

本报告依据中国资产评估准则编制

浙江捷昌线性驱动科技股份有限公司拟资产收购
涉及的浙江捷昌控股有限公司不动产评估项目
资产评估报告

银信评报字（2024）第 C00108 号

（共一册，第一册）

银信资产评估有限公司

2024 年 6 月 26 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:	3131020026202401314
合同编号:	HT2024-C00114
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2024)第C00108号
报告名称:	浙江捷昌线性驱动科技股份有限公司拟资产收购涉及的浙江捷昌控股有限公司不动产评估项目
评估结论:	85,271,661.00元
评估报告日:	2024年06月26日
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	马晓军 (资产评估师) 会员编号: 33180095 应海韵 (资产评估师) 会员编号: 33220007
 (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: 2024年06月27日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	4
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	12
十二、资产评估报告使用限制说明.....	13
十三、资产评估报告日.....	13
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	14
附 件.....	15



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、行政法规规定及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，本资产评估机构及其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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、本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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

九、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。



浙江捷昌线性驱动科技股份有限公司拟资产收购 涉及的浙江捷昌控股有限公司不动产评估项目 资产评估报告

银信评报字（2024）第 C00108 号

摘 要

一、项目名称：浙江捷昌线性驱动科技股份有限公司拟资产收购涉及的浙江捷昌控股有限公司不动产评估项目

二、委托人：浙江捷昌线性驱动科技股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

四、产权持有人：浙江捷昌控股有限公司

五、评估目的：资产收购

六、经济行为：浙江捷昌线性驱动科技股份有限公司拟资产收购，需对该经济行为涉及的浙江捷昌控股有限公司不动产进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

七、评估对象：委托人拟资产收购涉及的不动产

八、评估范围：产权持有人拥有的位于驱动智谷中心的部分不动产，合计建筑面积 10,902.41 平方米。

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2024 年 4 月 30 日

十一、评估方法：市场法

十二、评估结论：在评估基准日 2024 年 4 月 30 日，评估对象账面价值 76,217,381.96 元，评估价值 85,271,661.00 元（大写为人民币捌仟伍佰贰拾柒万壹仟陆佰陆拾壹元整），增值 9,054,279.04 元，增值率 11.88%。

十三、资产评估报告有效期：

本评估结论仅对委托人拟资产收购之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2024 年 4 月 30 日至 2025 年 4 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失



效时，评估报告使用人应重新委托评估。

十四、对评估结论产生影响的特别事项：

1、本次不动产评估值中包含增值税，不包含契税。本次列入评估范围的不动产为产权持有人自行开发建造的办公楼和住宅，列入开发成本中核算，本次评估对与委估资产转让中可能存在的交易双方的税费（包括但不限于土地增值税、契税、印花税等）亦未作考虑。

2、截至评估基准日，列入评估范围的房屋建筑物尚未办理权证，对上述无证房屋建筑物，评估中未考虑取得相关权证需发生的费用对评估结果的影响；对其建筑面积是根据企业提供的测绘报告等资料以及评估人员现场勘查后进行确认，若该面积与实际办理产权证时的测绘面积存在差异，将影响评估结果。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



浙江捷昌线性驱动科技股份有限公司拟资产收购 涉及的浙江捷昌控股有限公司不动产评估项目 资产评估报告

银信评报字（2024）第 C00108 号

正文

浙江捷昌线性驱动科技股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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，对浙江捷昌线性驱动科技股份有限公司拟资产收购所涉及的浙江捷昌控股有限公司不动产在 2024 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人

（一）委托人

委托人名称：浙江捷昌线性驱动科技股份有限公司（以下简称：捷昌驱动）

统一社会信用代码	913306005547614262	名称	浙江捷昌线性驱动科技股份有限公司
类型	股份有限公司（上市、自然人投资或控股）	法定代表人	胡仁昌
注册资本	叁亿捌仟肆佰伍拾玖万伍仟叁佰伍拾伍元	成立日期	2010年04月30日
住所	新昌县省级高新技术产业园区		
经营范围	线性驱动系统及设备、医疗设备零部件、功能家具及部件的生产销售、研发；货物进出口。（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：摘自国家企业信用信息公示系统。

（二）其他资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

（三）产权持有人

1、产权持有人名称：浙江捷昌控股有限公司（以下简称：捷昌控股或公司）

统一社会信用代码	91330624MA2888K51U	名称	浙江捷昌控股有限公司
类型	有限责任公司（自然人投	法定代表人	胡仁昌



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

	资或控股)		
注册资本	捌仟万元整	成立日期	2016年03月17日
住所	浙江省新昌县南明街道江南南路70号		
营业期限自	2016年03月17日	营业期限至	2036年03月16日
经营范围	实业投资；电子商务技术开发、技术服务；工业产品设计；金属制品加工；货物进出口；房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务；自有房屋租赁。（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：摘自国家企业信用信息公示系统。

2、委托人和产权持有人之间的关系

产权持有人为委托人的股东之一。

二、评估目的

根据捷昌驱动总经办会议纪要（2024年4月16日），浙江捷昌线性驱动科技股份有限公司拟资产收购，需对该经济行为涉及的浙江捷昌控股有限公司不动产进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是委托人拟资产收购涉及的不动产。

