
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)

關連交易 收購SEEDLIFE 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



所用專有詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第9至35頁。獨立董事委員會函件載於本通函第36至37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38至69頁。亞太評估諮詢有限公司發出的估值報告載於本通函第I-1至I-14頁。

力量發展集團有限公司謹訂於二零二五年一月三日(星期五)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-3頁。

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

二零二四年十一月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	9
獨立董事委員會函件	36
獨立財務顧問函件	38
附錄一 — 估值報告	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「二零二二年經調整物業」	指	位於武漢、荊門、青島、中山、無錫及遵義的目標物業，即原物業範圍的調整，其詳情載於本公司日期為二零二二年七月十二日的公告「有關目標物業的資料」一節；
「二零二二年物業購買協議」	指	原賣方與力量秦皇島於二零二二年四月二十九日訂立的物業買賣協議；
「二零二二年終止賣方」	指	二零二二年物業購買協議項下之賣方，其權利及義務根據補充協議予以終止；
「二零二三年經調整物業」	指	二零二二年經調整物業中並非二零二三年終止物業的目標物業；
「二零二三年終止物業」	指	二零二二年經調整物業中位於荊門、無錫及武漢的物業，根據第二份補充協議，該等物業將不再售予力量秦皇島，其詳情載於本公司日期為二零二三年十二月一日的公告「終止物業的範圍」一節；
「二零二四年協議賣方」	指	與力量秦皇島及廣州恆逸訂立第三份補充協議的賣方，即賣方一、賣方二、賣方四及賣方六；
「二零二四年進一步終止物業」	指	二零二三年經調整物業中位於遵義的物業以及位於中山的部分物業，根據第四份補充協議，該等物業將不再售予力量秦皇島，其詳情載於本通函「收購Seedlife」一節；
「二零二四年目標物業」	指	位於廣州的目標物業，其詳情載於本公司日期為二零二四年六月六日的公告「有關二零二四年目標物業的資料」一節；

釋 義

「二零二四年終止物業」	指	二零二三年經調整物業中位於武漢及中山的物業，根據第三份補充協議，該等物業將不再售予力量秦皇島，其詳情載於本公司日期為二零二四年六月六日的公告「二零二四年終止物業的範圍」一節；
「二零二四年第三批終止物業」	指	二零二四年經調整目標物業中位於中山的部分物業，根據第五份補充協議，該等物業將不再出售予力量秦皇島，其詳情載於本公司日期為二零二四年十一月四日的公告「二零二四年第三批終止物業的範圍」一節；
「實際溢利」	指	目標集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的除稅後淨利潤(經由經擴大集團的核數師另行審核。本公司預期於二零二五年三月底或之前取得目標集團截至二零二四年十二月三十一日止財政年度的經審核財務報表，以釐定其經審核除稅後淨利潤)；
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	星期六、星期日、法定假日或法律規定或許可香港或中國商業銀行休息的其他日期以外的任何日期；
「交割」	指	根據購股協議(經購股補充協議修訂)的規定，完成Seedlife收購；
「本公司」或「買方」	指	力量發展集團有限公司(前稱力量礦業能源有限公司)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市；
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；

釋 義

「股東特別大會」	指	將召開以批准購股協議、購股補充協議及Seedlife收購以及其項下擬進行交易的股東特別大會；
「經擴大集團」	指	本集團及緊隨交割後的目標集團；
「第五份補充協議」	指	力量秦皇島、賣方二、賣方四及珠海實地於二零二四年十一月一日訂立的第五份補充協議；
「公式」	指	用於計算抵銷金額應向下調整的金額的公式，即： $A = D \times \text{市盈率}$ 而： A為抵銷金額應下調的金額； D為保證溢利與實際溢利之間的差額（倘後者低於前者）；及 市盈率為8.46，指賣家與買方協定的股價對盈利比率；
「第四份補充協議」	指	本公司、力量秦皇島、二零二四年經調整物業賣方、Seedland Smart Service及張量先生於二零二四年九月六日訂立的第四份補充協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州恆逸」	指	廣州恆逸設備安裝維護有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由張量先生間接持有100%；

釋 義

「保證溢利」	指	目標集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的除稅後淨利潤人民幣52,000,000元，應僅包括日常業務中的溢利，而不包括合併、收購及出售所產生的任何溢利及虧損或任何非經常或特殊項目；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會；
「獨立財務顧問」或「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，為就購股協議、購股補充協議及Seedlife收購以及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除(i)張量先生(被視為於購股協議、購股補充協議及Seedlife收購以及其項下擬進行交易中擁有重大權益)；(ii)張力先生(為張量先生的聯繫人)；及(iii)張量先生及張力先生各自的關連人士及聯繫人以外的股東；
「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；
「力量秦皇島」	指	力量(秦皇島)能源集團有限公司(前稱力量(秦皇島)能源有限公司)，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二四年十一月十九日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「意向書」	指	本公司、Seedland Smart Service及張量先生於二零二四年六月六日所訂立有關Seedlife收購的意向書，除類似性質文件的若干慣常條款外，該意向書不具法律約束力；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「茂名收購」	指	收購茂名晟大及茂名晟城各自的100%股權；
「茂名股份轉讓協議」	指	力量秦皇島與珠海實地就收購茂名晟大及茂名晟城各自的100%股權所訂立日期為二零二四年十一月一日的股份轉讓協議；
「茂名晟城」	指	茂名晟城置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，目前由珠海實地持有100%；
「茂名晟大」	指	茂名晟大置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，目前由珠海實地持有100%；
「原物業」	指	位於武漢、荊門、天津、惠州及青島的原目標物業，其詳情載於本公司日期為二零二二年五月二日的公告「有關目標物業的資料」一節；
「原賣方」	指	二零二二年物業購買協議的原賣方青島實昊星置業有限公司、惠州市國鵬彩印有限公司、天津金河灣置業有限公司、賣方一、賣方二及賣方三；

釋 義

「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；
「溢利缺口」	指	保證溢利與實際溢利之間的差額（倘後者低於前者）；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「第二份補充協議」	指	力量秦皇島、賣方及太原和泰於二零二三年十二月一日訂立的第二份補充協議；
「實地」	指	實地地產集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由張量先生全資擁有；
「Seedland Smart Service」或「賣家」	指	Seedland Smart Service Group Limited，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，由張量先生間接持有100%；
「Seedlife」	指	Seedlife Holding Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由Seedland Smart Service直接持有100%；
「Seedlife收購」	指	按購股協議（經購股補充協議修訂）預期收購Seedlife的100%股權；
「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；
「購股協議」	指	買方、Seedland Smart Service及Seedlife就收購Seedlife 100%的股權所訂立日期為二零二四年九月六日的購股協議；

釋 義

「購股補充協議」	指	買方、Seedland Smart Service及Seedlife就收購Seedlife 100%的股權所訂立日期為二零二四年十一月十二日的購股協議的補充協議；
「股東」	指	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	力量秦皇島、原賣方、賣方四、賣方五及賣方六於二零二二年七月十二日訂立的補充協議；
「太原和泰」	指	太原和泰盛瑞置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，其全部股權由力量秦皇島根據第二份補充協議收購；
「目標集團」	指	Seedlife及其附屬公司；
「第三份補充協議」	指	二零二四年協議賣方、力量秦皇島及廣州恆逸於二零二四年六月六日訂立的第三份補充協議；
「交易文件」	指	購股協議、購股補充協議，以及買方不時指定，就實行Seedlife收購而另行所需的各份其他協議及文件；
「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；

釋 義

「賣方三」	指	荊門實強房地產置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為實地的間接非全資附屬公司；
「賣方四」	指	中山實地房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為實地的直接全資附屬公司；
「賣方五」或「無錫實地」	指	無錫實地房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為實地的間接全資附屬公司；
「賣方六」	指	遵義實地房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為實地的直接非全資附屬公司；
「賣方」	指	賣方一、賣方二、賣方三、賣方四、賣方五及賣方六的統稱；
「保證人」	指	Seedland Smart Service、Seedlife及其附屬公司的統稱，對「保證人」的提述指每一位保證人；
「珠海實地」	指	珠海實地房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為實地的直接全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。



Kinetic Development Group Limited
力量發展集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1277)

執行董事：

具文忠先生(主席)
李波先生(行政總裁)
紀坤朋先生

非執行董事：

張琳女士

獨立非執行董事：

劉佩蓮女士
陳量暖先生
薛慧女士

註冊辦事處：

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

總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：

關連交易
收購SEEDLIFE
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年五月二日、二零二二年七月十二日、二零二三年十二月一日、二零二三年十二月十二日、二零二四年二月七日、二零二四年六月三日、二零二四年六月六日、二零二四年九月六日、二零二四年十一月四日及二零二四年十一月十二日的公告，以及本公司日期為二零二二年九月三十日及二零二四年二月二十一日之通函。

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

於二零二二年七月十二日，力量秦皇島與賣方及二零二二年終止賣方訂立補充協議，據此(其中包括)，賣方同意出售及力量秦皇島同意購買二零二二年經調整物業，即原物業範圍的調整，代價為人民幣809,480,000元。此外，根據補充協議，二零二二年終止賣方及力量秦皇島於二零二二年物業購買協議項下的權利及義務予以終止，自補充協議日期起生效，並有效取代二零二二年物業購買協議。

於二零二三年十二月一日，力量秦皇島與賣方及太原和泰訂立第二份補充協議，據此(其中包括)，(i)二零二三年終止物業不再出售予力量秦皇島；及(ii)無錫實地(賣方五)同意出售及力量秦皇島同意收購太原和泰的100%股權，代價為人民幣220,000,000元，而無錫實地及力量秦皇島已訂立股份轉讓協議，以詳列收購太原和泰100%股權的條款。因此，第二份補充協議將二零二三年終止物業從力量秦皇島自賣方收購的物業範圍移除。第二份補充協議項下太原和泰收購事項已於二零二四年六月三日完成。

於二零二四年六月六日，力量秦皇島與二零二四年協議賣方及廣州恆逸訂立第三份補充協議，據此(其中包括)，(i)廣州恆逸向力量秦所產生廣州恆逸皇島轉讓二零二四年目標物業，總代價為人民幣45,000,000元(於最後實際可行日期已經完成)；(ii)二零二四年終止物業將不再出售予力量秦皇島；及(iii)二零二四年協議賣方與力量秦皇島於二零二二年物業購買協議(經補充協議及第二份補充協議修訂)項下有關二零二四年終止物業的權利及義務予以終止，自第三份補充協議日期起生效。收購二零二四年目標物業應付的企業所得稅人民幣4,184,000元已由力量秦皇島支付，並從總代價人民幣45,000,000元中扣除，因此力量秦皇島就收購二零二四年目標物業應付的淨代價為人民幣40,816,000元。

董事會函件

原物業、二零二二年經調整物業及二零二三年經調整物業(不包括二零二四年終止物業)的詳情如下：

賣方一的物業

於二零二二年四月二十九日協定的原物業	於二零二二年七月十二日協定的二零二二年經調整物業	於二零二四年六月六日協定的二零二三年經調整物業(不包括二零二四年終止物業)
賣方一所持有89個位於湖北省武漢市武漢高新技術開發區104C號地塊第34、35及36號大樓的單位，總建築面積約12,180平方米	賣方一現時所持有88個位於湖北省武漢市武漢高新技術開發區104C號地塊第34、35及36號大樓的單位，總建築面積約11,706平方米	由於(合共88個單位中)77個單位已根據第二份補充協議停售，且餘下11個單位已根據第三份補充協議停售，因此並不適用

賣方二的物業

於二零二二年四月二十九日協定的原物業	於二零二二年七月十二日協定的二零二二年經調整物業	於二零二四年六月六日協定的二零二三年經調整物業(不包括二零二四年終止物業)	就二零二三年經調整物業(不包括二零二四年終止物業)	已付的代價	建設狀況	抵押狀況
賣方二所持有2個位於山東省青島市即墨區的單位，總建築面積約20,312平方米	賣方二現時所持有2個位於山東省青島市即墨區的單位，總建築面積約20,312平方米	賣方二現時所持有2個位於山東省青島市即墨區的單位，總建築面積約20,312平方米	人民幣	210,960,000元	預期於二零二五年十二月或之前竣工	預期於二零二六年或之前解除

董事會函件

賣方三的物業

於二零二二年四月二十九日協定的原物業	於二零二二年七月十二日協定的二零二二年經調整物業	於二零二四年六月六日協定的二零二三年經調整物業 (不包括二零二四年終止物業)
賣方三所持有1個位於湖北省荊門市東寶區的單位，建築面積約2,957平方米	賣方三現時所持有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	由於該等物業已根據第二份補充協議停售，因此並不適用

董事會函件

賣方四的物業

於二零二二年 四月二十九日 協定的原物業	於二零二二年 七月十二日協定的 二零二二年經調整 物業	於二零二四年六月六日 協定的二零二三年 經調整物業(不包括 二零二四年終止物業)	就二零二三年 經調整物業 (不包括 二零二四年 終止物業) 已付的代價	建設狀況	抵押狀況
不適用	賣方四現時所持有25個 位於廣東省中山市火 炬開發區的單位，建 築面積約12,657平方 米	賣方四現時所持有21個 位於廣東省中山市火 炬開發區的單位，建 築面積約11,861平方 米；及 4個位於廣東省中山市火 炬開發區、總建築面 積約795.3平方米的商 用物業單位已根據第 三份補充協議停售	人民幣 199,900,000元	於二零一一年竣工	預期於二零二六年 或之前解除

董事會函件

賣方五的物業

於二零二二年四月二十九日協定的原物業	於二零二二年七月十二日協定的二零二二年經調整物業	於二零二四年六月六日協定的二零二三年經調整物業 (不包括二零二四年終止物業)
不適用	賣方五現時所持有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	由於該等物業已根據第二份補充協議停售，因此並不適用

賣方六的物業

於二零二二年四月二十九日協定的原物業	於二零二二年七月十二日協定的二零二二年經調整物業	於二零二四年六月六日協定的二零二三年經調整物業(不包括二零二四年終止物業)	就二零二三年經調整物業(不包括二零二四年終止物業)	已付的代價	建設狀況	抵押狀況
不適用	賣方六現時所持有2個位於貴州省遵義市紅花崗區的商用單位，建築面積約16,695平方米	賣方六現時所持有2個位於貴州省遵義市紅花崗區的商用單位，建築面積約16,695平方米	人民幣	139,480,000元	於二零二三年竣工	尚未解除

