

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海南矿业股份有限公司拟股权收购涉及的  
洛克石油有限公司股东全部权益价值

**资产评估报告**

嘉学评估评报字（2022）8320036号

第一册（共一册）



**厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司**

Xiamen Academic Real Estate Valuer Co., Ltd.

二零二二年十二月三十一日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|                                                                                                                        |                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 报告编码:                                                                                                                  | 3139020006312101202200029                                |
| 合同编号:                                                                                                                  | 嘉学评合字[2022]832025A号                                      |
| 报告类型:                                                                                                                  | 法定评估业务资产评估报告                                             |
| 报告文号:                                                                                                                  | 嘉学评估评报字(2022)8320036号                                    |
| 报告名称:                                                                                                                  | 海南矿业股份有限公司拟股权收购涉及的洛克石油有限公司股东全部权益价值资产评估报告                 |
| 评估结论:                                                                                                                  | 2,421,000,000.00元                                        |
| 评估机构名称:                                                                                                                | 厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司                                        |
| 签名人员:                                                                                                                  | 苏星华 (资产评估师) 会员编号: 32190182<br>沈佳颖 (资产评估师) 会员编号: 31200109 |
| <div></div> <p>(可扫描二维码查询备案业务信息)</p> |                                                          |

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年12月21日



# 海南矿业股份有限公司拟股权收购涉及的 洛克石油有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

## 目录

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 声明 .....                           | 1  |
| 摘要 .....                           | 3  |
| 正文 .....                           | 5  |
| 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 | 5  |
| 二、评估目的 .....                       | 8  |
| 三、评估对象和评估范围 .....                  | 9  |
| 四、价值类型及其定义 .....                   | 14 |
| 五、评估基准日 .....                      | 14 |
| 六、评估依据 .....                       | 14 |
| 七、评估方法 .....                       | 17 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....            | 20 |
| 九、评估假设 .....                       | 21 |
| 十、评估结论 .....                       | 23 |
| 十一、特别事项说明 .....                    | 25 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 .....              | 29 |
| 十三、资产评估报告日 .....                   | 30 |
| 附件 .....                           | 32 |
| 附件一 资产评估汇总表或明细表 .....              | 33 |
| 附件二 其他与评估有关的文件 .....               | 34 |

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构与资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、由于油气田产区在全球疫情环境下有严格管控，资产评估师未对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查。对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产已通过电子邮件、电话、微信等通讯方式获取资料，开展基础核查工作，采用视频、照片等方式对实物资产进行盘点清查，弥补部分缺失程序；对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估

报告中假设和限定条件的影响或限制,资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 海南矿业股份有限公司拟股权收购涉及的 洛克石油有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

## 摘要

嘉学评估评报字（2022）8320036号

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司接受海南矿业股份有限公司（以下简称“海南矿业”）的委托，对洛克石油有限公司（以下简称“洛克石油”）的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：海南矿业拟收购洛克石油49%的股权，因此需要聘请资产评估机构对洛克石油的股东全部权益价值进行评估。

评估对象：洛克石油的股东全部权益价值。

评估范围：洛克石油于评估基准日时的全部资产及负债。

评估基准日：2022年9月30日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场法和收益法。

评估结论：在公开市场和持续经营的前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，选取收益法评估结果作为最终评估结论，纳入本次评估范围的洛克石油的股东全部权益价值为美元叁亿肆仟壹佰万元（USD34,100.00万元），按评估基准日时美元对人民币的外汇中间价7.0998，折合为人民币贰拾肆亿贰仟壹佰万元整（RMB242,100.00万元）。

对评估结论产生影响的特别事项：

1、本次评估，被评估单位委托RISC Advisory Pty Ltd对各区块总储量进行储量



评估工作，并于2022年11月11日出具独立的储量报告《Reserve and contingent resource audit of Roc Oil Pty Ltd》，本评估报告预测期各区块储量、经营成本、资本性开支等数据引用该公司出具的储量报告中披露的预测期数据。各区块2P总储量数据如下：

石油储量（单位：百万桶MMbbl）

| 区块   | 2P储量  | 许可有效期限               |
|------|-------|----------------------|
| 赵东   | 0.39  | 2023年4月              |
| 北部湾  | 12.65 | 2028年8月 <sup>1</sup> |
| 马来西亚 | 33.64 | 2034年12月             |
| 安甘尼  | 0.18  | — <sup>2</sup>       |
| 八角场  | 0.42  | 2027年9月              |

天然气储量（单位：十亿立方英尺Bcf）

| 区块   | 2P储量   | 许可有效期限   |
|------|--------|----------|
| 马来西亚 | 59.36  | 2034年12月 |
| 八角场  | 120.48 | 2027年9月  |

注<sup>1</sup>：2022年新投产的北部湾WZ12-8E的许可有效期限为2030年2月。

注<sup>2</sup>：安甘尼区块为生产许可模式，无明确截止日。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应当充分考虑和判断资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本资产评估报告评估结论的有效期通常为一年，从评估基准日起计算，即从2022年9月30日至2023年9月29日。超过一年，或虽未超过一年，但评估对象的市场价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为2022年12月21日。





# 海南矿业股份有限公司拟股权转让涉及的 洛克石油有限公司股东全部权益价值 资产评估报告 正文

嘉学评估评报字〔2022〕8320036号

## 海南矿业股份有限公司：

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对海南矿业股份有限公司拟实施的股权收购行为涉及的洛克石油有限公司股东全部权益在2022年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

#### （一）委托人概况

##### 1、企业简介

公司名称：海南矿业股份有限公司（以下简称“海南矿业”）

统一社会信用代码：914600006651113978

住所：海南省昌江县石碌镇（海钢办公大楼）

法定代表人：刘明东

注册资本：2,034,496,729 元人民币

企业类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：黑色、有色及非金属矿石采选，钢铁产品，橡胶制品，旅馆业，机械设备、配件制造、加工、维修，有色金属冶炼，汽车运输、汽车维修、机动车检测，房产出租，技术咨询服务，建筑材料、化工产品（危险品除外）、水质净化制品、氧气、医用氧气的销售，电力生产销售，进出口业务，劳保用品，五金交电，电力，压力管道，通讯设施工程安装及维修，电气试验，自有房屋及机械设备租赁，劳务派遣，电信服务。

