

黑龙江黑龙股份有限公司 第三届董事会第十三次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

黑龙江黑龙股份有限公司第三届董事会第十三次会议于 2006 年 11 月 30 日在公司会议室召开。董事应出席 9 人，实到 9 人，部分监事和高管人员列席了会议。本次会议的召开符合《公司法》和《公司章程》之规定。会议由公司董事长张伟东先生主持，经过有效表决，会议通过了如下决议：

一、审议通过了《关于黑龙集团公司及其关联方以非现金资产抵偿资金占用的议案》

本项交易构成关联交易，董事会在审议本项议案时关联董事进行了回避，非关联董事以 4 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于黑龙集团公司及其关联方以非现金资产抵偿资金占用的议案》，同意黑龙集团及其关联方以 3,774,604 平方米，评估价值为人民币 75,492.08 万元国有土地使用权抵偿对本公司的非经营性资金占用，各方同意以该评估价值为基础，抵偿黑龙集团及其关联方对本公司的非经营性占用资金人民币 754,904,163.94 元。抵债资产交易价格与上述非经营性占用资金的差额，各方均不再计算。

（详细内容见《黑龙江黑龙股份有限公司关于黑龙集团公司及其关联方以非现金资产抵偿资金占用的报告书（草案）》）。

全体董事一致认为本次以资抵债是尊重历史、面对现实、彻底解决历史遗留的控股股东占用资金问题的有效措施。该项关联交易是在控股股东无法清偿其非经常性资金占用的特殊情况下，以相对优质的土地资产抵偿债务，从而避免公司和社会公众股东因控股股东占款而形成的损失、改善资产质量，最大限度上保护了公司和社会公众股东的利益。

全体独立董事出具了同意本次以资抵债的专项意见，认为：

1、鉴于控股股东的资产经营状况，客观上已无法用现金偿还对公司的非

经营性资金占用,通过本次以资抵债解决黑龙集团及其关联方形成的对黑龙股份的非经营性欠款问题,优化了上市公司的整体资产质量,符合公司和全体股东的利益;

2、本次以资抵债,依据独立土地估价机构出具的《土地估价报告》对抵债资产的评估价值为定价基础,体现了公平、公正和公开的原则;

3、董事会在审议本次以资抵债方案时,关联董事履行了回避程序;

4、本次以资抵债聘请了具有相关资格的齐齐哈尔市齐达土地估价事务所有限公司对抵债资产进行评估,聘用的程序符合相关规定,聘用的评估机构具有相应的执业资格和能力,评估方法的选用和评估结论合理;

5、本次以资抵债未发现明显损害公司及其他股东权益的情形。

本议案在报经中国证监会审核无异议后,尚需提交公司股东大会审议。

二、审议通过《关于召开公司 2006 年度第二次临时股东大会的议案》

经本公司第三届董事会第十三次会议审议通过,拟召开 2006 年第二次临时股东大会,现通知如下:

(一) 召开会议基本情况

1、会议召开时间:2006 年 12 月 20 日上午 9:00

2、会议召开地点:黑龙江省齐齐哈尔市龙沙区长青路 27 号公司会议室

3、召集人:公司董事会

4、召开方式:现场投票

5、参加对象

(1) 2006 年 12 月 15 日下午收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司股东及其委托代理人;

(2) 公司董事、监事及高级管理人员。

二、审议事项

1、《关于黑龙集团公司及其关联方以非现金资产抵偿资金占用的议案》;

2、黑龙江黑龙股份有限公司第三届董事会第十二次会议《关于调整公司董事会成员的议案》。

经公司董事会提名,增补潘建宏、武模捷、李西华、于海涛为公司董事候选人。

三、登记事项

1、请符合上述条件的股东于 2006 年 12 月 18-19 日上午 9 时到本公司办理出席会议资格登记手续，或以传真或信函的方式登记。

2、法人股东应持股东帐户卡、持股凭证、营业执照复印件、法人代表证明书或法人代表授权委托书及出席人身份证办理登记手续。

3、个人股东持股票帐户卡及个人身份证登记；委托代理人持本人身份证、授权委托书、被委托人股票帐户卡登记。

四、其他事项

1、如在股东大会召开之前 2 个工作日未取得中国证监会的无异议函，则本次股东大会延期召开，公司董事会将另行发出通知。

2、参加会议的股东食宿、交通等费用自理，会期半天。

3、本公司联系方式

地址：黑龙江省齐齐哈尔市龙沙区长青路 27 号

邮编：161005 电话：0452-2816277 传真：0452-2816277 联系人：石大勇

特此公告。

附件 1：授权委托书

附件 2：董事候选人的个人简历

附件 1:

授权委托书

兹全权委托 先生（女士）代表我单位（个人）出席黑龙江黑龙股份有限公司 2006 年第二次临时股东大会，并代为行使表决权。

委托人(签字):

受托人(签字):

委托人身份证号码:

受托人身份证号码:

委托人持有股数:

委托人股东账号:

委托日期:

注：本委托书复制有效。

附件 2:

董事候选人的个人简历:

1、潘建宏，男，1960 年 11 月出生，汉族，中共党员，本科学历，曾任齐齐哈尔造纸有限公司质检处处长，黑龙股份有限公司营销部部长。现任黑龙股份有限公司副总经理。

2、武模捷，男，1959 年 2 月出生，汉族，中共党员，大专学历，曾任齐齐哈尔造纸有限公司生产处副处长、生产技术处处长、副总经理。现任黑龙股份有限公司副总经理。

3、李西华，男，1967 年 8 月出生，汉族，中共党员，本科学历，高级工程师。曾任齐齐哈尔造纸有限公司设备动力处处长、副总经理。现任黑龙股份有限公司总工程师。

4、于海涛，男，1951 年 9 月出生，汉族，中共党员，本科学历，高级工程师。曾任齐齐哈尔造纸有限公司安技处处长、副总工程师。现任黑龙股份有限公司总经理助理。

黑龙江黑龙股份有限公司

二〇〇六年十一月三十日

黑龙江黑龙股份有限公司独立董事
关于黑龙集团公司及其关联方以非现金资产
抵偿资金占用的专项意见

作为黑龙江黑龙股份有限公司（下称“黑龙股份”）的独立董事，现依据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上海证券交易所股票上市规则》及《黑龙江黑龙股份有限公司章程》等法律、法规和规范性文件及公司相关规章制度的有关规定，审阅了《关于黑龙集团公司及其关联方以非现金资产抵偿资金占用的议案》及相关的文件、资料，一致对上述以资抵债的关联交易表示同意，并发表专项意见如下：

