百萬元後10日內，暫緩強制執行措施，並根據項目實際需要向杭州法院申請解除若干查封措施。有關金額已由 貴集團作為意向金支付；及
 - (ii) 於強制執行清償程序完成及收到第二筆還款人民幣50百萬元後10日內，配合向杭州法院申請解除所有強制執行措施，包括解凍銀行賬戶、股份，以及解除土地查封。此外，於股權凍結解除之日起30日內，配合解除股權質押的相關手續，並完成太原實地100%股權轉讓予 貴集團。在獲獨立股東批准太原實地收購事項的前提下， 貴集團擬於訂立新和解協議前向中建投信託作出第二筆付款，以觸發中建投信託解除太原實地100%股權質押的義務，並於隨後要求中建投信託安排轉讓太原實地的100%股權予 貴集團。

經參考董事會函件，截至最後實際可行日期，強制執行已暫緩。於二零二六年四月二十日，太原實地、遵義實地及力量秦皇島訂立一份意向金及付款協議（「**付款協議**」），以正式確定有關意向金及第二筆付款的安排，據此（其中包括）倘太原實地收購事項無法繼續推進，則意向金及第二筆付款均須退還予力量秦皇島，並連同按5年期LPR 3.5%計算的資金佔用費，利息累計至太原實地實際還款日期為止。

獨立財務顧問函件

貴集團擬主要透過以下方式履行其於新和解協議項下的付款責任（如適用及在適用範圍內）：太原實地收購事項交割後海棠華著項目物業之開發及銷售（包括預售，如適用）所產生之現金流，並在必要時動用 貴集團內部資源及／或外部融資，惟須考慮 貴集團之現金流狀況、融資安排及其他相關因素。中國內地的商品房銷售採用預售制度，即房地產開發商將正在建設中的住宅單位預先出售給承購人並收取房款。完成收購太原實地後， 貴集團計劃於二零二六年至二零三一年間，分五個批次進行海棠華著項目的開發及預售，惟須視乎市場狀況及資金可用性而定。最後一期建設預期於二零三一年完成，海棠華著項目的開發資金將主要來自預售所得款項。此外， 貴集團將借鑒收購太原和泰的成功經驗，實現資產變現及增值。自二零二四年起， 貴集團已從太原和泰營運的太原力量盈通項目取得銷售所得款項，該等銷售所得款項足以支付項目開支，形成了穩健的現金流循環。

經考慮(i)根據吾等對業務估值報告（定義見下文）的審閱，吾等注意到股權代價人民幣384,000,000元乃參考（其中包括）獨立估值師編製之太原實地100%股權於二零二五年十二月三十一日之估值人民幣384,501,000元而釐定，該估值乃計及（其中包括）其於二零二五年十二月三十一日經審計資產負債表所記錄之負債，包括人民幣764百萬元之長期貸款及已於簽署第六份補充協議及股份轉讓協議後由 貴集團於二零二五年十二月代太原實地償還的人民幣50百萬元的意向金（記作其他應付款項），以就交易進行磋商。換言之，股權代價已考慮到 貴集團在新和解協議項下的最大風險人民幣814,407,841元。於支付意向金人民幣50百萬元前，太原實地的長期貸款為人民幣814百萬元。因此，支付意向金人民幣50百萬元並未減少太原實地的資產淨值，但僅將人民幣50百萬元的金額從長期貸款重新分類至其他應付款項；(ii)如下文「7.太原實地之估值」及「8.股權代價估值」分節所述，就獨立股東而言股權代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)新和解協議為該等現有債務提供清償機制，並促進解除股權質押及解除股權凍結以實現交易完成；該協議並不會增加根據太原實地收購事項應付予賣方的收購代價，吾等認為建議新和解協議之條款及訂立建議新和解協議並不會令 貴集團面臨額外清償責任，故屬公平合理。

獨立財務顧問函件

如上述所披露，貴集團已於二零二五年末代表太原實地償還人民幣50百萬元作為意向金。經考慮(i) 貴集團參與新和解協議(包括 貴集團之預付意向金)已促使中建投信託同意豁免貸款逾期期間及分期還款期間累積之所有利息與違約利息，使結欠中建投信託之總債務從人民幣12億元大幅減少至人民幣764百萬元，並減輕項目銷售之時間壓力；(ii)吾等從 貴集團管理層獲悉，倘太原實地收購事項未能推進，新和解協議將予以終止，且 貴公司將不再就任何償還金額承擔責任。 貴集團將要求退還意向金，連同按5年期LPR3.5%計算的資金佔用費，利息將累計至太原實地實際還款日止，或在必要時考慮以資產抵債作為替代清償方案；(iii)倘太原實地收購事項未能推進，則 貴公司將不再就任何償還金額承擔責任，且 貴集團有關意向金之收回計劃被視為可行(於下文論述)；(iv)除於獲得獨立股東批准太原實地收購事項後作出之第二筆付款外，為保障 貴集團利益，於訂立新和解協議前， 貴公司將不會向中建投信託支付任何進一步款項；及(v)基於吾等與 貴集團管理層之討論，吾等獲悉 貴集團於二零二五年十二月支付意向金之時間乃商業談判之結果，旨在展示 貴集團與中建投信託達成並鎖定清償安排之誠意，以及其擔任新責任人角色之意願，而最終付款之支付時間(預計於二零二六年十二月底前完成)為相對保守之估計，並須待太原實地收購事項之主要里程碑達成後，方可作實，故吾等認為 貴集團預付意向金屬公平合理，並符合 貴公司及其股東整體利益。

經參考董事會函件，儘管 貴公司並非和解協議的訂約方，但為了使 貴集團能夠取得太原實地股權的權屬，除意向金外， 貴集團擬於取得獨立股東對太原實地收購事項的批准後，於訂立新和解協議前，向中建投信託支付第二筆付款人民幣50百萬元，以觸發中建投信託解除太原實地股權質押的義務，其後要求中建投信託安排將太原實地的100%股權轉讓予 貴集團。經考慮(i)第二筆付款僅會於獨立股東批准太原實地收購事項後方會支付；(ii)於中建投信託收到最多100百萬之償還金額(包括意向金及第二筆付款)後，中建投信託應協助解除太原實地股權的質押，並安排轉讓太原實地100%股權，從而消除完成交易之任何法律障礙；(iii)根據付款協議，倘太原實地收購事項無法繼續推進， 貴集團須退還第二筆付款，並連同按5年期LPR

獨立財務顧問函件

3.5%計算的資金佔用費，利息累計至太原實地實際還款日期為止；及(iv)第二筆付款應與太原實地收購事項之其他條款一併作整體考慮，尤其是太原實地收購事項之理由及裨益，吾等認為第二筆付款屬公平合理。

誠如董事會函件所披露，倘太原實地收購事項未能推進，新和解協議將告終止，貴公司將不再承擔任何償還金額的義務。於有關情況下，貴集團將要求退還意向金及第二筆付款(如適用)，連同按5年期LPR 3.5%計算的資金佔用費，利息將累計至太原實地實際還款日止，或在必要時考慮以資產抵債作為替代清償方案。目前，貴集團擬運用海棠華著項目銷售所得款項收回意向金、第二筆付款(如適用)及相關資金佔用費。換言之，倘太原實地收購事項未能落實，則海棠華著項目將歸屬於太原實地及賣方，而太原實地及賣方銷售海棠華著項目若干部分之預售所得款項將用於償付予貴集團，以收回意向金及第二筆付款(如適用)。誠如貴集團管理層所告知，第2批海棠華著項目(即第10、11、16及17幢樓宇)預計於二零二六年末開始預售，且其相應銷售所得款項將用作貴集團的特別還款基金，並於悉數收回意向金及第二筆付款(如適用)前直接轉入貴集團指定銀行賬戶。誠如上文「3.進行該等收購事項的理由及裨益」一節所述，吾等贊同董事認為海棠華著項目屬優質項目且回報顯著，吾等亦已審閱貝殼發佈之太原市二零二五年房地產市場年報，以了解海棠華著項目物業之估計單位售價。基於上述因素，吾等認為貴集團收回意向金及第二筆付款(如適用)之計劃具可行性，且該安排屬公平合理。

經考慮(i)上文所述進行太原實地收購事項之理由及裨益；(ii)如上文「3.進行該等收購事項的理由及裨益」一節所述，二零二五年終止物業之所有權轉讓登記完成延遲，且向相關公司取得即時現金退款存在實際困難；(iii)新和解協議乃為促成解除股權質押及解除股權凍結(為交割之先決條件)所必需，從而落實二零二五年終止物業已付金額之替代安排。吾等已取得及審閱新和解協議，並注意到中建投信託已同意協助解除股權質押及安排太原實地的股權轉讓。具體而言，中建投信託將(a)於收到首筆還款人民幣50百萬元後10日內，暫緩強制執行措施，並根據項目實際需要向杭州法院申請解除若干查封措施；及(b)於強制執行清償程序完成及收到第二筆還款人民幣50百萬元後10日內，配合向杭州法院申請解除所有強制執行措施，包括解凍銀行賬戶、股份，以及解除土地查封；(iv)如下文「7.太原實地之估值」及「8.股權代價估值」分節所述，就獨立股東而言股權代價屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。股權代價乃參考獨立估值師對太原實地100%股權進行之估值而釐定，該估值已計及太原實地於二零二五年十二月三十一日經審計資產負債表所記錄之負債

獨立財務顧問函件

(包括償還金額)。換言之，股權代價已考慮到 貴集團在新和解協議項下的最大風險，且訂立新和解協議不會使 貴集團承擔額外清償責任；(v)太原實地收購事項提供可行替代安排以處理未償還之二零二五年終止物業已付金額以保障及維護 貴集團及股東之利益；(vi)如上文「3.進行該等收購事項的理由及裨益」一節所述，海棠華著項目為回報可觀的優質項目，因此太原實地收購事項預期將成為 貴集團房地產開發業務的重要補充，並將受益於與 貴集團在太原市的現有業務佈局所產生的協同效應；(vii)倘轉讓未能完成，將構成賣方違反合約條款，而太原實地之股權轉讓預期將於最後截止日期前完成；(viii)交易架構包含緩解限制所致風險之保障措施，包括先決條件（尤指解除股權質押及股權凍結）、盡職審查、延期付款安排及負債調整機制；及(ix)根據吾等與 貴集團中國法律顧問的討論，吾等了解到，只要各方按照協議及與中建投信託的新和解協議行事，並完成中國法律及法規規定的所有必要程序，太原實地的股權轉讓並無重大障礙，而股權質押及股權凍結的解除將於太原實地的股權轉讓完成前完成，吾等認為太原實地收購事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

6. 債務償還合約及二零二六年債務償還合約的主要條款

下文載列債務償還合約主要條款概要。獨立股東請參閱董事會函件所債務償還合約的進一步詳情：

日期 : 二零二五年十二月四日

訂約方 : (i) 實地；
(ii) 廣東實地；

獨立財務顧問函件

(iii) 北京實地(「物業賣方」);及

(iv) 力量秦皇島

將予收購的資產 : 東直門3110號物業及東直門3111號物業

代價及付款條款 : 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。

收購東直門3111號物業的代價為人民幣41,230,000元。北京實地應付的稅項人民幣4,890,000元(即3111號稅項)及債務人民幣13,500,000元(即3111號債務)，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」)。

獨立財務顧問函件

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，故各方同意將剩餘款項人民幣2,835,200元用於抵銷二零二五年結餘。

東直門物業總代價（即人民幣86,330,000元）乃由 貴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二零二六年一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。

先決條件 : 收購東直門物業須待物業業權轉讓完成後方可作實，而業權轉讓需要東直門物業不受任何扣押。

以下載列二零二六年債務償還合約的主要條款概要。獨立股東務請參閱董事會函件所載二零二六年債務償還合約之進一步詳情。

日期 : 二零二六年四月二十日

訂約方 : (i) 實地；
(ii) 廣東實地；

獨立財務顧問函件

(iii) 力量秦皇島；

(iv) 力量山西；

(v) 遵義實地；及

(vi) 北京實地

抵銷安排

- :
- (i) 截至二零二五年十二月三十一日，實地根據二零二五年物業管理服務框架協議應向貴集團支付的款項約為人民幣36,000,000元(即二零二五年結餘)；
 - (ii) 力量山西根據第六份補充協議應向遵義實地支付的股權代價餘額為人民幣130,266,000元(即剩餘交割款項)；
 - (iii) 力量秦皇島根據債務償還合約應向北京實地支付的剩餘款項為人民幣2,835,200元(「剩餘款項」，連同剩餘交割款項統稱「經修訂剩餘交割款項」)；及
 - (iv) 二零二五年結餘將自經修訂剩餘交割款項中扣除，而餘額(「最終付款」)將支付予遵義實地。

