

---

## 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，概不對因本通函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。

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 收購茂名晟大及茂名晟城 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8至32頁。獨立董事委員會函件載於本通函第33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34至64頁。亞太評估諮詢有限公司發出的估值報告載於本通函第IA-1至IB-11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)下午二時三十分假座香港灣仔告士打道80號18樓舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第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。

二零二四年十二月十九日

---

## 目 錄

---

|                        | 頁次    |
|------------------------|-------|
| 釋義 .....               | 1     |
| 董事會函件.....             | 8     |
| 獨立董事委員會函件 .....        | 33    |
| 獨立財務顧問函件 .....         | 34    |
| 附錄一甲 — 目標公司的估值報告 ..... | IA-1  |
| 附錄一乙 — 目標物業的估值報告 ..... | IB-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的賣方，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，該等物業將不再出售予力量秦皇島，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； |
| 「二零二四年經調整目標物業」 | 指 | 二零二三年經調整物業中並非二零二四年終止物業及二零二四年進一步終止物業的目標物業；   |
| 「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，該等物業將不再出售予力量秦皇島，其詳情載於本通函「收購Seedlife」一節；         |

---

## 釋 義

---

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| 「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；  |
| 「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，該等物業將不再出售予力量秦皇島，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； |
| 「聯繫人」          | 指 | 具上市規則賦予該詞的涵義；   |
| 「董事會」          | 指 | 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 | 根據茂名股份轉讓協議的規定，完成茂名收購；   |
| 「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；  |
| 「股東特別大會」       | 指 | 將召開以批准茂名股份轉讓協議及茂名收購以及其項下擬進行交易的股東特別大會；   |

---

## 釋 義

---

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| 「經擴大集團」         | 指 | 本集團及緊隨交割後的目標公司；  |
| 「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；   |
| 「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%；   |
| 「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，為就茂名股份轉讓協議及茂名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 | 根據上市規則須就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄表決權者以外的股東；  |
| 「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；   |

---

## 釋 義

---

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| 「力量秦皇島」或「買方」 | 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；  |
| 「最後實際可行日期」   | 指 | 二零二四年十二月十八日，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；                        |
| 「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；  |
| 「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」 | 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購股協議」           | 指 | 本公司、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；                |
| 「Seedlife購股補充協議」         | 指 | 本公司、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Seedlife購股協議的補充協議； |
| 「證券及期貨條例」                | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例；  |
| 「股份」                     | 指 | 本公司股本中每股面值0.001美元的普通股；   |
| 「股東」                     | 指 | 股份持有人；   |
| 「聯交所」                    | 指 | 香港聯合交易所有限公司；   |

---

## 釋 義

---

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| 「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； |
| 「目標公司」       | 指 | 茂名晟大及茂名晟城；  |
| 「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；         |
| 「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；        |
| 「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；        |



---

## 釋 義

---

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| 「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；                 |
| 「珠海實地」或「賣家」 | 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

總辦事處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**  
**收購茂名晟大及茂名晟城**  
**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、二零二四年二月二十一日及二零二四年十一月二十五日的通函。

## 董事會函件

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，實際上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將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擬進行的太原和泰收購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(已告完成)；(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。

於二零二四年九月六日，力量秦皇島與二零二四年經調整物業賣方、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

---

## 董事會函件

---

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。同日，本公司、Seedland Smart Service及Seedlife訂立Seedlife購股協議，據此(其中包括)，本公司(直接或透過其聯屬公司)同意收購及Seedland Smart Service同意出售Seedlife的100%股權，總代價為人民幣423,000,000元。

於二零二四年十一月十二日，本公司、Seedland Smart Service及Seedlife訂立Seedlife購股協議的Seedlife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所需的所有必要批准，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。除上述者外，Seedlife購股協議所載的所有其他條款及條件應維持不變，並具有十足效力及作用。Seedlife收購須待獨立股東於二零二五年一月三日(星期五)下午二時正舉行的特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。

## 董事會函件

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

### 賣方一的物業

| 於二零二二年<br>四月二十九日<br>協定的原物業   | 於二零二二年<br>七月十二日協定<br>的二零二二年<br>經調整物業   | 於二零二三年<br>十二月一日協定的<br>二零二三年<br>經調整物業   | 於二零二四年<br>六月六日協定的<br>二零二三年<br>經調整物業<br>(不包括二零二四年<br>終止物業) | 於二零二四年<br>九月六日協定的<br>二零二四年<br>經調整目標物業 |
|--|--|--|---|---------------------------------------|
| 賣方一所持有89個<br>位於湖北省武漢<br>市武漢高新技術<br>開發區104C號地<br>塊第34、35及36<br>號大樓的單位，<br>總建築面積約<br>12,179.6平方米 | 賣方一所持有88個<br>位於湖北省武漢<br>市武漢高新技術<br>開發區104C號地<br>塊第34、35及36<br>號大樓的單位，<br>總建築面積約<br>11,705.9平方米 | 賣方一所持有11個<br>位於湖北省武漢<br>市武漢高新技術<br>開發區104C號地<br>塊第35及36號大<br>樓的單位，總建<br>築面積約2,475.1<br>平方米                     | 賣方一所持有11個<br>總建築面積約<br>2,475.1平方米的<br>單位已根據第三<br>份補充協議停售  | 不適用                                   |
|  |  | 賣方一所持有77個<br>位於湖北省武漢<br>市武漢高新技術<br>開發區104C號地<br>塊第34及35號大<br>樓、總建築面積<br>約9,230.8平方米<br>的單位已根據第<br>二份補充協議停<br>售 |   |                                       |

## 董事會函件

### 賣方二的物業

|  |                             |                             | 於二零二四年<br>六月六日協定<br>的二零二三年      |                                 | 於二零二四年<br>九月六日協定<br>的二零二四年 |             |              |                       |                |
|--|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------|--------------|-----------------------|----------------|
| 於二零二二年<br>七月十二日協定<br>的原物業                | 於二零二二年<br>七月十二日協定<br>的經調整物業 | 於二零二三年<br>十二月一日協定<br>的經調整物業 | 經調整物業<br>(不包括<br>二零二四年<br>終止物業) | 經調整物業<br>(不包括<br>二零二四年<br>終止物業) | 經調整目標<br>物業                | 經調整目標<br>物業 | 已付代價         | 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20,311.9平方米 |                             |                             |                                 |                                 |                            |             | 人民幣          | 預期於                   | 預期於            |
|  |                             |                             |                                 |                                 |                            |             | 210,960,000元 | 二零二五年<br>十二月或之<br>前竣工 | 二零二六年<br>或之前解除 |

### 賣方三的物業

|  |  |                                      | 於二零二四年<br>六月六日協定的<br>二零二三年  |                             | 於二零二四年<br>九月六日協定的<br>二零二四年 |             |
|--|--|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------|
| 於二零二二年<br>四月二十九日<br>協定的原物業                             | 於二零二二年<br>七月十二日協定的<br>二零二二年<br>經調整物業                   | 於二零二三年<br>十二月一日協定的<br>二零二三年<br>經調整物業 | 經調整物業<br>(不包括二零二四年<br>終止物業) | 經調整物業<br>(不包括二零二四年<br>終止物業) | 經調整目標<br>物業                | 經調整目標<br>物業 |
| 賣方三所持有1個<br>位於湖北省荊門<br>市東寶區的單<br>位，建築面積約<br>2,957.2平方米 | 賣方三所持有1個<br>位於湖北省荊門<br>市東寶區的單<br>位，建築面積約<br>4,787.1平方米 | 賣方三所持有的物業<br>已根據第二份補<br>充協議停售        | 不適用                         | 不適用                         |                            |             |

## 董事會函件

### 賣方四的物業

| 於二零二二年<br>四月二十九日<br>協定的原物業 | 於二零二二年<br>七月十二日協<br>定的二零二二<br>年經調整物業         | 於二零二三年<br>十二月一日協<br>定的二零二三<br>年經調整物業 | 於二零二四年<br>六月六日協定<br>的二零二三年<br>經調整物業<br>(不包括<br>二零二四年<br>終止物業)                     | 於二零二四年<br>九月六日協定<br>的二零二四年<br>經調整目標<br>物業   | 已付代價                | 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12,656.5平方米 |                                      | 賣方四所持<br>有21個位於<br>廣東省中山<br>市火炬開發<br>區的單位，<br>建築面積約<br>11,861.2平<br>方米            | 賣方四所持<br>有12個位於<br>廣東省中山<br>市火炬開發<br>區的單位，<br>建築面積約<br>6,446.7平方<br>米               | 人民幣<br>108,680,000元 | 於二零一一年<br>竣工 | 預期於<br>二零二六年<br>或之前解除 |
|                            |  |                                      | 4個位於廣東省<br>中山市火炬<br>開發區、總<br>建築面積約<br>795.3平方米<br>的商用物業<br>單位已根據<br>第三份補充<br>協議停售 | 9個位於廣東省<br>中山市火炬<br>開發區、總<br>建築面積約<br>5,414.5平方<br>米的商用物<br>業單位已根<br>據第四份補<br>充協議停售 |                     |              |                       |

## 董事會函件

### 賣方五的物業

|                            | 於二零二二年<br>七月十二日協定的<br>二零二二年<br>經調整物業                   | 於二零二三年<br>十二月一日協定的<br>二零二三年<br>經調整物業 | 於二零二四年<br>六月六日協定的<br>二零二三年<br>經調整物業<br>(不包括二零二四年<br>終止物業) | 於二零二四年<br>九月六日協定的<br>二零二四年<br>經調整目標物業 |
|----------------------------|--|--------------------------------------|---|---------------------------------------|
| 於二零二二年<br>四月二十九日<br>協定的原物業 |  |                                      |   |                                       |
| 不適用                        | 賣方五所持有2個位<br>於江蘇省無錫市惠<br>山區的單位，建築<br>面積約4,071.9平<br>方米 | 賣方五所持有的物業<br>已根據第二份補充<br>協議停售        | 不適用   | 不適用                                   |

### 賣方六的物業

|                            | 於二零二二年<br>七月十二日協定的<br>二零二二年<br>經調整物業           | 於二零二三年<br>十二月一日協定的<br>二零二三年<br>經調整物業 | 於二零二四年<br>六月六日協定的<br>二零二三年<br>經調整物業<br>(不包括二零二四年<br>終止物業) | 於二零二四年<br>九月六日協定的<br>二零二四年<br>經調整目標物業                 |
|----------------------------|--|--------------------------------------|---|---|
| 於二零二二年<br>四月二十九日<br>協定的原物業 |  |                                      |   |   |
| 不適用                        | 賣方六所持有2個位於貴州省遵義市紅花崗區的商用單位，建築面積約16,695.4平<br>方米 |                                      |   | 賣方六所持有2個建築面<br>積約16,695.4平方米的<br>商用單位已根據第四<br>份補充協議停售 |



---

## 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以及有關茂名收購及二零二四年第三批終止物業的第五份補充協議。本通函旨在提供有關茂名股份轉讓協議及茂名收購的進一步資料。

於最後實際可行日期，力量秦皇島已就購買二零二四年經調整目標物業向賣方支付人民幣803,000,000元(包括增值稅)，其中就二零二四年第三批終止物業支付的代價約為人民幣57,990,000元(「二零二四年第三批終止物業已付款項」)，而當中總代價約人民幣542,184,000元的物業尚未完成登記(「先前已付待交付款項」)。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，二零二二年物業購買協議及各份補充協議下的抵銷金額、先前已付待交付款項餘額、各終止物業價值及餘下目標物業價值餘額的詳情如下：

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

---

### 收購茂名晟大及茂名晟城

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(「**股權代價**」)。

茂名股份轉讓協議的主要條款載列如下：

**日期：** 二零二四年十一月一日

**訂約方：** (i) 力量秦皇島(作為買方)  
(ii) 珠海實地(作為賣家)

**將予收購的資產：** 茂名晟大及茂名晟城各自的100%股權

**代價及支付條款：** 茂名收購的總代價為人民幣70,000,000元，其中收購茂名晟大的代價為人民幣47,850,000元，而收購茂名晟城的代價為人民幣22,150,000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(「**應付代價**」)。

