
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 收購目標物業及股權 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7至21頁。獨立董事委員會函件載於本通函第IBC-1至IBC-2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IFA-1至IFA-32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-8頁。

力量發展集團有限公司謹訂於二零二四年三月十三日(星期三)下午二時正假座香港灣仔告士打道80號18樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。

股東特別大會上股東適用的受委代表委任表格已隨附本通函寄發予股東。無論閣下能否親身出席股東特別大會及／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。

二零二四年二月二十一日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件.....	IBC-1
獨立財務顧問函件.....	IFA-1
附錄一A — 目標公司的估值報告.....	IA-1
附錄一B — 目標物業的估值報告.....	IB-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，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據第二份補充協議的條款，建議收購太原和泰的100%股權；
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予該詞的涵義；
「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的涵義；
「債務」	指	包括以下各項用於紫藤項目的債務：太原和泰結欠華融融德的本金、延遲償還本金產生的違約利息及其他成本及費用，總金額不超過約人民幣380,000,000元；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	為批准第二份補充協議及其項下擬進行交易而將予召開的股東特別大會；
「經擴大集團」	指	緊隨交割後的經擴大集團；
「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；

釋 義

「華融融德」	指	華融融德資產管理有限公司，一間於中國註冊成立的資產管理有限公司，為獨立第三方；
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知，並非本公司的關連人士(定義見上市規則)的一名人士或一間公司；
「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；
「獨立財務顧問」或 「浚博資本」	指	浚博資本有限公司，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，為就第二份補充協議(包括作為附錄的股份轉讓協議)及其項下擬進行交易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(被視為於第二份補充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，由本公司委任的獨立估值師；
「最後實際可行日期」	指	二零二四年二月十六日，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；

釋 義

「原物業」	指	位於武漢、荊門、天津、惠州及青島的目標物業，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	本公司日期為二零二二年五月二日的公告披露的賣方，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；
「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；
「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；
「第二份補充協議」	指	由買方、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(經二零二四年補充協議補充)；
「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；
「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；

釋 義

「股東」	指	本公司股本中每股面值0.001美元的股份持有人；
「股份轉讓協議」	指	無錫實地與買方就購買太原和泰100%股權而訂立，日期為二零二三年十二月一日的股份轉讓協議(經二零二四年補充協議補充)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「補充協議」	指	買方、終止賣方與賣方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，一間在中國成立的有限公司，為無錫實地的全資附屬公司；
「太原實瑞」	指	太原實瑞置業有限公司，一間在中國成立的有限公司，為太原和泰的全資附屬公司；
「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；
「目標股份」	指	太原和泰的股份；

釋 義

「終止賣方」	指	物業購買協議的賣方，而彼等的權利及義務根據補充協議而終止，即(i)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)；(ii)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)；及(iii)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)；
「二零二四年補充協議」	指	太原和泰(賣方)與買方於二零二四年二月七日訂立的第二份補充協議的補充協議；
「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；

釋 義

「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」	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；
「賣方」	指	目標物業的賣方，即賣方一、賣方二、賣方三、賣方四、賣方五及賣方六；
「紫藤項目」	指	由太原和泰開發的商業物業發展項目，位於太原高新技術產業開發區；
「%」	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：

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

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購目標物業及股權
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述(i)本公司日期為二零二二年五月二日的公告，於二零二二年四月二十九日，內容有關原賣方與買方(本公司的間接全資附屬公司)訂立物業購買協議，據此，原賣

董事會函件

終止物業的範圍： 買方及賣方同意，物業購買協議(經補充協議修訂)所載的以下目標物業不再銷售予買方(「終止物業」)：

- (i) 1個位於湖北省荊門市東寶區的單位，建築面積約4,787平方米，現時由賣方三持有；
- (ii) 2個位於江蘇省無錫市惠山區的單位，建築面積約4,072平方米，現時由賣方五持有；及
- (iii) 位於湖北省武漢市武漢高新技術開發區第34及35號大樓的77個單位，總建築面積約9,231平方米，現時由賣方一持有。

建議收購太原和泰100%股權： 無錫實地同意出售及買方同意收購太原和泰100%股權，代價為人民幣220,000,000元(「股權代價」)，買方與無錫實地已訂立股份轉讓協議，當中列明收購股權的條款。該項收購的交割(「交割」)將於向中國相關市場監管機構登記完成時發生(「該登記」)。無錫實地及買方已同意，股權代價將以買方就購買終止物業已支付的金額人民幣218,250,000元(「已付金額」)抵銷，且買方毋須於交割時向無錫實地支付股權代價。

股份轉讓協議(經二零二四年補充協議補充)主要條款載列如下：

日期： 二零二三年十二月一日

訂約方： 買方及無錫實地

董事會函件

- 將予收購的資產：** 太原和泰的100%股權
- 代價：** 收購事項的股權代價為人民幣220,000,000元。
- 付款條款及資金來源：** 股權代價將以已付金額抵銷，且買方毋須於收購事項交割時向無錫實地支付已付金額與股權代價的差額人民幣1,750,000元。
- 收購事項交割：** 交割將於向中國相關市場監管機構登記完成時發生。
- 無錫實地作出的保證：** 無錫實地已提供慣常保證，(其中包括)有關其訂立協議的身份、目標股份的所有權及向買方提供有關銷售股權資料的真實性及準確性。
- 無錫實地的義務及彌償保證：** 無錫實地及其聯屬實體於交割前應對目標股份及太原和泰所提供的任何承諾、現有或已產生義務及限制性契諾負責及承擔法律責任，並應就有關承諾、義務及限制性契諾產生的任何損失、開支及其他成本立即向買方及太原和泰作出全面彌償(「**彌償保證**」)。
- 交割的先決條件：** 所有以下條件達成或獲買方書面豁免前，交割將不會發生：
- (i) 已取得所有必須批准(包括但不限於股東及／或聯交所的批准)及第三方債權人(如適用)的同意；
 - (ii) 目標股份的抵押已解除；及
 - (iii) 買方信納太原和泰盡職審查的結果(包括但不限於財務、法律及商業盡職審查)。

董事會函件

儘管股份轉讓協議並無訂明上述哪項先決條件可由買方豁免，但買方不會豁免先決條件(i)及(ii)。就先決條件(iii)而言，儘管買方於最後實際可行日期基於合約權利而可豁免該條件，但其並無意如此行事。於最後實際可行日期，先決條件(i)尚未達成，乃因收購事項須待獨立股東批准後，方可作實；先決條件(ii)尚未達成，乃因買方有意於獨立股東批准收購事項後與華融融德訂立協議清償債務，致使華融融德解除目標股份的抵押；及先決條件(iii)已經達成。

終止股份轉讓協議：

除非於股份轉讓協議內另行協定，股份轉讓協議將於以下情況發生時予以終止：

- (i) 訂約雙方均同意終止股份轉讓協議；
- (ii) 股份轉讓協議的目的因不可抗力事件而未能達成；
或
- (iii) 交割並未於二零二四年九月三十日或之前進行。

補償機制：

倘太原和泰於交割時所結欠債務的實際金額超出太原和泰於二零二三年十一月三十日估值中計入的債務金額，則賣方應向買方賠償超額債務金額，方式為(i)按等額基準以超額債務金額削減股權代價；及(ii)向買方提供總值不少於超額債務金額的額外財產。

釐定代價的基準

股權代價乃買方與無錫實地經參考太原和泰100%股權於二零二三年八月三十一日的估值人民幣221,985,000元公平磋商後達致，估值乃基於獨立估值師使用資產基礎法編製的估值報告。

董事會函件

此外，目標股份已予抵押，作為以華融融德的利益就債務提供的抵押品。為確保辦理該登記時不會出現重大延誤及保證該登記可按時辦妥，完成收購事項所有適用相關監管批准後，買方擬與華融融德訂立協議以成為償還債務最多人民幣380,000,000元的義務人之一，致使華融融德解除目標股份之抵押及紫藤項目的按揭。於簽立上述協議後，華融融德將就暫停任何執行指令及解除目標股份及紫藤項目涉及的任何抵押及按揭提供協助。預期交割將於暫停執行指令及解除抵押及按揭後進行，且預期有關交割將於收購事項獲獨立股東批准後約一個月落實。

有關太原和泰的資料

太原和泰為一間於中國成立的有限公司，並為無錫實地的全資附屬公司。其主要從事房地產開發及銷售業務，現正開發紫藤項目。紫藤項目位於太原高新技術產業開發區，主要集中開發商用樓宇，包括介乎38至110平方米的細小單位。紫藤項目包括12幢樓宇、地面商舖及地下車庫，總建築面積約296,500平方米。項目毗鄰機場、火車站及一個在建地鐵站。紫藤項目正在興建，但因天氣狀況而暫時停工，預期將於二零二四年年底前竣工。預期完成紫藤項目的建設將需要額外耗資約人民幣470.2百萬元，將於二零二四年及二零二五年期間分階段支付。預期紫藤項目將能夠透過預售及出售其物業產生足以應付該成本的資金。紫藤項目於二零一九年一月開始預售，於二零二三年年底已產生預售所得款項約人民幣657.7百萬元。直至二零二四年年底竣工前，紫藤項目將繼續產生預售所得款項。二零二四年年底工程竣工後，紫藤項目將進一步進行正式銷售，且計及二零二四年將產生的預售所得款項後，預期於二零二六年年底將產生所得款項總額約人民幣14.7億元。太原和泰擁有太原實瑞的100%股權，太原實瑞為一間於中國成立的有限公司，主要業務為房地產開發及銷售。截至最後實際可行日期，太原實瑞並無在建的房地產項目。

根據太原和泰的未經審核綜合管理賬目，(i)截至二零二一年十二月三十一日止十二個月，除稅及非經常項目前以及除稅及非經常項目後的虧損淨額分別為人民幣129,099,000元及人民幣127,514,000元；及(ii)截至二零二二年十二月三十一日止十二個月，

董事會函件

除稅及非經常項目前以及除稅及非經常項目後的虧損淨額分別為人民幣15,855,000元及人民幣11,891,000元。太原和泰截至二零二三年十一月三十日的未經審核綜合總資產約為人民幣1,333,397,000元。太原和泰截至二零二三年十一月三十日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣171,845,000元。

據無錫實地告知，太原和泰的原收購成本約為人民幣853,700,000元，乃參考該土地的估值，而該土地為太原和泰當時的主要資產，以及其後產生的建築成本。

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的開採及銷售。

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、倉儲以及自有物業租賃及管理。

賣方為於中國註冊成立的有限公司，主要從事房地產物業開發及物業管理。截至最後實際可行日期，賣方由張量先生分別最終實益擁有100%（就賣方一、賣方四及賣方五而言）；98%（就賣方三而言）；90%（就賣方二而言）；及95%（就賣方六而言），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。

太原和泰為一間於中國成立的有限公司，並為無錫實地的全資附屬公司。其主要從事房地產開發及銷售業務，現正開發紫藤項目。截至最後實際可行日期，太原和泰由張量先生最終實益擁有，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。太原和泰擁有太原實瑞的100%股權，該公司為一間於中國成立的有限公司，主要業務為房地產開發及銷售。

董事會函件

收購事項的理由及裨益

於最後實際可行日期，買方已根據物業購買協議（經補充協議修訂）就購買目標物業向賣方支付人民幣803,000,000元（包括增值稅）。然而，於最後實際可行日期，有關各項目標物業的整體物業登記程序（特別是終止物業的已付金額人民幣218,250,000元已支付）出現重大延誤且尚未完成。有關登記延誤的主要原因為：(i)目標物業的按揭尚未解除；及(ii)若干目標物業建設尚未完成。目標物業（包括終止物業）的目前施工及按揭狀況詳情載列如下：