董事會函件

原賣方(不包括賣方一、賣方二及賣方三)的物業

於二零二二年四月二十九日協定的原物業	於二零二二年七月十二日協定的二零二二年經調整物業	於二零二四年六月六日協定的二零二三年經調整物業(不包括二零二四年終止物業)
天津金河灣置業有限公司所持有1個位於天津市寶坻區的單位，建築面積約3,025平方米；	由於該等物業已根據補充協議停售，因此並不適用	由於該等物業已根據補充協議停售，因此並不適用
惠州市國鵬彩印有限公司所持有1個位於廣東省惠州市仲愷高新區的單位，建築面積約4,424平方米；及		
青島實昊星置業有限公司所持有1個位於山東省青島市西海岸新區的單位，建築面積約5,318平方米		

本公司於二零二四年六月六日與張量先生及Seedland Smart Service訂立意向書，據此(其中包括)，本公司正式確定向Seedland Smart Service收購Seedlife的100%股權之意向。

收購SEEDLIFE

於二零二四年九月六日，買方、Seedland Smart Service及Seedlife訂立購股協議，據此(其中包括)，買方同意(直接或透過其聯屬公司(「收購聯屬公司」))收購及Seedland Smart Service同意出售Seedlife的100%股權，總代價為人民幣423,000,000元(「股權代價」)。

股權代價應按以下方式支付：(i)應支付25,000,000港元(相當於人民幣22,770,000元)作為訂金，該款項已由本公司根據意向書轉予張量先生(「意向書訂金」)；(ii)如Seedland Smart Service提出要求，買方應於購股協議日期後30個營業日內向Seedland Smart Service支付不超過人民幣25,000,000元的金額(「進一步現金付款」)；(iii)買方應於交割日期向Seedland Smart Service支付相當於人民幣77,230,000元與進一步現金付款之間差額的金額(「交割現金付款」)；(iv)人民幣42,300,000元(代表賣家因出售Seedlife股權而應繳納的稅款(「企業所得稅」)，該款項將由買方代賣家繳納)應相應從股權代價中扣減；(v)人民幣50,000,000元(代表於購股協議日期賣家及其附屬公司(不包括Seedlife)應付Seedlife的應收賬款金額(「應收賬款」))應從股權代價中進一步扣減；及(vi)剩餘金額人民幣230,700,000元(「抵銷金額」)(可於考慮任何溢利缺口後按利用公式計算的金額向下調整，該經調整金額(倘適用)稱為「最終抵銷金額」)應抵銷同等金額的先前已付待交付款項。

倘實際溢利低於保證溢利(即人民幣52,000,000元)，導致抵銷金額向下調整，則本公司將另行發表公告，並遵守上市規則第14.36B及14A.63條的披露規定。本公司亦將按上市規則第14.36B(3)及14A.63(3)條規定，於下一份年報披露目標集團的實際表現是否符合保證溢利。

此外，力量秦皇島同日與賣方二、賣方四及賣方六(「二零二四年經調整物業賣方」)以及本公司、Seedland Smart Service及張量先生訂立第四份補充協議，據此(其中包括)，(i)二零二四年進一步終止物業(分配代價等於最終抵銷金額)將不再出售予力量秦皇島；及(ii)二零二四年經調整物業賣方與力量秦皇島於二零二二年物業購買協議(經補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議修訂)項下有關二零二四年進一步終止物業的權利及義務予以終止，自第四份補充協議日期起生效。

董事會函件

於二零二四年十一月一日(交易時段後)，力量秦皇島與珠海實地訂立茂名股份轉讓協議，據此(其中包括)，力量秦皇島同意收購及珠海實地同意出售茂名晟大及茂名晟城各自的100%股權，總代價為人民幣70,000,000元。茂名收購所產生珠海實地應付的企業所得稅人民幣12,250,000元將由力量秦皇島支付，並從總代價人民幣70,000,000元中扣除，因此茂名收購的應付代價為人民幣57,750,000元。茂名收購的應付代價應由二零二四年第三批終止物業的已付代價(即約人民幣57,990,000元)悉數抵銷。同日，力量秦皇島與賣方二及賣方四以及珠海實地訂立第五份補充協議、據此(其中包括)(i)二零二四年第三批終止物業將不再出售予力量秦皇島；及(ii)賣方二及賣方四以及力量秦皇島於二零二二年物業購買協議(經補充協議、第二份補充協議、第三份補充協議及第四份補充協議修訂)項下有關二零二四年第三批終止物業的權利及義務予以終止，自第五份補充協議日期起生效。由於茂名收購的適用百分比率超過5%，故茂名收購構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的公告、年度申報及獨立股東批准規定。

一份載有(其中包括)(i)茂名股份轉讓協議及茂名收購的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就茂名股份轉讓協議及茂名收購致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就茂名股份轉讓協議及茂名收購致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會的通告的通函將盡快寄發予股東，預期寄發日期為二零二五年一月十七日或之前，以預留足夠時間編製須載入通函的相關資料。

董事會函件

於最後實際可行日期，力量秦皇島已就購買二零二三年經調整物業向賣方支付人民幣803,000,000元（包括增值稅），其中總代價約人民幣542,184,000元的物業尚未完成登記（「**先前已付待交付款項**」）。每筆抵銷金額相對先前已付待交付款項及各終止物業價值相對餘下目標物業價值的詳情如下：

各份相關協議	抵銷金額	先前已付待交付款項餘額 (扣除抵銷金額後)	終止物業價值 ^(附註)	餘下目標物業 價值餘額 (扣除終止物業 價值後)
日期為二零二二年四月二十九日的 二零二二年物業購買協議	-	-	-	人民幣769,014,000元
日期為二零二二年七月十二日的 補充協議	-	人民幣803,000,000元	-	人民幣809,480,000元
日期為二零二三年十二月一日的 第二份補充協議	人民幣220,000,000元	人民幣583,000,000元	人民幣218,250,000元	人民幣591,230,000元
日期為二零二四年六月六日的 第三份補充協議	人民幣40,816,000元	人民幣542,184,000元	人民幣40,890,000元	人民幣550,340,000元
日期為二零二四年九月六日的 第四份補充協議	人民幣230,700,000元	人民幣311,484,000元	人民幣230,700,000元	人民幣319,640,000元
日期為二零二四年十一月一日的 第五份補充協議	人民幣57,750,000元	人民幣253,734,000元	人民幣57,990,000元	人民幣261,650,000元

附註：各補充協議項下終止物業的價值指訂約方挑選的物業的總值，大致相等於（如若可能）各補充協議下的抵銷金額。

董事會函件

本通函旨在提供有關購股協議(經購股補充協議修訂)及Seedlife收購的進一步資料。

SEEDLIFE收購

購股協議(經購股補充協議修訂)的主要條款載列如下：

- 日期：** 購股協議：
二零二四年九月六日
- 購股補充協議：
二零二四年十一月十二日
- 訂約方：** (i) 本公司(「買方」)
(ii) Seedland Smart Service(「賣家」)
(iii) Seedlife(目標公司)
- 將予收購的資產：** Seedlife的100%股權
- 代價：** Seedlife收購的總代價為人民幣423,000,000元。
- 支付條款：** 買方應按以下方式向賣家支付股權代價：
- (i) 金額為25,000,000港元(相當於人民幣22,770,000元)的意向書訂金，已由本公司根據意向書轉予張量先生；
 - (ii) 如賣家提出要求，買方應於購股協議日期後30個營業日內向賣家支付金額不超過人民幣25,000,000元的進一步現金付款；

董事會函件

- (iii) 買方應於交割日期向賣家支付金額相當於人民幣77,230,000元與進一步現金付款之間差額的交割現金付款；
- (iv) 人民幣42,300,000元的企業所得稅應從股權代價中扣除；
- (v) 應收賬款人民幣50,000,000元應從股權代價中進一步扣除；及
- (vi) 最終抵銷金額相當於人民幣230,700,000元(可於考慮任何溢利缺口(倘適用)後按利用公式計算的金額向下調整)，應抵銷同等金額的先前已付待交付款項。基於目標集團截至二零二四年九月三十日止九個月的未經審核除稅後淨利潤人民幣39,500,000元計算，並假設(純粹僅供說明之用)目標集團截至二零二四年十二月三十一日止全年的未經審核除稅後淨利潤維持於相同水平(即人民幣39,500,000元)，預期下調將不超過人民幣105,750,000元。

進一步現金付款(倘適用)及交割現金付款應由買方透過電匯或銀行匯款的方式支付至賣家或賣家指定的其他方的銀行賬戶。

於二零二四年十一月十二日，本公司與Seedland Smart Service訂立購股補充協議，據此，股權代價的支付條款已經修訂，訂明倘買方未能取得上市規則規定的所有必要批准，則賣家應於買方發出書面通知的30日內，向買方退還賣家已收的所有付款(包括意向書訂金及進一步現金付款)，以及由買方支付相關款項日期起至實際還款日期止按中國人民銀行所公佈一年期貸款市場報價利率計算的利息。

董事會函件

交割： 交割將於屬營業日的日期通過以電子方式簽署文件及／或交換文件及簽署作實，而在該日期前下文「交割的先決條件」一節訂明的所有交割條件均於交割前後獲達成或獲買方豁免，或於賣家及買方共同書面協定的其他時間及地點作實。

交割的先決條件： Seedlife收購的完成須待各項條件達成或獲買方豁免（倘適用）後方可作實，包括（其中包括）：

- (i) 購股協議所載保證人的各項聲明及保證在作出時應屬真實、準確和完整，且在交割時及截至交割時應屬真實、準確和完整，具有猶如在交割之日及截至交割時作出該等聲明及保證相同的效力；
- (ii) 買方應在買方自行決定必要或適當的範圍內完成對目標集團的財務、法律及業務盡職調查，並信納有關盡職調查的結果；
- (iii) 每名保證人應履行及遵守交易文件所載彼等於交割時或之前須予以履行或遵從的所有義務及條件；
- (iv) 任何適用法律的條文概無禁止完成交易文件項下擬進行的任何交易，且已正式取得Seedlife或其附屬公司或其他保證人就完成交易文件項下擬進行的交易所需取得的任何主管政府機構或任何其他人士的所有同意並截至交割時仍生效；

董事會函件

- (v) 買方已獲得完成交易文件項下擬進行的交易所需的所有必要批准並已完成上市規則項下規定的所有程序；
- (vi) 與將在交割時完成的交易有關的所有公司及其他程序，均須以獲買方信納的形式及實質完成；
- (vii) 除買方及收購聯屬公司(倘適用)之外的交易文件各方均已簽立並向買方交付有關交易文件；及
- (viii) 自二零二三年十二月三十一日以來，並無發生任何重大不利影響，且並無發生或出現任何事件及並無存在任何情況，可合理預期將導致重大不利影響。

除先決條件(v)外，買方可全權酌情豁免其餘先決條件。於最後實際可行日期，上文所載先決條件(ii)、(vi)及(vii)已告達成，而先決條件(viii)並無造成任何重大不利影響。

主要聲明及保證：

各保證人共同及個別地向買方聲明及保證，截至交割時，購股協議項下的多項聲明屬真實、準確、完整且不存在誤導性，包括(其中包括)(i) Seedlife及其附屬公司均依其註冊地或成立地的法律正式組織、有效存續且信譽良好；(ii) Seedlife的已發行股本及緊接交割前的已發行股本為100股無面值的普通股；及(iii) Seedlife是其附屬公司所有股本證券的唯一登記及實益持有人。

董事會函件

終止購股協議：

購股協議可於交割前：

- (i) 經訂約方書面同意而終止；
- (ii) 由買方發出書面通知予以終止(倘存在重大失實陳述(或任何所作陳述或保證變為不真實、不準確或有誤導性)或賣家或任何保證人嚴重違反購股協議中包含的契諾或協議，且有關違反(如可補救)在收到該通知後14天內未予補救)；或
- (iii) 由買方終止(倘任何先決條件並無於二零二五年一月三十一日前獲達成或獲豁免，或倘由於適用法律的變更，該協議項下擬進行交易的完成將被適用法律禁止)。

解決爭端：

任何因購股協議而引起、與購股協議有關或相關的任何種類爭端、爭議、申索或分歧，應提交香港國際仲裁中心，並以香港國際仲裁中心按照仲裁開始之時有效的香港國際仲裁中心機構仲裁規則所主持仲裁的方式最終解決。

董事會函件

根據第四份補充協議，二零二四年進一步終止物業的範圍如下：

賣方六的物業

序號	位置	面積 (平方米)	用途	不動產權證書編號	抵押情況	備註
1.	貴州省遵義市東城大道與東聯二號線交匯處23C組團S1、S2、S3	7,687.92	商業	黔(2019)遵義市不動產權第0014121號	有	包括S1的101-124、201-225，S2的101-123、201-221，S3的110-123、11-19
2.	貴州省遵義市新蒲大道與播州大道交叉路口D5(06、07地塊)S30	9,007.43	商業	黔(2016)遵義市不動產權第0028059號	有	包括S30的151、201-206、211-225、227-263、317-362
	合計	16,695.35				

賣方四的物業

序號	位置	面積 (平方米)	用途	不動產權證書編號	抵押情況
1.	中山市火炬開發區博愛七路113號百合家園1幢一層	1,964.55	商業	粵房地權證中府字第0111010909號	有
2.	中山市火炬開發區博愛七路113號百合家園1幢二層	2,625.83	商業	粵房地權證中府字第0111010886號	有

董事會函件

序號	位置	面積 用途 (平方米)	不動產權證書編號	抵押情況
3.	中山市火炬開發區博愛七路113號百合家園3幢3卡	58.42 商業	粵房地權證中府字第0112006373號	有
4.	中山市火炬開發區博愛七路113號百合家園3幢6卡	106.91 商業	粵房地權證中府字第0112006378號	有
5.	中山市火炬開發區博愛七路113號百合家園3幢8卡	155.69 商業	粵房地權證中府字第0112006390號	有
6.	中山市火炬開發區博愛七路113號百合家園3幢9卡	98.19 商業	粵房地權證中府字第0112006400號	有
7.	中山市火炬開發區博愛七路113號百合家園3幢12卡	205.49 商業	粵房地權證中府字第0112006404號	有
8.	中山市火炬開發區博愛七路113號百合家園3幢14卡	115.69 商業	粵房地權證中府字第0112006407號	有
9.	中山市火炬開發區博愛七路113號百合家園3幢17卡	83.75 商業	粵房地權證中府字第0112006414號	有
	合計	<u><u>5,414.52</u></u>		

董事會函件

在選擇二零二四年進一步終止物業時，本公司已考慮多個因素，例如該等物業有否受限於以債權人的利益提供作抵押的按揭、該等債權人有否針對相關賣方展開法律程序、該等法律程序是否可能於短期內解決、相關物業是否受止贖或重組程序影響，以及物業的價值。

