

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏隆达超合金航材有限公司拟转让
在建工程及部分土地使用权所涉及
的相关资产市场价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2024]第 01-864 号



北方亚事资产评估有限责任公司
NORTH ASIA ASSETS ASSESSMENT CO.,LTD

二〇二四年八月十八日



中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4711020080202401483
合同编号:	NKG[2024]第 2110 号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北方亚事评报字[2024]第 01-864 号
报告名称:	江苏隆达超合金航材有限公司 拟转让在建工程及 部分土地使用权所涉及 的相关资产市场价值
评估结论:	67,826,400.00 元
评估报告日:	2024 年 08 月 18 日
评估机构名称:	北方亚事资产评估有限责任公司
签名人员:	刁璐璐 (资产评估师) 会员编号: 32200137 叶佳佳 (资产评估师) 会员编号: 32200130
 (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: 2024-08-22

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
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	7
四、价值类型	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	17
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	18
附 件	19

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。

江苏隆达超合金航材有限公司拟转让 在建工程及部分土地使用权所涉及的 相关资产市场价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2024]第 01-864 号

北方亚事资产评估有限责任公司接受江苏隆达超合金航材有限公司及无锡金开资产经营管理有限公司的委托，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，对在建工程采用成本法，对土地使用权采用市场法进行评估，按照必要的评估程序，对江苏隆达超合金航材有限公司及无锡金开资产经营管理有限公司委估的相关资产在评估基准日 2024 年 7 月 31 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：江苏隆达超合金航材有限公司拟将所持的“新增年产 1 万吨航空级高温合金以及新建研发中心的技术改造项目-TB#楼在建工程”及 23,767.90 平方米土地使用权转让给无锡金开资产经营管理有限公司。

本次评估目的是确定江苏隆达超合金航材有限公司拟转让的相关资产的市场价值，为委托人提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象是江苏隆达超合金航材有限公司拟将所持的“新增年产 1 万吨航空级高温合金以及新建研发中心的技术改造项目-TB#楼在建工程”及 23,767.90 平方米土地使用权的市场价值。评估范围为“新增年产 1 万吨航空级高温合金以及新建研发中心的技术改造项目-TB#楼在建工程”及 23,767.90 平方米土地使用权。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2024 年 7 月 31 日。

五、评估方法：对在建工程采用成本法，对土地使用权采用市场法。

六、评估结论：经评估，江苏隆达超合金航材有限公司及无锡金开资产经营管理有限公司委估的在建工程及部分土地使用权于评估基准日 2024 年 7 月 31 日的市场价值合计为 67,826,400.00 元（不含交易税费），含 9% 增值税销项税的评估结果为 73,930,776.00 元（柒仟叁佰玖拾叁万零柒佰柒拾陆元整）。

七、特别事项说明

1. 因委托人需了解不动产交易所产生的增值税，评估人员按照评估基准日不动产增值税 9% 匡算出不动产增值税销项税额约为 6,104,376.00 元，交易过程中所产生的税负均以税务部门的征缴实际税负金额为准。

2. 纳入评估范围的“新增年产 1 万吨航空级高温合金以及新建研发中心的技术改造项目-TB#楼在建工程”，尚处于施工阶段，委托人以《中华人民共和国施工许可证》上建设规模 21916 平方米进行申报，评估人员查验《中华人民共和国施工许可证》，现场进行面积复核，若办证后，产证面积与本次交易面积不符，评估值需相应调整。

3. 截至评估基准日，委估范围内在建工程尚未完工，其账面情况如下：

序号	项目名称	面积	账面价值（元） （不含税）	已确认成本金额（元） （含税）	涉及的应付款项已付金额（元） （含税）	在建工程总造价预算（元）	
		（m ² ）				已支付含税金额（元）	尚未支付含税金额（元）
1	新增年产 1 万吨航空级高温合金以及新建研发中心的技术改造项目-TB#楼	21,916.00	45,802,312.79	49,086,670.11	31,491,974.22	31,491,974.21	26,592,618.79
2	土地使用权	23,767.90	15,908,151.03	16,554,290.18	16,554,290.18		
合计				65,640,960.29	48,046,264.40	58,084,593.00	

