力量发展8.03亿历史遗留应收楼款“清零”：

太原实地收购完成背后的资产盘活逻辑

2026年7月9日，力量发展（01277.HK）发布公告，宣布太原实地收购事项正式完成交割。随着太原实地100%股权过户登记完成，公司此前支付给实地地产集团的8.03亿元预付楼款通过**五轮资产置换实现全额抵销**——这不仅是一笔历史遗留问题的终结，更是公司治理能力与资本运作水平的集中体现。从“悬而未决”到“落袋为安”，力量发展用四年时间完成了一场教科书式的资产保全战役。

四年五轮置换：8.03亿预付楼款的“清零”路线图

回溯2022年，力量发展与实地地产集团订立物业买卖合同，**累计向实地支付8.03 亿元的预付楼款**，但对应多地物业因抵押、竣工延期、产权过户阻滞等问题无法按期交付，形成大额长期应收款项，长期成为市场关注的风险点。为化解该笔历史预付楼款无法收回的问题，也为保护公司和股东的利益，力量发展展现了极强的谈判韧性与资产筛选能力，通过收购卖方其他更加优质的资产来置换这些无法交付的物业资产，相关收购代价以历史已付的楼款来抵扣。整个过程可分为五个关键节点：

轮次	完成时间	收购标的	已抵扣金额（人民币）
第一轮	2024年6月	太原和泰100%股权 （太原力量盈通广场项目）	2.20亿
第二轮	2024年	广州盈凯商业物业资产	4,081.6万
第三轮	2025年1月	Seedlife 100%股权 （物业管理项目）	2.307亿
第四轮	2025年6月	茂名晟大及茂名晟城100%股权 （茂名力量桃园项目）	5,775万
第五轮	2026年7月	太原实地100%股权 （海棠华著项目）	2.537亿
抵扣总额：			**8.03亿**

化“被动等待”为“主动掌控”

在房地产行业深度调整的背景下，力量发展通过主动筛选替代资产，将“应收账款”转化为“可控资产”，主动加速资产落地，将不确定性降至最低，保障了公

司和股东的利益。而且，力量发展通过收购项目公司的方式，掌握了地产项目的独立管理和自主运营权，可以更好地控制项目的现金回笼周期和速度。

高效解决历史关连交易遗留问题，提升公司治理公信力

长达数年的物业交付问题始终是市场质疑点，本次分批次资产置换、最终全额结清全部预付款，充分体现了力量发展管理层主动化解历史遗留问题的执行力。整套交易流程严格遵循港交所上市规则，独立财务顾问出具公允意见，独立非执行董事全流程监督，全部交易经独立股东表决通过，规范化解关连债权，大幅降低市场对公司关连交易、资金管控的疑虑，资本市场治理形象显著改善，为后续资本运作铺平道路。

结语：

力量发展用四年时间、五轮资产置换、累计 8.03 亿元的抵扣安排，向市场展示了一家上市公司如何在复杂商业环境中保护股东利益、化解历史风险、实现资产增值。

资本市场对过去 8.03 亿应收款回收性问题的担忧持续压制着力量发展的估值，如今 8.03 亿历史预付楼款彻底完成抵扣和清零，煤炭主业盈利的含金量不再被地产历史问题稀释。随着历史包袱的卸下，力量发展将以更多的精力聚焦于境内外煤炭主业项目的运营和优化。叠加国内永安、韦一煤矿、南非马卡度煤矿、塞拉利昂金红石多项目集中投产的成长逻辑，估值压制因素解除，板块估值修复空间打开。