經考慮(i)所有二零二四年進一步終止物業均設有抵押，而該等抵押因賣方四及賣方六遇到財務限制而尚未解除；(ii)二零二四年進一步終止物業的分配代價相等於Seedlife收購的抵銷金額；(iii)賣方二正積極籌集資金，透過申請政府保交付資金及銀行貸款完成相關二零二三年經調整物業(不包括二零二四年終止物業)的建築工程，並正與債權人磋商透過市場宣傳及推廣加快出售物業以產生所得款項償還結欠債權人的債務，從而盡快解除該等物業的抵押；及(iv)透過收購Seedlife的100%股權，本公司可保障及維護其利益，原因為股權代價的一部分應抵銷先前已付待交付款項，本公司認為上述釐定二零二四年進一步終止物業範圍的選擇標準屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

此範圍可能會向下調整，以考慮溢利缺口。倘因溢利缺口而需基於公式調整抵銷金額，則二零二四年進一步終止物業的範圍將會收窄，從中剔除價值大致相等於須下調抵銷金額的金額的若干物業。力量秦皇島將進一步與二零二四年經調整物業賣方訂立一份補充協議，以釐定經調整範圍。二零二四年經調整物業賣方將繼續履行其於二零二二年物業購買協議(經補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議修訂)項下有關下調對應物業的義務。

由於本公司將繼續向二零二四年經調整物業賣方跟進並敦促彼等履行於第四份補充協議項下及因溢利缺口(倘適用)而產生的經調整範圍內的約定義務，並將與彼等磋商不同方案的可行性，以加快餘下目標物業的登記手續，因此，經考慮(i) Seedlife收購讓本集團有機會在市場低迷時靈活地收購收益及溢利穩定的優質資產；(ii)中國政府近日宣佈利好房地產市場的政策，董事會認為將大大提高本集團順利完成餘下目標物業登記手續的機會；(iii)本集團的現金流足

董事會函件

夠為股權代價提供資金；及(iv)考慮到目標集團截至二零二四年九月三十日止九個月的未經審核除稅後淨利潤人民幣39,500,000元(反映目標集團二零二四年首三個季度的業務表現)，以及目標集團於二零二四年度下半年取得的29份物業管理合約，董事會相信目標集團將有可能達到保證溢利後，董事會相信，調整機制有助在出現溢利缺口的情況下達成抵銷先前已付待交付款項的目的，因而屬公平合理。

剔除二零二四年進一步終止物業後，力量秦皇島將收購的物業如下：

賣方二的物業

於二零二四年九月六日協定的二零二三年經調整物業
(不包括二零二四年終止物業及二零二四年進一步終止物業)

賣方二現時所持有2個位於山東省青島市即墨區的單位，
總建築面積約20,312平方米

已付的代價	建設狀況
人民幣210,960,000元	預期於二零二五年 十二月或之前竣工

賣方四的物業

於二零二四年九月六日協定的二零二三年經調整物業
(不包括二零二四年終止物業及二零二四年進一步終止物業)

賣方四現時所持有12個位於廣東省中山市火炬開發區的
單位，建築面積約6,447平方米(附註)

已付的代價	建設狀況
人民幣108,680,000元	於二零一一年竣工

附註：合共12個單位中的3個總建築面積約3,440.90平方米的單位已根據第五份補充協議停售。該3個單位的已付代價約為人民幣57,990,000元。

釐定代價的基準

Seedlife收購的代價及購股協議(經購股補充協議修訂)的支付條款乃由買方與賣家經參考(其中包括)目標集團於二零二四年五月三十一日的估值人民幣423,000,000元(根據本公司委任的獨立估值師亞太評估諮詢有限公司使用市場法編製的估值報告(「估值報告」))後公平磋商達致。

保證溢利人民幣52,000,000元乃由買方與賣家經參考(其中包括)(i)目標集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核除稅後淨利潤人民幣48,414,000元；及(ii)目標集團於二零二四年下半年取得的29份物業管理合約後公平磋商達致，本公司認為屬公平合理。

本公司對估值的評估

於審閱由獨立估值師編製的估值報告時，本公司於進行以下工作後，認為估值屬公平合理：

關於獨立估值師的資格

董事會已：

- (i) 基於公開資料進行若干研究，以確保獨立估值師為資深的專業評估及顧問公司，在提供有關企業估值及定價的專業意見，以及協助客戶解決在企業融資、資本投資及合併或收購中遇到的問題方面擁有豐富經驗；
- (ii) 取得參與目標公司股權估值的團隊成員的相關資格及資歷，並了解彼等於過往曾獲超過十間香港上市公司委任為估值師。此外，估值報告的簽署人李文傑為特許金融分析師及英國皇家特許測量師學會的特許測量師。彼於為在香港、美國、新加坡及英國主要資本市場上市的各類型公司提供諮詢及評估服務方面擁有豐富經驗；
- (iii) 進行公開查冊，從管理、營運及財務角度查核獨立估值師、目標集團、賣家及彼等各自的關連人士之間是否存在關係；

董事會函件

- (iv) 與獨立估值師討論並獲彼等確認，彼等獨立於目標集團、賣家及彼等各自的關連人士；及
- (v) 與獨立估值師確認，彼等獨立於本公司及其各自的關連人士。

因此，董事會並無理由懷疑獨立估值師的資格。

關於估值方法

董事會注意到，獨立估值師採用市場法對目標集團進行估值。董事會已考慮及與獨立估值師討論適用的估值方法，並理解市場法應為目標集團於二零二四年五月三十一日的最合適估值方法。建基於此，董事會認為所採納的估值方法屬公平合理。

關於估值報告的主要假設

董事會已審閱估值報告的主要假設，該等假設載於估值報告中估值假設一節。根據迄今為止在盡職審查過程中取得及可得的資料，以及與目標集團管理層進行的討論，董事會並不知悉任何事實或情況與任何該等假設有矛盾或重大偏離，並認為獨立估值師依賴該等假設以編製估值報告誠屬合理及有其必要。建基於此，董事會認為各該等假設屬公平合理。

關於獨立估值師選擇的可資比較公司

雖然可資比較公司的營運規模遠大於目標集團者，惟目標集團的淨利潤率明顯較高。因此，考慮到(i)營運規模、盈利能力及遠期市盈率之間並無全面的正相關關係；(ii)目標集團強勁的淨利潤率；及(iii)需要選擇足夠數目的可資比較公司以支持市場法得出的估值結果，董事會相信選擇可資比較公司一事屬公平合理。

本公司對支付條款的評估

經考慮上文所詳述的考慮因素及下述其他因素後，董事會已作出評估，認為購股協議(經購股補充協議修訂)下的支付條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體的利益：

- (1) 獨立估值師獲委聘為目標集團編製獨立估值。董事會並無注意到估值報告初稿中有任何資料或任何情況會導致董事會認為獨立估值師編製的估值報告不可信賴；
- (2) 董事會已考慮並同意估值報告所載獨立估值師的意見，即在市場法、收入法及成本法等常用資產及業務估值方法中，市場法乃最適合是次估值的估值方法，因其已考慮市場可比較資料；
- (3) 以本集團內部資源撥付的股權代價金額不超過人民幣100,000,000元，僅佔本公司日期為二零二四年八月十九日的二零二四年中期報告所披露本集團於二零二四年六月三十日的現金及現金等價物人民幣345,442,000元約29%；
- (4) 儘管只有部分股權代價可由先前已付待交款項(經公平磋商後釐定及為買方與賣家可達成的唯一安排)抵銷，惟考慮到目標集團的業務前景及財務表現，本公司可透過收購Seedlife的100%股權從目標集團的未來營運及管理獲益；及
- (5) 本公司計劃於第四份補充協議生效後，繼續要求二零二四年經調整物業賣方履行其於第四份補充協議下的約定義務，並將考慮與彼等磋商不同方案的可行性，以加快餘下目標物業的登記手續。由於二零二四年進一步終止物業的範圍可能會因溢利缺口而下調，故本公司將與二零二四年經調整物業賣方進一步商討有關保障及維護根據二零二二年物業購買協議已付代價餘額的安排。

有關SEEDLIFE的資料

Seedlife為根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，自註冊成立以來由Seedland Smart Service直接擁有100%。其主要透過其附屬公司於中國從事物業管理服務。

根據目標集團相關的未經審核的綜合管理賬目，(i)目標集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核除稅前淨利潤及未經審核除稅後淨利潤分別為人民幣43,786,000元及人民幣33,074,000元；及(ii)目標集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核除稅前淨利潤及未經審核除稅後淨利潤分別為人民幣64,587,000元及人民幣48,414,000元。目標集團截至二零二二年十二月三十一日的未經審核綜合資產及淨資產分別為人民幣300,195,000元及人民幣44,866,000元。目標集團截至二零二三年十二月三十一日的未經審核綜合資產及淨資產分別為人民幣399,202,000元及人民幣93,280,000元。

有關本集團及本交易所涉各方的資料

本集團主要從事煤炭產品開採及銷售。

二零二四年經調整物業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。截至最後實際可行日期，二零二四年經調整物業賣方由張量先生分別最終實益擁有100%(就賣方四而言)；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。

Seedland Smart Service為根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，由張量先生間接持有100%。其主要透過其附屬公司於中國從事物業管理服務。

進行SEEDLIFE收購的理由及裨益

於最後實際可行日期，力量秦皇島已根據二零二二年物業購買協議(經補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議修訂)就收購二零二三年經調整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，有關二零二三年經調整物業的物業登記程序的總體進展(特別是二零二四年進一步終止物業)尚未完成。為保護及保障本公司及股東的利益，本集團一直積極尋求機會及物色合適的資產，以可自賣方、實地及張量先生獲得的其他資

董事會函件

產替代出現登記延誤的全部或部分二零二三年經調整物業。因此，本公司已根據購股協議(經購股補充協議修訂)獲得向Seedland Smart Service取得Seedlife全部股權的保障，並與Seedland Smart Service協定，最終抵銷金額將抵銷同等金額的先前已付待交付款項。

儘管於最後實際可行日期，本公司對目標集團的業務並無相關經驗或專業知識，惟本公司確認無意於交割後出售目標集團，並計劃保留目標集團的核心管理團隊，以繼續經營其現有業務。此外，本公司計劃聘請具備物業管理服務行業相關專業知識及經驗的外部人員，協助目標集團的核心管理團隊處理日常業務營運。

就二零二三年經調整物業(不包括二零二四年終止物業及二零二四年進一步終止物業)而言，本公司已採取及將採取以下行動，跟進該等物業的建設狀況或抵押狀況：

賣方二所售物業

賣方二所售物業的建築工程預期於二零二五年十二月或之前竣工。鑑於賣方二遭受財務限制，該等物業的建築工程延期竣工，而賣方二正盡力尋求進一步資金以應付財務限制。此外，由於賣方二尚未悉數償還其所結欠債權人的債務，故該等物業的抵押仍未解除。

為跟進該等物業的建設狀況，本公司已(i)要求賣方二儘可能加快施工進度；(ii)定期於青島進行實地視察，並要求賣方二定期提供最新資料及工程監理報告，以掌握建設狀況；及(iii)定期監察賣方二的財務狀況。

為跟進抵押狀況，本公司的財務團隊已定期監察賣方二的財務狀況，以便了解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儘快(無論如何在二零二六年或之前)解除相關抵押的計劃。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，故該等物業的抵押仍未解除。

董事會函件

為跟進抵押狀況，本公司的財務團隊已定期監察賣方四的財務狀況，以便了解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儘快(無論如何在二零二六年或之前)解除相關抵押的計劃。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。

購股協議(經購股補充協議修訂)的條款及條件乃相關各方公平磋商協定。董事(包括獨立非執行董事，其經考慮獨立財務顧問之意見後的觀點載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，購股協議(經購股補充協議修訂)的條款(包括股權代價)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)已就批准購股協議、購股補充協議及Seedlife收購的董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

由於Seedlife收購的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故Seedlife收購構成須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

於最後實際可行日期，二零二四年經調整物業賣方及Seedland Smart Service由張量先生分別最終實益擁有100%(就賣方四而言)；90%(就賣方二而言)；95%(就賣方六而言)；及100%(就Seedland Smart Service而言)。於最後實際可行日期，張量先生因作為Zhang Family Overseas Limited(為其本人及家族成員利益而設立的全權家族信託)的授予人而透過本公司控股股東King Lok Holdings Limited於本公司62.96%已發行股份中擁有權益。因此，根據上市規則第14A章，二零二四年經調整物業賣方及Seedland Smart Service為張量先生的聯繫人，故此為本公司的關連人士。由於Seedlife收購的適用百分比率超過5%，故Seedlife收購構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的公告、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購股協議、購股補充協議及Seedlife收購。張量先生、張力先生及彼等各自的聯繫人將在股東特別大會上放棄投票。本

董事會函件

公司已成立獨立董事委員會，以就購股協議、購股補充協議及Seedlife收購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

本公司謹訂於二零二五年一月三日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，以審議及酌情批准(其中包括)購股協議、購股補充協議及Seedlife收購。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表決。

召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

如欲委託受委代表出席股東特別大會，請接受委代表委任表格上印列的指示填妥及交回表格。上述文件須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。本公司將於二零二四年十二月三十日(星期一)至二零二五年一月三日(星期五)(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於二零二四年十二月二十七日(星期五)下午四時三十分前送達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。

於二零二五年一月三日(星期五)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表決。

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

董事會函件

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就購股協議、購股補充協議及Seedlife收購是否公平合理向獨立股東提供意見。本公司已委任滋博資本有限公司為獨立財務顧問，就有關事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件載於本通函第36至37頁，而獨立財務顧問函件(包括其意見)載於本通函第38至69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，儘管購股協議、購股補充協議及Seedlife收購並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，惟乃按一般商業條款訂立，條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成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

二零二四年十一月二十五日



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：

關連交易
收購SEEDLIFE

我們提述本公司日期為二零二四年十一月二十五日的通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所界定詞彙與通函所界定者具相同涵義。

我們獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮及就我們認為訂立購股協議、購股補充協議及Seedlife收購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。

經考慮購股協議、購股補充協議的條款及通函第38至69頁所載獨立財務顧問就此提供的意見，我們認為，儘管訂立購股協議、購股補充協議及Seedlife收購並非於本集團日常及一般業務過程中進行，惟屬公平合理，乃按正常商業條款進行，且符合本公司及股東整體的利益。

獨立董事委員會函件

因此，我們建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成決議案，以批准訂立購股協議、購股補充協議及Seedlife收購。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
劉佩蓮女士

獨立非執行董事
陳量暖先生
謹啟

獨立非執行董事
薛慧女士

二零二四年十一月二十五日

獨立財務顧問函件

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



敬啟者：

關連交易 收購SEEDLIFE

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就購股協議(經購股補充協議修訂)及Seedlife收購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關購股協議(經購股補充協議修訂)及Seedlife收購的詳情載於 貴公司致股東日期為二零二四年十一月二十五日的通函(「**通函**」)中的「**董事會函件**」(「**董事會函件**」)，而本函件構成通函的一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用專有詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

