

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



力量发展
KINETIC DEVELOPMENT GROUP

Kinetic Development Group Limited

力量發展集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號:1277)

**須予披露交易
收購秦皇島極富
及
終止物業購買框架協議**

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年五月三十日的公告(「該公告」)。

於二零二二年五月三十日，賣方與力量秦皇島(本公司的間接全資附屬公司)訂立物業購買框架協議，據此，賣方同意出售而力量秦皇島同意購買目標物業，代價為人民幣1,000,939,241元(含增值稅)。

於本公告日期，力量秦皇島已按賣方要求，就根據物業購買框架協議購買目標物業，向富力地產及／或其聯屬公司支付人民幣564,625,000元。

收購秦皇島極富

董事會欣然宣佈，於二零二四年十二月六日（交易時段後），力量秦皇島、賣方、富力地產、北京富力城、北京富力天創及秦皇島極富訂立收購框架協議，據此（其中包括）：(i)力量秦皇島同意收購，而北京富力城及北京富力天創同意出售秦皇島極富的100%股權，代價為零（「收購事項」）；(ii)富力地產同意向力量秦皇島轉讓富力地產對秦皇島極富持有的債權總額人民幣617,394,474.70元（「債權」），而力量秦皇島同意受讓債權，代價為人民幣564,625,000元（「債權轉讓」）；(iii)賣方同意向富力地產轉讓賣方結欠力量秦皇島的債務，而富力地產同意受讓該債務（即力量秦皇島根據物業購買框架協議支付的金額），金額為人民幣564,625,000元（「債務轉讓」）；及(iv)賣方與力量秦皇島同意終止物業購買框架協議。力量秦皇島應付的債權轉讓代價將與富力地產在債務轉讓下的等額應付款項悉數抵銷。

同日，北京富力城、北京富力天創、力量秦皇島及秦皇島極富訂立股份轉讓協議，當中詳列收購事項的條款。

終止物業購買框架協議

根據收購框架協議，於交割時，物業購買框架協議將即時終止。除力量秦皇島根據物業購買框架協議已付的金額（該金額將與力量秦皇島根據收購框架協議應付的債權轉讓代價悉數抵銷）外，賣方或力量秦皇島均毋須承擔物業購買框架協議下的任何其他責任。

上市規則的涵義

由於收購事項的一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，故收購事項構成須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的通知及公告規定。

緒言

茲提述該公告。

於二零二二年五月三十日，賣方與力量秦皇島(本公司的間接全資附屬公司)訂立物業購買框架協議，據此，賣方同意出售而力量秦皇島同意購買目標物業，代價為人民幣1,000,939,241元(含增值稅)。

於本公告日期，力量秦皇島已按賣方要求，就根據物業購買框架協議購買目標物業，向富力地產及／或其聯屬公司支付人民幣564,625,000元。

收購秦皇島極富

董事會欣然宣佈，於二零二四年十二月六日(交易時段後)，力量秦皇島、賣方、富力地產、北京富力城、北京富力天創及秦皇島極富訂立收購框架協議，據此(其中包括)：(i)力量秦皇島同意收購，而北京富力城及北京富力天創同意出售秦皇島極富的100%股權，代價為零；(ii)富力地產同意向力量秦皇島轉讓富力地產對秦皇島極富持有的債權總額人民幣617,394,474.70元，而力量秦皇島同意受讓債權，代價為人民幣564,625,000元；(iii)賣方同意向富力地產轉讓賣方結欠力量秦皇島的債務，而富力地產同意受讓該債務(即力量秦皇島根據物業購買框架協議支付的金額)，金額為人民幣564,625,000元；及(iv)賣方與力量秦皇島同意終止物業購買框架協議。力量秦皇島應付的債權轉讓代價將與富力地產在債務轉讓下的等額應付款項悉數抵銷。