	地點	建築工程竣工備案	按揭狀況	是否須面臨法律訴訟	已付代價 (人民幣 百萬元)	是否終止物業 ^(附註)
賣方一所售物業	湖北省武漢市	於二零二零年竣工	尚未解除 預期將於 二零二五年前解除	是	130.00	77個單位(合共88 個單位)已停售
賣方二所售物業	山東省青島市	尚未完成— 正在興建 預期將於 二零二五年十月 前完工	尚未解除 預期將於 二零二五年前解除	是	210.96	否
賣方三所售物業	湖北省荊門市	於二零二零年竣工	尚未解除 預期將於 二零二五年前解除	不適用	62.5	是
賣方四所售物業	廣東省中山市	於二零一一年竣工	尚未解除 預期將於 二零二五年前解除	否	206.82	否

董事會函件

地點	建築工程竣工備案	按揭狀況	是否須面臨法律訴訟	已付代價 (人民幣 百萬元)	是否終止物業 ^(附註)
賣方五所售物業	江蘇省無錫市	於二零一九年竣工 尚未解除 預期將於 二零二五前解除	不適用	53.24	是
賣方六所售物業	貴州省遵義市	於二零二三年竣工 尚未解除 預期將於 二零二五前解除	否	139.48	否

附註： 選擇終止物業時，本公司已考慮多個因素，如物業是否已予按揭作為以債權人的利益提供的抵押品、該等債權人是否有向相關賣方提出法律訴訟程序、該等法律訴訟程序是否可能於短期內解決，以及相關物業是否受到止贖或重組程序的影響。具體而言，賣方三出售的終止物業須面臨重組程序，而賣方一及賣方五出售的終止物業則須進行止贖。此外，終止物業的合併價值大概等同與太原和泰100%擔保權益的價值。

就目標物業(終止物業除外)而言，本公司已採取以下行動，跟進該等物業的施工情況或按揭狀況：

賣方一所售物業：

賣方一所售物業的建築工程已於二零二零年竣工。然而，由於賣方一尚未悉數償還其所結欠債權人的債務，故該等物業的按揭仍未解除。

為跟進按揭狀況，本公司的財務團隊持續定期監察賣方一的財務狀況，以便了解其結欠債權人債務的還款情況，並將定期與賣方一討論在還款後盡快(無論如何在二零二五年或之前)解除相關按揭的計劃。具體而言，本公司將密切監察賣方一將收取的銷售所得款項，並在賣方一的配合下，向銀行申請允許本公司監察賣方一的銀行賬戶。

董事會函件

賣方二所售物業：

賣方二所售物業的建築工程預期將於二零二五年十月前完工。鑑於賣方二面臨財政困難，該等物業的建築工程則要延遲完工，而其正致力獲得更多資金。此外，由於賣方二尚未悉數償還其所結欠債權人的債務，故該等物業的按揭仍未解除。

為跟進該等物業的施工情況，本公司已(i)要求賣方二盡可能加快施工進度；(ii)定期在青島進行現場考察，並要求賣方二定期交代最新情況及工程監理報告，以便了解施工進度；及(iii)定期監察賣方二的財務狀況。

為跟進按揭狀況，本公司的財務團隊持續定期監察賣方二的財務狀況，以便了解其結欠債權人債務的還款情況，並將定期與賣方二討論在還款後盡快(無論如何在二零二五年或之前)解除相關按揭的計劃。具體而言，本公司將密切監察賣方二將收取的銷售所得款項，並在賣方二的配合下，向銀行申請允許本公司監察賣方二的銀行賬戶。

賣方四所售物業：

賣方四所售物業的建築工程已於二零一一年竣工。然而，由於賣方四尚未悉數償還其所結欠債權人的債務，故該等物業的按揭仍未解除。

為跟進按揭狀況，本公司的財務團隊持續定期監察賣方四的財務狀況，以便了解其結欠債權人債務的還款情況，並將定期與賣方四討論在還款後盡快(無論如何在二零二五年或之前)解除相關按揭的計劃。具體而言，本公司將密切監察賣方四將收取的銷售所得款項，並在賣方四的配合下，向銀行申請允許本公司監察賣方四的銀行賬戶。

董事會函件

賣方六所售物業：

賣方六所售物業的建築工程已於二零二三年竣工。然而，由於賣方六尚未悉數償還其所結欠債權人的債務，故該等物業的按揭仍未解除。

為跟進按揭狀況，本公司的財務團隊持續定期監察賣方六的財務狀況，以便了解其結欠債權人債務的還款情況，並將定期與賣方六討論在還款後盡快（無論如何在二零二五年或之前）解除相關按揭的計劃。具體而言，本公司將密切監察賣方六將收取的銷售所得款項，並在賣方六的配合下，向銀行申請允許本公司監察賣方六的銀行賬戶。

就有關目標物業的登記程序而言，補充協議規定，賣方須於完成(i)建築工程竣工備案及／或(ii)有關目標物業的按揭解除當日後180日（「**180日期間**」）內完成該等程序，以將目標物業的業權轉讓予買方。倘任何建築工程未能落實，或倘任何按揭未能解除，買方將有權(i)獲退還已付賣方的任何金額；及(ii)獲得違約金。

鑑於(i)有關目標物業的按揭尚未解除，因此180日期間尚未開始計算，故賣方並無明確違反補充協議有關於180日期間內將目標物業的業權轉讓予買方的條款；(ii)補充協議下有關目標物業的建築工程竣工或按揭的解除並無設定期限；及(iii)賣方正積極籌集資金，透過申請保交付資金及銀行貸款以完成相關物業的建設，並與債權人協商，透過市場活動及推廣（例如折扣）加快物業銷售以產生所得款項用作償還結欠債權人的債務，從而盡快解除該等物業的按揭。本公司從中國法律顧問獲悉，即使其根據補充協議提出申索，目前仍不大可能獲得賣方的退款或違約金。有見及此，根據中華人民共和國民法典規定，倘賣方明確表示或以行為表明有意不履行合約義務，即賣方停止積極籌集建設資金或停止與債權人協商解除目標物業的按揭，本公司可就其預期違反

董事會函件

合約義務向其提出索賠。此外，為保護及保障買方的利益，本公司已與賣方進行公平磋商，並已透過收購事項就股權代價抵押太原和泰的100%股權，將以終止物業的已付金額抵銷。與此同時，本公司繼續要求賣方履行彼等於補充協議項下的合約義務，保護及保障物業購買協議(經補充協議修訂)項下已付代價餘額的安排仍在協商中。

倘第二份補充協議不獲獨立股東批准，本公司有意繼續要求賣方履行彼等於補充協議下的合約義務，以及研究從賣方獲得其他資產替代目標物業的可能性，從而保障及維護本公司的利益。

太原和泰為一間於中國成立的有限公司，並為無錫實地的全資附屬公司。其主要從事房地產開發及銷售業務，現正開發紫藤項目。紫藤項目包括12幢商用樓宇、地面商舖及地下車庫。項目毗鄰機場、火車站及一個在建地鐵站。項目目前正在建設中，預期將於二零二四年年底竣工。本公司計劃出售商用樓宇，連同地面商舖及地下車庫，以銷售所得款項形式產生收入。此外，太原和泰持有太原實瑞的100%股權，太原實瑞為一間於中國成立的有限公司，主要業務為房地產開發及銷售。截至最後實際可行日期，太原實瑞並無在建的房地產項目。

經計及太原和泰的前景，本公司可透過收購太原和泰100%股權受惠於其未來營運及管理，並計劃透過出售物業(包括商用樓宇、地面商舖及地下車庫)產生收入。此外，收購事項適用的所有相關監管批准完成後，買方擬與華融融德訂立協議，以成為償還債務的義務人之一，致使華融融德將解除目標股份之抵押及紫藤項目的按揭。於交割後，目標股份預期轉讓予買方且不設任何產權負擔，可為本集團就紫藤項目進行未來計劃帶來確定性及更大靈活性。

第二份補充協議的條款及條件乃買方、賣方及太原和泰公平磋商協定。董事(包括獨立非執行董事，其經考慮獨立財務顧問的意見後之觀點載於本通函「獨立董事委員

董事會函件

會函件]一節)認為，第二份補充協議的條款(包括股權代價)屬公平合理，按一般商業條款訂立，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，因於交易中擁有重大權益而已於董事會會議上就批准第二份補充協議放棄投票。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的各項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故收購事項構成須予披露交易，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，賣方由張量先生最終實益擁有，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(持有本公司62.96%股權)的100%股權，分別為100%(就賣方一、賣方四及賣方五而言)；98%(就賣方三而言)；90%(就賣方二而言)；及95%(就賣方六而言)。因此，根據上市規則第14A章，賣方為張量先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，第二份補充協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，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第二份補充協議及其項下擬進行的交易。張量先生、張力先生(本公司主要股東，持有本公司約11.22%股權)及其各自的聯繫人已於股東特別大會上放棄投票。本公司將成立獨立董事委員會，以就第二份補充協議及其項下擬進行的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。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二四年三月十三日(星期三)下午二時正假座香港灣仔告士打道80號18樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)第二份補充協議及其項下擬進行交易。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投票。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。

如欲委託受委代表出席股東特別大會，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。本公司將於二零二四年三月八日(星期五)至二零二四年三月十三日(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二零二四年三月七日(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。

於二零二四年三月十三日(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已告成立，以就第二份補充協議及其項下擬進行交易是否公平合理向獨立股東提出意見。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意見。獨立董事委員會函件全文載於本通函第IBC-1至IBC-2頁，而獨立財務顧問函件(包括其意見)全文載於本通函第IFA-1至IFA-32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，儘管第二份補充協議及其項下擬進行交易並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，乃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。

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

二零二四年二月二十一日



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
收購目標物業及股權

我們提述本公司日期為二零二四年二月二十一日之通函(「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二份補充協議及其項下擬進行交易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。

經考慮第二份補充協議的條款及通函第IFA-1至IFA-32頁所載獨立財務顧問就此提供的意見，我們認為，儘管第二份補充協議並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，第二份補充協議的條款屬公平合理，為正常商業條款，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，以批准訂立第二份補充協議及其項下擬進行交易。

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

二零二四年二月二十一日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問宏博資本就第二份補充協議(包括股份轉讓協議作為附錄)及其項下擬進行之交易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。



敬啟者：

須予披露及關連交易 收購目標物業及股權

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就第二份補充協議(包括股份轉讓協議作為附錄)及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司致股東日期為二零二四年二月二十一日之通函(「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，原賣方與買方(貴公司的間接全資附屬公司)訂立物業購買協議，據此，原賣方同意出售及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，買方與賣方及終止賣方訂立補充協議，據此(其中包括)，賣方同意出售及買方同意購買目標物業，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，終止賣方及買方於物業購買協議項下的權利及義務已予終止，自補充協議日期起生效，並有效取代物業購買協議。

於二零二三年十二月一日，買方與賣方及太原和泰訂立第二份補充協議，據此(其中包括)，(i)終止物業不再出售予買方；及(ii)無錫實地(其中一名賣方)同意出售及買方同意收購太原和泰的100%股權，股權代價為人民幣220,000,000元，而無錫實地及買方已訂立股份轉讓協議，以詳列收購太原和泰100%股權的條款。除賣方與買方以第二份補充協議修訂者外，補充協議的其他條文將繼續全面有效及生效。

由於有關收購事項的各項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故收購事項構成須予披露交易，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，賣方由張量先生分別最終實益擁有100%(就賣方一、賣方四及賣方五而言)；98%(就賣方三而言)；90%(就賣方二而言)；及95%(就賣方六而言)，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 貴公司控股股東King Lok Holdings Limited(持有 貴公司62.96%股權)的100%股權。因此，根據上市規則第14A章，賣方為張量先生的聯繫人，故為 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。

貴公司將透過於股東特別大會上進行投票尋求獨立股東批准第二份補充協議(包括股份轉讓協議作為附錄)及其項下擬進行之交易。鑑於上述利益，張量先生、張力先生(為 貴公司主要股東，持有 貴公司約11.22%股權)及其各自的聯繫人將須於股東特別大會上放棄投票。