應付代價應由二零二四年第三批終止物業已付款項悉數抵銷。

**交割：** 待茂名股份轉讓協議訂明的交割條件獲豁免或達成後，茂名收購完成一事應於完成向主管機關登記珠海實地向力量秦皇島轉讓茂名晟大及茂名晟城100%股權當日落實。

---

## 董事會函件

---

**交割的先決條件：**

茂名收購的完成須待下列各項條件達成或獲力量秦皇島豁免後方可作實：

- (i) 已獲得完成茂名收購所需的所有必要批准及同意；
- (ii) 茂名晟大及茂名晟城股權(「**目標股權**」)(目前受一項向中建投信託股份有限公司(「**中建投信託**」)提供的質押及凍結所規限)已獲解除；及
- (iii) 力量秦皇島應完成對茂名晟大及茂名晟城的盡職調查(包括但不限於財務、法律及業務盡職調查)，並信納有關盡職調查的結果。

儘管茂名股份轉讓協議並無訂明力量秦皇島可豁免上述哪項先決條件，惟力量秦皇島將不會豁免先決條件(i)及(ii)。此外，先決條件(iii)於最後實際可行日期已經達成。

---

## 董事會函件

---

目標公司的100%股權目前受一項就最多為人民幣168,000,000元的款項(「未償還款項」)向中建投信託提供作為抵押品的質押規限，並根據浙江省杭州市中級人民法院(「杭州法院」)的執行令被凍結。於完成所有適用於茂名收購的相關監管批准後，力量秦皇島將會與(其中包括)中建投信託訂立一項協議(「清償協議」)，成為清償未償還款項的責任人之一；於簽立清償協議後，中建投信託將會協助解除目標股權的質押，並按力量秦皇島分期向中建投信託支付的付款分階段向杭州法院申請解除被凍結的目標股權以及目標公司的被扣押資產。儘管力量秦皇島根據清償協議向中建投信託作出的付款屬不可退還性質，惟清償協議的條款同時訂明中建投信託應將按收取各筆付款的情況需採取的行動(包括向杭州法院申請解除目標股權的凍結)及相應時限。考慮到完成上述所有程序的需時，本公司預期交割應於解除目標股權的質押及凍結後於二零二五年六月三十日或之前落實。

鑑於清償協議清楚載列力量秦皇島及中建投信託各自的權利及義務，董事認為本集團的利益已獲妥善保障。倘若在力量秦皇島根據清償協議向中建投信託付款後，目標股權並無在不附帶質押及解除凍結的狀況下轉讓予力量秦皇島，則本集團將會採取一切適當行動(包括但不限於採取法律行動)以強制執行其權利。

---

## 董事會函件

---

### 主要聲明及保證：

珠海實地向力量秦皇島聲明及保證，截至茂名收購的交割日期，茂名股份轉讓協議項下的多項陳述屬真實、準確、完整且不存在誤導性，包括(其中包括)(i)珠海實地所持有的目標股權概無任何產權負擔(於茂名股份轉讓協議簽署當日已向力量秦皇島披露者除外)；(ii)珠海實地向力量秦皇島所披露有關茂名晟大及茂名晟城的資料(包括但不限於財務報表、物業、資產、合約、資格、訴訟、仲裁、行政處罰、勞工及稅務)誠屬真實、準確、完整及有效；及(iii)茂名股份轉讓協議所載的各項聲明及保證在所有重大方面均為真實、準確、完整且不存在誤導性。

此外，同日，力量秦皇島與賣方二及賣方四(「二零二四年進一步經調整物業賣方」)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；
- (ii) 二零二四年進一步經調整物業賣方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；
- (iii) 相等於二零二四年第三批終止物業已付款項減去應付代價的金額(即人民幣240,000元)應被視為二零二四年經調整目標物業(不包括二零二四年第三批終止物業)的付款；及

---

## 董事會函件

---

- (iv) 倘目標公司於二零二四年九月三十日的實際債務總額(經力量秦皇島委任的核數師審核)大於截至二零二四年九月三十日為目標公司的估值而向力量秦皇島提供的債務的金額，則股權代價可予調整，以及二零二四年進一步經調整物業賣方應向力量秦皇島提供價值不少於額外債務金額(「**額外債務金額**」)的額外物業(「**額外物業**」)。經調整股權代價應計算如下：

$$\text{經調整股權代價} = \text{人民幣70,000,000元} - \text{額外債務金額}$$

目標公司截至二零二四年九月三十日止九個月的經審核財務報表預期於二零二五年二月底或之前提供。

儘管茂名股份轉讓協議並無訂明額外債務金額的任何上限，惟經考慮力量秦皇島及其專業顧問就(其中包括)目標公司的法律及財政事務所進行盡職調查的結果後，本集團並無發現目標公司有其他重大債務未向力量秦皇島披露。此外，珠海實地根據茂名股份轉讓協議就向力量秦皇島披露的目標公司財務報表的完整性及準確性向力量秦皇島作出聲明及保證。

倘本公司未能取得茂名股份轉讓協議及茂名收購的所有必要批准(包括但不限於股東及聯交所的批准(如需要))或交割未能於二零二五年六月三十日或之前落實，則茂名股份轉讓協議及第五份補充協議應告終止。

## 董事會函件

根據第五份補充協議，二零二四年第三批終止物業的範圍載列如下：

### 賣方四的物業

| 序號 | 位置                         | 面積<br>(平方米)     | 用途 | 不動產權證書編號             | 抵押 |
|----|----------------------------|-----------------|----|----------------------|----|
| 1. | 中山火炬開發區博愛路段百合家園商業用房1號樓     | 1,746.03        | 商業 | 粵房地證字第C6707072號      | 有  |
| 2. | 中山市火炬開發區博愛七路113號百合家園3幢15卡  | 117.19          | 商業 | 粵房地權證中府字第0112006410號 | 有  |
| 3. | 中山市火炬開發區博愛七路113號百合家園3幢二層2卡 | 1,577.68        | 商業 | 粵房地權證中府字第0112006424號 | 有  |
|    | 合計                         | <u>3,440.90</u> |    |                      |    |

在選擇二零二四年第三批終止物業時，本公司已考慮多個因素，例如該等物業有否受限於向債權人提供作為抵押品的抵押、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)賣方四持有的物業更易分為多個單位，而賣方二持有的兩幢商用樓宇市場價值超過應付代價、且實際上更難分為多個單位；(ii)二零二四年第三批終止物業的總值大致相等於應付代價；(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二零二四年經調整目標物業(不包括二零二四年第三批終止物業)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，從而解除該等物業的抵押；及



## 董事會函件

(iv)透過收購茂名晟大及茂名晟城的100%股權，本公司可保障及維護其利益，原因為應付代價應由先前已付待交付款項悉數抵銷，本公司認為上述釐定二零二四年第三批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。

額外物業將於本集團與珠海實地主要根據實際債務總額經公平磋商後，從二零二四年第三批終止物業中揀選。額外物業的價值應大致相等於額外債務金額，而力量秦皇島將與二零二四年進一步經調整物業賣方進一步訂立一份補充協議，以釐定最終經調整範圍。二零二四年進一步經調整物業賣方應繼續履行彼等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)下與額外物業有關的責任。

剔除二零二四年第三批終止物業後，二零二四年經調整目標物業如下：

### 賣方二的物業

| 序號 | 位置                              | 面積<br>(平方米)                | 用途 | 不動產權證書編號                        | 抵押 | 備註   |
|----|---------------------------------|----------------------------|----|---------------------------------|----|--|
| 1. | 即墨區蘆山衛街道<br>辦事處天雲山<br>三路66號地塊   | 8,661.29                   | 商業 | 魯(2019)即墨市<br>不動產權<br>第0002182號 | 有  | 3號樓201-209、301-309、<br>401-409、501-509、601-<br>609、701-709、801-809、<br>901-909、1001-1009、<br>1101-1109、1201-1209       |
| 2. | 即墨區蘆山衛街道<br>辦事處天雲山<br>三路66-3號地塊 | 11,650.57                  | 商業 | 魯(2019)即墨市<br>不動產權<br>第0002184號 | 有  | 6號樓401-415、<br>1101-1128、1201-1228、<br>1301-1328、1401-1428、<br>1501-1528、1601-1628、<br>1701-1707、1710-1728、<br>501-528 |
|    | 合計                              | <u>20,311.86</u>           |    |                                 |    |  |
|    | 已付代價：                           | 人民幣<br><u>210,960,000元</u> |    |                                 |    |  |

---

## 董事會函件

---

### 賣方四的物業

| 序號 | 位置                            | 面積<br>(平方米) | 用途 | 不動產權證書編號                 | 抵押 |
|----|-------------------------------|-------------|----|--------------------------|----|
| 1. | 中山市火炬開發區博愛七路<br>113號百合家園3幢5卡  | 124.52      | 商業 | 粵房地權證中府字<br>第0112006377號 | 有  |
| 2. | 中山市火炬開發區博愛七路<br>113號百合家園3幢13卡 | 184.44      | 商業 | 粵房地權證中府字<br>第0112006406號 | 有  |
| 3. | 中山市火炬開發區博愛七路<br>113號百合家園3幢16卡 | 143.06      | 商業 | 粵房地權證中府字<br>第0112006412號 | 有  |
| 4. | 中山市火炬開發區博愛七路<br>113號百合家園3幢19卡 | 144.37      | 商業 | 粵房地權證中府字<br>第0112006417號 | 有  |
| 5. | 中山市火炬開發區博愛七路<br>113號百合家園3幢7卡  | 134.46      | 商業 | 粵房地權證中府字<br>第0112006386號 | 有  |
| 6. | 中山市火炬開發區博愛七路<br>113號百合家園3幢10卡 | 179.08      | 商業 | 粵房地權證中府字<br>第0112006401號 | 有  |
| 7. | 中山市火炬開發區博愛七路<br>113號百合家園3幢11卡 | 180.11      | 商業 | 粵房地權證中府字<br>第0112006402號 | 有  |
| 8. | 中山市火炬開發區博愛七路<br>113號百合家園3幢18卡 | 44.81       | 商業 | 粵房地權證中府字<br>第0112006415號 | 有  |

## 董事會函件

| 序號 | 位置                             | 面積<br>(平方米)               | 用途 | 不動產權證書編號                 | 抵押 |
|----|--------------------------------|---------------------------|----|--------------------------|----|
| 9. | 中山市火炬開發區博愛七路<br>113號百合家園3幢二層1卡 | 1,870.93                  | 商業 | 粵房地權證中府字<br>第0112006420號 | 有  |
|    | 合計                             | <u>3,005.78</u>           |    |                          |    |
|    | 已付代價：                          | 人民幣<br><u>50,690,000元</u> |    |                          |    |

### 釐定代價的基準

茂名收購的代價乃由本集團與珠海實地經參考(其中包括)茂名晟大及茂名晟城100%股權於二零二四年九月三十日的估值分別人民幣52,255,000元及人民幣24,190,000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資產基礎法編製的估值報告(「估值報告」))後公平磋商達致。總代價人民幣70,000,000元較茂名晟大及茂名晟城的總估值折讓8.43%。

### 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

---

## 董事會函件

---

傑為特許金融分析師及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、目標公司、賣家及彼等各自的關連人士之間是否存在關係；
- (iv) 與獨立估值師討論並獲彼等確認，彼等獨立於目標公司、賣家及彼等各自的關連人士；及
- (v) 與獨立估值師確認，彼等獨立於本集團及其各自的關連人士。

### 關於估值方法

董事會注意到，獨立估值師採用資產基礎法對目標公司進行估值。董事會已考慮及與獨立估值師討論適用的估值方法，並於考慮下列因素後，理解資產基礎法應為最適合於二零二四年九月三十日的目標公司的估值方法。建基於此，董事會認為所採納的估值方法屬公平合理。

- (i) 目標公司的性質：目標公司主要持有有形資產，包括土地及在建物業，該等資產對其營運不可或缺。資產基礎法可直接評估該等相關資產的價值；
- (ii) 市況：鑑於目前市況，包括可產生收益的物業的波動及收益法所面對的挑戰，以資產為基礎的估值可提供更穩定及可靠的價值估計；及
- (iii) 行業慣例：資產基礎法在房地產開發行業同類公司中為常用方法，因而成為利益相關者能夠理解及信任的公認方法。

