

本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
拟出租房屋涉及的研发中心生产线1#楼、和谐家园、
B2车间、1#车间日租金项目

资产评估报告

冀中悦评报字[2022]第009号

(共1册, 第1册)

河北中悦资产评估有限公司

二〇二二年三月十五日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1313180010202200004
合同编号:	009
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	冀中悦评报字【2022】第009号
报告名称:	石家庄常山北明科技股份有限公司拟出租房屋涉及的研发中心生产线1#楼、和谐家园、B2车间、1#车间日租金项目资产评估报告
评估结论:	0.00元
评估机构名称:	河北中悦资产评估有限公司
签名人员:	李静国 (资产评估师) 会员编号: 13110035 安军玲 (资产评估师) 会员编号: 13160028
 (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。

生成日期: 2022年03月29日

目 录

资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	14
十二、资产评估报告使用限制说明.....	16
十三、资产评估报告日.....	16
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	17
附 件.....	18

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(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) 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) 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(六) 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。

(七) 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估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。

(八) 本资产评估机构及资产评估专业人员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。

(九) 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，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。

石家庄常山北明科技股份有限公司
拟出租房屋涉及的研发中心生产线1#楼、和谐家园、
B2车间、1#车间日租金项目
资产评估报告摘要

冀中悦评报字[2022]第009号

河北中悦资产评估有限公司接受石家庄常山北明科技股份有限公司的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对石家庄常山北明科技股份有限公司拟出租房屋涉及的研发中心生产线1#楼、和谐家园、B2车间、1#车间的日租金在2022年3月14日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：石家庄常山北明科技股份有限公司对研发中心生产线1#楼、和谐家园、B2车间、1#车间拟房屋出租价格事宜，为此对研发中心生产线1#楼、和谐家园、B2车间、1#车间日租金项目进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为石家庄常山北明科技股份有限公司委托评估的研发中心生产线1#楼、和谐家园、B2车间、1#车间日租金市场价值。评估范围为石家庄常山北明科技股份有限公司委托评估的研发中心生产线1#楼、和谐家园、B2车间、1#车间。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022年3月14日。

五、评估方法：本项目采用市场法进行评估。

六、评估结论如下：

序号	项目	名称	租金（元/平方米/天）
1	研发中心生产线1#楼	研发中心生产线1#楼	0.65
2	纺织园区内的和谐家园	综合楼	0.63
		单身公寓	0.62
3	纺织园区内的B2车间	机织厂车间	0.31
	1#车间	1#车间	0.31

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2022年3月14日至2023年3月13日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

八、评估报告日：本评估报告日为2022年3月15日。

以上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合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

石家庄常山北明科技股份有限公司
拟出租房屋涉及的研发中心生产线1#楼、和谐家园、
B2车间、1#车间日租金项目
资产评估报告正文

冀中悦评报字[2021]第009号

石家庄常山北明科技股份有限公司：

河北中悦资产评估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，采用市场法，按照必要的评估程序，对石家庄常山北明科技股份有限公司拟出租房屋涉及的研发中心生产线1#楼、和谐家园、B2车间、1#车间日租金在2022年3月14日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

委托人及产权持有人均为石家庄常山北明科技股份有限公司。

（一）委托人和产权持有人概况

1、委托人概况

企业名称：石家庄常山北明科技股份有限公司

注册号：130100000545465

法定代表人：肖荣智

类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1998年12月29日

注册资本：159861.672100万人民币

营业期限：自1998年12月29日至：

住所：河北省石家庄市长安区石家庄市和平东路 161 号

经营范围：计算机软件技术开发、技术服务、技术咨询，棉花、办公设备、电子元器件、通信设备、计算机及零配件、计算机软件、仪器仪表、光伏设备的批发零售；通信设备、计算机零配件的租赁，计算机系统集成；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；天然纤维和人造纤维的纺织品、针织品、服装加工；家用服饰、纺织品、产业用纺织品的设计、开发、制造（限分支机构经营）、销售；本企业和本企业成员企业生产、科研所需的原辅料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止出口的商品除外）；机电设备（特种设备除外）、新风净化器及配件的生产（限分支机构经营）、销售；经营本企业的进料加工；化学原料及产品（不含危险化学品及其他前置性行政许可项目）；房屋租赁。（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）

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用者包括：国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据资产评估委托合同，石家庄常山北明科技股份有限公司拟了解研发中心生产线 1#楼、和谐家园、B2 车间、1#车间日租金价格，委托我公司对研发中心生产线 1#楼、和谐家园、B2 车间、1#车间日租金进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为石家庄常山北明科技股份有限公司委托评估研发中心生产线 1#楼、和谐家园、B2 车间、1#车间日租金市场价值。

评估范围为截止 2022 年 3 月 14 日的石家庄常山北明科技股份有限公司委托

评估研发中心生产线 1#楼、和谐家园、B2 车间、1#车间。

（二）主要资产概况

评估对象分为四部分，详情如下：

第一部分：研发中心生产线 1#楼：建筑施工许可证号为 130123202110270101，建设单位：石家庄常山北明科技股份有限公司，建筑规模 37956.88 m²，地下 1 层，地上 5 层。外墙真石漆，内墙刷白，带电梯及中央空调，地砖地面，断桥铝窗。

第二部分：纺织园区内的和谐家园：①综合楼：证号为冀（2019）正定县不动产权第 0000911 号，权利人：石家庄常山北明科技股份有限公司，建筑面积 12373.97 m²。地下 1 层，地上 3 层，外墙真石漆，内墙刷白，地砖地面，断桥铝门，铝合金窗。②单身公寓：证号为冀（2019）正定县不动产权第 0000909 号，权利人：石家庄常山北明科技股份有限公司，建筑面积 7898.79 m²。地下 1 层，地上 6 层，外墙真石漆，内墙刷白，地砖地面，T 铝合金窗，套装门。

第三部分：①纺织园区内的 B2 车间：证号为冀（2020）正定县不动产权证第 0000219 号，权利人：石家庄常山北明科技股份有限公司，建筑面积 50168.10 m²。大部分为 1 层，水泥地面，外墙涂料。局部为 2 层，地砖地面，外墙真石漆。内墙刷白，T 铝吊顶，有消防设施。②1#车间：证号为冀（2019）正定县不动产权第 0000546 号，权利人：石家庄常山北明科技股份有限公司，建筑面积 12576.91 m²。大部分为 1 层，水泥地面，外墙涂料，局部为 2 层，地砖地面，外墙真石漆，内墙刷白，T 铝吊顶，有消防设施。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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

- (一) 本项目评估基准日为 2022 年 3 月 14 日。
- (二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。
- (三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