獨立財務顧問函件

東直門3111號物業目前已被查封，並須遵守適用中國法律項下的轉讓限制。董事會在評估收購事項時已考慮此項限制。根據 貴公司獲提供的資料，查封乃由於相關公司欠付其承包商的未付裝修項目款項所致。董事會預計解除查封不會遇到重大困難，且預計於相關和解安排落實及滿足相關程序要求後即可解除查封。根據最高人民法院關於人民法院民事執行中查封、扣押、凍結財產的規定第28條，如債務已全數清償，法院應當解除查封。一般而言，法院於收到款項轉入指定賬戶後，須於二至四週內完成解封程序。因此，債權人於法院收到人民幣13.5百萬元後，有義務依法在二至四週內解封。

儘管債務償還合約並不包括最後截止日期，收購東直門物業須待物業業權轉讓完成後方可作實，而該轉讓須以東直門物業未受任何查封為前提。故此，倘業權交易未能推進，則將構成物業賣方違反合約條款。吾等亦與 貴集團管理層進行討論，並知悉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。解除查封並非債務償還合約項下的合約先決條件，但預計將與結算程序同步完成。人民幣13,500,000元的債務將直接支付予法院，由法院將該款項轉付予債權人。其後，債權人將申請解除查封，法院將進行相關解除程序。 貴公司不會訂立任何獨立融資安排。由於物業賣方已與相關債權人就解除查封達成和解，且相關債權人已同意提供協助，吾等同意 貴公司預期解除查封並無重大困難。此外，吾等已與 貴集團的中國法律顧問討論，並了解到物業所有權轉讓僅可在查封解除後辦理。根據中華人民共和國城市房地產管理法第38(2)條，下列房產不得轉讓（其中包括）房產權利已被司法機關裁定或行政機關依法決定查封或以其他方式限制的房產權。換言之，東直門3111物業的查封將於完成轉讓東直門物業前完成解除。經審閱上述規定（來源：https://english.court.gov.cn/2015-08/17/c_761520_5.htm），吾等認同 貴集團中國法律顧問的意見。吾等亦自 貴集團的中國法律顧問獲悉，只要債務已全數清償及查封已解除，東直門物業的轉讓並無重大阻礙。因此，吾等同意董事的意見，認為根據 貴集團的內部評估，東直門物業的轉讓預期將於二零二六年六月三十日前完成。

獨立財務顧問函件

經考慮(i)債務償還合約規定，與交易實施相關的條件包括(其中包括)在完成中國東直門3111號物業登記手續；(ii)基於上述原因，預期東直門物業之轉讓將於二零二六年六月三十日前完成；及(iii)於釐定東直門3111號物業結算價時已考慮3111號債務。吾等與董事會意見一致，認為債務償還合約之現行條款及上述措施均屬恰當且足以保障 貴集團之資產。

經考慮(i)上文所述進行東直門物業收購事項之理由及裨益；(ii)東直門物業總代價乃參考獨立估值師對東直門物業之估值釐定；(iii)於釐定東直門物業代價淨額時，已自東直門物業代價總額中扣除總額約為人民幣29.4百萬元的3110號稅項、3111號稅項及3111號債務。換言之， 貴集團並無需承擔總額約為人民幣29.4百萬元的3110號稅項、3111號稅項及3111號債務之額外付款責任，相關款項已在釐定東直門物業代價總額時予以考量；(iv)東直門物業總代價將以二零二四年應付款項抵銷，故 貴集團無需於交割時支付大部分東直門物業總代價人民幣86,330,000元；(v)債務償還合約規定，與交易實施相關的條件包括(其中包括)在完成中國東直門3111號物業登記手續；(vi)物業賣方已與相關債權人就解除查封達成和解，且相關債權人已同意提供協助；及(vii)根據吾等與 貴集團中國法律顧問的討論，吾等了解到，東直門3111物業的查封將於完成轉讓東直門物業前完成解除，且只要債務已全數清償及查封已解除，東直門物業的轉讓並無重大阻礙，吾等認為東直門物業收購事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

7. 太原實地之估值

誠如董事會函件所披露，股權代價乃由 貴集團與遵義實地經參考(其中包括)太原實地100%股權於二零二五年十二月三十一日的估值人民幣384,501,000元(「**業務估值**」)(根據獨立估值師使用資產基礎法編製的估值報告(「**業務估值報告**」))後公平磋商達致。業務估值報告全文載於通函附錄一甲，建議獨立股東閱覽全文。

獨立財務顧問函件

評估業務估值之公平性及合理性時，吾等已審閱業務估值報告，並注意到目標公司於二零二五年十二月三十一日資產及負債之賬面值與市值的唯一差別為海棠華著項目的重估盈餘。根據獨立估值師編製的估值報告（「物業估值報告」），海棠華著項目於二零二五年十二月三十一日的賬面值約為人民幣1,255,036,000元而其於二零二五年十二月三十一日的估值約為人民幣1,313,700,000元（「物業估值」）。

吾等已與獨立估值師進行面談，詢問彼等於評估中國類似物業權益價值方面的資格及經驗以及彼等的獨立性。根據吾等對 貴公司與獨立估值師的委聘函以及獨立估值師所提供其他相關資料的審閱，吾等注意到獨立估值師為一間於中國進行估值工作的合資格資產評估公司，而獨立估值師的負責人為擁有多於十年於中國類似資產方面的經驗以及具備足夠專業資格及經驗的特許測量師。吾等亦有向獨立估值師查詢彼等的獨立性，而據吾等了解，獨立估值師乃獨立於 貴集團、張量先生、力量秦皇島、力量山西、遵義實地及太原實地。獨立估值師確認，除因彼等獲委任為獨立估值師而向彼等支付或應向彼等支付的正常專業費用外，並不存在任何其他安排，致使彼等將向 貴集團、張量先生、力量秦皇島、力量山西、遵義實地或太原實地收取任何費用或利益。吾等亦已審閱獨立估值師的委聘條款，特別是彼等的工作範圍。吾等注意到，彼等的工作範圍就達成所需意見為恰當，而工作範圍並無限制可能導致對獨立估值師在業務估值及物業估值中提供的保證程度產生不利影響。吾等亦已按照上市規則第13.80條附註(1)(d)的規定，就獨立估值師及其業務估值及物業估值工作履行工作。基於上文所述，吾等信納獨立估值師的委聘條款，以及彼等進行業務估值及物業估值的資格及經驗，且吾等認為獨立估值師的工作範圍屬恰當。因此，吾等認為倚賴其工作及意見屬合適。

(i) 業務估值

就業務估值而言，吾等已審閱業務估值報告並與獨立估值師討論達致業務估值所採納的估值方法、基準及假設。吾等了解獨立估值師已考慮三項公認方法，即市場法、收益法及資產基礎法，並因以下考慮因素在業務估值採納資產基礎法：

獨立財務顧問函件

- (a) 對太原實地進行估值所選的估值方法乃基於(其中包括)上述各估值方法的優點及局限、所提供資料的數量及質量、公開數據之獲取途徑、有否相關市場資料、太原實地之業務性質、財務表現及財務狀況,以及專業判斷與技術知識;
- (b) 並無考慮收益法的原因為,收益法須作出大量不可觀察和主觀假設方可得出(其中包括)詳細營運資料及長遠財務預測,而估值高度依賴 貴集團管理層編製的太原實地財務預測。海棠華著項目的過往經營情況難以用作預測其未來全年盈利的參考數據,而以其整體獲利能力所得的預期盈利亦難以客觀合理地預測,無法為就估值使用收益法提供依據。此外,於估值日期太原實地概無新項目開發計劃;
- (c) 並無考慮市場法的原因為,就海棠華著項目的營運階段、營運風險、財務風險及其他因素而言,概無足夠與海棠華著項目可資比較的公眾公司或市場交易;及
- (d) 資產基礎法使用受評估實體於估值日期的資產負債表作為釐定估值目標價值的基準,透過合理地評估標的各項可識別資產及負債的公允價值。資產基礎法從企業資產及負債的現時重組角度估計企業的各项資產及負債,並概述該等資產及負債以得出股東權益的價值。由於太原實地於估值日期的核心資產為物業(即海棠華著項目),且未來概無新項目或新業務,故資產基礎法可相對公平地反映太原實地於估值日期所有股東權益的價值。

吾等亦已就聯交所上市公司於二零二五年一月一日至股份轉讓協議日期(即股份轉讓協議日期前約十一個月)所刊發有關收購或出售於主要從事物業投資或物業開發,逾50%資產為物業權益的公司的股權的近期通函進行市場研究,而有關代價乃參考物業相關公司股權的獨立估值釐定。由於相關通函並未披露目標公司的收益明細,吾等未就目標公司收益納入量化標準,而是依據相關通函所披露其主要業務之描述進行評估。吾等已盡最大努力確定一份詳盡

獨立財務顧問函件

清單，其中包括三項可資比較收購或出售交易（「可資比較交易」）。考慮到(a)可資比較交易中之所有估值對象主要從事物業投資或物業開發，且其50%以上資產為物業權益；及(b)可資比較交易向吾等提供相關資料，以展示香港資本市場近期收購或出售房地產相關公司所採納之估值方法，故吾等認為所識別之可資比較交易屬公平且具可比性。

可資比較交易的詳情載列如下：

通函日期	公司名稱 (股份代號)	估值標的	目標公司或集團 的主要業務	佔總資產的 物業權益	
				比例	估值方法
二零二五年 四月二十三日	恆偉集團控股有限 公司(8219.HK)	深圳福井精密 科技有限公司的 100%股權	主要從事物業投資業務，並 為若干物業的唯一合法及 實益擁有人	98.4%	資產基礎法
二零二五年 三月十九日	粵港灣控股有限 公司(1396.HK)	卓盈有限公司的 100%股權	主要於中國從事房地產開發 及運營業務，專注住宅及 商業項目	54.2%	資產基礎法
二零二五年 一月二十四日	星凱控股有限公司 (1166.HK)	東莞華藝銅業 有限公司的100% 股權	主要從事銅製品買賣及物業 持有	96.4%	資產基礎法

誠如上表所披露，吾等注意到所有可資比較交易均採用資產基礎法，而各通函所披露的相應估值假設與獨立估值師所採用者相若。吾等認為，由於所涉及的目標主要為物業權益，故獨立估值師進行的業務估值與上述交易進行的估值可資比較。

考慮到(a)太原實地大部分資產為物業權益，而按資產基礎法重估太原實地物業權益更能反映太原實地之淨資產支撐；(b)就海棠華著項目的經營階段、經營風險、財務風險及其他因素而言，並無可與海棠華著項目比較之上市公司

獨立財務顧問函件

或市場交易；(c)收入法需要作出大量不可觀察及主觀的假設以得出結果；及(d)所有可資比較交易均涉及採用資產基礎法對一家地產相關公司的股權進行估值，吾等認同獨立估值師的觀點，認為採納資產基礎法以得出太原實地市場價值屬公平合理。

鑑於物業權益的賬面值可能或未必可反映市場價值，故獨立估值師進行物業估值。經考慮重估海棠華著項目所產生的盈餘，獨立估值師得出太原實地於二零二五年十二月三十一日的經重估資產淨值（「**經重估資產淨值**」）為人民幣384,501,000元。

(ii) 物業估值

就物業估值而言，獨立估值師確認彼等為對海棠華著項目估值已進行實地考察及作出相關查詢。吾等與 貴集團管理層已進行討論，務求了解海棠華著項目的最新狀況及其最新發展計劃。