### 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，該等假設載於本通函附錄一甲估值報告中「估值假設」一節。根據迄今為止在盡職調查過程中取得及可得的資料，以及與目標公司管理

## 董事會函件

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。

### 有關茂名晟大及茂名晟城的資料

茂名晟大為於中國註冊成立的有限公司，目前由珠海實地直接持有100%，主要於中國從事房地產開發及經營。

茂名晟城為於中國註冊成立的有限公司，目前由珠海實地直接持有100%，主要於中國從事房地產開發及經營。

下文載列茂名晟大及茂名晟城摘錄自其各自於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核管理賬目的財務資料：

|       | 截至二零二三年    |           |           | 截至二零二二年    |            |            |
|-------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
|       | 十二月三十一日止年度 |           |           | 十二月三十一日止年度 |            |            |
|       | 除稅前        | 除稅後       |           | 除稅前        | 除稅後        |            |
| 收益    | 淨虧損        | 淨虧損       | 收益        | 淨虧損        | 淨虧損        |            |
| (人民幣) | (人民幣)      | (人民幣)     | (人民幣)     | (人民幣)      | (人民幣)      |            |
| 茂名晟大  | -          | 5,924,000 | 5,924,000 | 30,000     | 12,261,000 | 12,261,000 |
| 茂名晟城  | -          | 8,000     | 8,000     | -          | 158,000    | 158,000    |

於二零二四年九月三十日，茂名晟大及茂名晟城各自的未經審核總資產賬面值分別為人民幣445,182,798元及人民幣102,475,263元。根據本公司日期為二零二四年十一月四日的公告，於二零二四年九月三十日，茂名晟大及茂名晟城各自的總資產分別約為人民幣499,665,000元及人民幣101,958,000元(經獨立估值師評估)。

再者，目標公司的管理層已作出調整，將茂名晟大的負應付稅項約人民幣11,812,000元及茂名晟城的負應付稅項約人民幣1,071,000元由負債重新分類至資產項下的預付稅項。是項調整使茂名晟大及茂名晟城的總資產分別調整至約人民幣456,995,000元及約人民幣103,547,000元。故此，於二零二四年九月三十日，茂名晟大及茂名晟城的總資產分別約為人民幣511,477,000元及人民幣103,030,000元(經獨立估值師評估)。

---

## 董事會函件

---

於二零二四年九月三十日，茂名晟大的未經審核淨負債總額的賬面值約為人民幣2,227,000元，而於二零二四年九月三十日，茂名晟城的未經審核淨資產總值的賬面值約為人民幣24,707,000元。目標公司的相關財務資料已考慮未償還款項。

茂名晟大及茂名晟城的繳足股本各為人民幣25,000,000元。茂名晟大及茂名晟城的股權均由珠海實地持有100%。

### 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。

二零二四年進一步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，二零二四年進一步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）及90%（就賣方二而言），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。

珠海實地為於中國註冊成立的有限公司，由張量先生間接持有100%，主要於中國從事房地產開發及經營以及物業管理服務。

### 進行茂名收購的理由及裨益

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、第三份補充協議及第四份補充協議修訂）就收購二零二四年經調整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，有關二零二四年經調整目標物業（特別是二零二四年第三批終止物業）的物業登記程序的總體進展尚未完成。為保障及維護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、珠海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二零二四年經調整目標物業。因此，力量秦皇島（作為本公司的間接全資附屬公司）已根據茂名股份轉讓協議獲得向珠海實地取得茂名晟大及茂名晟城各自的100%股權的保障，並與珠海實地協定，應付代價應由二零二四年第三批終止物業已付款項悉數抵銷。

---

## 董事會函件

---

茂名股份轉讓協議的條款及條件乃相關各方公平磋商協定。董事(不包括保留意見以待接收獨立財務顧問建議的獨立非執行董事)認為，茂名股份轉讓協議的條款(包括股權代價)屬公平合理、按一般商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益。

茂名晟大及茂名晟城主要從事房地產開發及銷售業務，而本集團可分別透過茂名晟大及茂名晟城未來經營及管理現時正在進行的常春藤第一期及第二期項目獲益。

常春藤項目位於廣東省茂名市茂南區。常春藤第一期包括6幢在建中的商住樓宇，預期於二零二五年第三季或之前竣工。常春藤第一期的總樓面面積為89,572.90平方米，由504個住宅單位、91個公寓單位及13個商業單位組成。目前共有五幢塔樓正在施工。1棟及2棟已經竣工及交付，而5棟及6棟已經封頂。3棟仍處於地庫施工階段。目前，1棟、2棟及5棟可供銷售，而6棟尚未取得預售許可證。常春藤第二期包括3幢在建中的商住樓宇，預期於二零二六年最後一季或之前竣工。常春藤第二期的總樓面面積為44,158.30平方米，由244個住宅單位、24個公寓單位及26個商業單位組成。共有兩幢塔樓及一幢低層公寓，目前均處於地庫施工階段，尚未開售。

常春藤項目竣工的估計建築成本約為人民幣225,589,000元。本集團計劃透過混合使用內部資源及預售收益為有關成本提供資金。申請預售許可證的條件包括取得土地證、規劃許可證及施工許可證。此外，高層建築應已至少完成三分之二的結構工程，低層建築則應已達到封頂階段。此策略性方法確保本集團在履行建築承諾的同時，維持充足的流動資金。預計常春藤第一期及常春藤第二期工程將分別於二零二五年第三季或之前及二零二六年最後一季或之前竣工。基於上文所詳列的施工進度，本集團預期將能夠於二零二五年第二季推出常春藤第一期的預售。

自收購太原和泰(於二零二四年三月獲股東批准)起，本集團在監督物業建設項目方面擁有實際及第一手經驗。本集團的項目管理團隊採用施工監督方面的最佳實務，以確保遵從時間表、預算及質量標準。為有效管理常春藤項目的餘下建築工程，本集團的項目管理團隊將密切監察及監督項目的施工進度。

---

## 董事會函件

---

最近，中國多個政府部門的官員宣布促進房地產市場穩定發展的措施。主要措施包括：

「四個取消」：取消限購、取消限售、取消限價以及取消普通住宅和非普通住宅標準。

「四個降低」：降低住房貸款利率、降低首付比例、降低存量貸款利率及降低物業交易稅費負擔。

「兩個增加」：新增實施100萬套城中村改造和危舊房改造，以及年底前將「白名單」項目的信貸規模增加到人民幣4萬億元。

考慮到中國政府近期宣佈的房地產市場利好政策，本集團預期將透過出售常春藤項目的住宅單位、商舖、公寓及車庫，以銷售所得款項形式產生收入。

基於上文所述，並經考慮(i)茂名收購將不會對本集團的主要業務活動造成不利財務影響；(ii)茂名收購為本集團提供絕佳機會，令其收益來源多元化，並可增加本集團的收入及溢利；及(iii)本集團於房地產開發行業擁有實際及第一手經驗，董事會認為茂名收購符合本公司及其股東的整體利益。

非執行董事張琳女士(為張量先生的聯繫人)已就批准茂名股份轉讓協議及茂名收購的董事會決議案放棄表決權。

### 上市規則的涵義

由於茂名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%，故茂名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，二零二四年進一步經調整物業賣方及珠海實地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100%(就珠海實地而言)。於本通函日期，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)的授予人而於透過本公司控股股東King Lok Holdings Limited持有的62.96%本公司股份中擁有權益。因此，根據上市規則第14A章，二零二四年進一步經調整物業賣方及珠海實地為張量先



---

## 董事會函件

---

生的聯繫人，故此為本公司的關連人士。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。

茂名股份轉讓協議及茂名收購須經獨立股東於股東特別大會上批准，且將向獨立股東提呈一項決議案以供彼等審議及酌情批准。King Lok Holdings Limited(持有5,307,450,000股股份，相當於本公司股權的62.96%)(張量先生以Zhang Family Overseas Limited授予人的方式於其中擁有權益)將在股東特別大會上放棄表決權。張力先生及其配偶(共同持有955,482,000股股份，相當於本公司股權的11.33%)亦將在股東特別大會上放棄表決權。基於上文所述，合共6,262,932,000股股份(相當於本公司股權約74.29%)將在股東特別大會上放棄表決權。本公司已成立獨立董事委員會，以就茂名股份轉讓協議及茂名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(星期五)下午二時三十分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)茂名股份轉讓協議及茂名收購。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表決權。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權。

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，請按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。

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，以就茂名股份轉讓協議及茂名收購是否公平合理向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問滋博資本有限公司就茂名股份轉讓協議及茂名收購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33頁，而獨立財務顧問函件(包括其意見)載於本通函第34至64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，儘管茂名股份轉讓協議及茂名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將在股東特別大會上提呈的決議案。

### 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

二零二四年十二月十九日



**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**  
**收購茂名晟大及茂名晟城**

我們提述本公司日期為二零二四年十二月十九日的通函(「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茂名股份轉讓協議及茂名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。

經考慮茂名股份轉讓協議的條款及通函內獨立財務顧問函件第34至64頁所載獨立財務顧問就此提供的意見，我們認為，儘管訂立茂名股份轉讓協議及茂名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。

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，以批准訂立茂名股份轉讓協議及茂名收購。

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

二零二四年十二月十九日

---

## 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 收購茂名晟大及茂名晟城

#### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就茂名股份轉讓協議及茂名收購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關茂名股份轉讓協議及茂名收購的詳情載於 貴公司致股東日期為二零二四年十二月十九日的通函(「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予以終止，自補充協議日期起生效，實際上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將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擬進行的太原和泰收購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(已告完成)；(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。

於二零二四年九月六日，力量秦皇島與二零二四年經調整物業賣方、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。同日，貴公司、Seedland Smart Service及Seedlife訂立Seedlife購股協議，據此(其中包括)，貴公司(直接或透過其聯屬公司)同意收購及Seedland Smart Service同意出售Seedlife的100%股權，總代價為人民幣423,000,000元。

於二零二四年十一月十二日，貴公司、Seedland Smart Service及Seedlife訂立Seedlife購股協議的Seedlife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所需的所有必要批准，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

## 獨立財務顧問函件

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。除上述者外，Seedlife購股協議所載的所有其他條款及條件應維持不變，並具有十足效力及作用。Seedlife收購須待獨立股東於二零二五年一月三日(星期五)下午二時正舉行的特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。

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(「股權代價」)。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(「應付代價」)。應付代價應由二零二四年第三批終止物業已付款項(定義見下文)悉數抵銷。

此外，同日，力量秦皇島與賣方二及賣方四(「二零二四年進一步經調整物業賣方」)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)二零二四年進一步經調整物業賣方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二零二四年經調整目標物業向賣方支付人民幣803,000,000元(包括增值稅)，其中就二零二四年第三批終止物業支付的代價約為人民幣57,990,000元(「二零二四年第三批終止物業已付款項」)，而當中總代價約人民幣542,184,000元的物業尚未完成登記(「先前已付待交付款項」)。

由於茂名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%，故茂名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，二零二四年進一步經調整物業賣方及珠海實地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100%(就珠海實地而言)。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

---

## 獨立財務顧問函件

---

權家族信託)的授予人而於透過 貴公司控股股東King Lok Holdings Limited持有的62.96% 貴公司股份中擁有權益。因此，根據上市規則第14A章，二零二四年進一步經調整物業賣方及珠海實地為張量先生的聯繫人，故此為 貴公司的關連人士。由於茂名收購的適用百分比率超過5%，故茂名收購構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的公告、年度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茂名股份轉讓協議及茂名收購。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表決權。

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)茂名股份轉讓協議及茂名收購是否於 貴集團一般及日常業務中訂立；及(ii)茂名股份轉讓協議及茂名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、珠海實地、茂名晟大及茂名晟城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Seedlife購股協議的關連交易，詳情載於 貴公司日期為二零二四年十一月二十五日的通函。除此之外，於過往兩年， 貴集團、張量先生、珠海實地、茂名晟大或茂名晟城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

---

## 獨立財務顧問函件

---

據此向 貴集團或茂名收購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條的規定，吾等乃獨立於 貴公司，因此吾等符合資格就茂名股份轉讓協議及茂名收購提供獨立意見。

### 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

於考慮茂名股份轉讓協議及茂名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。



## 獨立財務顧問函件

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<br>財政年度<br>人民幣千元<br>(經審核) | 二零二三<br>財政年度<br>人民幣千元<br>(經審核) | 二零二三年<br>六個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二四年<br>六個月<br>人民幣千元<br>(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，<br>淨額      | (65,535)                       | (27,000)                       | (15,545)                        | 58,762                          |
| 金融資產公允價值<br>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                       |
| 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

