

本评估报告依据中国资产评估准则编制

石家庄常山北明科技股份有限公司
与石家庄常山纺织集团有限责任公司拟进行资产置换差价支付
所涉及的石家庄常山纺织集团有限责任公司
模拟抵押物对应的应收债权市场价值

资产评估报告

天昊资评报字【2025】第 0587 号

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司

二〇二五年十月二十一日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737160001202500757
合同编号:	天昊国际合同字[2025]第Z-0305号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天昊资评报字【2025】第0587号
报告名称:	石家庄常山北明科技股份有限公司与石家庄常山纺织集团有限责任公司拟进行资产置换差价支付所涉及的石家庄常山纺织集团有限责任公司模拟抵押物对应的应收债权市场价值资产评估报告
评估结论:	513,937,430.00元
评估报告日:	2025年10月21日
评估机构名称:	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司
签名人员:	任志云 (资产评估师) 正式会员 编号: 37210223 杨培轲 (资产评估师) 见习会员 编号: 37240382
任志云、杨培轲已实名认证	
	
(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: 2025年10月23日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	7
一、委托人、债权人、债务人和资产评估委托合同约定的其他报告使用人	7
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制说明	27
十三、资产评估报告日	28
十四、资产评估师签名印章	28
资产评估报告附件	29

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、行政法规规定和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、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、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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、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。

七、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。

八、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，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相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、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。

石家庄常山北明科技股份有限公司
与石家庄常山纺织集团有限责任公司拟进行资产置换差价支付
所涉及的石家庄常山纺织集团有限责任公司
模拟抵押物对应的应收债权市场价值
资产评估报告
摘要

天昊资评报字【2025】第 0587 号

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司接受石家庄常山北明科技股份有限公司、石家庄常山纺织有限责任公司的委托，就石家庄常山北明科技股份有限公司（以下简称“常山北明”）与石家庄常山纺织集团有限责任公司（以下简称“常山集团”）拟进行资产置换差价支付之经济行为，对所涉及的石家庄常山纺织集团有限责任公司模拟应收河北瑞腾新能源汽车有限公司（以下简称“瑞腾汽车”）抵押物对应的债权在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估目的：根据石家庄常山北明科技股份有限公司总经理办公会会议纪要（第 34 号）：常山北明 2024 年与常山集团启动了资产置换，约定置出资产与置入资产的差额以现金形式补足。截至 2025 年 9 月底，常山集团及其关联方欠付公司资产置换对价差额及利息、非经营性债务余额约 20 亿元。会议同意对资产置换的对价支付方式进行调整。由“置出资产与置入资产的差额以现金形式补足”调整为“常山集团对河北瑞腾新能源汽车有限公司的债权抵偿部分差价”。需要对常山集团模拟应收瑞腾汽车抵押物对应债权在评估基准日的市场价值进行评估，为常山北明拟接受债权抵偿提供价值参考。

评估对象：常山集团模拟应收瑞腾汽车抵押物对应债权的市场价值。

评估范围：评估范围为石家庄常山纺织集团有限责任公司拟用于抵偿资产置换差价的模拟取得有抵押物对应的应收债权，债务人为瑞腾汽车。

债权基本情况：该债权及对抵押物的优先受偿权模拟由常山集团间接持股的全资子公司石家庄财茂新能源科技有限公司（以下简称“财茂新能源”）无偿划转至常山集团；财茂新能源系瑞腾汽车的控股股东，瑞腾汽车因新能源汽车研发期间及后期公司维持期间资金紧张，于2020年4月至2023年12月期间向财茂新能源拆借了资金，瑞腾汽车以其房产、土地及地上构筑物等配套设施为上述债务进行抵押担保。抵押土地使用权1项，面积为256,134.13平方米；抵押房屋建筑物12项，建筑面积为91,341.44平方米；抵押构筑物13项，包括试车跑道、道路、围墙、给排水管道等；抵押资产均位于瑞腾汽车厂区内。

评估基准日：2025年5月31日

评估价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，以公开市场和河北瑞腾新能源汽车有限公司持续经营为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法对常山集团模拟应收瑞腾汽车抵押物对应债权的市场价值进行了评估。经实施清查核实、市场调查和分析、评定估算等评估程序，得出评估结论如下：

常山集团模拟应收瑞腾汽车的债权账面价值51,393.74万元，由财茂新能源依据天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司以2025年5月31日为评估基准日评估的抵押物市场价值等额划转。本次常山集团模拟应收瑞腾汽车的债权评估市场价值为51,393.74万元，评估增减值为0元。

本资产评估报告的评估结论使用有效期限从评估基准日起一年，即2025年5月31日至2026年5月30日止。

对评估结论产生影响的特别事项：

（一）根据常山北明总经理办公会会议纪要及拟签订的相关协议，瑞腾汽车提供的抵押物优先偿还常山集团用于支付资产置换差价的债权，常山北明拟用抵押物价值来实现该债权。根据获取的现有资料，瑞腾汽车的房产、土地及地上构筑物等资产仅抵押给了财茂新能源，因抵押事项涉及四份借款协议，办理抵押登记时登记证书上备注了“顺位抵押、再次抵押”，四份登记证书登记的抵押权人一致，抵押