## (二) 被评估单位概况

### 1、企业简介

公司名称：洛克石油有限公司（以下简称“洛克石油”）

澳大利亚公司号：ACN 075965856

住所：Level 12, 20 Hunter Street, Sydney, New South Wales, Australia 2000

注册日期：1996 年 10 月 14 日

经营范围：洛克石油是澳大利亚独立的石油和天然气上游作业企业，在中国、东南亚和澳大利亚开展业务。公司业务范围涵盖从油气勘探、评价到开发、生产的上游全周期业务，公司通常与油气区块所在地石油公司合作，共同勘探开发生产油气资源，共担成本，共享产品收益。

### 2、主要历史沿革

1996 年 10 月，洛克石油成立于在澳大利亚新南威尔士，并于 1999 年在澳大利亚证券交易所上市。

2015 年 1 月，复星国际有限公司通过全资子公司 Transcendent Resources Limited 收购洛克石油全部股权，洛克石油从澳大利亚证券交易所退市，成为 Transcendent Resources Limited 的全资子公司。

2018 年 11 月，海南矿业通过全资子公司 Xinhai Investment Limited 收购洛克石油 51% 股权。

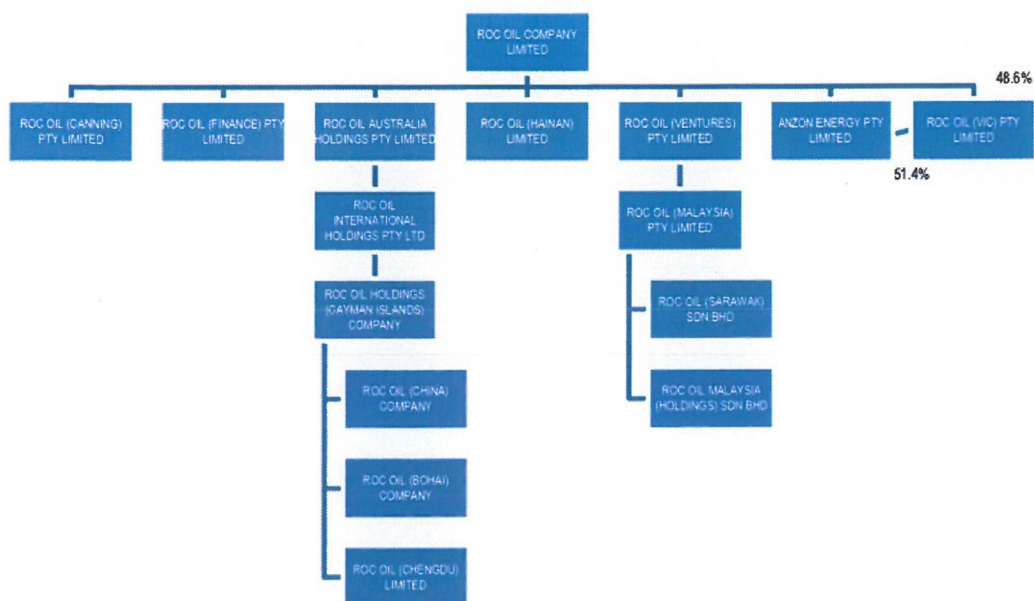
截至评估基准日，被评估单位的股权结构如下：

| 股东名称                           | 持股比例 |
|--------------------------------|------|
| Xinhai Investment Limited      | 51%  |
| Transcendent Resources Limited | 49%  |
| 合计                             | 100% |

### 3、公司产权和经营管理结构

#### (1) 公司产权结构

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，纳入本次评估范围的洛克石油直接或间接控股的子公司共 15 家（不含母公司），具体如下（除标明的持股比例外，其他未标明的持股比例均为 100%。）：



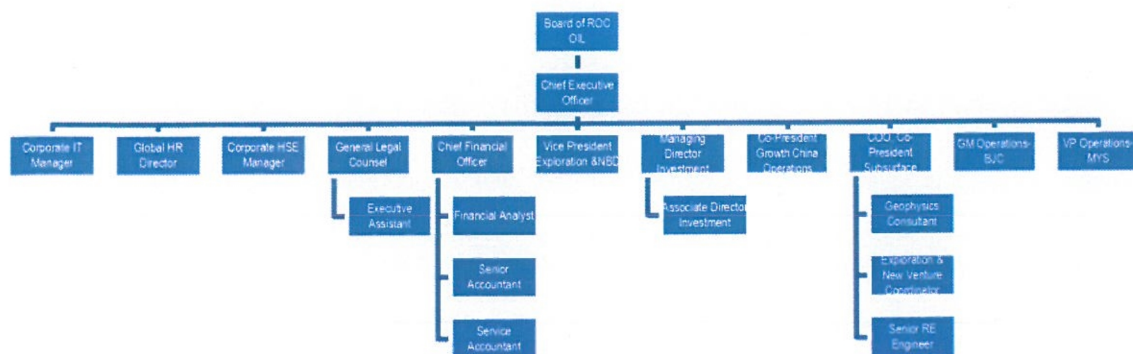
洛克石油子公司信息汇总

| 序号 | 公司名称                                      | 成立时间       | 注册地  | 注册号                | 持股比例 |
|----|-------------------------------------------|------------|------|--------------------|------|
| 1  | ROC OIL (CANNING) PTY LIMITED             | 2018.5.9   | 澳大利亚 | 626049278          | 100% |
| 2  | ANZON ENERGY PTY LIMITED                  | 2002.8.7   | 澳大利亚 | 097972364          | 100% |
| 3  | ROC OIL (BOHAI) COMPANY                   | 1994.02.07 | 开曼群岛 | CL-52529           | 100% |
| 4  | ROC OIL (CHINA) COMPANY                   | 2001.11.08 | 开曼群岛 | CR-113906          | 100% |
| 5  | ROC OIL (VENTURES) PTY LIMITED            | 2010.09.24 | 澳大利亚 | 146518701          | 100% |
| 6  | ROC OIL (VIC) PTY LIMITED                 | 2003.12.16 | 澳大利亚 | 107406771          | 100% |
| 7  | ROC OIL AUSTRALIA HOLDINGS PTY LTD.       | 1999.10.18 | 澳大利亚 | 089999815          | 100% |
| 8  | ROC OIL HOLDINGS (CAYMAN ISLANDS) COMPANY | 1999.10.15 | 开曼群岛 | CR-93342           | 100% |
| 9  | ROC OIL INTERNATIONAL HOLDINGS PTY LTD    | 1999.10.18 | 澳大利亚 | 089999842          | 100% |
| 10 | ROC OIL MALAYSIA (HOLDINGS) SDN.BHD       | 2011.07.29 | 马来西亚 | 955050-K           | 100% |
| 11 | ROC OIL (FINANCE) PTY LIMITED             | 2004.06.08 | 澳大利亚 | 109435592          | 100% |
| 12 | ROC OIL (SARAWAK) SDN.BHD.                | 2013.12.18 | 马来西亚 | 1074570-K          | 100% |
| 13 | ROC OIL (MALAYSIA) PTY LIMITED            | 2011.02.11 | 澳大利亚 | 149274233          | 100% |
| 14 | ROC OIL (CHENGDU) LIMITED                 | 2007.11.30 | 香港   | 1190604            | 100% |
| 15 | ROC OIL (HAINAN) LIMITED                  | 2019.09.06 | 中国海南 | 91460100MA5TCQ789P | 100% |

