
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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依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所有名下的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或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 收購目標物業 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



所用詞彙與本通函「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6至29頁。獨立董事委員會函件載於本通函第30至31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32至59頁。亞太評估諮詢有限公司發出的物業估值報告載於本通函第I-1至I-34頁。

力量發展集團有限公司謹訂於二零二二年十月二十五日(星期二)上午十時三十分假座香港干諾道中68號華懋廣場二期20樓B室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。

隨本通函附奉於股東特別大會供股東使用的受委代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會及/或於會上投票，務請將隨附的受委代表委任表格按其印備的指示填妥，並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，且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間前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投票。

二零二二年九月三十日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件.....	30
獨立財務顧問函件.....	32
附錄一 — 物業估值報告.....	I-1
附錄二 — 法定及一般資料.....	II-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據物業購買協議的條款向賣方建議收購目標物業；
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予該詞涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	力量發展集團有限公司(前稱力量礦業能源有限公司)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予該詞涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	為批准物業購買協議及其項下擬進行的收購事項而將予召開的股東特別大會；
「最終代價」	指	按照原物業購買協議的條款釐定的原物業最終代價；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「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獨立董事委員會；

釋 義

「獨立財務顧問」	指	法博資本有限公司，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，為就物業購買協議及收購事項向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除(i)張量先生(被視為於物業購買協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益、擁有權益或參與其中)及(ii)張力先生(為張量先生的聯繫人)以外的股東；
「獨立估值師」	指	亞太評估諮詢有限公司，為獨立估值師，由本公司委任；
「最後實際可行日期」	指	二零二二年九月二十六日，即本通函付印前就確認當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；
「新賣方一」	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；
「新賣方二」	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；
「新賣方三」	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，為實地的間接非全資附屬公司；

釋 義

「原物業」	指	位於武漢、荊門、天津、惠州、青島的目標物業，詳情載列於先前公告的「有關目標物業的資料」；
「原物業購買協議」	指	原賣方與買方於二零二二年四月二十九日訂立的物業買賣協議；
「原賣方」	指	誠如先前公告所披露建議收購原物業的賣方，即(i)終止賣方及(ii)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；
「初步代價」	指	根據原物業購買協議應向原賣方支付的總代價人民幣769,014,000元；
「先前公告」	指	本公司日期為二零二二年五月二日的公告，內容有關買方向原賣方建議收購原物業；
「物業購買協議」	指	原賣方與買方於二零二二年四月二十九日訂立的物業買賣協議(隨後經補充協議修改及補充)；
「買方」	指	力量(秦皇島)能源有限公司，一間於二零一一年八月四日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；

釋 義

「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，由張量先生擁有100%權益；
「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	本公司股本中每股面值0.001美元的股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「補充協議」	指	賣方、終止賣方與買方於二零二二年七月十二日訂立的原物業購買協議的補充協議；
「補充公告」	指	本公司日期為二零二二年七月十二日的公告，內容有關補充協議；
「目標物業」	指	位於武漢、荊門、青島、中山、無錫及遵義的目標物業，其詳情載於本通函「有關目標物業的資料」一節；
「終止賣方一」	指	青島實昊星置業有限公司，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；
「終止賣方二」	指	惠州市國鵬彩印有限公司，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；

釋 義

「終止賣方三」	指	天津金河灣置業有限公司，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；
「終止賣方」	指	其權利及責任將根據補充協議終止的原物業賣方，即(i)終止賣方一；(ii)終止賣方二；及(ii)終止賣方三；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「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」	指	目標物業的賣方，即賣方一、賣方二、賣方三、新賣方一、新賣方二及新賣方三；
「%」	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)

紀坤朋先生

李波先生

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：

Windward 3,

Regatta Office Park,

P.O. Box 1350,

Grand Cayman KY1-1108,

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

干諾道中68號

華懋廣場二期

20樓B室

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購目標物業
及
股東特別大會通告

董事會函件

代價及付款： 買方須向原賣方支付初步代價人民幣769,014,000元，包括以下各項：

- 1) 向終止賣方一支付人民幣145,534,000元；
- 2) 向終止賣方二支付人民幣149,038,000元；
- 3) 向終止賣方三支付人民幣25,532,000元；
- 4) 向賣方一支付人民幣141,992,000元；
- 5) 向賣方二支付人民幣268,109,000元；及
- 6) 向賣方三支付人民幣38,809,000元。

代價按以下兩期分期付款支付(i)人民幣550,000,000元將於簽署原物業購買協議後10日內支付；及(ii)餘下的最終代價金額將於(a)就原物業簽訂相關市政府規定格式的標準買賣協議或(b)本公司就原物業購買協議項下擬進行交易完成上市規則規定的所有程序(包括但不限於刊發公告、通函)及取得獨立股東的必要批准(如適用)(以較後者為準)的10日內支付。

初步代價將電匯至原賣方共同指定的銀行賬戶。

董事會函件

倘本公司未能取得所需的批准及同意(包括但不限於獨立股東就原物業購買協議及據此擬進行交易的批准(如適用))，買方的首期付款人民幣550,000,000元應於買方向原賣方發出書面通知後30日內由原賣方根據中國人民銀行網站公佈的一年期貸款優惠利率(LPR)計息悉數退還。

在有關原物業的建築工程竣工備案後180日內，原賣方須於相關房地產登記局完成向買方轉讓原物業的所需程序。

買方應使用本集團內部資源以現金結清代價。

釐定最終代價：

買方及原賣方同意於簽署原物業購買協議後30日內委任獨立估值師對原物業進行估值。根據原物業購買協議，買方應付原賣方的最終代價為估值報告所載原物業總值的95%。訂約方進一步同意，在任何情況下，最終代價不得超過初步代價。

產權負擔：

原賣方確認及承諾，如任何原物業已抵押予第三方，相關抵押權人已同意根據原物業購買協議向買方出售原物業。

董事會函件

原賣方確認及承諾，自原物業購買協議簽署日期起，其將不會就原物業與任何其他訂約方訂立任何合約安排，包括但不限於租賃或出售／處置原物業，且不會進一步抵押或再抵押全部或部分原物業。

違約責任：

- 1) 倘買方未能根據原物業購買協議按時支付任何款項，則買方須向原賣方支付違約金，金額按逾期期間每日累計的未付款項的0.005%計算。倘有關未能付款持續超過30日，則原賣方將有權終止原物業購買協議。在此情況下，原賣方須向買方退還買方已支付的任何付款，而買方須向原賣方支付按以下公式計算的違約金：

$$\text{違約金} = \text{買方未能根據原物業購買協議支付的逾期金額} \\ \times 0.005\% \times 30$$

- 2) 倘原賣方違反原物業購買協議，致使買方未能成為原物業的合法擁有人，則買方有權終止原物業購買協議，並要求原賣方向買方退還任何已支付金額。在此情況下，原賣方須向買方支付按以下公式計算的違約金：

董事會函件

$$\text{違約金} = \text{買方根據原物業購買協議已支付的金額} \times 0.005\% \\ \times (\text{原賣方持有買方所支付有關款項的日數})$$

原物業購買協議項下擬進行的交易須待本公司就該等交易完成上市規則規定的所有程序後方告完成，本公司或原賣方均不得豁免此項條件。

補充協議的主要條款載列如下：

日期： 二零二二年七月十二日

訂約方： 買方、終止賣方及賣方

將予收購的資產： 誠如補充公告所披露以代替原物業，賣方、買方及終止賣方同意：

- (1) 位於天津、惠州及青島的物業(定義見先前公告「有關目標物業的資料」一節第3至5點)不再供出售予買方；
- (2) 賣方一及賣方三所售位於武漢及荊門的物業(定義見先前公告「有關目標物業的資料」一節第1及2點)已作出調整；及
- (3) 賣方同意出售而買方同意購買目標物業以代替原物業。

有關目標物業的更多詳情，請參閱下文「有關目標物業的資料」一節。

董事會函件

代價及付款： 買方須向賣方支付代價人民幣809,480,000元(包含增值稅)，包括以下各項：

- 1) 向賣方一支付人民幣130,000,000元；
- 2) 向賣方二支付人民幣210,960,000元；
- 3) 向賣方三支付人民幣62,500,000元；
- 4) 向新賣方一支付人民幣213,300,000元；
- 5) 向新賣方二支付人民幣53,240,000元；及
- 6) 向新賣方三支付人民幣139,480,000元。

買方已根據補充協議向賣方共同指定的銀行賬戶支付人民幣550,000,000元。

賣方確認，向銀行賬戶作出的所有付款乃為購買目標物業而非原物業而作出。於作出有關付款後90個營業日內，賣方應按相關市政府規定格式與買方訂立標準買賣協議，並須於(a)就所有目標物業按相關市政府規定格式簽署標準買賣協議或(b)本公司完成上市規則所規定有關收購事項的所有程序(包括但不限於刊發公告、通函及取得獨立股東的必要批准(如適用))當日(以較後者為準)後10個營業日內支付代價餘額。

董事會函件

倘本公司未能取得上市規則規定的所有必要批准，賣方須於買方發出書面通知後30日內向買方退還彼等收到的所有付款，以及按中國人民銀行於收到有關書面通知當日公佈的一年期貸款最優惠利率支付利息。

在有關目標物業的(i)建築工程完成竣工備案及(ii)抵押(如適用)解除之日(以較後日期為準)後180日內，賣方須於相關房地產登記局完成向買方轉讓目標物業的所需程序。倘任何建築工程未能完成，或任何抵押無法解除，則根據第14頁及第15頁「違約責任」一段所述條款，買方將有權獲得(i)向賣方已支付的任何金額的退款，及(ii)違約金。

買方應使用本集團內部資源以現金結清上述代價。

終止買方與終止賣方之間的權利及責任：

買方與終止賣方之間於原物業購買協議項下的權利及責任將自本補充協議簽署日期起終止。買方或終止賣方概無就原物業購買協議有任何爭議，彼等亦毋須就此承擔任何賠償責任。

買方根據原物業購買協議支付的金額將用於買方根據補充協議購買目標物業應付的代價。

董事會函件

產權負擔： 賣方確認及承諾，倘任何目標物業已抵押予第三方，則相關抵押權人已同意根據補充協議向買方出售目標物業。

賣方確認及承諾，自補充協議簽署日期起，其將不會就目標物業與任何其他訂約方訂立任何合約安排，包括但不限於租賃或出售／處置目標物業，且不會進一步抵押或再抵押全部或部分目標物業。

違約責任：

1) 倘買方未能根據補充協議按時支付任何款項，則買方須向賣方支付違約金，金額按逾期期間每日累計的未付款項的0.005%計算。倘有關未能付款持續超過30日，則賣方將有權終止補充協議。在此情況下，賣方須向買方退還買方已支付的任何付款，而買方須向賣方支付按以下公式計算的違約金：

$$\text{違約金} = \text{買方未能根據補充協議支付的逾期金額} \\ \times 0.005\% \times 30$$

2) 倘賣方違反補充協議，致使買方未能成為目標物業的合法擁有人，則買方有權終止補充協議，並要求賣方向買方退還任何已支付金額。在此情況下，賣方須向買方支付按以下公式計算的違約金：

董事會函件

違約金 = 買方根據補充協議已支付的金額 × 0.005% × (賣方持有買方所支付有關款項的日數)

補充協議項下擬進行的交易須待本公司就該等交易完成上市規則規定的所有程序後方告完成，本公司或賣方均不得豁免此項條件。

原物業購買協議項下代價的釐定基準

初步代價乃經參考根據原賣方於二零二二年四月二十九日評估的原物業市價的總目標售價約人民幣760,000,000元而釐定。根據原物業購買協議，買方應付原賣方的最終代價為於雙方同意的估值基準日及由原賣方及買方於簽署原物業購買協議後30日內委任的獨立估值師發出的估值報告所載原物業總值的95%。訂約方進一步同意，在任何情況下，最終代價不得超過初步代價。

誠如原賣方所告知，原物業的原收購成本合共為約人民幣530,000,000元。

補充協議項下代價的釐定基準

就獨立估值師所採納的估值方法及主要假設而言，董事會已採取以下措施以作出評估及信納以下各方面：

就估值方法而言

董事會注意到，獨立估值師採用比較法對目標物業進行估值。董事會了解到，比較法是對目標物業最合適的估值方法，因為此方法通常用於對此類分層業權物業單位進行估值，且市場相對成熟及發達，可為目標物業提供可靠的價值指標。

董事會進一步注意到，獨立估值師就估值選定的可資比較物業(i)鄰近目標物業及(ii)與目標物業具有類似特點。獨立估值師經考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模、用途、交易日期、可達性及其他特點方面的差異後作出適當調整，以得出目標物業的假設單價。

董事會亦已考慮並與獨立估值師討論替代估值方法的適用性，並了解到該等替代方法(即收益法及成本法)不適合用於對目標物業進行估值，原因如下：

- (A) 收益法：倘目標物業於估值日期受租約規限，則採納收益法，而未來租金收入屆時可資本化。由於大部分目標物業並無租約，且於估值日期為空置，而涉及租約的物業僅可於本公司落實其詳細計劃，指出適合用作銷售辦事處的目標物業前出租，獨立估值師無法採納收益法，原因為彼等無法確定日後可自目標物業獲得的租金收入金額；

董事會函件

- (B) 成本法：成本法透過計算資產之現時重置成本及就實際損耗及所有其他相關形式之陳舊作出扣減，提供價值指標。在無法識別可資比較物業的情況下，對具有獨特性質的整幢樓宇進行估值時更為普遍採用此方法。由於目標物業並不屬於具有獨特性質的整幢樓宇，且(如上文所述)市場相對成熟及發達，為目標物業提供可靠的價值指標，故採用市場法而非成本法。

就主要假設而言

誠如物業估值報告所披露，估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而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。此外，亦假設並無就目標物業之任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。

估值亦假設目標物業於估值日期已根據最新開發方案開發及竣工，且該等物業可作為已竣工商品單位自由轉讓或出售，而毋須支付任何額外土地出讓金、建築成本、罰款或轉讓費用。

董事會已與獨立估值師就物業估值報告所採納的假設進行討論，且並無發現該等假設與目標物業的情況有任何明顯或明顯不一致之處。

按此基準，董事會認為所採納的估值方法(包括可資比較交易)及主要假設屬公平合理。

就補充協議項下之代價而言，董事會已參考(其中包括)獨立估值師進行之物業估值評估代價。

誠如物業估值報告所披露，目標物業於二零二二年六月三十日之初步估值為人民幣871,983,000元(「估值」)，而補充協議項下之代價為人民幣809,480,000元(包括增值稅)，較估值折讓約7.2%，符合本公司利益。

