

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

哈尔滨工业大学对未还建
哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司
的房地产进行价值补偿项目

资产评估报告

中联评报字[2020]第 186 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年二月二十六日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资 产 评 估 报 告.....	5
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估 报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	14
十二、资产评估报告使用限制说明.....	15
十三、资产评估报告日.....	16
附 件.....	18

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本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当正确理解和使用评估结论，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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、权属证明等资料，已由委托人、产权持有的单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、本资产评估机构及资产评估师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。

七、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行清查核实；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、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制条件的限制，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。

九、资产评估机构及其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。

哈尔滨工业大学对未还建
哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司
的房地产进行价值补偿项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2020]第 186 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司的委托，就哈尔滨工业大学对未还建哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司的房地产进行价值补偿涉及的房地产在评估基准日的市场价值进行评估。

评估对象为未还建哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司的房地产市场价值。评估范围为哈工大化学楼（哈尔滨市南岗区西大直街 100 号）地下一层（建筑面积 5,181.23 平方米）、地下二层（建筑面积 3,502.47 平方米）商服用房。

评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法对未还建哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司的房地产价值进行评估。

经实施清查核实、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司申报的商业房地产在评估基

准日 2019 年 12 月 31 日的市场价值为 5,903.47 万元。在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

特别事项说明：

1、本次评估结论包含增值税。

2、本次委估房地产原规划为商服用房，虽建成后该房地产用途为哈尔滨工业大学的教学用房和实验室，但本次仍按拆除前用途及应还建的商服用途进行评估。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

哈尔滨工业大学对未还建
哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司
的房地产进行价值补偿项目

资产评估报告

中联评报字[2020]第 186 号

哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用市场法按照必要的评估程序，就哈尔滨工业大学对未还建哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司的房地产进行价值补偿之经济行为所涉及的房地产在评估基准日 2019 年 12 月 31 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、产权持有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概况

本次资产评估的委托人及产权持有单位均为哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司。

（一）委托人及产权持有单位概况

名称：哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

住所：哈尔滨市南岗区西大直街 118 号

法定代表人：任会云

注册资本：壹拾亿叁仟肆佰柒拾叁万伍仟贰佰壹拾捌圆整

成立日期：1993年07月28日

营业期限：长期

经营范围：高新技术及产品的开发，生产，销售和技术服务，技术咨询，技术培训，技术转让。国内商业（国家有专项限制经营的商品除外）按建委核定的资质等级从事房地产开发（仅限分支机构使用）、按国家对外贸易经济合作部核定的项目进行进出口业务；研发，生产，销售农用车及汽车配件；购销摩托车；以下项目仅限分支机构经营：大豆、玉米收购、加工、销售；保健品系列产品的研发、制造、销售；生产、销售食用植物油；销售饲料；仓储及代料加工。（以上项目需国家专项审批除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

统一社会信用代码：91230199128022559C

（二）委托人与产权持有者之间的关系

委托人与产权持有单位为同一公司。

（三）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者仅为委托人及相关的监督管理备案部门。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是对不能还建给哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司的房地产市场价格进行资产评估，为确定补偿金额提供价值参考。

根据2020年02月22日哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司《哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司2020年第二次董事会

办公会会议纪要》中内容，因哈尔滨地铁建设工程需要，哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司持有的两处房地产（总建筑面积 8,683.7 平方米）被列入拆迁范围，由哈尔滨工大集团股份有限公司拆迁建设。双方签订的拆迁还建协议约定，以原址建成后的哈工大化学楼中的 8,683.7 平方米（建筑面积）确认为拆迁还建房。该项目 2011 年 9 月 26 日开工建设，2013 年 9 月封顶。

由于建成后化学楼用途为哈尔滨工业大学的教学用房和实验室，因涉及保密要求，不能还建给哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司，哈尔滨工业大学决定对哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司予以现金补偿。因此需对无法还建的房屋建筑物进行资产评估，为确定补偿金额提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为未还建哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司的房地产市场价格。评估范围为哈工大化学楼（哈尔滨市南岗区西大直街 100 号）地下一层（建筑面积 5,181.23 平方米）、地下二层（建筑面积 3,502.47 平方米）商服用房。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）委估房地产情况

本次评估对象为哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司申报的位于哈尔滨市南岗区西大直街 100 号的 2 项商业房地产。估价对象所在地下一层的建筑面积为 5,181.23 平方米、地下二层的建筑面积为 3,502.47 平方米。

（二）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和

账面金额

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指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。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2019 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人及产权持有单位在综合考虑资产补偿行为及时间等因素的基础上确定的。

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）经济行为依据

• 《哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司 2020 年第二次董事会办公会会议纪要》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（由中华人民共和国第十届全国