资产不存在其他优先受偿争议。

(二) 已设定抵押担保但未办理登记手续资产情况及原因说明：瑞腾汽车生产厂区相关配套设施，如：试车跑道、路面、给排水管道、路灯、电力设施、消防设施等，因属房地产相应附属设施，不予办理产权证和抵押登记，已签订抵押合同。

(三) 常山集团模拟应收瑞腾汽车有抵押物的债权本金为 51,393.74 万元，已经北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具“中名国成专审字【2025】第 1023 号”审计报告。评估是在模拟有抵押物的债权经过审计后的基础上进行的。

(四) 本次评估范围内的常山集团模拟应收瑞腾汽车债权及相应的抵押物优先受偿权拟由财茂新能源按照抵押物的评估值无偿划转。以 2025 年 5 月 31 日为基准日，天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司对抵押物进行了评估，出具了“天昊资评报字【2025】第 0586 号”评估报告。抵押物评估值如下表：

序号	抵押资产名称	评估值(万元)
1	房屋建筑物	31,638.38
2	构筑物	5,027.65
3	土地使用权	14,727.71
合 计		51,393.74

(五) 根据常山北明总经理办公会会议纪要及拟签订的相关协议，瑞腾汽车提供的抵押物优先偿还常山集团用于支付资产置换差价的债权；本次债权抵偿后，常山北明作为瑞腾汽车土地和厂房的抵押权人，在通过合法途径实现债权过程中，若实际抵偿价格低于本项债权评估值，常山集团应予以补齐；若实际抵偿价格高于本项债权评估值，常山北明应予以返还。

(六) 债权抵押物中房屋建筑物均已被石家庄市栾城区人民法院查封，查封期限为 2023 年 7 月 26 日至 2026 年 7 月 25 日，轮候查封期限为 2023 年 8 月 10 日至 2026 年 8 月 9 日。根据河北冀华律师事务所出具的专项法律意见，查封事项不会对债权的实现造成实质性影响。

(七) 评估中，评估专业人员对房屋建构物外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修和使用情况，但未对建构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，而是在假定债务人提供的有关工程资料真实有效前提下，未借助任何检测仪器，通过实地勘察作出的判断。各构筑物的构成、面积、长度等未经专业测绘机构进行测绘，以委托人提供的工程结算报告、评估申报明细表等资料记载信息为准。

（八）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，依赖于委托人及债权人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及债权人提供的有关经济行为文件，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。

（九）本次评估范围及采用的由委托人及债权人提供的有关资料，评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人和债权人提供，委托人及债权人对其真实性、完整性、合法性承担法律责任。

（十）评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（十一）截至评估报告日，本次评估涉及的债权资产并未进入诉讼程序。如评估报告日后进入诉讼程序且法院对其进行判决调解或执行，结果可能与本次价值结论存在一定差异，提醒报告使用者注意。

（十二）评估基准日至本资产评估报告日之间，委托人未作特殊说明，且评估专业人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

（十三）评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。

（十四）本评估报告结论仅为本次评估目的，以报告相关假设前提而确定的债权市场价值，未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有不可抗力对债权价值的影响。列入本次评估范围的债权金额为债权人财务报表的账面值。

（十五）评估报告中的评估结论反映了评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，经与委托人访谈沟通，假设在评估目的经济行为实现后，抵押资产按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用，按照原地继续使用假设评估，未考虑常山北明通过合法途径实现债权的过程中产生的诉讼、处置、或执行等相关费用及变现可能产生的折扣对其价值的影响，本评估结论为现状下可能实现债权的最高价值，提醒报告使用者注意。

（十六）对债务人存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项，在债务人未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（十七）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，

应按以下原则处理：

- 1.当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2.当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3.对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

石家庄常山北明科技股份有限公司
与石家庄常山纺织集团有限责任公司拟进行资产置换差价支付
所涉及的石家庄常山纺织集团有限责任公司
模拟抵押物对应的应收债权市场价值
资产评估报告

正文

天昊资评报字【2025】第 0587 号

石家庄常山北明科技股份有限公司、石家庄常山纺织集团有限责任公司：

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，就石家庄常山北明科技股份有限公司与石家庄常山纺织集团有限责任公司拟进行资产置换差价支付之经济行为，对所涉及的石家庄常山纺织集团有限责任公司模拟应收河北瑞腾新能源汽车有限公司有抵押物对应的债权在评估基准日 2025 年 5 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、债权人、债务人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本次资产评估的委托人一为石家庄常山北明科技股份有限公司，委托人二暨模拟债权人为石家庄常山纺织集团有限责任公司，实际债权人为石家庄财茂新能源科技有限公司，债务人为河北瑞腾新能源汽车有限公司。

