

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

四川嘉寓门窗幕墙有限公司
拟转让资产涉及的房屋建筑物及土地使用权
市场价值评估项目

评估报告书

（本报告共 1 册）

中科华评报字[2022]第050号



北京中科华资产评估有限公司
二〇二二年五月三十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020041202200020
合同编号：	中科华（2022）1023号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中科华评报字[2022]第050号
报告名称：	四川嘉寓门窗幕墙有限公司拟转让资产涉及的房屋建筑物及土地使用权市场价值评估项目
评估结论：	86,595,000.00元
评估机构名称：	北京中科华资产评估有限公司
签名人员：	谢厚玉（资产评估师） 会员编号：11000407 丁静静（资产评估师） 会员编号：11220061
 (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06月17日

目 录

资产评估报告声明	1
评估报告书摘要	2
评估报告书正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告 使用人概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	21
评估报告书附件	22

资产评估报告声明

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。

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。

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。

三、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

五、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。

六、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。

七、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。

四川嘉寓门窗幕墙有限公司
拟转让资产涉及的房屋建筑物及土地使用权
市场价值评估项目
评估报告书摘要

中科华评报字[2022]第050号

重要提示
以下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及正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京中科华资产评估有限公司受四川嘉寓门窗幕墙有限公司的委托，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，对房屋建筑物类资产采用重置成本法、对土地使用权采用基准地价系数修正法和市场比较法，按照必要的评估程序，对四川嘉寓门窗幕墙有限公司拟实施资产转让行为涉及的房屋建筑物和土地使用权在基准日的市场价值进行评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：四川嘉寓门窗幕墙有限公司拟转让部分资产。对涉及的拟转让资产的市场价值进行评估，为委托人实施该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：本项评估对象是四川嘉寓门窗幕墙有限公司部分资产的市场价值；评估范围是四川嘉寓门窗幕墙有限公司持有的房屋建筑物和土地使用权。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022年4月30日。

五、评估方法：对房屋建筑物类资产采用重置成本法、对土地使用权采用基准地价系数修正法和市场比较法。

六、评估结论及其使用有效期：

截止评估基准日 2022 年 4 月 30 日四川嘉寓门窗幕墙有限公司持有的房屋建筑物和土地使用权账面值 6,250.84 万元,评估值 8,659.50 万元,增值 2,408.66 万元,增值率 38.53%,评估结论的详细情况见资产评估明细表。

本评估结论使用有效期一年,自资产评估基准日 2022 年 4 月 30 日至 2023 年 4 月 29 日。

七、特别事项

1. 四川嘉寓门窗幕墙有限公司涉及多起诉讼案件,多位原告申请财产保全,法院依据申请将委托评估资产查封,因此截止评估基准日委估资产处于被查封状态。

2. 本次评估资产均已抵押,抵押权利人为贵阳银行股份有限公司成都分行,不动产权证书号:C0006534 等 5 个产权证、2011-00943 等 1 个土地证;抵押方式:最高额抵押;被担保主债权数额(最高债权数额)150,000,000.00 元,债务履行期限(债权确定期间):2020 年 6 月 29 日至 2023 年 6 月 29 日。

3. 本次评估的评估价值未包含增值税额,在此提醒报告使用人注意此事项对本资产报告评估结论的影响。

4. 本项目评估结论未考虑评估增减值而可能产生的相关税费影响。对评估对象所涉及到的所有税费,在评估目的实现时,应由税务机关根据国家税法的规定据实征收,并由税法规定的纳税人承担,具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时,所有税费应以主管税务部门核定数字为准。

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,并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

四川嘉寓门窗幕墙有限公司
拟转让资产涉及的房屋建筑物及土地使用权
市场价值评估项目
评估报告书

中科华评报字[2022]第 050 号

四川嘉寓门窗幕墙有限公司：

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，对房屋建筑物类资产采用重置成本法、对土地使用权采用基准地价系数修正法和市场比较法，按照必要的评估程序，对四川嘉寓门窗幕墙有限公司拟转让资产涉及的房屋建筑物和土地使用权在评估基准日 2022 年 4 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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人和被评估单位均为四川嘉寓门窗幕墙有限公司。