獨立財務顧問函件

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)第二份補充協議(包括股份轉讓協議作為附錄)是否於 貴集團一般及日常業務中訂立；及(ii)第二份補充協議(包括股份轉讓協議作為附錄)的條款是否公平合理、按正常商業條款訂立、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，滋博資本，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、賣方及太原和泰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。吾等曾就以下事項擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問：(i)有關收購目標物業的須予披露及關連交易，詳情載於 貴公司日期為二零二二年九月三十日的通函；及(ii)有關收購及認購目標公司股份的須予披露及關連交易詳情載於 貴公司日期為二零二三年六月三十日的通函。除此之外，於過往兩年， 貴集團、賣方或太原和泰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 貴集團或收購事項任何訂約方收取任何費用或利益。因此，根據上市規則第13.84條之規定，吾等乃獨立於 貴公司，因此吾等符合資格就第二份補充協議(包括股份轉讓協議作為附錄)及其項下擬進行之交易提供獨立意見。

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

獨立財務顧問函件

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聲明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、賣方及太原和泰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。

所考慮的主要因素及理由

於考慮第二份補充協議(包括股份轉讓協議作為附錄)及其項下擬進行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。

下文載列 貴集團(i)截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度(分別為「二零二一財年」及「二零二二財年」)的綜合財務資料摘要，乃摘錄自 貴公司二零二二財年之年度報告；及(ii)截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月(分別為「二零二二年六個月」及「二零二三年六個月」)的綜合財務資料摘要，乃摘錄自 貴公司二零二三年六個月之中期報告(「二零二三年中報」)：

獨立財務顧問函件

(i) 財務表現

	二零二一財年 人民幣千元 (經審核)	二零二二財年 人民幣千元 (經審核)	二零二二年 六個月 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 六個月 人民幣千元 (未經審核)
收益	5,580,702	6,155,830	3,009,958	1,492,198
銷售成本	(1,976,544)	(2,132,372)	(914,623)	(675,293)
毛利	3,604,158	4,023,458	2,095,335	816,905
其他收入及虧損淨額	145,036	(65,535)	9,212	(15,545)
金融資產公平值變動 (虧損)/收益	(134,648)	(39,860)	(33,751)	15,296
銷售開支	(8,441)	(23,264)	(12,319)	(7,239)
行政開支	(190,910)	(225,417)	(123,057)	(140,310)
經營溢利	3,415,195	3,669,382	1,935,420	669,107
應佔聯營公司溢利	19,060	14,538	10,401	1,769
融資成本	(11,959)	(49,893)	(10,945)	(37,515)
除稅前溢利	3,422,296	3,634,027	1,934,876	633,361
所得稅開支	(954,737)	(977,712)	(572,724)	(64,286)
股東應佔溢利	2,468,626	2,664,533	1,365,349	570,236

二零二三年六個月與二零二二年六個月之比較

貴集團的收益由二零二二年六個月約人民幣3,010.0百萬元減少約50.4%至二零二三年六個月約人民幣1,492.2百萬元。該減幅乃主要由於(a) 貴集團煤炭的售價減少；及(b) 貴集團大飯鋪煤礦於二零二三年六個月面對斷層、斷層帶、頂板壓力增加以及採礦進展緩慢等問題，導致 貴集團煤炭銷量有所減少。

貴集團的毛利由二零二二年六個月約人民幣2,095.3百萬元減少約61.0%至二零二三年六個月約人民幣816.9百萬元。該減幅乃主要由於(a)上文所述收益減少；及(b) 貴集團毛利率由二零二二年六個月約69.6%減少至二零二三年六個月約54.7%，乃由於較二零二二年六個月， 貴集團煤炭產品的平均售價減少以及煤炭產品每噸固定成本增加的綜合影響所致。

二零二三年六個月， 貴集團錄得股東應佔溢利約人民幣570.2百萬元，較二零二二年六個月約人民幣1,365.3百萬元減少約58.2%。該顯著減幅乃主要由於(a)上文所述收益

獨立財務顧問函件

及毛利減少；(b)由二零二二年六個月其他收入淨額約人民幣9.2百萬元轉盈為虧至二零二三年六個月其他虧損淨額約人民幣15.5百萬元，主要由於 貴集團於二零二三年的捐款增加所致；(c)行政開支增加約人民幣17.3百萬元，主要由於二零二三年六個月員工成本增加所致；及(d)融資成本增加約人民幣26.6百萬元，主要由於二零二三年六個月計息負債平均結餘及利率增加所致。

二零二二財年與二零二一財年之比較

貴集團的收益由二零二一財年約人民幣5,580.7百萬元增加約10.3%至二零二二財年約人民幣6,155.8百萬元，乃主要由於 貴集團的煤炭售價增加所致。

與上述收益增加一致， 貴集團的毛利由二零二一財年約人民幣3,604.2百萬元增加約11.6%至二零二二財年約人民幣4,023.5百萬元。

貴集團錄得二零二二財年股東應佔溢利約人民幣2,664.5百萬元，較二零二一財年約人民幣2,468.6百萬元增加約7.9%。該增幅乃主要由於(a)上文所述收益及毛利增加；及(b)金融資產公平值變動虧損減少約人民幣94.8百萬元，被以下項目部分抵銷：(a)二零二一財年其他收入淨額約人民幣145.0百萬元轉盈為虧至二零二二財年其他虧損淨額約人民幣65.5百萬元，乃主要由於政府補助及利息收入減少，以及出售物業、廠房及設備虧損、捐款、罰金及外匯虧損增加；(b)行政開支增加約人民幣34.5百萬元，主要由於二零二二財年的員工成本增加；(c)銷售開支增加約人民幣14.8百萬元，主要由於二零二二財年營銷相關開支增加；及(d)新借長期貸款令融資成本增加約人民幣37.9百萬元。

獨立財務顧問函件

(ii) 財務狀況

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
非流動資產，包括：	2,823,202	7,880,432	8,184,679
物業、廠房及設備	1,247,473	1,716,365	1,809,418
無形資產	537,815	3,210,599	3,201,954
建議收購的預付款項	885,700	2,546,892	2,685,986
流動資產，包括：	3,219,009	1,612,209	1,808,534
按公平值計量且其變動計入損益 的金融資產	269,382	190,899	206,195
貿易及其他應收款項	236,351	220,718	156,277
已抵押及受限制存款	155,595	475,903	920,540
銀行現金	2,387,239	551,866	348,015
總資產	6,042,211	9,492,641	9,993,213
流動負債，包括：	1,391,272	1,815,415	2,751,740
貿易及其他應付款項	329,560	518,906	986,989
合約負債	118,557	196,283	114,380
銀行貸款	275,695	300,000	1,267,370
應付所得稅	667,460	784,328	383,001
非流動負債，包括：	78,897	1,360,436	897,067
銀行貸款	—	583,000	200,000
長期應付款項	26,391	638,992	643,200
遞延稅項負債	44,800	52,865	42,774
流動資產淨值／(負債淨額)	1,827,737	(203,206)	(943,206)
總負債	1,470,169	3,175,851	3,648,807
股東應佔權益	4,575,828	6,328,794	6,357,571

獨立財務顧問函件

於二零二三年六月三十日，貴集團的非流動資產約達人民幣8,184.7百萬元，主要包括(a)物業、廠房及設備約人民幣1,809.4百萬元，主要由貴集團的樓宇、機械及設備以及採礦結構組成；(b)無形資產約人民幣3,202.0百萬元，主要由於貴集團按總代價約人民幣1,642.0百萬元收購寧夏力量礦業有限公司(前稱寧夏陽光礦業有限公司)（「寧夏力量」），一間主要從事礦場建設、採礦及煤炭產品銷售的附屬公司，收購已於二零二二年六月完成；及(c)建議收購的預付款項約人民幣2,686.0百萬元，主要由於收購貴州力量能源有限公司、星耀企業有限公司及物業所致。

於二零二三年六月三十日，貴集團的流動資產約達人民幣1,808.5百萬元，主要包括(a)按公平值計量且其變動計入損益的金融資產約人民幣206.2百萬元，即貴集團認購的信託財富管理投資；(b)貿易及其他應收款項約人民幣156.3百萬元；(c)已抵押及受限制存款約人民幣920.5百萬元；及(d)銀行現金約人民幣348.0百萬元。銀行現金由二零二一年十二月三十一日約人民幣2,387.2百萬元大幅減少至二零二三年六月三十日約人民幣348.0百萬元，乃主要由上述貴集團就收購所作出的預付款項所致。

於二零二三年六月三十日，貴集團的流動負債約達人民幣2,751.7百萬元，主要包括(a)貿易及其他應付款項約人民幣987.0百萬元；(b)銀行貸款約人民幣1,267.4百萬元，乃按實際利率介乎3.50%至6.65%予以抵押；及(c)應付所得稅約人民幣383.0百萬元。

於二零二三年六月三十日，貴集團的非流動負債約達人民幣897.1百萬元，主要包括(a)銀行貸款約人民幣200.0百萬元，乃按實際利率5.00%予以抵押；及(b)長期應付款項約人民幣643.2百萬元。長期應付款項由二零二一年十二月三十一日約人民幣26.4百萬元增加至二零二三年六月三十日約人民幣643.2百萬元乃主要由於收購寧夏力量產生的採礦權應付款項，預期將於二零二三年至二零三二年償付。

於二零二三年六月三十日，貴集團的股東應佔權益約為人民幣6,357.6百萬元，而流動負債淨額則約為人民幣3,648.8百萬元。

(iii) 整體意見

貴集團於二零二二財年及二零二三年六個月的財務業績波動，乃受國內煤炭市場的供應及需求以及國內煤礦政策所影響。於二零二三年上半年，貴集團煤炭產品的銷量及售價均有所下降，乃受市場煤炭價格下行趨勢以及貴集團大飯鋪煤礦的不利地下採礦條件導致產量減少所影響。誠如二零二三年中報所披露，面臨內外部不利因素帶來的挑戰，貴集團根據市場形勢及生產情況精準實施科學的銷售策略，最大限度地減少市場煤炭價格下行趨勢及生產受阻帶來的不利影響。在地下開採條件不利的情況下，貴集團亦及時採取應對措施。大飯鋪煤礦生產運營已於二零二三年五月陸續恢復正常，預計下半年業績將有望追趕至預期水平。

隨著大飯鋪煤礦生產運營於二零二三年五月恢復正常，以及貴集團透過收購寧夏力量兩個礦場將帶來的預期產量，貴集團的煤礦產量日後將有效擴展。預期煤炭市場的需求將隨著經濟復甦保持韌性。因此，吾等認為貴集團的前景將持續保持正向發展。

誠如貴集團管理層告知，貴集團將捉緊市場機遇、憑藉其核心競爭力及積極推進收購優質項目，為股東爭取可觀回報。因此，收購事項為貴集團於中國物業市場低迷、煤炭市場現階段冷卻的情況下分散收入流的合適投資機會，以及未來出售紫藤項目可透過紫藤項目日後的資本增值為股東帶來潛在回報。

2. 有關太原和泰的資料

太原和泰為一間於中國成立的有限公司，並為無錫實地的全資附屬公司。其主要從事房地產開發及銷售業務，現正開發紫藤項目。紫藤項目位於太原高新技術產業開發區，主要集中開發商用樓宇，包括介乎38至110平方米的細小單位。紫藤項目包括12幢樓宇、地面商鋪及地下車庫，總建築面積約296,500平方米。項目毗鄰機場、火車站及一個在建地鐵站。紫藤項目正在興建，但因天氣狀況而暫時停工，預期將於二零二四年年末前竣工。預期完成紫藤項目建築工程將需額外耗資約人民幣470.2百萬元，將於二零二四年至二零二五年期間分階段支付。預期紫藤項目可透過預售及銷售其物

獨立財務顧問函件

業產生足以應付有關成本的資金。誠如董事會函件所披露，紫藤項目於二零一九年一月開始預售，並於二零二三年年底已產生預售所得款項約人民幣657.7百萬元。直至二零二四年年底竣工前，紫藤項目將繼續產生預售所得款項。二零二四年年底工程竣工後，紫藤項目將進一步進行正式銷售，且計及二零二四年將產生的預售所得款項後，預期於二零二六年年底將產生所得款項總額約人民幣14.7億元。太原和泰擁有太原實瑞的100%股權，太原實瑞為一間於中國成立的有限公司，主要業務為房地產開發及銷售。於最後實際可行日期，太原實瑞並無在建的房地產項目。