## (2) 公司经营管理结构

洛克石油目前公司下设勘探、运营、财务、人力等共11个部门。基准日时在职工人员130余人。基准日时的组织结构图如下：





#### 4、近年资产、财务及经营状况

##### 公司资产、负债及经营业绩

金额单位：人民币万元

| 项目      | 2022 年 9 月 30 日          | 2021 年 12 月 31 日         |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| 资产      | 300,848.61               | 282,555.48               |
| 负债      | 83,012.18                | 77,020.56                |
| 所有者权益   | 217,836.43               | 205,534.92               |
| 审计机构及意见 | 容诚会计师事务所（特殊普通合伙），标准无保留意见 | 容诚会计师事务所（特殊普通合伙），标准无保留意见 |
| 项目      | 2022 年 1-9 月             | 2021 年度                  |
| 营业收入    | 113,556.96               | 113,623.78               |
| 利润总额    | 23,031.96                | 25,425.20                |
| 净利润     | 16,533.29                | 17,778.50                |
| 审计机构及意见 | 容诚会计师事务所（特殊普通合伙），标准无保留意见 | 容诚会计师事务所（特殊普通合伙），标准无保留意见 |

#### 5、委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为海南矿业，被评估单位为洛克石油。委托人是被评估单位控股股东的母公司。

##### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

海南矿业拟收购洛克石油 49%的股权，因此需要聘请资产评估机构对洛克石



油的股东全部权益价值进行评估。

本评估结论仅供委托人股权收购这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他资产评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用本报告评估结论，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

### 三、评估对象和评估范围

(一)根据海南矿业的委托，本次评估对象为洛克石油的股东全部权益价值。

(二)本次评估范围为洛克石油评估基准日时的全部资产及负债。评估范围具体包括：

1、洛克石油于2022年9月30日资产负债表上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 科目名称      | 账面价值       |
|-----------|------------|
| 一、流动资产    | 100,107.86 |
| 二、非流动资产   | 200,740.75 |
| 其中：债权投资   |            |
| 其他债权投资    |            |
| 长期应收款     |            |
| 长期股权投资    |            |
| 其他权益工具投资  |            |
| 其他非流动金融资产 |            |
| 固定资产      | 565.82     |
| 在建工程      | 11,180.79  |
| 生产性生物资产   |            |
| 油气资产      | 188,301.52 |
| 使用权资产     | 692.62     |
| 无形资产      |            |
| 开发支出      |            |
| 商誉        |            |
| 长期待摊费用    |            |
| 递延所得税资产   |            |
| 其他非流动资产   |            |
| 三、资产总计    | 300,848.61 |
| 四、流动负债合计  | 41,922.81  |

| 科目名称      | 账面价值       |
|-----------|------------|
| 五、非流动负债合计 | 41,089.37  |
| 六、负债总计    | 83,012.18  |
| 七、所有者权益   | 217,836.43 |

## 2、企业申报的表外资产的类型、数量

根据洛克石油申报的资料，本次评估范围没有涉及表外项目。

(三)上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的股权收购行为涉及的评估对象和范围一致。

## (四)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

1、本次评估利用了委托人提供的洛克石油评估基准日的审计报告作为评估依据，该审计报告由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具，报告号为“容诚审字[2022]200Z0712号”，出具日期为2022年12月21日，报告结论为标准无保留意见。经该审计报告审计后的洛克石油评估基准日资产总额为300,848.61万元人民币，负债总额为83,012.18万元人民币，所有者权益为217,836.43万元人民币。2022年1-9月营业收入为113,556.96万元人民币，利润总额为23,031.96万元人民币，净利润为16,533.29万元人民币。

2、本次评估，被评估单位委托RISC Advisory Pty Ltd对各区块总储量进行储量评估工作，并于2022年11月11日出具独立的储量报告《Reserve and contingent resource audit of Roc Oil Pty Ltd》，本评估报告预测期各区块储量、经营成本、资本性支出等数据引用该公司出具的储量报告中披露的预测期数据。各区块2P总储量数据如下：

石油储量（单位：百万桶MMbbl）

| 区块   | 2P储量  | 许可有效期限               |
|------|-------|----------------------|
| 赵东   | 0.39  | 2023年4月              |
| 北部湾  | 12.65 | 2028年8月 <sup>1</sup> |
| 马来西亚 | 33.64 | 2034年12月             |
| 安甘尼  | 0.18  | — <sup>2</sup>       |
| 八角场  | 0.42  | 2027年9月              |

天然气储量（单位：十亿立方英尺Bcf）

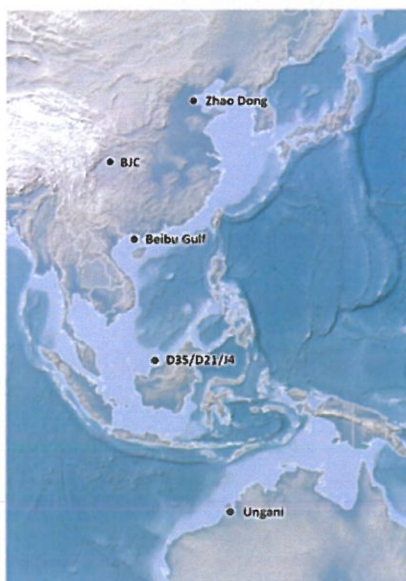
| 区块   | 2P储量   | 许可有效期限   |
|------|--------|----------|
| 马来西亚 | 59.36  | 2034年12月 |
| 八角场  | 120.48 | 2027年9月  |

