

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏通用科技股份有限公司
拟收购无锡红福置业有限公司房屋建筑物项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2019]第01-390号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二〇一九年六月三十日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020080201900613

资产评估报告名称： "江苏通用科技股份有限公司拟收购无锡红福置业有限公司房屋建筑物项目 "

资产评估报告文号： 北方亚事评报字[2019]第01-390号

资产评估机构名称： 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

签字资产评估专业人员： 李金友(资产评估师)、张玮(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。



目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有人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.....	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	9
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	14
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	15
附 件.....	16

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) 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。

江苏通用科技股份有限公司 拟收购无锡红福置业有限公司房屋建筑物项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2019]第01-390号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我所”）接受江苏通用科技股份有限公司（以下简称“通用股份”）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，对通用股份拟收购房屋建筑物经济行为涉及无锡红福置业有限公司（以下简称“红福置业”或“公司”）的存货于2018年12月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：对红福置业申报的存货进行评估，确定其在评估基准日的市场价值，为通用股份拟收购房屋建筑物的经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为红福置业申报的存货；评估范围为库存商品：红豆财富广场A座写字楼，共4套，分别为红豆财富广场A座1701室、红豆财富广场A座1702室、红豆财富广场A座1703室、红豆财富广场A座1705室，建筑面积合计为2,069.16 m²。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018年12月31日（以下同）。

五、评估方法：市场法。

六、评估结果：

在评估基准日公开市场假设前提下，委估资产的评估价值为2,884.97万元。
详细内容见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
存货	1,588.49	2,884.97	1,296.48	81.62
其中：库存商品	1,588.49	2,884.97	1,296.48	81.62

评估结论详见资产评估明细表。

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一年，即有效期自 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日止，超过一年需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

(一) 评估程序受到限制的情况

由于条件限制，本次评估未对建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，而是在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

(二) 担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

1、本次评估结果包含与委估房屋建筑物功能不可分割的土地在内的价值，包含装饰等附属设施费用。

2、本次评估中，未考虑房屋建筑物成交后应缴纳的土地增值税、印花税、契税等交易税费以及办证费用对评估价值的影响，评估报告使用人应关注上述税费可能对评估价值的影响情况。

3、截止评估基准日，委估房屋建筑物已办理房屋初始登记证，尚未办理房屋所有权证，如取得房屋所有权证面积与本次评估采用的初始登记证面积有差异时，按权证面积进行相应调整。

4、本次评估未考虑委估房屋建筑物未来可能存在的应付款项(如应付工程款、质保金等)或潜在的负债对评估价值的影响。

九、资产评估报告日：本项目资产评估报告日为二零一九年六月三十日。

以上内容摘自评估报告正文，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人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。

江苏通用科技股份有限公司
拟收购无锡红福置业有限公司房屋建筑物项目
资产评估报告正文

北方亚事评报字[2019]第01-390号

江苏通用科技股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受通用股份的委托，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，对通用股份拟收购房屋建筑物经济行为涉及红福置业有限公司的存货于 2018 年 12 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、产权持有人和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为江苏通用科技股份有限公司，产权持有人为无锡红福置业有限公司。现对委托人及产权持有人情况简介如下：

1、委托人简介

名称：江苏通用科技股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

住所：无锡市锡山区东港镇港下

法定代表人：顾萃

注册资本：72691.9085 万元整

成立日期：2002 年 08 月 19 日

营业期限：2002 年 08 月 19 日至***

经营范围：轮胎的技术开发、技术咨询、橡胶制品、车辆内外胎及气门咀的

制造、销售；帘子布、子口布的制造、加工与销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外）。

2、产权持有人简介

名称：无锡红福置业有限公司

类型：有限责任公司

住所：无锡市锡山区安镇街道东兴路 198 号

法定代表人：戴敏君

注册资本：10000 万元整

成立日期：2011 年 01 月 06 日

营业期限：2011 年 01 月 06 日至***

经营范围：房地产开发经营；自由房屋的租赁。

3、委托人与产权持有人的关系

委托人通用股份与产权持有人红福置业均为红豆集团有限公司的子公司，存在关联关系。

4、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方、产权持有人的上级主管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是对红福置业申报的存货进行评估，确定其在评估基准日的市场价值，为通用股份拟收购房屋建筑物的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