誠如物業估值報告所述，物業估值乃按照上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值專業標準》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的所有規定進行。吾等與獨立估值師已就得出海棠華著項目市場價值所採用的方法、基準及假設進行討論。於二零二五年十二月三十一日，海棠華著項目包括一處在建物業（「**在建工程**」）及一塊空置土地（「**空置土地**」）。在建工程開發為住宅小區。在建工程的建築成本估計為約人民幣217,800,000元，截至二零二五年十二月三十一日，已支付其中約人民幣97,500,000元。

儘管海棠華著項目於二零二五年十二月三十一日仍在建設中以及海棠華著項目受抵押及執行裁定書規限，獨立估值師對海棠華著項目估值時假設於估值日期海棠華著項目將根據最新開發計劃開發及竣工，且該物業可自由轉讓或出售，而毋須支付任何額外地價、建築成本、罰款或轉讓費用。在評估該假設的公平性及合理性時，吾等已就聯交所上市公司自二零二五年三月一日

獨立財務顧問函件

至股份轉讓協議日期（即股份轉讓協議日期前約九個月）所刊發有關採用市場法進行獨立估值以收購物業或土地的近期通函進行市場研究。基於上述篩選條件，吾等已盡最大努力識別11項可資比較收購事項（「**可資比較收購事項**」）經計及(a)已識別充分合理之樣本（即合共11項可資比較收購事項）；及(b)可資比較收購事項反映近期市場慣例，並為吾等提供香港資本市場近期物業或土地收購中獨立估值師採用市場法時所採納之一般假設相關資訊，吾等認為基於最大努力原則選取可資比較收購事項樣本屬公平合理。可資比較收購事項之詳情載列如下：

獨立財務顧問函件

通函日期	公司名稱(股份代號)	估值項目	主要產權負擔
二零二五年十二月一日	杭品生活科技股份有限公司(1682.HK)	辦公單位	<p>以南洋商業銀行有限公司為受益人的不限額按揭(部分)，詳情參閱日期為二零一六年九月二十三日，註冊摘要編號16100502330034的註冊摘要文本；及</p> <p>以南洋商業銀行有限公司為受益人的租金轉讓，詳情參閱日期為二零一六年九月二十三日，註冊摘要編號16101702130035的註冊摘要文本。</p>
二零二五年十一月二十五日	偉志控股有限公司(1305.HK)	土地	不適用
二零二五年十一月二十五日	高山企業有限公司(616.HK)	商業物業	<p>日期為二零零三年二月十四日的入夥紙編號KN6/2003(OP)，註冊摘要編號為UB8886904；</p> <p>日期為二零零三年三月三日的合格證明書，註冊摘要編號為UB8924155；</p> <p>日期為二零零三年六月十九日以永義物業管理有限公司「經理人」為受益人的公契及管理協議(附圖則)，註冊摘要編號為UB8962820；</p> <p>以恒生銀行有限公司為受益人就一般銀行融資(部分)之全數金額而作出日期為二零一五年九月二十四日之按揭，註冊摘要編號為15101402420103；及</p> <p>以恒生銀行有限公司為受益人就一般銀行融資(部分)之全數金額而作出日期為二零二零年六月十一日之第二份按揭，註冊摘要編號為20061902460069。</p>
二零二五年七月二十五日	溫嶺浙江工量刀具交易中心股份有限公司(1379.HK)	土地	不適用
二零二五年七月二十五日	宏基資本有限公司(2288.HK)	辦公室及停車場	<p>日期為二零一一年二月二十五日的修訂書(連同圖則)，註冊摘要編號11030702450017(備註：有關AIL 282)；</p> <p>日期為二零一五年十月二十八日的修訂書(連同圖則)，註冊摘要編號15103002470010(備註：由香港特別行政區政府港島西及南區地政處發出(有關AIL 282))；</p>

獨立財務顧問函件

通函日期	公司名稱(股份代號)	估值項目	主要產權負擔
			<p>日期為二零二一年六月七日以香港特別行政區政府及地政總署署長為受益人的財務承諾，註冊摘要編號21061001570015 (備註：由大華銀行有限公司發出)；</p> <p>日期為二零二二年十月十七日的合約完成證明書，註冊摘要編號22102400560019 (備註：由港島西及南區地政處發出)；及</p> <p>日期為二零二三年六月十三日以第一太平戴維斯物業管理有限公司(管理人)為受益人的公契及管理協議(連同圖則)，註冊摘要編號23070300960035。</p>
二零二五年七月二十一日	榮萬家生活服務股份有限公司(2146.HK)	商業及住宅物業以及停車位	不適用
二零二五年五月二十六日	力圖控股有限公司(1008.HK)	商業物業	<p>包括(其中包括)：</p> <p>日期為二零二四年二月十五日之判決書蓋印副本連圖則(陳永棠(原告)(勝訴方)、金鐘大廈(謝斐道)業主立案法團(第一被告)、永倫興業有限公司(第二被告)、永倫中心有限公司(第三被告)及永倫文化有限公司(第四被告))(備註：關於高等法院訴訟編號1581/2017附件一圖則中棕褐色之有關部分，業主已終止收回土地)，註冊摘要編號24030601470029；</p> <p>日期為二零二四年三月二十八日的判決書蓋印副本(永倫興業有限公司(第一申請人)、永倫中心有限公司(第二申請人)、永倫文化有限公司(第三申請人)(勝訴方)、蔣世浩(前稱羅維根)(第一答辯人)、Volant Rich Limited(第二答辯人)及奇高發展有限公司(第三答辯人))(備註：於土地審裁處土地強制拍賣主申請案件第LDCS 7000/2022號)，註冊摘要編號24050200870019；</p> <p>日期為二零一八年三月二十一日之全款按揭，以中國銀行(香港)有限公司為受益人，註冊摘要編號18041202530109；</p>

獨立財務顧問函件

通函日期	公司名稱(股份代號)	估值項目	主要產權負擔
			日期為二零一八年三月二十一日之全款按揭，以中國銀行(香港)有限公司為受益人，註冊摘要編號18041202530045；
			日期為二零一八年三月二十一日之全款按揭，以中國銀行(香港)有限公司為受益人，註冊摘要編號18041202530075；及
			日期為二零零五年六月三十日之全款按揭，以中國銀行(香港)有限公司為受益人，註冊摘要編號05072202420018。
二零二五年四月三十日	弘陽服務集團有限公司 (1971.HK)	停車位	不適用
二零二五年四月二十五日	恩達集團控股有限公司 (1480.HK)	工業廠房	不適用
二零二五年三月三十一日	快餐帝國控股有限公司 (1843.HK)	住宅物業	日期為二零一八年八月九日以英皇物業管理(香港)有限公司(管理人)為受益人之公契及管理協議連圖則，註冊摘要編號為18090301820038；及
			建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條於二零零七年十一月二十二日發出之第WCBZ/S202273/01/K-W01W號通知書，註冊摘要編號：08071101290072(備註：關於2樓C套房之1/15份)。
二零二五年三月二十八日	快餐帝國控股有限公司 (1843.HK)	辦公單位	根據新加坡土地管理局的業權記錄，物業已抵押予星展銀行有限公司。

基於吾等對可資比較收購事項的審閱，吾等注意到所有可資比較收購事項均假設「估值時並無就物業的任何押記、按揭或欠款或出售可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除非另有說明，否則假設該等物業並無任何可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出」。吾等亦注意到，11項可資比較收購事項中有6項涉及按揭、產權負擔、法律文件或押記，與海棠華著及東直門物業相若，涉及股權質押、股權凍結、抵押及查封。儘管上述可資比較收購事項並未披露其相關抵押是否違約，該等項目仍受按揭、產權負擔、法律文件或押記所約束，而其相關估值則假設該等物業並無任何可能影響其價值的產權負擔、限制及沉重支出。換言之，物業估值之市場慣例為假設物業並無任何留置權、限制及

獨立財務顧問函件

繁重性質之支出，故相關抵押將不影響標的物業之估值。此外，如下文所述，海棠華著項目及東直門物業的所有限制應於完成前立即解除，使該假設能反映海棠華著項目及東直門物業於完成時的實際狀況。因此，吾等同意獨立估值師的意見，認為假設物業可自由轉讓或出售為物業估值（包括存在轉讓限制的物業）的慣常做法。

經考慮以下因素，吾等認為有關假設屬公平、合理且適當：(a)假設物業可自由轉讓或出售乃物業估值（包括上述有轉讓限制的物業）之常規做法；(b)如上文「5.第六份補充協議及股份轉讓協議的主要條款」一節所述，抵押及相關有擔保債務已反映於太原實地於估值日期之負債中，故已計入太原實地的估值；(c)海棠華著項目已與相關對手方達成清償安排，特別是中建投信託已同意協助解除股權質押及安排太原實地的股權轉讓。因此，貴集團將於太原實地收購事項交割後取得太原實地及海棠華著項目的控制權，並能於二零二零年前管理融資及有序解除抵押；(d)若轉讓失敗，將構成賣方違反第六份補充協議的合約條款，而解除股權凍結及解除股權質押為太原實地收購事項完成的先決條件；(e)根據吾等與貴集團中國法律顧問的討論，吾等了解到，只要各方按照協議及與中建投信託的新和解協議行事，並完成中國法律及法規規定的所有必要程序，太原實地的股權轉讓並無重大障礙，而股權質押及股權凍結的解除將於太原實地的股權轉讓完成前完成；及(f)所有限制須於完成前悉數解除，以令假設反映海棠華著項目於完成後的實際情況。此外，誠如獨立估值師所告知，已就在建工程取得所有必須之建設工程規劃及施工許可證。由於在建工程建設尚未完成，故僅取得部分預售許可證。就空置土地而言，其建設工程於估值日期尚未動工，故尚未取得相關建設工程規劃及施工許可證屬正常。由於物業估值已考慮海棠華著項目的施工狀況，且空置土地乃作為土地而非已開發

獨立財務顧問函件

物業進行估值，吾等認為獨立估值師採用之假設屬公平合理。於達致物業估值時，獨立估值師已考慮(a)在建工程的市值，包括建築成本、市場開發利潤及在建工程土地（「**在建工程土地**」）的市值；及(b)空置土地的市值。

於達致在建工程土地及空置土地的市值時，獨立估值師採用市場比較法，參照相關市場上可得的可資比較銷售憑證。據獨立估值師所告知，可資比較土地銷售憑證乃基於（其中包括）下列各項挑選(a)相關交易的時間，即估值日期前約兩年內；(b)位置，即在建工程土地及空置土地所在的太原市；(c)指定用途（即住宅及商業用途）；及(d)許可土地使用權年期，即70年。獨立估值師認為上述準則為估值慣例中常用的準則，並被視為公平合理，因為該等準則為識別地塊的市場可資比較項目的最相關因素。根據上述準則，在詳盡無遺的基礎上，已挑選三幅最具可資比較性的地塊與在建工程土地及空置土地進行比較。由於在建工程土地及空置土地位於同一地址且具相同特徵，因此於達致在建工程土地及空置土地市值時選用相同可資比較地塊。為進行盡職審查，吾等已取得可資比較地塊的資料，例如位置、用途、交易日期、地盤面積、地積比率、交易價格、獲許可總建築面積、土地使用年限等，以及由獨立估值師編製的詳細比較及調整分析。根據吾等的審閱結果，吾等得悉(a)可資比較地塊均與在建工程土地及空置土地位置鄰近，且用途相同；(b)可資比較地塊與在建工程土地及空置土地具有類似的特徵，特別是位處地區及年期；(c)可資比較地塊的交易日期與估值日期接近；及(d)獨立估值師已根據多項因素，其中包括可資比較地塊與在建工程土地及空置土地在地點、面積及地積比率上的不同而作出必要的調整。考慮到上述因素，吾等認同獨立估值師的觀點，認為可資比較地塊的篩選條件屬公平合理，且可資比較地塊適合用作釐定在建工程土地及空置土地的估值。獨立估值師識別之可資比較地塊並無如海棠華著項目般受有關限制規限。考慮到(a)如上文所述，吾等認為獨立估值師採用之假設屬公平合理；(b)可資比較地塊乃根據假設無限制選定；(c)所有限制應於完成前即時解除，以使假設反映海棠華著項目於完成時之實際狀況；及(d)基於吾等對可資比較收購事項之審閱，吾等注意到並無就可資比較項目之結果作出調整以反映目標