(一) 委托人一概况

企业名称：石家庄常山北明科技股份有限公司（以下简称“常山北明”）

股票代码：000158（A 股）

统一社会信用代码：91130100700715920E

法定代表人：张玮扬

注册资本：159,861.6721 万元人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

股票代码：000158

公司地址：河北省石家庄市长安区广安大街 34 号天利商务大厦九层

经营范围：一般项目：人工智能行业应用系统集成服务；信息系统集成服务；网络与信息安全软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；大数据服务；数据处理服务；数据处理和存储支持服务；电子元器件零售；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机及通讯设备租赁；计算机软硬件及外围设备制造；新兴能源技术研发；太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；集中式快速充电站；光伏设备及元器件销售；通信设备销售；办公设备销售；仪器仪表销售；住房租赁；非居住房地产租赁；货物进出口；技术进出口；进出口代理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）委托人暨模拟债权人概况

企业名称：石家庄常山纺织集团有限责任公司（以下简称“常山集团”）

统一社会信用代码：911301002360441730

法定代表人：张玮扬

注册资本：155,354.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

公司地址：石家庄市长安区和平东路 260 号

经营范围：一般项目：针纺织品及原料销售；货物进出口；化工产品销售（不含许可类化工产品）；普通机械设备安装服务；金属材料销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；新兴能源技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；集中式快速充电站；储能技术服务；充电控制设备租赁；充电桩销售；电动汽车充电基础设施运营；机动车充电销售；小微型客车租赁经营服务；运输设备租赁服务；特种设备出租；洗车服务；太阳能发电技术服务；光伏设备及元器件制造；光伏设备及元器件销售；光伏发电设备租赁；新能源汽车整车销售；汽车销售；互联网数据服务；物联网技术服务；物联网应用服务；石油天然气技术服务；汽车零部件及配件制造；信息安全设备销售；信息系统集成服务；计算机软硬件及辅助设备批发；通讯设备销售；非居住房地产租赁；机械设备租赁；集成电路芯片及产品制造；集成电路芯片及产品销售；云计算装备技术服务；互联网安全服务；电子产品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；

燃气经营。（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）

（三）实际债权人概况

企业名称：石家庄财茂新能源科技有限公司（以下简称“财茂新能源”）

统一社会信用代码：91130104MA0CERCA6R

法定代表人：周文艳

注册资本：10000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

公司地址：石家庄市桥西区建设南大街 88 号公交大厦 310 室

经营范围：电能新能源研发、技术咨询，新能源汽车及零部件研发、加工、销售；汽车充电设备、节能设备、新能源发电与储能设备、电能计量设备、电子电力及监控产品的研发、技术咨询、安装、销售；新能源照明设备的研发、加工、销售和安装；汽车充电服务，汽车维修、租赁；互联网信息服务（凭许可证经营）；互联网、物联网技术开发、技术咨询；设计、制作、代理国内广告业务，发布国内户外广告业务；计算机硬件、智能终端产品的开发、技术咨询、技术转让和销售。（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）**

（四）债务人概况

1. 公司简介

企业名称：河北瑞腾新能源汽车有限公司（以下简称“瑞腾汽车”）

统一社会信用代码：91130124MA099NYN1P

法定代表人：刘青琳

注册资本：100000 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

公司地址：石家庄市栾城区南车路 166 号

经营范围：一般项目：汽车零部件及配件制造；新能源汽车生产测试设备销售；新能源汽车电附件销售；新兴能源技术研发；新能源汽车整车销售；照明器具制造；照明器具销售；发电机及发电机组制造；变压器、整流器和电感器制造；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；进出口代理；非居住房地产租赁；物业管理；机械设备租赁；喷涂加工；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；机动车充电销售；集中式快速充电站；食品销售（仅销售预包装食品）。

(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

2. 历史沿革及股权结构

(1) 2017 年 11 月设立

河北瑞腾新能源汽车有限公司成立于 2017 年 11 月, 初始注册资本 1000 万元人民币, 设立时股权结构如下:

股东名称、认缴出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
石家庄城联建设投资开发有限公司	600	60
石家庄国控投资集团有限责任公司	400	40
合计	1000	100

(2) 第一次增资

2018 年 6 月, 根据新修订的公司章程, 增加注册资本金 24000 万元, 由各股东按持股比例以货币出资, 增资后注册资本为 25000 万元。增资后的股权结构如下:

股东名称、认缴出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
石家庄城联建设投资开发有限公司	15000	60
石家庄国控投资集团有限责任公司	10000	40
合计	25000	100

(3) 第一次股权转让

2018 年 9 月, 根据股东会决议, 股东石家庄国控投资集团有限责任公司将其在河北瑞腾新能源汽车有限公司的出资额 10000 万元, 占注册资本 40% 的股权, 转让给石家庄财茂新能源科技有限公司。本次股权转让后的股权结构如下:

股东名称、认缴出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
石家庄城联建设投资开发有限公司	15000	60
石家庄财茂新能源科技有限公司	10000	40
合计	25000	100

(4) 第二次增资及股权转让

2018 年 10 月, 根据股东会决议, 吸收石家庄中创泰富股权投资基金中心 (有限合伙) 为新股东, 同时将注册资本金增加至 100000 万元。本次吸收新股东并增加注册资本金后股权结构如下:

股东名称、认缴出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
石家庄城联建设投资开发有限公司	35000	35
石家庄财茂新能源科技有限公司	40000	40
石家庄中创泰富股权投资基金中心（有限合伙）	25000	25
合计	100000	100