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

於二零二二年七月十二日，力量秦皇島與賣方及二零二二年終止賣方訂立補充協議，據此(其中包括)，賣方同意出售及力量秦皇島同意購買二零二二年經調整物業，即原物業範圍的調整，代價為人民幣809,480,000元。此外，根據補充協議，二零二二年終止賣方及力量秦皇島於

獨立財務顧問函件

二零二二年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，並有效取代二零二二年物業購買協議。

於二零二三年十二月一日，力量秦皇島與賣方及太原和泰訂立第二份補充協議，據此(其中包括)，(i)二零二三年終止物業不再出售予力量秦皇島；及(ii)無錫實地(賣方五)同意出售及力量秦皇島同意收購太原和泰的100%股權，代價為人民幣220,000,000元，而無錫實地及力量秦皇島已訂立股份轉讓協議，以詳列收購太原和泰100%股權的條款。因此，第二份補充協議將二零二三年終止物業從力量秦皇島自賣方收購的物業範圍移除。第二份補充協議項下太原和泰收購事項已於二零二四年六月三日完成。

於二零二四年六月六日，力量秦皇島與二零二四年協議賣方及廣州恆逸訂立第三份補充協議，據此(其中包括)，(i)廣州恆逸向力量秦皇島轉讓二零二四年目標物業，總代價為人民幣45,000,000元(於最後實際可行日期已經完成)；(ii)二零二四年終止物業將不再出售予力量秦皇島；及(iii)二零二四年協議賣方與力量秦皇島於二零二二年物業購買協議(經補充協議及第二份補充協議修訂)項下有關二零二四年終止物業的權利及義務予以終止，自第三份補充協議日期起生效。收購二零二四年目標物業所產生廣州恆逸應付的企業所得稅人民幣4,184,000元已由力量秦皇島支付，並從總代價人民幣45,000,000元中扣除，因此力量秦皇島就收購二零二四年目標物業應付的淨代價為人民幣40,816,000元。

貴公司於二零二四年六月六日與張量先生及Seedland Smart Service訂立意向書，據此(其中包括)，貴公司正式確定向Seedland Smart Service收購Seedlife的100%股權之意向。

於二零二四年九月六日，買方、Seedland Smart Service及Seedlife訂立購股協議，據此(其中包括)，買方同意(直接或透過收購聯屬公司)收購，Seedland Smart Service同意出售Seedlife的全部股權，股權代價為人民幣423,000,000元。

股權代價應按以下方式支付：(i)應支付25,000,000港元(相當於人民幣22,770,000元)作為訂金，該款項已由貴公司根據意向書轉予張量先生(即意向書訂金)；(ii)如Seedland Smart Service提出要求，買方應於購股協議日期後30個營業日內向Seedland Smart Service支付不超過人民幣25,000,000元的金額(即進一步現金付款)；(iii)買方應於交割日期向Seedland Smart Service支付

獨立財務顧問函件

相當於人民幣77,230,000元與進一步現金付款之間差額的金額(即交割現金付款)；(iv)人民幣42,300,000元(代表賣家因出售Seedlife股權而應繳納的稅款(即企業所得稅)，該款項將由買方代賣家繳納)應相應從股權代價中扣減；(v)人民幣50,000,000元(代表於購股協議日期賣家及其附屬公司(不包括Seedlife)應付Seedlife的應收賬款金額(即應收賬款))應從股權代價中進一步扣減；及(vi)剩餘金額人民幣230,700,000元(即抵銷金額)(可於考慮任何溢利缺口後按利用公式計算的金額向下調整，該經調整金額(如適用)稱為最終抵銷金額)，應抵銷同等金額的先前已付待交付款項。

倘實際溢利低於保證溢利(即人民幣52,000,000元)，導致抵銷金額向下調整，則 貴公司將另行發表公告，並遵守上市規則第14.36B及14A.63條的披露規定。 貴公司亦將按上市規則第14.36B(3)及14A.63(3)條規定，於下一份年報披露目標集團的實際表現是否符合保證溢利。

此外，力量秦皇島同日與賣方二、賣方四及賣方六(即二零二四年經調整物業賣方)以及 貴公司、Seedland Smart Service及張量先生訂立第四份補充協議，據此(其中包括)，(i)二零二四年進一步終止物業(分配代價等於最終抵銷金額)將不再出售予力量秦皇島；及(ii)二零二四年經調整物業賣方與力量秦皇島於二零二二年物業購買協議(經補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議修訂)項下有關二零二四年進一步終止物業的權利及義務予以終止，自第四份補充協議日期起生效。

於二零二四年十一月一日(交易時段後)，力量秦皇島與珠海實地訂立茂名股份轉讓協議，據此(其中包括)，力量秦皇島同意收購及珠海實地同意出售茂名晟大及茂名晟城各自的100%股權，總代價為人民幣70,000,000元。茂名收購所產生珠海實地應付的企業所得稅人民幣12,250,000元將由力量秦皇島支付，並從總代價人民幣70,000,000元中扣除，因此茂名收購的應付代價為人民幣57,750,000元。茂名收購的應付代價應由二零二四年第三批終止物業的已付代價(即約人民幣57,990,000元)悉數抵銷。同日，力量秦皇島與賣方二及賣方四以及珠海實地訂立第五份補充協議，據此(其中包括)(i)二零二四年第三批終止物業將不再出售予力量秦皇島；及(ii)

獨立財務顧問函件

賣方二及賣方四以及力量秦皇島於二零二二年物業購買協議(經補充協議、第二份補充協議、第三份補充協議及第四份補充協議修訂)項下有關二零二四年第三批終止物業的權利及義務予以終止，自第五份補充協議日期起生效。

於最後實際可行日期，力量秦皇島已就購買二零二三年經調整物業向賣方支付人民幣803,000,000元(包括增值稅)，其中總代價約人民幣542,184,000元的物業尚未完成登記(即先前已付待交付款項)。

由於Seedlife收購的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，Seedlife收購構成須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

於最後實際可行日期，二零二四年經調整物業賣方及Seedland Smart Service由張量先生分別最終實益擁有100%(就賣方四而言)；90%(就賣方二而言)；95%(就賣方六而言)及100%(就Seedland Smart Service而言)。於最後實際可行日期，張量先生因作為Zhang Family Overseas Limited(為其本人及家族成員利益而設立的全權家族信託)的授予人而透過 貴公司控股股東King Lok Holdings Limited於 貴公司62.96%已發行股份中擁有權益。因此，根據上市規則第14A章，二零二四年經調整物業賣方及Seedland Smart Service為張量先生的聯繫人，故此為 貴公司的關連人士。由於Seedlife收購的適用百分比率超過5%，Seedlife收購構成 貴公司的關連交易，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購股協議、購股補充協議及Seedlife收購。鑑於上述利益，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。

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)購股協議、購股補充協議及Seedlife收購是否於 貴集團一般及日常業務中訂立；及(ii)購股協議(經購股補充協議修訂)及Seedlife收購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(浚博資本)已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、張量先生、Seedland Smart Service及Seedlife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

獨立財務顧問函件

委員會及獨立股東的獨立財務顧問：(i)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；(ii)有關第二份補充協議的須予披露及關連交易，詳情載於 貴公司日期為二零二四年二月二十一日的通函；及(iii)有關茂名收購的須予披露及關連交易，詳情載於 貴公司日期為二零二四年十一月四日的公告(「第二次委任」)。除此之外，於過往兩年， 貴集團、張量先生、Seedland Smart Service或Seedlife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Seedlife收購任何訂約方收取任何費用或利益。就是次委任及第二次委任擔任獨立財務顧問已付或應付吾等的相關費用為一般專業費用，不影響吾等於該兩項委任的獨立性。因此，根據上市規則第13.84條的規定，吾等乃獨立於 貴公司，因此吾等符合資格就購股協議、購股補充協議及Seedlife收購提供獨立意見。

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事及 貴集團管理層提供的資料及陳述的真實性、準確性及完備性。吾等亦已向董事尋求並獲確認，通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供的一切資料或陳述於作出時在各方面均為真實、準確、完備及並無誤導成份，且直至通函日期仍繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得的充分資料以達致知情見解，並可倚賴通函所載資料的準確性，並為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供的

獨立財務顧問函件

資料、作出的陳述或表達的意見進行任何獨立核證，亦無就 貴集團或其相關主要股東、附屬公司或聯繫人的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

所考慮的主要因素及理由

於考慮購股協議(經購股補充協議修訂)及Seedlife收購是否公平合理時，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)截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度(分別為「二零二二財政年度」及「二零二三財政年度」)的綜合財務資料摘要，乃摘錄自 貴公司二零二三財政年度的年度報告；及(ii)截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月(分別為「二零二三年六個月」及「二零二四年六個月」)的綜合財務資料摘要，乃摘錄自 貴公司二零二四年六個月的中期報告(「二零二四年中報」)：

(i) 財務表現

	二零二二 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二三 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 六個月 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 六個月 人民幣千元 (未經審核)
收益	6,155,830	4,745,069	1,492,198	2,532,355
銷售成本	(2,132,372)	(1,942,031)	(675,293)	(977,668)
毛利	4,023,458	2,803,038	816,905	1,554,687
其他收入及損失，淨額	(65,535)	(27,000)	(15,545)	58,762
金融資產公允價值變動				
淨(虧損)/收益	(39,860)	29,278	15,296	15,597
銷售開支	(23,264)	(16,938)	(7,239)	(20,677)
行政開支	(225,417)	(257,146)	(140,310)	(174,431)
經營溢利	3,669,382	2,531,232	669,107	1,433,938

獨立財務顧問函件

	二零二二 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二三 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 六個月 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 六個月 人民幣千元 (未經審核)
應佔聯營公司溢利	14,538	11,109	1,769	12,015
融資成本	(49,893)	(101,440)	(37,515)	(43,877)
除稅前溢利	3,634,027	2,440,901	633,361	1,402,076
所得稅開支	(977,712)	(368,178)	(64,286)	(316,909)
股東應佔溢利	2,664,533	2,077,831	570,236	1,095,281

二零二三財政年度與二零二二財政年度的比較

貴集團的收益由二零二二財政年度約人民幣6,155.8百萬元減少約22.9%至二零二三財政年度約人民幣4,745.1百萬元。該減幅乃主要由於(a) 貴集團煤炭產品的平均售價減少；及(b) 貴集團大飯鋪煤礦於二零二三年上半年的煤炭開採工作面臨斷層、斷層帶、頂板壓力增加以及採礦進展緩慢等問題，導致 貴集團煤炭產品銷量有所減少所致。

貴集團的毛利由二零二二財政年度約人民幣4,023.5百萬元減少約30.3%至二零二三財政年度約人民幣2,803.0百萬元。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財政年度約65.4%減少至二零二三財政年度約59.1%，乃由於 貴集團煤炭產品的平均售價減少所致。

二零二三財政年度， 貴集團錄得股東應佔溢利約人民幣2,077.8百萬元，較二零二二財政年度約人民幣2,664.5百萬元減少約22.0%。該減幅乃主要由於(a)上文所述收益及毛利減少；(b)行政開支增加約人民幣31.7百萬元，主要由於二零二三財政年度員工成本增加所致；及(c)融資成本增加約人民幣51.5百萬元，主要由於二零二三財政年度計息負債平均結餘增加所致。

獨立財務顧問函件

二零二四年六個月與二零二三年六個月的比較

貴集團的收益由二零二三年六個月約人民幣1,492.2百萬元增加約69.7%至二零二四年六個月約人民幣2,532.4百萬元，乃主要源於 貴集團大飯鋪煤礦恢復正常生產水平。

與上述收益增加一致， 貴集團的毛利由二零二三年六個月約人民幣816.9百萬元增加約90.3%至二零二四年六個月約人民幣1,554.7百萬元。

二零二四年六個月， 貴集團錄得股東應佔溢利約人民幣1,095.3百萬元，較二零二三年六個月約人民幣570.2百萬元顯著增加約92.1%。該增幅乃主要源於(a)上文所述收益及毛利增加；及(b)由二零二三年六個月其他損失，淨額約人民幣15.5百萬元轉虧為盈至二零二四年六個月其他收入，淨額約人民幣58.8百萬元，主要源於政府補助增加、利息收入增加及捐贈減少，惟部分增幅被(a)銷售開支上升約人民幣13.4百萬元(乃由於市場營銷相關開支增加所致)；及(b)行政開支上升約人民幣34.1百萬元(乃由於二零二四年六個月員工成本增加所致)抵銷。

獨立財務顧問函件

(ii) 財務狀況

	於十二月三十一日		於
	二零二二年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產，包括：	7,880,432	8,780,727	9,219,664
物業、廠房及設備	1,716,365	2,483,678	2,928,013
無形資產	3,210,599	3,233,648	3,216,848
建議收購預付款	2,546,892	2,449,881	2,211,882
流動資產，包括：	1,612,209	2,157,187	2,569,233
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	190,899	220,592	269,035
存貨	110,213	115,274	1,565,858
貿易及其他應收款	220,718	194,053	164,536
已抵押及受限制存款	475,903	727,784	158,614
銀行存款及現金	551,866	734,143	345,442
總資產	9,492,641	10,937,914	11,788,897
流動負債，包括：	1,815,415	2,572,076	3,032,879
貿易及其他應付款	518,906	1,066,741	1,209,627
合約負債	196,283	68,351	817,308
銀行貸款及其他借款	300,000	1,033,000	598,260
應付所得稅	784,328	402,086	378,088
非流動負債，包括：	1,360,436	945,639	895,681
銀行貸款及其他借款	583,000	269,800	214,250
長期負債	638,992	583,936	576,131
流動資產／(負債)淨值	(203,206)	(414,889)	(463,646)
負債總值	3,175,851	3,517,715	3,928,560
股東應佔權益	6,328,794	7,367,850	7,817,789

獨立財務顧問函件

於二零二四年六月三十日，貴集團的非流動資產約達人民幣9,219.7百萬元，主要包括(a)物業、廠房及設備約人民幣2,928.0百萬元，主要由貴集團的樓宇、機器及設備、採礦構築物以及在建工程組成；(b)無形資產約人民幣3,216.8百萬元，主要由貴集團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」，一間主要從事煤礦建設、採礦及煤炭產品銷售的附屬公司)所產生的採礦權組成；及(c)建議收購預付款約人民幣2,211.9百萬元，主要源於收購六盤水昌霖房地產開發有限公司75%的股權及物業的預付款。

於二零二四年六月三十日，貴集團的流動資產約達人民幣2,569.2百萬元，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269.0百萬元，即貴集團認購的信託理財投資及貴集團持有的交易證券；(b)存貨約人民幣1,565.9百萬元，主要由開發中物業組成；(c)貿易及其他應收款約人民幣164.5百萬元；及(d)銀行存款及現金約人民幣345.4百萬元。