獨立財務顧問函件

物業所涉按揭、產權負擔、法律文件或押記等相關限制，且吾等認為該等可資比較地塊與海棠華著項目具有可比性，且在對海棠華著項目進行估值時使用可資比較地塊的結果屬恰當及公平合理。

吾等獲獨立估值師進一步告知，在達致在建工程土地及空置土地的估值時，已考慮可資比較地塊與在建工程土地及空置土地之間在(其中包括)位置、面積及容積率上的不同而作出調整。有關調整因素及調整幅度的詳情，請參閱通函附錄一乙所載物業估值報告。吾等與獨立估值師已討論所應用的調整，並了解到此乃土地估值普遍採用的調整因素，且獨立估值師已運用其專業判斷及對類似地塊的估值經驗，在採用有關調整時對各項因素分配不同的權重比例，此做法與《香港測量師學會估值準則》所規定的方式相同。就此而言，吾等亦進行獨立研究並留意到，根據國際估值標準理事會發佈的《國際估值準則》中「IVS105評估方法」一節所述，專業人員應就可資比較交易與目標資產間的任何重大差異進行調整。或須進行調整的常見差異的例子可能包括(其中包括)重要的物理特徵(年限、面積、規格等)及地理位置。因此，吾等認為獨立估值師考慮的因素符合《國際估值準則》且屬估值中普遍採用的因素。一般而言，如果在建工程土地及空置土地在上述因素方面勝於可資比較者，則會進行上調，反之亦然。就此，吾等已與獨立估值師討論可資比較地塊與在建工程土地及空置土地在上述各項因素上的差異，以及所作出的相應上調或下調。吾等注意到(a)位置調整考慮到交通連接的便利性及突出性，從而反映物業的可及性；(b)規模調整考慮到由於土地總面積差異而導致的潛在價值變化；及(c)地積比率調整考慮到建築物總樓面面積與其所在土地面積比率的差異，獨立估值師對各可資比較地塊作出的總調整幅度介乎11%至27%。根據吾等的討論及吾等對可資比較地塊資料的審閱，吾等認為獨立估值師所作出的調整乃屬恰當，並符合國際估值準則。在對可資比較地塊單價作出調整後，獨立估值師將可資比較地塊的平均經調整單價用作在建工程土地及空置土地(獲准使用年限為70年)的單價。由於在建工程土地及空置土地的使用年限為70年以下，故已下調在建工程土地及空置土地的最終單價。吾等從獨立估值師進一步獲悉，將該有關調整應用於地塊單價以反映其剩餘使用年限實乃普遍的估值慣常做法。經計及(a)已為在建工程土地及空置土地的估值適當篩選可資比較地塊；(b)在達致估值時應用

獨立財務顧問函件

的調整因素乃地塊估值普遍採用的調整因素；及(c)有關調整乃根據獨立估值師的專業判斷及經驗並按照《香港測量師學會估值準則》採用，吾等認為在建工程土地及空置土地的估值屬公平合理。

經達致在建工程土地的估值後，獨立估值師曾考慮若干其他因素以達致在建工程土地市值，其中包括已付清建築成本（如初步工程費用、基建成本以及建設和安裝成本等）、專業費用（如管理費及營銷成本）、備用費、融資成本及開發利潤。基於上文所述，獨立估值師已考慮海棠華著項目的建設進度，並將已付清建築成本納入估值。根據國際估值準則理事會頒佈的國際估值準則「IVS410發展物業」一節，建築成本、顧問費、營銷成本、融資成本及開發利潤被列為估算開發物業的市值的基本要素。因此，吾等認為，獨立估值師在釐定在建工程的市值時考慮到上述因素的做法符合市場慣例且屬公平合理。吾等亦已審閱獨立估值師在估算上述專業費用、備用費、融資成本及開發利潤時採用的百分比及基準，並認為該等百分比及基準屬公平合理。就專業費用率5%及備用費率3%而言，吾等知悉專業費用主要包括行政人員的管理費及銷售員工的營銷開支，該等比率乃參考中國房地產估價師與房地產經紀人學會發佈之房地產估價理論與方法而釐定。根據吾等對房地產估價理論與方法之審閱，吾等注意到管理費率通常介乎3%至4%，而市場推廣開支率通常介乎3%至5%。吾等進一步從獨立估值師獲悉，由於獨立估值師採用的專業費用率相較上述參考值相對保守，故獨立估值師已納入一項備用費率以應對意外情況。由於專業費用率及備用費率合共8%，乃介乎管理費率與市場推廣開支率之總和範圍內，故吾等認為物業估值中的專業費用率及備用費率屬公平合理。就開發利潤而言，其乃根據已付清建築成本、專業費用及備用費的總和，按開發利潤率約10.87%計算。開發利潤率約乃參考克而瑞發佈的中國房地產公司盈利能力研究報告(<https://mp.weixin.qq.com/s/6y5bccVThEcpis4LTs7R5A>)釐定。吾等已取得並審閱上述研究報告，並注意到該報告認為，一般中國上市房地產公司二零

獨立財務顧問函件

二五年上半年的毛利率中位數約為10.87%。據其官方網站所披露，克而瑞於二零零六年成立，為一家領先的房地產信息、諮詢、廣告及線上服務供應商，業務遍及中國20多個城市。其亦為易居（中國）企業控股有限公司的附屬公司，於聯交所上市，股份代號為2048.HK。基於上述因素，吾等認為物業估值中的已產生開發利潤屬公平合理。

經計及太原實地及海棠華著項目的性質，以及業務估值及物業估值乃按上述要求進行，吾等認為獨立估值師就釐定太原實地及海棠華著項目的價值所採用的方法、基準及假設屬恰當，且就獨立股東而言業務估值及物業估值屬公平合理。

如物業估值報告所披露，第一號物業的多個住宅單位已預售，總代價為人民幣39.6百萬元，且由於該等單位之物業業權尚未轉讓，故已計入物業估值。經 貴集團管理層確認，太原實地將收取預售所得款項人民幣39.6百萬元，表明於股權轉讓完成後，預售所得款項最終將由 貴集團收取。

8. 股權代價估值

股權代價為人民幣384,000,000元，乃參考根據獨立估值師採用資產法所編製的業務估值報告所示太原實地全部股權於二零二五年十二月三十一日的估值人民幣384,501,000元而釐定。

獨立財務顧問函件

太原實地全部股權於二零二五年十二月三十一日的經重估資產淨值計算方法載列如下：

	人民幣千元
太原實地於二零二五年十二月三十一日的資產淨值 (附註1)	325,837
加：於二零二五年十二月三十一日物業估值項下海棠華著項目 估值產生的重估盈餘淨值 (附註2)	58,664
根據業務估值的太原實地的經重估資產淨值	384,501
太原實地收購事項下將收購的太原實地股權	100%
貴集團應佔太原實地收購事項下太原實地的經重估資產淨值	384,501
股權代價	384,000
股權代價較 貴集團應佔太原實地收購事項下太原實地的經重估資產淨值的折讓	0.1%

附註：

1. 基於太原實地於二零二五年十二月三十一日的經審核綜合財務報表。
2. 指基於物業估值報告所示海棠華著項目於二零二五年十二月三十一日的估值人民幣1,313,700,000元與海棠華著項目於二零二五年十二月三十一日的經審核賬面值約人民幣1,255,036,000元的差異產生的重估盈餘。

誠如上文所示，股權代價大致相當於 貴集團應佔太原實地收購事項下太原實地的經重估資產淨值 (按業務估值及物業估值計算得出)。

獨立財務顧問函件

鑑於(i)獨立估值師於釐定業務估值及物業估值時採用的方法、基準及假設屬恰當；(ii)股權代價乃經參考獨立估值師公平合理釐定的上述獨立估值後作出；(iii)股權代價大致相當於業務估值；(iv)上文「3.進行該等收購事項的理由及裨益」一節所討論進行太原實地收購事項的理由及裨益；及(v)釐定股權代價時已考慮償還金額，並列作太原實地於二零二五年十二月三十一日的負債，且於釐定太原實地的資產淨值時已計及償還金額，吾等認為就獨立股東而言股權代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

9. 東直門物業估值及東直門物業總代價評估

誠如董事會函件所披露，東直門物業總代價乃由 貴集團與北京實地經參考（其中包括）東直門物業於二零二六年一月三十一日的估值人民幣86,330,000元（「東直門物業估值」）（根據獨立估值師使用市場比較法編製的估值報告（「東直門物業估值報告」））後公平磋商達致。

吾等已與獨立估值師進行面談，詢問彼等於評估中國類似物業價值方面的資格及經驗以及彼等的獨立性。根據吾等對 貴公司與獨立估值師的委聘函以及獨立估值師所提供其他相關資料的審閱，吾等注意到獨立估值師為一間於中國進行估值工作的合資格資產評估公司，而獨立估值師的負責人為擁有多於十年於中國類似資產估值方面的經驗以及具備足夠專業資格及經驗的特許測量師。吾等亦有向獨立估值師查詢彼等的獨立性，而據吾等了解，獨立估值師乃獨立於 貴集團、張量先生、力量秦皇島、實地及北京實地。獨立估值師確認，除因彼等獲委任為獨立估值師而向彼等支付或應向彼等支付的正常專業費用外，並不存在任何其他安排，致使彼等將向 貴集團、張量先生、力量秦皇島、實地或北京實地收取任何費用或利益。吾等亦已審閱獨立估值師的委聘條款，特別是彼等的工作範圍。吾等注意到，彼等的工作範圍就達成所需意見為恰當，而工作範圍並無限制可能導致對獨立估值師在東直門物業估值中提供的保證程度產生不利影響。吾等亦已按照上市規則第13.80條附註(1)

獨立財務顧問函件

(d)的規定，就獨立估值師及其東直門物業估值工作履行工作。基於上文所述，吾等信納獨立估值師的委聘條款，以及彼等進行東直門物業估值的資格及經驗，且吾等認為獨立估值師的工作範圍屬恰當。因此，吾等認為倚賴其工作及意見屬合適。

誠如東直門物業估值報告所述，東直門物業估值乃按照上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值專業標準》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的所有規定進行。吾等與獨立估值師已就達致東直門物業市值所採用的方法、基準及假設進行討論。儘管東直門3111號物業目前已被查封，並須遵守適用中國法律項下的轉讓限制。獨立估值師對東直門物業進行估計，乃基於該等物業概無涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。經考慮以下因素，吾等認為該等假設屬公平、合理及適當：(i)如「7.太原實地之估值」一節所述，根據吾等對可資比較收購事項之審閱，吾等注意到物業可自由轉讓或出售之假設屬物業估值（包括有轉讓限制之物業）之常見做法；(ii)如上文「6.債務償還合約及二零二六年債務償還合約的主要條款」一節所述，董事會預期解除查封時不會面臨重大困難，且預計將於落實相關結算安排及達成相關程序要求後解除封查，且東直門物業之轉讓預期將於二零二六年六月三十日前完成；(iii)倘轉讓未能完成，將構成物業賣方違反債務償還合約的合約條款；(iv)債務償還合約規定，與交易實施相關的條件包括（其中包括）完成東直門3111物業在中國的登記程序；(v)根據吾等與 貴集團中國法律顧問的討論，吾等了解到，東直門3111物業的查封將於完成轉讓東直門物業前完成解除，且只要債務已全數清償及查封已解除，東直門物業的轉讓並無重大阻礙；及(vi)所有限制須於完成前悉數解除，以令假設反映東直門物業於完成後的實際情況。