本次项目的评估对象为红福置业申报的存货；

评估范围为库存商品(为自建房地产): 红豆财富广场 A 座写字楼, 共 4 套, 分别为红豆财富广场 A 座 1701 室、红豆财富广场 A 座 1702 室、红豆财富广场 A 座 1703 室、红豆财富广场 A 座 1705 室, 建筑面积合计为 2,069.16 m²。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

(二) 主要实物资产概况

纳入评估范围的实物资产为房屋建筑物。实物资产的类型及特点如下:

委估房屋建筑物为红豆财富广场 A 座写字楼 4 套, 建筑面积合计为 2,069.16 m²。现场核查得知, 委估房屋建筑物建造于 2018 年, 建筑结构为框架结构, 处于闲置状态, 维护保养情况良好。

委估房屋已办理了无锡市房屋初始登记证, 证载面积合计为 2,069.16 m², 规划用途为办公, 房屋性质为商品房, 房屋所有权人为无锡红福置业有限公司; 附属土地已办理锡锡开国用(2013)第 001117 号《国有土地使用证》。

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压制的情况下, 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 2018 年 12 月 31 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, 均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本报告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

本次评估工作中所遵循的具体经济行为依据、法律依据、准则依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）经济行为依据

江苏通用科技股份有限公司与我所签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

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大常委会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

5、其他相关法律、法规、通知文件等。

（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—资产评估报告》中评协〔2018〕35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—资产评估档案》中评协〔2018〕37号；

6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；

7、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；

8、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；

9、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号。

（四）产权证明依据

1、红福置业提供的房屋初始登记证、国有土地使用证；

2、其他有关产权证明文件。

(五) 取价依据

- 1、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 2、房天下信息平台公布的房屋价格信息；
- 3、评估师收集的有关委估商品房区域因素、个别因素条件等方面的资料；
- 4、评估师现场勘察、调查所获得的其他资料。

(六) 参考资料及其他

红福置业申报的资产评估明细表。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

房地产的评估方法一般包括成本法、市场法和收益法等。成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法；市场法是指将被评估资产与参考资产、在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定被评估资产价值的评估思路；收益法也叫收益现值法，是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定被评估资产价值的评估思路。

成本法分析：由于委估房屋建筑物属于写字楼，待评估写字楼属于整栋物业的个别楼层，无法单独合理拆分整栋物业的建造成本，且办公楼所分摊的土地面积为完整土地的一个基本单元，无明确的具体区块，故本次待评估办公楼不采用成本法评估。

市场法分析：委估房屋建筑物在同区域内有同类型写字楼的市场交易案例，因此采用近期同类型房屋建筑物的成交价格，能够较好体现当前房屋建筑物的市场价值，因此采用市场法确定委估写字楼的价值，市场法的具体计算公式如下：
委估对象价值 = 交易案例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数。

收益法分析：委估房屋建筑物已竣工可以投入使用，相临或周围相同物业无市场客观租金，且委估房屋建筑物为空置状态，其未来收益和成本费用不能够可靠计量，因此不具备采用收益法评估的基本条件。

基于上述分析判断，并考虑到房地产评估有市场可比条件的前提下优选市场法的特点，在对委估房屋建筑物实施了必要的评估程序基础上，根据评估目的、委估资产的特点、用途性质及市场因素，对委估房屋建筑物采用市场法进行评定估算。

（二）评估方法说明

市场法指在一定市场条件下，根据同一区域情况，选择条件类似或使用价值相同的若干交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对交易实例价格进行修正，以此来确定委估对象价值的方法，市场法的具体计算公式为：

$$\text{委估对象价值} = \text{交易案例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受通用股份的委托，对通用股份拟收购房屋建筑物的经济行为涉及的红福置业的存货资产进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，对房屋建筑物采用市场法进行评估，整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我所业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有人和其他评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

他需要明确的重要事项。

（二）签订评估合同

根据评估业务具体情况，我所对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我所承接该评估业务后，立即组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