於二零二四年六月三十日，貴集團的流動負債約達人民幣3,032.9百萬元，主要包括(a)貿易及其他應付款約人民幣1,209.6百萬元；(b)合約負債約人民幣817.3百萬元；(c)銀行貸款及其他借款約人民幣598.3百萬元，乃有抵押，實際年利率介乎5.00%至5.50%；及(c)應付所得稅約人民幣378.1百萬元。

於二零二四年六月三十日，貴集團的非流動負債約達人民幣895.7百萬元，主要包括(a)銀行貸款及其他借款約人民幣214.3百萬元，乃有抵押，實際年利率介乎5.00%至5.50%；及(b)長期負債約人民幣576.1百萬元，主要由有關採礦權的應付款現值組成。

於二零二四年六月三十日，貴集團的股東應佔權益約為人民幣7,817.8百萬元，而流動負債淨值則約為人民幣463.6百萬元。

(iii) 整體意見

受國內煤炭市場供求及國內煤炭政策影響，貴集團於回顧期內的財務表現波動。於二零二三年，受市場煤炭價格下行壓力及二零二三年上半年貴集團大飯鋪煤礦井下開採條件不利導致產量下降的影響，貴集團煤炭產品的銷量及平均售價均有所下降。就此，貴集團在採礦方面積極採取有效措施，使生產運營於二零二三年五月陸續恢復正常。於二零二四年上半年，貴集團大飯鋪煤礦不再出現去年同期的生產中斷情況。隨着開採效率提高，貴集團煤炭產量同比大幅增長，並於二零二四年六個月恢復至預期正常水平。

誠如二零二四年中報所披露，貴集團正在建設永安煤礦及韋一煤礦。永安煤礦預期將於二零二四年下半年投產，並於二零二七年達至滿產，而韋一煤礦預期將於二零二五年下半年投產，並於二零二七年達至滿產。貴集團將得以開拓焦煤業務，進一步增加每年210萬噸焦煤產能，突破單一煤礦及單一煤種經營的局限，寧夏煤礦項目料將成為未來業績增長的主要驅動力之一。另一方面，預期煤炭市場需求端隨經濟逐步復甦保持韌性，火力發電的主體地位不會改變，從「十四五」期間火電新裝機組同比明顯提升可見一斑。因此，吾等認為貴集團的前景將繼續保持正向發展。

誠如貴集團管理層告知，在穩健發展主營煤炭業務的基礎上，貴集團正拓展多元化附屬業務，積極推進收購優質項目，利用盈餘資金，為股東爭取可觀回報。考慮到中國物業管理市場的行業前景及貴集團的多元化業務策略，Seedlife收購誠為合適的投資機會，可讓貴集團擴闊收益基礎及帶來穩定的收入來源。

2. 有關Seedlife的資料

Seedlife為根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，自註冊成立以來由Seedland Smart Service直接擁有100%。其主要透過其附屬公司於中國從事物業管理服務。

下文載列Seedlife公司集團於截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的未經審核綜合管理賬目概要：

	二零二二財政年度	二零二三財政年度
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收益	239,297	246,614
除稅前溢利	43,786	64,587
除稅後溢利	33,074	48,414

於二零二二年十二月三十一日，目標集團的未經審核總資產及淨資產分別約為人民幣300.2百萬元及人民幣44.9百萬元。於二零二三年十二月三十一日，目標集團的未經審核總資產及淨資產分別約為人民幣399.2百萬元及人民幣93.3百萬元。

3. 進行Seedlife收購的理由及裨益

參照董事會函件，於最後實際可行日期，力量秦皇島已根據二零二二年物業購買協議(經補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議修訂)就收購二零二三年經調整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，有關二零二三年經調整物業的物業登記程序的總體進展(特別是二零二四年進一步終止物業)尚未完成，原因在於賣方出現登記延誤。據 貴集團管理層所告知，登記延誤主要由於(i)二零二三年經調整物業仍受抵押規限，而有關抵押尚未解除；及(ii)部分二零二三年經調整物業的建築工程尚未完成所致。為保護及保障 貴公司及股東的利益， 貴集團一直積極尋求機會及物色合適的資產，以可自賣方、實地及張量先生獲得的其他資產替代出現登記延誤的全部或部分二零二三年經調整物業。因此， 貴公司已根據購股協議(經購股補充協議修訂)獲得向Seedland Smart Service取得Seedlife 100%股權的保障，並與Seedland Smart Service協定，最終抵銷金額將抵銷同等金額的先前已付待交付款項。

獨立財務顧問函件

在評估賣方有否違反有關二零二四年進一步終止物業的約定義務時，吾等已(i)審閱補充協議，並注意到補充協議並無設定最後截止日期，以規定賣方在指定期限內完成與二零二四年進一步終止物業有關的建築工程及／或解除有關抵押；及(ii)與 貴公司的中國法律顧問討論，並了解到由於補充協議並無最後截止日期，故於最後實際可行日期，按合約規定，賣方並無因未能完成二零二四年進一步終止物業的建築工程及／或解除有關抵押而違反補充協議的條款。另一方面，據 貴集團管理層所告知， 貴公司一直積極與賣方跟進建築工程的進度及解除抵押的事宜。考慮到(i)賣方並無違反其於補充協議下的約定義務；(ii) 貴公司一直真誠地與賣方積極磋商完成建築工程及解除抵押；及(iii)賣方一直積極與債權人磋商解除抵押，吾等同意 貴集團管理層的意見，認為 貴公司難以就二零二四年進一步終止物業(其物業登記手續已因賣方而嚴重延誤)提出違反約定義務的申索。

另一方面，誠如上文「1. 貴集團的背景資料」一節所討論， 貴集團正拓展多元化業務，積極推進收購優質項目，利用盈餘資金，為股東爭取可觀回報。 貴公司自二零二二年起透過收購若干物業進軍中國物業市場。Seedlife收購一經落實，將可透過進軍中國物業管理市場，讓 貴公司進一步分散業務組合。此外，誠如下文「4. 行業概覽」一節所載，受國內整體經濟發展及政府持續支持擴大及推動行業發展的影響，預期中國物業管理行業於未來數年將繼續保持平穩增長。另一方面，Seedlife連續兩年錄得除稅後溢利，由二零二二財政年度約人民幣33.1百萬元增長約46.4%至二零二三財政年度約人民幣48.4百萬元，並於二零二三年十二月三十一日錄得淨資產約人民幣93.3百萬元。鑑於上文所述，Seedlife收購對 貴集團而言誠為優良投資，可配合其業務發展策略，提升競爭力及把握中國物業管理行業的機遇，從而進一步提升 貴集團的盈利，並為股東帶來最大回報。

獨立財務顧問函件

經考慮(i)據 貴集團管理層所告知，難以就違反二零二四年進一步終止物業(其物業登記手續因賣方而嚴重延誤)的合約責任提出申索；(ii) Seedlife收購乃 貴集團就二零二四年進一步終止物業抵銷部分先前已付待交付款項，以保護及保障 貴集團及股東利益的機會；(iii) Seedlife收購符合 貴集團積極推進收購優質項目，為股東爭取可觀回報的發展策略；(iv) Seedlife的財務表現及狀況堅實而穩定；及(v)中國的物業管理市場前景向好，吾等認同董事的觀點，儘管Seedlife收購並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，惟符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 行業概覽

下文載列於二零一九年至二零二三年期間的中國國內生產總值(「國內生產總值」)：

	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	複合年 增長率
中國國內生產總值 (人民幣十億元)	98,652	101,357	114,924	120,472	126,058	6.3%
中國城市人口的人均可 支配收入(人民幣元)	42,359	43,834	47,412	49,283	51,821	5.2%

資料來源：中國國家統計局

誠如上表所示，中國國內生產總值由二零一九年約人民幣986,520億元上升至二零二三年約人民幣1,260,580億元，複合年增長率約6.3%，顯示於過去五年中國的經濟基礎穩固。同期，中國城市人口的人均可支配收入由二零一九年約人民幣42,359元增加至二零二三年約人民幣51,821元，複合年增長率約5.2%，反映中國城市居民的購買力大幅上升，使消費者願意為追求優質物業管理服務支付較高款項，造就物業管理服務的殷切需求。根據國際貨幣基金組織的資料，預料中國經濟持續增長，二零二四年及二零二五年的預測國內生產總值增長率分別約為5.0%及4.5% (資料來源：<https://www.imf.org/en/News/Articles/2024/05/28/pr24184-china-imf-staff-completes-2024-art-iv-mission#:~:text=%E2%80%9CChina's%20economic%20growth%20is%20projected,data%20and%20recent%20policy%20measures>)。隨着宏觀經濟及中國城市人口人均可支配收入的穩步增長，預期中國物業管理市場將同樣保持穩定增長。

除經濟基本因素外，中國政府已推出多項政策支援及推進物業管理市場的增長。參照商務部與另外11個部門於二零二一年五月聯合發表的《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》，其推進城市一刻鐘便民生活圈建設，鼓勵「物業服務＋生活服務」，提高消費便利化、品質化水平。於二零二二年十二月，中共中央與國務院發表《擴大內需戰略規劃綱要(2022–2035年)》，指出中國政府將(其中包括)提高社區公共服務水平，增強社區服務功能，引導社會力量參與社區服務供給，提高社區服務智能化水平，以及支持家政、養老、托幼、物業等業態融合創新。另外，於二零二三年十一月，國家發展和改革委員會發表《城市社區嵌入式服務設施建設工程實施方案》，試點先行城市社區嵌入式服務設施建設工程或在小區公共空間嵌入功能性設施和適配性服務，為居民提供優質普惠的一站式服務。

經考慮(i)中國經濟隨着2019年冠狀病毒病限制自二零二二年末起放寬後復甦；(ii)中國經濟及城市人口的人均可支配收入持續增長，預期會造就物業管理服務的殷切需求；及(iii)支持及推動物業管理市場可持續發展的利好政府政策的出台及施行，吾等認同董事的觀點，中國物業管理市場的總體前景向好。

5. 購股協議的主要條款

下文載列購股協議(經購股補充協議修訂)主要條款的概要。建議獨立股東進一步閱覽董事會函件所載的購股協議詳情。

日期：購股協議：二零二四年九月六日

購股補充協議：二零二四年十一月十二日

獨立財務顧問函件

- 訂約方 : (i) 貴公司(買方) ;
- (ii) Seedland Smart Service(賣家) ; 及
- (iii) Seedlife(目標公司)
- 將予收購的資產 : Seedlife的100%股權
- 代價 : Seedlife收購的總代價為人民幣423,000,000元。

股權代價乃由買方與賣家經參考(其中包括)目標集團於二零二四年五月三十一日的估值人民幣423,000,000元(「估值」)(根據 貴公司委任的獨立估值師亞太評估諮詢有限公司(「獨立估值師」)使用市場法編製的估值報告(「估值報告」))後公平磋商釐定。

保證溢利人民幣52,000,000元乃由買方與賣家經參考(其中包括)(i)目標集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核除稅後淨利潤人民幣48,414,000元 ; 及(ii)目標集團於二零二四年下半年取得的29份物業管理合約後公平磋商達致 , 而 貴公司認為屬公平合理。

- 支付條款
- :
- 買方應按以下方式向賣家支付股權代價：
- (i) 金額為 25,000,000 港元 (相當於人民幣 22,770,000 元) 的意向書訂金，已由 貴公司根據意向書轉予張量先生；
 - (ii) 如賣家提出要求，買方應於購股協議日期後 30 個營業日內向賣家支付金額不超過人民幣 25,000,000 元的進一步現金付款；
 - (iii) 買方應於交割日期向賣家支付金額相當於人民幣 77,230,000 元與進一步現金付款之間差額的交割現金付款；
 - (iv) 人民幣 42,300,000 元的企業所得稅應從股權代價中扣除；
 - (v) 應收賬款人民幣 50,000,000 元應從股權代價中進一步扣除；及

- (vi) 最終抵銷金額相當於人民幣230,700,000元(可於考慮任何溢利缺口(倘適用)後按利用公式計算的金額向下調整),應抵銷同等金額的先前已付待交付款項。基於目標集團截至二零二四年九月三十日止九個月的未經審核除稅後淨利潤人民幣39,500,000元計算,並假設(純粹僅供說明之用)目標集團截至二零二四年十二月三十一日止全年的未經審核除稅後淨利潤維持於相同水平(即人民幣39,500,000元),預期下調將不超過人民幣105,750,000元。

進一步現金付款(倘適用)及交割現金付款應由買方透過電匯或銀行匯款的方式支付至賣家或賣家指定的其他方的銀行賬戶。

於二零二四年十一月十二日,貴公司與Seedland Smart Service訂立購股補充協議,據此,股權代價的支付條款已經修訂,訂明倘買方未能取得上市規則規定的所有必要批准,則賣家應於買方發出書面通知的30日內,向買方退還賣家已收的所有付款(包括意向書訂金及進一步現金付款),以及由買方支付相關款項日期起至實際還款日期止按中國人民銀行所公佈一年期貸款市場報價利率計算的利息。

獨立財務顧問函件

- 交割** : 交割將於屬營業日的日期通過以電子方式簽署文件及／或交換文件及簽署作實，而在該日期前下文「交割的先決條件」一節訂明的所有交割條件均於交割前後獲達成或獲買方豁免，或於賣家及買方共同書面協定的其他時間及地點作實。
- 交割的先決條件** : Seedlife收購的完成須待(其中包括)買方已獲得完成交易文件項下擬進行的交易所需的所有必要批准並已完成上市規則項下規定的所有程序後方可作實。
- 終止購股協議** : 購股協議可於交割前：
- (i) 經訂約方書面同意而終止；
 - (ii) 由買方發出書面通知予以終止(倘存在重大失實陳述(或任何所作陳述或保證變為不真實、不準確或有誤導性)或賣家或任何保證人嚴重違反購股協議中包含的契諾或協議，且有關違反(如可補救)在收到該通知後14天內未予補救)；或
 - (iii) 由買方終止(倘任何先決條件並無於二零二五年一月三十一日前獲達成或獲豁免，或倘由於適用法律的變更，該協議項下擬進行的交易的完成將被適用法律禁止)。

誠如上文所披露，只有部分股權代價(約人民幣230.7百萬元)將由先前已付待交付款項中的相等金額抵銷。考慮到(i)難以就二零二四年進一步終止物業(其物業登記手續已因賣方而嚴重延誤)提出違反約定義務的申索；(ii)透過收購Seedlife的100%股權，貴公司可保障及維護其利益，原因為股權代價的一部分應抵銷先前已付待交付款項；(iii)以貴集團內部資源撥付的股權代價金額約為人民幣100.0百萬元，佔貴集團於二零二四年六月三十日的現金結餘約28.9%。由於Seedlife的財務表現及狀況穩健，加上中國物業管理市場前景樂觀，故預期Seedlife收購可為貴集團及股東帶來正面回報。因此，Seedlife收購為貴集團利用手頭現金盈餘的合適投資機會；(iv)上述支付條款為貴集團與賣方、張量先生及