(一)委托人、被评估单位概况

委托人和被评估单位均为四川嘉寓门窗幕墙有限公司

统一社会信用代码：91510682563289151T

成立日期：2010 年 11 月 05 日；

住所：四川什邡经济开发区（北区）；

法定代表人：魏守满；

注册资本：35100 万元人民币；

经营范围：金属门窗、防火门、防盗门、塑钢门窗、建筑幕墙生产（需通过环评后方可开展经营活动）、加工、销售；建筑门窗、幕墙设计、安装、施工；钢结构设计、施工；玻璃加工（需通过环评后方可开

展经营活动)、销售、安装;建筑装饰业;太阳能发电技术服务;太阳能发电工程施工;太阳能发电;光伏发电技术服务;电力工程设计服务;电力工程施工;分布式并网光伏发电系统技术服务;光伏发电;销售光伏设备。(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)委托人和被评估单位之间的关系

委托人和被评估单位均为四川嘉寓门窗幕墙有限公司。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告其他使用人为法律、行政法规规定的与本评估目的相关的职能部门及相关当事人。

除资产评估委托合同另有约定外,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

根据委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》,四川嘉寓门窗幕墙有限公司拟转让资产之事宜,对所涉及资产进行评估。

本次评估对四川嘉寓门窗幕墙有限公司持有的房屋建筑物和土地使用权在评估基准日的市场价值进行评估,为委托人实施上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围的内容

本次评估对象是四川嘉寓门窗幕墙有限公司部分资产的市场价值。

评估范围是评估对象所对应的四川嘉寓门窗幕墙有限公司持有的房屋建筑物和土地使用权,账面价值 62,508,439.47 元。具体的评估范围以被评估单位填报的《资产评估申报明细表》为准。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致,且与《资产评估委托合同》约定的评

估对象和评估范围一致。

(二)评估范围内主要资产情况

1.房屋建筑物

委估房屋建筑物主要为办公用房、生产用房及门卫用房，主要建在单位厂区，日常使用及维护管理状况正常；

2.无形资产—土地使用权

委估土地使用权为单位厂区所占用土地。

评估人员已对上述委估资产的法律权属状况给予必要的关注，对相关法律权属资料进行了查验，就评估人员所知，上述委估资产权属清晰。

(三)企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

被评估单位未申报其他表外资产。

(四)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

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

本项评估基准日为 2022 年 4 月 30 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，减少和避免评估基准日后的调

整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

1.选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的服务。

2.评估基准日选定会计月末报表日，能够较全面地反映委估资产的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

(一)经济行为依据

我公司与委托人签订的《资产评估委托合同》。

(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日中华人民共和国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.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，自2017年6月1日起施行，2019年1月2日财政部令第97号修正）；

3.《中华人民共和国公司法》（自2006年1月1日起施行，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通过第四次修正）；

4.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，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通过）；

6.《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人

民代表大会常务委员会第十六次会议通过，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修正）；

7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第743号，经2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

8.《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》（国务院1990年5月19日国务院令 第55号发布实施）；

9.《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改）；

10.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第691号）；

11. 其他与评估相关法律、法规和规章制度等。

（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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

4.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

5.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

6.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

7.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

8.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

9.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

10.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

11.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

- 12.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 13.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- 14.《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协〔2015〕67号);
- 15.《企业会计准则——基本准则》(2006年2月15日财政部令第33号公布,2014年7月23日修改)。

(四)权属依据

- 1.被评估单位营业执照、公司章程等产权证明文件;
- 2.不动产权证书及相关说明;
- 3.主要资产购置合同、发票,以及有关协议、合同等资料;
- 4.其他权属文件。