注<sup>1</sup>: 2022年新投产的北部湾WZ12-8E的许可有效期限为2030年2月。

注<sup>2</sup>: 安甘尼区块为生产许可模式, 无明确截止日。

#### (五) 主要资产概况

洛克石油公司的主要资产为位于中国、马来西亚和澳大利亚的各区块的油气权益, 其具体情况如下:



#### 1、赵东区块 (ZD)

赵东油田位于渤海湾盆地, 河北省黄骅市赵家堡村以东的海滩—极浅海区, 横跨滩涂、极浅海和浅海地带, 是著名的渤海湾渔场。

截至评估基准日, 洛克石油拥有赵东 C、D 区域 24.5% 的权益, C-4 的产量非常小 (累计产量 0.2 百万桶), 现已关闭, 没有进一步的开发计划。C、D 油田海上设施包括四个桥接平台: 两个用于钻井和住宿, 两个用于生产和加工。石油和天然气生产通过出口管道输送到陆上。洛克石油在赵东区块的权益将于 2023 年 4 月到期。

#### 2、北部湾区块 (BB)

洛克石油在中国南海北部湾拥有开发 WZ6-12、WZ12-8 和 WZ12-8E 油田的权益。中国海洋石油总公司 (以下简称“中海油”) 为生产作业者, 洛克石油担任勘探、评价及开发期作业者。根据 1999 年 12 月与中国海洋石油总公司签订的石油合同 (2000 年 2 月 29 日生效), 22/12 区块 (对应洛克石油 WZ12-8E 区块) 合同总期限为 30 年, 至 2030 年 2 月到期。WZ6-12 和 WZ12-8 区块 (不包含 WZ12-8E) 于 2013 年获得为期 15 年的生产期, 至 2028 年 8 月到期。



### (1) WZ6-12 和 WZ12-8 (不包括 WZ12-8E)

洛克石油权益比例为 19.6%。WZ6-12 包括北 (N)、南 (S)、中 (M) 区域。WZ6-12N 于 2013 年开始生产, 共有 4 口井。石油产量在 2013 年年中达到 7000 桶/天的峰值。目前石油产量约为 3750 桶/天。截至 2022 年 9 月 30 日, WZ6-12N 累计生产石油 11.9 百万桶。WZ6-12S 于 2013 年开始生产, 共有 6 口井。目前有 4 口井正在生产 (A1、A2、A4、A7) 和 2 口井已关闭。石油产量在 2013 年年中达到 4800 桶/天的峰值, 截至 2022 年 9 月 30 日已降至 700 桶/天, 共生产石油 5.2 百万桶。WZ6-12M 于 2021 年 2 月开始生产。石油产量在启动时达到 1300 桶/天的峰值。截至 2022 年 9 月 30 日, 石油产量目前为 1150 桶/天, 共生产了 0.48 百万桶石油。WZ12-8 包括西 (W)、中 (M) 区域。WZ12-8W 于 2013 年年中开始生产, 共有 5 口井。石油产量在 2014 年初达到 6000 桶/天的峰值, 目前为 1410 桶/天。截至 2022 年 9 月 30 日, WZ12-8W 目前有 5 口井在产 (A2H、A3H、A4H、A5H 和 A7H), 共生产了 10.9 百万桶石油。WZ12-8M 于 2015 年年中开始生产, 有 1 口井。石油产量在 2019 年年中达到 3000 桶/天的峰值。A6H 井北侧的一口加密井 A8H 已于 2018 年 8 月完井并投产。目前, WZ12-8M 两口井日产油均为 2000 桶/天。截至 2022 年 9 月 30 日, 共生产了 4.1 百万桶石油。

### (2) WZ12-8E

洛克石油权益比例为 19.6%。WZ12-8E 位于南海北部湾涠洲岛西南部, 于 1994 年发现。WZ12-8E 于 2022 年 4 月开始生产。石油产量目前刚刚超过 6 千桶/天, 截至 2022 年 9 月 30 日, WZ12-8E 油田共生产了 0.76 百万桶石油。

## 3、马来西亚沙捞越区块

洛克石油享有马来西亚沙捞越区块 30% 的权益, 由 D35、J4、D21 这三个区域组成。D35、J4、D21 分别于 1994 年、2008 年、2012 年开始生产。三个油田的中央加工设施位于 D35 油田, 包括 J4、D21 在内共计四个平台, J4、D21 油田通过管道与 D35 油田设施链接, 实现远程操作。分离的原油和伴生气通过管道运输至 Petronas 运营的在岸设施进行进一步的加工。

D35 于 1994 年开始生产, 从初始 14 口井到 2003 年增加到 29 口。在油田生命早期就达到约 47 千桶/天的高峰产量。由于压力递减和气油比上升, 该油田产量开始递减。油田产出的部分天然气用于回注, 以维持油田压力。截至 2021 年 10 月, 该油田共生产了 96.9 百万桶的石油和 330 十亿立方英尺的天然气。截至



2021 年 10 月，累计产油量 125.5 百万桶。

D21 于 2013 年开始生产，从初始 3 口井到 2013 年增加到 13 口（完井 17 口）。由于油井数增加，产油率在 2018 年初达到峰值，约为 6.7 千桶/天。自 2018 年以来，该油田的平均日产量为 5 千桶/天。截至 2021 年 10 月，该油田共生产 9 百万桶石油和 15 十亿立方英尺天然气。

J4 于 2008 年开始生产，自 2008 年至 2012 年间有 11 口开发井投产（J4-A001-J4-A011），历史最高产量在 2010 年，约为 11 千桶/天。截至 2021 年 10 月，该油田的产量约为 1250 桶/天。

在 D35 油田上共钻了 55 口开发井，目前有 32 口生产井和 3 口注气井在产。J4 油田共有 14 口开发井，目前有 10 口生产井和 2 口注气井在产。最后，D21 油田所有 13 口油井目前在产。计划在 D21 油田进一步实施开发钻井，2023 年计划钻 3 口加密井。

