

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020001202600559
合同编号:	H-HZ26-000688
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤元评报(2026)541号
报告名称:	哈尔滨瀚霖科技开发股份有限公司拟收购黑龙江省加藤工程机械有限公司单项资产价值评估项目资产评估报告
评估结论:	37,227,400.00元
评估报告日:	2026年05月07日
评估机构名称:	坤元资产评估有限公司
签名人员:	潘华锋 (资产评估师) 正式会员 编号: 33050001 胡媛媛 (资产评估师) 正式会员 编号: 33180039
潘华锋、胡媛媛已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026年05月08日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

哈尔滨瀚霖科技开发股份有限公司拟收购
黑龙江省加藤工程机械有限公司
单项资产价值评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2026〕541号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2026年5月7日

目 录

声 明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	8
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	13
十二、资产评估报告使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	15
资产评估报告·备查文件	
一、委托人和产权持有人营业执照	16
二、评估对象涉及的主要权属证明资料	18
三、委托人和产权持有人的承诺函	22
四、签名资产评估师的承诺函	24
五、资产评估机构营业执照	25
六、资产评估机构备案公告	26
七、资产评估机构单位会员证书	27
八、证监会 2020 年 11 月 4 日公布的《资产评估机构从事证券服务业务备案名单》	28
九、签名资产评估师执业会员证书	29
委估资产评估结果汇总表及明细表	31

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。

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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

七、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

哈尔滨瀚霖科技开发股份有限公司拟收购 黑龙江省加藤工程机械有限公司 单项资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2026〕541号

摘要

以下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正确理解评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为哈尔滨瀚霖科技开发股份有限公司(以下简称瀚霖科技),本次资产评估的产权持有人为黑龙江省加藤工程机械有限公司(以下简称加藤机械)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

瀚霖科技拟收购加藤机械的单项资产,为此需要对涉及该经济行为的加藤机械持有的单项资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供瀚霖科技拟收购的单项资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为涉及上述经济行为的加藤机械持有的单项资产。具体包括建筑物类固定资产及无形资产—土地使用权,合计账面价值16,277,402.55元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2026 年 3 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对于建筑物类固定资产，本次采用成本法进行评估；对于土地使用权，本次采用市场法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，瀚霖科技委估的单项资产评估价值为 37,227,400.00 元(大写为人民币叁仟柒佰贰拾贰万柒仟肆佰元整)，与账面价值 16,277,402.55 元相比，增值额 20,949,997.45 元，增值率 128.71%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对瀚霖科技拟收购单项资产之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2026 年 3 月 31 日起至 2027 年 3 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

哈尔滨瀚霖科技开发股份有限公司拟收购 黑龙江省加藤工程机械有限公司 单项资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2026〕541号

哈尔滨瀚霖科技开发股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用适当的方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购单项资产在2026年3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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为哈尔滨瀚霖科技开发股份有限公司，产权持有人为黑龙江省加藤工程机械有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：哈尔滨瀚霖科技开发股份有限公司(以下简称瀚霖科技)
2. 住所：哈尔滨经开区哈南工业新城哈南第十大道177号
3. 法定代表人：陈良勇
4. 注册资本：5,893.9655万元
5. 类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)
6. 统一社会信用代码：91230108MA1B0JHY73
7. 登记机关：哈尔滨经济技术开发区市场监督管理局
8. 经营范围：一般项目：新材料技术研发；金属材料制造；金属材料销售；金属制品研发；金属制品销售；金属链条及其他金属制品制造；金属链条及其他金属制品销售；机械设备研发；机械设备销售；通用设备制造(不含特种设备制造)；专