經考慮(i) 貴集團可於最終工程竣工日期前預售紫藤項目；(ii)(a)獨立估值師採用市場比較法估計紫藤項目於二零二三年十一月三十日的市值約人民幣1,263.5百萬元；及(b)基於太原和泰的未經審核綜合管理賬目，紫藤項目於二零二三年十一月三十日的賬面值約人民幣1,213.4百萬元，兩者均高於完成紫藤項目的建設所需的額外建築成本；及(iii)如下文「4.行業概覽」一節所述，由於中國及太原市(即紫藤項目的所在城市)經濟復蘇，以及中國及太原政府致力促進房地產市場健康發展，太原市房地產市場長遠前景審慎樂觀，吾等認同董事的觀點，預期紫藤項目將產生足夠資金支付額外建築成本。

根據太原和泰的未經審核綜合管理賬目，(i)截至二零二一年十二月三十一日止十二個月，除稅及非經常項目前以及除稅及非經常項目後的虧損淨額分別約為人民幣129,099,000元及人民幣127,514,000元；及(ii)截至二零二二年十二月三十一日止十二個月，除稅及非經常項目前以及除稅及非經常項目後的虧損淨額分別約為人民幣15,855,000元及人民幣11,891,000元。誠如 貴集團管理層告知，紫藤項目的若干單位已於二零二一年竣工及交付。為提升該等單位的銷售，太原和泰已加大銷售力度及採納具競爭力的售價，導致截至二零二一年十二月三十一日止十二個月產生虧損淨額。由於二零二二年概無交付單位，因此並無產生推廣單位銷售的重大開支。因此，太原和泰的虧損淨額於二零二二年有所減少。

於二零二三年十一月三十日，太原和泰的未經審核綜合總資產約為人民幣1,333.4百萬元，主要包括(i)銀行及手頭現金約人民幣13.1百萬元；(ii)預付款項約人民幣40.6百

獨立財務顧問函件

萬元，主要指就建築成本作出的預付款項；及(iii)存貨約人民幣1,213.4百萬元，即紫藤項目。於二零二三年十一月三十日，太原和泰的未經審核綜合總負債約為1,161.6百萬元，主要包括(i)長期貸款約人民幣293.2百萬元，即太原和泰就紫藤項目向華融融德借入的債務，以抵押目標股份及紫藤項目作擔保。債務初步於二零二二年六月到期，按實際年利率14%計息。於二零二三年十一月，根據太原和泰與華融融德的協商，債務延長至二零二四年十一月，按新實際年利率5.5%計息；(ii)應付利息約人民幣73.4百萬元，即債務的累計利息；及(iii)客戶墊款約人民幣657.7百萬元，即客戶就購買房屋預付的款項。於二零二三年十一月三十日，太原和泰亦以應付票據、應付賬款、客戶墊款及應付薪金確認其大部分法律申索的相關撥備。截至二零二三年十一月三十日，太原和泰的未經審核綜合資產淨值約為人民幣171.8百萬元。

據無錫實地告知，太原和泰的原收購成本約為人民幣853,700,000元，乃參考該土地的估值，而該土地為太原和泰當時的主要資產，以及其後產生的建築成本。

3. 收購事項的理由及裨益

誠如董事會函件所披露，於最後實際可行日期，買方已根據物業購買協議(經補充協議修訂)就購買目標物業向賣方支付人民幣803,000,000元(包括增值稅)。然而，於最後實際可行日期，有關各項目標物業的整體物業登記程序(特別是終止物業的已付金額人民幣218,250,000元已支付)出現重大延誤且尚未完成。有關登記延誤的主要原因為：(i)目標物業的按揭尚未解除；及(ii)若干目標物業建築工程尚未完成。目標物業(包括終止物業)現時的施工及按揭狀況詳情載列如下：

地點	建築工程竣工備案	按揭狀況	是否須面臨	已付代價 (人民幣 百萬元)	是否終止物業 (單位)	
			法律訴訟			
賣方一所售物業	湖北省武漢市	於二零二零年竣工	尚未解除，預期將於 二零二五年前解除	是	130.00	77個單位(合共88個 單位)已停售

獨立財務顧問函件

	地點	建築工程竣工備案	按揭狀況	是否須面臨 法律訴訟	已付代價 (人民幣 百萬元)	是否終止物業
賣方二所售物業	山東省青島市	尚未完成—正在興建，預期將於二零二五年十月前完工	尚未解除，預期將於二零二五年前解除	是	210.96	否
賣方三所售物業	湖北省荊門市	於二零二零年竣工	尚未解除，預期將於二零二五年前解除	不適用	62.50	是
賣方四所售物業	廣東省中山市	於二零一一年竣工	尚未解除，預期將於二零二五年前解除	否	206.82	否
賣方五所售物業	江蘇省無錫市	於二零一九年竣工	尚未解除，預期將於二零二五年前解除	不適用	53.24	是
賣方六所售物業	貴州省遵義市	於二零二三年竣工	尚未解除，預期將於二零二五年前解除	否	139.48	否

誠如董事會函件所披露，選擇終止物業時，貴公司已考慮多個因素，包括物業是否已予按揭作為以債權人的利益提供的抵押品、該等債權人有否向相關賣方提出法律訴訟程序、該等法律訴訟程序是否可能於短期內解決，以及相關物業是否受到止贖或重組程序的影響。具體而言，賣方三出售的終止物業須面臨重組程序，而賣方一及賣方五出售的終止物業則須進行止贖。此外，終止物業的合併價值大概等同於太原和泰100%擔保權益的價值。

就目標物業(終止物業除外)而言，貴公司已採取以下行動，跟進該等物業的施工情況或按揭狀況(其中包括)：(i) 貴公司的財務團隊持續定期監察賣方的財務狀況，以便了解其結欠債權人債務的還款情況，並將定期與賣方討論在還款後盡快(無論如何在二零二五年或之前)解除相關按揭的計劃，(ii) 貴公司將密切監察賣方將收取的銷售所

獨立財務顧問函件

得款項，並在賣方的配合下，向銀行申請允許 貴公司監察賣方的銀行賬戶；(iii) 貴公司已要求相關賣方盡可能加快施工進度；及(iv) 貴公司已定期進行現場考察，並要求相關賣方定期交代最新情況及工程監理報告，以便了解施工進度。

就有關目標物業的登記程序而言，補充協議規定，賣方須於完成(i)建築工程竣工備案及／或(ii)有關目標物業的按揭解除當日後180日(「**180日期間**」)內完成該等程序，以將目標物業的業權轉讓予買方。倘任何建築工程未能落實，或倘任何按揭未能解除，買方將有權(i)獲退還已付賣方的任何金額；及(ii)獲得違約金。據 貴公司中國法律顧問所告知，即使 貴公司根據補充協議提出申索，鑑於(i)有關目標物業的按揭尚未解除，因此180日期間尚未開始計算，賣方於該180日期間概無就向買方轉讓目標物業的業權明確違反補充協議條款；(ii)補充協議下目標物業的建築工程竣工或按揭的解除並無設定期限；及(iii)賣方二正積極籌集資金，透過申請保交付資金的政府補貼及銀行貸款以完成相關物業的建設，並與債權人協商，透過市場活動及推廣(例如折扣)加快物業銷售以產生所得款項用作償還結欠債權人的債務，從而盡快解除該等物業的按揭， 貴公司目前仍不大可能獲得賣方的退款或違約金。有見及此，根據中華人民共和國民法典規定，倘賣方明確表示或以行為表明有意不履行合約義務，即賣方停止積極籌集建設資金或停止與債權人協商解除目標物業的按揭， 貴公司可就其預期違反合約義務向其提出索賠。此外，為保護及保障買方的利益， 貴公司已與賣方進行公平磋商，並已透過收購事項就股權代價抵押太原和泰的100%股權，將以終止物業的已付金額抵銷。與此同時， 貴公司繼續要求賣方履行彼等於補充協議項下的合約義務，保護及保障物業購買協議(經補充協議修訂)項下已付代價餘額的安排仍在協商中。

獨立財務顧問函件

在評估賣方是否違反補充協議下的合約義務時，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強制賣方在指定期限內完成建築工程及／或解除與目標物業有關的按揭；及(ii)與 貴公司的中國法律顧問討論並了解，由於補充協議並無最後截止日期，賣方並無因未能於補充協議後約1.5年內就所有目標物業完成建築工程及／或解除按揭而違反補充協議的條款。另一方面，據 貴集團管理層所告知，貴公司一直積極與賣方跟進建築工程的進度及按揭的解除。考慮到(i)賣方並無違反補充協議下的合約義務；(ii) 貴公司一直真誠地與賣方就完成建築工程及解除按揭進行積極磋商；(iii)賣方一直積極與其債權人就解除按揭進行磋商，吾等同意 貴集團管理層的意見，認為 貴公司難以根據補充協議向賣方提出違反合約義務的申索。

倘第二份補充協議不獲獨立股東批准，貴公司有意繼續要求賣方履行彼等於補充協議下的合約義務，以及研究從賣方獲得其他資產替代目標物業的可能性，從而保障及維護 貴公司的利益。

另一方面，太原和泰主要從事房地產開發及銷售業務，現正開發紫藤項目。紫藤項目包括12幢商用樓宇、地面商舖及地下車庫。項目毗鄰機場、火車站及一個在建地鐵站。紫藤項目目前正在興建，但因天氣狀況而暫時停工，預期將於二零二四年年底前竣工。貴公司計劃出售商用樓宇，連同地面商舖及地下車庫，以銷售所得款項形式產生收入。

誠如上文「1. 貴集團的背景資料」一節所討論，貴集團將捉緊市場機遇、憑藉其核心競爭力及積極推進收購優質項目，為股東爭取可觀回報。由於訂立物業購買協議，貴公司正透過聘請具備房地產行業相關經驗的人士擴充其本身的物業管理團隊，以進一步加強管理物業的能力，並就有關物業交易的條款密切留意物業市場。由於 貴公司將按太原和泰於二零二三年十一月三十日市值的折讓價(即約0.9%)收購太原和泰的100%股權(受限於出售時的市況)，預期紫藤項目的售價將高於 貴公司支付的收購成本，繼而為股東帶來潛在額外回報。

獨立財務顧問函件

考慮到(i)紫藤項目的地理位置優越、交通配套便利且發展潛力巨大；及(ii)如下文「4.行業概覽」一節所述，儘管中國房地產市場在本期增長乏力，惟隨著(a)中國及太原市（即紫藤項目的所在城市）經濟復甦；及(b)中國及太原市政府致力促進房地產市場健康發展，中國及太原市房地產市場的長遠前景審慎樂觀，收購事項為 貴公司提供機會，在目前疲弱的市場環境下收購具商業潛力的物業，待中國房地產市場恢復景氣後，以潛在較高價格出售該等物業。因此，收購事項可能會通過紫藤項目未來的資本增值為股東帶來回報。

經計及(i)誠如 貴集團管理層告知，賣方重大延誤其物業登記程序，難以主張賣方就終止物業違反合約責任；(ii)收購事項為 貴集團抵銷終止物業的已付金額以保護及保障其利益的機會；(iii)紫藤項目毗鄰機場、火車站及一個在建地鐵站，前景可觀。未來出售紫藤項目可透過紫藤項目的日後資本增值為股東帶來潛在回報；(iv)收購事項符合 貴集團積極收購優質項目為股東爭取可觀回報的業務策略；及(v)下文「4.行業概覽」一節所討論中國及太原物業市場前景及趨勢，吾等認同董事的觀點，認為儘管收購事項並非於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，其符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 行業概覽

下文載列中國及太原市於二零一八年至二零二二年期間的國內生產總值（「國內生產總值」）：

	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	複合年 增長率
中國國內生產總值 (人民幣十億元)	91,928	98,652	101,357	114,924	121,021	7.1%
太原市生產總值 (人民幣十億元)	388.4	402.9	415.3	512.2	557.1	9.4%