1、鉴于控股股东的资产经营状况，客观上已无法用现金偿还对公司的非经营性资金占用，通过本次以资抵债解决黑龙集团及其关联方形成的对黑龙股份的非经营性欠款问题，优化了上市公司的整体资产质量，符合公司和全体股东的利益；

2、本次以资抵债，依据独立土地估价机构出具的《土地估价报告》对抵债资产的评估价值为定价基础，体现了公平、公正和公开的原则；

3、董事会在审议本次以资抵债方案时，关联董事履行了回避程序；

4、本次以资抵债聘请了具有相关资格的齐齐哈尔市齐达土地估价事务所有限公司对抵债资产进行评估，聘用的程序符合相关规定，聘用的评估机构具有相应的执业资格和能力，评估方法的选用和评估结论合理；

5、本次以资抵债未发现明显损害公司及其他股东权益的情形。

独立董事：王玉伟 周继明 钱彦敏

2006年11月30日

北京康达律师事务所
关于黑龙江黑龙股份有限公司控股股东及其关联方
以资抵债之法律意见书

(2006)康律字第122号

致：黑龙江黑龙股份有限公司

北京康达律师事务所(以下简称“本所”)接受黑龙江黑龙股份有限公司(以下简称“黑龙股份”或“公司”)的委托,担任黑龙股份控股股东及其关联方以资抵债的专项法律顾问,本所根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)发布的《关于集中解决上市公司资金被占用和违规担保问题的通知》(证监公司字[2005]37号)、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发[2003]56号)及其它相关法律、法规和规范性文件的有关规定,就黑龙集团公司、齐齐哈尔造纸有限公司、齐齐哈尔冰刀工业有限公司和黑龙江黑龙纸业有限公司(以下简称“黑龙集团及其关联方”)以非现金资产抵偿黑龙股份债务出具本法律意见书。

本所律师声明:

- 1、黑龙股份保证已经向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料。
- 2、黑龙股份保证其所提供的副本材料或者复印件与原件完全一致。
- 3、本所律师仅就与本次抵债有关的法律问题发表意见,而不对有关审计、评估等专业事项发表意见。在本法律意见书中,如涉及审计、评估等内容,均为严格按照相关中介机构报告所作引述,并不意味着本所对上述内容的真实性和准确性作出任何明示或默示保证。
- 4、本法律意见书仅供本次以资抵债之目的使用,未经本所书面同意,不得用于任何其他目的。
- 5、本法律意见书正本一式六份,具有同等法律效力。

一、关于相关各方的主体资格

1、黑龙江黑龙股份有限公司(以下简称：“黑龙股份”)名称：黑龙江黑龙股份有限公司

公司持有注册号为 2300001100465 的公司法人营业执照，注册资金为 32,722.50 万元，公司经营范围为生产、销售机制纸及冰雪运动器材等，法定代表人张伟东，注册地址为黑龙江省齐齐哈尔市龙沙区长青路 27 号，公司已在上海证券交易所上市。

2、黑龙集团公司

公司持有注册号为 2300001500420 的公司法人营业执照，注册资金为 55,000 万元，公司经营范围为冰雪运动器材的出口业务等，法定代表人张伟东。黑龙集团是黑龙股份的独家发起人，代表国家持股，截止 2005 年 12 月 31 日，持有黑龙股份 229,725,000 股，占公司总股本的 70.21%，是黑龙股份的控股股东。

3、齐齐哈尔造纸有限公司

公司持有注册号为 2302001100004 的公司法人营业执照，注册资金为 33,000 万元。

4、齐齐哈尔冰刀工业有限公司

公司持有注册号为工商企合黑齐字 000006 号的公司法人营业执照，注册资金为 1753 万元，企业性质为中外合资。

5、黑龙江黑龙纸业有限公司

公司为 1998 年 12 月 25 日正式设立，获得黑龙江省工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，公司注册资本为 1200 万美元。

经核查，上述各方皆合法设立，依法有效存续，截至本法律意见书出具之日，未发现各方存在根据法律、法规、规范性文件及公司章程规定需要终止的情形。本所律师认为，上述相关各方作为本次以资抵债交易的主体，具备合法主体资格。

二、关于债权债务的形成

黑龙集团及其关联方与黑龙股份的债务关系均为本法律意见书出具日之前已经形成。根据相关财务资料，黑龙集团及其关联方与黑龙股份确认，截至 2006 年 10 月 31 日，黑龙集团及其关联方对黑龙股份非经营性资金占用为人民币为 754,904,163.94 元。

上述非经营性资金占用形成的原因，主要是由于代购材料款、垫付周转金、代为偿还欠款等。

本所律师认为，上述相关各方关于债权债务关系的确认，符合法律规定。

三、关于以资抵债协议

黑龙股份与黑龙集团及其关联方签订了《以资抵债协议》，主要内容包括：

(一)交易标的

黑龙股份本次被冲抵的债权为其他应收款中非经营性占用——应收黑龙集团总公司及其关联方欠款 754,904,163.94 元人民币。

(二)以资抵债标的

本次拟用于以资抵债的国有土地使用权，土地位于哈大齐工业走廊齐齐哈尔江西项目区，土地证号：齐土籍国用（2006）第 0101311 号，面积为 3,774,604.0 平方米，用途为城镇混合住宅用地；四至：东临齐齐哈尔齐泰公路建设投资发展公司，南临国有土地，西临嫩江，北临嫩江；齐齐哈尔造纸有限公司以划拨方式取得土地使用权。抵债土地产权清楚，至评估基准日无他项权利记载。

(三)交易价格及定价依据

本次以资抵债的交易价格在充分考虑评估机构出具的评估结果的基础上，经黑龙股份与黑龙集团及其关联方协商一致，确定土地使用权价值 765,094,200 元抵债金额为 754,904,163.94 元。

(四) 履约保证

齐齐哈尔造纸有限公司保证：根据黑龙股份的需要，以出让的方式取得上述抵债土地 50 年期使用权，并负责支付有关的税费。

黑龙集团及其关联方同时保证：对抵债土地拥有完全的合法产权、不存在法律争议，并免遭第三人追索；除本协议已披露外，甲方及其关联方对抵债土地未设置任何其它抵押或其它形式担保；有权依法处分抵债土地，不存在法律障碍；否则，由此引起的一切经济和法律責任均由甲方及其关联方承担。

(五) 协议生效要件

1、黑龙集团及其关联方和黑龙股份法定代表人(或授权代表)签字并加盖公章；

2、证券监管部门未对以资抵债协议所述以资抵债事项提出异议；

3、黑龙股份股东大会审议批准；

(六)以资抵债标的的过户

自以资抵债协议生效之日起，即可办理本次以资抵债标的的过户手续。

以资抵债协议还就本次以资抵债的违约责任等作了具体约定。

基于上述，本所律师认为，黑龙集团及其关联方与黑龙股份均具有签署以资抵债协议的合法主体资格和行为能力；三方意思表示真实、自愿；以资抵债协议对本次以资抵债所涉及的主要事项均作出了明确约定，符合我国相关的法律、法规及规范性的规定。