獨立財務顧問函件

於達致東直門物業估值時，由於東直門物業於二零二五年十二月三十一日已竣工並用業主佔用，獨立估值師採用市場法，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。據獨立估值師所告知，可資比較銷售交易乃基於(其中包括)下列各項挑選(i)相關交易的時間，即估值日期前約一年內；(ii)位置，即於東直門物業位於北京同一小區；及(iii)指定用途(即住宅公寓)。根據上述準則，在詳盡無遺的基礎上，已挑選三處最具可資比較性的物業與東直門物業進行比較。為進行盡職審查，吾等已取得可資比較物業的資料，例如位置、用途、交易日期、交易狀況、地盤面積、交易價格、土地使用年限等，以及由獨立估值師編製的詳細比較及調整分析。根據吾等的審閱結果，吾等得悉(i)可資比較物業均與東直門物業位置鄰近，且用途相同；(ii)可資比較物業與東直門物業具有類似的特徵，特別是位處地區及土地使用年期；(iii)可資比較物業的交易日期與估值日期接近；及(iv)獨立估值師已根據多項因素，其中包括可資比較物業與東直門物業在交易狀況、地段、交通便利程度、裝潢、朝向及面積上的不同而作出必要的調整。考慮到上述因素，吾等認同獨立估值師的觀點，認為可資比較物業的篩選條件屬公平合理，且可資比較物業適合用作釐定東直門物業的估值。獨立估值師識別之可資比較物業並無如東直門物業般受限制。考慮到(i)如上文所述，吾等認為獨立估值師採用之假設屬公平合理；(ii)可資比較物業乃根據假設無限制選定；(iii)所有限制應於完成前即時解除，以使假設反映東直門物業於完成時之實際狀況；及(iv)基於吾等對可資比較收購事項之審閱，吾等注意到並無就可資比較項目之結果作出調整以反映目標物業所涉按揭、產權負擔、法律文件或押記等相關限制，且吾等認為該等可資比較物業與東直門物業具有可比性，且在對東直門物業進行估值時使用可資比較物業的結果屬恰當及公平合理。

獨立財務顧問函件

吾等獲獨立估值師進一步告知，在達致東直門物業的估值時，已考慮可資比較物業與東直門物業之間在(其中包括)交易狀況、地段、交通便利程度、裝潢、朝向及面積上的不同而作出調整。有關調整因素及調整幅度的詳情，請參閱通函附錄一乙所載東直門物業估值報告。吾等與獨立估值師已討論所應用的調整，並了解到此乃物業估值普遍採用的調整因素，且獨立估值師已運用其專業判斷及對類似物業的估值經驗，在採用有關調整時對各項因素分配不同的權重比例，此做法與《香港測量師學會估值準則》所規定的方式相同。就此而言，吾等亦進行獨立研究並留意到，根據國際估值標準理事會發佈的《國際估值準則》中「IVS105評估方法」一節所述，專業人員應就可資比較交易與目標資產間的任何重大差異進行調整。或須進行調整的常見差異的例子可能包括(其中包括)重要的物理特徵(年限、面積、規格等)及地理位置。因此，吾等認為獨立估值師考慮的因素符合《國際估值準則》且屬估值中普遍採用的因素。一般而言，如果東直門物業在上述因素方面勝於可資比較者，則會進行上調，反之亦然。就此，吾等已與獨立估值師討論可資比較物業與東直門物業在上述各項因素上的差異，以及所作出的相應上調或下調。吾等注意到(i)交易情況調整考慮到叫價與最終成交價之間的差異以反映透過磋商取得的潛在折讓。為釐清叫價與最終成交價之間的差異，獨立估值師已向當地地產代理進行查詢，並進行實地考察查核潛在折讓，並針對交易情況對叫價應用相關調整；(ii)地段及交通便利程度、裝潢及朝向調整；及(iii)規模調整考慮到可資比較物業的總面積或可用空間與東直門物業相比的差異而導致的價值潛在變化，獨立估值師對各可資比較物業作出的總調整幅度介乎-6%至-1%。根據吾等的討論及吾等對可資比較物業資料的審閱，吾等認為獨立估值師所作出的調整乃屬恰當，並符合《國際估值準則》。在對可資比較物業單價作出調整後，獨立估值師將可資比較物業的平均經調整單價用作東直門物業的單價。

獨立財務顧問函件

經計及(i)已為東直門物業的估值適當篩選可資比較物業；(ii)在達致東直門物業估值時應用的調整因素乃物業估值普遍採用的調整因素；及(iii)有關調整乃根據獨立估值師的專業判斷及經驗並按照《香港測量師學會估值準則》採用，吾等認為東直門物業的估值屬公平合理。

鑑於(i)獨立估值師於釐定東直門物業市值時採用的方法、基準及假設屬恰當；(ii)東直門物業總代價乃經參考獨立估值師公平合理釐定的上述獨立估值後作出；(iii)東直門物業總代價等於東直門物業估值；及(iv)上文「3.進行該等收購事項的理由及裨益」一節所討論進行東直門物業收購事項的理由及裨益，吾等認為就獨立股東而言東直門物業總代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

意見及推薦建議

考慮到上述主要原因及理由，吾等認為第六份補充協議、股份轉讓協議、付款協議、建議新和解協議、債務償還合約、二零二六年債務償還合約及其項下交易乃按一般商業條款訂立，該等條款就獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為，儘管第六份補充協議、股份轉讓協議、付款協議、建議新和解協議、債務償還合約、二零二六年債務償還合約及其項下交易並非於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，惟仍符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議（且吾等本身建議）獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的普通決議案，以批准第六份補充協議、股份轉讓協議、付款協議、建議新和解協議、債務償還合約、二零二六年債務償還合約及其項下交易。

此 致

力量發展集團有限公司
香港灣仔
告士打道80號
18樓
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
宏博資本有限公司
董事總經理
蔡丹義
謹啟

二零二六年四月二十日

蔡丹義先生為宏博資本有限公司的持牌人及負責人員，於證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於企業融資行業擁有逾十年經驗。



CONSULTING & APPRAISAL

亞太評估

亞太評估諮詢有限公司

香港灣仔

駱克道300號

僑阜商業大廈12樓A室

敬啟者：

吾等已按照自力量發展集團有限公司（「**貴公司**」）接獲的指示進行估值工作，其要求亞太評估諮詢有限公司（「**亞太評估**」）就太原實地台經房地產開發有限公司（「**太原實地**」，或「**目標公司**」）100%股權於二零二五年十二月三十一日（「**估值日期**」）的市場價值發表獨立意見。

是次估值的目的是供 貴公司通函內參考之用。

吾等的估值乃按市場價值基準進行，而市場價值乃界定為「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅逼的情況下進行公平交易，於估值日期交換一項資產或負債的估計金額」。

緒言

太原實地為一間於二零二零年在中華人民共和國註冊成立的有限責任公司，於中華人民共和國從事物業開發及銷售。於估值日期，太原實地有一個物業發展項目—太原實地海棠華著，該項目現正興建中（「**實地海棠華著**」）。

根據太原實地的經審核財務報表，於二零二五年十二月三十一日，總資產的賬面值約為人民幣1,315百萬元，而淨資產的賬面值約為人民幣326百萬元。

於估值日期，太原實地的資產及負債詳情如下：

	賬面值 人民幣千元 經審核
銀行及手頭現金	43,029
應收賬款	2,449
預付款項	4,318
其他應收款項	4,085
預付稅項	6,079
存貨	1,255,036
總流動資產	1,314,996
固定資產	0
遞延稅項資產	101
總非流動資產	101
總資產	1,315,097
應付票據	682
應付賬款	65,001
客戶墊款	39,688
應付薪資	6,466
其他應付款項	75,734
總流動負債	187,571
長期貸款	764,408
撥備	37,281
總非流動負債	801,689
總負債	989,260
淨資產總值	325,837

估值方法

公認估值方法有三種，即市場法、資產基礎法及收益法。

市場法考慮近期就類似資產支付的價格，並對市價作出調整，以反映所評值資產相對於市場可資比較者的狀況及效用。具備既有二級市場的資產可採用此方法進行估值。使用此方法的好處為簡易、明確及快捷，且只需作出少量假設或甚至無須作出任何假設。由於此方法使用公開可得的輸入數據，故應用此方法亦具有客觀性。然而，該等可資比較資產的價值中存在固有假設，因此須注意該等輸入數據中亦含有隱藏假設。尋找可資比較資產亦存在困難。再者，此方法完全倚賴有效市場的假定。

資產基礎法指透過評估企業在資產負債表內外所有資產及負債（基於估值標的於估值日期的資產負債表計算）當中所佔的價值，以按合理基準釐定估值標的價值的估值方法。

收益法乃將擁有權的預期定期利益轉換為價值指標，以知情買方不會就有關項目支付超過相等於具有類似風險概況的相同或大致類似項目的預計未來利益（收益）現值的金額的原則為基礎。此方法考慮未來溢利的預期估值，並有多個實證及理論解釋可用於計算預期未來現金流的現值。然而，此方法倚賴對未來一個較長時段內的多項假設，而結果可能較受若干輸入數據影響。此外，此方法僅可呈現單一情境。

鑑於目標公司的特徵，收益法及市場法在評估相關資產方面的限制相當大。首先，收益法須作出主觀假設，而估值極易受到該等假設影響。按照管理層提供的資料，於估值日期概無新項目開發計劃。太原實地的過往經營情況難以用作預測其未來全年盈利的參考數據，而以其整體獲利能力所得的預期盈利亦難以客觀合理地預測，無法為就估值使用收益法提供依據。因此，收益法不適用於此情況。其次，就於估值日期識別出在業務性質方面可資比較的公眾公司（擁有單一項目）或市場交易並不足夠。此外，就太原實地的經營階段、經營風險、財務風險及其他因素而言，業內僅有少量類似可資比較公司或類似可資比較公司案例，因此難以取得可資比較交易

案例的相關可靠經營及財務數據，且無法計算適當的估值比率。於估值日期，市場法並不適用。於估值日期，目標公司的核心資產為物業，且未來並無新項目或新業務。鑑於上文所述，吾等已採納資產基礎法進行估值。

於是次估值活動中，吾等對目標公司的資產負債表資產及負債進行估值，以計算目標公司淨資產的市場價值。

於本報告內，吾等於釐定資產及負債的市場價值時已考慮資產及負債的類型以及其狀況，並視乎資產及負債的類型採納適當的估值方法。有關詳情概述如下：

銀行及手頭現金

基於賬面值核對銀行結單。

存貨

本報告的存貨包括開發中物業及裸地—太原實地海棠華著。吾等已對位於中國的開發中物業進行估值，基準為該等物業將按照向吾等提供的最新開發建議書開發及落成。吾等亦已考慮於估值日期與建築進度相關的估計總建築成本及累計建築成本。於達致吾等對土地價值的意見時，吾等已參考相關市場上可獲得的可資比較銷售證據採納市場比較法。就本次估值而言，開發中物業指已獲發建築工程施工許可證但未獲發建築工程驗收備案證或建築物竣工證書的物業。

太原實地海棠華著位於小店區中心街東延以南。該地區屬住宅區。周邊地區為新發展區域，公共設施（例如市政設施）及生活配套設施仍在開發中。根據太原實地提供的最新開發建議書，於估值日期，該物業的一部分正在建設中（「**在建工程**」）。誠如目標公司所告知，於竣工後，在建工程的總建築面積約為114,146.22平方米。整個發展項目（包括在建工程及土地部分）預期將於二零三一年竣工。物業的其餘部分（「**土地部分**」）的規劃總建築面積約為336,934.37平方米，於估值日期尚未動工。有關詳情載列如下：

部分	用途	總建築面積 (平方米)	已出售		未出售 總建築面積 (平方米)	(估值範圍) 餘下總建築 面積 (平方米)
			總建築面積 及已交付 (平方米)	預售 總建築面積 (平方米)		
持作發展 (在建工程)	住宅	78,880.69	35,030.58	5,238.51	38,611.60	43,850.11
	零售	9,924.21			9,924.21	9,924.21
	設施	383.79			383.79	383.79
	其他					
	地庫	24,957.53			24,957.53	24,957.53
	小計：	114,146.22	35,030.58	5,238.51	73,877.13	79,115.64
持作未來開發 (土地)	住宅	235,525.99			235,525.99	235,525.99
	零售	3,099.51			3,099.51	3,099.51
	設施	5,548.94			5,548.94	5,548.94
	其他	9,194.69			9,194.69	9,194.69
	地庫	83,565.24			83,565.24	83,565.24
	小計：	336,934.37			336,934.37	336,934.37
	總計	451,080.59	35,030.58	5,238.51	410,811.50	416,050.01

固定資產

固定資產包括一部投影機，其金額相對較小。按照持續使用原則並以估值日期的市價為依據，於是次評估中採納重置成本法以釐定該投影機的市價，以復原重置成本或更新重置成本，減去由於狀態、效用、年期、損耗及過時、並考慮過去及現時保養維修政策、改造經歷(如有)及當前利用率而引致的折舊撥備或價值虧損作出估計。