獨立財務顧問函件

Seedland Smart Service磋商後目前獲得的最佳條款；及(v) 貴公司計劃於第四份補充協議生效後繼續要求二零二四年經調整物業賣方履行其於第四份補充協議下的約定義務，並將考慮與彼等磋商不同方案的可行性，以加快餘下目標物業的登記手續，吾等認為該等支付條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

根據第四份補充協議，二零二四年進一步終止物業的範圍如下：

賣方六的物業

序號	位置	面積 (平方米)	用途	不動產權 證書編號	抵押情況	備註
1	貴州省遵義市 東城大道與 東聯二號線交匯處 23C組團S1、S2及S3	7,687.92	商業	黔(2019) 遵義市不 動產權第 0014121號	有	包括S1的101- 124、201-225， S2的101-123、 201-221， S3的110-123、 11-19
2	貴州省遵義市 新蒲大道與 播州大道交叉路口 D5(06、07地塊)S30	9,007.43	商業	黔(2016) 遵義市不 動產權第 0028059號	有	包括S30的151、 201-206、211- 225、227-263、 317-362
	合計	<u><u>16,695.35</u></u>				

獨立財務顧問函件

賣方四的物業

序號	位置	面積 (平方米)	用途	不動產權 證書編號	抵押 情況
1	中山市火炬開發區博愛七路113號 百合家園1幢一層	1,964.55	商業	粵房地權證中府字 第0111010909號	有
2	中山市火炬開發區博愛七路113號 百合家園1幢二層	2,625.83	商業	粵房地權證中府字 第0111010886號	有
3	中山市火炬開發區博愛七路113號 百合家園3幢3卡	58.42	商業	粵房地權證中府字 第0112006373號	有
4	中山市火炬開發區博愛七路113號 百合家園3幢6卡	106.91	商業	粵房地權證中府字 第0112006378號	有
5	中山市火炬開發區博愛七路113號 百合家園3幢8卡	155.69	商業	粵房地權證中府字 第0112006390號	有
6	中山市火炬開發區博愛七路113號 百合家園3幢9卡	98.19	商業	粵房地權證中府字 第0112006400號	有
7	中山市火炬開發區博愛七路113號 百合家園3幢12卡	205.49	商業	粵房地權證中府字 第0112006404號	有

獨立財務顧問函件

序號	位置	面積 (平方米)	用途	不動產權 證書編號	抵押 情況
8	中山市火炬開發區博愛七路113號 百合家園3幢14卡	115.69	商業	粵房地權證中府字 第0112006407號	有
9	中山市火炬開發區博愛七路113號 百合家園3幢17卡	83.75	商業	粵房地權證中府字 第0112006414號	有
合計		<u>5,414.52</u>			

誠如董事會函件所披露，在選擇二零二四年進一步終止物業時，貴公司已考慮多個因素，例如該等物業有否受限於以債權人的利益提供作抵押的按揭、該等債權人是否已針對相關賣方展開法律程序、該等法律程序是否可能於短期內解決、相關物業是否受止贖或重組程序影響，以及物業的價值。

經考慮(i)所有二零二四年進一步終止物業均設有抵押，而該等抵押因賣方四及賣方六遇到財務限制而尚未解除；(ii)二零二四年進一步終止物業的分配代價相等於Seedlife收購的抵銷金額；(iii)賣方二正積極籌集資金，透過申請政府保交付資金及銀行貸款完成相關二零二三年經調整物業(不包括二零二四年終止物業)的建築工程，並正與債權人磋商解除該等物業的抵押，透過市場宣傳及推廣加快出售物業以產生所得款項償還結欠債權人的債務；及(iv)透過收購Seedlife的100%股權，貴公司可保障及維護其利益，原因為股權代價的一部分應抵銷先前已付待交付款項，吾等同意董事的意見，認為上述釐定二零二四年進一步終止物業範圍的選擇標準屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

此範圍可能會向下調整，以考慮溢利缺口。倘因溢利缺口而需基於公式調整抵銷金額，則二零二四年進一步終止物業的範圍將會收窄，從中剔除價值大致相等於須下調抵銷金額的若干物業。力量秦皇島將進一步與二零二四年經調整物業賣方訂立一份補充協議，

獨立財務顧問函件

以釐定經調整範圍。二零二四年經調整物業賣方將繼續履行其於二零二二年物業購買協議（經補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議修訂）項下有關下調對應物業的義務。

由於 貴公司將繼續向二零二四年經調整物業賣方跟進並敦促彼等履行於第四份補充協議項下及因溢利缺口（倘適用）而產生的經調整範圍內的約定義務，並將與彼等磋商不同方案的可行性，以加快餘下目標物業的登記手續，因此，經考慮(i) Seedlife收購為 貴集團提供在廉價市場收購優質資產並獲得穩定收益及溢利的機會及靈活性；(ii)中國政府近日宣佈利好房地產市場的政策，董事會認為將大大提高 貴集團順利完成餘下目標物業登記手續的機會；(iii) 貴集團的現金流足夠為股權代價提供資金；及(iv)基於目標集團截至二零二四年九月三十日止九個月的管理報表所顯示目標集團的財務表現後，董事會相信，調整機制有助在出現溢利缺口的情況下達成抵銷先前已付待交付款項的目的，因而屬公平合理。

考慮到(i)大部分股權代價並非以現金撥付，而是透過抵銷先前已付待交付款項及應收賬款的相等金額撥付；(ii)上述有關溢利缺口的安排為 貴集團與賣方、張量先生及 Seedland Smart Service磋商後目前獲得的最佳條款；(iii)由於Seedlife的財務表現及狀況穩健，加上中國物業管理市場前景樂觀，故預期Seedlife收購可為 貴集團及股東帶來正面回報；及(iv)考慮到目標集團截至二零二四年九月三十日止九個月的未經審核除稅後淨利潤人民幣39,500,000元，以及物業管理服務合約普遍涵蓋一段相當長時期，而非僅於單一時期內有效，目標集團很有可能達到保證溢利，因此，抵銷先前已付待交付款項的溢利缺口的風險及程度有限，吾等認為不以現金向 貴公司退還溢利缺口的安排屬公平合理。

經計及(i)上文所述進行Seedlife收購的理由及裨益；(ii)股權代價乃經參考獨立估值師進行的目標集團100%股權估值後釐定；及(iii)最終抵銷金額應抵銷同等金額的先前已付待交付款項，故買方無需於交割時向Seedland Smart Service支付大部分股權代價人民幣230.7

百萬元，吾等認為購股協議(經購股補充協議修訂)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. Seedlife的估值

誠如董事會函件所披露，股權代價乃經參考獨立估值師使用市場法進行的目標集團100%股權於二零二四年五月三十一日的估值人民幣423.0百萬元後達致。估值報告全文載於通函附錄一，建議獨立股東閱覽全文。

於評估估值是否公平合理時，吾等已考慮下列因素：

(i) 獨立估值師的資格及工作範圍

吾等已與獨立估值師進行面談，詢問彼等於評估中國類似公司價值方面的資格及經驗以及彼等的獨立性。根據吾等對 貴公司與獨立估值師的委聘函以及獨立估值師所提供其他相關資料的審閱，吾等注意到獨立估值師為一間於中國進行估值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業務進行估值的經驗以及具備足夠專業資格及經驗的特許測量師。吾等亦有向獨立估值師查詢彼等的獨立性，而據吾等了解，獨立估值師乃獨立於 貴集團、張量先生、Seedland Smart Service及Seedlife。獨立估值師確認，彼等並不知悉彼等與 貴集團、張量先生、Seedland Smart Service及Seedlife或任何其他各方之間的任何關係或利益，將合理地被認為會影響彼等為 貴公司擔任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，並不存在任何其他安排，致使彼等將向 貴集團、張量先生、Seedland Smart Service及Seedlife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，以及彼等進行估值的資格及經驗，且吾等認為獨立估值師的工作範圍屬恰當。因此，吾等認為依賴其工作及意見屬合適。

(ii) 估值方法

吾等已審閱估值報告並與獨立估值師討論達致估值所採納的方法、基準及假設。吾等了解獨立估值師已考慮三種公認方法，即市場法、收益法及資產基礎法，並因以下考慮因素而在估值採納市場法：

- (a) 對Seedlife進行估值所選的估值方法乃基於(其中包括)上述各估值方法的優點及局限、所提供資料的數量及質量、能否獲取公開數據、有否相關市場資料、Seedlife的業務性質、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，而估值高度倚賴貴集團管理層對未來一個較長時段內的多項假設，而結果可能較受若干輸入數據影響；
- (c) 並無考慮資產基礎法的原因為，資產基礎法乃按照類似資產的當前市價考慮重置或取代所評值資產的成本，並就現時因狀況、使用、年期、損耗或陳舊狀況(不論實體性、功能性或經濟性)而產生的應計折舊計提備抵，且考慮過往及現時的維修政策及重建歷史。然而，成本法不直接包含Seedlife所貢獻經濟利益的資訊，而鑑於Seedlife錄得溢利，故有關估值無法反映Seedlife的盈利潛力；及
- (d) 考慮市場法的原因為，可資比較公司的價格倍數來自市場共識，市場法反映市場對相關行業的預期。由於與Seedlife性質和業務相似的公司有足夠的公開資料，其市場價值為物業管理行業的良好指標。

鑑於Seedlife業務運作的性質預計將可於可見將來持續發展，且與Seedlife類似

獨立財務顧問函件

的行業存在公眾上市可資比較公司的市場資料，吾等認同獨立估值師的觀點，市場法乃達致Seedlife市場價值的最適當方法。

根據市場法，獨立估值師已採納遠期市盈率釐定Seedlife的價值。為獨立評估估值的公平性及合理性，吾等已考慮公司估值最常用的三個標準，即市盈率、市賬率及市銷率倍數。市盈率通常用於判斷取得盈利的公司的估值。市賬率通常用於對在資產負債表中持有流動性相對較高、且賬面值與公允市場價值相若的資產的公司(例如房地產公司及銀行)進行估值，而市銷率則大致上用於對盈利波動或錄得虧損，但收益相對穩定的公司(例如提供一般貨品的零售商)進行估值。

考慮到(a) Seedlife的業務性質並非資產密集，且無形的公司特定能力和優勢並未體現在市賬率中，故市賬率被視為不適合用於估值；(b)由於市銷率並不反映Seedlife的盈利潛力，惟僅集中於銷售額，而如不考慮成本結構，則銷售額容易被扭曲，故市銷率被視為不適合用於估值；(c)由於Seedlife近年錄得正數盈利，故市盈率屬恰當；(d)誠如購股協議所訂，目標集團截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四財政年度」)的經審核除稅後淨利潤不得少於保證溢利(即人民幣52.0百萬元)；及(e)目標集團於二零二四年終止經營毛利率相對較低的停車位租賃及提供高採購量團購服務，從而改變收益結構。目標集團於二零二四年取得若干新的物業管理項目，故已取得多項長期物業管理協議，將於可見將來成為穩定收益來源，吾等認同獨立估值師的觀點，相對於其他估值倍數，二零二四財政年度的遠期市盈率(即基於遠期盈利的市盈率)乃最適合用於對Seedlife進行估值的倍數。

(iii) 可資比較公司分析

Seedlife主要透過其附屬公司於中國從事物業管理服務。誠如估值報告所載，獨立估值師已參照摘取自標準普爾(S&P)Capital IQ等公開資料的數據，識別八間可資比較公司(「可資比較公司」)。於選擇合適的可資比較公司時，獨立估值師已採用以下選擇標準：

- (a) 該公司的主要業務為提供物業管理及相關增值服務，最近一個財政年度不少於90%的總收益來自相關業務分部，住宅物業的物業管理服務收益不少於50%；
- (b) 該公司主要在中國經營；
- (c) 該公司在中國或香港公開上市；及
- (d) 該公司於最近一個財政年度錄得正數淨收入，估計於下一個財政年度亦將錄得正數淨收入。

吾等認為，獨立估值師的選擇標準就估值而言屬適當及足夠，原因為該等選擇標準(a)讓獨立估值師識別與Seedlife經營類似業務(即提供物業管理及相關增值服務)、於同一地區(即中國)管理類似類型物業(即住宅物業)，且有足夠公開數據以供進行估值的公司；及(b)涵蓋香港及中國當前市場狀況及市場氣氛。基於上述標準，吾等已按照吾等於彭博(Bloomberg)及聯交所網站所進行的搜尋，識別出八間可資比較公司，與估值報告所載由獨立估值師識別者相同。吾等認為，由於吾等的獨立研究結果與獨立估值師所識別者相同，故並無遺漏其他適合的可資比較公司。根據吾等對可資比較公司所進行的獨立研究，吾等認為，所有可資比較公司均符合選擇標準，屬公平及具代表性。因此，吾等認為，獨立估值師就釐定Seedlife估值所分析的可資比較公司清單具代表性且詳盡。

儘管可資比較公司在大小或營運規模方面有別於目標集團，惟考慮到(a)誠如下表所示，可資比較公司的大小及營運規模不一定與盈利能力及遠期市盈率倍數相關。舉例而言，中海物業集團有限公司、萬物雲空間科技服務股份有限公司及保利

獨立財務顧問函件

物業服務股份有限公司的遠期市盈率均約為10倍。然而，該等公司的總收益、淨利潤、總資產及資產淨值水平各異；(b)可資比較公司基於其於估值日期市況下的遠期盈利，為中國物業管理公司的市場估值提供有用參考；及(c)目標集團的淨利潤率強勁，吾等認為可資比較公司誠屬具代表性的可資比較公司。

下表載列可資比較公司的詳情：

公司名稱(股份代號)	主要業務	主要經營地點	二零二三 財政年度的 總收益 (人民幣 百萬元)	二零二三 財政年度的 淨利潤 (人民幣 百萬元)	於	於	遠期 市盈率 (倍)
					二零二三年 十二月 三十一日的 總資產 (人民幣 百萬元)	二零二三年 十二月 三十一日的 股東應佔 資產淨值 (人民幣 百萬元)	
金茂物業服務發展股份有限公司(816.HK)	提供物業管理服務及增值服務	中國	2,704.4	337.3	3,613.8	1,541.8	5.89
中駿商管智慧服務控股有限公司(606.HK)	提供綜合物業管理服務	中國	1,247.7	257.0	3,396.3	2,655.7	2.12
越秀服務集團有限公司(6626.HK)	提供物業管理及運營服務	中國	3,223.6	487.0	6,407.1	3,444.6	8.67
中海物業集團有限公司(2669.HK)	提供物業管理服務	中國	13,051.3	1,342.5	10,610.8	4,121.4	10.32