（5）第三次股权转让

2023年1月，根据股东会决议，股东石家庄中创泰富企业管理咨询中心（有限合伙）（由石家庄中创泰富股权投资基金中心（有限合伙）更名而来）将其在河北瑞腾新能源汽车有限公司出资额25000万元，占注册资本25%的股权，转让给另外两名股东，本次股权转让后股权结构如下：

股东名称、认缴出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
石家庄城联建设投资开发有限公司	47000	47
石家庄财茂新能源科技有限公司	53000	53
合计	100000	100

3、债务人现状

截至2025年5月31日，瑞腾汽车没有取得汽车生产许可资质，业务处于停滞状态，现金流不足以偿还所欠债务，行使抵押物优先受偿权是实现该债权的一种途径。

（五）委托人、债权人及债务人之间的关系

本次资产评估的委托人一为常山北明，委托人二暨模拟债权人为常山集团，实际债权人为财茂新能源，债务人为瑞腾汽车。常山集团为常山北明的控股股东及债务单位，财茂新能源为常山集团间接持股的全资子公司，财茂新能源为瑞腾汽车的控股股东。

（六）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人以及相关监管机构。

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

根据石家庄常山北明科技股份有限公司总经理办公会会议纪要（第 34 号）：常山北明 2024 年与常山集团启动了资产置换，约定置出资产与置入资产的差额以现金形式补足。截至 2025 年 9 月底，常山集团及其关联方欠付公司资产置换对价差额及利息、非经营性债务余额约 20 亿元。会议同意对资产置换的对价支付方式进行调整。由“置出资产与置入资产的差额以现金形式补足”调整为“常山集团对河北瑞腾新能源汽车有限公司的债权抵偿部分差价”。需要对常山集团模拟应收瑞腾汽车抵押物对应债权在评估基准日的市场价值进行评估，为常山北明拟接受债权抵偿提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

常山集团模拟应收瑞腾汽车抵押物对应债权的市场价值。

（二）评估范围

评估范围为石家庄常山纺织集团有限责任公司拟用于抵偿资产置换差价的模拟有抵押物对应的应收债权，债务人为瑞腾汽车。

债权基本情况：该债权及对抵押物的优先受偿权计划由常山集团间接持股的全资子公司财茂新能源无偿划至常山集团；财茂新能源系瑞腾汽车的控股股东，瑞腾汽车因新能源汽车研发期间及后期公司维持期间资金紧张，于 2020 年 4 月至 2023 年 12 月期间向财茂新能源拆借了资金，瑞腾汽车以其房产、土地及地上构筑物等配套设施为上述债务进行抵押担保。抵押土地使用权 1 项，面积为 256,134.13 平方米；抵押房屋建筑物 12 项，建筑面积为 91,341.44 平方米；抵押构筑物 13 项，包括试车跑道、道路、围墙、给排水管道等；抵押资产均位于瑞腾汽车厂区内。

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。

（三）债权对应的抵押物情况

为保证债权的实现，实际债权人财茂新能源与瑞腾汽车签订《抵押合同书》并办理了抵押登记，根据常山集团与财茂公司计划签订的《债权划转协议》，财茂新能源将债权划转给常山集团后，模拟债权人常山集团成为新的抵押权人，享有相关权利。

抵押资产位于石家庄市主城区的东南方，归属栾城区，该区域为石家庄市装备

产业制造园区，汇集了大量的装备制造及新能源企业，周边石家庄市南三环、复兴大街等多条城市主干道及高速公路交错，路网发达。抵押资产中房产多为总高度为一层的钢结构厂房，土地形状规整，地质条件优良。抵押资产实物情况具体如下：

1. 房屋建筑物情况

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	权证编号	备注
1	部件装配车间	钢结构	2023-4-25	7397.19	冀(2023)栾城区不动产权第0003159号	地上1层，东西长114米，南北长72米，建筑高度8.55米。地面为混凝土+硒钛合金耐磨骨料+密封固化剂地面，外墙为复合岩棉夹芯板保温墙，屋面为压型钢板复合保温卷材防水屋面。
2	检测间	钢结构	2023-4-25	233.09	冀(2023)栾城区不动产权第0003160号	地上1层，东西长16米，南北长14米，建筑高度5.55米。地面为混凝土+硒钛合金耐磨骨料+密封固化剂地面，外墙为复合岩棉夹芯板保温墙，屋面为压型钢板复合保温卷材防水屋面。
3	联合动力站房	钢结构	2023-4-25	2305.07	冀(2023)栾城区不动产权第0003161号	地上1层，东西长70米，南北长24米，建筑高度7.35米。地面为混凝土地面，外墙为岩棉夹芯板墙+内侧砌实心砖墙，屋面为钢筋混凝土SBS防水屋面。
4	1号门卫室	钢混	2023-4-25	140.22	冀(2023)栾城区不动产权第0003162号	地上1层，东西长23米，南北长7米建筑高度4.9米。地面为防滑地砖地面，墙面为乳胶漆墙面，吊顶为矿棉板吊顶，砌筑为加气混凝土砌块，外饰面为浅灰色铝板外饰面，屋面为钢筋混凝土防水屋面。
5	2号门卫室	钢混	2023-4-25	43.31	冀(2023)栾城区不动产权第0003163号	地上1层，东西长8.5米，南北长4.95米，建筑高度4.95米。地面为防滑地砖地面，墙面为乳胶漆墙面，吊顶为矿棉板吊顶，砌筑为加气混凝土砌块，外饰面为浅灰色铝板外饰面，屋面为钢筋混凝土防水屋面。
6	3号门卫室	钢混	2023-4-25	43.31	冀(2023)栾城区不动产权第0003164号	地上1层，东西长8.5米，南北长4.95米，建筑高度4.95米。地面为防滑地砖地面，墙面为乳胶漆墙面，吊顶为矿棉板吊顶，砌筑为加气混凝土砌块，外饰面为浅灰色铝板外饰面，屋面为钢筋混凝土防水屋面。