董事會函件

按此基準，經考慮物業估值後，董事會認為補充協議項下之代價屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

就獨立估值師的勝任能力及獨立性而言，董事會已採取以下措施進行評估，並信納以下各方面：

勝任能力方面

董事會已：

- (A) 根據公開可得資料進行研究，確保獨立估值師為已然確立，並具備資產及業務評估經驗的專業估值及諮詢公司，董事會亦注意到估值師註冊為受皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）監管的公司；及
- (B) 取得參與目標物業估值的團隊成員相關資格及證書，並了解到彼等過往曾獲超過20間香港上市公司委任為物業估值師。此外，將簽署物業估值報告的程國棟為皇家特許測量師學會及中國土地估價師協會的會員，於亞太區物業估值方面擁有逾21年的經驗。

獨立性方面

董事會已：

- (A) 進行公開搜尋，以查核獨立估值師、本集團、賣方及彼等各自的關連人士之間，在管理、營運及財務角度方面沒有關係；及
- (B) 與獨立估值師討論並取得確認，彼等獨立於本集團、賣方及彼等各自的關連人士。

因此，董事會並無理由懷疑獨立估值師的勝任能力及獨立性。

誠如賣方所告知，目標物業的原收購成本合共為約人民幣507,012,754元。

董事會函件

有關目標物業的資料

目標物業包括位於華北及華南地區(即位於武漢、荊門、青島、中山、無錫及遵義)的商用物業組合。

目標物業的進一步詳情載列如下：

編號	物業	建築面積 (平方米)	建築狀況/ 現時用途	發展計劃及 里程碑	現有租約的 主要條款	抵押	擬定用途
1.	青島海棠藍谷第3及6幢的兩個商業單位，中國山東省青島市即墨區南二路以南、濱海公路以東、沙灘一路以北、山大東路以西青島海棠藍谷	20,312	正在建設中	建築工程現時暫停，預計於二零二二年十月復工，並於二零二四年四月底完成	不適用	該物業自二零二零年六月二十三日起已抵押予山東龍信小額貸款有限公司，並將於收購事項完成前解除。	自用(如銷售辦事處)
2.	遵義君蘭國際第S1、S2及S3幢的一個商業單位，中國貴州省遵義市新蒲鎮遵義君蘭國際	7,688	正在建設中	建築工程預計於二零二三年六月完成	不適用	不適用	自用(如銷售辦事處)
3.	遵義薔薇國際第30幢的一個商業單位，中國貴州省遵義市新蒲鎮東聯二線以南遵義薔薇國際	9,007	空置	不適用	不適用	不適用	自用(如銷售辦事處)

董事會函件

編號	物業	建築面積 (平方米)	建築狀況/ 現時用途	發展計劃及 里程碑	現有租約的 主要條款	抵押	擬定用途
4.	荊門紫薇雅著的一個購物中心，中國湖北省荊門市東寶區泉水大道北側荊門紫薇雅著	4,787	租出作商業用途	不適用	約4,787.12平方米已租予一名租戶，到期日為二零三一年一月十一日，現時年租約為人民幣920,158元	該物業自二零一九年八月二十二日起已抵押予中國華融資產管理股份有限公司重慶分公司，並將於收購事項完成前解除。	出租及／或自用(如銷售辦事處)
5.	無錫玫瑰莊園一期第G2、G3及G4幢的一個商業單位，中國江蘇省無錫市惠山區前洲街道中惠路與唐洛路交叉口東北側無錫玫瑰莊園一丁香雅苑	3,600	部分租出作商業用途	不適用	約125.24平方米已租予一名租戶，到期日為二零二四年三月十九日，現時年租約為人民幣40,000元	該物業自二零二二年五月十八日起已抵押予蘇州資產管理有限公司，並將於收購事項完成前解除。	出租及／或自用(如銷售辦事處)
6.	無錫玫瑰莊園二期第S2及S6幢的一個商業單位，中國江蘇省無錫市惠山區前洲街道中惠路與曙光南路交叉口東北側無錫玫瑰莊園一丁香名園	472	空置	不適用	不適用	該物業分別自二零二一年三月二日及二零二二年五月十八日起已抵押予南京實地房地產開發有限公司及蘇州資產管理有限公司，並將於收購事項完成前解除。	出售

董事會函件

編號	物業	建築面積 (平方米)	建築狀況/ 現時用途	發展計劃及 里程碑	現有租約的 主要條款	抵押	擬定用途
7.	中山環湖城的25個商業單位，中國廣東省中山市火炬開發區博愛七路113號中山環湖城百合家園	12,657	部分租出作商業用途	不適用	約10,910.51平方米已租予多名租戶，到期日介乎二零二九年十一月十四日至二零三零年三月三十一日，現時年租總額約為人民幣2,048,865元	該物業自二零一六年十一月十四日起已抵押予中國工商銀行股份有限公司廣州華南支行，並將於收購事項完成前解除。	出租及／或自用(如銷售辦事處)
8.	武漢君蘭汀岸的88個商業單位，中國湖北省武漢市經濟技術開發區軍山街道小軍村104C武漢君蘭汀岸	11,706	部分租出作商業用途	不適用	約154.86平方米已租予兩名租戶，到期日介乎二零二七年四月二十四日至二零二七年五月十四日，現時年租總額約為人民幣179,055元	該物業自二零二一年十月二十一日起已抵押予中國建設銀行股份有限公司青島城陽支行，並將於收購事項完成前解除。	出租及／或自用(如銷售辦事處)

上表所披露第1號物業的建築工程因為符合本公司的特定要求而調整物業設計，因而於二零二二年初被賣方二暫停，預期於二零二二年十月復工。

就第1號物業而言，建築成本估計約為人民幣168,570,000元，當中約人民幣61,248,000元已於二零二二年六月三十日前產生。就第2號物業而言，建築成本估計約為人民幣53,796,000元，當中約人民幣33,478,000元已於二零二二年六月三十日前產生。本公司確認，在建物業將於物業轉讓登記日期按「原狀」交付，而賣方將繼續負責完成任何未完成的建築工程及承擔相關成本。因此，本公司於收購事項完成後將毋須就目標物業產生任何資本承擔，但將監察有關工程完成的進度，並正為此擴充物業管理團隊，潛在額外成本介乎每年人民幣500,000元至人民幣600,000元。

董事會函件

誠如物業估值報告所披露，於二零二二年六月三十日，基於此等物業已竣工的假設，(i)第1號物業及(ii)第2號物業與第3號物業(合併計算)的市值分別為人民幣227,334,000元及人民幣150,274,000元，而兩者於補充協議下的代價則分別為人民幣210,960,000元及人民幣139,480,000元(包含增值稅)，各自較於物業估值報告的估值有約7.2%的折讓，對本公司有利。

第4號、第5號、第7號及第8號物業現分別由賣方3、新賣方2、新賣方1及賣方1部分出租予第三方租戶作商業用途。本公司擬收購第4號、第5號、第7號及第8號物業乃主要為本公司提供其銷售辦事處的場所，但考慮到包括(i)就相關地區煤炭市場的供需以及該等區域所需的銷售辦事處的數量的一般不可預測性，(ii)在使用該等物業時保持一定程度的用途靈活性的必要性，以便能夠以各種方式產生現金和利潤，及(iii)旨在最大化目標物業組合產生的現金及利潤的目標，因此本公司或會繼續向第三方租戶出租上述物業以為本公司產生租金收入，直至本公司根據(其中包括)其市場分析落實其詳細計劃，指出最適合用作銷售辦事處的目標物業。在此基礎上，本公司擬持續評估煤炭市場狀況並持續監控該等物業的使用情況，且目前並無計劃提前終止該等物業的現有租約以供自用。此外，本公司正在通過招聘於房地產行業擁有相關經驗的人員擴充其自身的物業管理團隊，以進一步提升其管理物業及追蹤物業市場以就物業交易取得最佳條款的能力。

第6號物業方面，本公司目前正與第三方洽談出售事宜。其為一個面積僅為472平方米的獨立空置物業，將作為賣方在收購事項下指定物業組合的一部分出售予本公司。儘管本公司擬購買物業組合主要作自用，但鑑於有第三方表示有意購買第6號物業，本公司考慮到(i)其適合的潛在用途及(ii)其可能出售的價格，對物業的潛在出售持開放態度。對於第6號物業，本公司擬與準買家進行進一步協商，並於二零二二年十一月前後完成交易，惟有待收購事項完成，方告作實。

董事會函件

根據收購事項，第6號物業的收購成本約為人民幣7.5百萬元，而相應單價則約為每平方米人民幣16,000元（「原有單價」）。經考慮(i)獨立估值師提供的三項可資比較物業的現時市價（詳見本通函附錄一）；及(ii)準買家的議價風格等其他因素，向準買家出售第6號物業而可達致的單位售價預期將達每平方米人民幣17,000元至人民幣18,000元，惟受出售時的市況所左右，此單位售價較原有單價高6%至12%。據此基準，出售第6號物業的代價將介乎人民幣8,024,000元至人民幣8,496,000元。

有關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。

買方為一間於中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事煤炭產品、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（但不包括物業開發或投資）。

賣方為於中國註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發及物業管理。截至本通函日期，賣方由張量先生（本公司過往12個月的前董事及本公司主要股東）最終實益擁有100%（就賣方一、新賣方一及新賣方二而言）；98%（就賣方三而言）；90%（就賣方二而言）；及95%（就新賣方三而言）。

除張量先生外，賣方有其他持有少數股份的間接個人股東，彼等詳情如下：

賣方	少數股東身份	持股比例
賣方2	山東易華錄信息技術有限公司（「易華錄」）	10% ⁽¹⁾
賣方3	萬振濤先生	1%
	陳雙喜先生	1%

董事會函件

賣方	少數股東身份	持股比例
新賣方3	天津吉曜企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「天津吉曜」)	5% ⁽²⁾

附註：

- (1) 根據公開搜索，易華錄由深圳證券交易所上市公司北京易華錄信息技術股份有限公司(股份代號：300212)、(ii)上海德陸實業集團有限公司(「上海德陸」)、(iii)青島昌陽投資開發有限公司(「青島昌陽」)、(iv)王海博先生、(v)朱梅女士及(vi)上海瀝梵科技合夥企業(有限合夥)分別直接擁有約29.9%、29.6%、21.1%、13.9%、3.5%及2%。上海德陸分別由陸習標先生及馬曉靜女士直接擁有80%及20%。青島昌陽由萊西市國有資產投資服務中心全資擁有。
- (2) 根據公開搜索，天津吉曜分別由劉詠梅女士及廣州吉曜投資顧問有限公司(「廣州吉曜」)直接擁有99%及1%。廣州吉曜分別由張耀嶺先生及王洪志先生直接擁有80%及20%。

收購事項的理由及裨益

目標物業位於華南及華北多個城市的中心商業區。鑒於本集團擬繼續鞏固其於華南及華北地區的銷售網絡，且考慮到目標物業的位置處於華南及華北城市，適合作為本公司的銷售辦事處，收購事項使本公司能夠進一步拓展其銷售網絡及擴大其地理覆蓋範圍，以探索及受惠於中國內地的潛在商機，並受惠於相關城市的中心商業區的未來發展。此外，目標物業較原物業在地理位置上更為多元化，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問的意見後發表意見)認為，收購事項所涉及物業範圍的有關變動將促進本集團的進一步擴張及擴大其於中國內地的地域覆蓋範圍。董事會認為，收購事項將使本公司能夠進一步發展其華南及華北地區的銷售網絡，從而提高本集團的整體業務知名度及覆蓋中國更廣泛客戶羣的能力。

董事會函件

選取目標物業主要基於地點相近程度，即此等物業是否位於對相關煤炭產品有龐大本地需求的地區，或是否位於本公司煤礦所在地區。特別需要指出收購各此等物業的詳細原因，其載列如下：

- 第1號物業位於山東省青島，為焦煤的主要消耗地區，四周有多間鋼鐵廠。寧夏陽光礦業有限公司韋州礦區韋一井田（「韋一礦場」）及寧夏陽光礦業有限公司永安煤礦（「永安礦場」）集中生產焦煤，於上述兩個礦場興建完成後，本公司的生產線將擴展至焦煤。本公司相信，收購第1號物業將有助促進於山東省銷售由韋一礦場及永安礦場生產的焦煤。
- 第2及3號物業位於貴州省遵義。本公司正通過收購烏海富量房地產開發有限公司及六盤水昌霖房地產開發有限公司的股權，以取得貴州大西南礦業有限公司水城縣猴場鄉泰麟煤礦的採礦權（「貴州焦煤項目」）。由於第2及3號物業鄰近貴州焦煤項目，本公司相信收購此等物業將有助促進貴州焦煤項目的煤炭本地銷售項目，於日後亦能以較佳方式服務貴州省及其他鄰近省份（包括四川、湖南及湖北）的本地客戶。
- 第4及8號物業位於湖北省荊門及武漢，而第5號及第6號物業則位於江蘇省無錫。湖北為華中最大的煤炭消耗中心之一，擁有長江中下游具戰略重要性的港口。無錫則為無錫港的所在地，無錫港是連接至京杭運河的重要港口。收購位於荊門、武漢及無錫的物業構成本公司拓展該三個地區的本地下游煤炭銷售網絡的重要一環。
- 第7號物業位於廣東省中山。傳統上，中山在很大程度上依賴自澳洲進口的煤炭。由於中國自二零一九年起禁止自澳洲進口煤炭，依賴自澳洲進口的煤

董事會函件

炭的華南沿岸客戶已於本地購買煤炭。因此，收購位於中山並擬作自用的物業(如銷售辦事處)將進一步拓展於華南沿岸的銷售網絡，服務本地客戶。

此外，誠如本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績公告中所披露，本集團現時有足夠現金及現金等價物合共約人民幣1,438.7百萬元。鑒於本公司一直希望將其現金盈餘用於為股東創造回報，日後的租金或在未來出售目標物業(或當中部分)有可能為本公司於該等物業的投資帶來回報。

有關收購事項對本集團現金狀況及流動資產的潛在影響，詳情請參閱本通函「收購事項的財務影響」一段。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問的意見後發表意見)認為，物業購買協議的條款(包括代價)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)於交易中有重大權益，已在批准物業購買協議的董事會會議上放棄投票。

本公司作為聯交所上市公司，將不時考慮不同的投資機會。截至最後實際可行日期，除本公司已公告但尚未完成的下列交易，包括(i)本公司日期為二零二一年十二月二十四日的公告所載，建議收購六盤水昌霖房地產開發有限公司75%股權；及(ii)收購事項外，本公司並無就任何未來收購新業務訂立任何協議、安排、承諾或磋商。本公司目前預期不會在未來6至12個月內進行任何一旦落實(若有)將構成上市規則項下本公司主要交易(或以上)的交易。本公司亦確認，目前無意出售其任何現有業務。