---

## 獨立財務顧問函件

---

煤炭開採工作面對斷層、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。

### 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         |                   | 於二零二四年            |
|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                              | 二零二二年            | 二零二三年             | 六月三十日             |
|                              | 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)            |
| <b>非流動資產，包括：</b>             | <b>7,880,432</b> | <b>8,780,727</b>  | <b>9,219,664</b>  |
| 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         |
| <b>流動資產，包括：</b>              | <b>1,612,209</b> | <b>2,157,187</b>  | <b>2,569,233</b>  |
| 以公允價值計量且<br>其變動計入損益的<br>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           |
| <b>總資產</b>                   | <b>9,492,641</b> | <b>10,937,914</b> | <b>11,788,897</b> |
| <b>流動負債，包括：</b>              | <b>1,815,415</b> | <b>2,572,076</b>  | <b>3,032,879</b>  |
| 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           |
| <b>非流動負債，包括：</b>             | <b>1,360,436</b> | <b>945,639</b>    | <b>895,681</b>    |
| 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           |
| <b>流動資產／(負債)淨值</b>           | <b>(203,206)</b> | <b>(414,889)</b>  | <b>(463,646)</b>  |
| <b>負債總值</b>                  | <b>3,175,851</b> | <b>3,517,715</b>  | <b>3,928,560</b>  |
| <b>股東應佔權益</b>                | <b>6,328,794</b> | <b>7,367,850</b>  | <b>7,817,789</b>  |

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

## 獨立財務顧問函件

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。因此，茂名收購誠為合適的投資機會，可讓貴集團於中國物業市場低迷的情況下分散收入來源，而透過茂名晟大或茂名晟城所擁有的常春藤項目日後資本升值，日後出售常春藤項目可為股東帶來回報。

## 2. 有關茂名晟大及茂名晟城的資料

茂名晟大為於中國註冊成立的有限公司，目前由珠海實地直接持有100%，主要於中國從事房地產開發及經營。

茂名晟城為於中國註冊成立的有限公司，目前由珠海實地直接持有100%，主要於中國從事房地產開發及經營。

## 獨立財務顧問函件

下文載列茂名晟大及茂名晟城摘錄自其各自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管理賬目的財務資料：

|             | 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)   |
| <b>茂名晟大</b> |          |          |
| 收益          | 30       | —        |
| 除稅前淨虧損      | 12,261   | 5,924    |
| 除稅後淨虧損      | 12,261   | 5,924    |
| <b>茂名晟城</b> |          |          |
| 收益          | —        | —        |
| 除稅前淨虧損      | 158      | 8        |
| 除稅後淨虧損      | 158      | 8        |

於二零二四年九月三十日，茂名晟大及茂名晟城各自的未經審核總資產賬面值分別約為人民幣445.2百萬元及人民幣102.5百萬元。根據 貴公司日期為二零二四年十一月四日的公告，於二零二四年九月三十日，茂名晟大及茂名晟城各自的總資產分別約為人民幣499.7百萬元及人民幣102.0百萬元(經獨立估值師評估)。

再者，目標公司的管理層已作出調整，將茂名晟大的負應付稅項約人民幣11,812,000元及茂名晟城的負應付稅項約人民幣1,071,000元由負債重新分類至資產項下的預付稅項。是項調整使茂名晟大及茂名晟城的總資產調整至約人民幣456,995,000元及約人民幣103,547,000元。故此，誠如獨立估值師所評估，茂名晟大及茂名晟城於二零二四年九月三十日的總資產分別約為人民幣511,477,000元及人民幣103,030,000元。

於二零二四年九月三十日，茂名晟大的未經審核淨負債總額的賬面值約為人民幣2,227,000元，而於二零二四年九月三十日，茂名晟城的未經審核淨資產總值的賬面值約為人民幣24,707,000元。目標公司的相關財務資料已考慮未償還款項。

茂名晟大及茂名晟城的繳足股本各為人民幣25,000,000元。茂名晟大及茂名晟城的股權均由珠海實地持有100%。

### 3. 進行茂名收購的理由及裨益

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、第三份補充協議及第四份補充協議修訂）就收購二零二四年經調整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，有關二零二四年經調整目標物業（特別是二零二四年第三批終止物業）的物業登記程序的總體進展尚未完成。為保障及維護 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、珠海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二零二四年經調整目標物業。因此，力量秦皇島（作為 貴公司的間接全資附屬公司）已根據茂名股份轉讓協議獲得向珠海實地取得茂名晟大及茂名晟城各自的100%股權的保障，並與珠海實地協定，應付代價應由二零二四年第三批終止物業已付款項悉數抵銷。

在評估賣方有否違反有關二零二四年第三批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第三批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第三批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第三批終止物業（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，茂名晟大及茂名晟城主要從事房地產開發及銷售業務，而 貴集團可分別透過茂名晟大及茂名晟城未來經營及管理現時正在進行的常春藤第一期及第二期獲益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

常春藤項目位於廣東省茂名市茂南區。常春藤第一期包括6幢在建中的商住樓宇，預期於二零二五年第三季或之前竣工。常春藤第二期包括3幢在建中的商住樓宇，預期於二零二六年最後一季或之前竣工。常春藤項目竣工的估計建築成本約為人民幣225,589,000元。貴集團計劃透過混合使用內部資源及預售收益為有關成本提供資金。申請預售許可證的條件包括取得土地證、規劃許可證及施工許可證。此外，高層建築應已至少完成三分之二的結構工程，低層建築則應已達到封頂階段。此策略性方法確保貴集團在履行建築承諾的同時，維持充足的流動資金。預計常春藤第一期及常春藤第二期工程將分別於二零二五年第三季或之前及二零二六年最後一季或之前竣工。基於上文所詳列的施工進度，貴集團預期將能夠於二零二五年第二季推出常春藤第一期的預售。考慮到中國政府近期宣佈的房地產市場利好政策，貴集團預期將透過出售常春藤項目的住宅單位、商舖、公寓及車庫，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。自訂立物業購買協議以來，貴公司已透過招聘擁有房地產行業相關經驗的人員建立本身的物業管理團隊，以進一步提升監督物業項目施工及追蹤物業市場的能力，從而就物業交易爭取最佳條款。貴集團的物業管理團隊曾監察位於太原高新技術產業開發區的紫藤項目(由太原和泰開發並由貴公司於二零二四年初收購的一項商用物業開發項目)的建設工程。貴集團的物業管理團隊採用施工監督方面的最佳實務，以確保遵從時間表、預算及質量標準。為有效管理常春藤項目的餘下建築工程，貴集團的物業管理團隊將密切監察及監督項目的施工進度。由於貴公司將以茂名晟大及茂名晟城於二零二四年九月三十日的市值折讓(即約8.4%)收購茂名晟大及茂名晟城的100%股權，故視乎出售時的市況而定，預期常春藤項目的售價將高於貴公司支付的收購成本，從而為股東帶來潛在額外回報。經考慮(i) 貴集團有能力透過內部資源及常春藤項目的預售收益為常春藤項目的餘下建築成本提供資金，茂名收購因而不會對貴集團的主要業務活動造成



## 獨立財務顧問函件

不利財務影響；及(ii) 貴集團可運用於過往收購所取得房地產開發行業的實際及第一手經驗，吾等認為茂名收購屬公平合理。

經考慮(i)據 貴集團管理層所告知，難以就違反二零二四年第三批終止物業(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)茂名收購乃 貴集團抵銷二零二四年第三批終止物業已付款項，以保護及保障 貴集團及股東利益的機會；(iii)茂名收購符合 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；及(iv)下文「4.行業概覽」一節所討論中國物業市場及茂名的前景及趨勢，吾等認同董事的觀點，儘管茂名收購並非於 貴集團一般及日常業務中進行，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及茂名市生產總值：

|                      | 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<br>增長率 |
|----------------------|--------|---------|---------|---------|---------|------------|
| 中國國內生產總值<br>(人民幣十億元) | 98,652 | 101,357 | 114,924 | 120,472 | 126,058 | 6.3%       |
| 茂名市生產總值<br>(人民幣十億元)  | 325.2  | 327.9   | 369.8   | 390.5   | 398.7   | 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%，而茂名市的生產總值則由二零一九年約人民幣3,252億元增加至二零二三年約人民幣3,987億元，複合年增長率約為5.2%，顯示過去五年中國在國家層面及茂名市在地區層面的經濟基礎穩固。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>)。

---

## 獨立財務顧問函件

---

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物業行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(i)放寬物業限購、限貸及限售；(ii)下調首付比例及降低房貸利率；及(iii)增加購房補貼。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發佈《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、鼓勵金融機構提供「保交樓」專項借款，以及支持個人住房貸款合理需求。中共中央政治局於二零二三年七月二十四日舉行的會議的新聞稿中強調，(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。再者，住房和城鄉建設部於二零二四年十月十七日公佈新措施鞏固物業行業回穩的跡象，並強調將所有房地產合格項目納入「白名單」機制及透過貸款滿足項目的合理融資需求。

此外，就茂名市房地產行業的前景而言，地方政府於二零二四年九月發佈《茂名市進一步促進房地產市場健康穩定發展若干措施》，推出15項措施穩定和支持房地產發展，例如加大個人住房信貸支援力度、落實房產交易稅收優惠、加快完善房地產項目周邊市政公用設施以及加大對房地產開發企業的財政稅收政策支援。

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

5. 茂名股份轉讓協議的主要條款

下文載列茂名股份轉讓協議主要條款的概要。建議獨立股東進一步閱覽董事會函件所載的茂名股份轉讓協議詳情。

|         |   |  |
|---------|---|--|
| 日期      | : | 二零二四年十一月一日   |
| 訂約方     | : | (i) 力量秦皇島(作為買方)；及<br>(ii) 珠海實地(作為賣家)   |
| 將予收購的資產 | : | 茂名晟大及茂名晟城各自的100%股權   |
| 代價及支付條款 | : | 茂名收購的總代價為人民幣70,000,000元，其中收購茂名晟大的代價為人民幣47,850,000元，而收購茂名晟城的代價為人民幣22,150,000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。 |

應付代價應由二零二四年第三批終止物業已付款項悉數抵銷。

股權代價乃由 貴集團與珠海實地經參考(其中包括)茂名晟大及茂名晟城100%股權於二零二四年九月三十日的估值分別人民幣52,255,000元及人民幣24,190,000元(「估值」)(根據 貴公司委任的獨立估值師使用資產基礎法編製的估值報告)後公平磋商達致。

## 獨立財務顧問函件

**交割** : 待茂名股份轉讓協議訂明的交割條件獲豁免或達成後，茂名收購完成一事應於完成向主管機關登記珠海實地向力量秦皇島轉讓茂名晟大及茂名晟城100%股權當日落實。

**交割的先決條件** : 茂名收購的完成須待(其中包括)獲得完成茂名收購所需的所有必要批准及同意；以及茂名晟大及茂名晟城股權(目前受一項向中建投信託股份有限公司提供的質押及凍結所規限)已獲解除後，方可作實。

此外，同日，力量秦皇島與二零二四年進一步經調整物業賣方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；(ii)二零二四年進一步經調整物業賣方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；(iii)相等於二零二四年第三批終止物業已付款項減去應付代價的金額(即人民幣240,000元)應被視為二零二四年經調整目標物業(不包括二零二四年第三批終止物業)的付款；及(iv)倘目標公司於二零二四年九月三十日的實際債務總額(經力量秦皇島委任的核數師審核)大於截至二零二四年九月三十日為目標公司的估值而向力量秦皇島提供的債務的金額，則股權代價可予調整，以及二零二四年進一步經調整物業賣方應向力量秦皇島提供價值不少於額外債務金額(「**額外債務金額**」)的額外物業(「**額外物業**」)。經調整股權代價應計算如下：

$$\text{經調整股權代價} = \text{人民幣70,000,000元} - \text{額外債務金額}$$

目標公司截至二零二四年九月三十日止九個月的經審核財務報表預期於二零二五年二月底或之前提供。

## 獨立財務顧問函件

儘管茂名股份轉讓協議並無訂明額外債務金額的任何上限，惟經考慮力量秦皇島及其專業顧問就(其中包括)目標公司的法律及財政事務所進行盡職調查的結果後，貴集團並無發現目標公司有其他重大債務未向力量秦皇島披露。此外，珠海實地根據茂名股份轉讓協議就向力量秦皇島披露的目標公司財務報表的完整性及準確性向力量秦皇島作出聲明及保證。

倘貴公司未能取得茂名股份轉讓協議及茂名收購的所有必要批准(包括但不限於股東及聯交所的批准(如需要))或交割未能於二零二五年六月三十日或之前落實，則茂名股份轉讓協議及第五份補充協議應告終止。