- (一) 行为依据
 - 1. 资产评估委托合同。
- (二) 法律法规依据
 - 1. 《中华人民共和国公司法》；（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）
 - 2. 《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）；
 - 3. 《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院 91 号令）；
 - 4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部令第 14 号）；
 - 5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
 - 6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；
 - 7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令 2005 年 8 月 25 日）；
 - 8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；
 - 9. 《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]第 274 号）；
 - 10. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 号修订）；

11. 其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 评估准则依据

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——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
8. 《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
9. 《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
11. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号
13. 《投资性房地产评估指导意见》中评协〔2017〕53号；
14. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015 《房地产估价规范》；
15. 中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014 《城镇土地估价规程》；
16. 原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》；

(四) 产权依据

1. 房屋所有权证；
2. 被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

(五) 取价依据

1. 《资产评估报告常用数据与参数手册》；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
4. 委托人提供的其它评估相关资料。

(六) 其他参考依据

1. 委托人提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，单项资产评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。

收益法又称收益还原法或收益本金化法，是通过估算被评估资产对象在未来期间的预期收益，选择使用一定的折现率，将未来收益折现到评估基准日的现值，用各期未来收益现值累加之和作为估价对象评估价值的一种方法。

市场法是指将评估对象与参考案例进行比较以确定评估对象价值的评估方法。

成本法是指将构成资产租赁价格的各种因素单独评估进行加和确定评估对象价值的评估方法。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：市场法。选择理由如下：

成本法从再取得资产租赁价格的角度反映资产租赁价值，即通过资产折旧、维修费、管理费、利息、税金、保险费、地租和利润的总和反映资产租赁价值，不宜采用成本法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。当地研发中心生产线1#楼、和谐家园、车间的租赁市场较为活跃，认为此次适宜采用市场法进行评估。

收益法通过已知资产的市场价值和折现率，对年收益进行倒算的方法，在石家庄市研发中心生产线1#楼、和谐家园、车间日租金市场存在着租售比差异过大的因素，通过该地区研发中心生产线1#楼、和谐家园、车间日租金市场价格和预期的收益率计算会导致测算租金严重高于现有市场的租金水平，租赁市场将有价无市，不符合租赁市场的成交价格，研发中心生产线1#楼、和谐家园、车间日租金认为此次不宜采用收益法进行评估。

（二）评估方法简介

1、市场法简介

市场法是指将评估对象与参考案例进行比较以确定评估对象价值的评估方法。

公式：市场法公式为： $P = P_b \times A \times B \times C \times D$

式中：P—待估研发中心生产线1#楼、和谐家园、B2车间、1#车间的日租金

P_b —比较研发中心生产线1#楼、和谐家园、B2车间、1#车间的租赁价格

A—交易日期修正系数 B—交易情况修正系数

C—区域因素修正系数 D—个别因素修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表，通过询问、核对、监盘、勘察、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、书面审查、实地调查、查询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

资产评估专业人员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、收益法和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，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员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

由于和谐家园、车间、仓库等房产租赁市场环境的变化以及不断变化着影响资产租赁价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 持续使用假设

资产持续使用假设是假定被评估资产的经营合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续用于经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2. 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。

3. 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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

4. 资产原地续用假设

资产原地续用假设是假设处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

（二）特殊假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估资产所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6. 假设租赁资产的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

7. 资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

8. 假设委托人提供的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

9. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

十、评估结论

截止评估基准日 2022 年 3 月 14 日，石家庄常山北明科技股份有限公司委托评估的研发中心生产线 1#楼、和谐家园、B2 车间、1#车间日租金市场价值评估结果如下：

序号	项目	名称	租金(元/平方米/天)
1	研发中心生产线 1#楼	研发中心生产线 1#楼	0.65
2	纺织园区内的和谐家园	综合楼	0.63
		单身公寓	0.62
3	纺织园区内的 B2 车间	机织厂车间	0.31
	1#车间	1#车间	0.31

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

(一) 根据国家有关资产评估的规定，由委托人提供的与本次评估相关的所有资料，是编制本报告的基础；委托人应对其提供资料的真实性、全面性负责。

(二) 本评估报告中涉及的有关产权资料、政策文件及相关材料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

(三) 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

(四) 对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及资产评估专业

人员不承担相关责任。

(五) 本次评估中, 研发中心生产线 1#楼无房屋产权证, 以委托人提供的建筑工程施工许可证为依据进行评估, 请报告使用人注意!

(六) 本次评估中, 研发中心生产线 1#楼未能办理产权证, 石家庄市常山北明科技股份有限公司承诺对该部分房产的建设符合城市规划的要求, 且拥有该部分房产的完全产权, 不存在的诉讼、担保、抵押等事项, 因房产权属问题产生的纠纷, 本次评估机构及评估师不承担责任。

(七) 本次评估中, 和谐家园、B2 车间、1#车间评估未考虑房产可能存在的诉讼、担保、抵押等事项对租金的影响, 因房产权属问题产生的纠纷, 本次评估机构及评估师不承担责任。

(八) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

(1) 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项;

(2) 在评估基准日后, 当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时, 不能直接使用评估结论;

(3) 发生评估基准日期后重大事项时, 不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

(九) 需要说明的其他问题

(1) 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的, 遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系, 评估人员在整个评估过程中, 始终恪守职业道德规范。

(2) 本评估报告中涉及的产权资料及相关材料由委托人负责提供, 对其真实性、合法性由委托人承担相关的法律责任, 资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见, 对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围, 因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

(3) 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

(4) 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告使用范围：

(1) 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

(2) 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。

(3) 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

(4) 本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2023年3月13日止。

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为 2022

年3月15日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



河北中悦资产评估有限公司

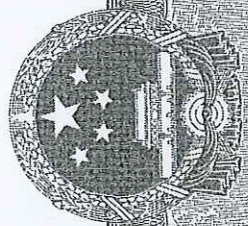
二〇二二年三月十五日



附 件

- 1、委托人及产权持有人营业执照；
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 3、委托人及产权持有人承诺函；
- 4、资产评估师承诺函；
- 5、资产评估机构营业执照；
- 6、资产评估机构备案文件；
- 7、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 8、评估明细表。

006033



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91130100700715920E



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。

副本编号: 1/1

名称 石家庄常山北明科技股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 肖荣智

经营范围

计算机软件技术开发、技术服务、技术咨询、棉花、办公设备、电子元器件、通信设备、计算机及零配件、计算机软件、仪器仪表、光伏设备的批发零售、通信设备、计算机零配件的租赁、计算机系统集成、自营和代理各类商品及技术的进出口业务、天然纤维和人造纤维的纺织品、针织品、服装加工、家用服饰、纺织品、产业用纺织品的设计、开发、制造(限分支机构经营)、销售;本企业和本企业成员单位的生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止出口的商品除外)、机电设备及(特种设备除外)、新风净化器及配件的生产(限分支机构经营)、销售;经营本企业的进料加工;化学原料及产品(不含危险化学品及其他前置性行政许可项目);房屋租赁。(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)