四、关于本次以资抵债的实质条件

根据本所律师核查，本次以资抵债符合《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》及《关于集中解决上市公司资金被占用和违规担保问题的通知》关于上市公司关联方以非现金资产清偿所占用的上市公司资金的要求，包括：

(一) 黑龙股份已聘请专业的评估机构对抵债资产进行评估，并以评估值作为本次以资抵债标的的价格的主要依据，通过双方协商达成交易价格。

齐达土地估价事务所有限公司接受黑龙股份的委托，对照基准地价及其修正体系采用基准地价系数修正法对拟抵债土地进行估价，出具了齐齐哈尔市齐达[2006]（估）字第 0530 号《土地估价报告》，于评估基准日 2006 年 11 月 25 日的评估土地单位价格为：200.0 元/平方米，评估土地总面积：3,774,604.0 平方米，评估土地总地价：75,492.08 万元。

(三) 黑龙股份独立董事已就本次以资抵债方案发表独立意见

根据本所律师核查，公司的独立董事王玉伟先生、周继明先生、钱彦敏先生根据公司章程赋予的职权，审阅了《关于齐齐哈尔市人民政府代黑龙集团公司及其关联方以非现金资产抵偿资金占用的议案》及相关的文件、资料，一致对上述以资抵债的关联交易表示同意，并发表专项意见如下：

鉴于控股股东的资产经营状况，客观上已无法用现金偿还对公司的非经营性资金占用，齐齐哈尔市政府通过以土地注入公司代控股股东清偿占用资金，符合公司和全体股东的利益。上述关联交易的偿债价格以中介机构的评估值为基础，符合公允性原则。

(四) 黑龙股份已聘请具有证券相关业务资格的中介机构就本次以资抵债出具独立财务顾问报告

根据本所律师核查，公司聘请了西南证券有限责任公司作为本次交易的独立财务顾问，并出具了《西南证券有限责任公司关于齐齐哈尔市人民政府代黑龙集团公司及其关联方以非现金资产抵偿对黑龙江黑龙股份有限公司资金占用的独立财务顾问报告》，认为：本次以资抵债是在黑龙集团公司确实无力以现金偿还债务的客观情况下，经过各方协商一致而采取的解决控股股东占用资金问题的积极措施。交易过程符合《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规和公司章程的规定，程序合法，定价公允，有利于最大限度地减少黑龙股份以及中小投资者的损失，有利于改善黑龙股份的盈利状况，有利于公司的长远发展。本次关联交易充分体现了公开、公平、公正的原则，未发现有损害黑龙股份及其全体股东利益的行为，对全体股东是公平合理的。

五、本次以资抵债的批准

(一) 本次以资抵债已经取得的批准

2006年11月30日，黑龙股份召开了第三届董事会第十三次会议于在公司会议室召开。董事应出席9人，实到9人，部分监事和高管人员列席了会议。由于本项交易构成关联交易，董事会在审议本项议案时关联董事进行了回避，非关联董事审议通过了《关于黑龙集团公司及其关联方以非现金资产抵偿资金占用的议案》。

全体董事一致认为本次以资抵债是尊重历史、面对现实、彻底解决历史遗留的控股股东占用资金问题的有效措施。该项关联交易是在控股股东无法清偿其非经常性资金占用的特殊情况下，由政府代为偿还，从而避免公司和社会公众股东因控股股东占款而形成的损失、改善资产质量，最大限度上保护了公司和社会公众股东的利益。

经核查，本所律师认为本次董事会的召集、召开及表决程序合法有效，其所作决议合法有效。

(二) 本次以资抵债尚待取得的批准

本次以资抵债尚需取得以下批准：

- 1、证监会未对以资抵债协议所述以资抵债事项提出异议；

2、黑龙股份股东大会审议通过以资抵债协议。

六、 结论意见

" 本所律师认为本次以资抵债相关各方具备主体资格；以资抵债的方案、协议及债权债务的处理未违反法律、法规及规范性文件之规定；本次以资抵债方案尚需获得中国证监会审核无异议且经黑龙股份股东大会依照法定程序审议通过，不存在履行中的法律障碍。

北京康达律师事务所

律师：赵钧

2006年11月30日：

黑龙江黑龙股份有限公司
关于黑龙集团公司及其关联方以非现金资产
抵偿资金占用的报告书（草案）

黑龙江黑龙股份有限公司

二 00 六年十一月

特别提示

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

1、由于多种历史原因，公司控股股东黑龙集团及其关联方长期非经营性占用本公司大量资金。截至 2006 年 10 月 31 日，黑龙集团及其关联方非经营性资金占用余额达到 754,904,163.94 元，其中齐齐哈尔造纸有限公司非经营性资金占用余额为 722,172,207.94 元。

但因自身经营不善、社会负担过重等诸多因素，导致目前黑龙集团及其关联方的经营状况恶化、债务负担沉重、现金流量严重不足，已无力以现金清偿或变卖资产偿还。为贯彻落实《国务院批转证监会关于提高上市公司质量意见的通知》（国发[2005]34 号）的相关精神，充分保障公司和其他股东的利益，妥善解决黑龙集团及其关联方非经营性占用公司资金问题，经齐齐哈尔市人民政府市长办公会讨论决定，齐齐哈尔市政府以 3,774,604 平方米国有土地使用权注入齐纸有限，由齐纸有限以其依法受让的土地使用权抵偿对本公司的非经营性资金占用。

2、齐齐哈尔市齐达土地估价事务所有限公司对照基准地价及其修正体系采用基准地价系数修正法对本次用以抵债的资产进行估价，估价结果为评估土地单位价格：200.0 元/平方米，评估土地总地价：75,492.08 万元（详见该公司出具的齐齐哈尔市齐达[2006]（估）字第 0530 号《土地估价报告》）。

3、公司第三届董事会第十三次会议审议通过《关于黑龙集团公司及其关联方以非现金资产抵偿资金占用的议案》，关联董事在上述议案表决过程中进行了回避，全体独立董事出具了同意本次以资抵债的意见。

4、2006 年 11 月 30 日，黑龙集团及其关联方与本公司草签了以资抵债协议，该协议以公司股东大会审议批准以资抵债方案为生效条件。

5、本次以资抵债方案尚须报中国证监会审核无异议后提交公司股东大会审议决定。股东大会就上述事项表决时需要遵循关联股东回避表决制度。

6、为杜绝今后控股股东或其实际控制人违规占用上市公司资金的情况再次发生，公司董事会提出了防止控股股东占用本公司资金行为再次发生的相关措施；并由控股股东向公司及其他股东出具书面承诺，承诺绝不规范关联交易及违规资金占用行为。