#### 4、澳大利亚安甘尼油田（Ungani）

Ungani，位于西澳陆上的坎宁盆地。2018 年，洛克石油获得了 50% 的 L20 和 L21 权益，剩余权益由 Buru 持有。Ungani 油田由三个单独的区组成：中央断层区块（CFB）、东部断层区块（EFB）和 UnganiFarWest（UFW）。每个区都有一个单独的油水界面，并由单独的石油井开发，生产水被注入与储油层连通的含水层。Ungani 油田目前四口井在产（Ungani1/ST1、Ungani2、Ungani7H 和 Ungani5）。所产原油气油比低，产出地层水在现场分离罐中进行分离，原油用卡车运至温德姆的主储罐，最后出口至国际市场上进行销售。

#### 5、八角场气田

八角场气田是川中区块内的一个产气田，位于中国陆上四川盆地。开发区 528 平方公里，位于成都东北部的盐亭县。2021 年 5 月，洛克石油收购 EOG RESOURCES CHINA LIMITED，后更名为“ROC OIL (CHENGDU) LIMITED”（以下简称“洛克成都”），洛克成都享有《石油合同》中承包商的 100% 权益。八角场气田主要包括沙溪庙气层（Shax 气层）和香溪气层（XX 气层）。气田的原开发目的层为深部的上侏罗统须家河组香溪气层（XX），香溪气层的评价井发现了位于浅部的中侏罗统沙溪庙气层（Shax）。沙溪庙气层于 2013 年开始进行商业生产。

八角场通过 30 多口井从致密砂岩储层中产出近干气（含少量凝析油）。2022

年9月的产量约为36百万立方英尺/天,其中Shax油藏贡献了绝大部分产量。14个井场通过31公里的现场集气管道连接到其中一个井口压气站,即中石油区域系统的天然气输送点。凝析油在井场出售,由中石油用卡车运输。洛克目前正在推进该气田的进一步开发计划,包括2022年-2024年间的加密钻井。

#### 四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下,自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型,主要考虑了以下因素:(一)评估目的:本次评估的目的为仅供委托人股权收购这一经济行为作价值参考,是一个正常的市场经济行为,市场价值能为经济行为各方所接受;(二)市场条件:本评估项目对市场条件并无特别限制和要求;(三)评估对象:本评估项目对评估对象并无特别限制和要求;(四)价值类型与评估假设的相关性:本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的,设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2022年9月30日。

选择会计期末作为评估基准日,能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况;同时,考虑经济行为的实现,评估基准日由委托人确定。

本次资产评估工作中,资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等,均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

##### (一)法律法规依据

1、《中华人民共和国企业国有资产法》(第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议,2009年5月1日起施行);

- 2、《中华人民共和国资产评估法》(第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议, 2016 年 12 月 1 日起施行);
- 3、《中华人民共和国公司法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修改, 2018 年 10 月 26 日起施行);
- 4、《中华人民共和国证券法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订, 2020 年 3 月 1 日起施行);
- 5、《中华人民共和国民法典》(第十三届全国人民代表大会第三次会议, 2021 年 1 月 1 日起施行);
- 6、《国有资产评估管理办法》(国务院第 732 号令修改, 2020 年 11 月 29 日起施行);
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号, 2005 年 9 月 1 日起施行);
- 8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号, 2006 年 12 月 12 日起施行);
- 9、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》(国资发产权[2014]95 号, 2014 年 7 月 11 日发布);
- 10、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第 32 号, 2016 年 6 月 24 日起施行);
- 11、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号, 2002 年 1 月 1 日起施行);
- 12、《中华人民共和国矿产资源法》(于 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正);
- 13、《中华人民共和国安全生产法》(第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议)修改, 2014 年 12 月 1 日起施行);
- 14、《中华人民共和国环境保护法》(第十二届全国人民代表大会常务委员会第八次会议修订, 2015 年 1 月 1 日起施行);
- 15、《矿产资源开采登记管理办法》(于 2014 年 7 月 29 日国务院令 第 653 号修订);
- 16、《安全生产许可证条例》(国务院令 第 653 号修订, 2014 年 7 月 29 日起施行);



17、《中华人民共和国对外合作开采海洋石油资源条例》（根据 2013 年 7 月 18 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第四次修订）；

18、马来西亚与油气资源开发相关的法律法规；

19、澳大利亚与油气资源开发相关的法律法规；

20、其他相关的法律、法规、通知文件等。

## （二）准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

6、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

8、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

9、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；

10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

## （三）资产权属依据

1、设备的购置发票及相关产权证明文件；

2、各区块生产合作协议及修订协议；

3、其他权属证明文件。

## （四）取价依据

1、洛克石油 2021 年及评估基准日会计报表、审计报告及其提供的财务会计、经营方面的资料；

2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；

- 3、本资产评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 4、Capital IQ 数据库；
- 5、伦敦国际石油交易所（IPE）的 Brent 原油交易价格；
- 6、国际投资银行对未来油价的预测资料；
- 7、国家外汇管理局公布的评估基准日人民币对美元的汇率价；
- 8、各区块生产合作协议及修订协议中的相关条款；
- 9、财政部关于《清洁能源发展专项资金管理暂行办法》的通知（财建〔2020〕190 号）；
- 10、财政部、税务总局、国家发展改革委《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）。

#### （五）其他参考资料

- 1、工程建设有关技术资料及地质勘查资料；
- 2、委托人及被评估单位提供的评估对象储量数据、经营分析表等；
- 3、资产评估专业人员核查记录等；
- 4、RISC Advisory Pty Ltd 出具的储量报告；
- 5、厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司收集的其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。鉴于本次评估对象主要资产为油气资源，其相关配套设施的价值随油气资源的消失而消失，因此评估对象的主要价值体现在未来开发销售油气资源所产生的收益上，其收益可以进行合理预测，同时也可以对企业未来收益的风险程度进行合理判断，因此可以采用收益法评估。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。由于被评估单位为石油和天然气上游作业企业，目前与被评估单位所在市场上存在较多的可比上市公司，且可比企

业的经营和财务数据获取充分可靠，因此本次可采用市场法中的上市公司比较法对被评估单位进行评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。由于本次被评估单位为境外石油和天然气上游作业企业，其主要资产为正在开发中的油气权益，相关权益价值亦主要体现在未来开发销售油气资源所产生的收益上，与收益法基本思路类同，收益法评估结果中已包含其权益价值。同时，资产基础法仅基于账面资产价值的考虑，未体现项目运营能力、管理技术、人才团队等无形资产价值，因此本次不采用资产基础法评估。