评估范围是产权持有人拥有的位于驱动智谷中心的部分不动产，合计建筑面积 10,902.41 平方米，具体如下：

序号	权证编号	名称	结构	用途	建筑面积 (m ²)	账面金额 (元)
1	未办理	驱动智谷中心 1 幢 121	钢混	办公	431.85	44,863,326.07
2	未办理	驱动智谷中心 1 幢 122	钢混	办公	336.03	
3	未办理	驱动智谷中心 1 幢 123	钢混	办公	334.32	
4	未办理	驱动智谷中心 1 幢 131	钢混	办公	374.97	
5	未办理	驱动智谷中心 1 幢 132	钢混	办公	346.90	
6	未办理	驱动智谷中心 1 幢 141	钢混	办公	384.92	
7	未办理	驱动智谷中心 1 幢 142	钢混	办公	348.56	
8	未办理	驱动智谷中心 1 幢 151	钢混	办公	384.92	
9	未办理	驱动智谷中心 1 幢 152	钢混	办公	348.56	
10	未办理	驱动智谷中心 1 幢 161	钢混	办公	384.92	
11	未办理	驱动智谷中心 1 幢 162	钢混	办公	348.56	
12	未办理	驱动智谷中心 1 幢 171	钢混	办公	384.92	
13	未办理	驱动智谷中心 1 幢 172	钢混	办公	348.56	
14	未办理	驱动智谷中心 1 幢 181	钢混	办公	384.92	
15	未办理	驱动智谷中心 1 幢 182	钢混	办公	348.56	
16	未办理	驱动智谷中心 1 幢 191	钢混	办公	384.92	
17	未办理	驱动智谷中心 1 幢 192	钢混	办公	348.56	
18	未办理	驱动智谷中心 1 幢 1101	钢混	办公	384.92	
19	未办理	驱动智谷中心 1 幢 1102	钢混	办公	348.56	
20	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1131	钢混	住宅	130.68	31,354,055.89



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

21	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1132	钢混	住宅	97.54	
22	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1133	钢混	住宅	100.07	
23	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1134	钢混	住宅	100.07	
24	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1135	钢混	住宅	97.54	
25	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1136	钢混	住宅	131.43	
26	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1141	钢混	住宅	130.68	
27	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1142	钢混	住宅	97.54	
28	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1143	钢混	住宅	100.07	
29	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1144	钢混	住宅	100.07	
30	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1145	钢混	住宅	97.54	
31	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1146	钢混	住宅	131.43	
32	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1151	钢混	住宅	130.68	
33	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1152	钢混	住宅	97.54	
34	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1153	钢混	住宅	100.07	
35	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1154	钢混	住宅	100.07	
36	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1155	钢混	住宅	97.54	
37	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1156	钢混	住宅	131.43	
38	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1161	钢混	住宅	130.68	
39	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1162	钢混	住宅	97.54	
40	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1163	钢混	住宅	100.07	
41	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1164	钢混	住宅	100.07	
42	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1165	钢混	住宅	97.54	
43	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1166	钢混	住宅	131.43	
44	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1171	钢混	住宅	130.68	
45	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1172	钢混	住宅	97.54	
46	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1173	钢混	住宅	100.07	
47	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1174	钢混	住宅	100.07	
48	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1175	钢混	住宅	97.54	
49	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1176	钢混	住宅	131.43	
50	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1181	钢混	住宅	130.68	
51	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1182	钢混	住宅	97.54	
52	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1183	钢混	住宅	100.07	
53	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1184	钢混	住宅	100.07	
54	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1185	钢混	住宅	97.54	
55	未办理	驱动智谷中心 3 幢 1186	钢混	住宅	131.43	
		合计			10,902.41	76,217,381.96

本次评估所涉房地产位于新昌县七星街道五都村驱动智谷中心，根据《建设工程规划许可证》（建字第 330624202100030 号）及《建筑工程施工许可证》（编号 330624202111110101）相关信息，项目总建筑面积 44,565 平方米，其中列入本次评估范围的不动产分别位于 1 幢 2-10 层以及 3 幢 13-18 层，用途分别为办公和住宅，建筑面积分别为 6,958.43 平方米、3,943.98 平方米，层高分别为 4.75 米、3 米，内部均为毛坯，现处于空置状态。

产权持有人声明，截至评估基准日，委估房产无担保、抵押、未决诉讼等事项。

本次委托评估的评估对象及评估范围与委托时确定的评估对象及评估范围一致。



四、价值类型

本报告评估结论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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为2024年4月30日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

（二）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，便于资产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

（一）行为依据

1、浙江捷昌线性驱动科技股份有限公司总经办会议纪要（2024年4月16日）。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018年中华人民共和国主席令第15号）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2019年中华人民共和国主席令第37号）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020年中华人民共和国主席令第45号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）；
- 5、《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通过修订）。

（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、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46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。

