

华北高速公路股份有限公司拟收购
哈尔滨嘉创信远投资有限公司持有的
黑龙江信通房地产开发有限公司35%股权项目

资产评估报告

中通评报字〔2012〕159号

共三册 第一册
声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇一二年八月十五日

目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文	
一、 委托方、被评估单位概况.....	5
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和范围.....	6
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.....	9
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	12
九、 评估假设.....	12
十、 评估结论.....	14
十一、 特别事项说明.....	14
十二、 评估报告使用限制说明.....	15
十三、 评估报告日.....	15
附 件.....	16

第二册（评估明细表）

第三册（评估说明）

关于评估说明使用范围的声明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明

- 一、 评估对象与评估范围说明
- 二、 资产核实情况总体说明
- 三、 评估技术说明——资产基础法
- 四、 评估结论及其分析



注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

本次评估对应的经济行为是华北高速公路股份有限公司拟收购哈尔滨嘉创信远投资有限公司持有的黑龙江信通房地产开发有限公司 35%的股权。

二、评估目的

华北高速公路股份有限公司拟收购哈尔滨嘉创信远投资有限公司持有的黑龙江信通房地产开发有限公司 35%的股权，为此需对黑龙江信通房地产开发有限公司的全部资产及相关负债进行评估，为此次经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为哈尔滨嘉创信远投资有限公司持有的黑龙江信通房地产开发有限公司35%的股权。

评估范围包括由信通地产申报的评估基准日表内各项资产及负债，该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表经中瑞岳华会计师事务所审计，具体情况见下表。

单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	936,363,786.77
非流动资产	826,317.89
其中：固定资产	813,192.89
无形资产	13,125.00
资产总计	937,190,104.66
流动负债	397,611,837.07
非流动负债	462,220,000.00
负债总计	859,831,837.07
净资产（所有者权益）	77,358,267.59

四、价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

2012 年 6 月 30 日

六、评估方法

资产基础法。

七、评估结论及其使用有效期

本次评估结论为黑龙江信通房地产开发有限公司股东全部权益的评估价值为11,838.35万元，本次评估对象——哈尔滨嘉创信远投资有限公司持有并拟转让的35%股权的评估价值，按比例折算为4,143.42万元。

在评估基准日2012年6月30日，黑龙江信通房地产开发有限公司评估前总资产账面价值为93,719.01万元，负债账面价值为85,983.18万元，净资产账面价值为7,735.83万元。经评估，总资产为97,821.53万元，负债为85,983.18万元，净资产为11,838.35万元，总资产评估值比账面值增值4,102.52万元，增值率为4.38%；净资产评估值比账面值增值4,102.52万元，增值率为53.03%，详见下表。

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2012 年 6 月 30 日

被评估单位：黑龙江信通房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

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 流动资产	93,636.38	97,740.24	4,103.86	4.38%
2 非流动资产	82.63	81.3	-1.33	-1.61%
3 其中：固定资产	81.32	79.8	-1.52	-1.87%
4 资产总计	93,719.01	97,821.53	4,102.52	4.38%
5 流动负债	39,761.18	39,761.18	0.00	0.00%
6 非流动负债	46,222.00	46,222.00	0.00	0.00%
7 负债总计	85,983.18	85,983.18	0.00	0.00%
8 净资产	7,735.83	11,838.35	4,102.52	53.03%

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日于 2012 年 6 月 30 日起，至 2013 年 6 月 29 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

1. 企业于2011年8月24日与哈尔滨市国土资源局订立编号为：哈政土（利用）合字（2011）63号的国有建设用地使用权出让合同，出让金价款为84,040.00万元，2011年9月22日企业交纳了首期出让金46,222.00万元，第二期出让金37,818.00万元将于2012年8月下旬交纳；

2. 据龙江交通、嘉创信远及信通地产三方订立的《借款合同》载：龙江交通和嘉创信远按各自出资比例代信通地产支付土地使用权出让价款84,040.00万元，代付款项作为信通地产向股东的借款，该项借款为无息借款，期限三年，自2011年9月21日至2014年9月20日止，借款期限届满后，可以另