其他資產及負債

太原實地的其他資產包括應收賬款、預付款項、其他應收款項、預付稅項及遞延稅項資產。太原實地的負債主要包括應付票據、應付賬款、客戶墊款、應付薪資、其他應付款項、長期貸款及撥備。

吾等基於賬面值對其他資產及負債進行估值，並透過問詢及確認的方式，核查計算及重新核查相關賬簿、原始文件及其他資料。評估價值已獲確認為經審核賬面值。

意見基準

吾等參照國際評估準則理事會頒佈的《國際評估準則》及皇家特許測量師學會頒佈的《RICS評估—全球標準》進行估值。所採用的估值程序包括審閱目標公司的經濟狀況以及評估目標公司作出的主要假設、估計及陳述。所有對妥善了解估值屬必要的事宜已於本報告內披露。

資料來源

以下因素構成吾等意見基準的組成部分：

- 整體經濟前景；
- 目標公司的業務性質及歷史財務表現；
- 業務的財務及商業風險，包括收入的持續性及預測未來業績；
- 對影響標的業務的微觀及宏觀經濟的考慮及分析；及
- 有關目標公司業務的其他經營及市場資料。

吾等已計劃及進行估值，以取得吾等認為屬必要的一切資料及解釋，從而令吾等有充足憑證可發表吾等對目標公司淨資產的市場價值的意見。

估值假設

於釐定目標公司淨資產的市場價值時，吾等作出下列假設：

- 已經取得或將正式取得且可在屆滿後重續與目標公司經營或擬經營業務相關的所有相關法律批文及營業執照或經營許可證；
- 目標公司經營或擬經營業務所處政治、法律、經濟及社會環境將不會發生重大變動；
- 目標公司經營所在地區的利率及匯率將不會與現行利率及匯率相差甚遠；
- 假設將會遵守相關合約及協議訂明的經營及合約條款；

- 目標公司提供的財務及經營資料屬準確且可靠；
- 不存在與估值資產相關的隱含或意外情況而可能會對報告價值產生不利影響；
- 管理層將繼續保持現有的專業知識及效率水平，且目標公司的特性及完整性不會因任何出售、重組、交換或減少擁有人參與權而發生實質或重大變化；
- 假設目標公司於任何維持估值資產特性及完整性的合理及必要時間內持續謹慎管理；
- 目標公司將成功開展所有必要活動以按持續經營基準發展業務；
- 關鍵管理人員、合資格人士及技術人員支持目標公司持續營運；
- 目標公司的競爭優勢及劣勢於所考慮期間並無顯著改變；及
- 吾等就開發中樓宇進行估值時已假設該等樓宇將按照於估值日期的最新開發建議書開發及落成，且可在無須支付任何額外地價、建築成本、罰款或轉讓費的情況下自由轉讓或出售。

估值意見

估值的結論以獲接納的估值程序及慣例為基礎，而該等程序及慣例在相當大程度上倚賴多項假設並考慮多項不確定因素，並非所有假設及不確定因素均可輕易量化或確定。再者，儘管吾等認為該等假設及其他相關因素屬合理，惟該等假設及不確定因素本身在業務、經濟及競爭方面受重大不確定因素及或然因素影響，當中大部分超出目標公司及亞太評估諮詢有限公司的控制範圍。

吾等不擬就需要應用超越估值師一般使用的法律或其他專門專長或知識的事宜發表任何意見。吾等的結論乃假設目標公司於任何維持估值資產特性及完整性的合理及必要時間內持續謹慎管理。

本報告的刊發受吾等的限制條件所規限。

計算估值結果

太原實地淨資產於估值日期的市場價值計算如下：

	賬面值 (基於太原 實地於 二零二五年 十二月三十一日 的財務報表) 人民幣千元 經審核	於二零二五年 十二月三十一日 的市場價值 人民幣千元
銀行及手頭現金	43,029	43,029
應收賬款	2,449	2,449
預付款項	4,318	4,318
其他應收款項	4,085	4,085
預付稅項	6,079	6,079
存貨	1,255,036	1,313,700 附註1
總流動資產	1,314,996	1,373,660 (a)
固定資產	0	0
遞延稅項資產	101	101
總非流動資產	101	101 (b)
總資產	1,315,097	1,373,761 (c)=(a)+(b)
應付票據	682	682
應付賬款	65,001	65,001
客戶墊款	39,688	39,688
應付薪資	6,466	6,466
其他應付款項	75,734	75,734
總流動負債	187,571	187,571 (d)
長期貸款	764,408	764,408
撥備	37,281	37,281
總非流動負債	801,689	801,689 (e)
總負債	989,260	989,260 (f)=(d)+(e)
淨資產總值	325,837	384,501 (g)=(c)-(f) 附註2

附註1：有關存貨的市場價值，請參閱附錄一乙中的物業估值報告。

附註2：太原實地的賬面值與市場價值的差異來自存貨賬目。存貨的賬面值包括土地成本及建築成本。評估存貨時，吾等計及建築成本及市場開發利潤加土地部分價值。於達致吾等對土地價值的意見時，吾等已參考相關市場上可獲得的可資比較銷售證據（如適用）採納市場法，並已計及估計總建築成本及經擴大建築成本。該土地於估值日期的市場價值約為人民幣978,000,000元。

估值意見

基於吾等的調查及分析結果，吾等認為太原實地100%股權於估值日期的市場價值可合理評定為約**人民幣384,501,000元**（人民幣三億捌仟肆佰伍拾萬零壹仟圓）。

此 致

香港
灣仔
告士打道80號
18樓
力量發展集團有限公司
董事會 台照

代表
亞太評估諮詢有限公司

合夥人	合夥人
李文傑	程國棟
特許金融分析師、	英國皇家特許測量師
英國皇家特許測量師、	
工商管理碩士	

謹啟

二零二六年四月二十日

附註：李文傑為一名特許測量師，擁有逾15年在中國、香港及亞太地區的估值經驗。

程國棟為一名特許測量師，擁有逾20年在中國、香港及亞太地區的估值經驗。

限制條件

1. 就吾等所深知，吾等在達致本報告內的意見與結論或陳述時倚賴的所有數據（包括歷史財務數據（如有））均屬真實及準確。儘管本分析所用由其他人士提供的任何數據、意見或估算來自吾等相信屬可靠的來源，惟無法保證該等數據、意見或估算的真實性或準確性，亦不就此承擔任何責任。
2. 本報告內達致的價值計算僅用作於計算生效日期所列明的用途，不擬亦不得作任何其他用途。
3. 亞太評估諮詢有限公司無須因是次活動而在提述本報告所述的項目時在法院或向任何政府機關作證或應訊。
4. 閣下同意彌償並使吾等及吾等的員工免受吾等可能就是次委聘而成為主體的任何及全部損失、申索、行動、損害、開支或責任（包括合理的律師費）。吾等根據是次委聘所提供服務所涉及的責任上限（不論是否因合約、疏忽或其他情況而採取的行動形式）應限於就導致責任的服務或工作報告部分而向吾等支付的收費。即使已獲告知可能出現上述情況，惟吾等無論如何不會就相應、特別、附帶或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於損失溢利、機會成本等）承擔任何責任。
5. 貴公司或其代表在是次委聘過程中提供的財務報表及其他相關資料未經任何核實而已獲接受為全面並正確地反映該企業各期間的業務狀況及經營業績，惟此處特別提及者除外。亞太評估諮詢有限公司未有審核、審閱或編撰向吾等提供的財務資料，因此吾等不對此等資料發表任何審核意見或任何其他形式的保證。
6. 吾等概不保證可為標的公司取得預測結果，原因是事件及情況通常不會如預期般發生；實際與預期結果之間的差異可能重大；能否取得預測結果取決於管理層的行動、計劃及假設。

7. 本報告及其內達致的價值計算僅供客戶就本報告內提及的單一及特定目的之用，不得用作任何其他目的或被任何其他方用作任何目的。再者，本報告及價值計算的作者不擬將本報告及價值計算作為以任何形式作出的投資建議，讀者亦不應將本報告及價值計算詮釋為以任何形式作出的投資建議。價值計算指亞太評估諮詢有限公司基於標的公司及其他來源向彼等提供的有限資料所作出經深思熟慮的意見。
8. 吾等不就法律性質事宜負上任何責任。吾等並無調查所評值物業的業權或任何負債。除非本報告另有列明，否則吾等假設業主的聲稱屬有效，業權完好並可銷售，且該物業概無附帶在正常程序下無法清償的產權負擔。
9. 除非本報告內有相反陳述，否則本分析所用有關物業的面積、尺寸及描述(如有)未經核實。本報告所載有關物業的任何面積、尺寸及描述僅供識別之用，任何人士不得於轉易契或其他法律文件內使用有關資料。本報告內呈列的規劃圖則(如有)僅為協助以可視化效果呈現該物業及其所處環境而呈列。儘管報告內容乃使用現時最能使用的數據編製，惟不應視為一項測量或符合比例。
10. 吾等已向吾等視為聲譽良好的來源索取公開資料以及行業及統計資料；然而，吾等對該等資料的準確性或完整性並無作出任何聲明，並於無任何核實的情況下接受該等資料。
11. 貴公司的管理層及董事會已審閱並同意本報告，並確認該等基準、假設、計算及結果屬適當合理。

以下為獨立估值師亞太評估諮詢有限公司就本集團的物業權益於二零二六年一月三十一日的估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。


CONSULTING & APPRAISAL
亞太評估
亞太評估諮詢有限公司
香港
灣仔駱克道300號
浙江興業大廈12樓A室

敬啟者：

指示、目的及估值日期

亞太評估諮詢有限公司（「**亞太評估**」或「**吾等**」）獲力量發展集團有限公司（「**貴公司**」）指示就擬收購的物業提供估值服務，作披露用途。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的進一步資料，以便呈述吾等對物業權益於二零二六年一月三十一日（「**估值日期**」）的市場價值的意見。

估值基準

吾等對該等物業權益的估值指市場價值，而吾等對市場價值乃定義為「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅逼的情況下進行公平交易，於估值日期交換一項物業的估計金額」。

估值方法

吾等對位於中國的發展中第一號物業進行的估值乃基於該等物業將按吾等獲提供的最新開發建議書發展及落成。在達致吾等對第一號物業的土地價值的意見時，吾等採用市場比較法，參考相關市場上可得的可資比較銷售憑證。吾等計及於估值日期相關建設階段的估計總建築成本及應計建築成本。

就吾等估值而言，發展中物業定義為已獲發建設工程施工許可證，惟尚未獲發建設工程合格報告或竣工證書之物業。

在對第二號物業（其已竣工並由擁有人佔用）進行估值時，吾等採用市場比較法，假設該物業按其現況出售，並參考相關市場上可得的可資比較銷售憑證，並作出適當調整，包括但不限於地點、可達性、面積及其他相關因素。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方在市場上將物業權益出售，且並無受惠於可能影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮任何估物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概無涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等進行第一號物業估值時假設該等物業將按於估值日期的最新開發建議書發展及落成，且物業可自由轉讓或出售，毋須支付任何額外地價、建築成本、罰款或轉讓費。

據 貴公司告知，所有影響標的物業的產權負擔（包括但不限於已登記抵押及司法限制）將於最終所有權轉讓前完全解除。轉讓完成後，資產將以「無瑕疵」狀態轉讓，即擁有明確的合法所有權，且不受任何轉讓限制。目標物業目前的評估價值反映了完成收購事項時的「無瑕疵狀態」。

估值準則

在對物業權益進行估值時，我們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項應用指引所載的一切規定；皇家特許測量師學會刊發的《RICS評估—專業準則》；香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則》；以及國際評估準則理事會刊發的《國際評估準則》。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴太原實地台經房地產開發有限公司（「太原實地」）及北京實地趨勢房地產開發有限公司（「北京實地」）所提供的資料，並接納有關年期及所有其他有關事項的意見。兩間實體均為實地地產集團有限公司之全資附屬公司。

在進行本次估值時，所依賴的數據主要源自官方政府發行的文件，包括但不限於不動產權證（土地）、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。經查核上述文件副本，未發現重大差異或異常情況。

此外，就太原實地而言，已取得由專業會計師事務所編製之經審核財務報表，並於估值過程中予以考量。

吾等並無理由懷疑目標公司給予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲目標公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為所獲提供的資料足以令吾等達致知情的意見，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