释义

除非文义另有所指，本报告中下述用语具有如下含义：

黑龙股份/本公司/公司	指	黑龙江黑龙股份有限公司
黑龙集团/控股股东	指	黑龙集团公司
齐纸有限	指	齐齐哈尔造纸有限公司
关联方	指	黑龙集团控制的齐齐哈尔造纸有限公司、齐齐哈尔冰刀工业有限公司、黑龙江黑龙纸业有限责任公司等存在资金占用问题的关联公司
独立财务顾问	指	西南证券有限责任公司
以资抵债	指	黑龙集团及其关联方以国有土地使用权抵偿对黑龙股份的非经营性资金占用
协议、本协议、《以资抵债协议》	指	2006年11月30日，黑龙集团及其关联方与本公司草签的《以资抵债协议》
占用资金	指	指黑龙集团及其关联方非经营性占用公司及子公司的资金
报告书/本报告书	指	黑龙江黑龙股份有限公司关于黑龙集团公司及其关联方以非现金资产抵偿资金占用的报告书（草案）
公司章程	指	黑龙江黑龙股份有限公司公司章程
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
元	指	人民币元

绪言

由于历史原因，本公司控股股东黑龙集团及其关联方占用公司资金，且客观上无法用现金偿还。为保护公司及全体股东利益，贯彻落实《国务院关于推进资本市场改革开放和稳定发展的若干意见》、《关于提高上市公司质量的意见》的相关精神，根据中国证监会等相关部门发布的《关于规范上市公司及关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、《关于集中解决上市公司资金被占用和违规担保问题的通知》、《关于进一步加快推进清欠工作的通知》的相关规定，黑龙股份于2006年11月30日召开第三届董事会第十三次会议通过决议，同意黑龙集团及其关联方以3,774,604平方米国有土地使用权抵偿对本公司的非经营性资金占用。本项交易构成关联交易，董事会在审议本项议案时关联董事进行了回避，非关联董事以4票同意，0票反对，0票弃权审议通过了《关于黑龙集团公司及其关联方以非现金资产抵偿资金占用的议案》，全体独立董事出具了同意本次以资抵债的意见。公司根据中国证监会《关于规范上市公司及关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》及相关规定编制本报告书，以供投资者决策参考之用。

公司董事会一致认为本次以资抵债是尊重历史、面对现实、彻底解决历史遗留的控股股东占用资金问题的有效措施。该项关联交易是在控股股东无法清偿其非经常性资金占用的特殊情况下，以相对优质的土地资产抵偿债务，从而避免公司和社会公众股东因控股股东占款而形成的损失、改善资产质量，最大限度上保护了公司和社会公众股东的利益。

公司董事会谨此提请股东对本报告书中的内容予以仔细研读、慎重考虑，做出独立判断。公司将根据本次以资抵债的进展情况，及时披露相关信息。

一、交易对方的情况介绍

1、基本情况

名称：黑龙集团公司

经济性质：国有企业

注册地址：黑龙江省齐齐哈尔市建华区中华西路 168 号

主要办公地点：黑龙江省齐齐哈尔市建华区中华西路168号

法定代表人：张伟东

注册资本：550,000,000 元人民币

企业类型：有限责任公司

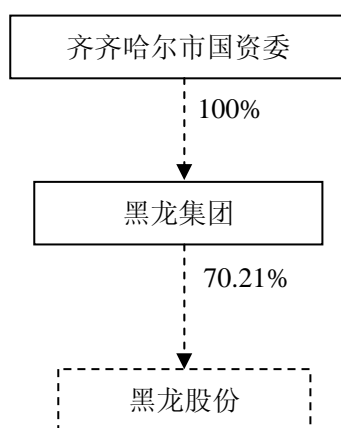
税务登记证号码：23020324561044-8

成立日期：1993 年 8 月 7 日

公司经营范围：冰雪运动器材、轮滑运动器材、压力仪表、塑料制品；经营公司自产的冰刀、冰刀鞋等冰上运动器材及轮滑、滑板等体育用品的出口业务。

2、股权及控制关系

黑龙集团是本公司的独家发起人，代表国家持股，截止 2005 年 12 月 31 日，持有本公司股份 229,725,000 股，占公司总股本的 70.21%。黑龙集团隶属于齐齐哈尔市国资委，齐齐哈尔市国资委持有黑龙集团 100% 的股权。公司与其相关的股权及控制关系如下图所示。



2、黑龙集团 2005 年的财务数据（未经审计）

（1）资产负债表（2005 年 12 月 31 日）

单位：元

项目	年初数	年末数	项目	年初数	年末数
货币资金	852823.35	1226433.01	短期借款	462293004.42	460226004.42
短期投资	140000.00	140000.00	应付票据		
应收票据			应付账款	12445834.76	12445834.76
应收股利			预收账款		
应收利息			应付工资		
应收账款	7340012.83	7340012.83	应付福利费	-335873.46	-316981.35
其他应收款	231523114.11	226250850.66	应付股利（应		

			付利润)		
预付账款			应付利息		
期货保证金			应交税金	-3305997.93	-3269964.55
应收补贴款			其他应交款	90943.42	90943.42
应收出口退税			其他应付款		
存货	33223529.43	33223529.43	预提费用	23851811.60	23727523.06
其中：原材料	758092.74	758092.74	预计负债		
库存商品(产成品)	32318391.85	32318391.85	递延收益		
待摊费用	52241.93	52241.93	一年内到期的长期负债	2800000.00	2800000.00
待处理流动资产净损失			其他流动负债		
一年内到期的长期债权投资			流动负债合计	497839722.81	495703859.76
其他流动资产			长期借款	64669906.00	64669906.00
流动资产合计	273131721.65	268230510.21	应付债券		
长期投资	1015919848.88	119551415.06	长期应付款		
其中：长期股权投资	1015919848.88	119551415.06	专项应付款		
长期债权投资			其他长期负债		
*合并价差			其中：特准储备基金		
长期投资合计	1015919848.88	119551415.06	长期负债合计	64669906.00	64669906.00
固定资产原价	10893208.75	11188941.75	递延税款贷项		
减：累计折旧	2995535.44	3426006.04	负债合计	562509628.81	560373265.76
固定资产净值	7897673.31	7762935.71	*少数股东权益		
减：固定资产减值准备			实收资本(股本)	536617128.55	536617128.55
固定资产净额	7897673.31	7762935.71	国家资本	536617128.55	536617128.55
工程物资			集体资本		
在建工程	71681881.45	71841881.45	法人资本		
固定资产清理			其中：国有法人资本		