資料來源：中國國家統計局

獨立財務顧問函件

誠如上表所示，中國國內生產總值由二零一八年約人民幣919,280億元增加至二零二二年約人民幣1,210,210億元，複合年增長率(「複合年增長率」)約為7.1%，而太原市的生產總值由二零一八年約人民幣3,884億元增加至二零二二年約人民幣5,571億元，複合年增長率約為9.4%，表明中國在國家層面及太原市在地區層面於過往五年的經濟基礎穩健。根據國際貨幣基金組織於二零二三年四月發佈的《世界經濟展望：坎坷的復甦(World Economic Outlook: A Rocky Recovery)》，中國經濟將持續增長，二零二三年及二零二四年的預測國內生產總值增長率將分別約為5.2%及4.5% (資料來源：<https://www.imf.org/zh/Publications/WEO/Issues/2023/04/11/world-economic-outlook-april-2023>)。

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房地產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，例如透過降低首期比例及削減房貸利率放寬物業購買、貸款及銷售的限制，以及增加物業購買的購房補助，進一步刺激購房需求。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頒佈「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、支持開發性政策性銀行提供「保交樓」專項借款，以及支持個人住房貸款合理需求。此外，根據於二零二二年十二月舉行的「2022中央經濟工作會議」，中國政府明確表明房地產行業為國家經濟的支柱，政府將由供求方面制定政策，協助房地產企業轉型至新行業模型。中共中央政治局於二零二三年七月二十四日舉行的政治局會議之新聞稿中強調，(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。

此外，就太原市房地產行業的前景而言，地方政府於二零二三年八月頒佈「關於促進房地產市場平穩發展的若干措施」，旨在(i)透過降低首期及貸款利率，滿足剛性住房需求；(ii)透過優化二手房的轉讓規定，支持改善性住房需求；(iii)加大協助物業企業紓困力度；及(iv)加快建立租購併舉的住房制度。

獨立財務顧問函件

儘管中國物業市場的增長於本期間可能有所放緩，經計及(i)中國及太原市的經濟復甦；及(ii)中國及太原市政府致力促進物業市場的健康發展，吾等認同董事的觀點，對中國及太原市物業市場的前景抱持長遠審慎樂觀態度。

5. 第二份補充協議及股份轉讓協議的主要條款

下文載列第二份補充協議(經二零二四年補充協議補充)主要條款的摘要。建議獨立股東閱覽董事會函件所載的第二份補充協議詳情。

日期： 二零二三年十二月一日

訂約方： 買方、賣方及太原和泰

終止物業的範圍： 買方及賣方同意，物業購買協議(經補充協議修訂)所載的以下目標物業不再銷售予買方：

- (i) 1個位於湖北省荊門市東寶區的單位，建築面積約4,787平方米，現時由賣方三持有；
- (ii) 2個位於江蘇省無錫市惠山區的單位，建築面積約4,072平方米，現時由賣方五持有；及
- (iii) 位於湖北省武漢市武漢高新技術開發區第34及35號大樓的77個單位，總建築面積約9,231平方米，現時由賣方一持有。

獨立財務顧問函件

**建議收購太原和泰
100%股權：** 無錫實地同意出售，及買方同意收購太原和泰100%股權，股權代價為人民幣220,000,000元，買方與無錫實地已訂立股份轉讓協議，當中列明收購股權的條款。交割將於向中國相關市場監管機構辦妥登記時落實。無錫實地及買方已同意，股權代價將以已付金額抵銷，且買方毋須於交割時向無錫實地支付股權代價。

股份轉讓協議(經二零二四年補充協議補充)主要條款摘要載列如下。建議獨立股東閱覽董事會函件所載股份轉讓協議的詳情。

日期： 二零二三年十二月一日

訂約方： 買方及無錫實地

將予收購的資產： 太原和泰的100%股權

代價： 收購事項的股權代價為人民幣220,000,000元。

股權代價乃買方與無錫實地經參考太原和泰100%股權於二零二三年八月三十一日的估值人民幣221,985,000元後公平磋商達致，估值乃基於獨立估值師使用資產基礎法編製的估值報告。

獨立財務顧問函件

此外，目標股份已予抵押，作為以華融融德的利益就債務提供抵押品。為確保該登記不會出現重大延誤並保障該登記按時辦妥，完成收購事項所有適用相關監管批准後，買方擬與華融融德訂立協議以成為償還債務最多人民幣380,000,000元的義務人之一，致使華融融德將解除目標股份之抵押及紫藤項目的按揭。待簽立上述協議後，華融融德將就暫停任何執行指令及解除目標股份及紫藤項目涉及的任何抵押及按揭提供協助。

付款條款及資金來源： 股權代價將以已付金額抵銷，且買方毋須於收購事項交割時向無錫實地支付已付金額與股權代價人民幣1,750,000元之間的差額。

收購事項交割： 交割將於向中國相關市場監管機構辦妥登記時落實。

無錫實地作出的保證： 無錫實地已就(其中包括)其訂立協議的身份、目標股份的所有權及向買方提供有關銷售股權資料的真實性及準確性提供慣常保證。

無錫實地的義務和彌償保證： 無錫實地及其聯屬實體於交割前應對目標股份和太原和泰所提供的任何承諾、現有或已產生義務和限制性契諾負責及承擔法律責任，並應就有關承諾、義務和限制性契諾產生的任何損失、開支及其他成本立即向買方及太原和泰作出全面彌償(「彌償保證」)。

獨立財務顧問函件

- 交割的先決條件：** 以下條件達成或獲買方書面豁免前，交割將不會發生：
- (i) 已取得所有必須批准(包括但不限於股東及／或聯交所的批准)及第三方債權人(如適用)的同意；
 - (ii) 目標股份的抵押已解除；及
 - (iii) 買方信納太原和泰盡職審查的結果(包括但不限於財務、法律及商業盡職審查)。
- 終止股份轉讓協議：** 除非於股份轉讓協議內另行協定，股份轉讓協議將於以下情況發生時予以終止：
- (i) 訂約雙方均同意終止股份轉讓協議；
 - (ii) 股份轉讓協議的目的因不可抗力事件而未能達成；或
 - (iii) 交割於二零二四年九月三十日或之前尚未進行。
- 補償機制：** 倘於交割時，太原和泰所欠債務的實際金額超過其於二零二三年十一月三十日之估值所計入的債務金額，則賣方須就超額債務金額透過(i)按超額債務金額以等額基準減少股權代價；及(ii)向買方提供總值不少於超額債務金額的額外物業，向買方作出補償。

誠如董事會函件所披露，鑑於目標股份已予抵押，作為以華融融德的利益就債務提供抵押品，完成收購事項所有適用相關監管批准後，買方擬與華融融德訂立協議以成為償還債務最多人民幣380,000,000元(即太原和泰結欠華融融德的本金、延遲償還本

獨立財務顧問函件

金產生的違約利息及其他成本及費用)的義務人之一，致使華融融德將解除目標股份之抵押及紫藤項目的按揭。簽立上述協議後，華融融德將就暫停任何執行指令及解除目標股份及紫藤項目涉及的任何抵押及按揭提供協助。預期交割將於暫停執行指令及解除抵押及按揭後進行，而該交割預期將在獲得獨立股東就收購事項的相關批准後一個左右進行。鑑於(i)釐定股權代價時已計及債務(反映於太原和泰於二零二三年十一月三十日綜合財務報表的長期貸款及應付利息項目)，因此使用資產基礎法對太原和泰100%股權進行估值已計及債務；及(ii)償還債務對暫停任何執行指令及解除目標股份抵押及紫藤項目按揭至關重要，為交割的先決條件(即若並無暫停任何執行指令及解除目標股份抵押及紫藤項目按揭，則收購事項無法完成)，吾等認為承擔債務屬公平合理。

根據股份轉讓協議的條款，無錫實地及其聯屬實體於交割前應對目標股份和太原和泰所提供的任何承諾、現有或已產生義務和限制性契諾負責及承擔法律責任，並應就有關承諾、義務和限制性契諾產生的任何損失、開支及其他成本立即向買方及太原和泰作出全面彌償。換言之，交割前並未於太原和泰於二零二三年十一月三十日綜合財務報表確認的任何太原和泰潛在負債將由無錫實地全面彌償。經考慮彌償條文屬一般條款，為 貴公司就太原和泰因太原和泰及其附屬公司於交割前任何違反或不遵守任何適用法律、法規、規例或任何其他法律申索而招致的任何損害賠償、虧損、申索、罰金或罰款提供保障，吾等認為無錫實地提供的彌償屬公平合理。

就此而言，吾等已與 貴公司的中國法律顧問討論，並了解(i)除暫停執行指令及解除目標股份抵押及紫藤項目按揭外，進行交割概無其他法律障礙；(ii) 貴集團受彌

獨立財務顧問函件

償保證妥為及充分保障；及(iii)紫藤項目發展完成後取得相關樓宇所有權證書及批文概無法律障礙，前提是建築工程乃於符合相關規劃的情況下進行，且已通過相關政府當局及專家進行的必須驗收查驗。

為保障 貴公司及股東在交割時間上的利益，防止第二份補充協議的完成遲於終止物業解除抵押或竣工的時間，於二零二四年二月七日，買方、賣方及太原和泰已訂立二零二四年補充協議，為第二份補充協議設定最後截止日期，即二零二四年九月三十日。換言之，倘交割於二零二四年九月三十日或之前仍未進行，則 貴公司可按合約規定終止第二份補充協議。

經計及(i)上文所述收購事項的理由及裨益；(ii)股權代價乃經參考獨立估值師進行的太原和泰100%股權估值後釐定；(iii)釐定股權代價時已計及債務；(iv)倘於交割時，太原和泰所欠債務的實際金額超過業務估值(定義見下文)所計入的債務金額，補償機制按超額債務金額以等額基準補償買方；(v)股權代價將以已付金額抵銷，買方毋須於收購事項交割時向無錫實地支付已付金額與股權代價人民幣1,750,000元之間的差額；(vi)就有關目標股份及太原和泰的任何已提供承諾、現有或已產生義務及受限制契諾而言， 貴公司受無錫實地提供的彌償保證所保障；(vii)吾等自 貴公司的中國法律顧問的了解；及(viii)最後截止日期保障 貴公司與股東於交割時的權益，吾等認為第二份補充協議(包括股份轉讓協議作為附錄)的條款乃正常商業條款，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

6. 太原和泰及紫藤項目的估值

誠如董事會函件所披露，股權代價買方與無錫實地經參考太原和泰100%股權於二零二三年八月三十一日的估值人民幣221,985,000元後公平磋商達致，估值乃基於獨立估值師使用資產基礎法編製的估值報告。根據獨立估值師使用資產基礎法編製的估值報

獨立財務顧問函件

告(「業務估值報告」)，該估值於二零二三年十一月三十日(「業務估值」)更新為人民幣221,928,000元。日期為二零二三年十二月二十一日的業務估值報告全文及證書載於通函附錄一A，建議獨立股東閱覽全文。

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，並注意到太原和泰於二零二三年十一月三十日資產及負債之賬面值與市值的唯一差別為紫藤項目的重估盈餘。根據獨立估值師使用市場比較法編製的估值報告(「物業估值報告」)，紫藤項目於二零二三年十一月三十日的賬面值約為人民幣1,213,417,000元而其於二零二三年十一月三十日的估值約為人民幣1,263,500,000元(「物業估值」)。日期為二零二四年二月二十一日的物業估值報告全文載於通函附錄一B，亦建議獨立股東閱讀全文。

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權益價值方面的專業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之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就類似資產進行估值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有關彼等與 貴集團、賣方及太原和泰之間的獨立性。據吾等了解，獨立估值師乃獨立於 貴集團、賣方及太原和泰。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、賣方或太原和泰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，就獨立估值師及業務估值以及物業估值履行委聘工作。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。因此，吾等認為依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：