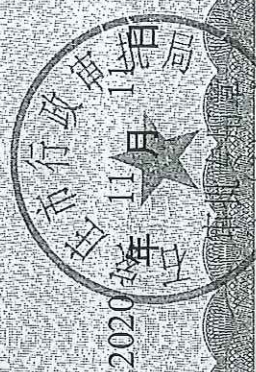
注册资本 壹拾伍亿玖仟捌佰陆拾壹万陆

仟柒佰贰拾壹元整
成立日期 1998年12月29日

营业期限

住所 河北省石家庄市长安区石家庄
市和平东路161号

登记机关



中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 130123202110270101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，
经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



石家庄市高新技术产业开发区
住房和城乡建设局
发证机关
2021年10月27日
发证日期

建设单位	石家庄常山北明科技股份有限公司		
工程名称	常山云数据中心项目（变更）项目（补办）—1#软件信息研发生产线		
建设地址	正定高新技术产业开发区		
建设规模	37956.88 m ²		
合同工期	2017年3月17—2018年3月12日，360天	合同价格	9388.9988万元
参建单位			
勘察单位	河北天璞基础工程有限公司	项目负责人	张学良
设计单位	河北建筑设计研究院有限责任公司	项目负责人	袁春晓
施工单位	河北建设集团股份有限公司	项目负责人	闫海乔
监理单位	石家庄汇通工程建设监理有限公司	总监理工程师	张卫国
工程总承包单位		项目经理	
备注	1、补办：2、严格按照《石家庄市市区工程围挡设置管理办法（试行）》的通知（市政办函〔2021〕-57号）规定的标准设置围挡；围挡时限为至竣工验收拆除；严格落实已制定的保洁及动态维护措施。 注意事项： 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。 三、住房城乡建设和管理委员会可以对本证进行查验。 四、本证自发证之日起三个月内应予以施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。 五、在建筑工程施工过程中，建设单位应当自中止之日起一个月内，向发证机关报告，并按照规定做好建设工程的维护管理工作。 六、建设工程竣工验收时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。		

权利人	石家庄常山北明科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	石家庄正定新区崇因路19号综合楼等2处
不动产单元号	130123-024001-GB00026-F00080001等2个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/其它、仓储
面积	共有宗地面积：328701.90m ² /房屋建筑面积：12373.97m ²
使用期限	2008年01月30日起至2058年01月30日止
权利其他状况	专有建筑面积：——m ² （其中其它——m ² ，仓储——m ² ） 分摊建筑面积：——m ² （其中其它——m ² ，仓储——m ² ） 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋竣工时间：2013年01月01日

房屋规划用途：综合楼

房屋详情：

房屋号	所在层/总层数	建筑面积	分摊土地使用权面积	专有建筑
面积	房屋结构	房屋用途	竣工时间	结构
1-3/4	其它	9257.21	0	钢筋混凝土结
—1/4	仓储	3116.76	0	钢筋混凝土结
构	构	2013-01-01	—	—
构	构	2013-01-01	—	—

证书

宗地图

单位: m, m^2

宗地编号: 130123024001GB00026

权利人: 石家庄常山北明科技股份有限公司

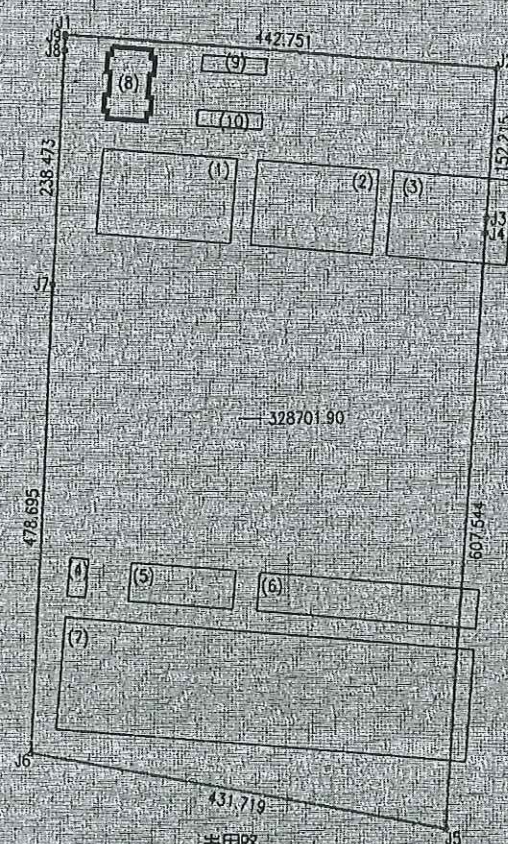
地籍图号: 4225.50-38554.25

河北常山生化药业股份有限公司



梦龙街

石家庄常山北明科技股份有限公司



J3-J4=15.677
J9-J1=1.971
J8-J9=14.506

绘图日期: 2018年5月16日

1:6000

绘图员: 陈明肖

审核日期:

审核员:

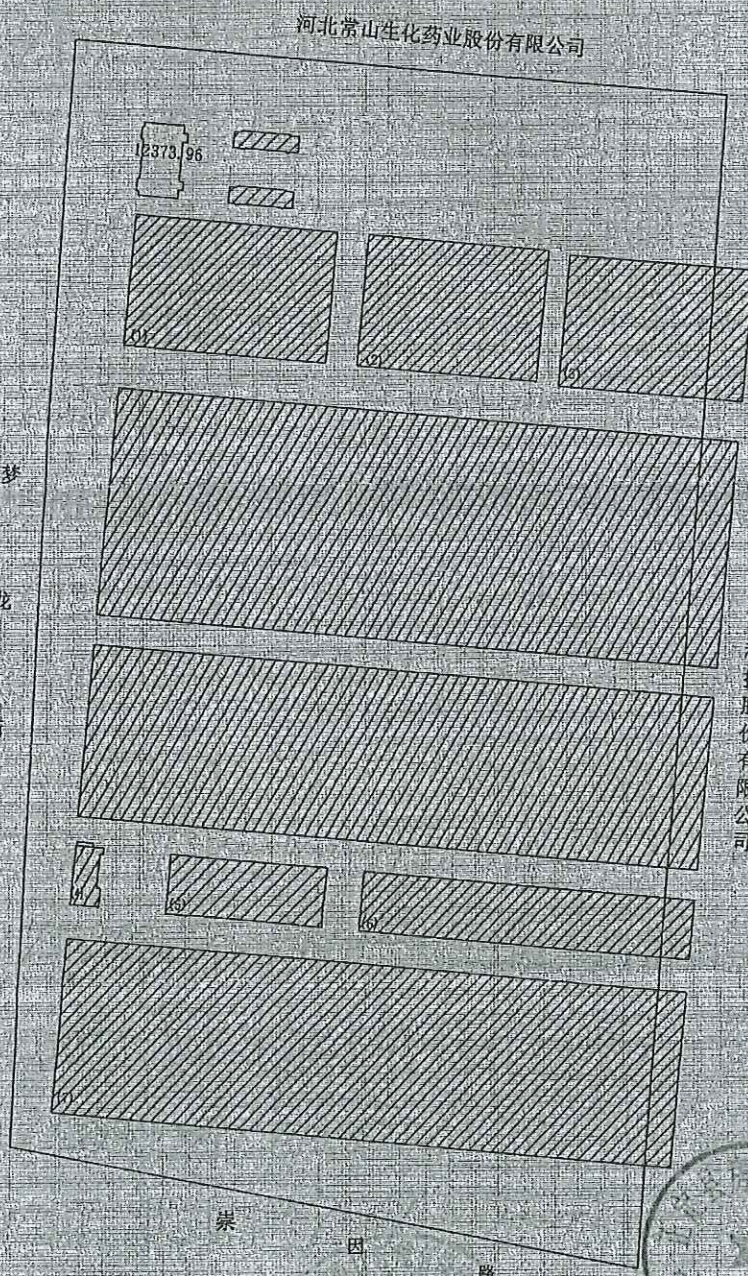
产权人	石家庄常山北明科技股份有限公司	套内建筑面积(m ²)	*****
结 构	钢混	共有分摊面积(m ²)	*****
层 数	+3-1	建 筑 面 积 (m ²)	9257.20
层 次	-1、1、2、3	地下室建筑面积(m ²)	3116.76
坐 落	石家庄正定新区崇因路19号综合楼	建 成 年 份	2013

正定县不动产登记中心

绘图员:

测绘单位: 河北华腾项目管理有限公司

制图日期: 2019年1月8日



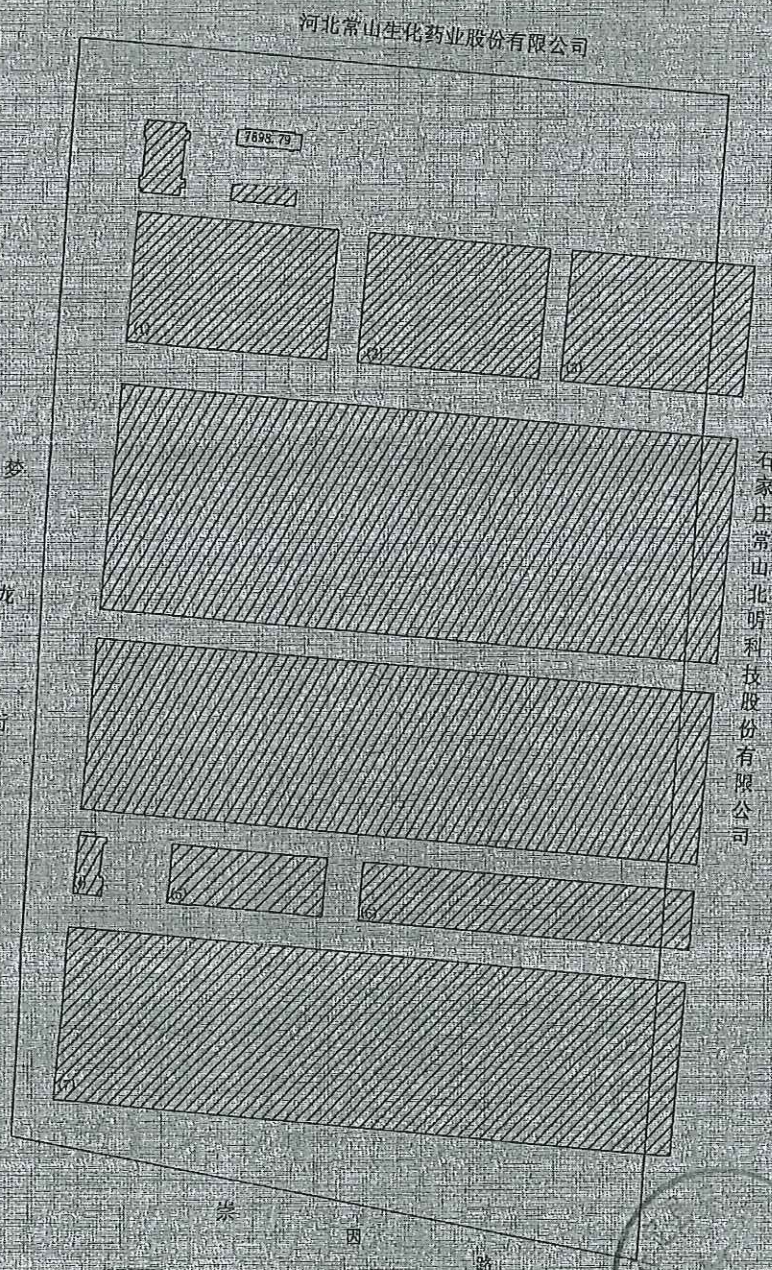
权利人	石家庄常山北明科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	石家庄正定新区崇因路19号1#单身公寓等2处
不动产单元号	130123 024001 GB00026 F00090001等2个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/公寓、仓储
面积	共有宗地面积：328701.90m ² /房屋建筑面积：7898.79m ²
使用期限	2008年01月30日起至2058年01月30日止
权利其他状况	专有建筑面积：——m ² （其中公寓——m ² ，仓储——m ² ） 分摊建筑面积：——m ² （其中公寓——m ² ，仓储——m ² ） 房屋结构：混合结构 房屋竣工时间：2013年01月01日

房屋详情：

房号	所在层/总层数	建筑面积	分摊土地使用权面积	专有建筑
面积	房屋结构	房屋用途	竣工时间	
——	1-6/7	6772.67	0	混合结
——	公寓	2013-01-01	——	
——	-1/7	1126.12	0	混合结
——	仓储	2013-01-01	——	

房产分户图

产权人	石家庄常山北明科技股份有限公司	套内建筑面积(m ²)	*****
结 构	混合	共有分摊面积(m ²)	*****
层 数	+6+1	建 筑 面 积 (m ²)	6772.67
层 次	1、1-6	地下室建筑面积(m ²)	1126.12
坐 落	石家庄正定新区崇因路19号1#单身公寓	建 成 年 份	2013