待处理固定资产净损失			集体法人资本		
固定资产合计	79579554.76	79604817.16	个人资本		
无形资产			外商资本		
其中：土地使用权			资本公积	316892073.19	316892073.19
长期待摊费用（递延资产）			盈余公积	18423095.43	18423095.43
其中：固定资产修理			其中：法定公益金	18423095.43	18423095.43
固定资产改良支出			*未确认的投资损失（以“-”号填列）		
其他长期资产			未分配利润	-65810800.69	-964918820.50
其中：特准储备物资			其中：现金股利		
无形及其他资产合计			外币报表折算差额		
递延税款借项			所有者权益小计	806121496.48	-92986523.33
			减：资产损失		
			所有者权益合计（剔除资产损失后的金额）	806121496.48	-92986523.33
资产总计	1368631125.29	467386742.43	负债和所有者权益总计	1368631125.29	467386742.43

(2) 利润及利润分配表（2005 年度）

单位：元

项 目	上年实际数	本年实际数
一、主营业务收入		
其中：出口产品（商品）销售收入		
进口产品（商品）销售收入		
减：折扣与折让		
二、主营业务收入净额		
减：（一）主营业务成本		
其中：出口产品（商品）销售成本		
（二）主营业务税金及附加		

(三) 经营费用		
(四) 其他		
加：(一) 递延收益		
(二) 代购代销收入		
(三) 其他		
三、主营业务利润（亏损以“-”号填列）		
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	13197.87	
减：(一) 营业费用		
(二) 管理费用	2948960.73	2667764.36
(三) 财务费用	2797067.13	-6595.56
其中：利息支出	2797067.13	-6595.56
利息收入		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
(四) 其他		
四、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5732829.99	-2661168.80
加：(一) 投资收益（损失以“-”号填列）	440000.00	-896368433.82
(二) 期货收益（损失以“-”号填列）		
(三) 补贴收入		
其中：补贴前亏损的企业补贴收入		
(四) 营业外收入		
其中：处置固定资产净收益		
非货币性交易收益		
出售无形资产收益		
罚款净收入		
(五) 其他		
其中：用以前年度含量工资结余弥补利润		
减：(一) 营业外支出		78417.19
其中：处置固定资产净损失		78417.19
出售无形资产损失		
罚款支出		
捐赠支出		
(二) 其他支出	6.94	
其中：结转的含量工资包干结余		
五、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-5292836.93	-899108019.81
减：所得税		
* 少数股东损益		
加：* 未确认的投资损失（以“+”号填列）		
六、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5292836.93	-899108019.81
加：(一) 年初未分配利润	-60517963.76	-65810800.69
(二) 盈余公积补亏		
(三) 其他调整因素		
七、可供分配的利润	-65810800.69	-964918820.50
减：(一) 提取法定盈余公积		

(二) 提取法定公益金		
(三) 提取职工奖励及福利基金		
(四) 提取储备基金		
(五) 提取企业发展基金		
(六) 利润归还投资		
(七) 补充流动资金		
(八) 单项留用的利润		
(九) 其他		
八、可供投资者分配的利润	-65810800.69	-964918820.50
减：(一) 应付优先股股利		
(二) 提取任意盈余公积		
(三) 应付普通股股利(应付利润)		
(四) 转作资本(股本)的普通股股利		
(五) 其他		
九、未分配利润	-65810800.69	-964918820.50
其中：应由以后年度税前利润弥补的亏损(以“+”号填列)		
补充资料：		
(一) 出售、处理部门或被投资单位所得收益		
(二) 自然灾害发生的损失(以“+”填列)		
(三) 会计政策变更增加(或减少)利润总额		
(四) 会计估计变更增加(或减少)利润总额		
(五) 债务重组损失(以“+”填列)		
(六) 其他		

二、交易标的情况介绍

1、置换出的债权情况

根据公司 2005 年年度报告，截止 2005 年 12 月 31 日，公司控股股东黑龙集团及其关联方合计非经营性占用公司资金 954,004,358.36 元。2006 年 6 月，在政府及相关部门的协调下，公司与相关债权人、关联方资金占用单位—齐齐哈尔造纸有限公司协商，通过债务转移方式，将债权人对本公司的债权 17,934 万元转移给齐齐哈尔造纸有限公司承担，以抵偿齐齐哈尔造纸有限公司对公司的资金占用额 17,934 万元；其后，齐齐哈尔造纸有限公司又以现金方式归还资金 1,836 万元用于归还本公司所欠税款，其占用本公司的资金款相应减少 1,836 万元。截至 2006 年 10 月 31 日，公司控股股东及关联方非经营性资金占用余额为 754,904,163.94 元，其中齐齐哈尔造纸有限公司非经营性资金占用余额为 722,172,207.94 元。

资金占用形成的主要原因有：

(1) 代购材料款。由于本公司为部分资产改制设立，因此不可避免地存在与黑龙集团在土地租赁、生活后勤、原料及水电汽供应等方面的关联交易，本公司生产新闻纸所需的主要原材料来源于黑龙集团所属的齐纸有限。而齐纸有限作为本公司主要原材料的供应厂家，其优良资产已被剥离上市，所负担的经济包袱十分沉重，为保证原材料的充足供应，本公司对该公司预付了大量资金用于材料采购，以保证正常生产运营。

(2) 垫付周转金。由于齐纸有限的产品生产分厂——机制纸厂已经剥离进入上市公司，留下的只是原料纸浆生产分厂及水电汽等辅助生产车间，经营效益不好，纸浆销售对象只有黑龙股份，因此造成对本公司的依赖性，周转资金靠本公司提供，其中包括人员工资、劳动保险费用、铁路运费等常年费用垫付。

(3) 代为偿还欠款。为缓解齐纸有限与供应客户之间的矛盾，保证生产经营的稳定，自 2003 年起本公司代其偿还了近亿元的外部欠款。

(4) 其他欠款是由于公司上市之初，未取得部分产品（冰刀、冰雪器材）出口权，由黑龙集团代销所产生的。

公司本次交易抵偿的债权为其他应收款中非经营性占用资金——应收黑龙集团及其关联方欠款 754,904,163.94 元。

2、抵债资产情况

根据黑龙股份、黑龙集团及其关联方签订的《以资抵债协议》，考虑到黑龙集团及其关联企业已无现金偿还能力，为充分保障黑龙股份和其他股东的利益，妥善解决黑龙集团及其关联方非经营性占用黑龙股份资金问题，由齐纸有限以其依法受让的土地使用权抵偿黑龙集团及其关联方对黑龙股份的非经营性资金占用。