行签订补充协议延长；

3. 据龙江交通、嘉创信远及信通地产三方订立的《土地出让金利息支付协议》载：龙江交通和嘉创信远按各自出资比例代信通地产支付土地使用权出让价款 84,040.00 万元，龙江交通在哈尔滨市国土局要求的付款日期（2011 年 9 月 23 日）前付款，而嘉创信远由于资金紧张未在在哈尔滨市国土局要求的付款日期（2011 年 9 月 23 日）前付款，使土地出让价款变为分期支付，由此产生的利息和滞纳金由嘉创信远承担。本次评估中没有考虑此项的影响。

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



华北高速公路股份有限公司拟收购 哈尔滨嘉创信远投资有限公司持有的 黑龙江信通房地产开发有限公司35%的股权

资产评估报告

中通评报字〔2012〕159号

华北高速公路股份有限公司：

中通诚资产评估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、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购哈尔滨嘉创信远投资有限公司持有的黑龙江信通房地产开发有限公司35%的股权在2012年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位概况

(一)委托方概况

名称：华北高速公路股份有限公司（以下简称“华北高速”）

法定住所：北京市经济技术开发区东环北路9号

经营场所：北京市经济技术开发区东环北路9号

法定代表人：郑海军

注册资本：人民币壹拾亿玖仟万元整

主要经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：投资开发、建设、经营收费公路；车辆及机械设备租赁、咨询服务。

(二)被评估单位概况

名称：黑龙江信通房地产开发有限公司（简称“信通地产”）

法定住所：哈尔滨市道里区安化街22号2层1号

经营场所：哈尔滨市南岗区哈西大街55号明达大厦8层

法定代表人：刘玉生

注册资本：壹亿元人民币

主要经营范围：一般经营项目：房地产开发与经营。销售：建筑机械、建筑装饰材料。

信通地产成立于 2011 年 8 月 22 日。注册资本壹亿元人民币，其中：黑龙江交通发展股份有限公司出资 5500 万元，占出资比例的 55%；哈尔滨嘉创信远投资有限公司出资 4500 万元，占出资比例的 45%。

信通地产于2011年12月27日取得黑龙江省住房和城乡建设厅颁发的《房地产开发企业暂定资质证书》。

至评估基准日，信通地产已取得哈尔滨市群力新区NO.2011HTQ005地块的使用权。该地块面积15.1255公顷，成交价格84,040.00万元，出让金分2期支付，2011年首期46,222.00万元已支付。

信通地产自成立以来主要财务数据如下表：

项目	金额单位：人民币元	
	2011 年	2012 年 1-6 月
资产总额	939,969,318.58	937,190,104.66
固定资产总额	153,696.95	813,192.89
负债总额	847,345,288.90	859,831,837.07
净资产	92,624,029.68	77,358,267.59
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-7,375,970.32	-15,265,762.09
净利润	-7,375,970.32	-15,265,762.09

上述信通地产的主要财务数据已经中瑞岳华会计师事务所有限公司审计，并出具无保留意见的审计报告。

(三)其他评估报告使用者

除委托方及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，业务约定书中未约定其他的评估报告使用者。

二、评估目的

根据2012年7月26日《华北高速公路股份有限公司经营管理会议纪要》，华北高速公路股份有限公司拟收购哈尔滨嘉创信远投资有限公司持有的黑龙江信通房地产开发有限公司35%的股权。

为满足此经济行为顺利实现，需对黑龙江信通房地产开发有限公司的全部资产及相关负债进行评估，为此次经济行为提供价值参考。

三、评估对象和范围

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。



评估对象为哈尔滨嘉创信远投资有限公司持有的黑龙江信通房地产开发有限公司35%的股权。

评估范围包括由信通地产申报的评估基准日表内各项资产及负债，该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表经中瑞岳华会计师事务所审计，具体情况见下表。

单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	936,363,786.77
非流动资产	826,317.89
其中：固定资产	813,192.89
无形资产	13,125.00
资产总计	937,190,104.66
流动负债	397,611,837.07
非流动负债	462,220,000.00
负债总计	859,831,837.07
净资产（所有者权益）	77,358,267.59