正定县不动产登记中心

绘图员:

测绘单位: 河北华腾项目管理有限公司

制图日期: 2019年1月8日

宗地图

单位: m.m²

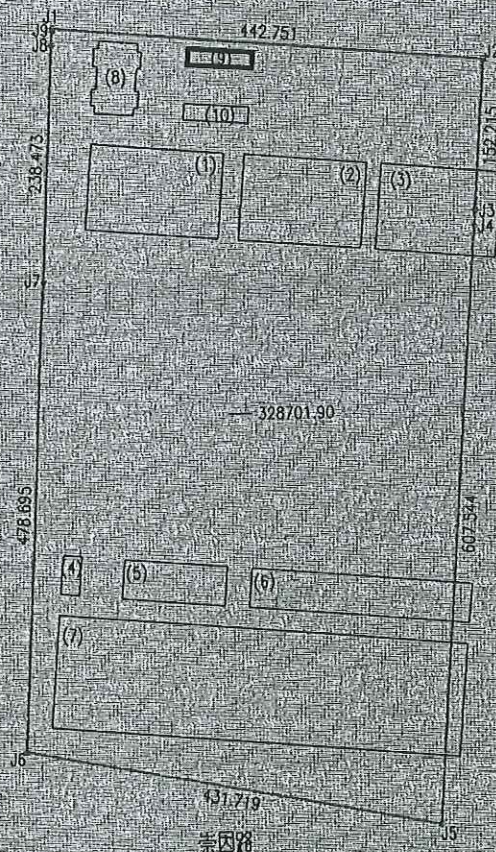
宗地编号: 130123024001GB00026

权利人: 石家庄常山北明科技股份有限公司

地籍图号: 4225.50-38554.25

河北常山生化药业股份有限公司

北



石家庄常山北明科技股份有限公司

J3-J4=15.677
J8-J1=1.971
J8-J9=14.508

绘图日期: 2018年5月16日

1:6000

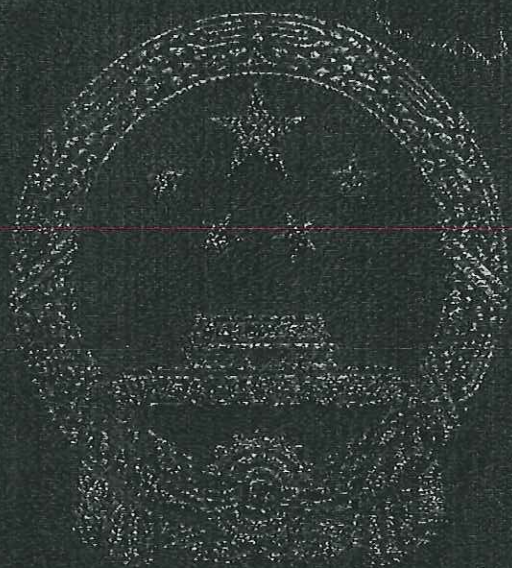
绘图员: 陈明智

审核日期:

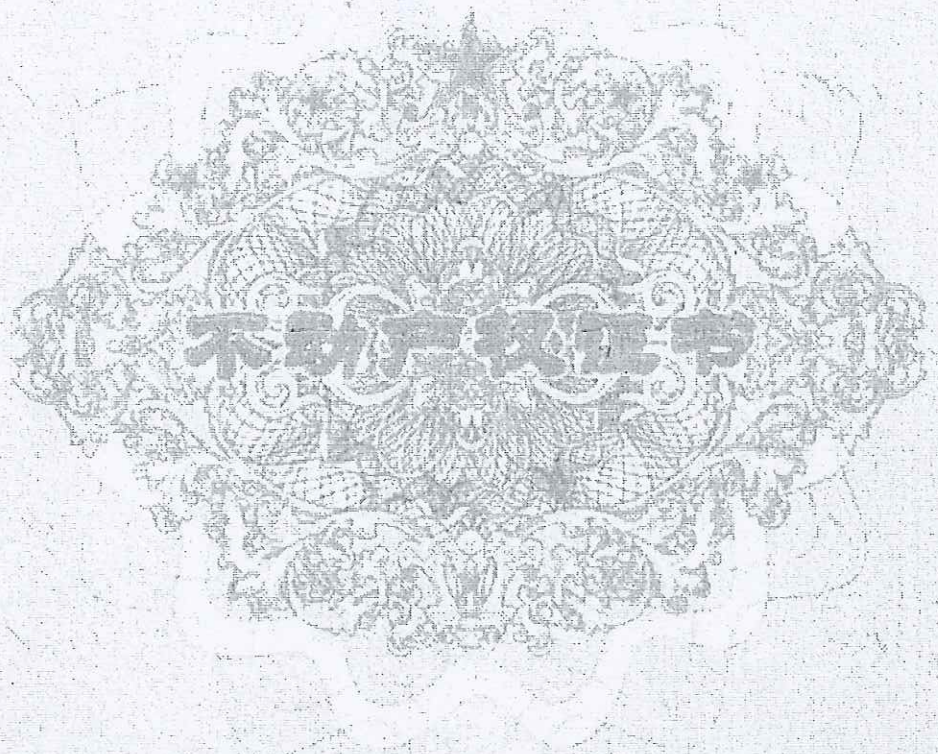
审核员:

2020

219



中华人民共和国
不动产权证书





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 13005196068

权利人	石家庄常山北明科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	正定新区崇因路19号B2(机织厂)车间
不动产单元号	130123 024001 GB00026 F00130001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积: 328701.90m ² /房屋建筑面积: 50168.10m ²
使用期限	2008年01月30日起2058年01月30日止
权利其他状况	专有建筑面积: ——m ² , 分摊建筑面积: ——m ² 房屋结构: 混合结构 房屋竣工时间: 2012年01月01日