7	固废站及污水处理站	钢混	2023-4-25	1311.63	冀(2023)栾城区不动产权第0003165号	地上1层,东西长48米,南北长24米,建筑高度8.07米。地面为混凝土地面,外墙为岩棉夹芯板墙+内侧砌实心砖墙,屋面为压型钢板复合保温卷材防水屋面。
8	试制试验车间	钢混	2023-4-25	8971.69	冀(2023)栾城区不动产权第0003166号	地上1层,局部夹层2层,东西长152米,南北长48米,建筑高度11.4米。地面为混凝土+硒钛合金耐磨骨料+密封固化剂地面,外墙为复合岩棉夹芯板保温墙,屋面为压型钢板复合保温卷材防水屋面。
9	生产联合厂房	钢结构	2023-4-25	34005.7	冀(2023)栾城区不动产权第0003167号	地上1层,东西长336米,南北长96米,建筑高度15.2米。地面为混凝土+硒钛合金耐磨骨料+密封固化剂地面,外墙为复合岩棉夹芯板保温墙,屋面为压型钢板复合保温卷材防水屋面。
10	物流中心1	钢结构	2023-4-25	10865.34	冀(2023)栾城区不动产权第0003168号	地上1层,东西长96米,南北长114米,建筑高度8.05米。地面为混凝土+硒钛合金耐磨骨料+密封固化剂地面,外墙为复合岩棉夹芯板保温墙,屋面为压型钢板复合保温卷材防水屋面。
11	物流中心2	钢结构	2023-4-25	13626.97	冀(2023)栾城区不动产权第0003169号	地上1层,东西长120米,南北长114米,建筑高度8.25米。地面为混凝土+硒钛合金耐磨骨料+密封固化剂地面,外墙为复合岩棉夹芯板保温墙,屋面为压型钢板复合保温卷材防水屋面。
12	研发及餐饮活动中心	钢混	2023-4-25	12397.92	冀(2023)栾城区不动产权第0003170号	地上5层,局部3层,研发中心东西长89.5米,南北长34米;餐饮中心东西长38.5米,南北长27米。地面为防滑地砖地面,墙面为乳胶漆墙面,吊顶为矿棉板吊顶,砌筑为加气混凝土砌块,外饰面为玻璃幕墙及真石漆墙面,屋面为钢筋混凝土防水屋面。

2. 构筑物情况

序号	名称	建成年月	备注
1	道路	2023/4/25	沥青混凝土路面
2	围墙	2023/4/25	静电喷涂钢筋网片围栏

已签订抵押合同
(合同编号为)

序号	名称	建成年月	备注	
3	路灯(包含电缆)	2023/4/25	LED 双臂路灯 103 套、YJV-4*16 电缆 3525 米	BDY2023071802)
4	给水管道	2023/4/25	胶圈电熔双密封聚乙烯给水管约 2205 米	
5	污水管道	2023/4/25	管道约 4180 米, 高密度聚氯乙烯双波纹管; 2 米 3 玻璃钢化粪池 7 个、9 米 3 玻璃钢化粪池 16 个。	
6	雨水管道	2023/4/25	管道约 8730 米, 高密度聚氯乙烯双波纹管、钢带增强聚乙烯螺旋波纹管。	
7	消防设施	2023/4/25	管道约 5836 米, 聚乙烯增强型管; 消火栓 49 套	
8	动力	2023/4/25	主要是压力管道	
9	电气(不含路灯)	2023/4/25	预埋管道约 7340 米、电缆约 4280 米	
10	室外弱电设施	2023/4/25	线缆、管道、基础等	
11	消防电(含火灾报警设施)	2023/4/25		
12	试车跑道	2023/4/25	双听筒型, 南北向布置在厂区西侧。跑道总长约 370 米, 分为东西两部分: 西侧为直线段, 双车道, 宽度 7 米; 东侧为性能试验路段, 双车道, 宽度 7 米, 其间为 4 米宽绿化带。跑道两端均为弯道, 内径均为 18.5 米。跑道设出入口一处, 位于跑道中部。试车跑道性能试验路段有: 卵石路、台阶路、扭曲路、减速带路、搓板路、绳索路、角钢路、涉水路、凹井盖路、驻坡台、ABS 路、直线高速路。	
13	消防报警装置	2023/4/25	主要构成部分位于 1 号门卫室内	