人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行)；

3、 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修正版）；

4、 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；

5、 《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 12 号（2005 年 8 月 25 日）；

6、 《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）。

7、 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；

8、 《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国有资产监督管理委员会、中华人民共和国财政部令（第 32 号）；

9、 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权〔2013〕64 号；

10、 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

11、 有关其他法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1、 《资产评估准则—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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

4、 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；

5、 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

6、 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

- 7、《资产评估执业准则-不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

（四）资产权属依据

《房屋拆迁还建协议》。

（五）取价依据

- 1、评估人员收集的其它相关估价信息资料；
- 2、其他参考资料。

（六）其它参考资料

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 2、评估人员市场调查资料；
- 3、其他参考资料。

七、评估方法

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用市场法进行评估。

市场法即用已知市场价格且与委估房地产相同或相类似的房地产作参照物，然后以委估房地产为标准，对比分析参照房地产，并将两者的差异量化，在参照物市场价格的基础上进行调整和修正，得到委估房地产的比准价格及单价，最后求出评估值。

计算公式：

比准价格=交易实例单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数

× 区位因素修正系数 × 实物状况因素修正系数 × 权益状况因素修正系数

评估单价=各交易实例比准价格之和/交易实例个数

评估值=评估单价 × 委估房地产建筑面积

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会,有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致,并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合产权持有单位进行填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解,布置资产评估工作,协助企业进行委估资产申报工作,收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下:

1、听取产权持有的单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状,了解房产详细情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表,对委估资产进行了清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点,确定资产的具体评估方法。

6、对产权持有单位提供的权属资料进行查验。

(三) 评估计算及汇总阶段

对各类资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 交换意见及提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、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、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1、本次委估房地产原规划为商服用房，虽建成后该房地产用途为哈尔滨工业大学的教学用房和实验室，但本次仍按拆除前用途及应还建的商服用途进行评估。

2、可比案例未办理土地使用权证，视同土地使用权类型与待估对象相同；可比案例房产建成年限较早，土地剩余年限短于待估土地剩余年限。

3、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

4、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

5、本次评估的资产以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

6、本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料真实、准确、完整；

7、评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准；

8、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司申报的房地产实施了核实、市场调查、询证和评估计算，得出委估房地产于评估基准日的如下评估结论：

纳入本次评估范围的商业房地产采用市场法得出的评估价值为5,903.47 万元。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

无。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本次评估无重大期后事项。

(四) 其他需要说明的事项

1、本次评估结论包含增值税。

2、本次委估房地产原规划为商服用房，虽建成后该房地产用途为哈尔滨工业大学的教学用房和实验室，但本次仍按拆除前用途及应还建的商服用途进行评估。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有单位提供的有关文件、有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据及有关资料，委托人及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单

位提供，委托人及产权持有者对其真实性、合法性承担法律责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，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追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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) 根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30

日使用有。

十三、资产评估报告日

评估报告日为二〇二〇年二月二十六日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二〇年二月二十六日

附件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 委托人及产权持有单位营业执照（复印件）；
- 3、 房屋拆迁还建协议（复印件）；
- 4、 委托人及产权持有单位承诺函；
- 5、 签字资产评估师承诺函；
- 6、 备案公告（复印件）；
- 7、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、 签字资产评估师资格证书（复印件）。

哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司

2020 年第二次董事会办公会会议纪要

时间：2020 年 2 月 22 日 上午 11: 00

地点：网络会议

主持人：郭君巍

出席会议人员：

公司董事：曲建奇、王丽梅、吕占生、徐艳华

公司高管：莫 丽、刘中朝、米秀萍

记录人：周雪晶

一、会议主题

《关于公司还建资产价值补偿有关事项的审议》

二、会议内容

(一) 会议由代行董事长郭君巍主持，应参会董事 7 人，实际出席董事 5 人，2 人因个人原因未参会。

(二) 会议由副总莫丽代表公司介绍还建资产价值补偿事项并汇报需审议事项。

2008 年，根据哈尔滨地铁建设工程规划，位于哈尔滨南岗区西大直街 100 号的归属于工大高新之分公司名人俱乐部及工大科技市场的营业用房（建筑面积共计 8,683.70 平方米）被列入哈尔滨市地铁建设整体拆除范围。根据哈尔滨市统一规划，在原址建成工大化学楼，用途为教学和实验室，因涉及保密及安全要求，不能还建给我公司。拟由学校出资对公司上述无法还建的房产进行补偿，解决涉及上市公司的问题。