根據第五份補充協議，二零二四年第三批終止物業的範圍載列如下：

### 賣方四的物業

| 序號 | 位置                                 | 不動產權證書編號                 | 面積<br>(平方米)     | 用途 | 抵押 |
|----|------------------------------------|--------------------------|-----------------|----|----|
| 1  | 中山火炬開發區博愛路段<br>百合家園商業用房1號樓         | 粵房地證字第C6707072號          | 1,746.03        | 商業 | 有  |
| 2  | 中山市火炬開發區博愛<br>七路113號百合家園<br>3幢15卡  | 粵房地權證中府字<br>第0112006410號 | 117.19          | 商業 | 有  |
| 3  | 中山市火炬開發區博愛<br>七路113號百合家園<br>3幢二層2卡 | 粵房地權證中府字<br>第0112006424號 | 1,577.68        | 商業 | 有  |
|    | 合計                                 |                          | <u>3,440.90</u> |    |    |

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如董事會函件所披露，在選擇二零二四年第三批終止物業時，貴公司已考慮多個因素，例如該等物業有否受限於向債權人提供作為抵押品的抵押、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。

額外物業將於貴集團與珠海實地主要根據實際債務總額經公平磋商後，從二零二四年第三批終止物業中揀選。額外物業的價值應大致相等於額外債務金額，而力量秦皇島將與二零二四年進一步經調整物業賣方進一步訂立一份補充協議，以釐定最終經調整範圍。二零二四年進一步經調整物業賣方應繼續履行彼等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)下與額外物業有關的責任。

經考慮(i)所有二零二四年第三批終止物業均設有抵押，而該等抵押因賣方四遇到財務限制而尚未解除；(ii)二零二四年第三批終止物業的總值大致相等於應付代價；(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二零二四年經調整目標物業(不包括二零二四年第三批終止物業)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，從而解除該等物業的抵押；及(iv)透過收購茂名晟大及茂名晟城的100%股權，貴公司可保障及維護其利益，原因為應付代價應悉數抵銷先前已付待交付款項，吾等認同董事的觀點，上述釐定二零二四年第三批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。儘管二零二四年經調整目標物業全部受限於尚未解除的按揭，惟經考慮(i)二零二四年第三批終止物業的總值大致相等於應付代價，讓貴集團可全數抵銷金額與應付代價相同的先前已付待交付款項；及(ii)賣方四持有的物業更易分為多個單位，而賣方二持有的兩幢商用樓宇市場價值超過應付代價、且實際上更難分為多個單位，吾等認為二零二四年第三批終止物業的範圍屬公平合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

經計及(i)上文所述進行茂名收購的理由及裨益；(ii)股權代價乃經參考獨立估值師進行的茂名晟大及茂名晟城100%股權估值後釐定；及(iii)應付代價應由二零二四年第三批終止物業已付款項悉數抵銷，貴集團因而無需於交割時向珠海實地支付大部分股權代價人民幣57,750,000元，吾等認為茂名股份轉讓協議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. 茂名晟大及茂名晟城的估值

誠如董事會函件所披露，股權代價乃由貴集團與珠海實地經參考(其中包括)茂名晟大及茂名晟城100%股權於二零二四年九月三十日的估值分別人民幣52,255,000元及人民幣24,190,000元(「業務估值」)(根據獨立估值師使用資產基礎法編製的估值報告(「業務估值報告」))後公平磋商達致。業務估值報告全文載於通函附錄一甲，建議獨立股東閱覽全文。

當評估業務估值是否公平合理時，吾等已審閱業務估值報告，並注意到茂名晟大資產及負債於二零二四年九月三十日的賬面值與市場價值的唯一差別為常春藤第一期的重估盈餘，而茂名晟城資產及負債於二零二四年九月三十日的賬面值與市場價值的唯一差別為常春藤第二期的重估虧絀。按照獨立估值師編製的估值報告(「物業估值報告」)，常春藤第一期及常春藤第二期於二零二四年九月三十日的賬面金額分別約為人民幣336,818,000元及人民幣102,117,000元，而其於二零二四年九月三十日的估值分別約為人民幣391,300,000元及人民幣101,600,000元(「物業估值」)。物業估值報告全文載於通函附錄一乙，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工作的合資格資產評估公司，而獨立估值師的負責人為擁有多年於中國類似資產方面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、珠海實地、茂名晟大及茂名晟城。獨立估

---

## 獨立財務顧問函件

---

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、張量先生、珠海實地、茂名晟大或茂名晟城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，就獨立估值師及其業務估值及物業估值工作履行工作。基於上文所述，吾等信納獨立估值師的委聘條款，以及彼等進行業務估值及物業估值的資格及經驗，且吾等認為獨立估值師的工作範圍屬恰當。因此，吾等認為倚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業務估值採納資產基礎法：

- (a) 對茂名晟大及茂名晟城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、茂名晟大及茂名晟城的業務性質、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 貴集團管理層所編製茂名晟大及茂名晟城的財務預測。常春藤項目的過往經營情況難以用作預測其未來全年盈利的參考數據，而以其整體獲利能力



---

## 獨立財務顧問函件

---

所得的預期盈利亦難以客觀合理地預測，無法為就估值使用收益法提供依據。此外，於估值日期茂名晟大及茂名晟城概無新項目開發計劃；

- (c) 並無考慮市場法的原因為，就常春藤項目的經營階段、經營風險、財務風險及其他因素而言，概無足夠與常春藤項目可資比較的公眾公司或市場交易；及
- (d) 資產基礎法使用受評估實體於估值日期的資產負債表作為釐定估值目標價值的基準，透過合理地評估標的各項可識別資產及負債的公允價值。資產基礎法從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，並概述該等資產及負債以得出股東權益的價值。由於茂名晟大及茂名晟城於估值日期的核心資產為物業(即常春藤項目)，且未來概無新項目或新業務，故資產基礎法可相對公平地反映茂名晟大及茂名晟城於估值日期所有股東權益的價值。

吾等亦已就聯交所上市公司於二零二四年五月一日至茂名股份轉讓協議日期(即茂名股份轉讓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的股權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9項可資比較收購或出售交易(「可資比較交易」)。

## 獨立財務顧問函件

可資比較交易的詳情載列如下：

| 通函日期            | 公司名稱<br>(股份代號)  | 估值標的                                   | 目標公司或集團的<br>主要業務                    | 估值方法  |
|-----------------|---|--|-------------------------------------|-------|
| 二零二四年<br>十月三十日  | 中國金茂控股集團<br>有限公司<br>(817.HK)  | 金茂(三亞)度假<br>酒店有限公司的<br>股東全部權益          | 主要從事持有經營<br>金茂三亞希爾頓<br>酒店           | 資產基礎法 |
| 二零二四年<br>九月二十五日 | 德祥地產集團有限<br>公司(199.HK)  | Bayshore Ventures<br>JV Ltd.的50%<br>股權 | 主要從事持有及<br>經營一項物業的<br>實益權益          | 資產基礎法 |
| 二零二四年<br>八月三十日  | 寶新置地集團有限<br>公司(299.HK)  | 汕頭市泰盛科技<br>有限公司的100%<br>股權             | 主要從事一個開發<br>建設項目                    | 資產基礎法 |
| 二零二四年<br>八月二十六日 | 廣匯寶信汽車集團<br>有限公司<br>(1293.HK)   | 杭州寶信置業有限<br>公司的股東全部<br>權益價值            | 主要從事持有及<br>租賃一項物業                   | 資產基礎法 |
| 二零二四年<br>八月二日   | New World<br>Development<br>Company Limited<br>(新世界發展有限<br>公司)(17.HK) | 深圳天得房地產<br>開發有限公司的<br>100%股權           | 主要從事開發、<br>建設、銷售及營<br>運一個綜合開發<br>項目 | 資產基礎法 |
| 二零二四年<br>六月二十八日 | 中證國際有限公司<br>(943.HK)  | 香港中證城市投資<br>有限公司的100%<br>股權            | 主要從事房地產<br>開發業務                     | 資產基礎法 |

## 獨立財務顧問函件

| 通函日期            | 公司名稱<br>(股份代號)         | 估值標的                          | 目標公司或集團的<br>主要業務   | 估值方法  |
|-----------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|-------|
| 二零二四年<br>六月二十八日 | 中證國際有限公司<br>(943.HK)   | 承德中證金城投資<br>開發有限公司的<br>100%股權 | 主要從事一個一級<br>土地開發項目 | 資產基礎法 |
| 二零二四年<br>六月七日   | 越秀地產股份有限<br>公司(123.HK) | 廣州泉秀房地產<br>開發有限公司的<br>資產淨值    | 主要從事物業開發           | 資產基礎法 |
| 二零二四年<br>五月十日   | 上置集團有限公司<br>(1207.HK)  | 上海金心置業有限<br>公司的100%股權         | 主要從事房地產<br>開發業務    | 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。

考慮到(a)茂名晟大及茂名晟城大部分資產為物業權益，而按資產基礎法重估茂名晟大及茂名晟城的物業權益更能反映茂名晟大及茂名晟城的淨資產支持；(b)茂名晟大及茂名晟城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)收益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間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茂名晟大及茂名晟城的市值屬公平合理。

由於物業權益的賬面值未必一定反映市值，故獨立估值師進行物業估值。經考慮重估常春藤第一期的盈餘及常春藤第二期的虧絀，獨立估值師得出茂名晟大及茂名晟城於二零二四年九月三十日的經重估資產淨值（「經重估資產淨值」）分別為人民幣52,255,000元及人民幣24,190,000元。

### (ii) 物業估值

就物業估值而言，獨立估值師確認彼等已為對長春藤項目估值進行實地考察及作出相關查詢。吾等已與 貴集團管理層進行討論，務求了解長春藤項目的最新狀況及其最新發展計劃。

誠如物業估值報告所述，物業估值乃遵照上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會刊發的《RICS評估－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》及國際評估準則理事會出版的《國際評估準則》所載的所有規定進行。吾等與獨立估值師已就達致長春藤項目市值所採用的方法、基準及假設進行討論。儘管長春藤項目於二零二四年九月三十日仍在建設中，惟獨立估值師對長春藤項目估值時已假設於估值日期長春藤項目將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土地出讓金、建築成本、罰款或轉讓費用。於達致物業估值時，獨立估值師已考慮長春藤項目的建築成本及市場開發利潤另加長春藤項目土地（「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。

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可資比較銷售憑證，並在適用情況下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基於（其中包括）下列各項挑選(a)相關交易的時間，即估值日期前約三年內；(b)位置，即該土地所在的茂名市；(c)指定用途（即商業用途）；及(d)許可土地使用權年期，即70年。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。根據吾等的審閱結果，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、地積比率及基礎設施完善程度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觀點，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、地積比率及基礎設施完善程度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，根據國際評估準則理事會發佈的《國際評估準則》中「IVS105評估途徑和方法」一節所述，專業人員應就可資比較交易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《國際評估準則》。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《國際評估準則》。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(容許土地使

用權年限為70年)的單價。由於該土地的土地使用權年限不足70年，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，將有關調整應用於地塊單價以反映其剩餘使用年限實乃估值慣常做法。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乃地塊估值中普遍採用；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。

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，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、稅項及開發利潤。根據國際評估準則理事會頒佈的《國際評估準則》「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，獨立估值師在釐定長春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、稅項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，其乃根據該土地估值、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11.1%計算。開發利潤率約11.1%乃參考克而瑞發佈的中國房地產公司盈利能力研究報告(<https://mp.weixin.qq.com/s/xopelk8QMfKwy8jVkeE822w>)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二零二四年上半年的毛利率中位數約為11.1%。據其官方網站所披露，克而瑞於二零零六年成立，為一間領先的房地產信息、諮詢、廣告及線上服務供應商，業務遍及中國20多個城市。其亦為聯交所上市公司易居(中國)企業控股有限公司(股份代號：2048.HK)的附屬公司。儘管茂名晟大及茂名晟城並非上市的房地產公司，惟經考慮(a)茂名晟大及茂名晟城尚未開展物業銷售，並無可供直接使用的歷史開發利潤率；及(b)一般中國上市房地產公司的毛利率中位數為近期中國房地產市場所產生的開發利潤提供一個總體

---

## 獨立財務顧問函件

---

參考，吾等認為使用一般中國上市房地產公司的毛利率中位數(即11.1%)作為開發利潤率屬公平合理。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。

