

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，概不對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。



# 哈爾濱電氣股份有限公司

HARBIN ELECTRIC COMPANY LIMITED

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1133)

## 關連交易

### 關於訂立《實物資產交易合同》的公告

#### 訂立《實物資產交易合同》

於二零二四年七月二十五日，鍋爐公司與哈鍋實業訂立《實物資產交易合同》，據此，哈鍋實業同意出售且鍋爐公司同意購買標的資產，轉讓價格為人民幣5,197.5萬元(相當於約港幣5,711.54萬元)。

#### 上市規則之含義

由於鍋爐公司為本公司全資附屬公司，而哈鍋實業為本公司控股股東哈電集團全資附屬公司，因此，根據上市規則第14A章，鍋爐公司與哈鍋實業訂立《實物資產交易合同》及其項下擬進行的交易構成本公司一項關連交易。

由於有關交易根據上市規則計算的各項適用百分比率均不足5%，因此本公司須按上市規則第14A章就有關交易作出申報並刊發公告，但豁免有關通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

## 緒言

董事會茲公告，於二零二四年七月二十五日，鍋爐公司與哈鍋實業訂立《實物資產交易合同》，據此，哈鍋實業同意出售且鍋爐公司同意購買標的資產，轉讓價格為人民幣5,197.5萬元(相當於約港幣5,711.54萬元)。

## 《實物資產交易合同》

《實物資產交易合同》之主要條款及條件載列如下：

### 日期

二零二四年七月二十五日。

### 訂約方

- (1) 鍋爐公司(作為買方);及
- (2) 哈鍋實業(作為賣方)。

### 標的資產

哈鍋賓館房產及土地使用權(「待估房地產」)。

哈鍋賓館房產坐落於哈爾濱市香坊區三大動力路446號，建築面積4,726.3平方米；哈鍋賓館土地宗地面積4,606.00平方米，經批准佔用後剩餘土地面積1,616.40平方米。

### 轉讓方式

標的資產交易已於2024年7月16日至2024年7月22日經上海聯交所公開掛牌，掛牌期間只產生鍋爐公司一個意向受讓方，由鍋爐公司依法受讓標的資產。

## 交易對價

標的資產經獨立評估師黑龍江同信房地產土地資產評估有限公司(「評估師」)評估(「本次評估」), 出具了以2024年2月28日為評估基準日(「評估基準日」)的黑同信資評報字[2024]第N002號《資產評估報告》, 評估價值人民幣5,425.79萬元。

鍋爐公司及哈鍋實業在《資產評估報告》評估結果基礎上協商, 同意轉讓價格為人民幣5,197.5萬元(相當於約港幣5,711.54萬元)。

訂立《實物資產交易合同》對本公司合併財務報表不會產生影響。

## 支付條款

《實物資產交易合同》簽訂前, 鍋爐公司按照哈鍋實業和上海聯交所的要求, 支付人民幣500萬元交易保證金至上海聯交所指定賬戶, 在《實物資產交易合同》簽訂後轉為部分交易價款; 《實物資產交易合同》生效後5日內, 鍋爐公司採用一次性付款方式, 將扣除保證金後剩餘價款人民幣4,697.5萬元, 匯入上海聯交所指定的結算賬戶, 由上海聯交所在出具交易憑證後的3個工作日內將全部交易價款(含保證金)劃轉至哈鍋實業指定結算賬戶。

## 標的資產交割

哈鍋實業應在與鍋爐公司簽訂《實物資產交易合同》之日起15個工作日內, 同鍋爐公司進行標的資產及相關權屬證明文件、技術資料的交接, 將標的資產移交給鍋爐公司。

交易涉及需向有關部門備案或審批的, 鍋爐公司及哈鍋實業應共同履行向有關部門申報的義務。

## 關於本次評估

### 評估方法

標的資產為商業門市店，根據評估基準日的房地產市場狀況分析，所需全部成本的簡單累加不能合理體現房地產的價值。標的資產所在區域此類房地產市場比較活躍，市場交易案例較多，另外此類房地產出租情況較多，租賃價格較易獲得，市場法和收益法更能體現其市場交易價值。故本次評估選用的評估方法為市場法和收益法。