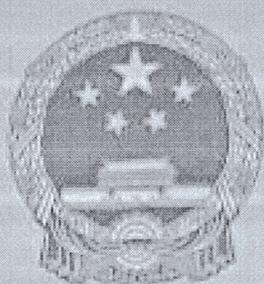
(三) 经与会董事讨论并形成决议如下：

1、建成后“化学楼”因涉及保密及安全要求，公司持有的拆迁房产不能还建，由哈工大以现金形式对无法还建的房产进行价值补偿。

2、补偿面积为新建“化学楼”地下一层、二层共计房屋建筑面积 8,683.70 平方米，其中地下一层 5181.23 平方米，地下二层为 3502.47 平方米。出于对交易价格公允性的考虑，公司董事会同意由公司聘请中联资产评估集团有限公司对应还建房产开展资产评估工作，待拆迁房产评估报告出具后，公司与哈工大协商确定应补偿金额，并就此事项签署双方协议，履行相关审议程序。

3、经与哈工大协商，价值补偿基准日为二〇一九年十二月三十一日。



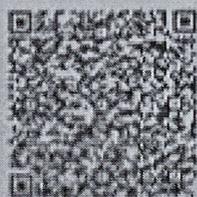


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91230199128022559C (1-1)

名称	哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司
类型	股份有限公司(上市)
住所	哈尔滨市南岗区西大直街118号
法定代表人	任会云
注册资本	壹拾亿叁仟肆佰柒拾叁万伍仟贰佰壹拾捌圆整
成立日期	1993年07月28日
营业期限	长期
经营范围	高新技术及产品的开发,生产,销售和技术服务,技术咨询,技术培训,技术转让,国内商业(国家有专项限制经营的商品除外)按建委核定的资质等级从事房地产开发(仅限分支机构使用)、按国家对外贸易经济合作部核定的项目进行进出口业务;研发,生产,销售农用车及汽车配件;购销摩托车;以下项目仅限分支机构经营:大豆、玉米收购、加工、销售;保健品系列产品的研发、制造、销售;生产、销售食用植物油;销售饲料;仓储及代料加工。(以上项目需国家专项审批除外)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



请于每年1月1日至6月30日登陆国家企业信用信息公示系统(黑龙江) 2018 年 11 月 14 日
gsxt.hl.jl.gov.cn报送年度报告,逾期不报将列入经营异常名录。

房屋拆迁还建协议

甲方：哈尔滨工大集团股份有限公司

乙方：哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司

根据哈尔滨地铁建设工筹计划，地铁教化广场车站附属区域房屋因影响出入口及风亭建设已被列入拆迁范围，鉴于乙方之分公司名人俱乐部、科技市场等房屋与甲方所属大部房屋均被列入实施整体拆除范围，经甲乙双方平等协商一致，乙方同意将本公司所属的上述房屋转交由甲方负责办理相关拆迁开发手续等事项，现签订如下协议。

一、转交房屋建筑物位置

拟拆除房屋位于哈尔滨市南岗区西大直街 100 号。

二、转交房屋面积

转交房屋建筑面积共计 8683.7 平方米，其中乙方所属名人俱乐部房屋建筑面积 5070 平方米，乙方所属科技市场房屋建筑面积 3613.7 平方米。

三、拆迁还建方式

由甲方负责按原建筑面积无偿还建乙方房屋建筑面积 8683.7 平方米，还建房屋建筑物标准为：在上述原址开发的房屋中由乙方比照原面积自行优先选定楼层，原则上不应超过原面积的 2%，超过还建面积部份由乙方按成本价补齐。

四、房屋产权证（含土地证，房产证，契税证），由甲方负责办理并交付给乙方，房屋土地使用权年限为 70 年，一切税费由甲方承担，乙方承担工本费。



五、甲方应在还建房交付使用后 6 个月内办理完成房产证等相关手续并交给乙方。

六、乙方应在规定日期内搬迁完毕。甲方具体交房日期为签订协议起 16 个月内。

七、乙方应积极配合甲方办理相关手续，所需费用由甲方支付。

八、违约责任

因政策性原因致使甲方无法办理合法手续或其他不可抗因素致使还建无法进行的，全部责任由甲方承担。

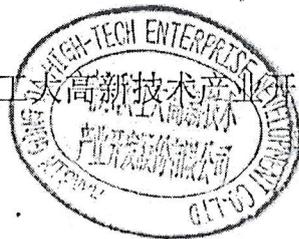
九、本协议未尽事项，可由双方约定签订补充协议，补充协议具有同等法律效力。补充条款与本协议发生冲突的以补充协议为准。

十、本协议一式二份，甲乙双方各执一二份，自签订之日起生效。

甲方：哈尔滨工大集团股份有限公



乙方：哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司



年 月 日



委托人及产权持有单位承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因哈尔滨工业大学对未还建哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司的房地产进行价值补偿之经济行为，需贵公司对该经济行为所涉及的房地产在评估基准日的市场价值进行评估，评估基准日为2019年12月31日。为确保中联资产评估集团有限公司客观、公正、合理地进行资产评估；我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料等数据真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、没有任何干预评估工作的行为。