收購事項的財務影響

於收購事項完成後，目標物業將按收購時的成本(即代價人民幣809,480,000元及本公司直接歸屬於收購事項的開支合計總額)入賬確認為本集團的非流動資產。具體而言，

董事會函件

僅持作(i)自用或(ii)出租或出售的目標物業將分別分類為「物業、廠房及設備」及「投資物業」。部分將持作自用而另一部分將持作出租或出售的目標物業，如該等部分可以融資租賃方式單獨出售或單獨出租，則將在該等部分之間進行分配並相應分類。由於本公司將以現金支付收購事項的代價，本集團的現金結餘將會下降，因而減少本集團的流動資產淨值，惟預期於收購事項完成後對本集團的資產淨值及營運資金充足度不會有重大不利影響。預期於緊隨收購事項完成後，收購事項亦不會對本集團的財務業績有任何重大影響。

上市規則的涵義

由於收購事項的各項適用百分比率(定義見上市規則)均超過5%但低於25%，收購事項構成一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

於本通函日期，賣方由張量先生(本公司過往12個月的前董事及本公司控股股東)分別最終實益擁有100%(就賣方一、新賣方一及新賣方二而言)；98%(就賣方三而言)；90%(就賣方二而言)；及95%(就新賣方三而言)。因此，根據上市規則第14A章，賣方為張量先生的聯繫人，故此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，物業購買協議項下擬進行的收購事項構成本公司的一項關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的公告、申報及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東審議及酌情批准物業購買協議及其項下擬進行的收購事項。張量先生、張力先生及其各自的聯繫人將在股東特別大會上放棄投票。本公司將成立獨立董事委員會，以就物業購買協議及其項下擬進行的收購事項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。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二二年十月二十五日(星期二)上午十時三十分假座香港干諾道中68號華懋廣場二期20樓B室舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)物業購買協議及其項下擬進行的收購事項。隨本通函附奉股東特別大會適用的受委代表委任表格。

於決議案擁有重大利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投票。就董事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，截至最後實際可行日期，概無其他股東須於股東特別大會上就決議案放棄投票。

召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。

如欲委託代理人出席股東特別大會，請按隨附的受委代表委任表格上印列之指示填妥及交回表格。上述文件最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之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。本公司將於二零二二年十月二十日(星期四)至二零二二年十月二十五日(星期二)(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二零二二年十月十九日(星期三)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。

於二零二二年十月二十五日(星期二)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及回條。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)並於會上投票。

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經已成立，以就物業購買協議及其項下擬進行的收購事項的合理性及公平度向獨立股東提出建議。本公司已委任獨立財務顧問滋博資本有限公司就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提出建議。獨立董事委員會函件全文載於本通函第30頁至31頁，而獨立財務顧問函件(包括其建議)全文載於本通函第32至59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建議後)認為，物業購買協議及其項下擬進行的收購事項乃於本集團的日常及一般業務過程中進行，按一般商業條款訂立，條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成股東特別大會上將提呈的決議案。

進一步資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

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
謹啟

香港，二零二二年九月三十日

於本通函日期，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。



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：

須予披露及關連交易
收購目標物業

吾等提述本公司日期為二零二二年九月三十日的通函(「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。

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮及向獨立股東建議吾等認為訂立物業購買協議及其項下擬進行的收購事項是否公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

經考慮物業購買協議的條款及通函第32至59頁所載獨立財務顧問就此的意見，吾等認為，物業購買協議的條款屬公平合理，為正常商業條款，且物業購買協議乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立，符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成決議案，以批准訂立物業購買協議及其項下擬進行的收購事項。

此 致

獨立股東 台照

獨立非執行董事
劉佩蓮女士

獨立董事委員會
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

二零二二年九月三十日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問法博資本就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
法博資本有限公司

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購目標物業

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出的日期為二零二二年九月三十日的通函（「**通函**」）所載的「董事會函件」（「**董事會函件**」）內，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二二年四月二十九日（交易時段後），買方（ 貴公司的間接全資附屬公司）與原賣方訂立原物業購買協議，據此，原賣方同意出售而買方同意購買原物業，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(交易時段後)，買方與賣方及終止賣方訂立一份補充協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買目標物業(即調整原物業範圍)，代價為人民幣809,480,000元(「代價」)。買方與終止賣方之間於原物業購買協議項下的權利及責任將自補充協議簽署日期起終止。

由於收購事項的各項適用百分比率(定義見上市規則)均超過5%但低於25%，收購事項構成一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。於最後實際可行日期，賣方由張量先生(貴公司過往12個月的前董事及 貴公司控股股東)分別最終實益擁有100%(就賣方一、新賣方一及新賣方二而言)；98%(就賣方三而言)；90%(就賣方二而言)；及95%(就新賣方三而言)。因此，根據上市規則第14A章，賣方為張量先生的聯繫人，故此為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則，收購事項亦構成 貴公司的一項關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的公告、申報及獨立股東批准規定。

貴公司將尋求獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准收購事項。鑑於上述權益，張量先生、張力先生及彼等各自的聯繫人將須於股東特別大會上放棄投票。

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經已成立，已就(i)收購事項是否於 貴集團日常及一般業務過程中進行；及(ii)物業購買協議的條款是否屬公平合理、按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就如何投票向獨立股東提供意見。吾等滋博資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、賣方及終止賣方並無擁有可能合理被視為與吾等獨立性有關的任何關係或利益。於過往兩年， 貴集團與吾等之間並無委任。除就是次委聘擔任獨立財務顧問而已付或應付予吾等的正常專業費用外，並無存在任

獨立財務顧問函件

何安排致令吾等據此向 貴集團、賣方或終止賣方收取任何費用或利益。因此，吾等符合資格就收購事項提供獨立意見。

吾等意見的基準

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及 貴公司所提供的資料的審閱，當中包括(a) 貴公司日期為二零二二年五月二日及二零二二年七月十二日有關收購事項的公告；(b) 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報(「二零二一年年報」)及 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二二年中期報告」)；(c)由 貴公司委任的獨立估值師使用市值法編製日期為二零二二年九月三十日的目標物業估值報告(「估值報告」)；(d)由 貴公司中國法律顧問編製就目標物業的法律意見；及(e)原物業購買協議及補充協議。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、準確及完整，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、準確性及完整性。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聲明於作出時在各方面均為真實、準確、完整及並無誤導成份，且直至通函日期仍繼續為如此。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得的足夠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 貴集團及賣方或彼等各自的主要股東、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。

獨立財務顧問函件

所考慮的主要因素及理由

於考慮收購事項是否屬公平合理時，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開採及銷售。作為一家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。

下文載列 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月的綜合財務資料概要，乃分別摘錄自二零二一年年報及二零二二年中期報告：

(i) 財務表現

	截至六月三十日止 六個月		截至十二月三十一日 止年度	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
收益	3,009,958	2,285,840	5,580,702	2,961,404
銷售成本	(914,623)	(990,608)	(1,976,544)	(1,679,187)
毛利	2,095,335	1,295,232	3,604,158	1,282,217
其他收入及損失，淨額	9,212	62,972	145,036	69,306
金融資產公允價值變動損失	(33,751)	—	(134,648)	—
銷售開支	(12,319)	(4,541)	(8,441)	(8,049)
行政開支	(123,057)	(80,147)	(190,910)	(125,383)
經營溢利	1,935,420	1,273,516	3,415,195	1,218,091
應佔聯營公司溢利	10,401	14,344	19,060	23,187
融資成本	(10,945)	(3,829)	(11,959)	(13,122)
除稅前溢利	1,934,876	1,284,031	3,422,296	1,228,156
所得稅開支	(572,724)	(361,699)	(954,737)	(413,360)
股東應佔溢利	1,365,349	922,332	2,468,626	814,796

獨立財務顧問函件

截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年首六個月」)與截至二零二一年六月三十日止六個月(「二零二一年首六個月」)比較

貴集團的收益由二零二一年首六個月的約人民幣2,285.8百萬元增加約31.7%至二零二二年首六個月的約人民幣3,010.0百萬元。有關增長主要由於市場上煤炭供應緊張，令貴集團的煤炭售價上升。於二零二二年首六個月，貴集團5,000千卡煤炭產品的平均售價較二零二一年首六個月增加約39.2%。

貴集團的毛利由二零二一年首六個月的約人民幣1,295.2百萬元增加約61.8%至二零二二年首六個月的約人民幣2,095.3百萬元。有關增長主要由於(a)上述收益增加；及(b)在貴集團煤炭產品平均售價上升及運輸成本下跌的綜合影響下，毛利率由二零二一年首六個月的約56.7%增加至二零二二年首六個月的約69.6%。

貴集團二零二二年首六個月錄得股東應佔溢利約人民幣1,365.3百萬元，較二零二一年首六個月的約人民幣922.3百萬元增加約48.0%。上述毛利增長一事，為出現此大幅增長的主因，惟有關增長部份為以下各項所抵銷：(a) 貴集團的政府補助減少約人民幣38.0百萬元，以及出售物業、廠房及設備的損失約人民幣11.0百萬元，導致其他收入及損失淨額減少約人民幣53.8百萬元；(b)金融資產公允價值變動損失約人民幣33.8百萬元；(c)行政開支增加約人民幣42.9百萬元；及(d)所得稅開支增加約人民幣211.0百萬元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一年財年」)與截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零年財年」)比較

貴集團的收益由二零二零年財年的約人民幣2,961.4百萬元大幅增加約88.4%至二零二一年財年的約人民幣5,580.7百萬元。有關增長主要由於年內貴集團的平均售價受煤炭整體價格飆升影響而有所上升，創下歷史新高，以及煤炭產品的銷量因經濟復甦帶動電力消耗需求強勁而有所增加。於二零二一年財年，貴集團5,000千卡煤炭產品的平均售價較二零二零年財年增加約59.7%，而貴集團的煤炭銷量則較二零二零年財年增加約15.8%。

獨立財務顧問函件

貴集團的毛利由二零二零年財年的約人民幣1,282.2百萬元增加約181.1%至二零二一年財年的約人民幣3,604.2百萬元。有關增長主要由於(a)上述收益增加；及(b)在售價及銷量齊升的綜合影響下，毛利率由二零二零年財年的約43.3%增加至二零二一年財年的約64.6%，以及 貴集團繼續致力實施精細化管理，在多個經營環節制定及完善各類制度，務求控制各項生產及管理費用成本。

貴集團二零二一年財年錄得股東應佔溢利約人民幣2,468.6百萬元，較二零二零年財年的約人民幣814.8百萬元大幅增加約203.0%，主要由於(a)上述毛利增加；及(b)其他收入及損失淨額增加約人民幣75.7百萬元，此乃主要由於政府補助增加。有關增加被(a)金融資產公允價值變動損失約人民幣134.6百萬元；(b)員工成本增加導致行政開支增加約人民幣65.5百萬元；及(c)所得稅開支增加約人民幣541.4百萬元所抵銷。

獨立財務顧問函件

(ii) 財務狀況

	於六月		
	三十日	於十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產，包括	6,751,505	2,823,202	1,964,612
物業、廠房及設備	1,438,211	1,247,473	1,219,320
無形資產	3,222,959	537,815	568,634
其他非流動資產	1,814,695	896,555	68,145
流動資產，包括	2,722,137	3,219,009	1,708,038
以公允價值計量且其變動計入損益的			
金融資產	207,897	269,382	465,787
貿易及其他應收款	200,265	236,351	108,681
已抵押及受限制存款	683,150	155,595	57,003
銀行現金	1,438,693	2,387,239	877,745
資產總值	<u>9,473,642</u>	<u>6,042,211</u>	<u>3,672,650</u>
流動負債，包括	2,467,428	1,391,272	854,650
貿易及其他應付款	994,753	329,560	263,953
合約負債	303,133	118,557	139,224
銀行貸款	498,574	275,695	210,410
應付所得稅	655,887	667,460	241,063
非流動負債，包括	1,549,332	78,897	58,280
銀行貸款	733,000	—	—
長期應付款	683,815	26,391	25,001
遞延稅項負債	43,255	44,800	28,380
流動資產淨值	<u>254,709</u>	<u>1,827,737</u>	<u>853,388</u>
負債總額	<u>4,016,760</u>	<u>1,470,169</u>	<u>912,930</u>
股東應佔權益	5,463,865	4,575,828	2,759,720

獨立財務顧問函件

貴集團的非流動資產總值由於二零二零年十二月三十一日的約人民幣1,964.6百萬元大幅增加約243.7%至於二零二二年六月三十日的約人民幣6,751.5百萬元，主要包括(a)物業、廠房及設備約人民幣1,438.2百萬元，主要包括 貴集團樓宇、機器及設備以及採礦構築物；(b)無形資產約人民幣3,223.0百萬元，主要是由於 貴集團以總代價約人民幣1,642.0百萬元，收購主要從事煤礦建設、煤產品開採及銷售的一間附屬公司寧夏陽光礦業有限公司(「寧夏陽光」)，有關收購事宜已於二零二二年六月完成；及(c)其他非流動資產約人民幣1,814.7百萬元，主要指 貴集團向建議收購事項的關連方預付款項。

貴集團的流動資產總值由於二零二零年十二月三十一日的約人民幣1,708.0百萬元增加約59.4%至於二零二二年六月三十日的約人民幣2,722.1百萬元，主要包括(a)以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產約人民幣207.9百萬元，即 貴集團認購的信託理財投資；(b)貿易及其他應收款約人民幣200.3百萬元；(c)已抵押及受限制存款約人民幣683.2百萬元，當中約人民幣600.0百萬元已存入，作為 貴集團銀行貸款的保證基金，另約人民幣83.2百萬元則根據相關政府規定，存入銀行作為煤礦環境修復保證基金；及(d)銀行現金約人民幣1,438.7百萬元。 貴集團的銀行現金錄得增長，由於二零二零年十二月三十一日的約人民幣877.7百萬元增加約63.9%至於二零二二年六月三十日的約人民幣1,438.7百萬元，主要由於 貴集團溢利增加，並因期內收購寧夏陽光及物業而已付的代價所部份抵銷。

貴集團的流動負債總額由於二零二零年十二月三十一日的約人民幣854.7百萬元增加約188.7%至於二零二二年六月三十日的約人民幣2,467.4百萬元，主要包括(a)貿易及其他應付款約人民幣994.8百萬元；(b)銀行貸款約人民幣498.6百萬元；及(c)應付所得稅約人民幣665.9百萬元。