附 记

房屋规划用途：车间

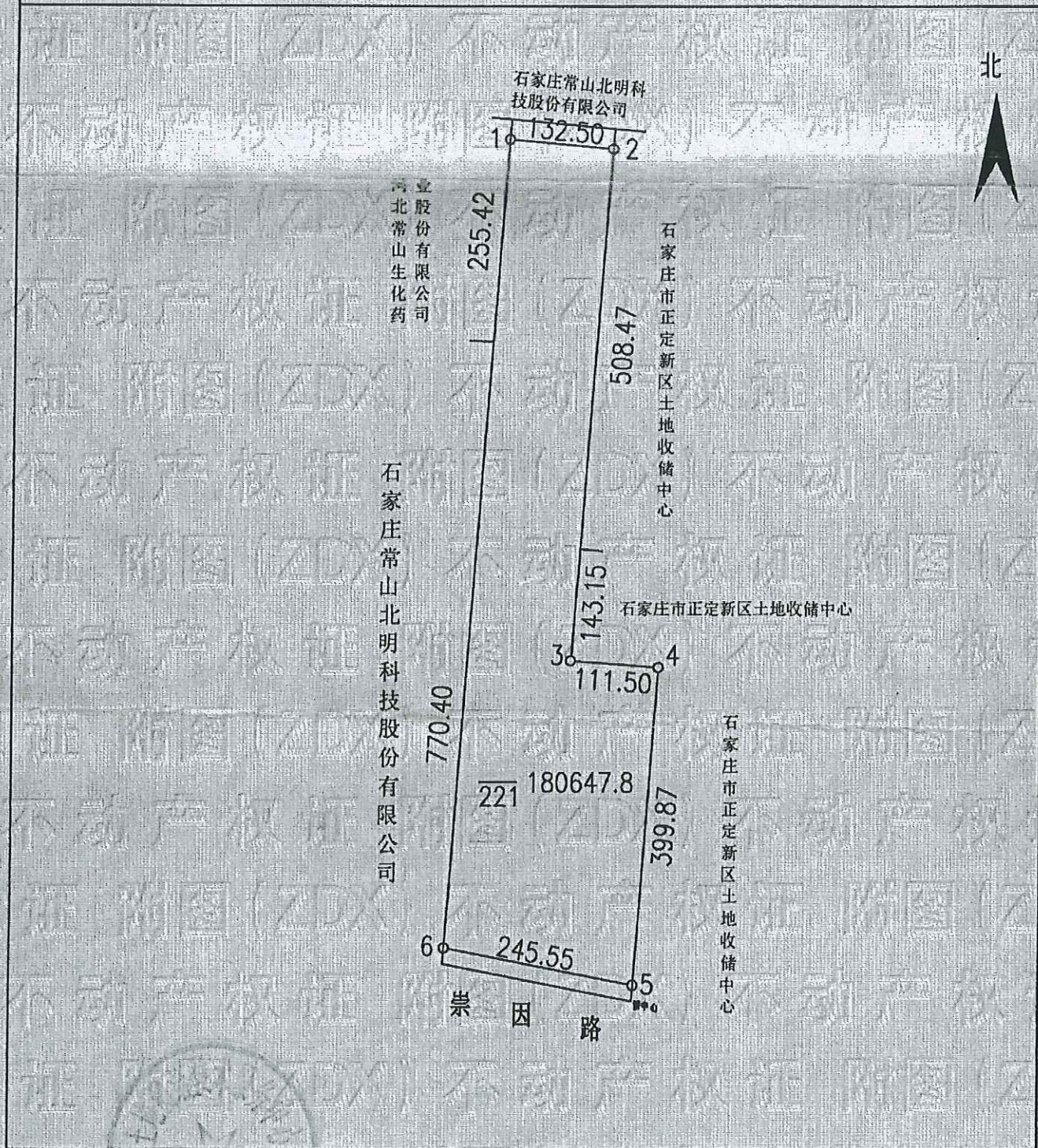
宗地 图

单位: m^2

宗地编号: 130123024001GB000008

权利人: 石家庄常山北明科技股份有限公司

地籍图号: 4225.50-554.50



绘图日期: 2018年1月2日

1:12000

绘图员: 崔嵩

审核日期:

审核员: 王彦奇

宗地图

单位: m, m²

宗地编号: 130123024001GB00026

权利人: 石家庄常山北明科技股份有限公司

地籍图号: 4225.50-38554.25



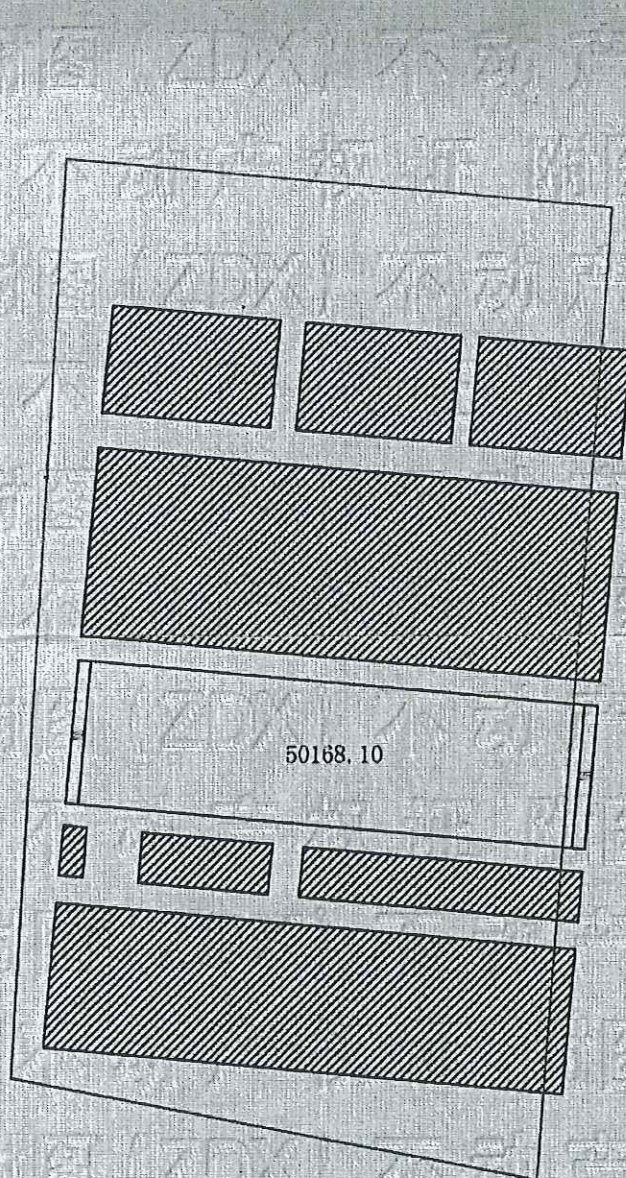
绘图日期: 2018年5月16日

1:6000

绘图员: 陈明育

房产分户图

宗地代码	130123024001GB00026	结 构	混合	套内建筑面积 (m ²)	*****
幢 号	F0013	层 数	1 (局部2层)	共有分摊面积 (m ²)	*****
户 号	*****	层 次	2	建 筑 面 积 (m ²)	50168.10
丘 号	*****	产 权 人	石家庄常山北明科技股份有限公司	车库建筑面积 (m ²)	*****
坐 落	正定新区泰山路19号				2019