本次评估范围内的车辆共3项，均为办公用车辆，运行情况正常，维护保养状况良好。

本次评估范围内的电子设备共39项，主要为电脑、复印机、打印机等办公设备，分布在各办公区域，均正常使用。

本次评估范围涉及的存货-开发成本中含宗地一块，该地块简介如下：

宗地位置：哈尔滨市道里区西部松花江南岸群力新区群力第五大道；

宗地四至：东至灵江路，南至湿地公园，西至齿轮路，北至群力第五大道；

宗地现状：群力国家城市湿地公园原始湿地的延伸地带；

用地性质及年限：商住混合用地（住宅70年、商服40年）；

容积率：1.01；

用地面积：151,254.80平方米；

规划建筑面积：152,800.00平方米。

企业已取得国有建设用地使用权出让合同哈政土（利用）合字（2011）63号、《建设用地规划许可证》以及《建设用地批准书》。

出让金价款为84,040.00万元，2011年9月22日企业交纳了首期出让金46,222.00万元，第二期出让金37,818.00万元将于2012年8月下旬交纳。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本次评估基准日是2012年6月30日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)经济行为依据

2012年7月26日《华北高速公路股份有限公司经营管理会议纪要》。

(二)法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
2. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
4. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发〔2001〕102号）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部令第3号）；
8. 《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）。

(三)评估准则依据

1. 《评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》

(财企〔2004〕20号);

2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协〔2003〕18号);

3. 《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号);

4. 《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则(中评协〔2007〕189号);

5. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2008〕218号);

6. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号);

7. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协〔2011〕230号)。

(四)权属依据

被评估单位提供的车辆行驶证、国有建设用地使用权出让合同哈政土(利用)合字〔2011〕63号、《建设用地规划许可证》、《建设用地批准书》。

(五)取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》;

2. 近期电子设备及汽车市场价格资料;

3. 哈尔滨市房地产市场价格资料;

4. 企业提供的评估申报明细表及有关资料;

5. 现场勘查记录及其他资料等;

6. 企业提供的可行性研究报告、开竣工工期整体计划等。

(六)其他参考依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

2. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号),注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础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基本方法。



根据《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），涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。

由于被评估单位成立于2011年8月22日，于2011年12月27日才取得黑龙江省住房和城乡建设厅颁发的《房地产开发企业暂定资质证书》，目前只与土地管理部门订立了一个地块的出让合同，并且尚未交纳完出让金，尚未取得土地使用权证，未来的土地储备计划决策层尚未有具体计划等原因，本次评估不具备采用收益法的适用条件。

由于被评估单位属非上市公司，且与被评估单位相关行业、相关规模企业转让股权的公开交易案例无法取得，而且无合适的参考企业等原因，本次评估不具备采用市场法的适用条件。

因此，采用资产基础法评估。

（二）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1. 流动资产

（1）流动资产中货币资金根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实的账面值确定评估值。

（2）其他应收款

根据被评估单位提供的各科目的评估明细表作为评估基础，核对会计资料，并进行函证，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况等，确定各应收款项的评估值。

（3）存货-开发成本

因评估对象为开发成本，本次采用假设开发法评估。

假设开发法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预



计的正常工程成本、各项费用及相关税费等，以价格余额来估算待估开发成本的一种方法。

本次根据企业提供的可行性研究报告和开竣工工期整体计划，分别确定待建物业的种类，各种类的面积，整个项目的分期，各分期的开竣工时间等信息，然后参考哈尔滨市群力新区的房地产市场情况测算出项目开发完成后的总值及后续需要投入的工程成本、后续的各项费用、及相关税费。进而测算出开发期及销售期每年的现金流，将现金流折现即得到当期开发成本的价值。

2. 机器设备

本次设备类固定资产的评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法进行评估。

成本法的基本公式：评估价值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

①车辆

按照现行市场价格，加上车辆购置税、运费、牌照费等合理费用确定重置全价。

②电子设备

能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

(2) 成新率的确定

①对车辆，主要采用观察法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

成新率=观察法成新率×60%+使用年限法成新率×40%

A. 观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率。

B. 使用年限法。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

经济使用年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

②对电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

③若观察法成新率和使用年限法成新率的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种。

3. 负债

按评估基准日被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)接受委托

经与委托方洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托，签订业务约定书。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)资产核实

