

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，並表明不會就本公告全部或任何部分內容或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



山東墨龍石油機械股份有限公司

Shandong Molong Petroleum Machinery Company Limited*

(於中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：568)

補充公告

須予披露交易

債權轉讓

茲題述本公司日期為二零二五年二月十三日的公告（「該公告」），內容有關該等債權轉讓協議及其項下擬進行的交易。除非文義另有所指，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

誠如該公告所披露，債權 A 之代價乃由本公司與買方經參考（其中包括）根據一中國合資格獨立估值師所編製的物業估值報告，該土地（連同豎立在該土地上的房屋及建築物）於二零二四年十二月三十一日之估值人民幣 85,119,800 元後，按公平原則磋商而釐定。本公司希望就該土地（連同豎立在該土地上的房屋及建築物）的估價提供進一步資料。

估值師的名稱及身份

本公司聘請的就該土地的估值出具物業評估報告的獨立中國合資格估值師為坤信國際資產評估集團有限公司（「估值師」）。

估值師的資格

估值師為經中國資產評估協會註冊並於濟南市財政局備案的中國合格資產評估機構。估值師亦經中國財政部和中國證監會批准從事證券評估業務。

李博陽先生及王燕女士被估值師分配主要參與編制估值報告，彼等均為中國資產評估協會會員，具有資產評估師資格。

董事已評估估值師的資格、經驗及往績記錄，並認為李博陽先生及王燕女士具備進行該土地的估價的資格、經驗及能力。

估價準則

估值師遵守了法律法規，包括《資產評估法》、《公司法》、《民法典》、《資產評估行業財政監督管理辦法》及其他與資產評估相關的中國法律法規。

估值師也依賴資產評估準則，包括《資產評估基本準則》、《資產評估職業道德準則》、《資產評估執業準則—資產評估程序》、《資產評估執業準則—資產評估報告》、《資產評估執業準則—資產評估方法》及其他中國有關資產評估的準則。

估價方法

該土地的估值乃基於市場價值，估值師對其的定義是指自願買方和自願賣方在理性、謹慎未受任何強迫的情況下，資產或負債在評估基準日進行正常公平交易的估計金額。

該土地的估值採用以下的評估方法而達致：

- (a) 土地使用權—市場法及基準地價係數修正法
- (b) 房屋及建築物—成本法

誠如估值報告所述，就房屋及建築物，市場無同類型廠房出租案例，故不適用收益法評估。由於缺乏充分、公開的二手市場交易案例，市場法亦不適用。估價的房屋及建築物為自建房產，故成本法為合適的評估方法。

就土地使用權，因該土地所在區域類似交易案例充足，所以市場比較法為一個合適的評估方法。市場比較法主要用於土地市場發達，有充足可比實例的地區。收益還原法適用於有現實收益或潛在收益的土地評估。因該土地所在區域沒有類似物業出租，通過分析比較不能確定客觀的租金水準，因此不宜採用收益還原法。鑒於近年來徵收土地較少，土地取得成本、開發成本等資料均無法可靠獲取，故無法採用成本逼近法。由於該土地處於基準地價覆蓋區域內，估價師採用了基準地價係數修正法（適合用於政府已公佈基準地價且具有完備的基準地價修正體系的區域的土地估價）進行估價。基於採用基準地價修正法和市場比較法的估值相差不大，評估師選取兩種評估方法產生的估值的算術平均值作為該土地的最終估值。

主要輸入

成本法採用的計算公式如下：

$$\text{評估值} = \text{重置成本} \times \text{合成新率} \times (1 + \text{增值稅率})$$

房屋及建築物的重置成本一般包括建安綜合造價、前期及其他費用、資金成本和應扣除的增值稅。

基準地價係數修正法採用的計算公式如下：

$$\text{土地地價} = S \times K1 \times K2 \times K3 \times (1 + \Sigma K) \pm K4$$

詳情如下：

S — 基準地價

K1 — 宗地日期修正係數

K2 — 宗地使用年限修正係數

K3 — 容積率修正係數

K4 — 開發程度修正值

ΣK — 影響地價區域因素與個別因素修正係數之和

市場法採用的計算公式如下：

$$\text{土地地價} = \text{比較案例宗地價格} \times \text{交易情況修正係數} \times \text{交易日期修正係數} \times \text{區域因素修正係數} \times \text{個別因素修正係數} \times \text{年期修正係數}$$

假設

如估值報告所述，估值師就該土地的估價作出了基本、一般及特殊假設，詳情如下：

基本假設

- 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等類比市場進行估價。
- 公開市場假設：假定在市場上交易的資產或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場訊息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。
- 持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結果的使用範圍受到限制。

一般假設

下列為假設條件：

- 委託人及產權持有人提供的全部文件材料真實、有效、準確
- 國家宏觀經濟政策和所在地區社會經濟環境沒有發生重大變化
- 經營業務及評估所依據的稅收政策、信貸利率等沒有發生足以影響評估結論的重大變化
- 沒有考慮遇有自然力及其他不可抗力因素的影響，也沒有考慮特殊交易方式可能對評估結論產生的影響

特殊假設

下列為假設條件：

- 評估結論是以列入評估範圍的資產按現時規模、現行用途不變、現存狀況條件下，在評估基準日的市場價值的反映
- 產權持有人對委估資產擁有全部權益
- 評估範圍僅以委託人提供的評估申報表為準，未考慮委託人提供清單以外可能存在的或有資產及或有負債

董事會的評估

估值師表示，估價的基準和假設是物業估價中常用的。

董事會認為，估值師所用以評估該土地的評估價值的估價方法、假設及基準均為常用且合理，因此認為估值師進行的估價屬公平、合理及適當。

承董事會命
山東墨龍石油機械股份有限公司
董事長
韓高貴

中國山東
二零二五年二月十九日

於本公告日期，本公司董事會由執行董事韓高貴先生、袁瑞先生、張志永先生及王濤先生；非執行董事張敏女士及馬清文先生；以及獨立非執行董事張振全先生、董紹華先生及張秉綱先生組成。

* 僅供識別