综上，本次选择采用收益法和市场法进行评估，并采用收益法评估结果为最终评估结论。

## (二)收益法介绍

本次收益法评估，采用合并报表口径对洛克石油进行预测，拟以企业自由现金流量折现模型（即DCF-FCFF模型）为主要评估方法。根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，在经分析的盈利预测结果基础上，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产（负债）价值，减去有息债务，得出股东全部权益价值。即：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业自由现金流量现值+溢余资产价值+非经营性资产（负债）价值

### 1、企业自由现金流量现值

企业自由现金流量现值计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P：评估基准日的企业自由现金流量现值；

$F_i$ ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

$r$ ：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

$n$ ：预测期；

$i$ ：预测期第*i*年。

其中：企业自由现金流量计算公式如下：



企业自由现金流量=息税折旧摊销前利润-所得税-资本性支出-营运资金增加额-期末油气资产弃置费用+期末营运资金收回

## 2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产,溢余资产单独分析和评估。

## 3、非经营性资产(负债)价值

非经营性资产(负债)是指与企业生产经营无关的,包括不产生效益的资产(负债)和评估预测收益无关的资产(负债),第一类资产(负债)不产生利润,第二类资产(负债)虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑,非经营性资产(负债)单独分析和评估。

## 4、付息债务价值

付息债务是指评估基准日企业需要支付利息(或本应支付利息,但由于是关联方或其他方面的原因而没有支付利息)的负债,付息债务以核实后的账面值作为评估结果。

### (三)市场法介绍

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据,计算价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料,计算价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。由于被评估单位为油气勘探企业,目前与被评估单位所在市场上存在较多的可比上市公司,且可比企业的经营和财务数据获取充分可靠,因此本次可采用市场法中的上市公司比较法对被评估单位进行评估。上市公司比较法基本思路如下:

1、明确被评估单位基本情况。明确被评估单位的业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所得经营阶段、成长性、经营风险和财务风险等基本情况。

2、选择可比上市公司。在明确被评估单位基本情况后,以作为选择可比上市公司的资本市场。在中,选择与被评估单位属于同一行业,或者受相同经济因

素影响的上市公司作为可比上市公司的备选对象。在此基础上，对备选对象和被评估单位的主要经营业务范围、主要目标市场、业务结构、经营模式、公司规模、所处经营阶段等情况进行分析比较，以选取具有可比性的上市公司（以下将可比上市公司简称为：可比企业）。

3、分析调整财务报表。为使评估中采用的可比企业与被评估单位的财务数据具有可比性，在可比企业和被评估单位相关资料基础上，根据评估对象、评估假设、价值类型等相关条件，对被评估单位和可比企业财务报表进行分析和必要的调整。本次评估，分析和调整事项主要包括：非经常性收入和支出；非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出。

4、选择、计算、调整价值比率。根据价值比率中的价值范畴，价值比率可区分为权益价值比率和企业整体价值比率。根据价值比率中的财务或经营指标的内容，价值比率可划分为盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率。在对可比企业和被评估单位的财务数据进行分析调整后，选择恰当的价值比率，并对价值比率进行必要的调整和修正。

5、运用价值比率。在计算并调整可比企业的价值比率后，与被评估单位相应的财务或经营指标相乘，再考虑被评估单位的非经营性资产、非经营性负债和溢余资产后，得到被评估单位的股东全部权益价值或企业整体价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2022年11月上旬开始进行前期工作并进行资产核实，最终于2022年12月21日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）评估前期准备工作阶段：明确业务基本事项、接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估计划；

（二）资产核实阶段：指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实调查、收集整理评估资料、核实资产与验证资料；

（三）评定估算阶段：选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算；

（四）评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总与分析、撰写报告、内部审核。并与委托人就报告内容进行沟通，独立分析后，形成最终评估结论，向委托人提交正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案。

## 九、评估假设

本次评估中，资产评估专业人员遵循了以下评估假设：

### (一) 一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、持续经营假设

持续经营假设是指假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

假设一个经营主体是由部分资产和负债按照特定目的组成，并且需要完成某种功能，实际就是假设经营主体在未来可预测的时间内将会继续按照这个特定目的，继续该特定功能。

### (二) 特殊假设

1、现时中国大陆或对被评估单位及所属子公司业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、被评估单位及所属子公司的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。



3、被评估单位及所属子公司的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，被评估单位及所属子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4、委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于被评估单位或所属子公司；被评估单位及所属子公司出具的资产权属证明文件合法有效；被评估单位及所属子公司各项资产的减值准备计提充分。

5、被评估单位及所属子公司已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位及所属子公司资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

6、被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

8、未来财务信息预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本资产评估报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致。

9、对被评估单位及所属子公司业务有重大影响的国家或地区所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

10、未来的油气销售收入能基本按计划回款，不会出现重大的坏账情况。

11、假设评估基准日后被评估单位的现金流量为均匀流入和流出。

12、本次赵东区块、北部湾区块、马来西亚沙捞越区块和澳大利亚安甘尼区块和八角场区块的原油价格参考目前原油价格及国际投行对原油价格的预测综合分析确定，2023年及以后基于70美元/桶，并考虑2%通货膨胀率的影响进行假设预测。

13、本次八角场区块管道天然气价格参考被评估单位同中国石油天然气股份有限公司的分成协议的历史售价综合分析确定，假设天然气价格基数为不含税1,340.98人民币元/千立方米不变。本次八角场区块液化天然气价格以本次评估假设第12条确定的原油价格为基数转换后确定。

14、未来油气销售业务的发展与现时制定的发展战略、经营方针和经营方式

基本保持不变，能按各区块生产合作协议执行。

15、北部湾区块（包括 WZ12-8W，WZ12-8M，WZ6-12S，WZ6-12N，WZ6-12M）权益期限至 2028 年 8 月，北部湾东区块（WZ12-8E）权益期限至 2030 年 2 月；八角场权益期限至 2027 年 9 月；赵东区块权益期限至 2023 年 4 月；马来西亚沙捞越区块（包括 D35，J4，D21）权益期限至 2034 年 12 月；本次评估收益期不考虑以上区块收益期限到期后合同续签的情况。澳大利亚安甘尼区块未限定收益期。