用设备制造(不含许可类专业设备制造);机械零件、零部件加工;机械零件、零部件销售;通用零部件制造;非金属矿物制品制造;非金属矿及制品销售;刀具制造;刀具销售;金属工具制造;金属工具销售;机床功能部件及附件制造;机床功能部件及附件销售;五金产品研发;五金产品制造;五金产品批发;五金产品零售;模具制造;模具销售;配电开关控制设备研发;配电开关控制设备制造;输配电及控制设备制造;配电开关控制设备销售;导航、测绘、气象及海洋专用仪器制造;导航、测绘、气象及海洋专用仪器销售;智能无人飞行器制造;智能无人飞行器销售;轴承、齿轮和传动部件制造;轴承、齿轮和传动部件销售;船用配套设备制造;金属船舶制造;船舶改装;船舶销售;船舶自动化、检测、监控系统制造;汽轮机及辅机制造;汽轮机及辅机销售;齿轮及齿轮减、变速箱制造;齿轮及齿轮减、变速箱销售;货物进出口;技术进出口;电子产品销售;电子元器件与机电组件设备销售;金属表面处理及热处理加工。许可项目:民用航空器零部件设计和生产;民用航空器维修。

上述 1-8 项内容摘自瀚霖科技截至评估基准日的营业执照。

(二) 产权持有人概况

1. 名称:黑龙江省加藤工程机械有限公司(以下简称加藤机械)
2. 住所:哈尔滨经开区哈南工业新城核心区哈南一路 12 号办公楼
3. 法定代表人:郑志刚
4. 注册资本:1,000 万元
5. 类型:有限责任公司(自然人投资或控股)
6. 统一社会信用代码:912301995526101652
7. 登记机关:哈尔滨经济技术开发区市场监督管理局
8. 经营范围:一般项目:建筑工程用机械销售;矿山机械销售;农业机械销售;农林牧渔机械配件销售;润滑油销售;机械零件、零部件销售;专用设备修理;信息技术咨询服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);机械设备租赁;非居住房地产租赁;技术进出口;货物进出口;金属矿石销售;非金属矿及制品销售;金属材料销售;电子元器件批发。

上述 1-8 项内容摘自加藤机械截至评估基准日的营业执照。

（三）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

瀚霖科技拟收购加藤机械的单项资产，为此需要对该经济行为涉及的加藤机械持有的单项资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供瀚霖科技拟收购的单项资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为涉及上述经济行为的加藤机械持有的单项资产。具体包括建筑物类固定资产及无形资产—土地使用权，合计账面价值 16,277,402.55 元。

其中：

建筑物类固定资产合计账面原值 16,584,706.39 元，账面净值 9,467,102.55 元，其中：房屋建筑物 3 项，合计建筑面积 12,136.49 平方米，包括厂房 1 车间、厂房 2 车间等，均位于哈尔滨经开区哈南工业新城核心区哈南一路 12 号加藤机械厂区内。

无形资产—土地使用权账面价值 6,810,300.00 元，系 1 宗工业用地，土地使用面积为 30,038.80 平方米，位于哈南工业新城南城一路西侧。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

1. 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评

估基准日为 2026 年 3 月 31 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《民法典》《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
8. 《资产评估执业准则——不动产》；
9. 《资产评估价值类型指导意见》；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（三）权属依据

1. 委托人及产权持有人提供的《营业执照》、公司章程；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；
3. 国有建设用地使用权出让合同、国有土地使用证、房屋所有权证、发票等权属证明；

4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 产权持有人提供的评估申报表；
2. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
3. 资产所在地的房地产市场价格的投资资料；
4. 《资产评估常用数据与参数手册》《基本建设财务规则》《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；
5. 主要资产所在地人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
6. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率(LPR)；
7. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
8. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
9. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，资产评估的基本方法有成本法、市场法和收益法。

由于列入本次评估范围内的建筑物类固定资产均系工业厂房建筑及附属设施，其结构功能特殊，市场不活跃以及未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。

由于列入本次评估范围内的土地使用权系位于哈南工业新城南城一路西侧的工业用地，区域内土地市场活跃，故本次评估采用市场法进行评估。

(二) 具体评估过程

1. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产均系工业厂房建筑及附属设施，其结构功能特殊，市场不活跃以及未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的

全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

A. 重置成本的评估

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

B. 成新率

(A) 房屋分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

a. 年限法

年限法的计算公式为：

成新率(K1) = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

b. 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体情况确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部分的成新和所占造价比例加权得出建筑物的成新率，计算公式为：