文件及業權調查

吾等已獲出示各種業權文件副本，包括有關物業權益的不動產權證及其他業權文件，並已作出有關查詢。然而，吾等並無查證有關文件的正本以核證所有權或確定任何修訂。吾等在頗大程度上依賴目標公司提供的資料，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司給予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為所獲提供的資料足以令吾等達致知情的意見，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。吾等在頗大程度上倚賴 貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

面積測量及勘查

吾等並未進行詳細實地測量以核實物業的佔地面積的準確性，惟已假設交予吾等的文件及正式地盤平面圖則所載的佔地面積為正確無誤。所有文件均只用作參考，而所有尺寸、量度及面積皆為概約值。吾等並未進行實地測量。

除非獲另行指示，吾等曾視察物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未進行調查，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行開發。在編製估值時，吾等假設上述方面狀況良好。此外，吾等並未進行結構性測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無對任何設施進行測試。

第一號物業的實地視察由賈娟女士及張超女士於二零二五年十月十五日進行，而第二號物業的實地視察則由李琳女士於二零二五年十二月二日進行。賈娟女士為皇家特許測量師學會會員，擁有逾15年中國物業估值經驗，李琳女士為註冊資產評估師，擁有逾10年中國物業估值經驗，張超女士擁有逾5年中國物業估值經驗。

貨幣

本報告所載的全部貨幣數字均為人民幣元。

隨附吾等的估值概要及估值證書以供垂注。

此 致

香港
灣仔
告士打道80號
18樓
力量發展集團有限公司
董事會 台照

代表
亞太評估諮詢有限公司

合夥人
程國棟
皇家特許測量師
謹啟

二零二六年四月二十日

附註：程國棟為一名特許測量師，擁有逾20年在大中華區、亞太區、美國及加拿大的資產估值經驗。

估值概要

擬於中國收購的物業權益

編號	物業	於中國 持作發展 的物業 人民幣元	於中國 持作未來 發展的物業 人民幣元	於中國 持作擁有人 佔用的物業 人民幣元	於估值日期 現況下的 市場價值 總額 人民幣元
1.	太原實地海棠華著位於 中國 山西省 太原市 小店區 中心街東延以南	337,500,000	978,000,000		1,315,500,000
2.	東直門物業－ 中國 北京 東城區 東直門外小街 (梵悅·萬國府) 18號31樓3110號及3111號			86,330,000	86,330,000
	總計	<u>337,500,000</u>	<u>978,000,000</u>	<u>86,330,000</u>	<u>1,401,830,000</u>

估值證書

擬於中國收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的 市場價值 人民幣元
1.	太原實地海棠華著 位於中國 山西省 太原市 小店區 中心街東延以南	太原實地海棠華著位於小店區 中心街東延以南。 該地區屬住宅區。周邊為新發展區 域，公共設施(例如市政設施)及 配套仍在建設中。	於估值日期，該物業的 在建工程正在施工中， 而土地部分為未開發之 土地，以作未來發展用 途。	1,315,500,000
		該發展佔用一幅佔地面積為 174,828.17平方米的土地，現正發展 為一個住宅社區。於估值日期，部分 物業正在建設中(「 在建工程 」)。誠 如 貴公司所告知，於竣工後，在建 工程的總建築面積將約為114,146.22 平方米。整個發展(包括在建工程及 土地部分)計劃於二零三一年竣工。		
		物業的其餘部分(「 土地部分 」)的規劃 總建築面積約為336,934.37平方米， 於估值日期尚未動工。該物業的分 類、用途及規劃總建築面積詳情載於 附註6。		

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的 市場價值 人民幣元
		<p>該物業在建工程的建築成本估計約為人民幣217,800,000元，其中約人民幣98,700,000元已於估值日期前支付。</p>		
		<p>該物業的土地使用權已授予太原實地，住宅用途年期於二零九零年七月九日屆滿，商業用途年期於二零六零年七月九日屆滿，而科研及教育用途年期於二零七零年七月九日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據不動產權證—晉(2021)太原市不動產權第0004871號，一幅佔地面積約174,828.17平方米之土地的土地使用權已授予太原實地台經房地產開發有限公司，住宅用途年期於二零九零年七月九日屆滿、商業用途於二零六零年七月九日屆滿及科研及教育用途於二零七零年七月九日屆滿。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第140100202020057號，太原實地已獲授上述總佔地面積約174,828.17平方米土地之規劃許可。
3. 根據共19份建設工程規劃許可證—建字第140100202030957號、140100202030958號、140100202030959號、140100202030960號、140100202030956號、140100202030961號、140100202030962號、140100202031057號、140100202031056號、140100202031055號、140100202031054號、140100202031053號、140100202031052號、140100202031051號、140100202031050號、140100202031049號、140100202031046號、140100202031047號及140100202031048號，以及建設項目設計方案審批結果—並審建房(2024)第0055號(以太原實地為受益人)，太原實地海棠華著項目(總建築面積約451,080.59平方米)已獲批准進行建設。
4. 根據9份建設工程施工許可證—第140103202009300101號、140103202009300201號、140103202009300301號、140103202009300401號、140103202104070101號、140103202104070201號、140103202101210101號、140103202104070301號及140103202104070401號(以太原實地為受益人)，相關地方機關已批准動工建設太原實地海棠華著項目，總建築面積約114,146.22平方米。
5. 根據8份預售許可證—(2021)並商房預售字第0014號、第0015號、第0016號、第0017號、第0150號、第0151號、第0152號及第0153號(以太原實地為受益人)，太原實地有權出售8幢樓宇，總建築面積約90,685.32平方米。
6. 根據 貴公司提供之資料，物業之規劃總建築面積載列如下。估值範圍等同於預售總建築面積及未出售總建築面積之總和：

部分	用途	總建築面積 (平方米)	已出售		(估值範圍)	
			總建築面積 及已交付 (平方米)	預售 總建築面積 (平方米)	未出售 總建築面積 (平方米)	餘下 總建築面積 (平方米)
持作發展 (在建工程)	住宅	78,880.69	35,030.58	5,238.51	38,611.60	43,850.11
	零售	9,924.21			9,924.21	9,924.21
	設施	383.79			383.79	383.79
	其他					
	地庫	24,957.53			24,957.53	24,957.53
	小計：	114,146.22	35,030.58	5,238.51	73,877.13	79,115.64
持作未來發展 (土地)	住宅	235,525.99			235,525.99	235,525.99
	零售	3,099.51			3,099.51	3,099.51
	設施	5,548.94			5,548.94	5,548.94
	其他	9,194.69			9,194.69	9,194.69
	地庫	83,565.24			83,565.24	83,565.24
	小計：	336,934.37			336,934.37	336,934.37
	總計	451,080.59	35,030.58	5,238.51	410,811.50	416,050.01

7. 誠如 貴公司所告知，該物業中若干住宅單位(總建築面積約5,238.51平方米)已預售予多名第三方，總代價為人民幣39,557,255元。該等物業部分尚未在法律上及實質上轉讓，因此已納入本次估值之內。
8. 為供參考，吾等認為，假設該物業於估值日期已根據上文所述的發展建議書竣工並可在市場上自由轉讓，其市場價值將為人民幣2,067,900,000元。
9. 誠如 貴公司告知，太原實地已抵押總面積約174,828.17平方米之土地。
10. 誠如 貴公司告知，太原實地須遵守執行裁定書一(2024)號浙01執368號。在抵押、擔保及查封解除前，該物業之轉讓受到法律限制。
11. 估值結果反映該物業於現狀下之市值。就本估值而言，「現狀」一詞指該物業之實物狀況及規劃狀態，並非指對其法定業權或所有權不構成重大影響之事項。
12. 於評估該物業的在建工程用地及空置土地的市場價值時，吾等已識別並分析在當地具有與該物業相似特徵的相關土地銷售案例，並根據以下選擇標準挑選出三個可資比較物業：
 - a. 可資比較物業的交易日期應在兩年內；
 - b. 地點應位於在建工程用地及空置土地所在位置；
 - c. 可資比較物業應為住宅及商業用途；及
 - d. 可資比較物業的土地使用權年期應為住宅用途70年、商業用途40年。

三個經選定的可資比較物業均為住宅及商業用地，其位置及土地使用權年期與標的物業相似。該等可資比較土地的樓面價格介乎於每平方米人民幣3,043元至人民幣3,644元。吾等已就可資比較物業與標的物業在交易日期、佔地面積、交通便利性及其他特徵等方面的差異進行適當調整

及分析，以得出吾等假設的樓面價格。一般調整基準為：若可資比較物業優於標的物業，則向下調整；反之，若可資比較物業不如或不如該物業具吸引力，則向上調整。可資比較對象清單已詳盡列舉。三個可資比較物業的詳細資料及調整情況列示如下：

可資比較：	A	B	C
物業名稱	位於小店區 龍城大街 以南的用地	位於小店區 榮軍南街 以南的用地	位於小店區 體育西路 以西的用地
用途	住宅及商業	住宅及商業	住宅及商業
交易日期	二零二五年 三月二十五日	二零二四年 八月十五日	二零二四年 七月二十三日
佔地面積(平方米)	16,695	38,778	29,115
地積比率	2.5	2.8	4.5
土地使用權年期	70/40	70/40	70/40
樓面價格(人民幣元/平方米)	3,644	3,264	3,043
調整因素：			
用途	次於該物業	次於該物業	次於該物業
交易日期	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
位置及交通便利性	優於該物業	優於該物業	優於該物業
佔地面積(平方米)	優於該物業	優於該物業	優於該物業
地積比率	次於該物業	次於該物業	次於該物業
剩餘土地使用權年期	優於該物業	優於該物業	優於該物業
總調整	11%	14%	27%
經調整樓面價格(人民幣元/平方米)	4,027	3,704	3,847

基於對三個可資比較物業的分析，該物業土地市場價值的經調整平均樓面價格約為每平方米人民幣3,860元。

在建工程用地及空置土地屬於同一地塊。兩者僅因分期開發而被區分為在建工程用地及空置土地：已動工建設的部分歸類為在建工程用地，尚未動工的部分則歸類為空置土地。土地本身的本質相同。因此，在建工程用地及空置土地均採用同一組可資比較對象，其樓面價格亦維持一致。

就在建工程而言，餘下可出售的地上總建築面積為54,158.11平方米，而土地部分之計劃可出售地上總建築面積為253,369.13平方米。因此，吾等推算在建工程之土地價值為人民幣209,050,305元，而土地部分之價值為人民幣978,000,000元。

13. 成本法乃基於經濟原理，即買方為取得某項資產所支付的價格不應高於為取得相同功能之資產的成本（無論透過購買或建造取得）。就在建工程而言，物業成本之組成包括土地成本、已付清建築成本、專業費用、不可預見費、財務費用及溢利。於估值日期，在建工程用地的市場價值計算如下：

	於二零二六年 一月三十一日 (人民幣元)	
土地的市場價值	209,050,305	(a)
已付清建築成本	98,740,501	(b)
專業費用	4,937,025	(c)=(b)*5%*
不可預見費	2,962,215	(d)=(b)*3%*
財務費用	10,245,591	(e)
溢利	11,591,740	(f)=((b)+(c)+(d))*10.87%*
該物業的市場價值 (四捨五入至十萬位)	337,500,000	(g)=(a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f)

- * 吾等已參考外部資料來源，包括「不動產估價理論及方法」及「克而瑞地產研究」平台。結合估值師的經驗並考量項目的具體情況，吾等已釐定以下比率：專業費用為5%、不可預見費為3%，以及10.87%的溢利率。

該項目的具體情況是指該項目的自身條件，如下：位於山西省太原市的土木工程項目，主要由住宅物業組成。由於該項目位於太原，當地勞動力及專業服務成本適中，低於全國平均水平。因此，此處採用的專業服務費率屬保守且相對較低的水平。

14. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具之法律意見，其中內容（包括但不限於）載列如下：
- 太原實地已根據附註1所述之不動產權證（土地）取得土地使用權。
 - 就已抵押及查封之物業而言，在相關抵押或查封解除前，其轉讓須依法受到限制。
 - 就在建物業而言，太原實地已取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證。