正定县不动产登记中心

测量员: 张浩

审核: 李建忠

注: 12号房东边跨出宗地, 跨出土地为本公司土地。
证号: 2018-0001931占该证面积2221.13平方米

制图日期: 2019年12月10日

正定县土地测绘技术服务中心



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



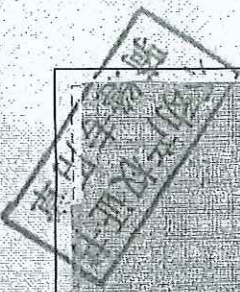
中华人民共和国自然资源部监制
编号No 13004323526

不动产权证书



权利人	石家庄常山北明科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	石家庄正定新区崇因路19号1#车间
不动产单元号	130123 024001 GB00026 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/其它
面积	共有宗地面积：328701.90m ² /房屋建筑面积：12576.91m ²
使用期限	2008年01月30日起至2058年01月30日止
权利其他状况	专有建筑面积：——m ² 分摊建筑面积：——m ² 房屋结构：钢和钢筋混凝土结构 房屋总层数：2，房屋所在层：1-2 房屋竣工时间：2011年01月01日

房屋规划用途：车间



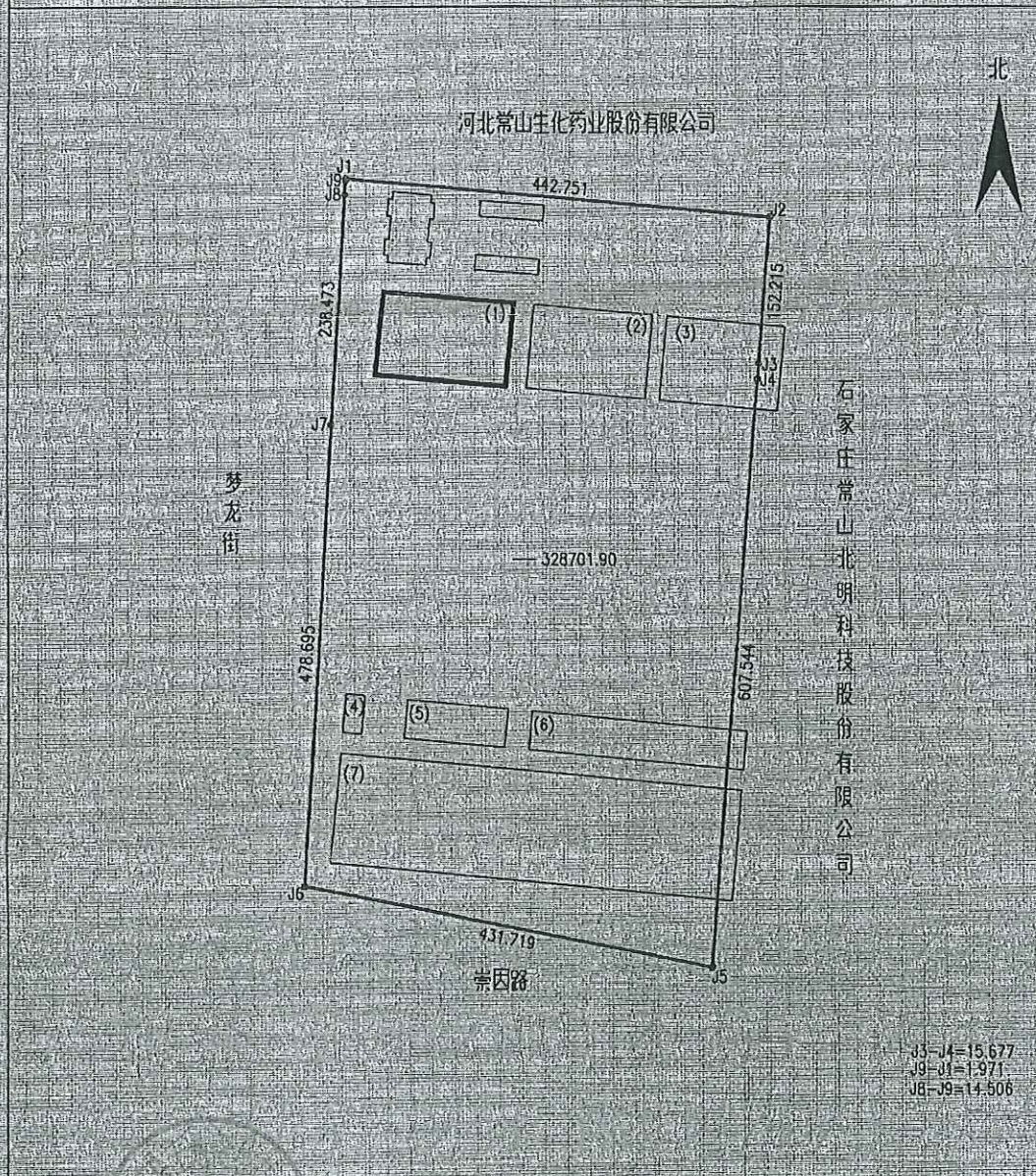
宗地图

单位: m.m²

宗地编号: 130123024001GB00026

权利人: 石家庄常山北明科技股份有限公司

地籍图号: 4225.50-38554.25



绘图日期: 2018年5月16日

1:6000

绘图员: 陈明宵

审核日期: 2018年5月16日

审核员: 张玄

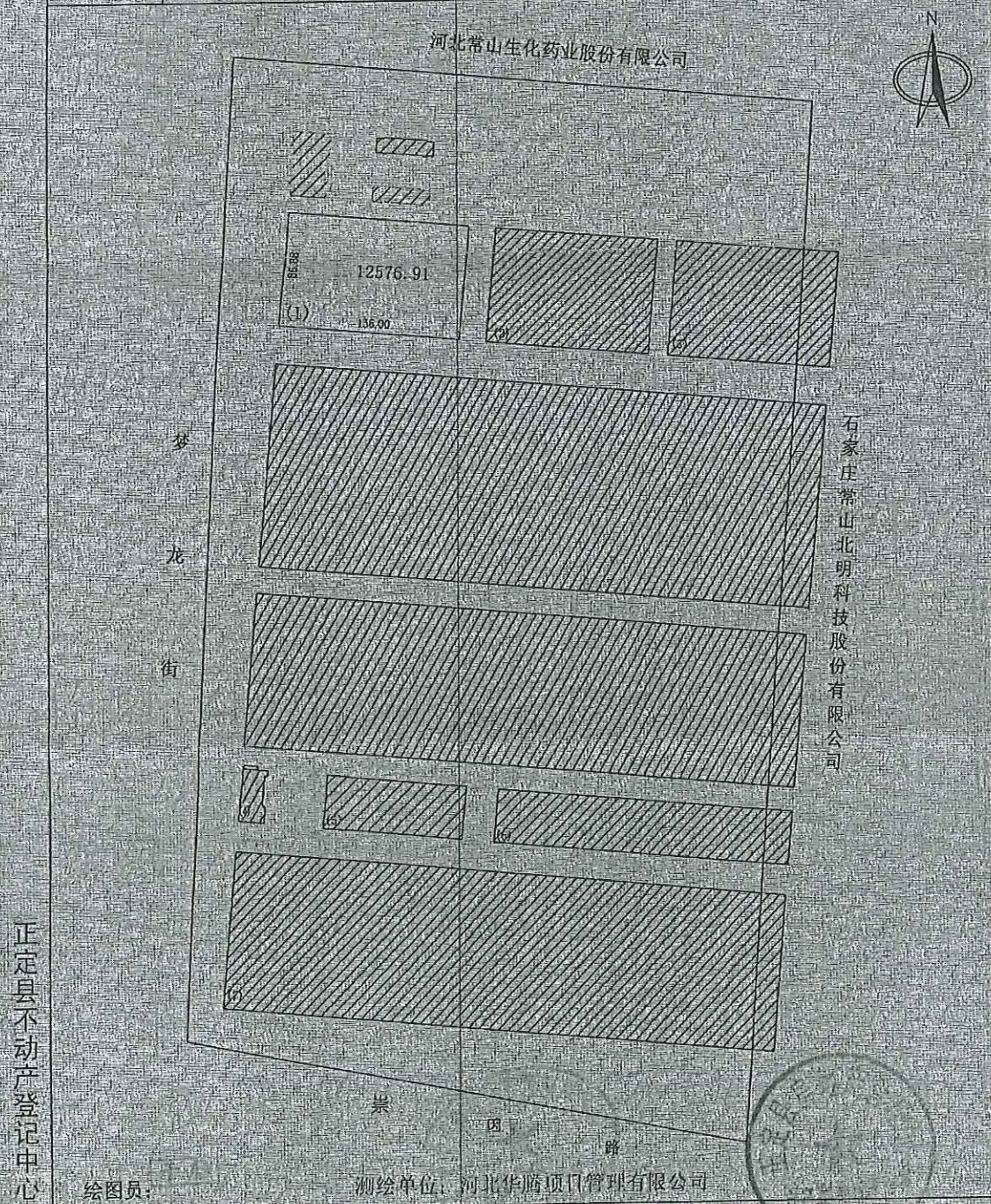
绘图员:

测绘单位: 河北华腾项目管理有限公司

制图日期: 2019年1月8日

房产分户图

产权人	石家庄常山北明科技股份有限公司	套内建筑面积(m ²)	*****
结 构	钢、钢混	共有分摊面积(m ²)	*****
层 数	+2	建 筑 面 积 (m ²)	12576.91
层 次	1、2	地下室建筑面积(m ²)	*****
坐 落	石家庄正定新区崇因路19号1#车间	建 成 年 份	2011



委托方及产权持有人承诺函

河北中悦资产评估有限公司：

拟出租房屋，石家庄常山北明科技股份有限公司对所涉及的研发中心生产线 1#楼、和谐家园、B2 车间、1#车间的日租金在 2022 年 3 月 14 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预资产评估工作。

产权持有人：石家庄常山北明科技股份有限公司



2022 年 3 月 14 日

资产评估师承诺函

石家庄常山北明科技股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟出租房屋涉及的研发中心生产线 1#楼、和谐家园、B2 车间、1#车间日租金项目在评估基准日的市场价值，以 2022 年 3 月 14 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、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与委托书约定的一致。
- 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、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

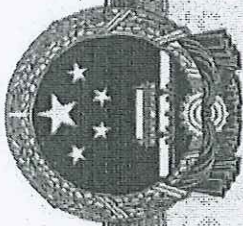


资产评估师：



二〇二二年三月十五日

2 0328



营业执照

统一社会信用代码

91130203MA0CCYE3XG



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。

副本编号: 1-1

名称 河北中悦资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 李静国

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2018年06月04日

