

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，並明確表示概不會就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。



Lygend Resources & Technology Co., Ltd.

宁波力勤资源科技股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2245)

**補充公告
有關轉讓協議的
關連交易**

緒言

茲提述宁波力勤资源科技股份有限公司(「本公司」)日期為二零二四年八月二十六日的公告(「該公告」)，內容有關(其中包括)訂立轉讓協議。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

繼該公告後，董事會謹此就訂立轉讓協議提供額外資料：

(I) 估值方法

誠如該公告所披露，目標土地的土地使用權及相關在建工程的總代價為人民幣57,163,028.93元，有關金額乃訂約方經公平磋商後釐定，並經計及(其中包括)目標土地截至二零二四年二月二十九日的評估價值人民幣51,691,200.00元(「估值」)(根據獨立估價師(「估價師」)坤元資產評估有限公司於二零二四年三月二十九日發佈的估值報告(「估值報告」))以及設計費用合計人民幣751,945.81元(不含增值稅)。

根據估值報告，估價師已考慮《資產評估執業準則－不動產》項下所載的五種估值方法(即成本法、假設開發法、市場法、基準地價調整法及收益法)的適用性。在選擇適合的估值方法時，已計及下列因素：評估土地價格的技術程序，加上估價師所收集的資料、土地的當地市況以及被評估資產(即目標土地)的具體狀況、土地用途及土地目的。

基於目標土地乃作商業用途，以及目標土地所在地區有不少轉讓商業土地的例子，估價師認為市場法為適用方法。此外，估價師認為：(i)成本法並非適合方法，原因為其於釐定評估價值時並無考慮市場需求及效用，且應在土地市場發展尚未成熟、缺乏交易樣本以及未能應用其他估值方法時方使用此方法；(ii)假設開發法並非適合方法，原因為目標土地的開發計劃尚待釐定；(iii)基準地價調整法並非適合方法，原因為中國寧波市的基準地價乃於七年前宣佈，故此該基準地價不再可反映目前的土地市價。基準地價乃主要用於進行政府的宏觀地價管理及檢討土地出讓價，因此，基準地價未能準確反映位於城市核心區域的土地的內在價值，而有關土地的用途可能出現潛在調整；及(iv)收益法並非適合方法，原因為其難以覓得市場上涉及租賃商業土地的類似交易。因此，估價師採用市場法為估值方法。

根據市場法及基於替代原則，已將被評估資產（即目標土地）與最近進行涉及土地轉讓的類似交易作比較，而被評估資產截至評估日期的評估價值乃經參考該等可資比較交易的已知價格釐定，並已作調整，以反映於交易狀況、時間、地點、個別特性、權利及其他因素方面的差異。

(II) 選擇市場可資比較資產及市場可資比較資產清單

估價師已參考目標土地的位置及許可用途選擇市場可資比較資產。在應用該等選擇準則後，估價師識別出以下三項市場可資比較資產，該等資產乃位於目標土地所在的類似地區或同一供需圈內。該三項市場可資比較資產的詳情如下：

可資比較資產	1	2	3
推出日期	二零二四年三月	二零二四年一月	二零二三年二月
地址	中國寧波市鄞州區東部新城核心區域	中國寧波市海曙區秀水街歷史文化街區	中國寧波市鄞州區東部新城通途路與福慶路交界西南側
土地的許可用途	零售、商業及金融	零售	商業及金融
推出佔地面積 (平方米)	10,490.00	36,604.00	7,055.00
推出每平方米價格 (人民幣元)	20,144.00	12,796.00	12,859.00

一般而言，於根據市場法達致經調整價格時，將作出適當調整及分析，藉此反映被估值資產與市場可資比較資產之間的差異。調整因素普遍包括於交易狀況、時間、地點、土地特性、權利及其他因素方面的差異。基於估價師的分析，在釐定目標土地的評估價值時，有關目標土地的特定範疇包括：(i)所在地因素，例如該土地的商業繁榮程度、交通便利、基礎設施保障、公共設施、地區規劃能力、土地類型及其周邊用地的許可使用途；(ii)特性因素，例如地形、斜坡、形狀、佔地面積及用地內開發程度；(iii)權利因素，如土地使用年期、用地性質、權利及權益限制、地積比率及樓宇密度等。

一般而言，倘目標土地的表現優於市場可資比較資產則將會上調，而倘目標土地的表現遜於市場可資比較資產則將會下調。為達致估值所應用的調整包括但不限於以下各項：

調整因素	範圍
所在地	-5.50%至10.70%
個別特性	2.00%至7.50%
權利	-11.80%至32.60%
總調整	-10.00%至28.90%

於所在地方面，由於目標土地於不同範疇出現優於及遜於市場可資比較資產的情況，因此已分別予以下調及上調。例如，目標土地因獲許可使用周邊土地而具有較高發展潛力，但與此同時，與市場可資比較資產相比較為缺乏優越的輔助設施。

於個別特性方面，由於目標土地優於市場可資比較資產（例如擁有較大的佔地面積）而予以上調。

於權利方面，由於目標土地於不同範疇出現優於及遜於市場可資比較資產的情況，因此已分別予以下調及上調。例如，目標土地的許可使用途較優但期限略短。

於應用調整因素後，市場可資比較資產的經調整價格如下：

可資比較資產	1	2	3
每平方米經調整價格 (人民幣元)	18,130.00	16,494.00	15,791.00
每平方米經約整及已採納價格 (人民幣元)		16,865.00	

於達致目標土地佔地面積的價格每平方米人民幣16,865.00元（不含契稅）時，本公司已考慮土地的地理環境或所在地、物理特性及權利等適當調整。

(III) 評估價值與賬面值之間的差異

根據估值報告，截至二零二四年二月二十九日，目標土地的評估價值約為人民幣51,691,200.00元，而目標土地的賬面值則約為人民幣53,107,056.61元。因此，相比賬面值，目標土地評估價值相當於減值約人民幣1,415,856.61元或2.67%。

減值原因為目標土地的賬面值包含契稅，而估價師於估值時並無計及就該資產須支付的契稅，故估值並不包含契稅。

(IV) 估值假設

在釐定估值時，估價師已作出以下假設：

- (1) 估值乃以被評估資產的所有權發生變動為前提，而所有權變動包括完全變動及部份變動；
- (2) 估值乃以交易為公開市場交易為前提；
- (3) 估值乃基於假設被評估資產將繼續以現狀及在目前地點獲使用；及
- (4) 估值乃以被評估資產的擁有人所提供的法律文件、會計憑證、賬簿及其他資料屬真實、完整、準確及可靠為前提。

該公告所載全部其他資料維持不變，並就所有目的而言繼續有效，本公告乃對該公告作出補充，應與該公告一併閱讀。

承董事會命
宁波力勤资源科技股份有限公司
董事長、總經理兼執行董事
蔡建勇

中國，二零二四年八月三十日

於本公告日期，執行董事為蔡建勇先生、費鳳女士、蔡建威先生及余衛軍先生；非執行董事為Lawrence LUA Gek Pong先生；獨立非執行董事為何萬篷博士、張爭萍女士及王緝憲博士。