- d. 太原實地須遵守執行裁定書-(2024)浙01執368號，在取得抵押人及擔保人同意之情況下，有權根據附註5所述之預售許可證預售樓宇。

15. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|-------------------|----|
| a. 不動產權證(土地) | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| d. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| e. 預售許可證 | 部分 |
| f. 建設工程竣工驗收證書／備案表 | 無 |

16. 就本報告而言，該等物業被分類為兩部分。吾等認為，於估值日期，在其現有狀態下，每一部分的市場價值列示如下：

分類	於估值日期 在其現有狀態下 的市場價值 人民幣元
於中國持作發展的物業	337,500,000
於中國持作未來發展的物業	978,000,000
總計：	1,315,500,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的 市場價值 人民幣元
2.	東直門物業一 中國 北京 東城區 東直門外小街 (梵悅·萬國府) 18號31樓3110號及 3111號	梵悅·萬國府為一項公寓發展項目，位於東城區東直門外小街18號。 其公共交通配套完善。所在地區屬成熟地區，設有住宅發展項目、商業及辦公樓宇、學校及公園。 該項目(梵悅·萬國府)於二零零二年落成，佔用一幅總佔地面積約4,768.14平方米、作公寓用途之土地。 該物業包括兩個公寓單位，即3110號及3111號，總建築面積約719.43平方米。 該物業之土地使用權獲授予作公寓用途，年期於2070年5月30日屆滿。	於估值日期，該物業由擁有人所佔用。	86,330,000

附註：

- 根據2份不動產權證書—京(2022)東不動產權第0002501號及第0002500號，總建築面積約719.43平方米之物業由北京實地趨勢房地產開發有限公司擁有。相關土地使用權已授予北京實地作公寓用途，年期於二零七零年五月三十日屆滿。
- 誠如 貴公司所告知：(i) 3110號單位並無任何抵押，亦未被查封；及(ii) 3111號單位目前被查封，且並無任何抵押。
- 估值結果反映該物業於現狀下之市值。就本估值而言，「現狀」一詞指該物業之實物狀況及規劃狀態，並非指對其法定業權或所有權不構成重大影響之事項。

4. 於評估該物業的市場價值時，吾等已識別並分析具有與該物業相似特徵的相關公寓銷售案例，並根據以下選擇標準挑選出三個可資比較物業：

- a. 可資比較物業的交易日期應在一年內；
- b. 地點應位於北京的另一社區；
- c. 可資比較物業應為公寓用途

三個經選定的可資比較物業均為位於同一社區的公寓，且用途相似。該等可資比較物業與東直門物業在位置及土地使用權年期方面具有相似特徵，且交易日期接近估值日期。吾等已就交易情況、地點及其他具體特徵等方面的差異進行適當調整及分析，以得出吾等假設的市場價值。一般調整基準為：若可資比較物業優於標的物業，則向下調整；反之，若可資比較物業不如或不如該物業具吸引力，則向上調整。三個可資比較物業的詳細資料及調整情況列示如下：

可資比較：	A	B	C
物業名稱	梵悅•萬國府	梵悅•萬國府	梵悅•萬國府
用途	公寓	公寓	公寓
交易日期	二零二六年一月	二零二六年一月	二零二六年一月
交易情況	叫價	叫價	叫價
總建築面積(平方米)	238	244	287
土地使用權年期	70	70	70
交易單位價格(人民幣元/平方米)	134,516	120,082	120,244
調整因素：			
用途	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
交易日期	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
交易情況	優於該物業	優於該物業	優於該物業
位置及交通便利性	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
總建築面積(平方米)	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
裝潢	優於該物業	優於該物業	優於該物業

樓層	次於該物業	與該物業類似	與該物業類似
座向	次於該物業	與該物業類似	與該物業類似
總調整	-1%	-6%	-6%
經調整單位價格(人民幣元/平方米)	133,170	113,285	113,438

基於對三個可資比較物業的分析，該物業的經調整市場價值約為每平方米人民幣120,000元。

5. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具之法律意見，其中內容(包括但不限於)載列如下：
 - a. 北京實地已根據附註1所述之不動產權證取得土地使用權及樓宇所有權。
 - b. 根據北京實地，位於東直門外小街18號31樓3111號單位之物業目前正被查封。其轉讓須依法受到限制，直至該查封解除為止。
6. 主要證書/批文概要如下：
 - a. 不動產權證 有
7. 就本報告而言，該物業根據其持有用途被分類為「於中國持作擁有人佔用的物業」。

1. 責任聲明

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

2. 董事及最高行政人員的權益披露

於本公司及其相聯法團的股份及相關股份的好倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高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）的股份、相關股份及債權證中擁有的(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條，須記錄於本公司備存的股東登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益類別	普通股數目	股權概約百分比 ^(附註)
具文忠先生	實益權益	16,021,659	0.19%
李波先生	實益權益	8,001,886	0.09%
紀坤朋先生	實益權益	5,000,000	0.06%
薛慧女士	實益權益	3,860,055	0.05%

附註：根據於最後實際可行日期已發行普通股總數8,430,000,000股計算。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無任何其他董事或本公司最高行政人員或其任何聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉），或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須備存的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事於本公司任何股東或於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉的公司擔任董事或僱員。

3. 董事的服務合約

各執行董事已與經擴大集團訂立服務合約，為期三年，可由任何一方發給不少於三個月的書面通知予以終止。

非執行董事及獨立非執行董事已根據彼等各自與經擴大集團訂立的委任函獲委任，任期為三年。

於最後實際可行日期，擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無與經擴大集團訂立經擴大集團不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約。

4. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載或所述意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
宏博資本有限公司	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
亞太評估諮詢有限公司	獨立估值師

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其各自的函件及報告以及對其名稱的所有引述，且迄今並無撤回其同意書。上述各專家的相關函件及報告乃於本通函日期發出，以供載入本通函。

於最後實際可行日期，上述專家(i)並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)；及(ii)並無於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核合併財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃予本集團任何成員公司或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團的財務或貿易狀況自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來並無任何重大不利變動。

6. 董事於資產或合約的權益

於最後實際可行日期，(i)概無董事、候任董事或專家於經擴大集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來所收購或出售或租賃予經擴大集團任何成員公司或擬收購或出售或租賃予經擴大集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(ii)概無董事、候任董事或專家於經擴大集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期存續且對經擴大集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

8. 展示文件

下列文件的副本將於本通函日期起14天期間刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.kineticme.com/>):

- (i) 第六份補充協議；
- (ii) 股份轉讓協議；
- (iii) 付款協議；
- (iv) 建議新和解協議；
- (v) 債務償還合約；及
- (vi) 二零二六年債務償還合約。

9. 其他事項

本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告力量發展集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年五月二十日(星期三)下午三時三十分假座香港灣仔告士打道80號18樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」),藉以考慮並酌情以普通決議案方式處理本公司下列決議案:

普通決議案

1. 「動議:

- (a) 確認、批准及追認由青島實錄海洋大數據投資開發有限公司(一間有限公司及實地地產集團有限公司(「實地」)之間接非全資附屬公司)、中山實地房地產開發有限公司(一間有限公司及實地之直接全資附屬公司)、力量(秦皇島)能源集團有限公司(「力量秦皇島」)(一間有限公司及本公司之間接全資附屬公司)、山西力量盈通房地產開發有限公司(「力量山西」)(一間有限公司及本公司之間接全資附屬公司)及遵義實地房地產開發有限公司(「遵義實地」)(一間有限公司及實地之直接非全資附屬公司)訂立日期為二零二五年十二月四日之第六份補充協議(「第六份補充協議」)(其副本已提交本次股東特別大會,並由會議主席簡簽以資識別),以及其相關之交易及任何其他輔助文件,惟須受本公司任何董事(「董事」)可能認為必需、合宜或適當的增補或修訂所規限;

股東特別大會通告

- (b) 確認、批准及追認由遵義實地與力量山西訂立日期為二零二五年十二月四日之股份轉讓協議（「**股份轉讓協議**」）（其副本已提交本次股東特別大會，並由會議主席簡簽以資識別），以及其相關之交易及任何其他輔助文件，惟須受董事可能認為必需、合宜或適當的增補或修訂所規限；
- (c) 確認、批准及追認意向金及由太原實地、遵義實地及力量秦皇島訂立日期為二零二六年四月二十日之付款協議（「**付款協議**」）（其副本已提交本次股東特別大會，並由會議主席簡簽以資識別），以及其相關之交易及任何其他輔助文件，惟須受董事可能認為必需、合宜或適當的增補或修訂所規限；
- (d) 確認、批准及追認將由中建投信託股份有限公司（「**中建投信託**」）、太原實地、遵義實地、實地及力量山西訂立之建議新和解協議（「**新和解協議**」）（其副本已提交本次股東特別大會，並由會議主席簡簽以資識別），以及其相關之交易及任何其他輔助文件，惟須受董事可能認為必需、合宜或適當的增補或修訂所規限；
- (e) 確認、批准及追認董事的任何授權，以簽署、簽立、交付或授權簽署、簽立及交付第六份補充協議、股份轉讓協議及新和解協議，以及作出或授權作出其可能酌情認為就落實及實施第六份補充協議、股份轉讓協議及新和解協議及當中的任何輔助文件及交易而言屬必要、權宜或合宜的一切行動、事宜及事項。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 確認、批准及追認由實地、廣東實地物業管理有限公司(「**廣東實地**」)(一間有限公司及本公司之間接全資附屬公司)、北京實地趨勢房地產開發有限公司(「**北京實地**」)(一間有限公司及實地之全資附屬公司)及力量秦皇島訂立日期為二零二五年十二月四日之債務償還合約(「**債務償還合約**」)(其副本已提交本次股東特別大會，並由會議主席簡簽以資識別)，以及其相關之交易及任何其他輔助文件，惟須受董事可能認為必需、合宜或適當的增補或修訂所規限；
- (b) 確認、批准及追認由實地、廣東實地、力量秦皇島、力量山西與北京實地訂立日期為二零二六年四月二十日之債務償還合約(「**二零二六年債務償還合約**」)(其副本已提交本次股東特別大會，並由會議主席簡簽以資識別)，以及其相關之交易及任何其他輔助文件，惟須受董事可能認為必需、合宜或適當的增補或修訂所規限；
- (c) 確認、批准及追認董事的任何授權，以簽署、簽立、交付或授權簽署、簽立及交付債務償還合約及二零二六年債務償還合約，以及作出或授權作出其可能酌情認為就落實及實施債務償還合約及二零二六年債務償還合約及當中的任何輔助文件及交易而言屬必要、權宜或合宜的一切行動、事宜及事項。」

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，二零二六年四月二十日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總部及中國主要營業地點：

中國內蒙古鄂爾多斯市

准格爾旗

薛家灣鎮

馬家塔村

大飯鋪煤礦

香港主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道80號

18樓

附註：

1. 有權出席股東特別大會並於會上表決的本公司股東（「股東」）有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席及表決。持有兩股或以上本公司股份（「股份」）的股東可委任一名以上受委代表代表其出席股東特別大會並於會上表決。受委代表毋須為股東。
2. 如屬股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份表決，猶如彼為唯一有權表決者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之上述其中一名出席人士方有權就有關股份投票。本通告所載決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。
3. 受委代表委任表格須由委任人親自或其正式以書面授權之代理人簽署；如委任人為公司，則受委代表委任表格須蓋章或由其高級職員或正式授權之代理人簽署，且受委代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前一併交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。

股東特別大會通告

4. 本公司將於二零二六年五月十五日(星期五)至二零二六年五月二十日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會,所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二六年五月十四日(星期四)下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
5. 交回受委代表委任文書後,股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票,在此情況下,受委代表委任文書將被視為已撤銷論。
6. 本公司提醒所有股東,就行使表決權而言,親身出席股東特別大會並非必要。股東可填寫並交回受委代表委任表格,委任股東特別大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議案表決,以代替親身出席股東特別大會。
7. 倘任何股東對任何決議案或本公司有任何疑問,或有任何與本公司董事會溝通的事宜,歡迎將有關疑問或事宜以書面形式發送至本公司總辦事處及香港主要營業地點或傳真至(852) 2525 7890。倘股東就股東特別大會有任何疑問,請聯絡以下本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司:

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

於本通告日期,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。