經計及茂名晟大及茂名晟城以及長春藤項目(包括長春藤第一期及長春藤第二期)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茂名晟大及茂名晟城以及長春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. 股權代價評估

股權代價為人民幣70,000,000元，乃經參考根據獨立估值師採用資產基礎法所編製的業務估值報告所示茂名晟大及茂名晟城100%股權於二零二四年九月三十日的估值分別人民幣52,255,000元及人民幣24,190,000元而釐定。

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，並注意到茂名晟大的資產及負債於二零二四年九月三十日的賬面值與市值的唯一差異為其存貨(即長春藤第一期)價值，而茂名晟城的資產及負債於二零二四年九月三十日的賬面值與市值的唯一差異為其存貨(即長春藤第二期)價值。於二零二四年九月三十日，長春藤第一期與長春藤第二期的賬面值分別約為人民幣336,818,000元及人民幣102,117,000元，而根據物業估值報告，兩者於二零二四年九月三十日的估值分別約為人民幣391,300,000元及人民幣101,600,000元。

## 獨立財務顧問函件

茂名晟大及茂名晟城100%股權於二零二四年九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         |
|--|---------------|
| 茂名晟大於二零二四年九月三十日的資產淨值(附註1)                              | (2,227)       |
| 加：於二零二四年九月三十日的物業估值下長春藤第一期估值<br>產生的重估盈餘淨值(附註2)          | 54,482        |
| <b>業務估值下茂名晟大的經重估資產淨值</b>                               | <b>52,255</b> |
| 茂名收購下將收購的茂名晟大股權  | 100%          |
| <b>貴集團應佔茂名收購下茂名晟大的經重估資產淨值(A)</b>                       | <b>52,255</b> |
| <br>   |               |
| 茂名晟城於二零二四年九月三十日的資產淨值(附註3)                              | 24,707        |
| 減：於二零二四年九月三十日的物業估值下長春藤第二期估值<br>產生的重估虧絀淨值(附註4)          | (517)         |
| <b>業務估值下茂名晟城的經重估資產淨值</b>                               | <b>24,190</b> |
| 茂名收購下將收購的茂名晟城股權  | 100%          |
| <b>貴集團應佔茂名收購下茂名晟城的經重估資產淨值(B)</b>                       | <b>24,190</b> |
| <br>   |               |
| 股權代價   | 70,000        |
| <br>   |               |
| <b>股權代價較 貴集團應佔茂名收購下茂名晟大及茂名晟城的<br/>經重估資產淨值(即A=B)的折讓</b> | <b>8.4%</b>   |



---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：

1. 基於茂名晟大於二零二四年九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長春藤第一期於二零二四年九月三十日的估值約人民幣391,300,000元與長春藤第一期於二零二四年九月三十日的未經審核賬面值約人民幣336,818,000元的差異產生的重估盈餘。
3. 基於茂名晟城於二零二四年九月三十日的未經審核綜合財務報表。
4. 指基於物業估值報告所示長春藤第二期於二零二四年九月三十日的估值約人民幣101,600,000元與長春藤第二期於二零二四年九月三十日的未經審核賬面值約人民幣102,117,000元的差異產生的重估虧絀。

誠如上文所示，股權代價較 貴集團應佔茂名收購下茂名晟大及茂名晟城的經重估資產淨值(按業務估值及物業估值計算得出)折讓約8.4%。

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地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8.4%；(iv)倘經力量秦皇島委任的會計師行所審核茂名晟大及茂名晟城的實際債務總額大於就估值向力量秦皇島提供的債務金額，則股權代價應進一步調整，而二零二四年進一步經調整物業賣方應向力量秦皇島提供額外物業；及(v)上文「3.進行茂名收購的理由及裨益」一節所討論進行茂名收購的理由及裨益，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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 意見及推薦建議

考慮到上述主要因素及理由，吾等認為茂名股份轉讓協議及茂名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，儘管茂名股份轉讓協議及茂名收購並非於貴集團一般及日常業務中訂立，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，以批准茂名股份轉讓協議及茂名收購。

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

二零二四年十二月十九日

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。



CONSULTING & APPRAISAL

亞太評估

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」)就茂名晟大置業有限公司(「茂名晟大」)及茂名晟城置業有限公司(「茂名晟城」)(下文統稱「目標公司」，均為珠海實地房地產開發有限公司(「珠海實地」)的全資附屬公司)100%股權於二零二四年九月三十日(「估值日期」)的市場價值發表獨立意見。

是次估值的目的是供 貴公司通函內參考之用。

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，於估值日期交換一項資產或負債的估計金額」。

### 緒言

茂名晟大為一間於二零一七年在中華人民共和國註冊成立的有限公司，於中華人民共和國從事物業開發及銷售。茂名晟大的註冊及繳足股本為人民幣25,000,000元。於估值日期，茂名晟大僅有一個物業發展項目—常春藤第一期，該項目正在興建。

按照茂名晟大的未經審核財務報表，於二零二四年九月三十日，總資產的賬面值約為人民幣445百萬元，而淨負債的賬面值約為人民幣2百萬元。

於估值日期，茂名晟大的資產及負債詳情如下：

|              | 賬面值<br>人民幣千元<br>未經審核 |
|--------------|----------------------|
| 銀行及手頭現金      | 16,951               |
| 預付款項         | 15,741               |
| 其他應收款項       | 75,673               |
| 預付稅項         | 11,812               |
| 存貨           | 336,818              |
| <b>總資產</b>   | <b>456,995</b>       |
| 應付票據         | 312                  |
| 應付賬款         | 7,743                |
| 客戶墊款         | 170,471              |
| 應付薪資         | 709                  |
| 其他應付款項       | 279,987              |
| <b>總負債</b>   | <b>459,222</b>       |
| <b>淨負債總值</b> | <b>(2,227)</b>       |

茂名晟城為一間於二零一九年在中華人民共和國註冊成立的有限公司，於中華人民共和國從事物業開發及銷售。茂名晟城的註冊及繳足股本為人民幣25,000,000元。於估值日期，茂名晟城僅有一個物業發展項目—常春藤第二期，該項目正在興建。

按照茂名晟城的未經審核財務報表，於二零二四年九月三十日，總資產的賬面值約為人民幣102百萬元，而淨資產的賬面值約為人民幣25百萬元。

於估值日期，茂名晟城的資產及負債詳情如下：

|              | 賬面值<br>人民幣千元<br>未經審核        |
|--------------|-----------------------------|
| 銀行及手頭現金      | 6                           |
| 預付款項         | 353                         |
| 預付稅項         | 1,071                       |
| 存貨           | <u>102,117</u>              |
| <b>總資產</b>   | <b><u>103,547</u></b>       |
| 應付票據         | 230                         |
| 應付賬款         | 2,563                       |
| 其他應付款項       | <u>76,047</u>               |
| <b>總負債</b>   | <b><u>78,840</u></b>        |
| <b>淨資產總值</b> | <b><u><u>24,707</u></u></b> |

### 估值方法

公認估值方法有三種，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。

資產基礎法指透過評估企業在資產負債表內外所有資產及負債（基於估值標的於估值日期的資產負債表計算）當中所佔的價值，以按合理基準釐定估值標的價值的估值方法。

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。

目標公司為房地產項目開發企業，目前僅有一個在建房地產項目，項目運營進度相對緩慢且存在不明朗因素。於估值日期，目標公司的主要資產為土地及在建樓宇。

鑑於目標公司的特徵，收益法及市場法在評估相關資產方面的限制相當大。首先，收益法須作出主觀假設，而估值極易受到該等假設影響。按照管理層提供的資料，於估值日期概無新項目開發計劃。常春藤項目的過往經營情況難以用作預測其未來全年盈利的參考數據，而以其整體獲利能力所得的預期盈利亦難以客觀合理地預測，無法為就估值使用收益法提供依據。因此，收益法不適用於此情況。其次，就於估值日期識別出在業務性質方面可資比較的公眾公司(擁有單一項目)或市場交易並不足夠。此外，就常春藤項目的經營階段、經營風險、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經營及財務數據，且無法計算適當的估值比率。於估值日期，市場法並不適用。於估值日期，目標公司的核心資產為物業，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進行估值。

於是次估值活動中，吾等對目標公司的資產負債表資產及負債進行估值，以計算目標公司淨資產的市場價值。

於本報告內，吾等於釐定資產及負債的市場價值時已考慮資產及負債的類型以及其狀況，並視乎資產及負債的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**

基於賬面值核對銀行結單。

### 預付款項

預付款項主要包括項目工程資金及項目建設所需開支。吾等已基於賬面值，並透過查詢及確認的方式核對計算方法以及覆核相關會計賬簿，對預付款項進行估值。

### 其他應收款項

其他應收款項主要包括為日常營運及項目施工而轉予關聯方的資金。吾等已基於賬面值，並透過查詢及確認的方式核對計算方法以及覆核相關會計賬簿，對其他應收款項進行估值。

### 預付稅項

預付稅項指已預付或已就採購收取但尚未從增值稅負債中扣除的增值稅金額。由於該金額代表目標公司的未來利益，故記錄為資產。吾等已基於賬面值，並透過查詢及確認的方式核對計算方法以及覆核相關會計賬簿，對預付稅項進行估值。

### 存貨

本報告的存貨包括項目的開發中樓宇—常春藤項目。吾等已對開發中樓宇進行估值，基準為該等樓宇將按照向吾等提供的最新開發建議書開發及落成。對該等樓宇進行估值時，吾等已考慮建築成本及市場開發利潤以及土地部分價值。於達致吾等對土地價值的意見時，吾等已參考相關市場上可獲得的可資比較銷售證據(如適用)採納市場法，並已計及估計總建築成本及經擴大建築成本。

於進行估值時，吾等已識別及分析土地的多項相關銷售憑證，並選定三幅可資比較地塊。所選擇的三幅可資比較地塊均為當區的商住用地，與標的物業土地具有類似特徵。吾等已考慮各項可資比較物業與標的物業土地在交易日期、交易情況、地盤面積、地積比率及其他特徵等多方面的差異，作出適當調整及分析，以達致吾等的假設樓面地價。調整的一般基礎為可資比較物業如優於該物業土地則會向下調整。反之，可資比較物業如遜於或不如該物業土地則向上調整。

常春藤第一期位於茂南區光華北路59號東江小區DJ-23地塊，公共交通網絡發達，社區設施一應俱全。周邊地區包括多個住宅發展項目及地舖商店。按照 貴公司提供的最新開發建議書，存貨包括6幢總樓面面積合共約89,572.90平方米的樓宇。據 貴集團所告知，該物業預期於二零二五年第三季完工，詳情載列如下：

| 用途        | 總樓面面積<br>(平方米)   |
|-----------|------------------|
| 商業        | 3,055.54         |
| 住宅        | 56,132.60        |
| 公寓        | 4,268.42         |
| 附屬用途      | 2,584.26         |
| 停車位(675個) | 23,532.08        |
| <b>總計</b> | <b>89,572.90</b> |

存貨的開發成本估計約為人民幣462,525,000元，其中約人民幣336,818,000元於估值日期已支付。

常春藤第一期的土地使用權的商業及住宅用途獲授期限分別於二零二零年三月二十二日及二零二零年三月二十二日屆滿。吾等已取得與項目一常春藤第一期有關的各類業權文件複本，包括不動產權證(土地)、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證。



常春藤第二期位於茂南區光華北路59號鐘鼓小區ZG-02地塊。周邊地區包括多個住宅發展項目及地舖商店。按照茂名晟城提供的最新開發建議書，存貨包括3幢總樓面積合共約44,158.30平方米的樓宇。據茂名晟城的管理層所告知，該物業預期於二零二六年最後一季完工，詳情載列如下：

| 用途        | 總樓面面積<br>(平方米)   |
|-----------|------------------|
| 商業        | 2,354.79         |
| 住宅        | 27,277.78        |
| 公寓        | 1,136.61         |
| 附屬用途      | 1,197.65         |
| 停車位(313個) | 12,191.47        |
| <b>總計</b> | <b>44,158.30</b> |

存貨的開發成本估計約為人民幣201,999,000元，其中約人民幣102,117,000元於估值日期已支付。

常春藤第二期的土地使用權的商業及住宅用途獲授期限分別於二零二零年三月二十二日及二零二零年三月二十二日屆滿。吾等已取得與常春藤第二期有關的各類業權文件複本，包括不動產權證(土地)、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