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三)评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

(四)出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：



(一)基本假设

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。

2. 公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

(二)具体假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9. 假设企业能在《土地出让合同》规定的付款时间（2012年8月23日）前交纳第二期出让金，并顺利取得土地使用权证。

10. 假设企业按现有的规划指标来安排后续的项目开发工作。

十、评估结论

(一)资产基础法评估结果

在评估基准日2012年6月30日，黑龙江信通房地产开发有限公司评估前总资产账面价值为93,719.01万元，负债账面价值为85,983.18万元，净资产账面价值为7,735.83万元。经评估，总资产为97,821.53万元，负债为85,983.18万元，净资产为11,838.35万元，总资产评估值比账面值增值4,102.52万元，增值率为4.38%；净资产评估值比账面值增值4,102.52万元，增值率为53.03%，详见下表。

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2012年6月30日

被评估单位：黑龙江信通房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

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 流动资产	93,636.38	97,740.24	4,103.86	4.38%
2 非流动资产	82.63	81.3	-1.33	-1.61%
3 其中：固定资产	81.32	79.8	-1.52	-1.87%
4 资产总计	93,719.01	97,821.53	4,102.52	4.38%
5 流动负债	39,761.18	39,761.18	0.00	0.00%
6 非流动负债	46,222.00	46,222.00	0.00	0.00%
7 负债总计	85,983.18	85,983.18	0.00	0.00%
8 净资产（股东全部权益）	7,735.83	11,838.35	4,102.52	53.03%

(二)评估结论

本次评估结论为黑龙江信通房地产开发有限公司股东全部权益的评估价值为11,838.35万元，本次评估对象——哈尔滨嘉创信远投资有限公司持有并拟转让的35%股权的评估价值，按比例折算为4,143.42万元。

(三)股东部分权益价值的溢价(或者折价)的考虑

由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于控股权因素以及流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑控股权溢价以及流动性折价。

十一、特别事项说明

1. 企业于2011年8月24日与哈尔滨市国土资源局订立编号为：哈政土（利

用)合字(2011)63号的国有建设用地使用权出让合同,出让金价款为84,040.00万元,2011年9月22日企业交纳了首期出让金46,222.00万元,第二期出让金37,818.00万元将于2012年8月下旬交纳;

2. 据龙江交通、嘉创信远及信通地产三方订立的《借款合同》载:龙江交通和嘉创信远按各自出资比例代信通地产支付土地使用权出让价款84,040.00万元,代付款项作为信通地产向股东的借款,该项借款为无息借款,期限三年,自2011年9月21日至2014年9月20日止,借款期限届满后,可以另行签订补充协议延长;

3. 据龙江交通、嘉创信远及信通地产三方订立的《土地出让金利息支付协议》载:龙江交通和嘉创信远按各自出资比例代信通地产支付土地使用权出让价款84,040.00万元,龙江交通在哈尔滨市国土局要求的付款日期(2011年9月23日)前付款,而嘉创信远由于资金紧张未在在哈尔滨市国土局要求的付款日期(2011年9月23日)前付款,使土地出让价款变为分期支付,由此产生的利息和滞纳金由嘉创信远承担。本次评估中没有考虑此项的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二)报告评估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;

(三)评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年,自评估基准日2012年6月30日起,至2012年6月29止。

十三、评估报告日

评估报告日为2012年8月15日。

评估机构法定代表人(或授权代表):

注册资产评估师:

注册资产评估师:

2012年8月15日



附 件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 二、被评估单位专项审计报告；
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照；
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 五、委托方和相关当事方的承诺函；
- 六、签字注册资产评估师的承诺函；
- 七、评估机构资格证书；
- 八、评估机构法人营业执照副本；
- 九、签字注册资产评估师资格证书；
- 十、企业提供的可行性研究报告、开竣工工期整体计划；
- 十一、评估业务约定书；
- 十二、授权委托书。



注册资产评估师承诺函

华北高速公路股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟收购哈尔滨嘉创信远投资有限公司持有的黑龙江信通房地产开发有限公司 35%的股权，以 2012 年 6 月 30 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：

- 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。

注册资产评估师签章：

年 月 日