貴集團的非流動負債總額由於二零二零年十二月三十一日的約人民幣58.3百萬元大幅增加約2,558.4%至於二零二二年六月三十日的約人民幣1,549.3百萬元，主要包括(a)長期銀行貸款約人民幣733.0百萬元；及(b)自寧夏陽光承擔的長期應付款約人民幣683.8百萬元。

獨立財務顧問函件

於二零二二年六月三十日，貴集團的流動資產淨額約為人民幣254.7百萬元以及股東應佔權益約為人民幣5,463.9百萬元。經計及貴集團於二零二二年六月三十日的相對較多銀行現金結餘及流動資產淨值狀況，貴集團的財務狀況穩健。

(iii) 整體意見

作為一家中國領先的綜合煤炭企業，貴集團於回顧年度／期間的採掘及銷售煤炭產品業務持續增長，貴集團的總收益及淨利潤有所增加可資證明。該增長趨勢於二零二一年財年尤為顯著，該年度的煤價創歷史新高以及煤炭需求旺盛，推動貴集團的收益大幅增長。

貴集團的財務狀況穩健。於二零二二年六月三十日，貴集團的流動資產淨額約為人民幣254.7百萬元，現金淨額狀況(即銀行現金及已抵押及受限制現金減銀行貸款)約為人民幣890.3百萬元。

2. 目標物業的資料

誠如董事會函件所述，目標物業包括位於華北及華南地區(即位於武漢、荊門、青島、中山、無錫及遵義)的商用物業組合。目標物業的進一步詳情載列如下：

編號	物業	建築面積 建築狀況／		發展計劃及里程碑	現有租約的主要條款	抵押	擬定用途
		(平方米)	現時用途				
1.	青島海棠藍谷第3及6幢的兩個商業單位，中國山東省青島市即墨區南二路以南、濱海公路以東、沙灘一路以北、山大東路以西青島海棠藍谷	20,312	正在建設中	建築工程現時暫停，預計於二零二二年十月復工，並於二零二四年四月底完成	不適用	該物業自二零二零年六月二十三日起已抵押予山東龍信小額貸款有限公司，並將於收購事項完成前解除	自用(如銷售辦事處)

獨立財務顧問函件

編號	物業	建築面積 建築狀況／		發展計劃及里程碑	現有租約的主要條款	抵押	擬定用途
		(平方米)	現時用途				
2.	遵義君蘭國際第S1、S2及S3幢的一個商業單位，中國貴州省遵義市新蒲鎮遵義君蘭國際	7,688	正在建設中	建築工程預計於二零二三年六月完成	不適用	不適用	自用(如銷售辦事處)
3.	遵義薔薇國際第30幢的一個商業單位，中國貴州省遵義市新蒲鎮東聯二線以南遵義薔薇國際	9,007	空置	不適用	不適用	不適用	自用(如銷售辦事處)
4.	荊門紫薇雅著的一個購物中心，中國湖北省荊門市東寶區泉水大道北側荊門紫薇雅著	4,787	租出作商業用途	不適用	約4,787.12平方米已租予一名租戶，到期日為二零三一年一月十一日，現時年租約為人民幣920,158元	該物業自二零一九年八月二十二日起已抵押予中國華融資產管理股份有限公司重慶分公司，並將於收購事項完成前解除	出租及／或自用(如銷售辦事處)

獨立財務顧問函件

編號	物業	建築面積 建築狀況／		發展計劃及里程碑	現有租約的主要條款	抵押	擬定用途
		(平方米)	現時用途				
5.	無錫玫瑰莊園一期第G2、G3及G4幢的一個商業單位，中國江蘇省無錫市惠山區前洲街道中惠路與唐洛路交叉口東北側無錫玫瑰莊園—丁香雅苑	3,600	部分租出作商業用途	不適用	約125.24平方米已租予一名租戶，到期日為二零二四年三月十九日，現時年租約為人民幣40,000元	該物業自二零二二年五月十八日起已抵押予蘇州資產管理有限公司，並將於收購事項完成前解除	出租及／或自用（如銷售辦事處）
6.	無錫玫瑰莊園二期第S2及S6幢的一個商業單位，中國江蘇省無錫市惠山區前洲街道中惠路與曙光南路交叉口東北側無錫玫瑰莊園—丁香名園	472	空置	不適用	不適用	該物業分別自二零二一年三月二日及二零二二年五月十八日起已抵押予南京實地房地產開發有限公司及蘇州資產管理有限公司，並將於收購事項完成前解除	出售

獨立財務顧問函件

編號	物業	建築面積 建築狀況／		發展計劃及里程碑	現有租約的主要條款	抵押	擬定用途
		(平方米)	現時用途				
7.	中山環湖城的25個商業單位，中國廣東省中山市火炬開發區博愛七路113號中山環湖城百合家園	12,657	部分租出作商業用途	不適用	約10,910.51平方米已租予多名租戶，到期日介乎二零二九年十一月十四日至二零三零年三月三十一日，現時年租總額約為人民幣2,048,865元	該物業自二零一六年十一月十四日起已抵押予中國工商銀行股份有限公司廣州華南支行，並將於收購事項完成前解除	出租及／或自用（如銷售辦事處）
8.	武漢君蘭汀岸的88個商業單位，中國湖北省武漢市經濟技術開發區軍山街道小軍村104C武漢君蘭汀岸	11,706	部分租出作商業用途	不適用	約154.86平方米已租予兩名租戶，到期日介乎二零二七年四月二十四日至二零二七年五月十四日，現時年租總額約為人民幣179,055元	該物業自二零二一年十月二十一日起已抵押予中國建設銀行股份有限公司青島城陽支行，並將於收購事項完成前解除	出租及／或自用（如銷售辦事處）

上表所披露第1號物業的建築工程因為符合 貴公司的特定要求而調整物業設計，因而於二零二二年初被賣方二暫停，預期於二零二二年十月復工。

就第1號物業而言，建築成本估計約為人民幣168,570,000元，當中約人民幣61,248,000元已於二零二二年六月三十日前產生。就第2號物業而言，建築成本估計約為人民幣53,796,000元，當中約人民幣33,478,000元已於二零二二年六月三十日前產生。經參考董事會函件， 貴公司確認，發展中物業將於物業轉讓登記時按「現狀」基準交付，

獨立財務顧問函件

而賣方將繼續負責完成任何未完成的建築工程及承擔相關成本。因此，貴公司於收購事項完成後將毋須就目標物業產生任何資本承擔，惟將監察有關完成的進度，現時正在擴充其物業管理團隊進行有關工作，潛在額外成本約介乎每年約人民幣500,000元至人民幣600,000元。

儘管第1號及第2號物業仍在建設當中，並將於物業轉讓登記時按「原狀」交付，經考慮：(i)賣方將負責完成任何未完成的建築工程及承擔相關成本，而貴公司於收購事項完成後將毋須就目標物業產生任何資本承擔；(ii)誠如下文「4.行業概覽」一節所述，儘管當下中國房地產市場的增長可能比較緩慢，但長期則審慎樂觀。因此，收購事項將讓貴公司以相對較低的價格購買目標物業；及(iii)第1號物業及第2號物業與第3號物業（合併計算）的代價，較於二零二二年六月三十日的估值（定義見下文）的相關市值有約7.2%的折讓，吾等認為貴公司於當前市況下進行收購事項，包括該等仍在建設的物業，屬公平合理。

賣方確認及承諾，倘任何目標物業已抵押予第三方，則相關抵押權人已同意根據補充協議向買方出售目標物業。

賣方亦確認及承諾，自補充協議簽署日期起，其將不會就目標物業與任何其他訂約方訂立任何合約安排，包括但不限於租賃或出售／處置目標物業，且不會進一步抵押或再抵押全部或部分目標物業。

3. 進行收購事項的原因及裨益

誠如董事會函件所披露，目標物業位於華南及華北多個城市的中心商業區，而貴集團擬繼續鞏固其於該等地區的銷售網絡。據貴集團管理層告知，收購事項使貴集團能夠(i)進一步拓展其華南及華北地區的銷售網絡，因目標物業適合作為貴公司的銷售辦事處，從而可提高貴集團的整體業務知名度及覆蓋中國更廣泛客戶群的能力；及(ii)使得貴公司可把握相關城市中心商業區進一步發展的契機。

獨立財務顧問函件

此外，目標物業較原物業在地理位置上更為多元化，因此收購事項所涉及物業範圍的有關變動將促進 貴集團的進一步擴張及擴大其於中國內地的地域覆蓋範圍。選取目標物業主要基於地點相近程度，即此等物業是否位於對相關煤炭產品有龐大本地需求的地區，或是否位於 貴公司煤礦所在地區。有關收購各目標物業的詳細原因，請參閱董事會函件「進行收購事項的原因及裨益」一節。

作為一家中國領先的綜合煤炭企業，貴集團的採掘及銷售煤炭產品業務近年持續增長。參考二零二一年年報，國內煤炭市場供需錯配導致煤價整體大幅上漲，助力包括 貴集團在內的煤炭企業整體利潤大增，貴集團二零二一年財年的收益及淨利潤分別增加約88.4%及203.0%，而於二零二二年首六個月則分別增加約31.7%及48.0%。隨著中國國內經濟不斷復甦，預期下游電力生產需求將保持高增速。二零二二年，貴集團將繼續優化多樣化的銷售模式，靈活調整銷售節奏及策略。據 貴集團管理層所告知，設立地方銷售辦事處將有效提升 貴集團於當地的知名度以及在下流的影響力。由於目標物業在地理位置上較為多元化且位處對相關煤炭產品有龐大本地需求的地區，或位於 貴公司煤礦所在地區，在目標物業設立地方辦事處將有助 貴集團提升與現有地方客戶的業務關係，以及提高在招攬潛在客戶時的成功率。因此，吾等同意董事的意見，認為收購事項將有助 貴集團抓緊行業的預期高增長趨勢，以及可促進 貴集團的業務發展，繼而推動 貴集團的進一步擴張以及擴大其於中國內地地域覆蓋範圍，亦符合 貴集團的業務策略。

除用於擴大 貴公司的銷售網絡外，部分目標物業擬用於銷售或／及出租。誠如董事會函件所披露，儘管收購第4號、第5號、第7號及第8號物業主要為 貴公司銷售辦事處提供場所，貴公司可繼續向第三方租戶出租上述物業以為 貴公司產生租金收入，直至 貴公司根據(其中包括)其市場分析落實其詳細計劃，指出最適合用作銷售辦事處的目標物業，當中已考慮(i)相關地區煤炭市場供需的整體不可預測性，因此該等地區所需銷售辦事處數目；及(ii)在使用該等物業時保持一定程度的靈活性的必要性，以便

獨立財務顧問函件

能夠以各種方式產生現金及利潤，旨在最大化目標物業組合產生的現金及利潤。在此基礎上，貴公司擬持續評估煤炭市場狀況並持續監控該等物業的使用情況，目前並無計劃提前終止該等物業的現有租約以供自用。此外，貴公司正在通過招聘於房地產行業擁有相關經驗的人員擴充其自身的物業管理團隊，以進一步提升其管理物業的能力，並追蹤物業市場，以為物業交易取得最佳條款。

就第6號物業而言，貴公司目前正與第三方就其出售進行討論。此為獨立及空置物業，面積僅為472平方米，將作為賣方根據收購事項指定的物業組合之一部分出售予貴公司。儘管貴公司擬購買物業組合主要作自用，但鑒於有第三方表示有意購買第6號物業，貴公司經考慮(i)其合適的潛在用途；及(ii)其可能出售價格後，對潛在出售物業持開放態度。貴公司計劃與潛在買方就第6號物業進行進一步磋商，並於二零二二年十一月左右完成交易，惟有待收購事項完成，方告作實。儘管第6號物業擬作出售，而非供貴集團自用作銷售辦事處，考慮到：(i) 貴集團已於對相關煤炭產品有龐大本地需求的地區，或位於貴公司煤礦所在地區收購七項其他物業，應足以迎合貴集團對增強其銷售網絡的需求；及(ii)儘管由出售時的市況所左右，由於貴公司將以較二零二二年六月三十日的估值(定義見下文)的市值有折讓(即約7.2%)下收購第6號物業，第6號物業的售價預期高於貴公司已付的收購成本，應可為股東提供潛在額外回報，吾等認為貴公司購買第6號物業以作出售用途，屬公平合理。

於二零二二年六月三十日，貴集團擁有銀行現金約人民幣1,438.7百萬元及現金淨額狀況(即銀行現金及已抵押及受限制存款減銀行貸款)約人民幣890.3百萬元。鑒於貴公司一直希望將其現金盈餘用於為股東創造回報，收購事項可為貴集團充裕的手頭現金提供合適的投資機會，而通過目標物業的額外租金收入及／或日後的資本增值，日後的租金及／或出售目標物業亦有可能為股東帶來回報。

經計及(i)據貴集團管理層告知，收購事項為貴集團進一步拓展其銷售網絡提供機會並受惠於相關城市中心商業區的進一步發展；(ii)目標物業位於對相關煤炭產品有龐大本地需求的地區，或位於貴公司煤礦所在地區，且透過設立地方辦事處，預期收購事項將促進貴集團的業務發展；(iii)部分目標物業擬於貴公司根據其市場分

獨立財務顧問函件

析制定詳細計劃，以確定最適合作為銷售辦事處的目標物業前出租，而擬出售第6號物業的原因為 貴公司獲第三方接洽，而彼等表示有意按適合 貴公司的價格購買第6項物業。通過目標物業的額外租金收入及／或日後的資本增值，日後的租金及／或出售部分目標物業有可能為股東帶來回報；(iv) 貴集團的財政狀況穩健，及收購事項可為 貴集團充裕的手頭現金提供合適的投資機會；及(v)如下文「4.行業概覽」一節所述，中國的房地產市場的前景及發展趨勢，吾等同意董事的意見，認為儘管收購事項並非於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，惟符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 行業概覽

下文載列二零一七年至二零二一年(i)全國房地產開發投資；(ii)商品房銷售額；及(iii)中國商品房平均售價的歷史數據：

	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零一七年 至二零二一年 複合年增長率
全國房地產開發投資 (以人民幣十億元計)	10,979.9	12,016.5	13,219.4	14,144.3	14,760.2	7.7%
商品房銷售額 (以人民幣十億元計)	13,370.1	14,961.4	15,972.5	17,361.3	18,193.0	8.0%
商品房平均售價 (以每平方米人民幣 元計)	7,892.3	8,725.7	9,310.3	9,859.5	10,139.1	6.5%

