

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。



**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)

**持續關連交易  
二零二六年物業管理服務框架協議**

茲提述本公司日期為二零二五年一月十三日的公告，內容有關(其中包括)物業管理服務框架協議(其目前預定將於二零二五年十二月三十一日屆滿)項下擬進行的持續關連交易。

**重續物業管理服務框架協議**

由於本集團擬於二零二五年十二月三十一日後繼續於日常及一般業務過程中進行物業管理服務框架協議項下擬進行的交易，因此本公司擬於物業管理服務框架協議屆滿後代前海實地與實地以大致相同的條款重續有關協議，自二零二六年一月一日起續期一年。

董事會欣然宣佈，於二零二五年十二月三十一日（交易時段後），本公司的間接全資附屬公司前海實地與實地訂立二零二六年物業管理服務框架協議，據此（其中包括），自二零二六年一月一日起至二零二六年十二月三十一日期間，前海實地同意提供及實地同意接受物業管理服務及其他增值服務。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，實地由張量先生全資擁有。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）的授予人而於本公司控股股東King Lok Holdings Limited所持本公司62.96%股份中擁有權益。因此，根據上市規則第14A章，實地為張量先生的聯繫人，故此為本公司的關連人士。

由於上市規則第14.07條所載有關二零二六年物業管理服務框架協議項下擬進行交易的年度上限的適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故根據上市規則第14A章，二零二六年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易的建議年度上限須遵守申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 二零二六年物業管理服務框架協議

董事會欣然宣佈，於二零二五年十二月三十一日（交易時段後），本公司的間接全資附屬公司前海實地與實地訂立二零二六年物業管理服務框架協議，據此（其中包括），自二零二六年一月一日起至二零二六年十二月三十一日期間，前海實地同意提供及實地同意接受物業管理服務及其他增值服務。

二零二六年物業管理服務框架協議的主要條款載列如下：

**日期：**二零二五年十二月三十一日

**訂約方：**(i) 前海實地；及

(ii) 實地

**服務範圍：**(i) 物業管理服務，包括安保、清潔、園藝及景觀美化、停車場管理及日常維修保養服務；及

(ii) 其他增值服務，包括案場服務、前期諮詢服務及其他前期服務，以及針對實地所持物業的物業代理服務。

**期限：**自二零二六年一月一日起至二零二六年十二月三十一日。前海實地及實地可續訂二零二六年物業管理服務框架協議的期限，惟須遵守上市規則第14A章及其他適用法律法規。

**年度上限：**實地於二零二六年就接受前海實地將提供的物業管理服務及其他增值服務應付的服務費總額應不超過人民幣55,000,000元。

就物業管理服務而言，實地應付的服務費應不超過人民幣45,000,000元。

就其他增值服務而言，實地應付的服務費應不超過人民幣10,000,000元。

## 定價基準：

實地應向前海實地支付服務費，其乃由訂約方按正常商業條款經公平磋商並參考多項因素釐定，包括但不限於(i)相關物業的性質及樓齡；(ii)基礎設施特點、規模、地理位置及周邊狀況；(iii)將予提供服務的範疇；(iv)預期經營開支（包括勞工成本、材料成本及行政開支）；(v)投標結果（如需投標）；(vi)目標利潤率；及(vii)地方政府規定的物業管理費的定價指引／法規（如適用）。前海實地亦可參考向其他獨立第三方客戶提供相似服務的價格及相似服務的市價釐定服務費。前海實地向實地提供的價格不應低於前海實地向獨立第三方客戶提供類似服務的價格。

實地應盡力取得至少兩家提供相同或相似物業管理服務的獨立第三方服務供應商的報價。如前海實地與其他獨立第三方服務供應商所提供的服務相同，且前海實地提供的價格相若，則實地必須選擇前海實地作為其服務供應商。

就應根據相關法律進行投標的前期物業管理服務項目而言，實地向前海實地應付的服務費應根據投標結果釐定。

**支付條款：**

應按公平磋商基準及商業慣例於實地與前海實地不時訂立的個別物業管理服務協議中規定具體支付條款。就前海實地而言，交易應在其一般及正常業務過程中按正常或更佳商業條款進行。

**主要聲明及保證：**

實地及前海實地各自聲明及保證：

- (i) 其擁有全權及合法權力與權限訂立二零二六年物業管理服務框架協議及履行其於協議項下之義務，並已就此取得所有必要批准；
- (ii) 二零二六年物業管理服務框架協議構成其合法、有效及具約束力的義務，且該等義務可根據二零二六年物業管理服務框架協議的條款強制執行；
- (iii) 實地應根據二零二六年物業管理服務框架協議及根據二零二六年物業管理服務框架協議將予簽訂的個別協議向前海實地支付服務費；
- (iv) 前海實地應根據二零二六年物業管理服務框架協議及根據二零二六年物業管理服務框架協議將予簽訂的個別協議向實地提供服務；

- (v) 概無針對其自身或二零二六年物業管理服務框架協議項下資產的持續、待決或面臨威脅的爭議，該等爭議可能對各方簽署或履行二零二六年物業管理服務框架協議或履行協議項下義務的能力造成重大不利影響；及
- (vi) 倘二零二六年物業管理服務框架協議項下任何服務的年度費用總額超過年度上限，實地及前海實地同意根據上市規則相關規定採取必要措施提高年度上限（如召開獨立股東大會尋求獨立股東批准（如適用）、向聯交所申請豁免或通知聯交所及公佈持續關連交易等）。於取得聯交所豁免、獨立股東批准或達成上市規則相關規定（如適用）前，實地及前海實地應在年度上限範圍內進行相關交易。否則，二零二六年物業管理服務框架協議應將即時中止履行。