同日，北京富力城、北京富力天創、力量秦皇島及秦皇島極富訂立股份轉讓協議，當中詳列收購事項的條款。

收購框架協議的主要條款載列如下：

日期： 二零二四年十二月六日

訂約方：

- (i) 賣方
- (ii) 力量秦皇島
- (iii) 富力地產
- (iv) 北京富力城
- (v) 北京富力天創
- (vi) 秦皇島極富

將予收購的資產： 秦皇島極富的100%股權。

股權代價： 零。

將予轉讓的債權： 富力地產同意向力量秦皇島轉讓債權，而力量秦皇島同意受讓債權，代價為人民幣564,625,000元。

將予轉讓的債務： 賣方同意向富力地產轉讓賣方結欠力量秦皇島的債務，而富力地產同意受讓該債務，金額為人民幣564,625,000元。

付款條款： 力量秦皇島應付的債權轉讓代價將與富力地產在債務轉讓下的等額應付款項悉數抵銷。

股份轉讓協議的主要條款載列如下：

- 日期：** 二零二四年十二月六日
- 訂約方：**
- (i) 北京富力城
 - (ii) 北京富力天創（連同北京富力城，統稱為「**出售方**」）
 - (iii) 力量秦皇島
 - (iv) 秦皇島極富（「**目標公司**」）
- 將予收購的資產：** 秦皇島極富的100%股權。
- 股權代價：** 零。
- 債務承擔：** 出售方須承擔目標公司的開發及建設相關負債人民幣118,914,171元（「**開發負債**」）。倘目標公司及／或力量秦皇島因與開發負債有關的事宜而招致任何損失、費用或其他開支，則出售方須立即悉數賠償目標公司及／或力量秦皇島的所有該等損失、費用或其他開支。
- 交割：** 待下文「交割的先決條件」一節所訂明的交割條件（「**先決條件**」）達成，或獲力量秦皇島書面豁免後，收購事項的完成（「**交割**」）將於向主管機關完成辦理向力量秦皇島轉讓秦皇島極富的100%股權的登記當日作實。

一旦所有先決條件達成或獲力量秦皇島書面豁免，交割將於五個營業日內作實，惟不得遲於二零二四年十二月三十一日（「交割日期」）。

交割的先決條件：

收購事項須待各項條件達成或獲力量秦皇島書面豁免後，方告完成：

- (i) 已取得所有必要批准（包括但不限於股東及／或聯交所的批准，如適用）及第三方債權人的同意（如適用）；
- (ii) 力量秦皇島信納對秦皇島極富進行的盡職審查結果（包括但不限於財務、法律及商業盡職審查）；及
- (iii) 概無違反收購框架協議及股份轉讓協議。

儘管力量秦皇島有權豁免上述第(i)至(iii)項的任何條件，但其目前無意豁免任何該等條件。

主要聲明及保證：

出售方及目標公司各自向力量秦皇島聲明及保證：

- (i) 出售方合法擁有目標公司的股本證券，且不附帶任何產權負擔；
- (ii) 出售方及目標公司向力量秦皇島披露的資料（包括但不限於財務、財產、資產、合約、資格、訴訟、仲裁、行政處罰、勞工及人員、稅務等）均為真實、準確、完整及有效；

- (iii) 目標公司根據中國法律以及適用會計準則及慣例所編製的於二零二四年八月三十一日及截至該日止八個月的財務報表真實及公正地反映目標公司截至基準日期(如相關財務報表所記錄)的經營狀況、溢利及虧損；
- (iv) 目標公司並無未披露的貸款、債務、擔保、保證、承諾、訴訟、仲裁、非法活動或違規行為。出售方須承擔於交割日期前產生的任何未披露債務及法律責任，或倘有關債務將由目標公司承擔，則出售方須於七個營業日內向目標公司提供全額賠償，並承擔力量秦皇島及／或目標公司所招致或蒙受的損失、損害及費用(包括但不限於合理的律師費、訴訟費、公證費及執行費等)；及
- (v) 倘目標公司的房地產開發項目於交割日期前因出售方單方面的原因而延誤開工及／或竣工及／或交付，繼而導致違約責任(包括但不限於國有建設用地使用權出讓合同及商業住宅預售合同下的違約責任)，則出售方須相應承擔所有法律責任並作出賠償。倘力量秦皇島及／或目標公司招致損失，則出售方須即時全額向力量秦皇島及／或目標公司賠償(包括但不限於合理的律師費、訴訟費、公證費及強制執行費等)。於交割日期後，力量秦皇島須推進項目建設及交付進度。倘因力量秦皇島的過失而導致項目延遲完成或交付，則力量秦皇島須承擔相應的法律責任。

終止股份轉讓協議： 除非股份轉讓協議另有協定，否則於下列情況發生時，股份轉讓協議將會終止：

- (i) 雙方同意終止股份轉讓協議；或
- (ii) 因不可抗力原因導致股份轉讓協議的目的無法實現。

釐定收購事項代價的基準

收購秦皇島極富100%股權的零代價乃由北京富力城、北京富力天創及力量秦皇島經公平磋商後達致，原因為秦皇島極富仍處於發展階段，且於二零二四年八月三十一日並無正數資產淨值。董事會（包括獨立非執行董事）認為零代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關秦皇島極富的資料

秦皇島極富為富力地產的間接全資附屬公司及一間於中國成立的有限公司，註冊股本為人民幣30,100,000元。其主要從事房地產開發，目前正在開發位於河北省秦皇島市北戴河區松石高爾夫以南、駝峰路以西、規劃次乾路七以北的房地產項目（「秦皇島項目」）。秦皇島項目將包括別墅、公寓及商業樓宇，總佔地面積為166,900平方米，總建築面積為87,989平方米。秦皇島項目目前正在建設中，預期將於二零三零年竣工。

以下載列秦皇島極富的財務資料，摘錄自其截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核財務報表：

截至二零二二年十二月三十一日止年度		截至二零二三年十二月三十一日止年度	
除稅前	除稅後	除稅前	除稅後
虧損淨額	虧損淨額	虧損淨額	虧損淨額
(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣)
(8,280,097)	(7,963,847)	(1,948,213)	(1,948,213)