#### 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。吾等已基於賬面值，並透過查詢及確認的方式核對計算方法以及覆核相關會計賬簿，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。吾等已基於賬面值，並透過查詢及確認的方式核對計算方法以及覆核相關會計賬簿，對客戶墊款進行估值。

### 應付薪資

應付薪金主要包括薪金。吾等已基於賬面值，並透過查詢及確認的方式核對計算方法以及覆核相關會計賬簿，對應付薪資進行估值。

### 其他應付款項

其他應付款項主要包括為長春藤項目建設融資而轉自關聯方的資金。吾等已基於賬面值，並透過查詢及確認的方式核對計算方法以及覆核相關會計賬簿，對其他應付款項進行估值。

### 意見基準

吾等參照國際評估準則理事會頒佈的《國際評估準則》及皇家特許測量師學會頒佈的《RICS 評估－全球標準》進行估值。所採用的估值程序包括審閱目標公司的經濟狀況以及評估目標公司作出的主要假設、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；
- 目標公司的業務性質及歷史財務表現；
- 業務的財務及商業風險，包括收入的持續性及預測未來業績；
- 對影響標的業務的微觀及宏觀經濟的考慮及分析；及
- 目標公司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公司淨資產的市場價值的意見。

## 估值假設

於釐定目標公司淨資產的市場價值時，吾等作出下列假設：

- 已經取得或將正式取得且可在屆滿後重續與目標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；
- 目標公司提供的財務及經營資料屬準確且可靠；
- 不存在與估值資產相關的隱含或意外情況而可能會對報告價值產生不利影響；
- 管理層將繼續保持現有的專業知識及效率水平，且目標公司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或重大變化；
- 假設目標公司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；
- 目標公司將成功開展所有必要活動以按持續經營基準發展業務；
- 關鍵管理人員、合資格人士及技術人員支持目標公司持續營運；
- 目標公司的競爭優勢及劣勢於所考慮期間並無顯著改變；及

- 吾等就發展中樓宇進行估值時已假設該等樓宇將按照於估值日期的最新開發建議書開發及落成，且可在無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，當中大部分超出目標公司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超越估值師一般使用的法律或其他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公司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。

本報告的刊發受吾等的限制條件所規限。

## 計算估值結果

茂名晟大淨資產於估值日期的市場價值計算如下：

|                  | 賬面值<br>(基於茂名晟<br>大於二零二四年<br>九月三十日<br>的財務報表)<br>人民幣千元 | 於二零二四年<br>九月三十日的<br>市場價值<br>人民幣千元 |             |
|------------------|--|-----------------------------------|-------------|
| 銀行及手頭現金          | 16,951   | 16,951                            |             |
| 預付款項             | 15,741   | 15,741                            |             |
| 其他應收款項           | 75,673   | 75,673                            |             |
| 預付稅項             | 11,812   | 11,812                            |             |
| 存貨               | 336,818  | 391,300                           |             |
| <b>總資產</b>       | <b>456,995</b>                                       | <b>511,477</b>                    | (a)         |
| 應付票據             | 312  | 312                               |             |
| 應付賬款             | 7,743  | 7,743                             |             |
| 客戶墊款             | 170,471  | 170,471                           |             |
| 應付薪資             | 709  | 709                               |             |
| 其他應付款項           | 279,987  | 279,987                           |             |
| <b>總負債</b>       | <b>459,222</b>                                       | <b>459,222</b>                    | (b)         |
| <b>淨(負債)資產總值</b> | <b>(2,227)</b>                                       | <b>52,255</b>                     | (c)=(a)-(b) |

附註1： 茂名晟大的賬面值與市場價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，吾等計及建築成本及市場開發利潤加土地部分價值。於達致吾等對土地價值的意見時，吾等已參考相關市場上可獲得的可資比較銷售證據(如適用)採納市場法，並已計及估計總建築成本及經擴大建築成本。

茂名晟城淨資產於估值日期的市場價值計算如下：

|              | 賬面值<br>(基於茂名晟城<br>於二零二四年<br>九月三十日的<br>財務報表)<br>人民幣千元 | 於二零二四年<br>九月三十日的<br>市場價值<br>人民幣千元 |             |
|--------------|--|-----------------------------------|-------------|
| 銀行及手頭現金      | 6  | 6                                 |             |
| 預付款項         | 353  | 353                               |             |
| 預付稅項         | 1,071  | 1,071                             |             |
| 存貨           | 102,117  | 101,600                           |             |
| <b>總資產</b>   | <b>103,547</b>                                       | <b>103,030</b>                    | (a)         |
| 應付票據         | 230  | 230                               |             |
| 應付賬款         | 2,563  | 2,563                             |             |
| 其他應付款項       | 76,047   | 76,047                            |             |
| <b>總負債</b>   | <b>78,840</b>  | <b>78,840</b>                     | (b)         |
| <b>淨資產總值</b> | <b>24,707</b>  | <b>24,190</b>                     | (c)=(a)-(b) |

附註2： 茂名晟城的賬面值與市場價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，吾等計及建築成本及市場開發利潤加土地部分價值。於達致吾等對土地價值的意見時，吾等已參考相關市場上可獲得的可資比較銷售證據(如適用)採納市場法，並已計及估計總建築成本及經擴大建築成本。

價值的意見

基於吾等的調查及分析結果，吾等認為茂名晟大100%股權於估值日期的市場價值可合理評定為約人民幣52,255,000元(人民幣伍仟貳佰貳拾伍萬伍仟圓)。

基於吾等的調查及分析結果，吾等認為茂名晟城100%股權於估值日期的市場價值可合理評定為約人民幣24,190,000元(人民幣貳仟肆佰壹拾玖萬圓)。

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        | 合夥人       |
| 李文傑        | 程國棟       |
| 特許金融分析師、   | 英國皇家特許測量師 |
| 英國皇家特許測量師、 |           |
| 工商管理碩士     |           |

謹啟

二零二四年十二月十九日

附註：李文傑為一名特許測量師，擁有17年在中國、香港及亞太地區的估值經驗。

程國棟為一名特許測量師，擁有22年在中國、香港及亞太地區的估值經驗。

## 限制條件

1. 就吾等所深知，吾等在達致本報告內的意見與結論或陳述時倚賴的所有數據(包括歷史財務數據(如有))均屬真實及準確。儘管本分析所用由其他人士提供的任何數據、意見或估算來自吾等相信屬可靠的來源，惟無法保證該等數據、意見或估算的真實性或準確性，亦不就此承擔任何責任。
2. 本報告內達致的價值計算僅用作於計算生效日期所列明的用途，不擬亦不得作任何其他用途。
3. 亞太評估諮詢有限公司無須因是次活動而在提述本報告所述的項目時在法院或向任何政府機關作證或應訊。
4. 閣下同意彌償並使吾等及吾等的員工免受吾等可能就是次委聘而成為主體的任何及全部損失、申索、行動、損害、開支或責任(包括合理的律師費)。吾等根據是次委聘所提供服務所涉及的責任上限(不論是否因合約、疏忽或其他情況而採取的行動形式)應限於就導致責任的服務或工作報告部分而向吾等支付的收費。即使已獲告知可能出現上述情況，惟吾等無論如何不會就相應、特別、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. 貴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未經任何核實而已獲接受為全面並正確地反映該企業各期間的業務狀況及經營業績，惟此處特別提及者除外。亞太評估諮詢有限公司未有審核、審閱或編撰向吾等提供的財務資料，因此吾等不對此等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，原因是事件及情況通常不會如預期般發生；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. 本報告及其內達致的價值計算僅供客戶就本報告內提及的單一及特定目的之用，不得用作任何其他目的或被任何其他方用作任何目的。再者，本報告及價值計算的作者不擬將本報告及價值計算作為以任何形式作出的投資建議，讀者亦不應將本報告及價值計算詮釋為以任何形式作出的投資建議。價值計算指亞太評估諮詢有限公司基於標的公司及其他來源向彼等提供的有限資料所作出經深思熟慮的意見。



8. 吾等不就法律性質事宜負上任何責任。吾等並無調查所評值物業的業權或任何負債。除非本報告另有列明，否則吾等假設業主的聲稱屬有效，業權完好並可銷售，且該物業概無附帶在正常程序下無法清償的產權負擔。
9. 除非本報告內有相反陳述，否則本分析所用有關物業的面積、尺寸及描述(如有)未經核實。本報告所載有關物業的任何面積、尺寸及描述僅供識別之用，任何人士不得於轉易契或其他法律文件內使用有關資料。本報告內呈列的規劃圖則(如有)僅為協助以可視化效果呈現該物業及其所處環境而呈列。儘管報告內容乃使用現時最能使用的數據編製，惟不應視為一項測量或符合比例。
10. 吾等已向吾等視為聲譽良好的來源索取公開資料以及行業及統計資料；然而，吾等對該等資料的準確性或完整性並無作出任何聲明，並於無任何核實的情況下接受該等資料。
11. 貴公司的管理層及董事會已審閱並同意本報告，並確認該等基準、假設、計算及結果屬適當合理。

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二零二四年九月三十日的估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



CONSULTING & APPRAISAL  
亞太評估  
亞太評估諮詢有限公司  
香港灣仔  
駱克道300號  
僑阜商業大廈12樓A室

敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

亞太評估諮詢有限公司（「亞太評估」或「吾等」）獲力量發展集團有限公司（「貴公司」）指示就擬收購的物業提供估值服務，作披露用途。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二零二四年九月三十日（「估值日期」）的市場價值的意見。

### 估值基準

吾等對該等物業權益的估值指市場價值，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，於估值日期交換一項物業的估計金額」。

### 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。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可資比較銷售憑證，並在適用情況下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，且並無受惠於可能影響物業權益價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮任何估物業權益所欠負的任何抵押、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產權負擔、限制及支銷。

吾等進行物業估值時假設該等物業將按於估值日期的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。

### 估值準則

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項應用指引所載的一切規定；皇家特許測量師學會刊發的《RICS評估－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》；以及國際評估準則理事會刊發的《國際評估準則》。

### 資料來源

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

吾等並無理由懷疑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。

### 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不動產權證及其他業權文件，並已作出有關查詢。然而，吾等並無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 貴公司給予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為所獲提供的資料足以令吾等達致知情的意見，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意見。

### 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文件及正式地盤平面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。在編製估值時，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於二零二四年七月進行，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。

貨幣

本報告所載的全部貨幣數字均為人民幣元。

隨附吾等的估值證書以供垂注。

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  
執行董事  
程國棟  
皇家特許測量師  
謹啟

二零二四年十二月十九日

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

## 估值概要

目標公司已訂約於中國收購的物業權益

| 編號 | 物業                                 | 於估值日期<br>現況下的<br>總市場價值<br>人民幣元 |
|----|------------------------------------|--------------------------------|
| 1. | 中國廣東省茂名市茂南區光華路59號常春藤第一期及第二期「實地常春藤」 | 492,900,000                    |
|    | 總計                                 | <u>492,900,000</u>             |

## 估值證書

## 擬於中國收購的物業權益

| 編號        | 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情 | 於估值日期<br>現況下的<br>市場價值<br>人民幣元 |    |          |    |           |    |          |      |          |           |                  |           |                         |         |             |
|-----------|--|--|------|-------------------------------|----|----------|----|-----------|----|----------|------|----------|-----------|------------------|-----------|-------------------------|---------|-------------|
| 1.        | 中國<br>廣東省<br>茂名市<br>茂南區<br>光華路59號<br>常春藤第一期及<br>第二期「實地常春藤」 | <p>常春藤位於茂南區鐘鼓路與光華路交界處。鄰近地區包括多個住宅發展項目及地舖商店。</p> <p>根據 貴公司提供的最新開發建議書，常春藤第一期將包括6幢樓宇(1、2、3、5、6及S1棟)，總樓面面積合共約為89,572.90平方米。據茂名晟大所告知，物業預期將於二零二五年第三季竣工。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總樓面面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>3,055.54</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>56,132.60</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>4,268.42</td> </tr> <tr> <td>附屬用途</td> <td>2,584.26</td> </tr> <tr> <td>停車位(675個)</td> <td><u>23,532.08</u></td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b><u>89,572.90</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>常春藤第一期的開發成本估計約為人民幣462,525,000元，其中約人民幣336,818,000元於估值日期已支付。</p> <p>常春藤第一期的土地使用權的商業及住宅用途獲授期限分別於二零二零年三月二十二日及二零二零年三月二十二日屆滿。</p> | 用途   | 總樓面面積<br>(平方米)                | 商業 | 3,055.54 | 住宅 | 56,132.60 | 公寓 | 4,268.42 | 附屬用途 | 2,584.26 | 停車位(675個) | <u>23,532.08</u> | <b>總計</b> | <b><u>89,572.90</u></b> | 該物業在建中。 | 492,900,000 |
| 用途        | 總樓面面積<br>(平方米)   |  |      |                               |    |          |    |           |    |          |      |          |           |                  |           |                         |         |             |
| 商業        | 3,055.54   |  |      |                               |    |          |    |           |    |          |      |          |           |                  |           |                         |         |             |
| 住宅        | 56,132.60  |  |      |                               |    |          |    |           |    |          |      |          |           |                  |           |                         |         |             |
| 公寓        | 4,268.42   |  |      |                               |    |          |    |           |    |          |      |          |           |                  |           |                         |         |             |
| 附屬用途      | 2,584.26   |  |      |                               |    |          |    |           |    |          |      |          |           |                  |           |                         |         |             |
| 停車位(675個) | <u>23,532.08</u>   |  |      |                               |    |          |    |           |    |          |      |          |           |                  |           |                         |         |             |
| <b>總計</b> | <b><u>89,572.90</u></b>                                    |  |      |                               |    |          |    |           |    |          |      |          |           |                  |           |                         |         |             |