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	主要業務	主要經營地點	二零二三 財政年度的 總收益 (人民幣 百萬元)	二零二三 財政年度的 淨利潤 (人民幣 百萬元)	於 二零二三年 十二月 三十一日的 總資產 (人民幣 百萬元)	於	於
						二零二三年 十二月 三十一日的 股東應佔 資產淨值 (人民幣 百萬元)	二零二四年 五月 三十一日的 遠期 市盈率 (倍)
華潤萬象生活有限公司 (1209.HK)	提供物業管理及商業運營 服務	中國	14,767.0	2,928.7	27,783.5	15,948.2	16.07
萬物雲空間科技服務 股份有限公司 (2602.HK)	提供物業管理服務	中國	33,183.5	1,954.7	39,383.1	17,605.4	10.57
保利物業服務股份有限 公司(6049.HK)	提供物業管理服務、社區 增值服務及增值服務	中國	15,061.9	1,380.1	14,877.3	8,719.9	10.37
遠洋服務控股有限公司 (6677.HK)	提供物業管理相關服務	中國	3,133.2	42.1	4,039.2	2,099.2	3.67
						最高	16.07
						最低	2.12
						平均	8.46
						中位數	9.50

資料來源：聯交所及彭博網站

誠如上表所示，可資比較公司的遠期市盈率介乎約2.12倍至16.07倍，平均及中位數分別約為8.46倍及9.50倍。吾等已審閱八間可資比較公司的遠期市盈率的計算方法，以核實獨立估值師於估值中採用的平均遠期市盈率。因此，吾等認同獨立估值師的觀點，使用可資比較公司的遠期市盈率計算Seedlife的市場價值屬公平合理。

(iv) 估值調整的分析

市場流動性被界定為以最少交易費用按已知價格將業務權益迅速轉換為現金的能力。由於並無建立隨時存在買方及賣方的市場，故尋找對私人持有公司權益有興趣及能力的買方一般涉及成本及滯後時間。在所有其他因素相同的情況下，由於並無建立隨時存在買方及賣方的市場，故私人持有公司的權益價值較公開上市公司的權益為低。吾等理解，缺乏市場流動性貼現乃將業務權益價值下調，以反映較低的市場流動性。由於Seedlife為私人公司，其股份並無於公開市場買賣，吾等認為，於估值時應用缺乏市場流動性貼現，為缺乏將Seedlife股份即時轉換為現金的能力作出折讓屬公平合理。基於吾等與獨立估值師進行的討論，吾等注意到估值採用21.0%的缺乏市場流動性貼現，而該貼現率乃參照「芬納蒂期權定價模型」計算。「芬納蒂期權定價模型」是常用方法，反映私人公司的理論市場流動性貼現。藉使用認沽期權法，且基於若干關鍵參數假設，包括現貨價、行使價、波幅及期限，估計缺乏市場流動性貼現約為21.0%，被視為公平合理。

此外，吾等注意到，獨立估值師已參考FactSet Mergerstat, LLC刊發的二零二四年第一季度「控制權溢價研究」，應用21.7%的溢價，以反映公司的控制權溢價。由於Seedlife收購涉及Seedlife全部權益，且市場普遍認為，為投資者提供業務控制權的投資價值高於少數權益，吾等認為，於估值中應用控制權溢價屬公平合理。吾等注意到，FactSet Mergerstat, LLC為地方、地區、國家及國際性財經新聞媒體提供併購資料。誠如獨立估值師所告知，FactSet Mergerstat, LLC刊發的控制權溢價研究在估值師之間被廣泛接納，作為分析控制權溢價的資料來源。吾等已審閱由獨立估值師提供的「控制權溢價研究」，並注意到，所應用的控制權溢價21.7%乃房地產行業交易的權益控制權溢價中位數，就估值的控制權溢價分析而言被視為公平合理。

(v) 估值計算方法的分析

獨立估值師首先藉目標集團於二零二四財政年度的保證溢利乘以可資比較公司的平均遠期市盈率，得出Seedlife的100%股權的估計價值。於達致估值人民幣423.0百萬元時，獨立估值師已對Seedlife的100%股權價值應用市場流動性貼現及控制權溢價。

獨立財務顧問函件

以下為估值計算方法(摘取自估值報告)概要：

人民幣千元

目標集團二零二四財政年度保證溢利	A	52,000
平均遠期市盈率(倍)	B	8.46
Seedlife 100%股權於二零二四年五月三十一日的價值	C = A x B	439,920
缺乏市場流動性貼現	D	21.0%
控制權溢價	E	21.7%
Seedlife 100%股權於二零二四年五月三十一日的經調整價值	F = C x (1 - D) x (1 + E)	422,952
估值		423,000

基於吾等對估值報告的審閱，以及就(i)估值方法及方針的選擇；(ii)可資比較公司的選擇標準；(iii)因缺乏市場流動性貼現及控制權溢價而應用的估值調整；及(iv)估值詳細計算方法的分析與獨立估值師進行的討論，吾等認為，就估值採用的方法、基準、假設、參數及計算方法屬恰當及合理。

鑑於(i)獨立估值師於釐定估值時採用的方法、基準、假設、參數及計算方法屬恰當；(ii)股權代價乃經參考獨立估值師公平合理地釐定的上述獨立估值後作出；(iii)股權代價幾近相等於估值中目標集團100%股權的市場價值；及(iv)上文「3. 進行Seedlife收購的理由及裨益」一節所討論進行Seedlife收購的理由及裨益，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。

7. Seedlife收購的財務影響

於Seedlife收購交割後，Seedlife將成為 貴公司的全資附屬公司及Seedlife的財務報表將於 貴集團的綜合財務報表綜合入賬。

誠如上文「2.有關Seedlife的資料」一節所披露，Seedlife於二零二二財政年度及二零二三財政年度錄得淨利潤分別約人民幣33.1百萬元及人民幣48.4百萬元。考慮到Seedlife

獨立財務顧問函件

於二零二二財政年度及二零二三財政年度錄得溢利的表現，吾等認同董事的觀點，於交割後，Seedlife收購預計將為 貴集團的盈利帶來正面貢獻。

於二零二四年六月三十日， 貴集團有現金及現金等價物約人民幣345.4百萬元。於Seedlife收購交割時，大部分股權代價(即最終抵銷金額)應抵銷同等金額的先前已付待交付款項。換言之，於交割時清償股權代價不會導致 貴集團流出大量現金。

務請注意，上述分析僅作說明用途，並不代表 貴集團於Seedlife收購完成後的財務表現及狀況。

意見及推薦建議

考慮到上述主要因素及理由，吾等認為購股協議(經購股補充協議修訂)及Seedlife收購的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為，儘管購股協議、購股補充協議及Seedlife收購並非於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，惟仍符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議(且吾等本身亦建議)獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的普通決議案，以批准購股協議、購股補充協議及Seedlife收購。

此 致

香港
灣仔
告士打道80號
18樓
力量發展集團有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
宏博資本有限公司
董事總經理
蔡丹義
謹啟

二零二四年十一月二十五日

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



敬啟者：

吾等已按照自力量發展集團有限公司(「貴公司」)接獲的指示進行估值工作，其要求亞太評估諮詢有限公司(「亞太評估」)就Seedlife Holding Limited及其附屬公司(統稱「Seedlife」或「目標集團」)100%股權於二零二四年五月三十一日(「估值日期」)的市場價值發表獨立意見。

是次估值的目的是供 貴公司作發表通函之用。

吾等不就或因本報告的內容對 貴公司以外任何人士負責或承擔任何責任。其他人士如選擇以任何方式倚賴本報告的內容，則需自行承擔所有風險。

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

緒言

Seedlife為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由Seedland Smart Service Group Limited(「賣家」)直接持有100%權益，主要透過其附屬公司於中國從事物業管理服務，提供的物業管理服務主要包括清潔、綠化及園藝、保安、維修及保養服務，服務對象為物業發展商、物業業主或住戶。

於二零二四年九月六日，貴公司與賣家擬訂立一份購股協議(「購股協議」)，據此，賣家有條件同意出售而貴公司有條件同意收購目標集團的100%股權(「Seedlife收購」)。倘Seedlife收購完成，則貴公司將擁有目標集團100%股權，而目標集團將成為貴公司的全資附屬公司。

估值方法

於達致吾等的評估價值時，吾等已考慮三種公認方法，即市場法、成本法及收益法。

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

成本法乃按照類似資產的當前市價考慮在全新狀況下重置或取代所評值資產的成本，並就應計折舊或不論因實體性、功能性或經濟性因素而產生的陳舊狀況計提備抵。成本法一般為並無已知二級市場的資產提供最可靠的價值指標。儘管此方法簡易且具透明度，惟並無直接計入有關標的資產所帶來經濟利益的資訊。

收益法乃將擁有權的預期定期利益轉換為價值指標，以知情買方不會就有關項目支付超過相等於具有類似風險概況的相同或大致類似項目的預計未來利益(收益)現值的金額的原則為基

礎。此方法考慮未來溢利的預期估值，並有多個實證及理論解釋可用於計算預期未來現金流的現值。然而，此方法倚賴對未來一個較長時段內的多項假設，而結果可能較受若干輸入數據影響。此外，此方法僅可呈現單一情境。

鑑於目標集團的特點，收益法及成本法在評估相關資產方面的限制相當大。首先，收益法的結果較為倚賴管理層內部編製的長期財務預測，而此乃無法觀察的輸入數據，且須作出主觀假設。其次，成本法不直接包含有關標的業務所貢獻經濟利益的資訊。

鑑於上文所述，吾等已採納市場法進行估值。市場法考慮近期就類似資產支付的價格，並對市價作出調整，以反映所評值資產相對於市場可資比較者的狀況及效用。具備既有二級市場的資產可採用此方法進行估值。使用此方法的好處為簡易、明確及快捷，且只需作出少量假設。由於此方法使用公開可得的輸入數據，故應用此方法亦具有客觀性。

於是次估值工作中，目標集團100%股權的市場價值乃透過應用稱為指引上市公司法的市場法技術得出。此方法需要研究可資比較公司的基準倍數，並妥為選擇一個合適的倍數得出目標集團的市場價值。吾等已考慮市賬倍數、市銷倍數、企業價值對銷售額倍數、企業價值對EBITDA倍數及市盈倍數。

按照目標集團管理層提供的綜合財務報表，目標集團一直獲利，而市銷倍數及企業價值對銷售額倍數普遍用於就蒙受虧損的公司進行估值。由於目標集團的性質屬輕資產營運，故市賬倍數不宜用於進行是次估值。

由於目標集團於二零二三財政年度及二零二四財政年度截至估值日期止期間的EBITDA及淨利潤均為正數，故企業價值對EBITDA倍數及市盈倍數可應用於是次估值。與市盈倍數相比，企業價值對EBITDA倍數被視為受會計處理差異的影響較小。然而，由於企業價值對EBITDA倍數不包括折舊及攤銷開支，而折舊及攤銷開支衡量公司需花費多少資本開支保持業務增長，故該倍數並無計及債務資本成本或其稅務影響。

經考慮目標集團的業務屬輕資產性質及其盈利能力，吾等認為市盈倍數乃最適當的倍數。吾等已採用市盈倍數而非企業價值對EBITDA倍數，乃由於目標集團為輕資產及輕負債業務，其利息、折舊及攤銷不會在其財務表現中擔當重要角色。

就於購股協議中使用的保證淨利潤(「保證溢利」)而言，倘未來盈利構成其定價基準，則遠期倍數更具意義及代表性。目標集團於二零二四年終止經營毛利率相對較低的停車位租賃及提供高採購量團購服務，從而改變收益結構。在此情況下，用於計算市盈倍數的二零二四財政年度保證淨利潤可反映目標集團的定價。為反映目標集團業務的未來盈利，目標集團的市場價值乃使用可資比較公司的遠期市盈率計算，並計及市場流動性折讓及控制權溢價作適當調整。

意見基準

吾等參照國際估值準則理事會頒佈的國際估值準則進行估值。所採用的估值程序包括審閱目標集團的法律身分及財務狀況以及評估所有人作出的主要假設、估計及陳述。所有對妥善了解估值屬必要的事宜已於本報告內披露。

以下因素構成吾等意見基準的組成部分：

- 整體經濟前景；
- 目標集團的業務性質及歷史財務表現；
- 目標集團的二零二四財政年度保證財務表現；
- 業務的財務及商業風險，包括收入的持續性；
- 日期為二零二四年九月六日的購股協議；
- 對影響標的業務的微觀及宏觀經濟的考慮及分析；及
- 目標集團業務的其他經營及市場資料。

吾等已計劃及進行估值，以取得吾等認為屬必要的一切資料及解釋，從而令吾等有充足憑證可發表吾等對目標集團的意見。

估值假設

於釐定目標集團股權的市場價值時，吾等作出下列主要假設：

- 假設預測收益及收入將按照所評值單位的建議業務計劃，並可在 貴公司管理層努力下實現；
- 已經取得或將正式取得且可在屆滿後重續經營與目標集團及其附屬公司經營或擬經營業務相關的所有相關法律批文及營業執照或經營許可證；
- 目標集團及其附屬公司經營或擬經營業務所處政治、法律、經濟及社會環境將不會發生重大變動；
- 目標集團及其附屬公司經營所在地區的利率及匯率將不會與現行利率及匯率相差甚遠；
- 假設將會遵守相關合約及協議訂明的經營及合約條款；
- 貴公司及目標集團所提供目標集團及其附屬公司的財務及經營資料屬準確，且於達致有關價值的意見時在相當大程度上倚賴有關資料；
- 為實現業務的未來經濟利益及保持競爭優勢，人力、設備及設施誠屬必要。在估值工作中，吾等假設所有建議的設施及系統均能正常運作，並足以應付日後的營運；及
- 吾等假設並無與估值資產相關的隱含或意外情況可能會對已報告的價值產生不利影響。再者，吾等對估值日期之後的市況變化並不承擔任何責任。

目標集團的財務資料

下文乃摘錄自購股協議：

截至二零二四年
十二月三十一日止
年度保證溢利

除稅後淨利潤

人民幣52,000,000元

倘未來盈利構成定價基準，則遠期倍數具有意義及代表性。在此情況下，用於計算市盈倍數的二零二四年財政年度保證淨利潤可反映目標集團的未來溢利潛力。為反映目標集團業務的未來盈利，目標集團的市場價值乃使用於估值日期的二零二四財政年度遠期市盈率計算。目標集團於估值日期的二零二四財政年度保證溢利將承諾為人民幣52,000,000元。