資料來源：中國國家統計局

誠如上表所示，中國全國房地產開發投資總額呈上行走勢，由二零一七年的約人民幣109,799億元增長至二零二一年的約人民幣147,602億元，該期間的複合年增長率（「複合年增長率」）約為7.7%，由此可見，市場上房地產供應溫和增長。同時，中國商品房銷售總值由二零一七年的約人民幣133,701億元增長至二零二一年的約人民幣181,930億元，

獨立財務顧問函件

複合年增長率約為8.0%。中國商品房平均售價亦由二零一七年的每平方米約人民幣7,892.3元增長至二零二一年的每平方米約人民幣10,139.1元，複合年增長率約為6.5%。可見中國商品房需求不斷增長，與供應不斷增長一致。

根據中國國家統計局的數據，截至二零二二年八月三十一日止八個月，中國全國房地產開發投資總額及商品房銷售總值約為人民幣90,809億元及人民幣85,870億元，較二零二一年同期分別下降約7.4%及30.3%。此乃主要由於中國多個城市COVID-19疫情反覆，政府推出及實施多項法規及政策（包括「三道紅線」政策、土地拍賣及資金監管政策），以及近期若干大型房地產開發商出現債務違約。然而，董事認為，隨著疫情受控，經濟活動逐步恢復，中國的經濟基本面將保持穩定。此外，中國政府亦指示促進房地產行業良性循環及健康發展，並推出支持政策，包括鼓勵銀行恢復銀行貸款及放寬購房限制。

總括而言，儘管當下中國房地產市場的增長可能比較緩慢，但經計及(i)中國反覆爆發的COVID-19疫情已逐漸有所緩和；及(ii)中國政府致力促進房地產市場的健康發展，吾等同意董事的意見，認為中國房地產市場的前景長期審慎樂觀。

5. 補充協議的主要條款

補充協議的主要條款概要載列如下。務請獨立股東參閱董事會函件所載原物業購買協議及補充協議的進一步詳情。

日期：二零二二年七月十二日

訂約方：(i) 買方；
(ii) 終止賣方；及
(iii) 賣方

獨立財務顧問函件

將予收購的資產

: 目標物業

賣方同意出售而買方同意購買目標物業以代替原物業。

有關目標物業的詳情，請參閱上文「2.目標物業的資料」一節。

代價及付款

: 買方須向賣方支付代價人民幣809,480,000元(包含增值稅)，包括以下各項：

(i) 向賣方一支付人民幣130,000,000元；

(ii) 向賣方二支付人民幣210,960,000元；

(iii) 向賣方三支付人民幣62,500,000元；

(iv) 向新賣方一支付人民幣213,300,000元；

(v) 向新賣方二支付人民幣53,240,000元；及

(vi) 向新賣方三支付人民幣139,480,000元。

代價乃由買方與賣方經參考(其中包括)目標物業於二零二二年六月三十日的初步估值人民幣871,983,000元(「估值」)(根據估值報告)後公平磋商釐定。

誠如賣方所告知，目標物業的原收購成本合共約為人民幣507,012,754元。

獨立財務顧問函件

買方已根據補充協議向賣方共同指定的銀行賬戶支付人民幣550,000,000元。賣方確認，向銀行賬戶作出的所有付款乃為購買目標物業而非原物業而作出。於作出有關付款後90個營業日內，賣方應按相關市政府規定格式與買方訂立標準買賣協議，並須於(i)就所有目標物業按相關市政府規定的格式簽署標準買賣協議或(ii) 貴公司完成上市規則所規定有關收購事項的所有程序(包括但不限於刊發公告、通函及取得獨立股東的必要批准(如適用))當日(以較後者為準)後10個營業日內支付代價餘額。

在有關目標物業的(i)建築工程竣工備案及(ii)解除抵押(如適用)(以較後者為準)完成後180日內，賣方須於相關房地產登記局完成向買方轉讓目標物業的所需程序。倘任何建築工程未能完成，或任何抵押無法解除，則根據董事會函件「違約責任」一段所述條款，買方將有權獲得(i)向賣方已支付的任何金額的退款，及(ii)違約金。

買方應使用 貴集團的內部資源以現金結清代價。

完成 : 補充協議項下擬進行的交易須待 貴公司就該等交易完成上市規則規定的所有程序，方告完成， 貴公司或賣方均不得豁免此項條件。

收購事項預期於二零二二年年底完成，惟有待獨立股東批准及解除目標物業的抵押。

根據補充協議的條款，(i)倘買方未能根據補充協議按時支付任何款項，則買方須向賣方支付違約金，金額按逾期期間每日累計的未付款項的0.005%計算；或(ii)倘賣方

違反補充協議，致使買方未能成為目標物業的合法擁有人，則買方有權終止補充協議，並收取違約金，金額相等於賣方持有買方所付款項期間每日累計買方根據補充協議實際支付金額的0.005%。

此外，倘 貴公司未能取得上市規則規定的所有必要批准，賣方須於買方發出書面通知後30日內向買方退還彼等收到的所有付款，以及按中國人民銀行於收到有關書面通知當日公佈的一年期貸款最優惠利率計算的利息。

經計及(i)上文詳述收購事項的原因及裨益；(ii)代價乃參考(其中包括)獨立估值師進行的估值釐定；及(iii)倘賣方未能履行其責任， 貴公司受補充協議條款保障，吾等認為，補充協議的條款按一般商業條款訂立、屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

6. 目標物業估值及代價評估

代價乃由買方與賣方經參考(其中包括)目標物業於二零二二年六月三十日的估值人民幣871,983,000元(根據 貴公司委任的獨立估值師使用市值法編製的估值報告)後公平磋商釐定。日期為二零二二年九月三十日的估值報告及證書全文載於通函附錄一，建議獨立股東參閱全文。

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專業資格及經驗以及彼等的獨立性。根據獨立估值師提供的委任書及其他相關資料，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於中國評估類似資產方面擁有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有關彼等與 貴集團、賣方及終止賣方之間的獨立性。據吾等了解，獨立估值師乃獨立於 貴集團、賣方及終止賣方。獨立估值師確認，彼等並不知悉本身與 貴集團、賣方及終止賣方或任何其他方之間有任何關係或利益會合理地被視為影響彼等擔任 貴公司獨立估值師的獨立性。獨立估值師亦確認，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，並不存在任何安排，致使

獨立財務顧問函件

彼等將向 貴集團、賣方或終止賣方收取任可費用或利益。吾等亦已審閱獨立估值師的委聘條款，尤其是彼等的工作範圍。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估值報告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，就獨立估值師及其估值工作履行委聘工作。基於上述情況，吾等信納獨立估值師的委聘條款，以及彼等進行估值的專業資格及經驗，且吾等認為獨立估值師的工作範圍屬恰當。

獨立估值師確認，其已對目標物業進行實地考察。吾等已與 貴集團管理層討論，以了解目標物業的最新狀況及最新發展計劃。

誠如估值報告所述，估值乃按照以下所有規定進行：上市規則第五章及第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》。吾等已與獨立估值師就達至目標物業價值所採用的方法、基準及假設進行審閱及討論。儘管目標物業的若干物業（即第1、2及3號物業）於二零二二年六月三十日，即估值報告的估值日期仍在建設中，據 貴公司管理層告知，在建物業將於物業轉讓登記日期按「原狀」交付，而賣方將繼續負責完成任何未完成的建築工程及承擔相關成本。因此，獨立估值師進行目標物業的估值時假設於估值日期目標物業已根據最新開發計劃開發及竣工，且該物業可作為已竣工商品房自由轉讓或出售，而毋須支付任何額外地價、建築成本、罰款或轉讓費用。進行估值時，獨立估值師採用市場法，假設物業權益按現況出售及可即時交吉，並參照市場上可得的可資比較銷售交易。據獨立估值師告知，可資比較銷售交易乃根據物業的相若位置及特徵挑選。根據獨立估值師提供的資料，已挑選三個最具可資比較性的物業以與各目標物業進行比較（即合共採用了24個可資比較物業）。經選定及考慮的目標物業可資比較物業載列如下：

獨立財務顧問函件

第1號目標物業辦公室部分的

可資比較物業	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
位置	即墨區青島藍色中心 西南側約160米	即墨區鰲山衛街道地鐵11 號線藍色矽谷站西	即墨區鰲山衛街道地鐵 11號線藍色矽谷站西
總建築面積(平方米)	1,080	4,900	60-125
用途	辦公室	辦公室	辦公室
交易日期	二零二二年五月十三日	二零二二年五月十三日	二零二二年五月十三日
交易單價(人民幣/平方米)	10,200元	10,200元	10,000元
經調整單價(人民幣/平方米)	10,200元	10,200元	10,000元

第1號目標物業公寓部分的

可資比較物業	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
位置	即墨區濱海公路以西	即墨區鰲山衛街道 沙灘三路	即墨區S293(濱海公路)
總建築面積(平方米)	65	60	62.21
用途	公寓	公寓	公寓
交易日期	二零二二年五月十三日	二零二二年五月十三日	二零二二年五月十四日
交易單價(人民幣/平方米)	13,077元	11,167元	11,574元
經調整單價(人民幣/平方米)	11,676元	10,436元	11,023元

獨立財務顧問函件

第1號目標物業閣樓公寓部分的

可資比較物業	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
位置	即墨區濱海公路以西	即墨區鰲山衛街道 沙灘三路	即墨區S293(濱海公路)
總建築面積(平方米)	65	60	62.21
用途	公寓	公寓	公寓
交易日期	二零二二年五月十三日	二零二二年五月十三日	二零二二年五月十四日
交易單價(人民幣/平方米)	13,077元	11,167元	11,574元
經調整單價(人民幣/平方米)	12,454元	11,167元	10,334元

第2號目標物業辦公室部分的

可資比較物業	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
位置	紅花崗區新城金樾和山	紅花崗區長征鎮美的城	紅花崗區長征鎮美的城四期
總建築面積(平方米)	36	26	55.50
用途	商業	商業	商業
交易日期	二零二二年四月八日	二零二二年四月八日	二零二二年五月二十三日
交易單價(人民幣/平方米)	11,700元	12,300元	14,400元
經調整單價(人民幣/平方米)	11,700元	12,300元	13,714元

獨立財務顧問函件

第3號目標物業辦公室部分的

可資比較物業	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
位置	紅花崗區烏江大道與 平安大道交匯處	紅花崗區烏江大道與 平安大道交匯處	紅花崗區烏江大道與 平安大道交匯處
總建築面積(平方米)	57.62	69.82	79.30
用途	商業	商業	商業
交易日期	二零二二年六月二十日	二零二二年六月二十日	二零二二年六月二十日
交易單價(人民幣/平方米)	12,100元	12,300元	11,000元
經調整單價(人民幣/平方米)	12,347元	12,551元	11,454元

第4號目標物業辦公室部分的

可資比較物業	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
位置	東寶區襄荊大道以東及 泉水大道以北	東寶區泉口街辦蘇台村	東寶區金龍泉大道與 楊沖路交匯處
總建築面積(平方米)	60-100	60-100	60-100
用途	商業	商業	商業
交易日期	二零二二年六月二十八日	二零二二年六月二十八日	二零二二年六月二十八日
交易單價(人民幣/平方米)	14,874元	13,500元	12,250元
經調整單價(人民幣/平方米)	17,272元	16,049元	14,563元

獨立財務顧問函件

第5及6號目標物業辦公室部分的

可資比較物業	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
位置	惠山區唐平大道與 中興路交匯處	惠山區中惠大道與 從商路交叉口	惠山區中惠大道與 從商路交叉口
總建築面積(平方米)	40	52	49.30
用途	商業	商業	商業
交易日期	二零二二年六月二十五日	二零二二年六月二十五日	二零二二年六月二十五日
交易單價(人民幣/平方米)	20,800元	18,800元	20,100元
經調整單價(人民幣/平方米)	19,439元	18,800元	18,785元

第7號目標物業辦公室部分的

可資比較物業	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
位置	火炬開發區中山六路南側	火炬開發區中山六路66號	火炬開發區長江路與 中山六路交匯處
總建築面積(平方米)	90.88	32.43	130
用途	商業	商業	商業
交易日期	二零二二年六月二十二日	二零二二年六月二十二日	二零二二年六月二十二日
交易單價(人民幣/平方米)	22,000元	28,000元	26,000元
經調整單價(人民幣/平方米)	20,739元	24,190元	23,158元

獨立財務顧問函件

第8號目標物業辦公室部分的

可資比較物業	可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C
位置	蔡甸區經濟開發區智慧生態城經開大道20號	蔡甸區沌口開發區沌口周邊經開大道	蔡甸區川江池一路1號
總建築面積(平方米)	1,357.77	40-90	53-100
用途	商業	商業	商業
交易日期	二零二二年六月三十日	二零二二年六月三十日	二零二二年六月三十日
交易單價(人民幣/平方米)	23,285元	20,000元	17,000元
經調整單價(人民幣/平方米)	22,389元	20,619元	19,540元

鑒於(i)可資比較物業與各相應目標物業位置鄰近，且用途相同；(ii)可資比較物業與各相應的目標物業具有類似的特徵，特別是位處地區及樓齡；(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各目標物業在位置、大小、方便程度及間隔上的不同而作出必要的調整，吾等認為可資比較物業適合用作釐定各目標物業的估值。

吾等獲獨立估值師進一步告知，在達致各目標物業估值時，已考慮可資比較物業與該等目標物業之間在(其中包括)位置、大小、方便程度及間隔的不同而作出調整。一項物業如(i)位於較優質地段，並具有較佳的商業潛力；(ii)較方便到達；(iii)擁有較佳的間隔；及(iv)面積較小，其單價一般會較高，反之亦然。吾等已與獨立估值師討論所應用的調整，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，這種做法與《香港測量師學會估值準則》所要求的方式相同。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經調整單價用作各目標物業一樓的單價。由於目標物業包含位於不同樓層的商業單位，一樓以外物業的單價進一步按若干折讓率

獨立財務顧問函件

予以調整。吾等獲獨立估值師進一步告知，對其他樓層單價的調整所基於的原則是，從方便角度而言，樓層越高，其單價便會相應下降，而將該等折讓應用於商業物業單位的單價乃普遍的估值慣常做法。經計及(i)為目標物業的估值已適當選擇可資比較物業；(ii)在達致估值時應用的調整因素，包括根據樓層作出的折讓，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》而採用，吾等認為目標物業的估值屬公平合理。

作為吾等盡職審查的一部分，吾等亦已審閱若干聯交所上市物業公司就類似類型物業採用的估值方法，並注意到估值報告中採用的方法乃屬常規。經計及目標物業的性質及估值乃按上述要求進行，吾等認為獨立估值師就釐定目標物業價值所採用的方法、基準及假設屬恰當，且就獨立股東而言估值屬公平合理。