16、假定未来的生产及投资计划等与储量评估报告的数据不会出现较大差异。

17、本次收益法评估基于企业可明确预测的现有油气项目进行收益法测算，未考虑新增项目。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时资产评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本资产评估机构对资产评估结论作相应调整。

## 十、评估结论

纳入本次评估范围的洛克石油的账面价值为资产300,848.61万元人民币、负债83,012.18万元人民币、所有者权益217,836.43万元人民币。

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用市场法和收益法评估，得出如下结论：

### （一）市场法评估结果

采用市场法，截至评估基准日2022年9月30日，纳入本次评估范围的洛克石油的股东全部权益价值为43,200.00万美元，按评估基准日时美元对人民币的外汇中间价7.0998，折合为人民币306,700.00万元，评估增值人民币88,863.57万元，增值率40.79%。

### （二）收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日2022年9月30日，纳入本次评估范围的洛克石油股东全部权益评估值为34,100.00万美元，按评估基准日时美元对人民币的外汇中间价7.0998，折合为人民币242,100.00万元，评估增值人民币24,263.57万元，



增值率11.14%。

### (三) 两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用市场法得出的股东全部权益价值为人民币306,700.00万元,与收益法测算得出的股东全部权益价值人民币242,100.00万元相比,差异为人民币64,600.00万元,差异率为21.06%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同,市场法考虑的是市场可比价格,收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的,反映了企业各项资产的综合获利能力。

### (四) 评估结果的最终选取

在上述两种方法评估结果差异分析基础上,结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量,采用衡量方式选取最终评估结果。具体考虑了以下因素:

采用市场法评估,尽管评估人员对评估对象、可比公司进行了必要的分析调整,但在运营模式、国别和资本市场上的差异性仍存在难以调整的因素,导致本次市场法评估结果使用数据的质量较收益法稍差。采用市场法评估,还需要用到可比公司评估基准日的价值比率,涉及到评估基准日市场对这些公司的评价,有可能高估或低估。2021年及2022年1-9月,受全球疫情以及俄乌战争影响,原油价格的波动导致上市公司股价变动较大。而这些公司基本面并没有发生明显变化。如果选择这些公司作为可比公司,价值比率也将相应波动,评估值会受到市场可能出现的错误评价影响。

采用收益法评估,公司的价值等于未来现金流量的现值,评估值基于被评估单位的规模及利润增长情况和现金流金额大小,受市场错误的影响会小得多。

基于上述原因,本次评估我们最终采用收益法的评估结果,即本资产评估报告最终评估结论表述如下:

经评估,截至评估基准日2022年9月30日,在公开市场和持续经营的前提下,在本资产评估报告有关假设条件下,在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下,并基于市场价值的价值类型,经本资产评估报告程序和方法,纳入本次评估范围的洛克石油的股东全部权益价值为美元叁亿肆仟壹佰万元(USD34,100.00万元),按评估基准日时美元对人民币的外汇中间价7.0998,折合为人民币贰拾肆亿贰仟壹佰万元整(RMB242,100.00万元)。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应注意特别事项对评估结论的影



响。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响,并在此特别提请资产评估报告使用人予以关注。

### (一) 权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

### (二) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

### (三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

#### 1、担保事项

无。

#### 2、租赁事项

截至评估基准日时,洛克石油存在以下经营租赁事项:

| 位置                                                                  | 租赁面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 出租方                                              | 租赁起始日     | 租赁截止日      |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------|-----------|------------|
| Level 12, Menara Darussalam, No.12 Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur | 14,298 sq.feet            | Bahagia Investment Corporation(Malaysia) SDN BHD | 2022/10/1 | 2024/9/30  |
| Suite 11.01, Level 11, 20 Hunter Street, Sydney                     | -                         | Silverson HSF1 PTY LIMITED                       | 2020/7/1  | 2023/6/30  |
| 四川省成都市东御街18号百扬大厦写字楼34楼05-07单元                                       | 1113.29                   | 成都百扬实业有限公司                                       | 2022/1/1  | 2023/12/31 |
| 四川省成都市东御街18号百扬大厦写字楼35楼03-04单元                                       | 579.43                    | 成都百扬实业有限公司                                       | 2022/8/1  | 2025/7/31  |
| 北京市朝阳区霄云路38号现代汽车大厦第5层502室与第8层806室                                   | 1,339.17                  | 现代盛世纪(北京)房地产开发有限公司                               | 2022/4/1  | 2025/3/31  |

#### 3、或有资产事项

截至2022年9月30日,根据洛克石油提供的2022年上半年《审计和风险委员会报告》,洛克石油及其子公司存在下列或有事项,本次评估未考虑这些事项对评估价值的影响。

(1) 根据 Lacula Oil Company Limited (原为洛克石油子公司之一,于2021年注销,以下简称“Lacula”)与 PlusPetrol Angola Corporation (以下简称“PlusPetrol”)

签订的转让协议，在 PlusPetrol 收回最初的勘探阶段成本前提下，Lacula 有权获得 1000 万美元。Lacula 已将此权利转让给 Roc Oil Holdings (Cayman Islands) Company (以下简称“Roc Cayman”)。

(2) 根据 Lacula 与 PlusPetrol 签订的转让协议，若从可可发现中生产的产量超过 10MMBBL, Lacula 有权获得 1000 万美元。Lacula 已将此权利转让给 Roc Cayman。

(3) Lacula 于 2009 年将其在 Cabinda Onshore South Block, Angola 中 5% 的生产权益转让给 Cuba Petroleo (以下简称“古巴石油”)，古巴石油被要求通过成本回收来支付洛克石油 280 万美元。Lacula 已将该权利转让给 Roc Cayman。

(4) 根据 Roc Oil (VIC) Pty Limited (以下简称“洛克 VIC”) 与 Cooper Energy Limited (以下简称“Cooper”) 签订的购销协议，基于 Basker Manta Gummy (BMG) 油气田区块的第一批商业开发，洛克 VIC 有权获得 500 万澳元。

#### 4、涉及法律纠纷事项

无。

#### 5、其他事项

北部湾区块 (包括 WZ12-8W, WZ12-8M, WZ6-12S, WZ6-12N, WZ6-12M) 权益期限至 2028 年 8 月，北部湾东区块 (WZ12-8E) 权益期限至 2030 年 2 月；八角场权益期限至 2027 年 9 月；赵东区块权益期限至 2023 年 4 月；马拉西亚沙捞越区块 (包括 D35, J4, D21) 权益期限至 2034 年 12 月；本次评估收益期不考虑以上区块收益期限到期后合同续签的不确定情况。澳大利亚安甘尼区块未限定收益期，根据该区块现有储量开发计划。