3. 土地使用权情况

土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	备注
冀(2020)栾城区不动产权第 0001870 号	石家庄装备制造产业园、南车路以南、生态街西侧	2020-6-24	出让	工业用地	50 年	五通一平	已办理抵押登记

(四) 资产抵押登记情况

1、第一份抵押登记证书

登记证书号	冀（2023）栾城区不动产证明第 0003541 号
证明权利或事项	抵押权
权利人（申请人）	石家庄财茂新能源科技有限公司
义务人	河北瑞腾新能源汽车有限公司
坐落	栾城区装备制造产业园区南车路 166 号（生产联合厂房）等 12 处
其他	产权证书号：冀（2023）栾城区不动产权第 0003159 号至冀（2023）栾城区不动产权第 0003170 号等 12 处房产
抵押方式	一般抵押
附记	全部土地共同担保，土地证号：冀（2020）栾城区不动产权第 0001870 号
登记日期	2023 年 7 月 21 日

2、第二份抵押登记证书

登记证书号	冀（2023）栾城区不动产证明第 0003542 号
证明权利或事项	抵押权
权利人（申请人）	石家庄财茂新能源科技有限公司
义务人	河北瑞腾新能源汽车有限公司
坐落	栾城区装备制造产业园区南车路 166 号（生产联合厂房）等 12 处
其他	产权证书号：冀（2023）栾城区不动产权第 0003159 号至冀（2023）栾城区不动产权第 0003170 号等 12 处房产
抵押方式	一般抵押
附记	全部土地共同担保，土地证号：冀（2020）栾城区不动产权第 0001870 号，再次抵押。
登记日期	2023 年 7 月 21 日

3、第三份抵押登记证书

登记证书号	冀（2023）栾城区不动产证明第 0003543 号
证明权利或事项	抵押权
权利人（申请人）	石家庄财茂新能源科技有限公司
义务人	河北瑞腾新能源汽车有限公司
坐落	栾城区装备制造产业园区南车路 166 号（生产联合厂房）等 12 处
其他	产权证书号：冀（2023）栾城区不动产权第 0003159 号至冀（2023）栾城区不动产权第 0003170 号等 12 处房产
抵押方式	一般抵押
附记	全部土地共同担保，土地证号：冀（2020）栾城区不动产权第 0001870 号，顺位抵押。

登记日期	2023年7月21日
------	------------

4、第四份抵押登记证书

登记证书号	冀（2023）栾城区不动产证明第 0003544 号
证明权利或事项	抵押权
权利人（申请人）	石家庄财茂新能源科技有限公司
义务人	河北瑞腾新能源汽车有限公司
坐落	栾城区装备制造产业园区南车路 166 号（生产联合厂房）等 12 处
其他	产权证书号：冀（2023）栾城区不动产权第 0003159 号至冀（2023）栾城区不动产权第 0003170 号等 12 处房产
抵押方式	一般抵押
附记	全部土地共同担保，土地证号：冀（2020）栾城区不动产权第 0001870 号，顺位抵押。
登记日期	2023年7月21日

四、价值类型

依据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，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

本项目资产评估基准日是 2025 年 5 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，经委托人确认。选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、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依据等，具体如下：

（一）行为文件

石家庄常山北明科技股份有限公司于 2025 年 9 月 26 日印发的总经理办公会会

会议纪要（第 34 号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日，中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，于 2020 年 3 月 1 日起施行）；
5. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、财政部、证监会令第 36 号）；
6. 《中国证监会关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》（2001 年 12 月 10 日，证监公司字[2001]105 号）；
7. 《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》（2023 年 2 月 17 日，中国证券监督管理委员会公告[2023]40 号）；
8. 《国有资产评估管理办法》（2020 年国务院令第 732 号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，（2001））；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019-03 国务院令第 378 号（709 号修订））；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，（2005））；
12. 《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）；
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权发〔2009〕941 号）；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
16. 《关于加强监管企业资产评估核准备案管理有关问题的通知》（石国资发〔2023〕57 号）；
17. 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39

号)；

18. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号，2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

19. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；

20. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订）；

21. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

22. 其他相关法律、法规和规范性文件。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（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——资产评估程序》（中评协[2018]36 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——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
14. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39 号）；
15. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 号）。

（四）权属依据

1. 不动产权登记证书；
2. 债权有关的会计帐簿、借款及抵押担保合同；
3. 抵押权证。

（五）取价依据

1. 房屋建筑物造价结算报告；
2. 《河北省财政厅关于调整石家庄市城市基础设施配套费征收标准的批复》（冀财非税[2022]5号）；
3. 《石家庄市执行的全国涉企行政事业性收费目录清单（20230710）》；
4. 其他参考资料。