鑒於(i)獨立估值師於釐定目標物業價值時採用的方法、基準及假設屬恰當；(ii)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)代價相當於估值折讓約7.2%的金額；及(iv)上文「3.進行收購事項的原因及裨益」一節所討論進行收購事項的原因及裨益，吾等認為就獨立股東而言代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

7. 收購事項的財務影響

收購事項完成後，代價應以現金人民幣809,480,000元悉數支付，而此筆款項應由 貴集團內部資源撥付。於二零二二年六月三十日， 貴集團擁有銀行現金約人民幣1,438.7百萬元。鑒於 貴集團的財務狀況穩健，董事認為收購事項將不會對 貴集團的營運資金狀況及流動資金造成任何重大不利影響。

獨立財務顧問函件

鑒於收購事項完成後，目標物業將按收購時的成本(即代價人民幣809,480,000元及貴公司就收購事項產生的直接應佔開支合計總額)入賬確認為貴集團的非流動資產。具體而言，僅持有作(i)自用；或(ii)出租或出售的目標物業將分別分類為「物業、廠房及設備」及「投資物業」。倘該等部分可獨立出售或根據融資租賃獨立出租，則目標物業(其中一部分將持作自用，另一部分將持作出租或出售)將於該等部分之間分配並相應分類。由於貴公司將以現金撥支收購事項代價，貴集團現金結餘將會減少，進而令貴集團流動資產淨值減少。預期收購事項將不會對貴集團的資產淨值造成任何重大影響。

務須注意，上文分析僅供說明用途，並不代表貴集團在收購事項完成後的財務表現及狀況。

意見及推薦建議

經計及上述主要因素及理由，吾等認為，物業購買協議的條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為，儘管物業購買協議並非於貴集團的日常及一般業務過程中訂立，但其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推薦，且吾等本身亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准物業購買協議的普通決議案。

此 致

力量發展集團有限公司
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

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
滋博資本有限公司
董事總經理
蔡丹義
謹啟

二零二二年九月三十日

蔡丹義先生是滋博資本有限公司的持牌人及負責人員，已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。

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二零二二年六月三十日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



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：

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，以進行披露。吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他資料，以就物業權益於二零二二年六月三十日（「**估值日期**」）的市值向閣下提供吾等的意見。

估值基準

吾等基於市值對物業權益進行估值。市值之定義為「經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受協迫的情況下於估值日期按公平原則就物業進行交易的估計金額」。

估值方法

吾等採用比較法對物業進行估值，假設物業權益於其現況下即時交吉出售，並以相關市場上可資比較銷售交易作參考。此估值方法以大眾接受的市場交易作為最佳的指標，並預先假定市場上相關交易證據可用以推斷同類物業的交易價格(可因各種因素予以調整)。

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，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於估值日期，第1、2及3號物業正在建設中，根據 貴公司的指示，吾等作出該等物業的估值時假設於估值日期該等物業已根據最新開發計劃建設及竣工，且該等物業可作為已竣工商品房自由轉讓或出售，而毋須支付任何額外地價、建築成本、罰款或轉讓費用。

估值標準

在評估物業權益時，吾等遵照了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；皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值 — 專業準則》；香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》和國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的一切規定。

資料來源

吾等在很大程度上倚賴 貴公司提供的資料，並接納給予吾等有關年期及所有其他有關事項的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司給予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 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，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

吾等已取得有關物業權益的各類業權文件複本，包括國有土地使用權證、房地產權證及其他業權文件，並已作出相關查詢。但是，吾等未查核文件正本，以核實業權或任何修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納給予吾等有關年期、規劃審批、法定通知、地役權、入住詳情、租賃及所有其他相關事宜的建議。

吾等並無理由懷疑 貴公司給予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦尋求並獲 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，吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問通商律師事務所就中國物業權益有效性提供的意見。

面積測量及勘查

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等已視察該等物業的外部及在可能情況下視察該等物業的內部，惟吾等獲其他指示除外。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施在其上進行任何開發的適宜性。吾等的估值乃假設該等物業在上述方面情況屬良好而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。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性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

實地視察由下述人士於二零二二年六月進行：尚潔女士，其為執業估值師，於中國物業估值方面擁有逾五年經驗；劉雨辰女士、劉鑒睿先生、李杏女士及張超女士，彼等於中國物業估值方面分別擁有四年、三年、兩年及一年經驗。第1號物業的視察於六月二十至二十一日進行，第2及3號物業的視察於六月二十至二十二日進行，第4號物業的視察於六月二十七至二十八日進行，第5及6號物業的視察於六月二十四至二十五日進行，第7號物業的視察於六月二十七至二十八日進行，第8號物業的視察於六月二十九至三十日進行。

貨幣

本報告所載的全部金額均以人民幣元為單位。

隨附有關估值證書，以供閣下審閱。

此 致

Windward 3,
Regatta Office Park,
P.O. Box 1350,
Grand Cayman KY1-1108,
Cayman Islands
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
執行董事
程國棟
MRICS
謹啟

二零二二年九月三十日

附註：程國棟為特許測量師，於大中華區、亞太區、美國及加拿大物業估值方面擁有二十一年經驗。

估值概要

擬於中國獲得的物業權益

編號	物業	於估值日期 現況下的市值 人民幣
1.	青島海棠藍谷第3及6幢的多個商業單位 中國 山東省 青島市 即墨區 南二路以南、 濱海公路以東、 沙灘一路以北、 山大東路以西 青島海棠藍谷	227,334,000
2.	遵義君蘭國際第S1、S2及S3幢的多個商業單位 中國 貴州省 遵義市 新蒲鎮 遵義君蘭國際	86,937,000
3.	遵義薔薇國際第30幢的多個商業單位 中國 貴州省 遵義市 新蒲鎮 東聯二線以南 遵義薔薇國際	63,337,000

編號	物業	於估值日期 現況下的市值 人民幣
4.	紫薇雅著的一個購物中心 中國 湖北省 荊門市 東寶區 泉水大道北側 荊門紫薇雅著	67,020,000
5.	玫瑰莊園一期第G2、G3及G4幢的多個商業單位 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 前洲街道 中惠路與唐洛路交叉口東北側 無錫玫瑰莊園—丁香雅苑	49,245,000
6.	玫瑰莊園二期第S2及S6幢的多個商業單位 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 前洲街道 中惠路與曙光南路交叉口東北側 無錫玫瑰莊園—丁香名園	8,135,000

編號	物業	於估值日期 現況下的市值 人民幣
7.	中山環湖城的多個商業單位 中國 廣東省 中山市 火炬開發區 博愛七路113號 中山環湖城百合家園	229,843,000
8.	君蘭汀岸的多個商業單位 中國 湖北省 武漢市 經濟技術開發區 軍山街道 小軍村104C 武漢君蘭汀岸	140,132,000
	小計：	<u><u>871,983,000</u></u>

附註：於估值日期，第1、2及3號物業正在建設中，根據 貴公司的指示，吾等作出該等物業的估值時假設於估值日期該等物業已根據最新開發計劃建設及竣工。

估值證書

擬於中國獲得的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
1.	青島海棠藍谷第3及6幢的多個商業單位 中國 山東省 青島市 即墨區 南二路以南、濱海公路以東、沙灘一路以北、山大東路以西 青島海棠藍谷	青島海棠藍谷位於即墨區南二路以南、濱海公路以東、沙灘一路以北、山大東路以西。公共交通及社區設施完善。周邊環境包括幾個住宅開發項目，連同臨街商舖及購物中心。 根據 貴公司提供的最新開發計劃，該物業將包括336個商業單位，總建築面積約為20,311.86平方米。據 貴集團告知，該物業計劃於二零二四年四月竣工，詳情載列如下：	該物業正在建設中，目前處於停用狀態。據 貴集團所告知，建築工程將於二零二二年十月復工。	227,334,000
		用途	建築面積 (平方米)	
		辦公室	1,287.63	
		平層公寓	8,661.29	
		閣樓公寓	<u>10,362.94</u>	
		總計：	<u><u>20,311.86</u></u>	

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
----	----	-------	------	------------------------

據 貴公司所告知，該物業的開發成本估計約為人民幣168,570,000元，當中約人民幣61,248,000元於估值日期已產生。

該物業已獲授土地使用權作商業用途，於二零五八年十二月二十三日到期。

附註：

1. 根據2份房地產權證 — 魯2019即墨市不動產權第0002182號及魯2019即墨市不動產權第0002184號，總佔地面積約17,035.00平方米的兩幅地塊(包括該物業的劃撥土地)的土地使用權已授予青島實錄海洋大數據投資開發有限公司(「青島實錄」，廣州實地房地產開發有限公司(「實地」)的間接非全資附屬公司)作商業用途，於二零五八年十二月二十三日到期。
2. 根據青島實錄獲授的1份建設工程規劃許可證 — 建字第370282LG201907170101號，華錄山東總部基地項目(青島海棠藍谷工業項目)一期(總建築面積約為55,518.90平方米，包括該物業)已獲批准建設。
3. 根據青島實錄獲授的1份建築工程施工許可證 — 即建藍硅第370282201908270201號，有關地方部門已就華錄山東總部基地項目(青島海棠藍谷工業項目)一期(總建築面積約為55,518.90平方米，包括該物業)授出施工許可。
4. 根據青島實錄獲授的2份預售許可證 — 青房註字(2020)第41及49號，青島實錄有權出售3幢總建築面積約35,641.65平方米的樓宇(包括該物業)。
5. 據 貴公司告知，青島實錄已抵押該物業。

6. 吾等根據以下基準及分析作出估值：

- a. 吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。就此等可資比較物業的單價而言，公寓單位介乎人民幣11,100元至人民幣13,000元，辦公室單位介乎人民幣10,000元至人民幣10,200元。基於可資比較物業與該物業在位置、大小及其他特徵的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

下列為吾等對該物業進行估值時所考慮的可資比較物業：

可資比較物業：	A	B	C
地址	即墨區濱海公路 以西	即墨區鰲山衛街 道沙灘三路	即墨區S293 (濱海 公路)
用途	公寓	公寓	公寓
交易日期	二零二二年五月 十三日	二零二二年五月 十三日	二零二二年五月 十四日
地點及方便程度	非常良好	良好	非常良好
佈局	良好，閣樓	良好，閣樓	良好
建築面積(平方米)	65	60	62.21
單價(人民幣/平方米)	13,077元	11,167元	11,574元
調整因素：			
交易日期	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
地點及方便程度	優於該物業	與該物業類似	優於該物業
佈局	優於該物業	優於該物業	與該物業類似
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
總調整幅度	12%	7%	5%
經調整單價(人民幣/平方米)	11,676元	10,436元	11,023元

根據對該三項可資比較物業的分析，該物業的平層公寓的經調整平均價值約為每平方米人民幣11,000元。

可資比較物業：	A	B	C
地址	即墨區濱海公路 以西	即墨區鰲山衛街 道沙灘三路	即墨區S293(濱海 公路)
用途	公寓	公寓	公寓
交易日期	二零二二年五月 十三日	二零二二年五月 十三日	二零二二年五月 十四日
地點及方便程度	非常良好	良好	非常良好
佈局	良好，閣樓	良好，閣樓	良好
建築面積(平方米)	65	60	62.21
單價(人民幣/平方米)	13,077	11,167	11,574
調整因素：			
交易日期	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
地點及方便程度	優於該物業	與該物業類似	優於該物業
佈局	與該物業類似	與該物業類似	優於該物業
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
總調整幅度	5%	0%	12%
經調整單價(人民幣/平方米)	12,454	11,167	10,334

根據對該三項可資比較物業的分析，該物業的閣樓公寓的經調整平均價值約為每平方米人民幣11,500元。

可資比較物業：	A	B	C
地址	即墨區青島藍色中心西南側約160米	即墨區鰲山衛街道地鐵11號線藍色硅谷站西	即墨區鰲山衛街道地鐵11號線藍色硅谷站西
用途	辦公室	辦公室	辦公室
交易日期	二零二二年五月十三日	二零二二年五月十三日	二零二二年五月十三日
地點及方便程度	良好	良好	良好
佈局	良好	良好	良好
建築面積(平方米)	1,080	4,900	60-125
單價(人民幣/平方米)	10,200元	10,200元	10,000元
調整因素：			
交易日期	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
地點及方便程度	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
佈局	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
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
總調整幅度	0%	0%	0%
經調整單價(人民幣/平方米)	10,200元	10,200元	10,000元

根據對該三項可資比較物業的分析，該物業的辦公室單位的經調整平均價值約為每平方米人民幣10,000元。

7. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問出具有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 青島實錄已取得附註1所述房地產權證項下的土地使用權。
 - b. 該物業已被抵押，被抵押物業的轉讓受法律限制，直至抵押解除為止。
 - c. 就正在建設的青島海棠藍谷第3及6幢，青島實錄已取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。
 - d. 獲抵押權人同意後，青島實錄有權根據附註4所述的預售許可證預售樓宇。
8. 主要證書／批文概列如下：
- a. 房地產權證(土地) 是
 - b. 建設工程規劃許可證 是
 - c. 建築工程施工許可證 是
 - d. 預售許可證 是
 - e. 建築工程竣工驗收證／備案表 否

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
2.	<p>遵義君蘭國際第S1、S2及S3幢的多個商業單位，</p> <p>中國 貴州省 遵義市 新蒲鎮</p> <p>遵義君蘭國際</p>	<p>遵義君蘭國際位於新蒲鎮。公共交通及社區設施完善。周邊環境包括幾個住宅開發項目，連同臨街商舖及購物中心。</p> <p>根據 貴公司提供的最新開發計劃，該物業將包括116個商業單位，總建築面積約為7,687.92平方米。據 貴集團告知，該物業計劃於二零二三年六月竣工。</p> <p>據 貴公司所告知，該物業的開發成本估計約為人民幣53,796,000元，當中約人民幣33,478,000元於估值日期已產生。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作商業用途及住宅用途，分別於二零五九年三月五日及二零八九年三月五日期到期。</p>	該物業正在建設中。	86,937,000