（四）产权依据

- 1、委托人、产权持有人营业执照；
- 2、不动产权证书（仅土地）（1项）、建设用地规划许可（1项）、建设工程规划许可证（1项）、建筑工程施工许可证（1项）；
- 3、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、产权持有人提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；
- 2、房屋所在地房产出售价格信息；
- 3、当地人民政府颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 4、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- 5、其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的概述

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法：

成本法：成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

收益法：收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法：市场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。

（二）评估方法的选择：

由于此次委估对象房产用途为办公和住宅，成本法不能完全反映其市场价值，故不适合采用成本法。由于评估对象周边相似房产交易市场活跃，类似资产转让案例比较容易取得，



故可以采用市场法。由于待估房产其未来收益情况难以准确预测，相应的折现率难以准确估计，故不适合采用收益法。

综合上述原因，结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用市场法进行评估，该评估方法下的建筑物的评估价值为包含相应土地使用权价值的房地合一价值。

（三）市场法介绍

市场法是根据替代原理，选择与评估对象处于同一供需圈内的同类出售物业资产价格作为比较案例，经过交易情况、交易日期、不动产状况等诸项修正，得出评估对象的资产比准价格作为评估对象的评估单价，再乘上建筑面积确定房屋资产评估价值。

资产评估单价=可比案例资产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

资产评估价值=资产评估单价×建筑面积

1、参照物的选定

一般选择三宗以上近期处于出售状态的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的资产价格统一调整为单位建筑面积上的人民币资产价格。

2、因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的出售情况、日期、位置及房屋装修等个别因素的不同，对参照物的资产价格进行出售情况修正、不动产状况修正，得出比准价格。

A.情况修正：通过对出售案例情况的分析，剔除非正常的出售案例，测定各种特殊因素对正常建筑物资产价格的影响程度，从而排除交易行为中的一些特殊因素所造成的出售价格偏差。

B.日期修正：采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房地产资产价格的影响，将资产价格修订为评估基准日的价格。

C.不动产状况修正：是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的资产价格，具体分为区位因素修正、权益因素修正和实物因素修正。区位因素修正时考虑的因素主要有地区的商业繁华程度、交通条件、基础设施和视听环境。权益因素修正考虑的因素主要有用途限制、租赁情况、相邻关系限制、权属状况。实物因素修正考虑的因素主要有装修因素、面积因素、结构因素、新旧程度、楼层因素、临街因素、物业管理因素。

3、评估价值的确定

对于各参照物测算所得的资产比准价格，在分析其合理性的基础上以算术平均值作为委



估的房屋资产单价，再乘上建筑面积确定房屋资产评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估专业人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有人、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导产权持有人清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与产权持有人有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理产权持有人提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对产权持有人财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见



并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解和使用资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

评估人员在出具评估报告后，按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取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、非强制条件下进行的。

3、资产持续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产勘查的现场



调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

（一）评估结论

在评估基准日 2024 年 4 月 30 日，评估对象账面价值 76,217,381.96 元，评估价值 85,271,661.00 元（大写为人民币捌仟伍佰贰拾柒万壹仟陆佰陆拾壹元整），增值 9,054,279.04 元，增值率 11.88%。

评估结论的详细情况见评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

1、本次不动产评估值中包含增值税，不包含契税。本次列入评估范围的不动产为产权持有人自行开发建造的办公楼和住宅，列入开发成本中核算，本次评估对与委估资产转让中可能存在的交易双方的税费（包括但不限于土地增值税、契税、印花税等）亦未作考虑。

2、截至评估基准日，列入评估范围的房屋建筑物尚未办理权证，对上述无证房屋建筑物，评估中未考虑取得相关权证需发生的费用对评估结果的影响；对其建筑面积是根据企业提供的测绘报告等资料以及评估人员现场勘查后进行确认，若该面积与实际办理产权证时的测绘面积存在差异，将影响评估结果。

3、本次评估仅对委估资产的价值发表意见，资产评估师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做任何形式的保证。

4、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系产权持有人提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

5、产权持有人声明，截至评估基准日，委估房产无担保、抵押、未决诉讼等事项。经评估人员现场调查，也未发现委估房产存在担保、抵押、未决诉讼等事项。



6、对于可能存在的影响委估资产评估价值的瑕疵事项，在委托人、产权持有人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

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师不承担责任。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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对其评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2024年4月30日至2025年4月29日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2024年6月26日。

（本页以下无正文）



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(本页无正文，为签字盖章页)

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：马晓军



资产评估师：应海韵



2024年6月26日



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附 件

- 1、浙江捷昌线性驱动科技股份有限公司总经办会议纪要（2024年4月16日）复印件；
- 2、委托人、产权持有人营业执照复印件；
- 3、不动产权证书（仅土地）（1项）、建设用地规划许可（1项）、建设工程规划许可证（1项）、建筑工程施工许可证（1项）复印件；
- 4、委托人、产权持有人的承诺函；
- 5、签字资产评估师的承诺函；
- 6、上海市财政局备案公告复印件（沪财企备案[2017]7号）；
- 7、评估人员资质证书复印件；
- 8、资产评估机构营业执照复印件；
- 9、中国资产评估协会单位会员证书复印件；
- 10、资产评估机构电子印章声明复印件；
- 11、资产评估明细表；
- 12、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。