(五)取价依据

- 1.《全国资产评估参数资料选编》(财政部财产评估司);
- 2.《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- 3.中华人民共和国国家标准《建设工程工程量清单计价规范》GB 50500-2013(施行日期:2013年7月1日);
- 4.地方及行业的工程建设定额、取费标准;
- 5.评估人员现场勘查收集和网上询价取得的其他作价资料。

(六)其他参考资料

- 1.被评估单位提供的资产评估申报表;
- 2.被评估单位提供的评估基准日会计报表、账册、凭证及重要购销合同等资料;
- 3.评估人员调查收集的其他评估资料。

七、评估方法

(一)评估方法适用性分析

根据资产评估行业的有关规定，资产评估师及评估专业人员执行资产价值评估业务，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、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。评估资产价值通常可以通过市场法、成本法和收益法进行。

1.房屋建筑物类评估方法的选择

由于在市场上难以找到被评估对象大致相同或相似的交易案例，并且评估对象没有单独获取收益的能力，故本次没有采用市场法和收益法进行评估；根据评估目的及所收集的资料，本次评估采用重置成本法进行。

2.土地使用权评估方法的选择

根据什邡市基准地价，委估宗地位于什邡市所界定的基准地价工业用地覆盖范围内，因此可选用基准地价系数修正法进行评估。

根据近期土地交易情况，选取交易案例，因此可选用市场比较法进行评估。

不选用收益还原法的理由：待估宗地属于工业用地，收益较难取得，且归属于土地产生的收益不易确定，因此不宜用收益还原法进行评估。

不选用成本逼近法的理由：考虑到待估宗地所在区域近年来有较少征地案例和征地标准可参考，因此不适宜选择成本逼近法。

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合收集的有关资料，本次评估采用基准地价法和市场比较法进行评估。

(二)评估方法过程简介

1.对房屋建筑物类资产的评估

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估

资产所需的全部成本，通常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、贷款利率计算出房屋建筑物的重置全价，并按房屋建筑物的使用年限和对房屋建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算房屋建筑物评估净值。基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(1)重置全价的确定

重置全价由建安造价（不含税）、前期及其他费用（不含税）、资金成本三部分组成。

①建安造价的确定

评估人员根据房屋建筑物的结构特征、装修标准与房屋建筑物的工程预算、结算文件，对于有工程预算、结算文件的房屋建筑物采用预决算调整法测算工程造价、对于没有工程预算、结算文件的房屋建筑物采用重编预算法和类比法。

②前期及其他费用的确定

前期费用，包括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他费用两个部分。

委评房屋建筑物的前期及其他费用，依据企业申报的评估基准日资产规模，参照房屋建筑物所在地建设工程前期及其他费用水平确定相应系数。

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，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2022 年 4 月 20

日公布的贷款市场报价利率（LPR）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 = （建安造价（含税） + 前期及其他费用（含税）） × 合理工期 × 贷款利率 × 50%