（六）评定估算

评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我所内部对评估报告初稿

和工作底稿进行三级审核后，与委托人、产权持有人就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

由于委估资产所处宏观经济、区域经济和经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

（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。

（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。

3、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。

4、假设委托人及产权持有人所提供的有关产权资料、政策文件等相关材料真实

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

实、有效。

5、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

在评估基准日公开市场假设前提下，委估资产的评估价值为2,884.97万元。详细内容见下表：

资产评估结果汇总表 单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
存货	1,588.49	2,884.97	1,296.48	81.62
其中：库存商品	1,588.49	2,884.97	1,296.48	81.62

评估结论详见评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告使用人应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）评估程序受到限制的情况

由于条件限制，本次评估未对建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，而是在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（二）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

1、本次评估结果包含与委估房屋建筑物功能不可分割的土地在内的价值，包含装饰等附属设施费用。

2、本次评估中，未考虑房屋建筑物成交后应缴纳的土地增值税、印花税、契税等交易税费以及办证费用对评估价值的影响，评估报告使用人应关注上述税费可能对评估价值的影响情况。

3、截止评估基准日，委估房屋建筑物已办理房屋初始登记证，尚未办理房屋北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

所有权证，本次未考虑未来办证面积与本次评估采用的初始登记证面积差异对估值的影响。

4、本次评估未考虑委估房屋建筑物未来可能存在的应付款项(如应付工程款、质保金等)或潜在的负债对评估价值的影响。

本次评估过程中，评估人员未发现企业存在其他对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

(三) 评估基准日至资产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日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，往来账款产生坏账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。

(四) 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、法规和资产评估准则的规定。我所及所有参加评估的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，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的产权资料、政策文件及相关材料由产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由产权持有人承担相关的法律责任，资产评估师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、对产权持有人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，评估机构及评估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、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，由评估报告载明的评估报告使用人使用；资产评估机构不对报告使用人运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应按照法律、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。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；

本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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) 本评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即有效期自 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日止，超过一年需重新进行评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本项目资产评估报告日为二零一九年六月三十日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)



资产评估师:
签名并盖章



资产评估师:
签名并盖章



中国·北京市

二〇一九年六月三十日

附 件

- (一) 委托人和产权持有人营业执照副本；
- (二) 产权证明文件；
- (三) 委托人和产权持有人承诺函；
- (四) 签字资产评估师的承诺函；
- (五) 资产评估机构备案文件、证券期货相关业务评估资格证书；
- (六) 资产评估机构营业执照副本；
- (七) 签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- (八) 资产评估明细表。

附件一

委托人和产权持有人营业执照副本

统一社会信用代码

913202007406744651

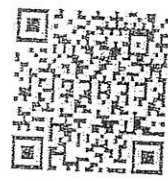
(1/1)

编号 320200000201904290208

营业执照

(副本)

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。



名称 江苏通用科技股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

法定代表人 顾萃

注册资本 87229.009万元整

成立日期 2002年08月19日

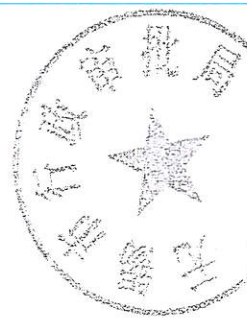
营业期限 2002年08月19日至*****

住所 无锡市锡山区东港镇港下



经营范围 轮胎的技术开发、技术咨询、橡胶制品、车辆内外饰件及气门咀的制造、销售和售后服务；帘子布、子扣布的制造、加工、销售和售后服务；代理各类商品及技术的进出口业务（国家法律法规禁止进出口的商品和技术除外）（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）

（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）



登记机关

2019年04月29日

营 业 执 照

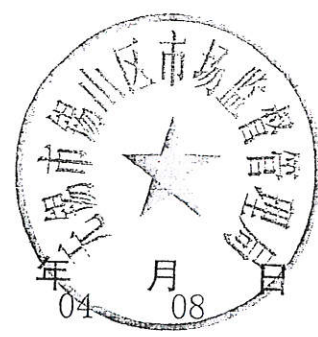
(副 本)

统一社会信用代码 91320205567778198W (1/1)