- (a) 對太原和泰進行估值所選的估值方法乃基於(其中包括)上述各方法的優點及局限、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、太原和泰之業務性質、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和泰財務預測。此外，於估值日期太原和泰概無新項目開發計劃；
- (c) 並無考慮市場法的原因為，就紫藤項目的營運階段、營運風險、財務風險及其他因素而言，概無足夠與太原和泰可資比較的公眾公司(擁有單一項目)或市場交易；及
- (d) 資產基礎法以評估企業於估值日期的資產負債表作為基準，通過合理評估估值目標各項可資識別資產及負債的公平值，釐定估值目標之價值。資產基礎法以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，並概述得出股東權益的價值。由於太原和泰於估值日期的核心資產為物業(即紫藤項目)，且未來概無新項目或新業務，資產基礎法可相對公平反映太原和泰於估值日期所有股東權益的價值。

獨立財務顧問函件

吾等亦已就聯交所上市公司於二零二三年六月一日至第二份補充協議日期(即第二份補充協議日期前約六個月)所刊發有關收購或出售大部分資產為物業權益的物業相關公司股本權益的近期通函進行市場研究，而有關代價乃參考獨立估值釐定。吾等已盡最大努力確定一份詳盡清單，其中包括三項可資比較收購或出售交易(「可資比較交易」)。

可資比較交易詳情載列如下：

通函日期	公司名稱 (股份代號)	估值項目	目標公司或 集團的主要業務	估值方法
二零二三年 九月二十九日	蘇新美好生活服務股份有限公司(2152.HK)	於蘇州匯融商旅發展有限公司的總股東股權價值	主要從事物業租賃	資產基礎法
二零二三年 九月十三日	嘉興市燃氣集團股份有限公司(9908.HK)	於鹽城星洲佳源房地產開發有限公司的全部股東權益	主要從事物業開發、物業管理及停車場管理	資產基礎法
二零二三年 六月二十三日	亞洲資源控股有限公司(899.HK)	於Century Strong Limited的100%股權	主要從事物業投資	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。

獨立財務顧問函件

考慮到(a)太原和泰大部分資產為物業權益，而按資產基礎法重估太原和泰物業權益更能反映太原和泰之淨資產支持；(b)太原和泰過去兩個財政年度均錄得淨虧損，故不可能按市場法應用市盈率或息稅折舊攤銷前企業價值與盈利比率等的市場倍數；(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物業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達致太原和泰市值屬公平合理。

鑑於物業權益的賬面值可能或未必可反映市值，故獨立估值師進行物業估值。經考慮重估紫藤項目的盈餘，獨立估值師得出太原和泰於二零二三年十一月三十日的經重估資產淨值（「**經重估資產淨值**」）為人民幣221,928,000元。

(ii) 物業估值

就物業估值而言，獨立估值師確認彼等為對紫藤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，務求了解紫藤項目的最新狀況以及其最新發展及集資計劃。

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達致紫藤項目市值所採用的方法、基準及假設進行討論。儘管紫藤項目於二零二三年十一月三十日仍在建設中，獨立估值師對紫藤項目估值時假設於估值日期紫藤項目已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。於達致物業估值時，獨立估值師已考慮紫藤項目的建築成本及市場開發利潤另加紫藤項目土地（「**該土地**」）的價值。據獨立估值師所告知，有關方法符合市場慣例。

獨立財務顧問函件

於達致該土地的價值時，獨立估值師採用市場比較法，參照相關市場上可得的適用可資比較的銷售憑證，亦已計及估計總建築成本及經擴大建築成本。據獨立估值師所告知，可資比較土地銷售憑證乃根據(其中包括)(a)相關交易的時間，即估值日期前約兩年內；(b)位置，即該土地所在的太原市；(c)指定用途(即商業用途)；(d)許可土地使用權年期，即40年；及(e)狀況，即空地、已接通陸路並有水電供應且地面平整。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該土地進行比較。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、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。根據吾等的意見，吾等得悉(a)可資比較地塊均與該土地位置鄰近，且用途相同；(b)可資比較地塊與該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該土地在地點、面積、交易日期、容積率及剩餘土地使用年限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意見，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該土地的估值。

吾等獲獨立估值師進一步告知，在達致該土地的估值時，已考慮可資比較地塊與該土地之間在(其中包括)位置、面積、交易日期、容積率及餘下土地使用年限上的不同而作出調整。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

獨立財務顧問函件

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、大小、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標準。一般而言，如果該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該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。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該土地(法定使用年限為40年)的單價。由於該土地的使用年限為40年以下，故已下調該土地的最終單價。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)已為該土地的估值適當篩選可資比較地塊；(b)在達致估值時應用的調整因素，包括根據剩餘使用年限作出的調整，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，吾等認為該土地的估值屬公平合理。

經達致該土地的估值後，獨立估值師曾考慮若干其他因素以達致物業估值，其中包括已產生建築成本(如初步工程費用、基建成本以及建設和安裝成本等)、融資成本、管理費、營銷成本、稅務及開發利潤。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，獨立估值師在釐定紫藤項目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融資成本、管理費、營銷成本、稅務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。就開發利潤而言，其乃根據土地估值、已產生建築成本、管理費及營銷成本的總和，按開發利潤率約13.1%計算。開發利潤率約13.1%乃參考克而

獨立財務顧問函件

瑞發佈的中國房地產公司盈利能力研究報告釐定。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二零二三年上半年的毛利率中位數約為13.1%。此外，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合理。

經計及太原和泰及紫藤項目的性質，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和泰及紫藤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。

7. 股權代價估值

股權代價為人民幣220,000,000元，乃參考根據獨立估值師採用資產法所編製的估值報告所示太原和泰全部股權於二零二三年八月三十一日的估值人民幣221,985,000元而釐定。根據業務估值報告，有關估值已於二零二三年十一月三十日更新為人民幣221,928,000元。

於評估業務估值是否公平合理時，吾等已審閱業務估值報告，並發現太原和泰的資產及負債於二零二三年十一月三十日的賬面值與市值的唯一差異為存貨價值(即紫藤項目)。於二零二三年十一月三十日，紫藤項目的賬面值約為人民幣1,213,417,000元，而其根據物業估值報告所示於二零二三年十一月三十日的估值為人民幣1,263,500,000元。

獨立財務顧問函件

太原和泰全部股權於二零二三年十一月三十日的經重估資產淨值計算方法載列如下：

	人民幣千元
太原和泰於二零二三年十一月三十日的資產淨值(附註1)	171,845
加：於二零二三年十一月三十日的物業估值產生的重估盈餘淨值 (附註2)	50,083
太原和泰的經重估資產淨值(即業務估值)	221,928
收購事項下將收購的太原和泰股權	100%
貴集團應佔收購事項下太原和泰的經重估資產淨值	221,928
股權代價	220,000
股權代價較 貴集團應佔收購事項下太原和泰的經重估資產淨值 的折讓	0.9%

附註：

1. 基於太原和泰於二零二三年十一月三十日的未經審核綜合財務報表。
2. 指基於物業估值報告所示紫藤項目於二零二三年十一月三十日的估值人民幣1,263,500,000元與紫藤項目於二零二三年十一月三十日的未經審核賬面值約人民幣1,213,417,000元的差異產生的重估盈餘。

誠如上文所示，股權代價較 貴集團應佔收購事項下太原和泰的經重估資產淨值(按業務估值及物業估值計算得出)折讓約0.9%。

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)股權代價較業務估值折讓約0.9%；(iv)由於太原和泰於二零二三年十一月三十日已於資產負債表內就其大部分法律申索確認相關撥備，故股權代價已計及債務及其他負債；(v)倘於交割時，

獨立財務顧問函件

太原和泰所欠債務的實際金額超過業務估值所計入的債務金額，補償機制按超額債務金額以等額基準補償買方；(vi) 貴公司獲無錫實地就目標股份及太原和泰作出的任何承諾、存在或產生的義務及限制性契諾而提供的彌償保證所保障；及(vii)上文「3.收購事項的理由及裨益」一節所討論進行收購事項的理由及裨益，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。

8. 收購事項的財務影響

於收購事項交割後，太原和泰將成為 貴公司的全資附屬公司及太原和泰的財務報表將於 貴公司的綜合財務報表綜合入賬。

由於紫藤項目仍在建設中，預期將於二零二四年年底前落成，故收購事項於收購事項交割後不會即時為 貴集團貢獻收益及溢利。據 貴集團管理層所告知，預期於二零二四年下旬開始交付紫藤項目的已開發單位後，紫藤項目將為 貴集團貢獻業績。

於收購事項交割後，股權代價將以已付金額抵銷，且買方毋須向無錫實地支付已付金額與股權代價的差額人民幣1,750,000元。換言之，結付股權代價不會導致 貴集團於交割時有任何現金流出。誠如董事會函件所披露，收購事項適用的所有相關監管批准完成後，買方擬與華融融德訂立協議，以成為償還債務高達人民幣380,000,000元的義務人之一，致使華融融德將於交割前解除目標股份之抵押及紫藤項目的按揭。據 貴集團管理層所告知，於交割後， 貴公司計劃以紫藤項目的預售及銷售所得撥付開發紫藤項目所需的未來資本開支。

務請注意，上述分析僅作說明用途，並不代表 貴集團於認購事項完成後的財務表現及狀況。

意見及推薦建議

考慮到上述主要原因及理由，吾等認為第二份補充協議(包括股份轉讓協議作為附錄)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，儘管第二份補充協議(包括股份轉讓協議作為附錄)並非於 貴集團一般及日常業務過程

獨立財務顧問函件

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，以批准第二份補充協議(包括股份轉讓協議作為附錄)及其項下擬進行之交易。

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

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
泓博資本有限公司
董事總經理
蔡丹義
謹啟

二零二四年二月二十一日

蔡丹義先生為泓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。



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：

吾等已遵照自力量發展集團有限公司(「貴公司」)接獲之指示進行估值活動，其須由亞太評估諮詢有限公司(「亞太評估」)對無錫實地房地產開發有限公司(「無錫實地」)的全資附屬公司太原和泰盛瑞置業有限公司(「太原和泰」)於二零二三年十一月三十日(「估值日期」)100%股權之市值發表獨立意見。

是次估值之目的乃供 貴公司參考之用。

吾等之估值乃基於市值進行，市值被界定為「經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願的情況下，於估值日期就資產或負債進行交易的估計金額」。

緒言

太原和泰為一間於二零一四年在中華人民共和國註冊成立的有限公司，主要在中華人民共和國從事物業開發及銷售。太原和泰的註冊資本為人民幣390,938,900元。於估值日期，太原和泰僅有一項物業發展項目 — 紫藤項目，據太原和泰管理層所告知，該項目正在興建，但因天氣狀況而暫時停工。

根據太原和泰的未經審核財務報表，於二零二三年十一月三十日，總資產的賬面值約為人民幣1,333百萬元及淨資產的賬面值約為人民幣172百萬元。

於估值日期，太原和泰的資產及負債詳情如下：

	賬面值 人民幣千元 未經審核
銀行及手頭現金	13,068
預付款項	40,601
其他應收款項	7,912
存貨	1,213,417
其他流動資產	29,096
流動資產總值	1,304,094
遞延稅項資產	29,303
非流動資產總值	29,303
應付票據	14,831
應付賬款	47,213
客戶墊款	657,678
應付薪金	2,625
應付稅項	10,696
應付利息	73,421
其他應付款項	61,898
流動負債總額	868,362
長期貸款	293,190
非流動負債總額	293,190
淨資產總值	171,845

估值方法

共有三項公認方法，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之價格，並對市價作出調整，以反映所評估資產相對於市場可資比較者之狀況及效用。當所評估資產具備既有二級市場，可採用此方法進行評估。使用該方法的好處為簡易、明確及快捷，以及只需作出小量或甚至毋須作出任何假設。由於該方法使用公開可得輸入數據，故應用該方法亦具備客觀性。然而，該等可資比較資產之價值中存在固有假設，故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。此外，該方法完全依賴有效率市場之假定。