(2)成新率的确定

房屋建筑物成新率根据房地产评估规范的规定，采用观察法与使用年限法综合确定建筑物成新率。

成新率 = 观察法成新率 × 60% + 使用年限法成新率 × 40%

①观察法

观察法是根据不同结构房屋的实际技术情况按结构、装修、设备三部分分别打分。公式为：

观察法成新率 = （结构部分得分 × G + 装修部分得分 × S + 设备部分得分 × B） × 100%

G—结构评分修正系数；

S—装修评分修正系数；

B—设备评分修正系数。

②使用年限法

使用年限法成新率是以房屋建筑物经济耐用年限减去已使用年限之差占房屋建筑物经济耐用年限的百分比作为房屋建筑物的成新率。

使用年限法成新率 = （房屋建筑物经济耐用年限 - 房屋建筑物已使用年限） ÷ 房屋建筑物耐用年限 × 100%

使用年限法成新率 = 房屋建筑物尚可使用年限 ÷ 房屋建筑物耐用年

限 $\times 100\%$

2.对土地使用权的评估

对于土地使用权类无形资产的评估采用市场比较法和基准地价系数修正法。

(1)市场比较法

市场比较法是依据市场替代原则，通过对与评估对象类似的土地的交易价格的修正调整，得出评估对象在评估基准日的价值。

市场比较法就是通过对可比交易价格的一系列因素进行修正，而得到被估土地在评估基准日的市场状况下的价值。通过交易情况修正，将可比交易案例修正为正常交易情况下的价格；通过交易期日因素修正，将可比交易案例价格修正为被评估对象土地状况下的价格。土地状况修正可以分为区域因素修正、个别因素修正和权益状况因素修正。这些因素还可以细分为若干因素。

市场比较法的基本计算公式是

委估土地价格（P）=可比案例价格 $\times$ 交易情况修正系数 $\times$ 交易期日修正系数 $\times$ 区域因素修正系数 $\times$ 个别因素修正系数 $\times$ 年期修正系数

(2)基准地价系数修正法

基准地价代表的是不同土地级别内土地的平均地价水平，区域内的宗地由于区位条件的差异使得宗地的地价存在差异，因此可以利用基准地价系数修正法求得宗地的价格。其基本公式为：

基准地价系数修正法评估的宗地地价（基准地价设定开发程度下的宗地地价）=（区片基准地价） $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K) + K_4$

式中：K1-期日修正系数

K2-土地使用年期修正系数

K3-容积率修正

K4-土地开发程度修正值

ΣK -影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

(3)土地使用权评估结论的确定方法

市场比较法的基本思路是利用市场上相同或类似资产的近期交易价格进行类比得到的，市场比较法比基准地价法更能客观反映被评估对象的市场价值，故本次土地评估结论采用市场比较法的评估结论。

(三)评估结论的确定方法

对房屋建筑物采用重置成本法、对土地使用权采用市场比较法的评估结果，确定评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

根据评估程序，本次评估工作按以下步骤分阶段进行。

(一)前期准备阶段

1.接受委托后，我公司评估人员与企业相关管理人员就本次评估工作进行接洽，了解委估资产情况，明确评估目的、评估对象和范围、选定评估基准日，向企业提供资产评估资料清单和申报明细表示范格式，指导企业填写资产评估申报明细表，协商进场时间和工作进度等事项。

2.根据本项评估程序、评估工作进度，结合委估资产的特点，制定评估工作计划和实施方案，确定评估技术思路，分析选择价值类型及评估方法。

3.根据评估范围和评估对象，选派评估人员，进行力量配置分工，

组成实物资产评估小组，负责被评估单位的资产清查和评估工作。

(二)现场清查阶段

1.根据企业填报的资产评估申报明细表，协助被评估单位进行资产清查工作，澄清被评估资产的存在状态、分布特点、产权状况、资产存量和账面价值，为价值评估做好基础工作。

2.结合资产清查工作，查证评估对象的真实性、合法性。

评估人员深入资产存放现场对资产进行逐项清查核实，查阅、审核资产产权证明文件、经济活动中形成的合同、协议、发票等凭据资料，确认法律权属的合法性。

3.资产账面价值构成调查。

根据委估资产的存在状态，结合企业有关会计凭证和会计账簿以及决算资料，审验申报评估资产的价值构成要素。

4.根据企业提供的资产评估申报明细表及资料清单，与基准日资产负债表相应科目核对使之相符。并将资产评估明细表与现场盘点表等核对，不符之处由企业修改、补报，使之达到账表、账实相符。

(三)评定估算阶段

1.评估人员在企业有关管理人员的配合下，对资产进行现场勘查。

2.进行市场调研、询价及测算工作。搜集各项资产相关市场价格数据，分析各种价格数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素进行相关调整，以掌握的资料为基础对各项待评估实物资产进行评定估算。

3.根据评定估算的各项资料，得出初步评估结果，征求意见，进行分析论证并作修改完善，在此基础上确定初步评估结果。

(四)评估汇总提交报告阶段

1.根据评估小组对各类资产价值的初步评估结果，编制资产评估结果明细表和分类汇总表。

2.在核实确认各具体资产项目评估结果准确合理，评估对象没有重

复和遗漏的基础上，进行资产评估数据的汇总分析工作。

3.根据汇总分析情况对资产评估结果进行调整、修改和完善，确定评估结论，撰写评估报告书初稿。

4.在实施评估机构内部质量控制程序，完成评估报告内部三级复核的基础上，与委托人和相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，最终出具正式评估报告。

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.持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。

(二)特别假设

1.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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2.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。

3.假设委托人、产权持有单位提供的资料真实、合法、完整。

4.假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

5.假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

6.假设评估对象所涉及的相关资产不存在对其价值有重大的不利影响因素。

7.不考虑产权变动交易税费对评估对象的影响。

8.不考虑评估增减值而产生的相关可能税费。

9.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。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的继续使用和公开市场为前提，对四川嘉寓门窗幕墙有限公司房屋建筑物和土地使用权市场价值进行了评估，截止评估基准日 2022 年 4 月 30 日四川嘉寓门窗幕墙有限公司持有的房屋建筑物和土地使用权账面值 6,250.84 万元，评估值 8,659.50 万元，增值 2,408.66 万元，增值率 38.53%，评估结论的详细情况见资产评估明细表。

四川嘉寓门窗幕墙有限公司持有的房屋建筑物和土地使用权在评估基准日 2022 年 4 月 30 日的评估价值为 8,659.50 万元。人民币大写金额

为：捌仟陆佰伍拾玖万伍仟元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用人对此应特别引起注意：

(一)引用其他机构出具的报告结论或利用专家工作情况

本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结论，未利用专家进行评估判断。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三)评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估中，不存在评估程序受限的有关情况。

(四)评估资料不完整的情形

本次评估不存在评估资料不完整的情形。

(五)关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估的经济行为本身对评估结论无影响。

(六)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

四川嘉寓门窗幕墙有限公司涉及多起诉讼案件，多位原告申请财产保全，法院依据申请将委托评估资产查封，因此截止评估基准日委估资产处于被查封状态。

(七)抵押、担保、租赁等或有事项

本次评估资产均已抵押，抵押权利人为贵阳银行股份有限公司成都分行，不动产权证书号：C0006534 等 5 个产权证、2011-00943 等 1 个土地证；抵押方式：最高额抵押；被担保主债权数额（最高债权数额）150,000,000.00 元，债务履行期限（债权确定期间）：2020 年 6 月 29 日

至 2023 年 6 月 29 日。

(八)期后事项

1.自评估基准日至评估报告日，依据委托人及产权持有单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现产权持有单位有其他影响资产评估结论的重大期后事项发生。

2.评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3.资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4.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。

(九)对评估结论产生重大影响的其他事项

1.本项目涉及资产转让，因此评估结果不包含增值税额，在此提醒报告使用人注意此事项对本资产报告评估结论的影响。

2.本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准。

3.在执行本评估项目过程中，我们对委托人和相关当事人提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和相关当事人负责。

4.针对本次评估目的，以委托人和产权持有单位申报评估的资产为限，评估机构和签字资产评估师及评估专业人员对委托人所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

5.评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只

有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6.上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

7.根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

8.本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告使用范围

- 1.本资产评估报告使用人：委托人、被评估单位；
- 2.本资产评估报告其他使用人：法律、行政法规规定的与本评估目的相关的职能部门及相关当事人；
- 3.本资产评估报告载明的经济行为和评估目的。

(二)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，资产评估机构及资产评估师不承担责任；

(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)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)本评估报告需经资产评估师签字，评估机构盖章后方可正式使用。

(六)资产评估结论使用有效期：资产评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，本评估结论自评估基准日起一年内（即 2022 年 4 月 30 日至 2023 年 4 月 29 日）有效。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为评估结论形成的日期，本评估报告日为 2022 年 5 月 30 日。

评估机构：北京中科华资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：



2022年5月30日