名 称	无锡红福置业有限公司
类 型	有限责任公司
住 所	无锡市锡山区安镇街道东兴路198号
法定 代表 人	戴敏君
注 册 资 本	10000万元整
成 立 日 期	2011年01月06日
营 业 期 限	2011年01月06日至*****
经 营 范 围	房地产开发经营；自有房屋的租赁。（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）



登 记 机 关



2016

04

08

附件二

产权证明文件


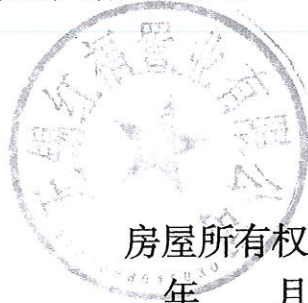


无锡市房屋初始登记证

32020500200924722005101032

锡房初登字第

号



房屋所有权人		无锡红福置业有限公司			
房屋坐落		东翔路578-1701			
登记时间		2018年8月23日			
房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
商品房	办公	40	497.03	336.61	-
附记					
		房屋所有权人同意将此房屋出售(安置)给受让人。			
		 登记机构(章)		 房屋所有权人(章) 年 月 日	
注意事项		<ol style="list-style-type: none"> 1. 本证是房屋所有权人享有房屋所有权的证明。 2. 房屋所有权人、利害关系人可到登记机构依法查询登记簿。 3. 本证记载的事项与登记簿不一致的,除有证据证明登记簿确有错误外,以登记簿为准。 4. 除登记机构、房屋所有权人外,其他单位或个人不得在本证上加盖印章。 5. 本证应妥善保管,如有遗失、毁损的,可申请补发。 			

编号: 1008603



无锡市房屋初始登记证

锡房初登字第 32020500200924722005101040 号



房屋所有权人		无锡红福置业有限公司			
房屋坐落		东翔路578-1702			
登记时间		2018年8月23日			
房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面 积 (m ²)	其他
商品房	办公	40	515.97	349.44	-
附记					
 登记机构 (章)			房屋所有权人同意将此房屋出售 (安置) 给受让人。  房屋所有权人 (章) 年 月 日		
注 意 事 项	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本证是房屋所有权人享有房屋所有权的证明。 2. 房屋所有权人、利害关系人可到登记机构依法查询登记簿。 3. 本证记载的事项与登记簿不一致的, 除有证据证明登记簿确有错误外, 以登记簿为准。 4. 除登记机构、房屋所有权人外, 其他单位或个人不得在本证上加盖印章。 5. 本证应妥善保管, 如有遗失、毁损的, 可申请补发。 				

编号: 1008604



无锡市房屋初始登记证

锡房初登字第 32020500200924722005101059 号

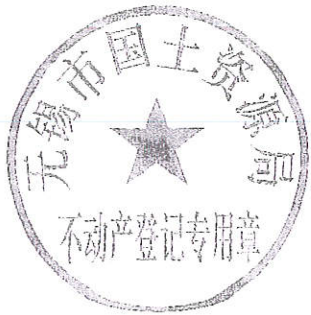

房屋所有权人		无锡红福置业有限公司			
房屋坐落		东翔路578-1703			
登记时间		2018年8月23日			
房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面 积 (m ²)	其他
商品房	办公	40	510.14	345.49	-
附 记					
 登记机构 (章)		房屋所有权人同意将此房屋出售 (安置) 给受让人。  房屋所有权人 (章) 年 月 日			
注 意 事 项	<ol style="list-style-type: none">1. 本证是房屋所有权人享有房屋所有权的证明。2. 房屋所有权人、利害关系人可到登记机构依法查询登记簿。3. 本证记载的事项与登记簿不一致的, 除有证据证明登记簿确有错误外, 以登记簿为准。4. 除登记机构、房屋所有权人外, 其他单位或个人不得在本证上加盖印章。5. 本证应妥善保管, 如有遗失、毁损的, 可申请补发。				