（六）其他参考资料

1. 石家庄市工程建设造价管理站相关信息；
2. 河北省自然资源厅公布的季度城市分用途地价监测情况统计数据；
3. 产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析各种评估方法的适用性，恰当选择评估方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。选择和使用市场法评估的前提条件：（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；（2）有关交易的必要信息可以获得。由于评估对象为债权，二级市场上无法取得评估对象类似资产交易案例，不能够满足市场法应用的前提条件，因此不宜采用市场法进行评估。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。选择和使用收益法评估的前提条件：（1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；（2）预期收益所对应的风险能够度量；（3）收益期限能够确定或者合理预期。由于评估对象为债权，其未来收益无法合理预期及计量，因此不宜采用收益法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。因评估对象能被识别并单独计量，能够通过查阅明细账、会计凭证、往来函证记录等方式核实债权的真实性、完整性，通过分析能够确认债权可回收金额，满足成本法应用的条件，因此可采用成本法进行评估。

综上所述，本次采用成本法进行评估。首先通过核查委托人和债务人提供的债权债务财务记录、债权债务协议等资料确认其真实性，核实模拟债权人在评估基准日的债权账面价值；然后评估专业人员根据模拟债权人提供的债权资料和债务人提供的基础资料、债务资料及会计报表，结合债权对应的抵押物市场价值测算，确定委估模拟债权的评估价值。

抵押物市场价值测算方法具体如下：

（一）抵押房屋建（构）筑物评估方法

基于本次评估之特定目的，结合待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建（构）筑物用途、结构特点和使用性质采用重置成本法进行评估。

对自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×综合成新率

1、重置全价的确定

重置全价（不含税价）=建筑安装工程造价（不含税价）+前期及其他费用（不含税价）+资金成本

（1）建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，抵押的房屋建（构）筑物建成时间较短，资产评估专业人员取得了其工程造价结算报告，采用系数调整法进行调整测算，计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价。

（2）前期及其他费用的确定

前期及其它费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两部分。

（3）资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=（工程建安造价（含税价）+前期及其它费用（含税价））×合理工期×贷款利息×50%

2、综合成新率的确定

综合成新率的确定采用年限法和勘察法以不同权重加权计算，其中：年限法权重取 40%，勘察法权重取 60%。即：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{勘察法成新率} \times 60\%$$

(1) 年限法成新率

本次评估房屋建筑物年限法成新率的确定，根据建（构）筑物的基础、承重结构（梁、板、柱）、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。计算公式：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

(2) 勘察法成新率

资产评估专业人员实地观察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场查看，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

勘察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

(二) 抵押土地使用权评估方法

资产评估专业人员根据现场勘查情况、资料收集情况，根据《城镇土地估价规程》，采用成本逼近法、市场比较法对土地使用权进行评估，最终取市场法评估值。

市场比较法是根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照估价对象的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算估价对象在估价基准日的价格。

$$\text{公式：} V = VB \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V：估价宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B：待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C：待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D: 待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

八、评估程序实施过程和情况

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. 配合企业进行资产清查、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) 现场调查、收集资料阶段

结合模拟债权人填报的模拟债权清查评估明细表,通过询问、函证、核对检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料,并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状,关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

(三) 整理资料、评定估算阶段

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研,收集相关的信息资料,对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理,形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法、成本法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法;资产评估项目组根据所采用的评估方法,选取相应的参数和公式进行分析、计算和判断,形成测算结果。

(四) 提交报告阶段

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析,形成评估结论,在评定、估算形成评估结论后,编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度,对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后,向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，资产评估专业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. 假设国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、税赋基准及税率、政策性征收费用等无重大变化。

2. 假设债务人管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。债权人在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

3. 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

4. 假定委托人、债权人提供的债权资料真实、合法、完整，能反映债权资产的实际状况。

5. 假设纳入评估范围的债权资产无权属瑕疵，或存在的权属瑕疵的事项已全部进行了揭示。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

评估结论：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，以公开市场和河北瑞腾新能源汽车有限公司持续经营为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法对常山集团模拟应收瑞腾汽车抵押物对应债权的市场价值进行了评估。经实施清查核实、市场调查和分析、评定估算等评估程序，得出评估结论如下：

常山集团模拟应收瑞腾汽车的债权账面价值 51,393.74 万元，由财茂新能源依据天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司以 2025 年 5 月 31 日为评估基准日评估的抵押物市场价值等额划转。本次常山集团模拟应收瑞腾汽车的债权评估市场价值为 51,393.74 万元，评估增减值为 0 元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）根据常山北明总经理办公会会议纪要及拟签订的相关协议，瑞腾汽车提供的抵押物优先偿还常山集团用于支付资产置换差价的债权，常山北明拟用抵押物价值来实现该债权。根据获取的现有资料，瑞腾汽车的房产、土地及地上构筑物等资产仅抵押给了财茂新能源，因抵押事项涉及四份借款协议，办理抵押登记时登记证书上备注了“顺位抵押、再次抵押”，四份登记证书登记的抵押权人一致，抵押资产不存在其他优先受偿争议。

（二）已设定抵押担保但未办理登记手续资产情况及原因说明：瑞腾汽车生产厂区相关配套设施，如：试车跑道、路面、给排水管道、路灯、电力设施、消防设施等，因属房地产相应附属设施，不予办理产权证和抵押登记，已签订抵押合同。

