

哈尔滨高科技（集团）股份有限公司

关联交易公告

特别提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示

●交易内容：本公司的控股子公司青岛临港置业有限公司与青岛临港科技孵化园有限公司于 2012 年 11 月 9 日签订合同，青岛临港置业有限公司将位于青岛临港经济开发区机械电子工业园区的 3 号、4 号、5 号标准厂房及 2 号宗地出售给青岛临港科技孵化园有限公司。交易价格 7280 万元。

●通过该项交易，青岛临港置业有限公司获得的净利润为-81.68 万元，对归属于上市公司股东 2012 年度净利润影响为-43.29 万元。

●本公司董事会中没有关联人需要回避表决

一、关联交易概述

本公司的控股子公司青岛临港置业有限公司将位于青岛临港经济开发区机械电子工业园区的 3 号、4 号、5 号标准厂房及 2 号宗地出售给青岛临港科技孵化园有限公司，交易价格合计 7280 万元。本次交易构成关联交易。

本公司第六届董事会第二十次会议对该项交易进行了审议，公司全体 5 名董事一致同意该项交易。

该项交易须提交股东大会审议。

二、关联方介绍

由于青岛临港科技孵化园有限公司是青岛临港经济开发区管理委员会的下属企业，而青岛临港经济开发区管理委员会是青岛临港置业有限公司的参股股东，共持有青岛临港置业有限公司 47%的股份，因此根据上海证券交易所相关规定，本次交易构成关联交易。

关联方名称：青岛临港科技孵化园有限公司

住 所：青岛市胶南市临港经济开发区上海路东、北一环路南

企业类型：有限责任公司

法定代表人：肖维荣

注册资本：1000 万元

成立时间：2012 年 6 月 28 日

经营范围：一般经营项目：高新技术、专利技术的研发、转让、咨询、服务；知识产权代理；物业管理；以自有资金对房地产业、制造业、建筑业、服务业进行投资；投资咨询。

本次交易合同金额 7280 万元，数额已超过本公司最近一期经审计净资产 5%，且超过 3000 万元，因此该项议案须提交股东大会审议。

三、关联交易标的基本情况

交易标的：青岛临港置业有限公司开发的位于青岛临港经济开发区机械电子工业园区的 3 号、4 号、5 号标准厂房建成于 2005 年，建

筑面积均为 16,724.06 平方米。2 号宗地面积为 10,487.92 平方米。
上述资产账面价值合计 69,539,406.7 元，评估价值合计 71,595,850 元。

四、关联交易主要内容和定价政策

- 1、买方：青岛临港科技孵化园有限公司
- 2、卖方：青岛临港置业有限公司
- 3、交易标的：青岛临港置业有限公司开发的位于青岛临港经济开发区机械电子工业园区的 3 号、4 号、5 号标准厂房及 2 号宗地。
- 4、交易价格：7280 万元
- 5、结算方式：本合同签订后，买方于 2012 年 11 月 18 日前向卖方支付首付款人民币 3280 万元，剩余款项通过银行按揭贷款付清。
- 6、定价依据：参照会计师事务所出具的资产评估报告，由交易双方协商定价。

五、交易标的评估方法的选择和依据

（一）关于厂房评估方法的选择：

通常，资产评估的基本方法有市场法、收益法、成本法。

遵照资产评估准则的相关要求：注册资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

本次评估对三种方法的基本分析及其选择如下：

- 1、市场法是指在评估房地产价格时，用条件类似的已成交的房

地产与待估房地产相比较，以此推出待估房地产的价格。由于本次评估对象是工业厂房，待估资产所在区域难于取得条件类似的已成交的工业厂房交易案例，使用市场法的基础受到一定的限制。因此，本次不适用市场法。

2、收益法是在分析判断评估对象历史收益资料的基础上，预计估价对象未来的正常收益，选择适当的资本化率将其折现到估价时点的现值。本次待估资产属于待售多年的尾盘厂房，既没有使用，也不能独立获得收益，其收益资料的取得受到很大限制，不能合理的量化其未来的正常收益及其相对应的风险。因此，本次不适宜收益法评估。

3、由于以上两种方法受到限制，但被评估企业具有完备的财务信息资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代关系，因此本次评估适宜采用成本法。

因此，本次对厂房采用成本法评估。

（二）关于土地评估方法的选择

地价评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择按照《城镇土地估价规程》的要求，根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法。

根据本次评估对象的土地利用特点和评估目的，胶南市已有基准地价成果；同时，因待估宗地位于城区边缘，为工业用地，征地及土地开发成本明确可求，因此同时采用基准地价系数修正法和成本逼近

法进行评估。

六、关联交易目的以及对本公司的影响

青岛临港置业有限公司成立于 2003 年，主要从事青岛临港经济开发区机械电子工业园区内工业厂房的开发建设。截止 2005 年分两期共建成工业厂房 17 栋，已经售出 10 栋，平均售价为每平方米 1300 元。剩余的 7 栋厂房建筑面积共 12 万平方米，由于面积大、层数高、楼层高度限制，多年来一直销售不畅。公司在银行贷款 19000 万元，每年财务费用 1600 万元，企业资金压力非常大。

本次出售的 3 栋厂房平均售价为每平方米 1380 元。不扣除税费的情况下略有盈利，扣除各种税费 407.68 万元后亏损 81.68 万元，归属于上市公司股东的亏损为 43.29 万元。公司董事会之所以决定以接近成本的价格出售上述资产，主要是为了盘活资产，缓解资金压力，降低财务费用。本次交易成功，公司每年可减少利息支出约 610 万元。青岛临港置业公司现有 14000 万元贷款即将到期，本次资产变现后，可确保银行贷款如期归还。

七、独立董事意见

本公司全体独立董事认为：该项交易有利于青岛临港置业有限公司盘活资产，改善企业经营状况。交易标的经过了资产评估，交易价格以评估值为依据，因此同意进行该项关联交易。

八、备查文件目录

- 1、董事会决议及经董事签字的会议记录；
- 2、经独立董事签字确认的独立董事意见；

3、北京中科华资产评估有限公司出具的资产评估报告。

哈尔滨高科技（集团）股份有限公司

董 事 会

2012 年 11 月 9 日