附註：

1. 根據1份房地產權證 — 黔(2019)遵義市不動產權第0014121號，佔地面積約35,388.00平方米的一幅地塊(包括該物業的劃撥土地)的土地使用權已授予遵義實地房地產開發有限公司(「遵義實地」，實地的間接非全資附屬公司)作商業用途，於二零五九年三月五日到期，及作住宅用途，於二零八九年三月五日到期。
2. 根據遵義實地獲授的1份建設工程規劃許可證 — 建字第520000201819475號，實地薔薇國際三期(名為「遵義君蘭國際」，總建築面積約為104,562.00平方米，包括該物業)已獲批准建設。
3. 根據遵義實地獲授的1份建築工程施工許可證 — 第522101201906260101 5203041906100119-SX-001號，有關地方部門已就實地薔薇國際三期(名為「遵義君蘭國際」，總建築面積約為104,562.00平方米，包括該物業)授出施工許可。
4. 根據遵義實地獲授的1份預售許可證 — 遵市商房預證遵字(2021年)第0051號，遵義實地有權出售3幢總建築面積約7,687.92平方米的樓宇。
5. 吾等根據以下基準及分析作出估值：
 - a. 吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。就該等可資比較物業的單價而言，商業單位介乎人民幣11,700元至人民幣14,400元。基於可資比較物業與該物業在位置、大小及其他特徵的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

下列為吾等對該物業進行估值時所考慮的可資比較物業：

可資比較物業：	A	B	C
地址	紅花崗區新城金樾和山	紅花崗區長征鎮美的城	紅花崗區長征鎮美的城四期
用途	商業	商業	商業
交易日期	二零二二年四月八日	二零二二年四月八日	二零二二年五月二十三日
地點及方便程度	良好	良好	非常良好
佈局	良好	良好	良好
建築面積(平方米)	36	26	55.5
單價(人民幣/平方米)	11,700元	12,300元	14,400元

可資比較物業：	A	B	C
調整因素：			
交易日期	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
地點及方便程度	與該物業類似	與該物業類似	優於該物業
佈局	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
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
總調整幅度	0%	0%	5%
經調整單價(人民幣/平方米)	11,700元	12,300元	13,714元

根據對該三項可資比較物業的分析，該物業商業單位地下樓層的經調整平均價值約為每平方米人民幣12,600元。吾等已根據地下樓層的平均價值調整其他樓層的平均價值。

6. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問出具有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 遵義實地已取得附註1所述房地產權證項下的土地使用權。
 - b. 就正在建設的遵義君蘭國際第S1、S2及S3幢，遵義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建築工程施工許可證。
 - c. 遵義實地有權根據附註4所述的預售許可證預售樓宇。
7. 主要證書/批文概列如下：
- a. 房地產權證(土地) 是
 - b. 建設工程規劃許可證 是
 - c. 建築工程施工許可證 是
 - d. 預售許可證 是
 - e. 建築工程竣工驗收證/備案表 否

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
3.	<p>遵義薔薇國際 第30幢的多個 商業單位 中國 貴州省 遵義市 新蒲鎮 東聯二線以南</p> <p>遵義薔薇國際</p>	<p>遵義薔薇國際位於新蒲鎮東聯二線以南。公共交通及社區設施完善。周邊環境包括幾個住宅開發項目，連同臨街商舖及購物中心。</p> <p>根據 貴公司提供的最新開發計劃，該物業將包括105個商業單位，總建築面積約為9,007.43平方米。據 貴集團告知，該物業計劃於二零二二年八月竣工。</p>	<p>於估值日期，該物業正在建設中。</p> <p>據 貴集團告知，該物業已於二零二二年八月三十日竣工。</p>	63,337,000
		<p>據 貴公司所告知，該物業的開發成本估計約為人民幣33,065,000元，當中約人民幣28,979,000元於估值日期已產生。</p>		
		<p>該物業已獲授土地使用權作商業用途，於二零五三年九月十八日到期。</p>		

附註：

1. 根據1份房地產權證 — 黔(2016)遵義市不動產權第0028059號，佔地面積約75,980.00平方米的一幅地塊(包括該物業的劃撥土地)的土地使用權已授予遵義實地房地產開發有限公司(「遵義實地」，實地的間接非全資附屬公司)作商業用途，於二零五三年九月十八日到期。
2. 根據遵義實地獲授的1份建設工程規劃許可證 — 建字第520000201819007號，實地薔薇國際第S30幢及第X2至X4幢(總建築面積約為93,906.00平方米，包括該物業)已獲批准建設。
3. 根據遵義實地獲授的建築工程施工許可證 — 第5203041907230002-SX-001號，有關地方部門已就實地薔薇國際第S30幢及第X2至X4幢(總建築面積約93,906.00平方米，包括該物業)授出施工許可。
4. 根據遵義實地獲授的1份預售許可證 — 遵市商房預證遵字(2019)第150號，遵義實地有權出售總建築面積約77,483.44平方米的4幢樓宇(包括該物業)。
5. 根據遵義實地獲授的1份建築工程竣工驗收證，遵義薔薇國際的各棟建築(總建築面積約為94,022.32平方米，包括該物業)已竣工並通過了驗收。
6. 吾等根據以下基準及分析作出估值：
 - a. 吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。就該等可資比較物業的單價而言，商業單位介乎人民幣11,000元至人民幣12,300元。基於可資比較物業與該物業在位置、大小及其他特徵的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

下列為吾等對該物業進行估值時所考慮的可資比較物業：

可資比較物業：	A	B	C
地址	紅花崗區烏江大道與平安大道交匯處	紅花崗區烏江大道與平安大道交匯處	紅花崗區烏江大道與平安大道交匯處
用途	商業	商業	商業
交易日期	二零二二年六月二十日	二零二二年六月二十日	二零二二年六月二十日
地點及方便程度	一般	一般	一般
佈局	良好	良好	良好
建築面積(平方米)	57.62	69.82	79.30
單價(人民幣/平方米)	12,100	12,300	11,000

可資比較物業：	A	B	C
調整因素：			
交易日期	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
地點及方便程度	遜於該物業	遜於該物業	遜於該物業
佈局	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
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
總調整幅度	-2%	-2%	-4%
經調整單價(人民幣/平方米)	12,347元	12,551元	11,454元

根據對該三項可資比較物業的分析，該物業商業單位地下樓層的經調整平均價值約為每平方米人民幣12,000元。吾等已根據地下樓層的平均價值調整其他樓層的平均價值。

7. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問出具有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 遵義實地已取得附註1所述房地產權證項下的土地使用權。
 - b. 就遵義薔薇國際第30幢，遵義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、建築工程施工許可證及建築工程竣工驗收證。
 - c. 遵義實地有權根據附註4所述的預售許可證預售樓宇。
8. 主要證書/批文概列如下：
- a. 房地產權證(土地) 是
 - b. 建設工程規劃許可證 是
 - c. 建築工程施工許可證 是
 - d. 預售許可證 是
 - e. 建築工程竣工驗收證/備案表 是

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
4.	紫薇雅著的一個 購物中心 中國 湖北省 荊門市 東寶區 泉水大道北側 荊門紫薇雅著	紫薇雅著位於東寶區泉水大道北側。公共交通及社區設施完善。周邊環境包括幾個住宅開發項目，連同臨街商舖及購物中心。 該物業包括一個3層購物中心，總建築面積約為4,787.12平方米，已於二零二零年九月竣工。 該物業已獲授土地使用權作商業用途及住宅用途，分別於二零五九年六月三日及二零八九年六月三日期到。	該物業目前租予一名租戶作商業用途。	67,020,000

附註：

- 根據1份房地產權證 — 鄂(2019)荊門市不動產權第0007657號，佔地面積約110,839.00平方米的一幅地塊(包括該物業的劃撥土地)的土地使用權已授予荊門實強房地產置業有限公司(「荊門實強」，實地的間接非全資附屬公司)作商業用途，於二零五九年六月三日期到，及作住宅用途，於二零八九年六月三日期到。
- 根據荊門實強獲授的建設工程規劃許可證 — 荊自然資規建字第4208002020005號，紫薇雅著的一個購物中心(總建築面積約為4,797.53平方米)已獲批准建設。

3. 根據荊門實強獲授的1份建築工程施工許可證 — 第4208021907260106-SX-019號，有關地方部門已就紫薇雅著的一個購物中心(總建築面積約為4,797.53平方米)授出施工許可。
4. 根據荊門實強獲授的1份建築工程竣工驗收證 — 第4208002020039號，紫薇雅著的一個購物中心(總建築面積約為4,874.88平方米)已竣工並通過了驗收。
5. 根據租賃協議，該物業(總可出租面積約為4,787.12平方米)已租予一名租戶，到期日為二零三一年一月十一日，現時年租約為人民幣920,158元。
6. 據 貴公司告知，荊門實強已抵押該物業。
7. 吾等根據以下基準及分析作出估值：
 - a. 吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。就該等可資比較物業的單價而言，商業單位介乎人民幣12,300元至人民幣14,900元。基於可資比較物業與該物業在位置、大小及其他特徵的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

下列為吾等對該物業進行估值時所考慮的可資比較物業：

可資比較物業：	A	B	C
地址	東寶區襄荊大道 以東及泉水大 道以北	東寶區泉口街辦 蘇台村	東寶區金龍泉大 道與楊沖路交 匯處
用途	商業	商業	商業
交易日期	二零二二年六月 二十八日	二零二二年六月 二十八日	二零二二年六月 二十八日
地點及方便程度	非常良好	良好	良好
佈局	良好	良好	良好
佈置	沒有	沒有	沒有
建築面積(平方米)	60-100	60-100	60-100
單價(人民幣/平方米)	14,874元	13,500元	12,250元
調整因素：			
交易日期	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
地點及方便程度	優於該物業	與該物業類似	與該物業類似

可資比較物業：	A	B	C
佈局	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
佈置	遜於該物業	遜於該物業	遜於該物業
建築面積(平方米)	優於該物業	優於該物業	優於該物業
總調整幅度	-14%	-16%	-16%
經調整單價(人民幣/平方米)	17,272元	16,049元	14,563元

根據對該三項可資比較物業的分析，該物業商業單位地下樓層的經調整平均價值約為每平方米人民幣16,000元。吾等已根據地下樓層的平均價值調整其他樓層的平均價值，該物業的經調整平均價值約為每平方米人民幣14,000元。

8. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問出具有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 荊門實強已取得附註1所述房地產權證項下的土地使用權。
 - b. 該物業已被抵押，被抵押物業的轉讓受法律限制，直至抵押解除為止。
 - c. 荊門實強已取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建築工程竣工驗收證。
 - d. 獲抵押權人同意及取得政府發出的銷售許可證後，荊門實強有權根據銷售許可證銷售樓宇。就已出租單位而言，已出租單位的轉讓應按照相關合約及法規依法進行。
9. 主要證書/批文概列如下：
- a. 房地產權證(土地) 是
 - b. 建設工程規劃許可證 是
 - c. 建築工程施工許可證 是
 - d. 銷售許可證 否
 - e. 建築工程竣工驗收證/備案表 是

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
5.	玫瑰莊園一期 第G2、G3及G4幢 的多個商業單位 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 前洲街道 中惠路與唐洛路 交叉口東北側 無錫玫瑰莊園— 丁香雅苑	玫瑰莊園位於惠山區 前洲街道中惠路與唐洛 路交叉口東北側。公共 交通及社區設施完善。 周邊環境包括幾個住宅 開發項目，連同臨街商 舖及購物中心。 該物業包括20個商業單 位，總建築面積約為 3,599.69平方米，已於二 零一六年十二月竣工。 該物業已獲授土地使用 權作住宅用途，於二零 八三年九月十六日到期。	除可出租面積約 125.24平方米已租予 一名租戶作商業用 途外，該物業大部 分目前空置。	49,245,000

附註：

1. 根據國有土地使用證 — 錫惠國用(2013)第000177號，佔地面積約93,934.40平方米的一幅地塊(包括該物業的劃撥土地)的土地使用權已授予無錫實地房地產開發有限公司(「無錫實地」，實地的間接全資附屬公司)作住宅用途，於二零八三年九月十六日到期。
2. 根據無錫實地獲授的1份建設工程規劃許可證 — 建字第320206201300169號，玫瑰莊園一期第G2、G3、G4及G5幢(總建築面積約為5,790.20平方米，包括該物業)已獲批准建設。

3. 根據無錫實地獲授的建築工程施工許可證 — 第320206020140003號，有關地方部門已就玫瑰莊園一期的多幢樓宇(總建築面積約5,790.20平方米，包括該物業)授出施工許可。
4. 根據無錫實地獲授的1份預售許可證 — (2014)惠預銷准字第12號，無錫實地有權出售玫瑰莊園一期的多幢樓宇(總建築面積約為5,921.45平方米，包括該物業)。
5. 根據無錫實地獲授的2份建築工程竣工驗收證 — 惠住建罰第[2016]61及[2016]128號，玫瑰莊園一期的多幢樓宇(總建築面積約為179,896.00平方米，包括該物業)已竣工並通過了驗收。
6. 根據租賃協議，該物業的可出租面積約125.24平方米的部分已租予一名租戶，到期日為二零二四年三月十九日，目前年租約為人民幣40,000元。
7. 據 貴公司告知，無錫實地已抵押該物業。
8. 吾等根據以下基準及分析作出估值：
 - a. 吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。就該等可資比較物業的單價而言，商業單位介乎人民幣18,800元至人民幣20,800元。基於可資比較物業與該物業在位置、大小及其他特徵的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

下列為吾等對該物業進行估值時所考慮的可資比較物業：

可資比較物業：	A	B	C
地址	惠山區唐平大道 與中興路交匯 處	惠山區中惠大道 與從商路交叉 口	惠山區中惠大道 與從商路交叉 口
用途	商業	商業	商業
交易日期	二零二二年六月 二十五日	二零二二年六月 二十五日	二零二二年六月 二十五日
地點及方便程度	非常良好	良好	非常良好
佈局	良好	良好	良好
建築面積(平方米)	40	52	49.30
單價(人民幣/平方米)	20,800元	18,800元	20,100元

可資比較物業：	A	B	C
調整因素：			
交易日期	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
地點及方便程度	優於該物業	與該物業類似	優於該物業
佈局	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
總調整幅度	7%	0%	7%
經調整單價(人民幣/平方米)	19,439元	18,800元	18,785元

根據對該三項可資比較物業的分析，該物業商業單位地下樓層的經調整平均價值約為每平方米人民幣19,000元。吾等已根據地下樓層的平均價值調整其他樓層的平均價值。

9. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問出具有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 無錫實地已取得附註1所述房地產權證項下的土地使用權。
 - b. 該物業已被抵押，被抵押物業的轉讓受法律限制，直至抵押解除為止。
 - c. 就玫瑰莊園一期第G2、G3及G4幢，無錫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、建築工程施工許可證及建築工程竣工驗收證。
 - d. 獲抵押權人同意後，無錫實地有權根據附註4所述的預售許可證預售樓宇。
10. 主要證書/批文概列如下：
- a. 房地產權證(土地) 是
 - b. 建設工程規劃許可證 是
 - c. 建築工程施工許可證 是
 - d. 預售許可證 是
 - e. 建築工程竣工驗收證/備案表 是