（三）常山集团模拟应收瑞腾汽车有抵押物的债权本金为 51,393.74 万元，已经北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“中名国成专审字【2025】第 1023 号”审计报告。评估是在模拟有抵押物的债权经过审计后的基础上进行的。

（四）本次评估范围内的常山集团模拟应收瑞腾汽车债权及相应的抵押物优先受偿权拟由财茂新能源按照抵押物的评估值无偿划转。以 2025 年 5 月 31 日为基准日，天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司对抵押物进行了评估，出具了“天

昊资评报字【2025】第 0586 号”评估报告。抵押物评估值如下表：

序号	抵押资产名称	评估值（万元）
1	房屋建筑物	31,638.38
2	构筑物	5,027.65
3	土地使用权	14,727.71
合 计		51,393.74

（五）根据常山北明总经理办公会会议纪要及拟签订的相关协议，瑞腾汽车提供的抵押物优先偿还常山集团用于支付资产置换差价的债权；本次债权抵偿后，常山北明作为瑞腾汽车土地和厂房的抵押权人，在通过合法途径实现债权过程中，若实际抵偿价格低于本项债权评估值，常山集团应予以补齐；若实际抵偿价格高于本项债权评估值，常山北明应予以返还。

（六）债权抵押物中房屋建筑物均已被石家庄市栾城区人民法院查封，查封期限为 2023 年 7 月 26 日至 2026 年 7 月 25 日，轮候查封期限为 2023 年 8 月 10 日至 2026 年 8 月 9 日。根据河北冀华律师事务所出具的专项法律意见，查封事项不会对债权的实现造成实质性影响。

（七）评估中，评估专业人员对房屋建构筑物外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修和使用情况，但未对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，而是在假定债务人提供的有关工程资料真实有效前提下，未借助任何检测仪器，通过实地勘察作出的判断。各构筑物的构成、面积、长度等未经专业测绘机构进行测绘，以委托人提供的工程结算报告、评估申报明细表等资料记载信息为准。

（八）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，依赖于委托人及债权人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及债权人提供的有关经济行为文件，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。

（九）本次评估范围及采用的由委托人及债权人提供的有关资料，评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人和债权人提供，委托人及债权人对其真实性、完整性、合法性承担法律责任。

（十）评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

(十一) 截至评估报告日，本次评估涉及的债权资产并未进入诉讼程序。如评估报告日后进入诉讼程序且法院对其进行判决调解或执行，结果可能与本次价值结论存在一定差异，提醒报告使用者注意。

(十二) 评估基准日至本资产评估报告日之间，委托人未作特殊说明，且评估专业人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

(十三) 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。

(十四) 本评估报告结论仅为本次评估目的，以报告相关假设前提而确定的债权市场价值，未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有不可抗力对债权价值的影响。列入本次评估范围的债权金额为债权人财务报表的账面值。

(十五) 评估报告中的评估结论反映了评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，经与委托人访谈沟通，假设在评估目的经济行为实现后，抵押资产按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用，按照原地继续使用假设评估，未考虑常山北明通过合法途径实现债权的过程中产生的诉讼、处置、或执行等相关费用及变现可能产生的折扣对其价值的影响，本评估结论为现状下可能实现债权的最高价值，提醒报告使用者注意。

(十六) 对债务人存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项，在债务人未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

(十七) 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1.当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2.当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3.对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估目的对应的用途，不得用于其他目的。

(二) 本评估报告仅供评估报告载明的报告使用人使用, 对于本报告载明的使用人以外的其他任何单位和个人使用本评估报告而造成的损失本公司不承担任何责任。

(三) 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。

(四) 除法律、法规规定以及资产评估委托合同约定的事项外, 未征得本机构的同意, 评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体; 对于因未按照约定或征得本机构同意, 摘抄、引用或披露本报告的全部或部分内容而造成的任何法律后果均与本公司无关。

(五) 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。

(六) 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 2025 年 5 月 31 日至 2026 年 5 月 30 日使用有效。

十三、资产评估报告日

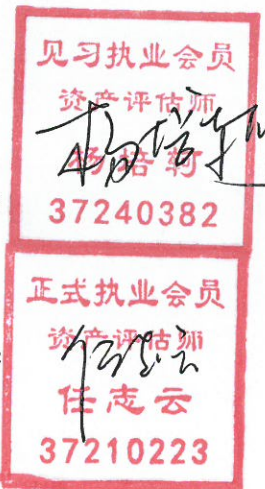
资产评估报告日为二〇二五年十月二十一日。

十四、资产评估师签名印章

评估机构法定代表人:



资产评估师:



天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司

二〇二五年十月二十一日

资产评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 债权审计报告
- 三、 委托人及债权人、债务人企业法人营业执照
- 四、 借款协议、抵押合同及抵押登记证书
- 五、 抵押产权证
- 六、 委托人和其他相关当事人的承诺函
- 七、 签名资产评估师的承诺函
- 八、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 九、 资产评估机构法人营业执照副本
- 十、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十一、 资产评估委托合同
- 十二、 资产评估明细表