本次拟用于以资抵债的国有土地使用权，土地位于哈大齐工业走廊齐齐哈尔江西项目区，土地证号：齐土籍国用（2006）第 0101311 号，面积为 3,774,604.0 平方米，用途为城镇混合住宅用地；四至：东临齐齐哈尔齐泰公路建设投资发展公司，南临国有土地，西临嫩江，北临嫩江；齐齐哈尔造纸有限公司以划拨方式取得土地使用权。抵债土地产权清楚，至评估基准日无他项权利记载。

齐齐哈尔市齐达土地估价事务所有限公司对照基准地价及其修正体系采用

基准地价系数修正法进行估价，出具了齐齐哈尔市齐达[2006]（估）字第 0530 号《土地估价报告》，于评估基准日 2006 年 11 月 25 日的评估土地单位价格为：200.0 元/平方米，评估土地总面积：3,774,604.0 平方米，评估土地总价：75,492.08 万元。

三、本次交易合同的主要内容

1、交易价格及定价依据

上述抵债土地根据齐齐哈尔市齐达土地估价事务所有限公司出具的齐齐哈尔市齐达[2006]（估）字第 0530 号《土地估价报告》，评估价值为人民币 75,492.08 万元，各方同意以该评估价值为基础，抵偿黑龙集团及其关联方对本公司的非经营性占用资金人民币 754,904,163.94 元。抵债资产交易价格与上述非经营性占用资金的差额，各方均不再计算。

2、交易方式

本次交易所签署的《以资抵债协议》生效后，齐纸有限将拟抵偿资金占用的国有土地使用权过户给本公司，本公司相应减少对黑龙集团及其关联方的非经营性欠款 754,904,163.94 元。

3、交易标的交付状态

本次交易所签署的《以资抵债协议》生效后，齐纸有限负责办理本次交易拟抵偿资金占用的土地使用权的过户手续。

4、过户时间

本次交易所签署的《以资抵债协议》生效后；

5、履约保证

齐纸有限对抵债土地作出如下保证：根据黑龙股份的需要，以出让的方式取得上述抵债土地 50 年期使用权，并负责支付有关的税费。

齐纸有限同时保证：对抵债土地拥有完全的合法产权、不存在法律争议，并免遭第三人追索；除本协议已披露外，齐纸有限对抵债土地未设置任何其它抵押或其它形式担保；有权依法处分抵债土地，不存在法律障碍；否则，由此引起的一切经济和法律責任均由齐纸有限承担。

6、协议生效条件

(1) 各方法定代表人或授权代表在本协议上签字并加盖公章；

- (2) 上述以资抵债方案获得中国证监会及其派出机构等相关部门审核同意；
- (3) 黑龙股份股东大会审议批准协议。

四、本次交易的其他安排

本次交易是黑龙集团及其关联方以其土地使用权抵偿所欠黑龙股份债务，不涉及人员安置的问题。

五、本次交易对公司的影响

1、有利于维护公司及社会公众股东的利益

本次交易有利于从根本上解决历史遗留问题而形成的控股股东及其关联方对公司非经营性资金占用问题。该项关联交易是在控股股东无法以现金或资产全部清偿的特殊情况下，由政府代为偿还，从而避免公司因控股股东资金占用无法归还而可能形成的损失，符合公司和社会公众股东的利益。

2、对上市公司经营状况的影响

本次交易完成后，公司预计可转回已计提坏账准备 754,904,163.94 元；同时将增加无形资产——土地使用权 75,490 万元，按 40 年期限摊销，每年将增加无形资产摊销 1887 万元（以上数据尚需注册会计师审计确认）。

3、对上市公司法人治理结构影响

本次以资抵债的实施可以有效解决解决控股股东及其他关联方占用公司资金的问题，有利于提高公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立性、减少关联交易，有助于公司进一步规范与控股股东之间的关联关系、完善上市公司法人治理结构。

本次交易完成后，股权结构和控制关系没有发生变化，为防止控股股东占用公司资金行为的再次发生，本公司采取以下措施：

(1) 严格执行《公司章程》，从公司制度上防范违规资金占用情形再发生；

鉴于以资抵债方案实施后，集团公司仍为本公司控股股东，为防止控股股东占用本公司资金行为再次发生，本公司将采取如下措施：

(2) 公司应于每个会计年度终了后聘请具有证券从业资格的会计师事务所对公司控股股东及关联人资金占用和违规担保问题进行审计。独立董事对专项审

计结果有异议的，有权提请公司董事会另行聘请审计机构进行复核。

(3) 当公司发生控股股东或实际控制人侵占公司资产、损害公司及社会公众股东利益情形时，公司董事会应采取有效措施要求控股股东停止侵害，以保护公司及社会公众股东的合法权益

(4) 当董事会怠于行使上述职责时，二分之一以上独立董事、监事会或者单独或合并持有公司有表决权股份总数 10% 以上的股东，有权在报地方证券监管部门备案后，根据公司章程规定的程序提请召开临时股东大会对相关事项作出决议。在该临时股东大会就相关事项进行审议时，公司控股股东应依法回避表决，其持有的表决权股份总数不计入该次股东大会有效表决权股份总数之内。

(5) 公司董事、监事、经理及其他高级管理人员违反本办法规定，协助控股股东及其关联人侵占公司财产，损害公司利益时，公司将视情节轻重，对直接责任人处以警告、罚款、降职、免职等处分；对董事、监事则可提请股东大会决议罢免；构成犯罪的，提交司法机关处理。

(6) 当社会公众股东因控股股东、公司董事、监事、经理或其他高级管理人员从事损害公司及中小股东利益的行为，而依法提起民事赔偿诉讼时，公司有义务在符合法律、法规和公司章程的前提下，对其提供协助与支持。

(7) 控股股东书面承诺

公司控股股东黑龙集团已于 2006 年 11 月 30 日就杜绝不规范关联交易及违规资金占用行为向公司及其他股东做如下承诺：

①黑龙集团将严格执行国务院《关于推进资本市场改革开放和稳定发展的若干意见》（国发[2004]3 号）、中国证监会和国务院国资委发布的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）的有关规定，不利用控股股东的决策的控制优势，从事不规范关联交易及违规占用股份公司资金的行为，不损害股份公司及社会公众股东的利益。

②黑龙集团及其所属关联单位与黑龙股份之间的正常交易行为，将遵守法律、法规、中国证监会和上海交易所的有关规定，遵循公平、公正、公开等价有偿的原则，严格按照《公司章程》及关联交易协议的有关规定执行。

综上所述，本次以资抵债实施后，控股股东及其他关联方占用上市公司资金的问题将得到彻底解决，有助于提高公司的可持续发展能力和改善公司的治理结构，并且不存在通过本次交易大量增加本公司负债的情况。