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
6.	玫瑰莊園二期 第S2及S6幢的 多個商業單位 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 前洲街道 中惠路和曙光南 路交叉口東北側 無錫玫瑰莊園— 丁香名園	玫瑰莊園位於惠山區前 洲街道中惠路和曙光南 路交叉口東北側。公共 交通及社區設施完善。 周邊環境包括幾個住宅 開發項目，連同臨街商 舖及購物中心。 該物業包括7個商業單 位，總建築面積約為 472.24平方米，其已於 二零一九年十一月竣工。 該物業已獲授土地使用 權作住宅用途，於二零 八四年五月七日期。	該物業目前空置。	8,135,000

附註：

- 根據1份房地產權證—蘇(2017)無錫市不動產權第0007492號，佔地面積約85,623.60平方米的一幅地塊(包括該物業的劃撥土地)的土地使用權已授予無錫實地房地產開發有限公司(「無錫實地」，實地的間接全資附屬公司)作住宅用途，於二零八四年五月七日期。

2. 根據無錫實地獲授的2份建設工程規劃許可證 — 建字第320206201700021號及第320206201700044號，玫瑰莊園二期的多幢樓宇(總建築面積約為312,661.00平方米，包括該物業)已獲批准建設。
3. 根據無錫實地獲授的3份建築工程施工許可證 — 第320206201704070101號、第320206201704070201號、第320206201705240201號，有關地方部門已就玫瑰莊園二期的多幢樓宇(總建築面積約為312,661.00平方米，包括該物業)授出施工許可。
4. 根據無錫實地獲授的1份預售許可證 — (2018)惠預銷准字第19號及1份銷售許可證 — 惠山建房備(2020)第002號，無錫實地有權出售玫瑰莊園二期第S1、S2、S5及S6幢(總建築面積約為4,008.43平方米，包括該物業)。
5. 根據無錫實地獲授的2份建築工程竣工驗收證 — 惠住建罰第[2019]32及3202061701030101-JX-003號，玫瑰莊園二期的多幢樓宇(總建築面積約為313,637.00平方米，包括該物業)已竣工並通過了驗收。
6. 據 貴公司告知，無錫實地已抵押該物業。
7. 吾等根據以下基準及分析作出估值：
 - a. 吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。就該等可資比較物業的單價而言，商業單位介乎人民幣18,800元至人民幣20,800元。基於可資比較物業與該物業在位置、大小及其他特徵的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

下列為吾等對該物業進行估值時所考慮的可資比較物業：

可資比較物業：	A	B	C
地址	惠山區唐平大道 與中興路交匯 處	惠山區中惠大道 與從商路交叉 口	惠山區中惠大道 與從商路交叉 口
用途	商業	商業	商業
交易日期	二零二二年六月 二十五日	二零二二年六月 二十五日	二零二二年六月 二十五日
地點及方便程度	非常良好	良好	非常良好
佈局	良好	良好	良好
建築面積(平方米)	40	52	49.30
單價(人民幣/平方米)	20,800元	18,800元	20,100元

可資比較物業：	A	B	C
調整因素：			
交易日期	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
地點及方便程度	優於該物業	與該物業類似	優於該物業
佈局	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
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
總調整幅度	7%	0%	7%
經調整單價(人民幣/平方米)	19,439元	18,800元	18,785元

根據對該三項可資比較物業的分析，該物業商業單位地下樓層的經調整平均價值約為每平方米人民幣19,000元。吾等已根據地下樓層的平均價值調整其他樓層的平均價值。

8. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問出具有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- 無錫實地已取得附註1所述房地產權證項下的土地使用權。
 - 該物業已被抵押，被抵押物業的轉讓受法律限制，直至抵押解除為止。
 - 就玫瑰莊園二期第S2及S6幢，無錫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、建築工程施工許可證及建築工程竣工驗收證。
 - 獲抵押權人同意後，無錫實地有權根據附註4所述的預售許可證及銷售許可證預售及銷售樓宇。
9. 主要證書/批文概列如下：
- 房地產權證(土地) 是
 - 建設工程規劃許可證 是
 - 建築工程施工許可證 是
 - 預售許可證及銷售許可證 是
 - 建築工程竣工驗收證/備案表 是

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
7.	中山環湖城的多個商業單位 中國 廣東省 中山市 火炬開發區 博愛七路113號 中山環湖城百合家園	中山環湖城位於火炬開發區博愛七路113號。公共交通及社區設施完善。周邊環境包括幾個住宅開發項目，連同臨街商舖及購物中心。 該物業包括25個商業單位，總建築面積約為12,656.54平方米，其已於二零一零年至二零一一年期間竣工。 該物業已獲授土地使用權作商業用途，於二零六八年十月九日到期。	除約1,746.03平方米的可出租面積空置外，該物業大部分目前租予多名租戶作商業用途。	229,843,000

附註：

- 根據25份房地產權證—粵房地政地字第C6707072及C6707073號、粵房地權證中府字第0111010909、0111010886、0112006354、0112006367、0112006373、0112006375、0112006377、0112006378、0112006386、0112006390、0112006400、0112006401、0112006402、0112006404、0112006406、0112006407、0112006410、0112006412、0112006414、0112006415、0112006417、0112006420及0112006424號，百合家園總建築面積約為12,656.54平方米的25個商業單位由中山實地房地產開發有限公司（「中山實地」，實地的直接全資附屬公司）擁有，作商業用途，於二零六八年十月九日到期。

2. 根據多份租賃協議，該物業總可出租面積約10,910.51平方米的部分已租予多名租戶，到期日為二零二九年十一月十四日至二零三零年三月三十一日，目前總年租約為人民幣2,048,865元。
3. 根據抵押合約—2016年華南(抵)字第0229號，中山實地已將該物業抵押予中國工商銀行股份有限公司華南廣州支行。
4. 吾等根據以下基準及分析作出估值：
 - a. 吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。就該等可資比較物業的單價而言，商業單位介乎人民幣22,000元至人民幣28,000元。基於可資比較物業與該物業在位置、大小及其他特徵的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

下列為吾等對該物業進行估值時所考慮的可資比較物業：

可資比較物業：	A	B	C
地址	火炬開發區中山 六路南側	火炬開發區中山 六路66號	火炬開發區長江 路與中山六路 交匯處
用途	商業	商業	商業
交易日期	二零二二年六月 二十二日	二零二二年六月 二十二日	二零二二年六月 二十二日
地點及方便程度	非常良好	非常良好	非常良好
佈局	良好	良好	良好
建築面積(平方米)	90.88	32.43	130
單價(人民幣/平方米)	22,000元	28,000元	26,000元

調整因素：

交易日期	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
地點及方便程度	優於該物業	優於該物業	優於該物業
佈局	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
建築面積(平方米)	與該物業類似	優於該物業	與該物業類似

可資比較物業：	A	B	C
總調整幅度	6%	16%	12%
經調整單價(人民幣/平方米)	20,739元	24,190元	23,158元

根據對該三項可資比較物業的分析，該物業商業單位地下樓層的經調整平均價值約為每平方米人民幣22,700元。吾等已根據地下樓層的平均價值調整其他樓層的平均價值，該物業的經調整平均價值約為每平方米人民幣18,160元。

5. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問出具有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
 - a. 中山實地已取得附註1所述的土地使用權及房屋所有權。
 - b. 該物業已被抵押，被抵押物業的轉讓受法律限制，直至抵押解除為止。
 - c. 就已出租單位而言，已出租單位的轉讓須按照相關合約及法規依法進行。

6. 主要證書/批文概列如下：
 - a. 房地產權證 是

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
8.	君蘭汀岸的多個 商業單位 中國 湖北省 武漢市 經濟技術開發區 軍山街道 小軍村104C 武漢君蘭汀岸	君蘭汀岸位於經濟技術 開發區軍山街道小軍村 104C。公共交通及社區 設施完善。周邊環境包 括幾個住宅開發項目， 連同臨街商舖及購物中 心。 該物業包括88個商業單 位，總建築面積約為 11,705.90平方米，已於 二零一九年十二月竣工。 該物業已獲授土地使用 權作商業用途，於二零 五一年九月二十九日到 期。	除總共約154.86平 方米的可出租面積 已租予2名租戶作 商業用途外，該物 業大部分目前空 置。	140,132,000

附註：

- 根據88份房地產權證 — 鄂(2020)武漢市經開不動產權第0009918、0010037、0009894、0009904、0010006、0010007、0009892、0009914、0009921、0009881、0009912、0009895、0010018、0010016、0009919、0009922、0009884、0009883、0009902、0009896、0010011、0010021、0010015、0010019、0010023、0010033、0010025、0010040、0010036、0010026、0009887、0010022、0010035、0010024、0010008、0009885、0010005、0010032、0010030、0010027、0010013、0010012、0010015、0010019、0009899、0009915、0010014、0009928、0009925、0009888、0010029、0009886、0009910、0009893、0009882、0009924、0009890、0009908、0009905、0009929、0009897、0010028、0010044、0009920、0009898、0010034、0009913、0009906、0009901、0009900、0009879、0009911、0009891、0009878、0009903、0009907、

0009909、0009917、0009889、0009916、0009873、0009868、0009871、0009875、0009869、0009926、0010038、0009923號，君蘭汀岸總建築面積約11,705.90平方米的88個商業單位由武漢平安中信置業有限公司（「武漢平安中信」，實地的間接非全資附屬公司）擁有，作商業用途，於二零五一年九月二十九日到期。

2. 根據2份租賃協議，該物業總可出租面積約154.86平方米的部分已租予2名租戶，到期日為二零二七年四月二十四日至二零二七年五月十四日，目前總年租約為人民幣179,055元。
3. 根據抵押合約—建城陽第2021FKD080號，武漢平安中信已將該物業抵押予中國建設銀行股份有限公司青島城陽支行。
4. 吾等根據以下基準及分析作出估值：
 - a. 吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。就該等可資比較物業的單價而言，商業單位介乎人民幣17,000元至人民幣23,000元。基於可資比較物業與該物業在位置、大小及其他特徵的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

下列為吾等對該物業進行估值時所考慮的可資比較物業：

可資比較物業：	A	B	C
地址	蔡甸區經濟開發區智慧生態城經開大道20號	蔡甸區沌口開發區沌口周邊經開大道	蔡甸區川江池一路1號
用途	商業	商業	商業
交易日期	二零二二年六月三十日	二零二二年六月三十日	二零二二年六月三十日
地點及方便程度	良好	一般	稍為偏遠
佈局	良好	良好	良好
總建築面積(平方米)	1,357.77	40-90	53-100
單價(人民幣/平方米)	23,285元	20,000元	17,000元
調整因素：			
交易日期	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
地點及方便程度	優於該物業	遜於該物業	遜於該物業

可資比較物業：	A	B	C
佈局	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
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
總調整幅度	4%	-3%	-13%
經調整單價(人民幣/平方米)	22,389元	20,619元	19,540元

根據對該三項可資比較物業的分析，該物業商業單位地下樓層的經調整平均價值約為每平方米人民幣20,800元。吾等已根據地下樓層的平均價值調整其他樓層的平均價值。

5. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問出具有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
 - a. 武漢平安中信已取得附註1所述的土地使用權及房屋所有權。
 - b. 該物業已被抵押，被抵押物業的轉讓受法律限制，直至抵押解除為止。
 - c. 就已出租單位而言，已出租單位的轉讓應按照相關合約及法規依法進行。

6. 主要證書/批文概列如下：
 - a. 房地產權證 是

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，而董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，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，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及高級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(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第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》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1)
具文忠先生	實益權益	4,013,659	0.05%
李波先生	實益權益	201,886	0.00%
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士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及第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，概無董事為本公司任何股東或於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司作出披露的公司的董事或僱員。

3. 董事的服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，為期三年，可由任何一方向另一方發出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本公司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本公司訂立本公司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意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
亞太評估諮詢有限公司	中國的合資格獨立物業估值師

名稱	資格
法博資本有限公司	根據證券及期貨條例獲准進行第1類及第6類受規管活動的持牌法團

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函件或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，(i)上述專家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)上述專家並無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(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或擬收購或出售或租賃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，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來有任何重大不利變動。

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、候任董事或專家於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(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或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(ii)概無董事、候任董事或專家於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期存續且對本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/>)：

- (a) 原物業購買協議；及
- (b) 補充協議。

9. 其他事項

本通函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」)謹訂於二零二二年十月二十五日(星期二)上午十時三十分假座香港干諾道中68號華懋廣場二期20樓B室舉行股東特別大會(「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

「動議：

- (a) (i)由青島實吳星置業有限公司、惠州市國鵬彩印有限公司、天津金河灣置業有限公司(統稱「終止賣方」)、武漢平安中信置業有限公司、青島實錄海洋大數據投資開發有限公司、荊門實強房地產置業有限公司(統稱「目前賣方」)及力量(秦皇島)能源有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(「買方」)訂立日期為二零二二年四月二十九日的物業購買協議(「原物業購買協議」)條款，經(ii)由終止賣方、目前賣方、中山實地房地產開發有限公司、無錫實地房地產開發有限公司、遵義實地房地產開發有限公司(與目前賣方合稱「賣方」)與買方訂立日期為二零二二年七月十二日的補充協議(「補充協議」)修改及補充，據此(其副本已提交本股東特別大會，並由大會主席簡簽以資識別)，其項下擬進行的交易及任何其他輔助文件於此獲確認、批准及追認，惟須受本公司董事(「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、批准及追認董事的任何授權，以簽署、簽立、交付或授權簽署、簽立及交付原物業購買協議(經補充協議修改及補充)、作出或授權作出任何其可能酌情認為就落實及實施原物業購買協議(經補充協議修改及補充)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。」

代表董事會
力量發展集團有限公司
主席兼執行董事
具文忠
謹啟

香港，二零二二年九月三十日

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park,
P.O. Box 1350,
Grand Cayman KY1-1108,
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
干諾道中68號
華懋廣場二期
20樓B室

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

附註：

1. 有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東(「股東」)有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席及投票。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其出席股東特別大會並於會上投票。受委代表毋須為股東。

股東特別大會通告

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投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派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人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17M樓，方為有效。
4. 本公司將由二零二二年十月二十日(星期四)至二零二二年十月二十五日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會，所有股份過戶文件及有關股票必須於不遲於二零二二年十月十九日(星期三)下午四時三十分前交回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，以辦理登記手續。
5. 交回受委代表委任表格後，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，受委代表委任表格將被視為已撤銷論。
6. 本公司提醒所有股東，就行使投票權而言，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投票，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

股東特別大會通告

於本通告日期，董事為：

執行董事：

具文忠先生(主席)

李波先生

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

本通告以英文及中文編製。本通告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。