市場倍數

於釐定市場倍數時，選擇標準包括下列各項：

- 可資比較公司為公開上市公司；
- 可資比較公司主要在中華人民共和國經營；
- 可資比較公司不少於90%的大部分(若非全部)收益來自物業管理服務及增值服務，而住宅物業的物業管理服務收益不少於50%；及
- 於估值日期，可資比較公司於二零二三財政年度及估計二零二四財政年度的盈利均為正數。

此外，根據吾等的調查及分析，可以發現各公司的營運規模與市盈率之間的關係極其薄弱。選擇標準乃根據公司業務可比性釐定。

根據標準普爾(S&P)設計的可靠第三方數據庫服務供應商Capital IQ提供的資料，吾等已盡最大努力取得符合上述標準的詳盡可資比較公司清單，此等可資比較公司的詳情列示如下：

股份代號	公司名稱	公司描述
聯交所：816	金茂物業服務發展股份有限公司	金茂物業服務發展股份有限公司為投資控股公司，在中華人民共和國提供物業管理服務，為物業業主、住戶及開發商提供物業管理服務以及非業主增值服務。
聯交所：606	中駿商管智慧服務控股有限公司	中駿商管智慧服務控股有限公司在中華人民共和國為商業及住宅物業提供物業管理服務，經營兩個分部：商業物業管理及運營服務；及住宅物業管理服務。
聯交所：6626	越秀服務集團有限公司	越秀服務集團有限公司為投資控股公司，在中國內地及香港提供非商業及商業物業管理服務。該公司經營兩個分部：非商業物業管理及增值服務；及商業物業管理及運營服務。

股份代號	公司名稱	公司描述
聯交所：2669	中海物業集團有限公司	中海物業集團有限公司為投資控股公司，在香港、澳門及中國內地提供物業管理服務，經營分部包括物業管理服務；增值服務；及停車位買賣業務。
聯交所：1209	華潤萬象生活有限公司	華潤萬象生活有限公司為投資控股公司，在中華人民共和國提供物業管理及商業運營服務，經營兩個分部：住宅物業管理服務；及商業運營及物業管理服務。
聯交所：2602	萬物雲空間科技服務股份有限公司	萬物雲空間科技服務股份有限公司連同其附屬公司在中華人民共和國提供物業管理服務，經營三個分部：社區空間居住消費服務；商企和城市空間綜合服務；及AIoT及BPaaS解決方案服務。

股份代號	公司名稱	公司描述
聯交所：6049	保利物業服務股份有限公司	保利物業服務股份有限公司連同其附屬公司在中華人民共和國提供物業管理服務。該公司以「親情和院」、「東方禮遇」及「四時雅集」三大品牌為住宅社區提供物業管理服務；以「星雲企服」品牌為商業及寫字樓提供物業管理服務；及以「保利公共服務」品牌為公共及其他物業提供物業管理服務。
聯交所：6677	遠洋服務控股有限公司	遠洋服務控股有限公司為投資控股公司，主要在中華人民共和國提供物業管理、商業運營及增值服務，經營三個分部：物業管理及商業運營服務；社區增值服務；及非業主增值服務。

資料來源：Capital IQ及各公司的財務報告

可資比較公司於估值日期的詳細資料載列於下表：

股份代號	截至	截至	截至	截至	截至	截至
	二零二三年 十二月 三十一日止 十二個月 收益 (人民幣百萬元)	二零二四年 十二月 三十一日止 十二個月 估計收益 (人民幣百萬元)	二零二三年 十二月 三十一日止 十二個月 淨利潤 (人民幣百萬元)	二零二四年 十二月 三十一日止 十二個月 估計淨利潤 (人民幣百萬元)	二零二三年 十二月 三十一日止 十二個月 淨利潤率	二零二四年 十二月 三十一日止 十二個月 估計淨利潤率
聯交所：816	2,704	3,293	337	364	12%	11%
聯交所：606	1,248	不適用	257	254	21%	不適用
聯交所：6626	3,224	3,946	487	574	15%	15%
聯交所：2669	13,051	15,817	1,343	1,559	10%	10%
聯交所：1209	14,767	17,916	2,929	3,577	20%	20%
聯交所：2602	33,183	36,891	1,955	2,415	6%	7%
聯交所：6049	15,062	17,146	1,380	1,596	9%	9%
聯交所：6677	3,133	3,278	42	155	1%	5%
目標集團	247	227	48	52	20%	23%

股份代號	二零二三年 十二月三十一日 淨資產 (人民幣百萬元)	二零二三年 十二月三十一日 總資產 (人民幣百萬元)
	聯交所：816	1,568
聯交所：606	2,676	3,396
聯交所：6626	3,620	6,407
聯交所：2669	4,177	10,611
聯交所：1209	16,036	27,783
聯交所：2602	18,220	39,383
聯交所：6049	8,877	14,877
聯交所：6677	2,146	4,039
目標集團	93	399

資料來源：Capital IQ及各公司的財務報告

附註：

1. 可資比較公司的二零二四財政年度估計淨資產及總資產未能提供。
2. 目標集團於二零二三年十二月三十一日的財務資料未經審核。

基於上述選擇標準，吾等認為上文所示各公司均為公平及具代表性的樣本，故確定上文所示八間可資比較公司的清單。該八間可資比較公司於估值日期的進一步詳情列示如下：

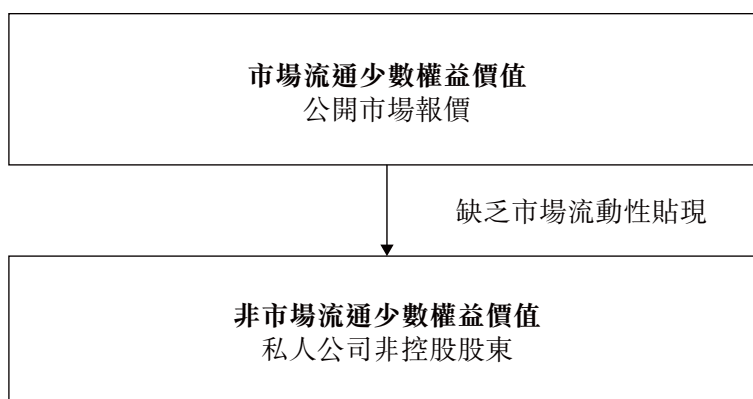
股份代號	公司名稱	於估值日期的 遠期市盈率
聯交所：816	金茂物業服務發展股份有限公司	5.89
聯交所：606	中駿商管智慧服務控股有限公司	2.12
聯交所：6626	越秀服務集團有限公司	8.67
聯交所：2669	中海物業集團有限公司	10.32
聯交所：1209	華潤萬象生活有限公司	16.07
聯交所：2602	萬物雲空間科技服務股份有限公司	10.57
聯交所：6049	保利物業服務股份有限公司	10.37
聯交所：6677	遠洋服務控股有限公司	3.67
平均		<u>8.46</u>

資料來源：Capital IQ

附註：根據來自Capital IQ的資料，上表所示各可資比較公司的遠期市盈率乃按於估值日期的權益總值除以於估值日期的二零二四財政年度估計淨利潤計算。所採納的倍數乃按各可資比較公司倍數的平均數計算。

缺乏市場流動性貼現

公司價值水平可闡述如下：



對私營公司進行估值時考慮的因素之一乃有關業務權益的市場流動性。市場流動性被界定為以最少交易及行政費用將業務權益迅速轉換為現金，並可高度確定所得款項淨額金額的能力。由於並無建立隨時存在買方及賣方的市場，故尋找對私人持有公司權益有興趣及能力的買方一般涉及成本及滯後時間。在所有其他因素相等的情況下，由於公開上市公司的市場流動性高，故其權益價值較高。相反，由於並無建立市場，故私人持有公司的權益價值較低。

吾等所估值的業務或財務權益大部分並無實時流動性。因此，吾等須對依據市場法就所觀察交易進行估計而得到的估值作出調整，以計及吾等正在估值的業務或業務權益缺乏市場流動性的因素。該調整即吾等所指的缺乏市場流動性貼現。

吾等已使用芬納蒂方法評估是項投資的缺乏市場流動性貼現。芬納蒂方法是最常用的理論模型之一，其概念為於比較上市股份與私人股份時，上市股份的持有人可實時於股票市場出售股份。根據「芬納蒂模型」釐定估計缺乏市場流動性貼現的參數如下：

參數	於估值日期	備註
現貨價	1.00	由於吾等正在計算缺乏市場流動性貼現百分比，故為簡單起見，吾等於估值中將現貨價訂為1.00。
行使價	1.00	根據研究，芬納蒂方法屬到價性質，故行使價應相等於現貨價。
波幅	57%	根據來自Capital IQ的資料，參考可資比較公司。
期限	3年	此乃持有期的約數，當中參考市場研究，並假設擁有與目標集團相近業務實體的市場參與者將出售該業務實體。 貴公司管理層信納3年為合理假設。

透過使用芬納蒂方法，基於上述假設，估計缺乏市場流動性貼現約為21%。基於上述分析，吾等已就是次估值應用21%的缺乏市場流動性貼現。

控制權溢價

控制權溢價為業務企業控股權益的按比例價值超出非控股權益的按比例價值的金額，該溢價反映控制權。兩個因素均確認控制權擁有人具有少數權益擁有人不具備的權利，而該等權利的差異以及(或許為更重要的因素)該等權利可如何行使以及達至何種經濟利益產生擁有控制權股份批次與少數擁有權股份批次的每股價值之間的差異。

由於估值所採用的市盈率乃參考公眾上市公司計算，故使用有關市盈率計算的市場價值反映少數擁有權權益。為將有關少數權益市場價值調整為控制性權益市場價值，已使用控制權溢價。

就此，吾等已參考由FactSet Mergerstat, LLC刊發且被廣泛採用的二零二四年第一季度「控制權溢價研究」報告，其出版商在全球範圍按行業搜尋出現權益溢價且於截至二零二四年第一季度前十二個月期間完成的交易。房地產行業交易的權益控制權溢價中位數21.7%已獲採納。

計算估值結果

根據指引上市公司法，市場價值乃使用來自Capital IQ資料的可資比較公司於估值日期的市場倍數得出。由於 貴公司將於是項收購完成後持有目標集團100%股權，故吾等亦已計及目標集團的缺乏市場流動性貼現及控制權溢價。目標集團股權於估值日期的市場價值計算如下：

	於估值日期
所用市盈率	8.46
目標集團二零二四財政年度保證溢利	人民幣52,000,000元
計算缺乏市場流動性貼現及控制權溢價前的股權價值	人民幣439,920,000元
缺乏市場流動性貼現調整	(1-21.0%)
控制權溢價調整	(1+21.7%)
目標集團100%股權價值(已四捨五入)	人民幣423,000,000元

估值意見

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

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

價值的意見

基於吾等的調查及分析結果，吾等認為目標集團100%股權於估值日期的市場價值可合理評定為約人民幣423,000,000元(人民幣肆億貳仟叁佰萬圓)。

此 致

香港
灣仔
告士打道80號
18樓
力量發展集團有限公司
董事會 台照

代表
亞太評估諮詢有限公司

合夥人
李文傑
特許金融分析師、英國皇家特許測量師、工商管理碩士
謹啟

二零二四年十一月二十五日

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

1. 責任聲明

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

2. 董事及最高行政人員的權益披露

於本公司及其相聯法團的股份及相關股份的好倉

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

於本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益類別	普通股數目	股權概約百分比 (附註)
具文忠先生	實益權益	9,697,659	0.12%
李波先生	實益權益	2,801,886	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，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

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

3. 董事的服務合約

各執行董事已與經擴大集團訂立服務合約，為期三年，可由任何一方發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，擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無與經擴大集團訂立經擴大集團不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約。

4. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載或所述意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
宏博資本有限公司	根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
亞太評估諮詢有限公司	中國合資格獨立估值師

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

於最後實際可行日期，上述專家(i)並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)；及(ii)並無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核合併財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃予本集團任何成員公司或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零二三年十二月三十一日(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二零二三年十二月三十一日(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) 購股協議；
- (b) 購股補充協議；
- (c) 二零二二年物業購買協議；
- (d) 補充協議；
- (e) 第二份補充協議；
- (f) 第三份補充協議；及
- (g) 第四份補充協議。

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」)謹訂於二零二五年一月三日(星期五)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、批准及追認由本公司、Seedland Smart Service Group Limited(一間由張量先生間接持有100%的有限公司)(「Seedland Smart Service」)及Seedlife Holding Limited(一間由Seedland Smart Service直接持有100%的有限公司)所訂立日期分別為二零二四年九月六日及二零二四年十一月十二日的購股協議(「購股協議」)及補充協議(「購股補充協議」)(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)的條款，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；及

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、簽立及交付購股協議及購股補充協議，以及作出或授權作出其可能酌情認為就落實及實施購股協議及購股補充協議及當中的任何輔助文件及交易而言屬必要、權宜或合宜的一切行動、事宜及事項。」

承董事會命
力量發展集團有限公司
主席兼執行董事
具文忠

香港，二零二四年十一月二十五日

註冊辦事處：

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

總部及中國主要營業地點：

中國內蒙古鄂爾多斯市
准格爾旗
薛家灣鎮
馬家塔村
大飯鋪煤礦

香港主要營業地點：

香港
灣仔
告士打道80號
18樓

附註：

1. 有權出席股東特別大會並於會上表決的本公司股東(「股東」)有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席及表決。持有兩股或以上本公司股份(「股份」)的股東可委任一名以上受委代表代其出席股東特別大會並於會上表決。受委代表毋須為股東。
2. 如屬股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份表決，猶如彼為唯一有權表決者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之上述其中一名出席人士方有權就有關股份投票。本通告所載決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。

股東特別大會通告

3. 受委代表委任表格須由委任人親自或其正式以書面授權之代理人簽署；如委任人為公司，則受委代表委任表格須蓋章或由其高級職員或正式授權之代理人簽署，且受委代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前一併交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
4. 本公司將由二零二四年十二月三十日(星期一)至二零二五年一月三日(星期五)(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，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二四年十二月二十七日(星期五)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. 交回受委代表委任文書後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，受委代表委任文書將被視為已撤銷論。
6. 本公司提醒所有股東，就行使表決權而言，親身出席股東特別大會並非必要。股東可填寫並交回受委代表委任表格，委任股東特別大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議案表決，以代替親身出席股東特別大會。
7. 倘任何股東對任何決議案或本公司有任何疑問，或有任何與本公司董事會溝通的事宜，歡迎將有關疑問或事宜以書面形式發送至本公司總辦事處及香港主要營業地點或傳真至(852) 2525 7890。倘股東就股東特別大會有任何疑問，請聯絡以下本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司：

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔皇后大道東183號
合和中心17M樓

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