#### (四) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1、受客观条件之限制，评估人员无法对洛克石油的油气田区块进行现场核查。评估人员已通过电子邮件、电话、微信等通讯方式获取资料，开展基础核查工作，采用视频、照片等方式对实物资产进行盘点清查，弥补部分缺失程序。本次替代核查程序不会对评估结论产生重大影响，提请报告使用人对未履行现场核查程序予以特别关注。

2、对于纳入本次评估范围的石油管道等隐蔽工程，评估人员主要通过查阅相关文件和访谈相关人员等程序了解评估对象情况，本次评估以这些管道工程的数量属实、品质良好为必要假设前提。

3、纳入本次评估范围的部分存货存放于管道中，本次评估工作过程中，评估人员无法对这些存货进行实地盘点和勘察，本次评估以这些存货项目的数量属实、品质良好为必要假设前提。

4、评估过程中，评估人员观察所评估油气资产的外貌，在尽可能的情况下察看了油气资产使用情况。在对油气资产进行勘察时，因检测手段限制及正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断油气资产状况。

#### （五）重要的利用专家工作及相关报告情况

1、本次评估利用了委托人提供的洛克石油评估基准日的审计报告作为评估依据，该审计报告由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具，报告号为“容诚审字[2022]200Z0712号”，出具日期为2022年12月21日，报告结论为标准无保留意见。经该审计报告审计后的洛克石油评估基准日资产总额为300,848.61万元人民币，负债总额为83,012.18万元人民币，所有者权益为217,836.43万元人民币。2022年1-9月营业收入为113,556.96万元人民币，利润总额为23,031.96万元人民币，净利润为16,533.29万元人民币。

2、本次评估，被评估单位委托RISC Advisory Pty Ltd对各区块总储量进行储量评估工作，并于2022年11月11日出具独立的储量报告《Reserve and contingent resource audit of Roc Oil Pty Ltd》，本评估报告预测期各区块储量、经营成本、资本性开支等数据引用该公司出具的储量报告中披露的预测期数据。各区块2P储量数据如下：

石油储量（单位：百万桶MMbbl）

| 区块   | 2P储量  | 许可有效期限               |
|------|-------|----------------------|
| 赵东   | 0.39  | 2023年4月              |
| 北部湾  | 12.65 | 2028年8月 <sup>1</sup> |
| 马来西亚 | 33.64 | 2034年12月             |
| 安甘尼  | 0.18  | — <sup>2</sup>       |
| 八角场  | 0.42  | 2027年9月              |

天然气储量（单位：十亿立方英尺Bcf）

| 区块   | 2P储量   | 许可有效期限   |
|------|--------|----------|
| 马来西亚 | 59.36  | 2034年12月 |
| 八角场  | 120.48 | 2027年9月  |



注<sup>1</sup>: 2022年新投产的北部湾WZ12-8E的许可有效期限为2030年2月。

注<sup>2</sup>: 安甘尼区块为生产许可模式, 无明确截止日。

#### (六) 重大期后事项

##### 1、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估基准日至评估报告日, 人民币对美元持续贬值, 本次评估所采用的为评估基准日的美元兑人民币的汇率 7.0998, 本次评估未考虑基准日后汇率变动对评估价值的影响。

2、2022年10月, 南海珠江口盆地 03/33 合同区勘探井顺利钻至古近系目的层, 经 DST 测试作业, 获得单层自喷平均日产原油超千桶的高产工业油流。这是近年来我国南海东部海域整装油气发现和重要勘探突破之一, 对进一步认识陆丰凹陷古近系勘探潜力具有重要意义, 为最终实现 03/33 合同区合作油田的开发与生产打下了坚实的基础。因该区块勘探尚处于初期, 不确定因素较多, 故本次评估未考虑该区块开发收益对评估价值的影响。

除上述事项外, 委托人与被评估单位没有提供, 我们也未能获悉或发现有其他对评估结论产生影响的重大期后事项。

3、在评估基准日以后的报告有效期内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时, 委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后, 资产数量、价格标准的变化, 委托人在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

(七) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

#### (八) 其他需要说明的问题

1、受海南矿业的委托, 本次评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。我们没有对被评估单位除评估申报表列示的资产负债以外是否还拥有其他资产、负债、或有项目等进行调查和考虑。

2、评估前的账面数以及评估过程中采用的被评估单位历年财务数据均是以委托人和被评估单位提供的审计报告为基础。我们的评估工作不能减轻、替代、消除被评估单位可能存在的会计责任。

3、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

4、本资产评估报告评估结论是对2022年9月30日这一基准日所评估股权价值的客观公允反映，本资产评估机构对这一基准日以后该股权价值发生的重大变化不负任何责任。

5、本资产评估报告尚未考虑控股权溢价及少数股权折价对评估值的影响。

6、本资产评估报告含有若干附件，附件是本资产评估报告之重要组成部分，与本资产评估报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用范围

#### 1、资产评估报告的使用人

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

#### 2、资产评估报告的用途

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

#### 3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日2022年9月30日起计算，至2023年9月29日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但评估对象的价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

#### 4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

(1) 未经委托人书面许可, 资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开, 法律、行政法规另有规定的除外。

(2) 未征得本资产评估机构同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人和其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应该正确理解评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本次评估结论是反映评估对象在本资产评估报告所列示的评估假设条件下, 为本次评估目的, 根据公开市场的原则提出的公允估值意见, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价值的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时, 评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(六) 本资产评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2022 年 12 月 21 日。

谨此报告!



(本页无正文,为“嘉学评估评报字(2022)8320036号”《资产评估报告》签字盖章页)

本资产评估报告文号为“嘉学评估评报字(2022)8320036号”,评估对象洛克石油有限公司股东全部权益价值为美元叁亿肆仟壹佰万元(USD34,100.00万元),按评估基准日时美元对人民币的外汇中间价7.0998,折合为人民币贰拾肆亿贰仟壹佰万元整(RMB242,100.00万元)。

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司

资产评估师:



资产评估师:

