

本资产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  
常山云数据中心（一期）项目转让涉及的  
机房楼及动力楼租金市场价值项目

# 资产评估报告

中联评报字[2022]第 3354 号

第 1 册 共 1 册

中联资产评估集团有限公司

二〇二二年十月十九日



## 目 录

<b>声 明</b> .....	<b>1</b>
<b>摘 要</b> .....	<b>3</b>
<b>资产评估报告</b> .....	<b>5</b>
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者 .....	5
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	12
九、评估假设 .....	14
十、评估结论 .....	15
十一、特别事项说明 .....	15
十二、评估报告使用限制说明 .....	16
十三、评估报告日 .....	18
<b>附 件</b> .....	<b>20</b>



## 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)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。

(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对其评估对象可实现价格的保证。

(五)委托人和产权持有人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、权属证明等资料，已由委托人和产权持有人申报并经其采用盖章或其他方式确认，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。

(六)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。

(七)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。

(八)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。

(九)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。



石家庄常山北明科技股份有限公司  
常山云数据中心（一期）项目转让涉及的  
机房楼及动力楼租金市场价值项目  
资产评估报告

中联评报字[2022]第 3354 号

摘 要

中联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的委托，就石家庄常山北明科技股份有限公司常山云数据中心（一期）项目转让之经济行为，对所涉及的机房楼及动力楼租金市场价值在评估基准日的租金市场价值进行了评估。

评估对象为委托人拟转让的常山云数据中心（一期）项目机房楼及动力楼租金，评估范围为位于河北正定高新技术产业开发区南区崇因路 21 号常山云数据中心（一期）机房楼及动力楼。

评估基准日为 2022 年 7 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以交易为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法对石家庄常山北明科技股份有限公司委估的房地产租金进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、调查收集的相关资料、评定估算等评估程序，得出常山云数据中心（一期）机房楼及动力楼租金在评估基准日 2022 年 7 月 31 日的含增值税市场价值为 0.7 元/平方米/天（日租金）。

（详见评估明细表）



**提请特别注意：**

本报告所指的租金内涵包括：

- a. 租金为含增值税日租金；
- b. 租金不包含因资产出租所涉及的相关房产税、印花税及管理费等费用；如果出租方承担应另行加取此税费，或者此税费由承租方承担；
- c. 租赁方式为整租，租金支付方式为年付。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

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 2022 年 7 月 31 日至 2023 年 7 月 30 日使用有效。

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，应当阅读资产评估报告全文。



石家庄常山北明科技股份有限公司  
常山云数据中心（一期）项目转让涉及的  
机房楼及动力楼租金市场价值项目  
资产评估报告

中联评报字[2022]第 3354 号

石家庄常山北明科技股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用市场法，按照必要的评估程序，对就石家庄常山北明科技股份有限公司常山云数据中心（一期）项目转让之经济行为，对所涉及的机房楼及动力楼租金在评估基准日 2022 年 7 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、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的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”）

住所：河北省石家庄市长安区和平东路 161 号

法定代表人：肖荣智

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

企业性质：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1998 年 12 月 29 日



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；经营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口业务（国家限定公司经营或禁止进口的商品除外）；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它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）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人。

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

根据石家庄市人民政府国有资产监督管理委员会《关于石家庄常山北明科技股份有限公司常山云数据中心（一期）机房楼及动力楼项目转让的通知》（石国资发〔2022〕54号），石家庄市人民政府国有资产监督管理委员会同意石家庄常山北明科技股份有限公司拟以公开挂牌方式转让常山云数据中心（一期）机房楼及动力楼项目相关建筑使用权。

本次资产评估目的是反映拟转让项目涉及的房屋使用权在评估基准日的租金市场价值，为上述经济行为提供价值参考。





### 三、评估对象和评估范围

评估对象为委托人拟转让的常山云数据中心（一期）项目机房楼及动力楼租金，评估范围为位于河北正定高新技术产业开发区南区崇因路21号常山云数据中心（一期）机房楼及动力楼。

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。

本次评估范围中的资产为房屋建筑物。

#### 1、区位状况描述

纳入评估范围的房地产坐落于河北正定高新技术产业开发区南区崇因路，邻地铁一号线，紧邻“京港澳”高速公路入口处，距离正定高铁站14.7公里，距离正定国际机场16.5公里，园区内产业集群，公共服务设施齐全。

#### 2、评估对象权属状况描述

纳入评估范围的工业厂房均已办理房产证，证号为冀（2022）正定县不动产权第0002388号、冀（2022）正定县不动产权第0002387号。土地证证载权利人为石家庄常山北明科技股份有限公司，坐落于河北正定高新技术产业开发区南区崇因路21号，用途为工业用地，土地证号为冀（2020）正定县不动产权第0000743号。

评估基准日，委估房屋建筑物未设定抵押、担保等权利。

#### 3、房产状况描述

据现场查看，纳入评估范围的房地产申报位置与实际位置一致。

纳入评估范围的工业厂房，为钢混结构框架厂房，机房楼共两层，一层层高6米，二层层高5.7米；动力楼共一层，层高6.8米。常山云数据中心一期工程由甲级资质设计研究院专业设计，设计使用年限50年，共两栋建筑，为机房楼及动力楼。2017年4月动工，2019年底正



式交付转运营，总建筑面积 20949.71 平方米。截至评估基准日，委估房屋建筑物为自用。

序号	权证编号	建筑物名称	位置	对应土地证号	结构	计量单位	建筑面积/容积
1	冀（2022）正定县不动产权第 0002388 号	机房楼	河北正定高新技术产业开发区南区崇因路 21 号云数据中心三	冀（2020）正定县不动产权第 0000743 号	钢混	m <sup>2</sup>	18769.75
2	冀（2022）正定县不动产权第 0002387 号	动力楼	河北正定高新技术产业开发区南区崇因路 21 号动力中心三	冀（2020）正定县不动产权第 0000743 号	钢混	m <sup>2</sup>	2179.96

#### 4、土地权属状况

##### ①土地登记状况

评估对象涉及的土地登记状况具体如下：

土地使用权证号：冀（2020）正定县不动产权第 0000743 号

土地使用权人：石家庄常山北明科技股份有限公司

宗地位置：正定县高新技术南区、新城大街以东、崇因路以北

用途：工业用地

使用权类型：出让

土地面积：71988.69 m<sup>2</sup>

使用期限：2020 年 03 月 24 日起 2070 年 03 月 23 日止

##### ②土地权利状况

评估对象涉及的土地所有权属于国家，评估对象涉及的土地使用者通过出让方式合法取得估价对象的土地使用权。根据委托人提供的权属资料，评估范围内的资产来源合法，产权清楚。

##### ③土地利用状况

评估基准日时该宗土地的登记用途为工业用地，截至评估基准日，土地上建有常山云数据中心（一期）机房楼及动力楼及其他附属设施，土地利用合理。

根据委托人提供的说明，本次拟出租房屋占地面积合计为 24039.16



平方米。

#### 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，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

本项目资产评估的基准日是 2022 年 7 月 31 日。

此基准日是根据石家庄市人民政府国有资产监督管理委员会文件《石家庄市人民政府国资委关于石家庄常山北明科技股份有限公司常山云数据中心（一期）项目转让的通知》（石国资发[2022]54 号）确定的。

#### 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资料等，具体如下：

##### （一）经济行为依据

石家庄市人民政府国有资产监督管理委员会（石国资发〔2022〕54 号）《关于石家庄常山北明科技股份有限公司常山云数据中心（一期）机房楼及动力楼项目转让的通知》。

##### （二）法律法规依据

1、《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）；



- 2、《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）；
- 3、《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）；
- 4、《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通过）；
- 5、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号，2016年）；
- 6、河北省人民政府国有资产监督管理委员会关于印发《河北省省属企业国有资产评估管理工作规范意见》的通知（2007年2月2日冀国资[2007]4号）；
- 7、国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日）（2020年11月29日国务院令第732号修订）；
- 8、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署联合公告2019年第39号）；
- 9、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 10、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2019年修订）；
- 11、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；
- 12、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号，2005年）；
- 13、《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）；
- 14、《企业国有资产评估备案工作指引》（国资发产权2013年64



号)；

15、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议修改）；

16、《中华人民共和国土地管理法》（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，自2020年1月1日起施行）；

17、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。

### （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—不动产》中评协[2017]38号；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》中评协[2018]36号；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》中评协[2018]35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—资产评估委托合同》中评协[2017]33号；
- 8、《资产评估执业准则—评估方法》中评协[2019]35号；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》中评协[2017]42号；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》中评协[2017]47号；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协[2017]48号；
- 12、《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。

### （四）资产权属依据

- 1、《不动产权证书》；
- 2、其他参考资料。

### （五）取价依据



- 1、 委托人提供的相关资料；
- 2、 评估人员现场勘察、调查了解获取的资料以及市场调查获取的价格资料；
- 3、 评估人员实地勘查的有关资料；
- 4、 其他有关与评估相关的信息资料。

（六）其他参考依据

《房地产估价规范》(GB-T50291-2015)。

## 七、评估方法

### 1、 评估方法的选择

本次评估为房屋租金，不适用收益法；房屋租金评估也不适用成本法。基于本次评估之特定目的、评估对象涉及的房地产的具体情况、可获得资料的情况等，考虑到所处区域类似房屋租赁市场较为活跃，可供比较的同类型房屋租赁交易案例较多，故本次评估采用市场法进行评估。

### 2、 市场法的定义及其估价技术思路

#### （1）市场法的定义

市场法是指在求取待估房地产的租金市场价值时，根据替代原则，将委估房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的租赁交易价格，根据该等房地产的租赁交易情况、交易日期、区域以及个别因素等的差别情况，修正得出评估对象于评估基准日的比准价格，进而确定评估对象于评估基准日的租金市场价值的评估方法。

#### （2）市场法的估价技术思路

运用市场法评估租金市场价值一般按下列基本步骤进行：

- ①搜集交易实例的有关资料；



- ②选取有效的可比市场交易实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧求得比准价格，调整确定被评估房地产租金市场价值的评估值。

## 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、委托人与评估人员就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题沟通一致，评估人员制订出本次资产评估工作计划。

2、评估人员对拟转让项目涉及的资产进行了详细了解，配合委托人进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作，收集资产评估所需文件资料。

### （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1、听取委托人有关人员介绍拟转让项目所涉及的资产现状，了解拟转让项目资产的基本情况。

2、对委托人提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别。

3、根据拟转让项目涉及的资产评估申报明细表，对拟转让项目所涉及的资产进行了清查核实。对房屋建筑物的主体结构进行勘察，详细查看建筑物的外观。

4、搜集有关合同及权属资料，调查市场的租金水平和税费等资料。



5、根据资产的实际状况和特点，确定具体评估方法。

6、在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

对拟转让项目涉及资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结论交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

#### 1. 交易假设

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

公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

#### 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、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；
- 2、评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
- 3、评估对象经营业态不会发生重大改变；
- 4、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用市场法，对委估房地产实施了清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出石家庄常山北明科技股份有限公司常山云数据中心（一期）项目转让涉及的机房楼及动力楼租金在评估基准日2022年7月31日的含增值税市场价值为0.7元/平方米/天（日租金）。

（详见评估明细表）

### 提请特别注意：

本报告所指的租金内涵包括：

- a. 租金为含增值税日租金；
- b. 租金不包含因资产出租所涉及的相关房产税、印花税及管理费等费用；如果出租方承担应另行加取此税费，或者此税费由承租方承担；
- c. 租赁方式为整租，租金支付方式为年付。

## 十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估未引用其他机构报告内容。



**（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；**

截至评估基准日，未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

**（三）评估程序受到限制的情形；**

本次评估未发现评估程序受到限制的情形。

**（四）评估资料不完整的情形；**

本次评估未发现评估资料不完整的情形。

**（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；**

未发现其他评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

**（六）担保、或有负债（或有资产）等事项；**

无

**（七）其他需要说明的事项**

1. 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，依赖于委托人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人提供的有关经济行为文件、有关资产所有权文件、有关法律文件的真实合法为前提。

2. 本次评估范围及采用的由委托人提供的数据及有关资料，委托人对其提供资料的真实性、完整性负责。

3. 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提供，委托人对其真实性、合法性承担法律责任。

4. 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。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营假设等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

（三）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本资产评估报告的使用人。

（四）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。



（五）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

（六）未征得本评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）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2022年7月31日至2023年7月30日使用有效。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇二二年十月十九日。



（此页无正文）



资产评估师：



资产评估师：



二〇二二年十月十九日