法定代表人或授权人（签字或盖章）：



委托人及产权持有单位（盖章）：

哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司

2020年02月21日



资产评估师承诺函

哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对哈尔滨工业大学对未还建贵公司的房地产进行价值补偿之经济行为所涉及的房地产，以2019年12月31日为基准日进行了评估，并形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



2020年02月26日

北京市财政局

2019-0039号

变更备案公告

中联资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉，根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

中联资产评估集团有限公司股东由中联物联网科技有限公司，沈瑜(资产评估师证书编号:11000084)、范树全(资产评估师证书编号:11000676)、高哲(资产评估师证书编号:11000088)、胡智(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、韩荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、邓艳芳(资产评估师证书编号:11070041)、鲁杰刚(资产评估师证书编号:11090056)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、王生龙(资产评估师证书编号:11000086)、丁海洁、翟红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、陈志红(资产评估师证书编号:11001842)、唐

章(资产评估师证书编号:45000015)、冯卫峰(资产评估师证书编号:41060079)、田祥雨(资产评估师证书编号:11180052)、付存吉(资产评估师证书编号:41000312)、李亚强(资产评估师证书编号:11140057)、陶涛(资产评估师证书编号:11140056)、胡斌(资产评估师证书编号:11180001)、侯超飞(资产评估师证书编号:11180056)、艾更奇(中联物联网科技有限公司, 沈瑜(资产评估师证书编号:11000084)、范树全(资产评估师证书编号:11000676)、高哲(资产评估师证书编号:11000088)、胡智(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、韩荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、邓艳芳(资产评估师证书编号:11070041)、鲁杰刚(资产评估师证书编号:11090056)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、丁海洁、翟红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、陈志红(资产评估师证书编号:11001842)、唐章奇(资产评估师证书编号:45000015)、冯卫峰(资产评估师证书编号:41060079)、田祥雨(资产评估师证书编号:11180052)、付存吉(资产评估师证书编号:41000312)、李亚强(资产评估师证书编号:11140057)、陶涛(资产评估师证书编号:11140056)、胡斌(资产评估师证书编号:11180001)、侯超飞(资产评估师证书编号:11180056)

其他有关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行

此复印件仅限于
再复制无效
年 月 日

备案
行政备案



统一社会信用代码

91110000100026822A

营业执照

(副本) (2-2)



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
“国家知识产权局”
“国家知识产权局”
“国家知识产权局”
“国家知识产权局”

名称 中联资产评估集团有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 胡智

经营范围

从事各类单项资产评估，企业整体资产评估、市场所需的
其他资产评估或者项目评估；证券、期货相关评估业务；
互联网信息服务；技术开发、技术推广、技术转让、技术
咨询、技术服务；销售计算机及其辅助设备；软件开发；数据处理
服务；基础软件服务；应用软件服务；软件开发；数据库
管理（数据处理的银行卡中心、PUE值在1.5以上的云计算
数据中心除外）。（企业依法自主选择经营项目，开展
经营活动；互联网信息服务以及依法须经批准的项目，经
相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事
国家产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 5020万元

成立日期 1997年06月26日

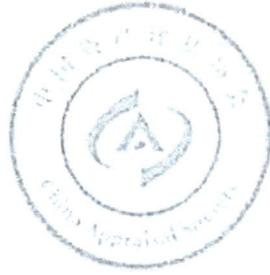
营业期限 2000年04月26日至 2030年04月25日

住所 北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东
座F4层939室



登记机关

2019年05月14日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 成虹

性别: 女

登记编号: 11000906

单位名称: 中联资产评估集团有限
公司



初次执业登记日期: 1998-12-31

年检信息: 通过 (2019-07-25)

(扫描二维码, 查询详细个人信息)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名: 成虹

本人印鉴: 资产评估师
成虹
11000906

打印日期: 2019-07-30



资产评估师职业资格证书 登记卡

此复印件仅限于 (评估机构人员)

姓名: 张瑞凤 报告使用, 再复印无效
性别: 女 年 月 日



登记编号: 23000461

单位名称: 中联资产评估集团有限
公司



初次执业登记日期: 1997-12-31

年检信息: 通过 (2019-07-25)

(扫描二维码, 查询评估师信息)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名:

本人印鉴:



打印日期: 2019-07-30



资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日

表1
共1页第1页

产权持有单位：哈尔滨工大高新技术产业开发股份有限公司

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	-	-	-	
2 非流动资产	-	5,903.47	5,903.47	
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	-	5,903.47	5,903.47	
在建工程	-	-	-	
无形资产	-	-	-	
其中：土地使用权	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
10 资产总计	-	5,903.47	5,903.47	
11 流动负债	-	-	-	
12 非流动负债	-	-	-	
13 负债总计	-	-	-	
14 净资产（所有者权益）	-	-	5,903.47	

评估机构：中联资产评估集团有限公司