六、本次交易完成后的关联交易情况

由于本公司尚处于停产状态，在现阶段与黑龙集团无除资金占用以外的关联交易。本次交易完成后，本公司将按照相关规定，通过完善制度安排、控股股东书面承诺、资产重组、引进战略投资者等多种方式，规范与黑龙集团及其关联方之间的关联关系和关联交易行为。

七、本次交易对上市公司负债结构的影响

本次交易是黑龙集团及其关联方以非现金资金偿还对本公司的资金占用，由于控股股东的实际状况，全额收回上述巨额资金占用已经十分困难。本次交易完成后，公司全额收回黑龙集团公司及其关联方非经常性资金占用 754,904,163.94 元，资产负债比例和资产内部结构都得到了优化，将显著提高公司的资产质量和偿债能力，有利于公司的长远发展。

八、独立董事意见

公司的独立董事王玉伟先生、周继明先生、钱彦敏先生根据公司章程赋予的职权，审阅了《关于黑龙集团公司及其关联方以非现金资产抵偿资金占用的议案》及相关的文件、资料，一致对上述以资抵债的关联交易表示同意，并发表专项意见如下：

1、鉴于控股股东的资产经营状况，客观上已无法用现金偿还对公司的非经营性资金占用，通过本次以资抵债解决黑龙集团及其关联方形成的对黑龙股份的非经营性欠款问题，优化了上市公司的整体资产质量，符合公司和全体股东的利益；

2、本次以资抵债，依据独立土地估价机构出具的《土地估价报告》对抵债资产的评估价值为定价基础，体现了公平、公正和公开的原则；

3、董事会在审议本次以资抵债方案时，关联董事履行了回避程序；

4、本次以资抵债聘请了具有相关资格的齐齐哈尔市齐达土地估价事务所有限公司对抵债资产进行评估，聘用的程序符合相关规定，聘用的评估机构具有相应的执业资格和能力，评估方法的选用和评估结论合理；

5、本次以资抵债未发现明显损害公司及其他股东权益的情形。

九、独立财务顾问意见

本公司聘请了西南证券有限责任公司作为本次交易的独立财务顾问。该独立财务顾问出具了《西南证券有限责任公司关于黑龙江集团公司及其关联方以非现金资产抵偿对黑龙江黑龙股份有限公司资金占用的独立财务顾问报告》，认为：本次以资抵债是在黑龙江集团及其关联方确实无力以现金偿还债务的客观情况下，经过各方协商一致而采取的解决控股股东占用资金问题的积极措施。交易过程符合《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规和公司章程的规定，程序合法，定价公允，有利于最大限度地减少黑龙股份以及中小投资者的损失，有利于改善黑龙股份的资产质量，有利于公司的后续发展。本次关联交易充分体现了公开、公平、公正的原则，未发现有害黑龙股份及其全体股东利益的行为，对全体股东是公平合理的。

十、备查文件

- 1、公司第三届董事会第十三次会议决议；
- 2、齐齐哈尔市齐达土地估价事务所有限公司出具的齐齐哈尔市齐达[2006]（估）字第0530号《土地估价报告》
- 3、黑龙江黑龙股份有限公司独立董事出具的《关于黑龙江集团公司及其关联方以非现金资产抵偿资金占用的专项意见》
- 4、西南证券有限责任公司出具的《独立财务顾问报告》
- 5、北京市康达律师事务所出具的《法律意见书》
- 6、黑龙江集团及其关联方、黑龙股份签署的《以资抵债协议》（草）
- 7、齐齐哈尔市政府市长办公会议纪要（198）；
- 8、公司章程。

（此页无正文，为“黑龙江黑龙股份有限公司关于黑龙集团公司及其关联方以非
现金资产抵偿资金占用的报告书（草案）”之签署页）

黑龙江黑龙股份有限公司

董 事 会

二〇〇六年 月 日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

齐齐哈尔造纸有限公司土地使用权资产偿还债务价格评估

二、委托估价方

委托单位：齐齐哈尔造纸有限公司

三、估价目的

齐齐哈尔造纸有限公司委托齐齐哈尔齐达土地估价事务所有限公司对位于哈大齐工业走廊齐齐哈尔江西项目区的城镇混合住宅用地进行估价，为其进行土地使用权资产偿还债务提供客观、公正和科学合理的价格依据。

四、估价基准日

二00六年十一月二十五日

五、估价日期

2006年11月25日至2006年11月28日

六、地价定义

此次评估的宗地为城镇混合住宅用地，地价定义为：委估宗地的实际开发程度为宗地外“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯）和宗地内“四通一平”（即通上

水、通路、通电、通讯和宗地内平整)。

本次评估的委估宗地的评估价格是指在估价设定的土地开发程度(宗地外“五通”,即通上水、通路、通电、通讯和宗地内平整)条件下,于2006年11月25日,现状容积率小于1.5条件下,国有城镇混合住宅用地50年期使用权价格。

七、估价结果

经评估,得出齐齐哈尔造纸有限公司使用的位于哈大齐工业走廊齐齐哈尔江西项目区的城镇混合住宅用地(面积为3774604.0平方米)在2006年11月25日,红线外基础设施具备“五通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯)宗地红线内达到土地平整、现状容积率小于1.5条件下的50年期使用权价格为:

- 1、评估土地单位价格:200.0元每平方米
- 2、评估土地总地价:75492.08万元

第二部分 估价对象界定

一、齐齐哈尔造纸有限公司

单位地址:齐齐哈尔市龙沙区新立街长青路27号

法人代表:张义山

联系人:冯华

联系电话:13704825000

二、估价对象

此次评估的估价对象为齐齐哈尔造纸有限公司所使用的土地，土地面积为 3774604.0 平方米，用途为城镇混合住宅用地。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

委估宗地位于哈大齐工业走廊齐齐哈尔江西项目区，评估依据委托方提供的土地证，土地证号：齐土籍国用（2006）第 0101311 号，面积为 3774604.0 平方米，用途为城镇混合住宅用地；四至：东临齐齐哈尔齐泰公路建设投资发展公司，南临国有土地，西临嫩江，北临嫩江；

2、土地权利状况

委估宗地土地所有权为国家所有。齐齐哈尔造纸有限公司以划拨方式取得土地使用权。委估宗地产权清楚，至评估基准日无他项权利记载。

3、土地利用状况：

委估宗地为城镇混合住宅用地，土地利用状况良好。

四、影响地价的因素说明

1、一般因素

（1）城市经济状况

齐齐哈尔市（含外县）位于黑龙江省西部，地处北纬 45 53 至 48 56 东经 122 24 至 126 38 之间。市区（北三区）

东临林甸县、南接泰来县、西连龙江县、北靠富裕县，全市南北长 310 公里、东西宽 320 公里，幅员总面积 4365 平方公里。总人口数 111.2 万人。现有行政辖区七个，其中龙沙、铁锋和建华三个区共同组成城市主体中心区，是市委、市政府所在地，其余四区各自独立地分布在中心区的周围，最近的梅里斯区距中心区 17.0 公里，最远的碾子山区距中心区 112.0 公里，富拉尔基区距中心区 36.0 公里，昂昂溪区榆树屯距中心区 22.0 公里。城区共有 35 个少数民族。