市場法是指在市場上選擇若干相同或近似的資產作為參照物，針對各項價值影響因素，將被評估資產分別與參照物逐個進行價格差異的比較調整，再綜合分析各項調整結果，確定被評估資產的評估值的一種資產評估方法。

基本公式： $PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$

PD 委估房地產市場價格

PB 比較案例交易價格

A 委估房地產交易情況系數 比較案例房地產交易情況系數

B 委估房地產交易日期價格指數 比較案例房地產交易日期價格指數

C 委估房地產區域因素條件系數 比較案例房地產區域因素條件系數

D 委估房地產個別因素條件系數 比較案例房地產個別因素條件系數

E 委估房地產權益因素條件系數 比較案例房地產權益因素條件系數

評估師通過互聯網調查，選擇結構、用途、地理位置相近的三個房產所有權和土地使用權交易實例建立比較基礎。

	交易實例A	交易實例B	交易實例C
名稱	哈爾濱市 道裡區城 鄉路商服	哈爾濱市 道裡區民 安街商服	哈爾濱市 南崗區哈 西大街商服
交易時間	2024年2月	2024年2月	2024年3月
交易價格(人民幣元 平方米)	11,000	10,284	12,028
比准價格(人民幣元 平方米)	11,068	12,672	10,694

評估師將交易實例與待估房地產進行比較，根據區位狀況因素、實物狀況和權益狀況等方面進行系數修正，計算得出交易實例的比准價格。待估房地產的評估單價=交易實例比准價格之和 ÷ 交易實例個數，為人民幣11,480.00元 平方米。採用市場法得出的評估價值=評估單價 × 待估房地產建築面積，為人民幣5,425.79萬元。

收益法是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。

評估師通過互聯網調查，選擇結構、用途、地理位置相近的三個房地產使用權交易實例與待估房地產進行比較，並考慮租金增長率、收益年限等，計算得出待估房地產的評估單價為人民幣10,997.97元 平方米。採用收益法得出的評估價值=評估單價 × 待估房地產建築面積，為人民幣5,197.97萬元。

## 評估假設

### 一般假設：

- (1) 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，資產評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
- (2) 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。
- (3) 資產持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及，資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結果的使用範圍受到限制。

### 特殊假設：

- (1) 本次評估假設評估基準日外部經濟環境不變，國家現行的宏觀經濟不發生重大變化。
- (2) 企業所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等政策無重大變化。
- (3) 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據。
- (4) 本次評估假設產權持有人提供的基礎資料真實、準確、完整。
- (5) 評估範圍僅以產權持有人的評估申報表為準，未考慮產權持有人提供清單以外可能存在的或有資產及或有負債。

- (6) 本次評估測算的各項參數取值不考慮通貨膨脹因素的影響。
- (7) 本評估報告假設待估房地產在買賣雙方繳納各自交易稅費(契稅、增值稅及土地出讓金等)後，可按商業用途辦理不動產權證及更名過戶。

當上述條件發生變化時，評估結果一般會失效。

## 評估結論

本次評估採用市場法評估值為人民幣5,425.79萬元，採用收益法評估值為人民幣5,197.97萬元，二種方法的評估結果存在一定差異，市場法更能客觀反應待估房地產的實際價格，故本次選用市場法的評估結果作為最終評估結論。

標的資產賬面價值人民幣11.48萬元，評估價值人民幣5,425.79萬元，評估增值人民幣5,414.31萬元，增值率47,152.50%。

## 對評估結論產生影響的特別事項說明

權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形：本次評估範圍內的房地產證載權利人為哈爾濱鍋爐廠，該權利人經企業產權制度改革後成立哈爾濱哈鍋實業開發總公司，即哈鍋實業更名前企業，其尚未辦理待估房地產的權利人更名及過戶手續。

## 有關交易各方之資料

鍋爐公司為本公司之全資附屬公司，註冊資本人民幣74,685萬元，主要從事電站鍋爐設備製造及銷售，燃煤煙氣脫硫脫硝裝備製造及銷售，環境保護專用設備製造及銷售，溫室氣體排放控制設備製造及銷售等。本公司是中國國內規模最大的發電設備製造商之一，主要從事火電主機設備、水電主機設備、核電主機設備、氣電成套設備製造，電站工程總承包等。