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於估值日期<br>現況下的<br>市場價值<br>人民幣元 |
|----|----|-------|------|-------------------------------|
|----|----|-------|------|-------------------------------|

常春藤第二期將包括3幢樓宇(7、8及9棟)，總樓面面積合共約為44,158.30平方米。據茂名晟城所告知，物業預期將於二零二六年最後一季竣工。詳情如下：

| 用途        | 總樓面面積<br>(平方米)   |
|-----------|------------------|
| 商業        | 2,354.79         |
| 住宅        | 27,277.78        |
| 公寓        | 1,136.61         |
| 附屬用途      | 1,197.65         |
| 停車位(313個) | 12,191.47        |
| <b>總計</b> | <b>44,158.30</b> |

常春藤第二期的開發成本估計約為人民幣201,999,000元，其中約人民幣102,117,000元於估值日期已支付。

常春藤第二期的土地使用權的商業及住宅用途獲授期限分別於二零二零年三月二十二日及二零二零年三月二十二日屆滿。

附註：

- 根據不動產權證一粵(2020)茂名市不動產權第0044836號，一幅佔地面積約為18,328.83平方米的土地的土地使用權已授予茂名晟大置業有限公司(「**茂名晟大**」，為珠海實地房地產開發有限公司(「**珠海實地**」)的全資附屬公司)，商業及住宅用途的期限分別於二零二零年三月二十二日及二零二零年三月二十二日屆滿。
- 根據不動產權證一粵(2020)茂名市不動產權第0044835號，一幅佔地面積約為8,852.93平方米的土地的土地使用權已授予茂名晟城置業有限公司(「**茂名晟城**」，為珠海實地的全資附屬公司)，商業及住宅用途的期限分別於二零二零年三月二十二日及二零二零年三月二十二日屆滿。
- 根據3份授予茂名晟大的建設工程規劃許可證一茂南建字第(2021) 2號、茂南建字第(2021) 27號、茂南建字第(2020) 209號，總樓面面積約為89,572.90平方米的常春藤第一期已獲准施工。



4. 根據一份授予茂名晟城的建設工程規劃許可證－茂南建字第(2021) 29號，總樓面面積合共約為44,158.30平方米的常春藤第二期已獲准施工。
5. 根據3份授予茂名晟大的建築工程施工許可證－第440902202101220101號、第440902202103010101號及第440902202101150101號，有關當地主管機構已批准總樓面面積合共約為89,572.90平方米的常春藤第一期開始施工。
6. 根據一份授予茂名晟城的建築工程施工許可證－第440902202103080101號，有關當地主管機構已批准總樓面面積合共約為44,158.30平方米的常春藤第二期開始施工。
7. 根據3份授予茂名晟大的預售許可證－第2021115號、第2021082號、第001-440902-2022-00009-8號，茂名晟大有權出售總樓面面積合共約為43,798.55平方米的1棟、2棟及5棟住宅單位以及2棟商用單位。
8. 根據浙江省杭州市中級人民法院的執行令((2023)浙01知1522號)，茂名晟大名下全部資產被扣押，用以償還建行信托有限責任公司的債務。根據廣東省茂名市茂南區人民法院的執行令((2022)粵0902財保30號)，法院已扣押茂名晟大位於茂南區的土地使用權(證號：粵(2020)茂名市不動產權第0044836號)，當中涉及與廣東新南方基礎工程有限公司的糾紛。
9. 根據不動產登記證明(粵(2021)茂名市不動產權第0023724號)及不動產證(粵(2020)茂名市不動產權第0044835號)，茂名晟城位於茂南區的不動產權已被抵押。
10. 根據浙江省杭州市中級人民法院的執行令((2023)浙01知1522號)，茂名晟城名下全部資產被扣押，用以償還建行信托有限責任公司的債務。根據茂名晟城的確認，茂名晟城位於茂南區的不動產權(證號：粵(2020)茂名市不動產權第0044835號)已被扣押。根據廣東省茂名市茂南區人民法院民事裁定書((2022)粵0902民初4660號)及不動產證(粵(2020)茂名市不動產權第0044835號)，茂名晟城位於茂南區的不動產權已被扣押，當中涉及與廣東新南方基礎工程有限公司的糾紛。
11. 在進行該物業的土地估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的區內土地的多項相關銷售憑證，並根據以下選擇標準選出三項可資比較物業：
  - a. 可資比較物業的交易日期應在兩年內；
  - b. 可資比較物業的用途應為商業及住宅用途；
  - c. 可資比較物業的商業用途土地使用權期限應為40年，而住宅用途土地使用權期限應為70年；及
  - d. 可資比較物業應為空地，並連接道路，有水電供應及土地平整。

所選擇的三項可資比較物業均為商業用地，位置、基礎設施及地積比率與標的物業相似。該等可資比較地塊的樓面地價介乎每平方米人民幣2,057元至人民幣2,154元。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在交易日期、地盤面積、交通暢達程度及其他特徵等多方面的差異，作出適當調整及分析，以達致吾等的假設樓面地價。調整的一般基礎為可資比較物業如優於該物業則會向下調整。反之，可資比較物業如遜於或不如該物業則向上調整。三項可資比較物業及調整的詳情載列於下文，可資比較物業名單乃根據吾等對該物業進行估值時基於上述選擇標準而詳盡列出。

| 比較：            | A         | B         | C         |
|----------------|-----------|-----------|-----------|
| 位置             | 茂南區嶺南小區地盤 | 茂南區香塘小區地盤 | 茂南區黃塘小區地盤 |
| 用途             | 商業及住宅     | 商業及住宅     | 商業及住宅     |
| 交易狀況           | 市值        | 市值        | 市值        |
| 交易日期           | 二零二三年七月   | 二零二二年十二月  | 二零二二年十月   |
| 位置及交通暢達程度      | 良好        | 良好        | 良好        |
| 地盤面積(平方米)      | 122,832   | 47,008    | 16,864    |
| 地積比率           | 3         | 3.1       | 3         |
| 土地使用權年期        | 40/70     | 40/70     | 40/70     |
| 樓面地價(人民幣/每平方米) | 2,057.00  | 2,154.00  | 2,093.00  |

#### 調整因素：

|                       |        |        |        |
|-----------------------|--------|--------|--------|
| 用途                    | 與該物業相似 | 與該物業相似 | 與該物業相似 |
| 交易狀況                  | 與該物業相似 | 與該物業相似 | 與該物業相似 |
| 交易日期                  | 遜於該物業  | 遜於該物業  | 遜於該物業  |
| 位置及交通暢達程度             | 遜於該物業  | 遜於該物業  | 遜於該物業  |
| 地盤面積(平方米)             | 遜於該物業  | 遜於該物業  | 與該物業相似 |
| 地積比率                  | 優於該物業  | 優於該物業  | 優於該物業  |
| 餘下土地使用權年期             | 優於該物業  | 優於該物業  | 優於該物業  |
| 總調整                   | -15%   | -13%   | -9%    |
| 經調整樓面地價<br>(人民幣/每平方米) | 2,413  | 2,467  | 2,293  |

根據對三項可資比較物業的分析，該物業市值的經調整平均樓面地價約為每平方米人民幣2,380元。

12. 常春藤於估值日期的市值計算如下：

**常春藤第一期**

|               | 於二零二四年<br>九月三十日<br>(人民幣元) |                                 |
|---------------|---------------------------|---------------------------------|
| 土地市值          | 151,027,000               | (a)                             |
| 建築成本          | 159,375,044               | (b)                             |
| 權益            | 12,463,026                | (c)                             |
| 管理費用          | 3,427,343                 | (d)                             |
| 營銷費用          | 22,698,621                | (e)                             |
| 銷售稅及預付土地增值稅   | 4,948,981                 | (f)                             |
| 應用開發利潤率       | 11.1%                     | (g)                             |
| 開發利潤          | 37,354,609                | (h)=(a)+(b)+(d)+(e)*g           |
| 物業市值(取整至十萬位數) | 391,300,000               | (i)=(a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f)+(h) |

**常春藤第二期**

|               | 於二零二四年<br>九月三十日<br>(人民幣元) |                                 |
|---------------|---------------------------|---------------------------------|
| 土地市值          | 73,231,000                | (a)                             |
| 建築成本          | 17,166,577                | (b)                             |
| 權益            | 848,975                   | (c)                             |
| 管理費用          | 31,820                    | (d)                             |
| 營銷費用          | -                         | (e)                             |
| 銷售稅及預付土地增值稅   | 254,804                   | (f)                             |
| 應用開發利潤率       | 11.1%                     | (g)                             |
| 開發利潤          | 10,037,663                | (h)=(a)+(b)+(d)+(e)*g           |
| 物業市值(取整至十萬位數) | 101,600,000               | (i)=(a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f)+(h) |

附註：所採用的開發利潤率為11.1%，當中參考CRIC數據庫中典型中國上市房地產公司的利潤率。

13. 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，當中載列(其中包括)以下各項：

- a. 茂名晟大及茂名晟城已取得附註一及附註二所述不動產權證項下的土地使用權。
- b. 抵押及扣押的物業在解除抵押或扣押前，其轉讓應依法受到限制。
- c. 茂名晟大及茂名晟城已就在建物業取得相關建設用地規劃許可證、建設項目規劃許可證及施工許可證。
- d. 在取得抵押權人同意的前提下，茂名晟大有權根據附註7所述的預售許可證預售樓宇，惟已封存部分除外。

14. 主要證書／批文概要如下：

|    |                  |   |
|----|------------------|---|
| a. | 不動產權證(土地)        | 有 |
| b. | 建設工程規劃許可證        | 有 |
| c. | 建築工程施工許可證        | 有 |
| d. | 預售許可證            | 有 |
| e. | 建設工程竣工驗收備案證書／備案表 | 無 |

15. 就本報告而言，該等物業分為兩個部分，吾等認為，各期於估值日期現況下的市場價值如下：

| 期數     | 於估值日期<br>現況下的<br>市場價值<br>(人民幣元) |
|--------|---------------------------------|
| 常春藤第一期 | 391,300,000                     |
| 常春藤第二期 | 101,600,000                     |
| 總計     | <u>492,900,000</u>              |

## 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 <sup>(附註)</sup> |
|-------|---------|-----------|-------------------------|
| 具文忠先生 | 實益權益    | 9,821,659 | 0.12%                   |
| 李波先生  | 實益權益    | 2,901,886 | 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.kineticme.com/>)：

- (i) 茂名股份轉讓協議；
- (ii) 二零二二年物業購買協議；
- (iii) 補充協議；
- (iv) 第二份補充協議；
- (v) 第三份補充協議；
- (vi) 第四份補充協議；及
- (vii) 第五份補充協議。

**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)下午二時三十分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、批准及追認由力量(秦皇島)能源集團有限公司(一間有限公司，為本公司的間接全資附屬公司)與珠海實地房地產開發有限公司(一間由張量先生最終實益擁有100%的有限公司)所訂立日期為二零二四年十一月一日的股份轉讓協議(「**茂名股份轉讓協議**」)(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、簽立及交付茂名股份轉讓協議，以及作出或授權作出其可能酌情認為就落實及實施茂名股份轉讓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，二零二四年十二月十九日

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. 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。
5. 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。
6. 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。