成新率(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备比重 × 设备完损系数

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度(成新)评定暂行办法》的有关内容。

c. 成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。

$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

2. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

对厂区宗地，根据产权持有人提供资料及评估人员踏勘，委估宗地用途与评估设定用途均为工业用地；委估宗地的实际开发程度为规划红线外基础设施开发程度为“五通”（通上、下水、通路、通电、通电讯），规划红线内房屋已建成，评估设

定的开发程度为宗地红线外“五通”(通上、下水、通路、通电、通电讯)和宗地红线内场地平整。综上所述,本次评估宗地地价的内涵是指在评估基准日2026年3月31日,委估宗地在出让权利状态、设定的土地开发程度、土地用途及土地使用年限条件下的国有土地使用权价格。

(2) 评估方法的选择

通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程,结合评估师收集的有关资料,根据房地产市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等,选择适当的评估方法。

由于委估宗地为位于哈南工业新城南城一路西侧的工业用地,而近年来该区域或邻近区域同类用地的土地市场活跃、可比交易案例较易取得,因此,本次选择市场法对委估宗地进行评估,确定其评估价值。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期等差别,修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。基本公式为:

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中 V: 待估宗地使用权价值;

V_B : 比较案例价格;

A: 待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B: 待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C: 待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D: 待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E: 待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

(A) 市场交易情况修正

通过对交易案例交易情况的分析,剔除非正常的交易案例,测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度,从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(B) 期日修正

采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

(C) 区域因素修正

区域因素包括的内容主要有交通状况、基础设施状况、区域环境条件、生活设施配套、区域产业集聚程度、规划限制状况等。由于不同用途的土地，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

(D) 个别因素修正

个别因素是指构成宗地的个别特性(宗地条件)并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有宗地面积及形状、临路状况、地质条件、土地使用限制、土地开发成熟度等，根据交易案例中土地的个别因素与评估对象的差异进行修正。

(E) 土地使用年期修正

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及正式出具报告，具体过程如下：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

(四) 编制资产评估报告与内部审核阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。
3. 本次评估以委估资产按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。
4. 本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。
5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发

展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，瀚霖科技委估资产在评估基准日的评估价值为 37,227,400.00 元(大写为人民币叁仟柒佰贰拾贰万柒仟肆佰元整)，与账面价值 16,277,402.55 元相比，增值额 20,949,997.45 元，增值率 128.71%。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本资产评估报告使用人对此应特别关注：

1. 在本次评估过程中，评估人员对产权持有人提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是产权持有人的责任，评估人员的责任是对产权持有人提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有人不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则委估资产的评估结果会受到影响。

2. 截至评估基准日，委估资产存在以下资产抵押事项：

加藤机械以拥有的哈房权证开字第 201607180-201607182 号《房屋所有权证》记载的房产及哈国用(2011)第 01000113 号的《国有土地使用证》记载的土地(房产面积合计 12,136.49 平方米，土地面积为 30,038.80 平方米)为抵押物，为产权持有人和东方美涂(哈尔滨)科技有限公司从银行借款提供担保。

上述资产抵押事项，可能对相关资产评估结论产生影响，但评估时难以考虑。

加藤机械承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 截至评估基准日，委估资产存在以下租赁事项：

出租人	承租人	租赁位置及面积	租赁期限	年租金
加藤机械	瀚霖科技	哈南工业新城哈南一路12号院内的厂房1车间(面积7,344平方米)、厂房1车间周边15米范围,厂房2车间的一层、二层、三层(面积1,404平方米)、厂房2车间周边15米范围,其余赠送面积648平方米及免费提供办公室一间。	共5年,自租金起算日(2026年4月1日)开始计算。	159万元

上述合同约定的租金与基准日市场租金基本接近,本次评估未特别考虑上述租赁事项对评估结果的影响。

4. 本次评估中,评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,评估人员在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

5. 本次评估仅按委估资产的实物现状价值进行评估,未考虑评估对象购置或建造时可能存在应支付金额与实际已支付金额的差异对评估结果的影响。

6. 本次评估结果不包含增值税,不含契税。

7. 本次评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而估算的评估对象的市场价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估结果的影响,也未考虑宏观经济环境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。同一资产在不同市场价值可能存在差异。

8. 本次资产评估时,评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设,在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

9. 本评估机构及评估人员不对资产评估产权持有人提供的营业执照、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

10. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 除委托人、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。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格, 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。

5. 本评估结论的使用有效期为自评估基准日(含)起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 可以以评估结论作为交易价格的参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

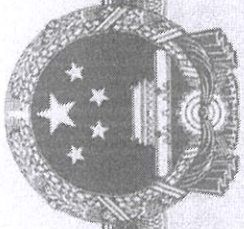
8. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 5 月 7 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师:



营业执照

(1-1)

(副本)

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码

912301995526101652



名称 黑龙江省海陆工程机械有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 郑志刚

注册资本 壹仟万圆整

成立日期 2010年04月15日

住所 哈尔滨经开区哈南工业新城核心区哈南一路12号办公楼

经营范围 一般项目：建筑工程用机械销售；矿山机械销售；农业机械销售；农业机械销售；农林牧渔机械配件销售；润滑油销售；机械零件、零部件销售；专用设备修理；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；机械设备租赁；非居住房地产租赁；技术进出口；货物进出口；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；金属材料销售；电子元器件批发。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）



登记机关

哈 房权证 龙江省加字第 201607180 号



房屋所有权人	黑龙江省加藤工程机械有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	哈尔滨市哈南新城核心区哈南路16号2号		
登记时间	2016年06月15日		
房屋性质	其它		
规划用途	工业仓储用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	3	2116.87	
以 下 空 白			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止



附 记

建成年份：2016年



发证日期

哈 房权证 开字第 201607181 号



房屋所有权人	黑龙江省加藤工程机械有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	哈尔滨市哈南工业新城核心区哈南路12号1号厂房		
登记时间	2016年06月15日		
房屋性质	其它		
规划用途	工业仓储用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	1	7352.87	
以 下 空 白			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止



附 记

建成年份：2016年



王延明

哈 房权证 开 字第 201607182 号



房屋所有权人	黑龙江省加藤工业机械有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	哈尔滨市哈南工业新城核心区哈南路12号办公楼		
登记时间	2016年06月15日		
房屋性质	其它		
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	3	2668.75	
以下空白			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止



附 记

建成年份：2016年

填发单位 (盖章)

(2)

发证专用章

发证日期

2016.06.15

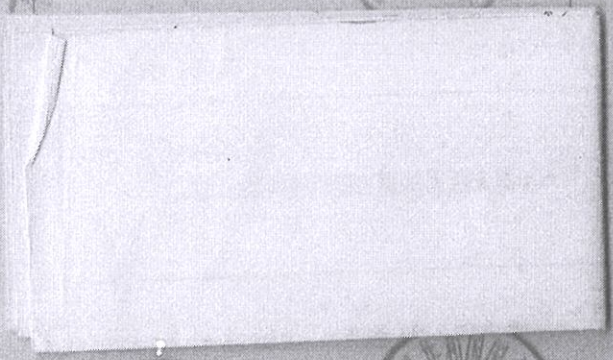
哈 国用(2011)第 0100011号

土地使用权人	黑龙江省加康工业机械有限公司		
座 落	哈南工业新城南城		
地 号	7-1-1-2	取得价格	185,60,292.00
地类(用途)	工业	取得日期	2011年11月26日
使用权类型	出让	终止日期	2061年1月26日
使用权面积	30038.80 M ²	其 独用面积	30038.80 M ²
		中 分摊面积	0.00 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

哈尔滨市 人民政府 (章)
2011年 1月 26日

Handwritten notes and multiple circular official stamps in Chinese, including one with a star emblem and the text "土地证" (Land Certificate).