資產基礎法為一項在合理基準上通過評估企業在資產負債表內外所有資產及負債(以評估目標於估值日期之資產負債表計算)當中所佔之價值，以釐定估值目標之價值之估值方法。

收益法乃將擁有權之預期定期利益轉換為價值指標。此乃以知情買方將不會就有關項目支付超過相等於具有相若風險概況之相同或大致相若項目之預期未來利益(收益)之現值金額為原則。該方法考慮未來溢利之預期估值，並有大量的經驗數值及理論解釋可用以進行預期未來現金流量的現值計算。然而，該方法依賴於對未來一個較長時段內的大量假設，而結果可能受若干輸入數據的較大影響。此外，其僅可呈現單一情況。

鑑於太原和泰的特點，收益法及市場法在評估相關資產時均具有重大限制。首先，收益法須作出主觀假設，而估值極易受到假設影響。根據管理層提供的資料，於估值日期概無新項目開發計劃。紫藤項目的過往營運狀況難以用作預測其未來年度盈利的參考數據，而以其整體盈利能力計算所得的預期盈利難以客觀合理預測，無法為就估值使用收益法提供理據。因此，收益法不適用於此個案。其次，就於估值日期所識別業務性質而言，概無充分的可資比較公眾公司(擁有單一項目)或市場交易。此外，就紫藤項目的營運階段、營運風險、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營運及財務數據，且難以計算合適估值比率。於估值日期市場法並不適用。於估值日期，太原和泰的核心資產為物業，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作進行估值。

於是次估值活動中，吾等對太原和泰的資產負債表資產及負債進行估值以計算太原和泰淨資產的市值。

於本報告內，吾等於釐定資產及負債之市值時，已考慮資產及負債之類型以及其狀況，並視乎資產及負債之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

根據賬面值，與銀行月結單及現金盤點表進行核對。

預付款項

預付款項主要包括建築成本、代理費及設計費。吾等已根據賬面值，並通過查詢及確認的方式核對計算以及複核相關會計賬簿，對預付款項進行估值。

其他應收款項

預付款項主要包括水費、電費及保證金。吾等已根據賬面值，並通過查詢及確認的方式核對計算以及複核相關會計賬簿，對其他應收款項進行估值，以及通過查詢及確認計算核對，以及複核相關會計賬簿。

存貨

本報告的存貨包括在建項目的物業—紫藤項目。吾等按在建物業將根據吾等獲提供的最新開發建議書開發及完成的基準進行估值。對該等物業進行估值時，吾等已考慮建築成本及市場開發溢利以及土地部分價值。達致吾等對土地價值的意見時，吾等已採納市場法，並經參考相關市場上可獲得的可資比較銷售證據(如適用)，並已計及估計總建築成本及經擴大建築成本。

進行估值時，吾等已識別及分析該土地的多項相關銷售憑證，並選定三幅可資比較土地。三幅選定的可資比較土地均為當地的商業用地，與標的物業土地具有類似特徵。吾等已就各可資比較物業與標的物業土地在交易日期、交易情況、佔地面積、容積率及其他特徵等若干方面的差異考慮合適調整及分析以達致假設樓面價值。調整的一般基準為倘可資比較物業優於該物業土地，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業次於或未如該物業土地理想，則作出向上調整。

紫藤項目位於小店區中心街以南、體育西弄以東、體育南路以西，公共交通及社區設施發達。鄰近地區包括多個住宅項目、地面商店及購物商場。根據目標公司提供的最新開發建議書，存貨包括多個商用單位，總樓面面積約為130,016.79平方米，連同1,819個地下停車位。據太原和泰管理層所告知，物業預期將於二零二四年十二月完工。詳情如下：

用途	樓面面積 (平方米)
商用	23,320.98
住宅	<u>106,695.81</u>
總計：	<u><u>130,016.79</u></u>
用途	個
停車位	1,819

估計存貨的開發成本約為人民幣1,683,638,000元，其中約人民幣1,213,417,000元於估值日期已支付。

項目土地使用權 — 紫藤項目獲授期限於二零二零年七月一日屆滿，作商業用途。吾等已取得與項目 — 紫藤項目有關的各類業權文件複本，包括房地產權證(土地)、建設工程規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及預售許可證。

其他流動資產

其他流動資產主要包括應付增值稅、土地增值稅、城市維護建設稅、個人所得稅及教育附加費。吾等已根據賬面值，並通過查詢及確認的方式核對計算以及複核相關會計賬簿，對其他流動資產進行估值。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃產生自歷史虧損，即公司擁有人的稅項抵免資產。吾等已根據賬面值，並通過查詢及確認的方式核對計算以及複核相關會計賬簿，對遞延稅項資產進行估值。

應付票據及應付賬款

應付票據及應付賬款主要包括項目應付款項及應計成本。吾等已根據賬面值，並通過查詢及確認的方式核對計算以及複核相關會計賬簿，對應付票據及應付賬款進行估值。

客戶墊款

客戶墊款主要包括物業合約的墊款。吾等已根據賬面值，並通過查詢及確認的方式核對計算以及複核相關會計賬簿，對客戶墊款進行估值。

應付薪金

應付薪金主要包括薪金。吾等已根據賬面值，並通過查詢及確認的方式核對計算以及複核相關會計賬簿，對應付薪金進行估值。

應付稅項

應付稅項主要包括根據稅法須繳納的不同稅項。根據管理層提供的資料，預期增值稅的預付款項將以日後增值稅扣減。吾等已根據賬面值，並通過查詢及確認的方式核對計算以及複核相關會計賬簿，對應付稅項進行估值。

應付利息

吾等已根據賬面值，並通過查詢及確認的方式核對計算以及複核相關會計賬簿，對應付利息進行估值。

其他應付款項

其他應付款項主要包括與關聯方進行的買賣。吾等已根據賬面值，並通過查詢及確認的方式核對計算以及複核相關會計賬簿，對其他應付款項進行估值。

長期貸款

吾等已根據賬面值，並通過查詢及確認的方式核對計算以及複核相關會計賬簿，對應付利息進行估值。

意見基準

吾等參照國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則及英國皇家特許測量師學會頒佈的RICS評估 — 全球標準進行估值。所採用之估值程序包括審閱太原和泰之經濟狀況以及評估太原和泰所作出之主要假設、估計及聲明。所有對妥善了解估值屬必要之事項已於本報告內披露。

以下因素構成吾等意見基礎之組成部分：

- 整體經濟前景；
- 太原和泰之業務性質及歷史財務表現；

- 業務之財務及經營風險，包括收入之持續性及預計未來業績；
- 考慮及分析影響標的業務之微觀及宏觀經濟；及
- 太原和泰業務之其他運營及市場資料。

吾等已計劃及進行估值，以取得吾等認為屬必要之一切資料及解釋，從而令吾等有充足憑證可發表吾等對太原和泰淨資產的市值之意見。

估值假設

於釐定太原和泰之淨資產的市值時，吾等作出之假設如下：

- 已經取得或可正式取得或在屆滿後重續所有相關法律批文及太原和泰經營或擬經營業務相關的營業執照或經營許可證；
- 太原和泰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；
- 太原和泰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；
- 太原和泰提供的財務及經營資料準確無誤且可靠；
- 不存在與已估值資產相關的隱含或意外情況而可能會對已報告之價值產生不利影響；
- 管理層將繼續保持現水平的專業知識及有效性，且太原和泰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性或重大變化；

- 假設太原和泰於任何維持所估值資產特性及完整的合理及必要時間內持續謹慎管理；
- 太原和泰將成功開展所有必要活動以按持續經營基準發展其業務；
- 關鍵管理人員、符合資格人士及技術人員支持太原和泰之持續營運；
- 太原和泰之競爭優勢及劣勢於所考慮期間並無顯著變化；及
- 吾等基於在建樓宇將根據於估值日期最新開發建議書開發及完成的假設進行估值，並假設在建樓宇可在毋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

估值之結論乃按照獲接納之估值程序及慣例進行，在重大程度上依賴多項假設，及考慮多項不確定因素，而並非所有假設及不確定因素均可易於量化或確定。此外，儘管吾等認為假設及其他有關因素屬合理，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，當中大部分超出太原和泰及亞太評估諮詢有限公司之控制範圍。

吾等不擬就需要應用法律或其他專業技術或知識，且超越估值師一般使用之專業技術或知識之事宜發表任何意見。吾等之結論乃假設太原和泰於任何維持所估值資產特性及完整的合理及必要時間內持續謹慎管理。

本報告之刊發受吾等之限制條件所規限。

估值結果之計算

太原和泰淨資產於估值日期之市值計算如下：

	賬面值	
	(根據太原和泰 於二零二三年 十一月三十日 的財務報表) 人民幣千元	於二零二三年 十一月三十日 的市值 人民幣千元
銀行及手頭現金	13,068	13,068
預付款項	40,601	40,601
其他應收款項	7,912	7,912
存貨	1,213,417	1,263,500
其他流動資產	29,096	29,096
流動資產總值	1,304,094	1,354,177 (a)
遞延稅項資產	29,303	29,303
非流動資產總值	29,303	29,303 (b)
應付票據	14,831	14,831
應付賬款	47,213	47,213
客戶墊款	657,678	657,678
應付薪金	2,625	2,625
應付稅項	10,696	10,696
應付利息	73,421	73,421
其他應付款項	61,898	61,898
流動負債總額	868,362	868,362 (c)
長期貸款	293,190	293,190
非流動負債總額	293,190	293,190 (d)
淨資產總值	171,845	221,928 (e)=(a)+(b)-(c)-(d)

附註1：誠如太原和泰管理層所告知，長期貸款及應付利息項目已反映於估值日期太原和泰管理層的負債總額。

附註2：太原和泰的賬面值與市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，吾等考慮建築成本及市場開發溢利加地塊價值。在達致吾等對土地價值的意見時，吾等已採納市場法，並參照相關市場上可得的適用可資比較銷售憑證，亦已計及估計總建築成本及經擴大建築成本。

價值之意見

根據吾等之調查及分析結果，吾等認為太原和泰100%股權於估值日期之市值可合理評定為約人民幣221,928,000元(人民幣貳億貳仟壹佰玖拾貳萬捌仟元)。

此 致

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

合夥人
李文杰
特許金融分析師、英國皇家特許測量師、
工商管理碩士

執行董事
程國棟
英國皇家特許測量師

謹啟

二零二四年二月二十一日

附註：李文杰為一名特許測量師，在中國、香港及亞太地區擁有17年的估值經驗。

程國棟為一名特許測量師，在中國、香港及亞太地區擁有22年的估值經驗。

限制條件

1. 就吾等所深知，吾等在達致本報告內之意見與結論或陳述時所依據的所有數據(包括歷史財務數據(如有))均屬真實及準確。儘管所收集的數據來自吾等認為屬可靠的來源，但吾等無法保證本分析所用由其他人士提供的任何數據、意見或估算的真實性或準確性，亦不就此承擔任何責任。
2. 本報告所達致之估值計算僅自計算生效日期起作所列明的用途而有效，不擬亦不得作任何其他用途。
3. 亞太評估諮詢有限公司毋須就此估值以及參考本文所述的項目在法院或向任何政府機關提供證供或出席。
4. 閣下同意彌償及確使吾等及吾等之員工免受任何及全部之虧損、申索、行動、損失、開支或責任，包括可能成為與是次委聘有關之主體之合理律師費。吾等就是次委聘提供之服務所涉及責任上限(不論是否因合約、疏忽或其他形式採取之行動)乃以吾等就導致責任之服務或工作報告部分而獲支付之收費為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等亦概不會就任何相應、特殊、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. 目標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並未經任何核實而已被完全接受，且正確反映有關期間的公司業務狀況及經營業績，此處特別提及者除外。亞太評估諮詢有限公司未對吾等獲提供的財務資料進行審核、審閱或編製，因此，吾等不對此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，原因是有關事件及情況通常不會如預期發生；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. 本報告及其內達致之估值計算僅為客戶就本報告內提及之單一及特定目的之用。彼等不得用於任何其他目的或被任何其他方用於任何目的。此外，編製本報告及估值計算並非作者作出之投資意見，本報告讀者不得以任何方式將其詮釋為投資建議。估值計算指亞太評估諮詢有限公司根據標的公司及其他來源提供予彼等之有限資料而作出深思熟慮的意見。
8. 吾等毋須就法律性質事宜負上任何責任。吾等並無調查所估物業的業權或任何負債。除本報告另有訂明者外，吾等假設業主聲明有效，業權完好並可出售，且該物業概無附帶任何在正常程序下無法清償的產權負擔。
9. 除本報告另有訂明者外，本分析所用有關物業的面積、尺寸及詳情(如有)並未獲得核實。本報告所載有關物業的任何面積、尺寸及詳情僅供識別之用，任何人士不得於轉易契或其他法律文件內使用有關資料。本報告內的規劃圖則(如有)僅為以可視化效果呈現有關物業及其周圍環境而呈列。儘管編製報告時已盡量利用可供使用的數據，惟不得視其為一項測量或符合比例。
10. 吾等已向吾等視為可靠之來源獲取公開資料及行業及統計資料；然而，吾等對該資料之準確性或完整性並無作出任何聲明，並於無任何核實之情況下接受該資料。
11. 貴公司之管理層及董事會已審閱並同意報告並確認該等基準、假設、計算及結果為恰當合理。