於二零二四年八月三十一日，秦皇島極富的資產總值及資產淨值分別為人民幣901,942,683元及負人民幣74,053,968元。

有關本集團及參與交易各方的資料

本集團主要從事煤炭產品的開採及銷售。

力量秦皇島為一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。其主要從事煤炭及產品、金屬及金屬礦、機械設備及五金產品的批發及零售、煤炭進口、倉儲以及自有物業租賃及管理。

賣方為一間於中國成立的有限公司，並為富力地產的間接全資附屬公司。其主要從事房地產物業開發及管理、旅遊項目的營銷及銷售活動以及諮詢服務。

富力地產為一間於中國註冊成立並於聯交所主板上市的股份有限公司（股份代號：2777）。其主要從事房地產開發，同時在酒店發展、商業運營、文體旅遊、醫療康養及設計建造等領域多元化發展。

北京富力城為一間於中國成立的有限公司，並為富力地產的間接全資附屬公司。其主要從事物業開發及銷售。

北京富力天創為一間於中國成立的有限公司，並為富力地產的間接全資附屬公司。其主要從事廣告設計及製作。

秦皇島極富為一間於中國成立的有限公司。其主要從事房地產開發。於本公告日期，秦皇島極富由北京富力城持有99.7%權益及由北京富力天創持有0.3%權益。於收購事項完成後，秦皇島極富將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績將合併入本集團的財務報表中。

於本公告日期，本公司主要股東張力先生於富力地產擁有約27.77%權益。除上文所披露者外，就董事所深知、盡悉及確信，賣方、富力地產、北京富力城、北京富力天創、秦皇島極富以及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

進行收購事項的理由及裨益

於本公告日期，力量秦皇島已根據物業購買框架協議就收購目標物業向賣方支付人民幣564,625,000元。然而，有關目標物業的物業登記程序的整體進度經已延遲，且尚未完成。為保護及保障本公司及股東利益，賣方與力量秦皇島已同意終止物業購買框架協議。於交割時，物業購買框架協議將即時終止。除力量秦皇島根據物業購買框架協議已付的金額人民幣564,625,000元（該金額將與力量秦皇島根據收購框架協議應付的債權轉讓代價悉數抵銷）外，賣方或力量秦皇島均毋須承擔物業購買框架協議下的任何其他責任。由於賣方同意向力量秦皇島轉讓價值人民幣617,394,474.70元的債權，故力量秦皇島可從債權轉讓中受惠。該商業安排乃由賣方與力量秦皇島經公平磋商後達致，經計及根據物業購買框架協議收購目標物業、收購事項、收購框架協議及股份轉讓協議項下的債權轉讓及債務轉讓的所有情況。此外，力量秦皇島將根據股份轉讓協議以零代價向出售方收購秦皇島極富的100%股權。儘管秦皇島極富仍處於發展階段，但考慮到秦皇島極富的業務前景及潛力（尤其是仍在建設中及預期將於二零二零年完成的秦皇島項目），故董事會認為收購事項乃為其股東創造回報的良好機會。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購框架協議及股份轉讓協議的條款屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。非執行董事張琳女士(亦為張力先生的聯繫人)已於批准收購框架協議及股份轉讓協議的董事會會議上放棄投票。

終止物業購買框架協議

根據收購框架協議，於交割時，物業購買框架協議將即時終止。除力量秦皇島根據物業購買框架協議已付的金額(該金額將與力量秦皇島根據收購框架協議應付的債權轉讓代價悉數抵銷)外，賣方或力量秦皇島均毋須承擔物業購買框架協議下的任何其他責任。

上市規則的涵義

由於收購事項的一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故收購事項構成須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的通知及公告規定。

釋義

於本公告內，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 力量秦皇島根據股份轉讓協議的條款向北京富力城及北京富力天創建議收購秦皇島極富的100%股權；

「收購框架協議」	指	賣方、富力地產、北京富力城、北京富力天創及秦皇島極富訂立日期為二零二四年十二月六日的收購框架協議，內容有關(i)收購事項；(ii)債權轉讓；(iii)債務轉讓；及(iv)終止物業購買框架協議；
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞的涵義；
「北京富力城」	指	北京富力城房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並為富力地產的間接全資附屬公司；
「北京富力天創」	指	北京富力天創廣告有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並為富力地產的間接全資附屬公司；
「董事會」	指	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	具上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「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；

「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，並為本公司的間接全資附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「物業購買框架協議」	指	賣方與力量秦皇島於二零二二年五月三十日訂立的物業買賣框架協議；
「秦皇島極富」	指	秦皇島極富房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並為富力地產的間接全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「富力地產」	指	廣州富力地產股份有限公司，一間於中國註冊成立並於聯交所主板上市的股份有限公司(股份代號：2777)；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001美元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；

「股份轉讓協議」	指	北京富力城、北京富力天創、力量秦皇島及秦皇島極富訂立日期為二零二四年十二月六日的股份轉讓協議，內容有關收購秦皇島極富的100%股權；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	海南航孝房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為富力地產的間接全資附屬公司；
「%」	指	百分比

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，二零二四年十二月六日

於本公告日期，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。