委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因本公司拟收购单项资产，为此委托贵公司黑龙江省加藤工程机械有限公司持有的单项资产价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。



委托人：哈尔滨瀚霖科技开发股份有限公司

企业负责人：



2026年4月29日

产权持有人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因哈尔滨瀚霖科技开发股份有限公司拟收购单项资产，为此委托贵公司对本公司持有的单项资产价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 本公司已提供与评估对象有关的资产抵押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项；
7. 本公司不存在评估基准日至资产评估报告日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

产权持有人：黑龙江省加藤工程机械有
限公司



企业负责人：



2026年4月29日

资产评估师承诺函

哈尔滨瀚霖科技开发股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟收购黑龙江省加藤工程机械有限公司持有的单项资产，以 2026 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，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：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

2026 年 5 月 7 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913300001429116867 (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 坤元资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 俞华开

经营范围 资产评估及有关咨询服务。(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)

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2000年03月01日

住所 浙江省杭州市西湖区天目山路159号(现代国际大厦北座)3楼319室

登记机关



2026年01月27日

杭州市财政局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》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》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



— 1 —



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码：33020001

设立备案机关：浙江省国有资产管理局

设立公函编号：浙国资评（2000）123号

设立公函日期：2000年02月28日



扫码查看详细信息

机构名称：坤元资产评估有限公司

统一社会信用代码：
913300001429116867

组织形式：有限责任公司

法定代表人：俞华开

注册资本：1,000.00 万元

办公场所：浙江省杭州市上城区钱江路1366号华
润大厦B座13楼

成立日期：2000年03月01日

资产评估师数：126人

年检信息：通过（2026年）

有效期：2027年04月30日



从事证券服务业务资产评估机构名单

(证监会2020年11月4日发布)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期	序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	安徽中联国信资产评估有限责任公司	91110105633790321N	2020-11-03	41	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020-11-03
2	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)	91110101MA0001W1Y48	2020-11-03	42	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677262969U	2020-11-03
3	北京戴德梁行资产评估有限公司	911101055808096225	2020-11-03	43	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020-11-03
4	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020-11-03	44	上海东洲资产评估有限公司	913101104132263099C	2020-11-03
5	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020-11-03	45	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020-11-03
6	北京华亚正信资产评估有限公司	911101057226212527M	2020-11-03	46	上海申威资产评估有限公司	9131010913290001907	2020-11-03
7	北京金开房地产土地资产评估有限公司	91110102192288714W	2020-11-03	47	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184	2020-11-03
8	北京经纬仁达资产评估有限公司	911101081263343058	2020-11-03	48	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020-11-03
9	北京天健兴业资产评估有限公司	91110102722611233N	2020-11-03	49	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020-11-03
10	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020-11-03	50	深圳市世联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020-11-03
11	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020-11-03	51	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020-11-03
12	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020-11-03	52	深圳中洲资产评估有限公司	91440300678558112W	2020-11-03
13	北京中锋资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020-11-03	53	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020-11-03
14	北京中和道资产评估有限公司	911101016782016748	2020-11-03	54	天津广誉资产评估有限公司	9112011667595702XU	2020-11-03
15	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020-11-03	55	天津华夏信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020-11-03
16	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020-11-03	56	天津中联资产评估有限责任公司	91120116673724396E	2020-11-03
17	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020-11-03	57	天源资产评估有限公司	9133000072658309XG	2020-11-03
18	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020-11-03	58	同致信德(北京)资产评估有限公司	91110105722097372	2020-11-03
19	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J	2020-11-03	59	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020-11-03
20	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020-11-03	60	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132261800G	2020-11-03
21	北京卓信资产评估有限公司	911101027011880414Q	2020-11-03	61	沃克森(北京)国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020-11-03
22	北京卓信资产评估有限公司	91110108746100470L	2020-11-03	62	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	9135020015502324XR	2020-11-03
23	福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司	913501007173080101	2020-11-03	63	银信资产评估有限公司	9131000063026043XD	2020-11-03
24	福建中兴资产评估土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020-11-03	64	浙江中联耀信资产评估有限公司	91330000758074863F	2020-11-03
25	格律(上海)资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020-11-03	65	浙江中企华资产评估有限公司	9133000071255591955	2020-11-03
26	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190357448H	2020-11-03	66	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020-11-03
27	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020-11-03	67	中发国际资产评估有限公司	911101086259000113M	2020-11-03
28	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020-11-03	68	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020-11-03
29	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020-11-03	69	中建银(北京)资产评估有限公司	911101027177068283	2020-11-03
30	嘉兴求真房地产估价有限公司	91330483691292064Q	2020-11-03	70	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110108735198206U	2020-11-03
31	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020-11-03	71	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B	2020-11-03
32	江苏金证通资产评估土地估价有限公司	91320105674935805E	2020-11-03	72	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020-11-03
33	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020-11-03	73	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司	9111010267820666X7	2020-11-03
34	开元资产评估有限公司	91110108668556439X	2020-11-03	74	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020-11-03
35	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020-11-03	75	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020-11-03
36	蓝策亚洲(北京)资产评估有限公司	91110108677403100T	2020-11-03	76	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020-11-03
37	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020-11-03	77	中通城资产评估有限公司	91110105100014442W	2020-11-03
38	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020-11-03	78	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020-11-03
39	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020-11-03	79	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020-11-03
40	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	320117339337219K	2020-11-03	80	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020-11-03