营业期限

经营范围 从事各类单项资产评估; 土地评估、社会稳定风险评估、房地产价格评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估(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)。

住所 河北省石家庄市裕华区汇通路73号华康汇通商务310号



登记机关

2020年10月12日

河北省财政厅文件

冀财资〔2020〕193号

河北省财政厅 关于对河北中悦资产评估有限公司 变更事项备案的公告

河北中悦资产评估有限公司报来的《资产评估机构变更事项备案表》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》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、资产评估机构名称由“唐山市珩佳珩资产评估有限公司”变更为“河北中悦资产评估有限公司”。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）由李静变更为李静国。

三、合伙人（股东）由李静、古铁龙、贾鹏变更为李静国、安军玲。

四、出资（股权）比例为李静国 95%、安军玲 5%。

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。



信息公开选项：主动公开

河北省财政厅办公室

2020年12月10日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李静国

性别：女

登记编号：13110035

单位名称：河北中悦资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2011-09-08

年检信息：通过（2021-05-06）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

李静国
13110035

本人印鉴：



打印日期：2021-05-13

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：安军玲

性别：女

登记编号：13160028

单位名称：河北中悦资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2016-09-20

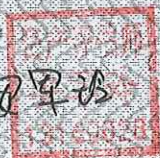
年检信息：通过（2021-05-06）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：安军玲

本人印鉴：



打印日期：2021-05-13



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

日租金评估汇总表

序号	项目	名称	租金 (元/平方米/日)
1	研发中心生产线1#楼	研发中心生产线1#楼	0.65
2	纺织园区内的和谐家园	综合楼	0.63
		单身公寓	0.62
3	纺织园区内的B2车间	机织厂车间	0.31
	1#车间	1#车间	0.31



河北中悦资产评估有限公司

固定资产—房屋建筑物租赁价格评估明细表

评估基准日：2022年3月14日

被评估单位：石家庄常山北明科技股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	位置	建筑面积/容积 (平方米)	评估价值 (元/平方米/天)	备注
1	130123202110270101	研发中心生产线1#楼	正定高新技术产业开发区	37,956.88	0.65	建筑工程施工许可证
2	冀(2019)正定县不动产0000911号	综合楼	石家庄正定新区崇因路19号	12,373.97	0.63	
3	冀(2019)正定县不动产0000909号	单身公寓	石家庄正定新区崇因路19号	7,898.79	0.62	
4	冀(2020)正定县不动产000219号	机织厂车间	正定新区崇因路19号	50,168.10	0.31	
5	冀(2019)正定县不动产0000546号	1#车间	石家庄正定新区崇因路19号	12,576.91	0.31	
合计				120,974.65		

被评估单位填表人：张建明

填表日期：2022年3月13日

评估人员：李静国、安军玲