## 歷史交易金額

下表分別載列截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年十月三十一日止十個月的歷史交易金額：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 十月三十一日 止十個月
	二零二三年 (人民幣)	二零二四年 (人民幣)	二零二五年 (人民幣)
物業管理服務	40,582,000	45,779,000	37,516,000
其他增值服務	5,895,000	15,247,000	5,829,000

上述截至二零二五年十月三十一日止十個月之歷史交易金額為未經審核數字，或會作出審核調整。

## 年度上限及釐定基準

截至二零二六年十二月三十一日止年度，根據二零二六年物業管理服務框架協議的建議最高年度交易金額如下：

	截至二零二六年 十二月三十一日止年度 (人民幣)
物業管理服務	45,000,000
其他增值服務	10,000,000

於釐定二零二六年物業管理服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限時，本公司已考慮(其中包括)下列主要因素：

- (i) 物業管理服務費及其他增值服務費的歷史交易金額及趨勢；
- (ii) 實地對物業管理服務及增值服務的預期需求；

- (iii) 儘管二零二五年之物業管理服務收入因物業銷售及交付時間差異而低於原有上限，惟建議年度上限反映物業交付量的預期增幅及相應服務交易由實地轉移至業主。因此，該調整反映了售出物業由實地持有交付至業主持有之情況，導致服務收入分類轉移；
- (iv) 二零二五年其他增值服務收入因預售計劃變動及實地之服務需求下降而低於預期。然而，建議年度上限保留審慎緩衝，以應對現場銷售活動及定制化服務安排的潛在增幅。該等服務包括銷售場地支援、售前諮詢、開盤前清潔，以及於正式物業交付前向實地提供之其他前期營運服務；及
- (v) 為應對通脹及其他不可預見因素所設的合理緩衝空間，前述各項可能會影響物業管理服務費及增值服務費的年度費用總額。

## 內部控制措施

為確保二零二六年物業管理服務框架協議的條款乃按正常商業條款訂立，且對本公司及股東而言屬公平合理，本集團已採納以下內部控制政策及措施：

- (i) 本集團的財務部門將密切監察二零二六年物業管理服務框架協議項下的交易，以確保交易金額不會超出年度上限；
- (ii) 本集團的法律部門將定期進行審查，以評估二零二六年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易是否按正常商業條款及根據當中所載條款進行，以及服務費及相關合約條款是否符合本公司及股東的整體利益；
- (iii) 本公司的外聘核數師將對二零二六年物業管理服務框架協議項下的交易進行年度審閱，以確保交易金額屬年度上限範圍內，以及交易乃根據二零二六年物業管理服務框架協議所載的條款進行；及



- (iv) 本公司獨立非執行董事將定期審閱二零二六年物業管理服務框架協議項下交易的狀況，以確保本公司已遵守其內部審批程序、二零二六年物業管理服務框架協議的條款及上市規則項下的相關規定。

## 有關本集團及所涉各方的資料

本集團主要從事煤炭產品的開採及銷售。

前海實地為一間於中國註冊成立的有限責任公司，並已於二零二五年一月十三日Seedlife收購完成後成為本集團的間接全資附屬公司。前海實地主要透過其於中國的附屬公司從事物業管理服務。

實地為一間於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事房地產開發。於本公告日期，實地由張量先生全資擁有，張量先生為Zhang Family Overseas Limited的授予人及受益人，而Zhang Family Overseas Limited則持有本公司控股股東King Lok Holdings Limited的100%股權。

## 進行交易的理由及裨益

前海實地透過其於中國的附屬公司主要從事提供物業管理服務，自其於二零二一年註冊成立以來一直為實地提供高效物業管理服務及其他增值服務。鑑於長期的業務關係，前海實地已熟悉實地所規定的物業管理服務及其他增值服務的要求及規格，且實地對前海實地提供的專業及優質服務一直表示滿意。與其他獨立第三方服務供應商相比，前海實地更了解實地的物業管理服務需要。董事相信，訂立二零二六年物業管理服務框架協議有利於與實地維持長期業務關係，亦是為股東創造回報的良好機會。

董事(包括獨立非執行董事)認為，二零二六年物業管理服務框架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(亦為張量先生的聯繫人)已於批准二零二六年物業管理服務框架協議的董事會會議上放棄投票。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，實地由張量先生全資擁有。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）的授予人而於本公司控股股東King Lok Holdings Limited所持本公司62.96%股份中擁有權益。因此，根據上市規則第14A章，實地為張量先生的聯繫人，故此為本公司的關連人士。

由於上市規則第14.07條所載有關二零二六年物業管理服務框架協議項下擬進行交易的年度上限的適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故根據上市規則第14A章，二零二六年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易的建議年度上限須遵守申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 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：

「二零二六年物業管理服務框架協議」	指	前海實地與實地於二零二五年十二月三十一日訂立並將於二零二六年十二月三十一日屆滿的物業管理服務框架協議；
「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；
「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；
「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；
「物業管理服務 框架協議」	指	前海實地與實地於二零二五年一月十三日訂立並將於二零二五年十二月三十一日屆滿的物業管理服務框架協議；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「前海實地」	指	深圳前海實地智慧服務控股集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本集團的間接全資附屬公司；
「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責任公司，由張量先生全資擁有；
「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，已於二零二五年一月十三日Seedlife收購完成後成為本集團的間接全資附屬公司；

「Seedlife收購」	指 按日期為二零二四年九月六日的購股協議擬收購Seedlife的100%股權，該項收購已於二零二五年一月三日獲獨立股東在特別大會上以投票表決方式批准；
「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；
「%」	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，二零二五年十二月三十一日

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。