哈鍋實業為本公司控股股東哈電集團之全資附屬公司，註冊資本人民幣9,700萬元，主要從事食品銷售，餐飲服務，供暖服務，房地產開發經營等。哈電集團是中國最早組建的最大的發電設備、艦船動力裝置、電力驅動設備研究製造基地和成套設備出口基地。其最終實益擁有人為中國國務院國有資產監督管理委員會。標的資產1994年由哈電集團無償劃轉給哈鍋實業，哈鍋實業自2013年以來將標的資產整體出租，收取租金，2022及2023兩個年度租金收入分別為人民幣83萬元及人民幣125.67萬元。

## 訂立《實物資產交易合同》的理由及裨益

鍋爐公司擬將哈鍋賓館改造為新入職大學生公寓，以解決鍋爐公司當前及未來大學生招聘規模上升、公寓數量不足、住宿條件較差、員工滿意度不高的問題，有利於鍋爐公司吸引人才、留住人才，助力本公司健康發展。

基於以上，本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，《實物資產交易合同》及其項下擬進行的交易及其條款(包括對價)屬公平合理，符合一般商務條款，在本公司一般及日常業務中進行，且符合本公司和股東之整體利益。

執行董事曹志安先生及黃偉先生亦為哈鍋實業股東哈電集團的董事或高級管理人員，因此彼等皆被視為於訂立《實物資產交易合同》及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，並已就考慮及批准訂立《實物資產交易合同》的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，根據上市規則及或本公司之公司章程細則，概無其他董事於有關交易中擁有重大權益，或須就考慮及批准訂立《實物資產交易合同》的相關董事會決議案放棄投票。



## 上市規則之含義

由於鍋爐公司為本公司全資附屬公司，而哈鍋實業為本公司控股股東哈電集團全資附屬公司，因此，根據上市規則第14A章，鍋爐公司與哈鍋實業訂立《實物資產交易合同》及其項下擬進行的交易構成本公司一項關連交易。

由於有關交易根據上市規則計算的各項適用百分比率均不足5%，因此本公司須按上市規則第14A章就有關交易作出申報並刊發公告，但豁免有關通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

## 釋義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會；
「鍋爐公司」	指	哈爾濱鍋爐廠有限責任公司，一家在中國註冊成立之有限公司，為本公司的全資附屬公司；
「本公司」	指	哈爾濱電氣股份有限公司，一家在中國註冊成立之有限公司，其H股在聯交所主板上市；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的含義；
「董事」	指	本公司董事；
「哈鍋實業」	指	哈爾濱哈鍋實業開發有限責任公司，一家在中國註冊成立之有限公司，為本公司控股股東哈電集團的全資附屬公司；
「哈電集團」	指	哈爾濱電氣集團有限公司，一家國有企業，為本公司控股股東；

「港幣」	指	香港法定流通貨幣；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的含義；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣；
「股東」	指	本公司股份的持有人；
「上海聯交所」	指	上海聯合產權交易所有限公司，屬上海交易集團有限公司全資子公司；
「《實物資產交易合同》」	指	鍋爐公司與哈鍋實業於二零二四年七月二十五日訂立的《實物資產交易合同》；
「標的資產」	指	坐落於哈爾濱市香坊區三大動力路446號的哈鍋賓館房產及土地使用權；
「%」	指	百分比。

承董事會命  
哈爾濱電氣股份有限公司  
公司秘書  
艾立松

就本公告而言，除文義另有所指外，人民幣與港幣按港幣1元兌人民幣0.91元之概約匯率進行換算。相關匯率僅作說明用途，概不構成任何港幣或人民幣金額已經、可能已或可按該匯率或任何其他匯率或根本能否進行換算之說明。

中國，哈爾濱  
二零二四年七月二十五日

於本公告日期，本公司執行董事為：曹志安先生及黃偉先生；以及本公司獨立非執行董事為：賀禹先生、胡建民先生、唐志宏先生及潘啟龍先生。