

**哈尔滨高科技（集团）股份有限公司**  
**2012年第五次临时股东大会资料**  
**（股票代码：600095）**

**2012年11月26日**

# 哈尔滨高科技（集团）股份有限公司 2012年第五次临时股东大会议程

主持人：杨登瑞

- 一、 主持人宣布股东大会正式开始
- 二、 主持人介绍出席会议的董事、监事、高级管理人员及见证律师
- 三、 宣读股东大会须知
- 四、 审议议案

序号	议案	报告人
1	关于出售青岛临港经济开发区机械电子工业园区标准厂房及土地使用权的议案	马 昆

- 五、 股东发言及回答股东提问
- 六、 主持人公布参加会议的股东人数和代表股数
- 七、 选举监票人、宣布投票开始
- 八、 股东进行投票表决
- 九、 休会，工作人员统计票数，监票人监票
- 十、 主持人宣布表决结果
- 十一、 主持人宣读股东大会决议
- 十二、 律师宣读法律意见书
- 十三、 会议闭幕

# 股东大会会议须知

各位股东及股东代表：

为保证本次会议的顺利进行，以下事项希望得到您的配合和支持。

一、董事会以维护全体股东的合法权益、维持大会正常秩序和提高议事效率为原则，认真履行《公司章程》规定的职责，做好召集、召开股东大会的各项工作。

二、股东参加股东大会依法享有发言权、质询权、表决权等权利。股东参加股东大会，应认真履行其法定权利和义务，不得侵犯其他股东的权益，不得扰乱大会的正常秩序。

三、本公司董事会办公室具体负责大会有关程序方面的事宜。

四、投票表决的有关事宜

1、投票办法：股东大会的议案采用记名方式投票表决。股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。对未在表决票上填写表决意见或填写多项表决意见或字迹无法辨认或未投的表决票，均按弃权计入表决结果。

会议在主持人宣布现场出席会议的股东人数及所持表决权股份总数前终止登记，当会议登记终止后，未登记的股东不能参加投票表决。

2、计票程序：会议选举两名股东代表和公司的监事、出席会议的律师共同作为监票人，监督投票和计票过程。股东投票结束后，由

董事会办公室工作人员在监票人的监督下进行计票并统计投票结果。

3、议案获得通过的条件：本次会议的议案需要股东大会以普通决议通过，即需要由出席会议的股东所持表决权的1/2以上通过。

本公司根据表决结果作出股东大会决议。

五、公司董事会聘请执业律师出席本次股东大会，并出具法律意见书。

哈尔滨高科技（集团）股份有限公司

2012 年 11 月 26 日

## 关于出售青岛临港经济开发区 机械电子工业园区标准厂房及土地使用权的议案

各位股东：

本公司的控股子公司青岛临港置业有限公司拟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，具体情况如下：

### 一、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

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。

## 二、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。

## 三、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。

## 四、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。

#### 五、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。

#### 六、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。

#### 七、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。

以上议案，请审议。

哈尔滨高科技（集团）股份有限公司

董 事 会

2012年11月26日