齐齐哈尔市是重工业生产基地，主要以机械工业为主，国有大、中型企业较多，特别是改革开放以来，国家加大老工业基地的改造力度，对工程改扩建，政府在资金投入上给予一定优惠，使国有经济发展迅速，有所回升。

（2）政策因素

1997 年 4 月，中共中央下发了《进一步加强土地管理，切实保护耕地》的通知，决定冻结非农业建设项目占用耕地一年，1998 年又决定继续冻结非农业建设项目占用耕地，这样就减少了土地供应量。同时，《中华人民共和国城市房地产管理法》的实施，一般用地都采用有偿出让方式，加上 1999 年重新修订后的《中华人民共和国土地管理法》的正式实施，更严格了对耕地的保护，提高了土地补偿费用，将使城市地价总体水平上升。

2、区域因素

委估宗地涉及齐齐哈尔市龙沙区，龙沙区位于齐齐哈尔市中心城区西南部。东界龙南街、龙北街与铁锋区相接，南界铁路线与昂昂溪区为邻，西界嫩江二道江与梅里斯区相对，北界龙沙路、全福路、劳动路与建华区邻。区人民政府驻地南苑开发区东民航路南侧。龙沙区是齐齐哈尔市老城区之一。

(1) 区域状况

委估宗地位于齐齐哈尔市嫩江西，所在区域不属城市规划范围内，处于城镇市区外，距市级商服中心区远。

(2) 交通条件

委估宗地所在区域内有公路等交通设施，货运交通便利。对外对内交通方便。

(3) 基础设施条件

委估宗地市政基础设施完善，整个区域可达到“五通一平”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯和宗地平整），能满足城镇混合住宅用地的需要。

(4) 环境条件

委估宗地所在区域周围多为农业和工业用地，地处城市环境质量综合评价的清洁区。

(5) 规划限制

委估宗地属于城市规划范围外，城市规划对此类用地无特殊规定。交通无限制。

3、个别因素：

委估宗地（城镇混合住宅用地）

（1）宗地位置、面积、形状、用途

委估宗地位于齐齐哈尔市嫩江西，宗地面积为 3774604.0 平方米，宗地形状为不规则的多边形，用途为城镇混合住宅用地。

（2）地质、地形

宗地地质状况良好，对宗地利用无影响；地面平坦，坡度为 0。

（3）容积率

宗地面积大，现状容积率小于 1。

（4）宗地基础设施条件

该宗地基础设施条件已达到宗地外“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯）和宗地内“五通一平”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯和宗地平整），

（5）土地使用年限

土地使用年限按城镇混合住宅用途法定最高使用年限 50 年。

第三部分 土地估价结果

一、估价依据

(一) 有关法律规定

- 1、《中华人民共和国土地管理法》;
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507—2001)和《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2001)的通知(国土资发[2002]195号);
- 4、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发[2001]44号);
- 5、国地资源部《关于作好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》(国土资发[2000]105号);
- 6、齐土管[1995]5号、齐价联字[1995]12号、齐财预外[1995]136号文件关于转发《黑龙江省土地管理费征收管理办法》的通知。
- 7、齐齐哈尔市人民政府文件(齐政发[2003]53号)关于《更新市区城镇国有土地使用权基准地价的通知》;

(二) 有关技术标准

- 8、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2001);
- 9、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507—2001);

(三) 其他资料

- 10、委托方提供的有关资料

土地证

11、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

二、土地估价

1、估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响所形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向，了解土地价格组成的各项因素及各因素之间的相互作用，才能做出正确的估价。在客观、公正、科学总原则的指导下，本次评估具体遵循以下原则：

（1）合法原则

地价评估以国家法律、法规及有关规定为依据，评估对象的权属、评估的依据、评估的操作程序、评估结果的确定等，均以国家法律、法规及有关规定为依据进行工作。

（2）估价时点原则

土地与其他商品一样，其价格中随着价格构成因素的变化而变动。影响地价的因素，除了自身效用、稀缺程度及个别条件外，还有一般因素、区域因素以及土地市场的朦胧需求等。随着这些因素的变化，地价也在不断的变化。因此，在地价评估中，必须明确评估价格的基准日，并随时把握上述因素的因果关系及其变化规律，掌握地价走势与变动幅度，以便把握要采用的地价资料修订到估价期日时的水平，

保证评估结果的时效性和准确性。

(3) 变动原则

估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

(4) 最有效利用原则

土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。

判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

2、估价方法

依据《城镇土地估价规程》，委估宗地为城镇混合住宅用地，属于城市规划区范围外，对照基准地价及其修正体系采用基准地价系数修正法进行估价。

3、估价结果

(1) 宗地单价为 200.0 元/平方米

(2) 宗地总地价=宗地单价*宗地面积

$$=200.0 \text{ 元/平方米} * 3774604.0 \text{ 平方米}$$

$$=754920800 \text{ 元}$$

即：75492.08 万元

三、估价结果和估价报告的使用

1、估价的前提条件和假设条件

(1) 委托方以出让等合法方式取得委估宗地 50 年期使用权；并支付有关的税费。

(2) 估价对象能有效利用，并产生相应的土地收益；

(3) 在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(4) 本次估价的委估宗地用途为城镇混合住宅用地，土地使用年限为 50 年，估价基准日设定为 2006 年 11 月 25 日。

(5) 本报告评估假定土地价格定义条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新评估。

(6) 本次估价所有权采用的面积、四至、权属、界限及利用状况均来源于由委托方提供的土地证以及估价师现场勘察的调查材料。齐齐哈尔齐达土地估价事务有限公司估价余道珍于 2006 年 11 月 25 日至现场勘察并收集相关资料，并由委托方对其提供资料的有效性、准确性和来源的合法性等相关问题负责相应的法律责任。受托方只对评估报告中的技术问题及估价结果负责。

2、估价结果和估价报告的使用

(1) 本评估报告仅用于报告所限定的估价目的，不得作为作用，其内容对任何第三方不负任何责任。

(2) 未经评估单位书面同意，本评估报告的全部或任一部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。

(3) 本评估报告自评估报告完成之日起半年内有效。

3、需要特殊说明的事项

(1) 估价结果在委托方提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托方提供资料有误，造成估价结果失效，受托方不承担责任。

(2) 本报告解释权归齐齐哈尔齐达土地评估事务所