注：本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成，行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核，资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责；为资产评估机构从事证券服务业务备案，不代表对其执业能力的认可。本表按照资产评估机构名称首字母排序，排名不分先后。





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：33050001

会员姓名：潘华锋

证件号码：330103*****3

所在机构：坤元资产评估有限公司



年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

潘华锋



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：33180039

会员姓名：胡媛媛

证件号码：341122*****7

所在机构：坤元资产评估有限公司



年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

胡媛媛



(有效期至 2027-04-30 日止)

委估资产评估结果汇总表

评估基准日：2026年3月31日

评估结果使用有效期至2027年3月30日

产权持有人：黑龙江省加藤工程机械有限公司

金额单位：人民币元

序号	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
1	一、非流动资产	16,277,402.55	37,227,400.00	20,949,997.45	128.71
2	其中：建筑物类固定资产	9,467,102.55	21,216,700.00	11,749,597.45	124.11
3	无形资产—土地使用权	6,810,300.00	16,010,700.00	9,200,400.00	135.10
4	委估资产总计	16,277,402.55	37,227,400.00	20,949,997.45	128.71

评估机构：坤元资产评估有限公司

固定资产——房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2026年3月31日

表4-8-1

产权持有人：黑龙江省加藤工程机械有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平方米)	账面价值		评估价值		评估增减值		备注		
						原值	净值	原值	成新率%	净值	增值%		增值率%	
1	哈房权证开字第201607181号	厂房1车间	钢	2016年	7,352.87	9,619,129.71	5,490,919.58	15,514,600.00	78	12,101,400.00	6,610,480.42	120.39	已抵押	
2	哈房权证开字第201607180号	厂房2车间	钢、钢混	2016年	2,114.87	2,985,247.15	1,704,078.57	4,737,300.00	83	3,932,000.00	2,227,921.43	130.74		
3	哈房权证开字第201607182号	办公楼	钢混	2016年	2,668.75	3,980,329.53	2,272,104.40	6,244,900.00	83	5,183,300.00	2,911,195.60	128.13		
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
11														
12														
13														
14														
15														
16														
固定资产——房屋建筑物合计						12,136.49	16,584,706.39	9,467,102.55	26,496,800.00		21,216,700.00	11,749,597.45	124.11	
减：房屋建筑物减值准备												0.00		
固定资产——房屋建筑物净额							16,584,706.39	9,467,102.55	26,496,800.00		21,216,700.00	11,749,597.45	124.11	

评估人员：胡媛媛

产权持有人填表人员：李志菲

填表时间：2026年4月29日

无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日：2026年3月31日

表4-13-1

产权持有人：黑龙江省加藤工程机械有限公司										金额单位：人民币元				
序号	土地权证编号	土地位置	权利性质	用途	终止日期	开发程度	面积 (平方米)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注	
1	哈国用(2011)第01000113号	哈南工业新城南城一路西侧	出让	工业用地	2061年4月26日	五通一平	30,038.80	9,660,000.00	6,810,300.00	16,010,700.00	9,200,400.00	135.10	已抵押	
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
11														
12														
13														
14														
15														
16														
无形资产——土地使用权余额合计								9,660,000.00	6,810,300.00	16,010,700.00	9,200,400.00	135.10		
减：无形资产减值准备														
无形资产——土地使用权净额合计								9,660,000.00	6,810,300.00	16,010,700.00	9,200,400.00	135.10		

产权持有人填表人员：李志菲
填表时间：2026年4月29日

评估人员：胡媛媛