编号: 1008605



无锡市房屋初始登记证

锡房初登字第 32020500200924722005101067 号

房屋所有权人		无锡红福置业有限公司			
房屋坐落		东翔路578-1705			
登记时间		2018年8月23日			
房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面 积 (m ²)	其他
商品房	办公	40	546.02	369.79	-
附 记					
		房屋所有权人同意将此房屋出售（安置）给受让人。			
		 登记机构（章）		 房屋所有权人（章） 年 月 日	
注 意 事 项		<ol style="list-style-type: none">1. 本证是房屋所有权人享有房屋所有权的证明。2. 房屋所有权人、利害关系人可到登记机构依法查询登记簿。3. 本证记载的事项与登记簿不一致的，除有证据证明登记簿确有错误外，以登记簿为准。4. 除登记机构、房屋所有权人外，其他单位或个人不得在本证上加盖印章。5. 本证应妥善保管，如有遗失、毁损的，可申请补发。			

编号：1008606

附件三

委托人和产权持有人承诺函

委托人承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因江苏通用科技股份有限公司拟收购房屋建筑物经济行为的需要，对涉及无锡红福置业有限公司的存货资产在 2018 年 12 月 31 日的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，作为委托人，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家有关法规的规定；
- 2、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
- 4、纳入评估范围的资产未重、未漏，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

法定代表人签字或盖章：

委托人印章：

日期：

2019, 3.11



被评估单位承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因江苏通用科技股份有限公司拟收购房屋建筑物经济行为的需要，对涉及无锡红福置业有限公司的存货资产在2018年12月31日的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，作为被评估单位，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家有关法规的规定；
- 2、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
- 4、纳入评估范围的资产未重、未漏，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的；
- 6、及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各类事项；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

被评估单位代表签字：

被评估单位印章：

2019年3月11日



赵开明

附件四

签字资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

江苏通用科技股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟收购房屋建筑物经济行为的需要，对涉及无锡红福置业有限公司的存货资产于评估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估工作，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：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了适宜的评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇一九年六月三十日



附件五

资产评估机构备案文件、证券期货相关业务评估资格证书



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京北方
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0100540024

变更文号：财办资[2016]6号

序列号：000144



发证时间：二〇一六年二月

北京市财政局

2017-0066 号

备案公告

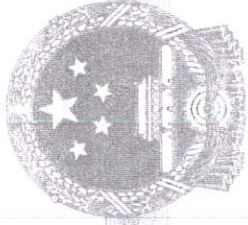
根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 2、北京奥德瑞资产评估有限公司
- 3、北京东财资产评估有限公司
- 4、北京中源正信资产评估有限公司
- 5、北京国府嘉瑞资产评估有限公司
- 6、中鸿茂盛资产评估有限责任公司



以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询
特此公告。





统一社会信用代码

91110101MA001W1Y48

营业执照

(副本)(3-1)



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

名称 北京北方亚事资产评估事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 闫金山

经营范围 资产评估；经济贸易咨询；市场调查；经济信息咨询；企业管理咨询。（下期出资时间为2035年12月31日；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；资产评估以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2015年11月12日

合伙期限 2015年11月12日至 长期

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615



登记机关

2019年05月07日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李金友

性别：男

登记编号：11090006



单位名称：北京北方亚事资产评估
事务所（特殊普通合伙）

初次登记时间：2009-04-20

年检信息：通过（2018-03-30）

(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：李金友

本人印鉴：



打印时间：2018年4月2日

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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张玮

性别：男

登记编号：11120005

单位名称：北京北方亚事资产评估
事务所（特殊普通合伙）



初次登记时间：2012-02-02

年检信息：通过（2018-03-30）

（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：张玮

本人印鉴：
资产评估师
张玮
11120005



打印时间：2018年4月8日

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>

附件八

资产评估明细表

存货评估汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表 3-9

共1页 第1页

金额单位：人民币万元

产权持有人名称：无锡红福置业有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）				
3-9-2	原材料				
3-9-3	周转材料				
3-9-4	委托加工物资				
3-9-5	库存商品	1,588.49	2,884.97	1,296.48	81.62
3-9-6	在产品（自制半成品）				
3-9-7	发出商品				
3-9-8	委托代销商品				
3-9-9	受托代销商品				
3-9-10	消耗性生物资产				
3-9	存货合计	1,588.49	2,884.97	1,296.48	81.62



产权持有人填表人：孟开明
填表日期：2019年3月5日

评估人员：李金友、钱嘉琦