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二零二三年十一月三十日的估值而發出的函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



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**」）指示就擬收購物業提供估值服務，以供披露。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其他資料，以便呈述吾等對物業權益於二零二三年十一月三十日（「**估值日期**」）的市值的意見。

估值基準

吾等對該等物業權益的估值指市值。吾等對市值的定義乃指「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願的情況下，於估值日期就一項物業進行交易的估計金額」。

估值方法

吾等對在中國發展中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的基準。在達致吾等對土地價值的意見時，吾等採用市場比較法，參考相關市場上可得的適用可資比較的銷售憑證，亦已計及估計總建築成本及經擴大建築成本。

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任何估物業權益所欠付的任何抵押、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負擔、限制及支銷。

吾等進行物業估值時假設該等物業將於估值日期按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。

估值標準

在評估物業權益時，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；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》；香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則》和國際估值準則委員會刊發的《國際估值準則》所載的一切規定。

資料來源

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

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房屋所有權證及其他業權文件，並已作出有關查詢。然而，吾等沒有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。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建議。

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業權文件及正式地盤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。在編製評估時

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。

實地視察由程國棟先生及張超女士於二零二三年六月進行，程國棟先生為皇家特許測量師學會會員，擁有逾22年中國物業估值經驗；張超女士擁有逾2年中國物業估值經驗。

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

Cricket Square,
Hutchins Drive,
P.O. Box 2681,
Grand Cayman KY1-1111,
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
英國皇家特許測量師
謹啟

二零二四年二月二十一日

附註：程國棟為一名特許測量師，在大中華區、亞太區、美國及加拿大擁有22年的資產估值經驗。

估值證書

擬於中國收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國山西省太原市小店區中心街以南、體育西弄以東、體育南路以西太原紫藤公館第2座、第6至8座、第10至12座及第S1座的多個商用單位	太原紫藤公館位於小店區中心街以南、體育西弄以東、體育南路以西，公共交通及社區設施發達。鄰近地區包括多個住宅發展項目、地面商店及購物商場。	據太原和泰管理層告知，物業正在興建，但因天氣狀況而暫時停工。	1,263,500,000
		根據目標公司提供的最新開發建議書，物業將包括多個商用單位，總樓面面積約為130,016.79平方米，連同1,819個地下停車位。據 貴集團所告知，物業預期將於二零二四年十二月完工。詳情如下：		
		用途	樓面面積 (平方米)	
		商用	23,320.98	
		住宅	106,695.81	
		<u>總計：</u>	<u>130,016.79</u>	
		用途	個	
		停車位	1,819	
		估計物業的開發成本約為人民幣1,683,638,000元，其中約人民幣1,213,417,000元於估值日期已支付。		
		物業土地使用權獲授期限於二零五零年七月一日屆滿，可作商業用途。		

附註：

1. 根據房屋所有權證 — 晉(2018)太原市不動產權第0116166號，一幅佔地面積約為51,610.74平方米的土地(包括分配至物業的土地)的土地使用權已授予太原和泰盛瑞置業有限公司(「太原和泰」，為無錫實地房地產開發有限公司(「無錫實地」)的全資附屬公司)作商業用途，於二零二零年七月六日屆滿。
2. 根據15份授予太原和泰的建築工程規劃許可證 — 建字第140105201939003號、140105201939004號、140105201939005號、140105201939006號、140105201939007號、140105201939008號、140105201939063號、140105201939064號、140105201939009號、140105201939010號、140105201939065號、140105201939197號、140105201939011號、140105201939066號及140105201939067號，總樓面面積約為296,518.00平方米的太原紫藤公館(包括物業)已獲准施工。
3. 根據3份授予太原和泰的建築工程施工許可證 — 第140105501201901100101號、140105501201904170201號及140105501201909290101號，有關當地主管機構已批准總樓面面積約為296,518.00平方米的太原紫藤公館(包括物業)開始施工。
4. 根據5份授予太原和泰的預售許可證 — (2019)並商房預售字第0015號、0110號、0278號、0098號及0279號，太原和泰有權出售總樓面面積約為184,318.93平方米的11幢樓宇(包括物業)。
5. 據太原和泰管理層告知，太原和泰已向華融融德抵押總樓面面積約為62,899.47平方米的部分物業。
6. 據太原和泰管理層告知，由於中介合約糾紛、票據糾紛及商品房銷售合約糾紛，總樓面面積約為623.54平方米的物業部分已被法院充公。據太原和泰管理層告知，目前彼等正與原告進行談判，爭取和解。據太原和泰管理層告知，中介合約糾紛、票據糾紛及商品房銷售合約糾紛涉及的估計總和解金額約為人民幣4,250,000元。太原和泰將負責向原告付款，該款項已於太原和泰的負債賬目撥備。太原和泰目前正就付款金額和方式與原告談判，以達成和解。儘管與原告談判仍在進行中，預期在收購事項前解決。預期訴訟不會對項目的建設造成影響，項目竣工驗收不存在任何可見障礙。
7. 該物業正在興建，但因天氣狀況而暫時停工。據太原和泰管理層告知，概無任何影響該物業開發的重大特別或一般條件，包括建築契約及完成開發的時間限制，且概無對興建道路、路徑、排水、排污及其他公共設施或服務施加任何條件。
8. 於進行該物業的土地估值時，吾等已識別及分析當地與該物業具有類似特徵的土地的多項相關銷售憑證，並基於下列選擇標準選出三個可資比較物業：
 - a. 可資比較物業的交易日期須於兩年內；
 - b. 可資比較物業的用途須為商業用途；
 - c. 可資比較物業的土地使用權年期須為40年；及
 - d. 可資比較物業須為空地，已接通陸路並有水電供應且地面平整。

三個被選出的可資比較物業均為當地商業用地，與該標的物業具有類似的位置、基礎設施及容積率。該等可資比較土地的樓面價格介乎每平方米人民幣4,636元至人民幣4,846元。吾等已就可資比較物業與該標的物業在交易日期、佔地面積、交通便利情況及其他特徵等方面的差異考慮作出合適調整及分析以達致假設樓面價格。調整的一般基準為倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業次於該物業或未如該物業理想，則作出向上調整。三個可資比較物業的詳情及調整載列如下，基於上述吾等對該物業進行估值時的篩選標準，可資比較物業清單屬詳盡。

可資比較物業：	A	B	C
位置	尖草坪區，金匯路以東，北排水渠以南及和平北路以西	晉源區，南至南中環街，北至太原化學工業集團有限公司，東至桂花路，西至太原科技大學	尖草坪區，金匯路以東，北排水渠以南及和平北路以西
用途	商業用地	商業用地	商業用地
交易情況	市值	市值	市值
交易日期	二零二二年八月	二零二二年六月	二零二一年十二月
位置及交通便利情況	良好	良好	良好
佔地面積(平方米)	7,830	127,299	98,358
容積率	1	3.7	1
土地使用權年期	40	40	40
樓面價格 (人民幣元/平方米)	4,636.00	4,846.00	4,764.00

調整因素：	A	B	C
用途	與該土地類似	與該土地類似	與該土地類似
交易情況	與該土地類似	與該土地類似	與該土地類似
交易日期	次於該土地	次於該土地	次於該土地
位置及交通便利情況	次於該土地	次於該土地	次於該土地
佔地面積(平方米)	次於該土地	次於該土地	次於該土地
容積率	次於該土地	次於該土地	次於該土地
剩餘土地使用權年期	優於該土地	優於該土地	優於該土地
總調整	-10%	1%	-10%
經調整樓面價格 (人民幣元/平方米)	5,172	4,776	5,320

基於對三個可資比較物業的分析，該物業土地市值的經調整平均樓面價格約為每平方米人民幣5,090元。

9. 於估值日期該物業的市值計算如下：

	於二零二三年 十一月三十日 (人民幣元)	
土地市值	661,785,000	(a)
建築成本	316,478,290	(b)
利息	34,284,262	(c)
管理開支	25,130,000	(d)
營銷開支	57,120,000	(e)
銷售稅項及預繳土地增值稅	29,790,000	(f)
應用開發利潤率	13.1%	(g)
開發溢利	138,927,241	(h)=[(a)+(b)+(d)+(e)]*g
物業市值(已約整)	1,263,500,000	(i)=(a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f)+(h)

附註：開發利潤率乃參考CRIC資料庫內的典型中國上市房地產公司的利潤率而定為13.1%。

10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中(其中)包括以下各項：

- a. 太原和泰已取得附註1所述房屋所有權證項下的土地使用權。
- b. 就已被抵押及查封的物業而言，任何轉讓將受法律限制，直至解除抵押或查封。
- c. 就在建物業而言，太原和泰已取得相關建築用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及施工許可證。
- d. 待獲承押人同意後，太原和泰有權根據附註4所述預售許可證預售被查封部分以外的樓宇。

11. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|------------------|---|
| a. 房屋所有權證(土地) | 有 |
| b. 建築工程規劃許可證 | 有 |
| c. 建築工程施工許可證 | 有 |
| d. 預售許可證 | 有 |
| e. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 無 |

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	7,297,659	0.09%
李波先生	實益權益	2,601,886	0.03%
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，(包括但不限於)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意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
亞太評估諮詢有限公司	中國的合資格獨立估值師

名稱	資格
滋博資本有限公司	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

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，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二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合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，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發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、候任董事或專家於經擴大集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(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/>)：

- (a) 原物業購買協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 第二份補充協議；及
- (d) 二零二四年補充協議。

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」)謹訂於二零二四年三月十三日(星期三)下午二時正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

「動議：

- (a) 確認、批准及追認(i)由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(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「現時賣方」)與本公司間接全資附屬公司力量(秦皇島)能源有限公司(「買方」)所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」)的條款，經(ii)由終止賣方、現時賣方、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(連同現時賣方統稱「賣方」)與買方所訂立日期為二零二二年七月十二日的補充協議(「補充協議」)及(iii)由賣方、買方與太原和泰所訂立日期為二零二三年十二月一

股東特別大會通告

目的第二份補充協議(經相同訂約方所訂立日期為二零二四年二月七日的補充協議(「**第二份補充協議**」)補充)修訂及補充(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)，以及其相關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；

- (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(經補充協議及第二份補充協議修訂及補充)、作出或授權作出其可能酌情認為就落實及實施原物業購買協議(經補充協議及第二份補充協議修訂及補充)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，二零二四年二月二十一日

註冊辦事處：

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

香港主要營業地點：

香港
灣仔
告士打道80號
18樓

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

股東特別大會通告

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。
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。
4. 本公司將由二零二四年三月八日(星期五)至二零二四年三月十三日(星期三)(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二零二四年三月七日(星期四)下午四時三十分前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。本通告的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。