4. 委托人以评估基准日在建工程状况进行申报评估，企业出具形象进度确认表，评估人员按类进行复核，已核实后的形象进度进行评估，评估过程未考虑应付未付款项。

5. 纳入评估范围的 23,767.90 平方米土地使用权，为不动产权证苏（2023）无锡市不动产权第 0183011 号土地使用权的部分，尚未进行权属分割，产权持有人以无锡市新惠测绘有限公司出具的宗地草图进行面积申报。若办证后，产证面积与本次交易面积不符，评估值需相应调整。

本次评估未考虑上述情况对评估结论可能产生的影响，提请报告使用者关注。

八、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 2024 年 7 月 31 日至 2025 年 7 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

九、资产评估报告日：本资产评估报告日为 2024 年 8 月 18 日。

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。



江苏隆达超合金航材有限公司拟转让 在建工程及部分土地使用权所涉及的 相关资产市场价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2024]第 01-864 号

江苏隆达超合金航材有限公司、无锡金开资产经营管理有限公司：

北方亚事资产评估有限责任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，对在建工程采用成本法，对土地使用权采用市场法进行评估，按照必要的评估程序，对江苏隆达超合金航材有限公司及无锡金开资产经营管理有限公司委估的相关资产在评估基准日 2024 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、委托人及其他资产评估报告使用人

本评估业务的委托人一暨产权持有人为江苏隆达超合金航材有限公司，委托人二为无锡金开资产经营管理有限公司，为本次资产交易双方。

（一）委托人一暨产权持有人简介

企业名称：江苏隆达超合金航材有限公司

住所：无锡市锡山区安镇街道翔云路 18 号

法定代表人：浦益龙

统一社会信用代码：91320200330873269G

注册资本：100000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2015 年 2 月 11 日

经营范围：有色金属合金的开发、制造、加工；有色金属铸造；金属零配件的制造、加工；金属材料销售及加工；再生金属的采购、销售；金属材料物理、化学测试分析；金属材料领域内的技术咨询、技术服务、技术转让、技术开发；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）。（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）委托人二简介

企业名称：无锡金开资产经营管理有限公司

住所：无锡市锡山经济技术开发区凤威路2号

法定代表人：杨洪

统一社会信用代码：91320205MA1XJPPF05

注册资本：217300万元人民币

公司类型：有限责任公司（港澳台投资、非独资）

成立日期：2018年12月03日

经营范围：从事企业资产的收购、重组、转让；利用自有资产对外投资；受托资产管理；自有房屋租赁；基础设施建设和管理；土地平整；建设工程施工。（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）

一般项目：半导体器件专用设备制造；集成电路制造；建筑装饰材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告的使用人为经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

二、评估目的

江苏隆达超合金航材有限公司拟将所持的“新增年产1万吨航空级高温合金以及新建研发中心的技术改造项目-TB#楼在建工程”及23767.9平方米土地使用权转让给无锡金开资产经营管理有限公司。

本次评估目的是确定江苏隆达超合金航材有限公司拟转让的相关资产的市场

价值，为委托人提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是江苏隆达超合金航材有限公司所持的“新增年产1万吨航空级高温合金以及新建研发中心的技术改造项目-TB#楼在建工程”及23,767.90平方米土地使用权的市场价值。

评估范围为“新增年产1万吨航空级高温合金以及新建研发中心的技术改造项目-TB#楼在建工程”及23,767.90平方米土地使用权。

“新增年产1万吨航空级高温合金以及新建研发中心的技术改造项目-TB#楼在建工程”，项目取得规划许可证，施工许可证，尚处于建设阶段，主体已封顶，门窗大部分安装，施工许可证建筑规模21916平方米，层高22米，局部14米，共计4跨。

23,767.90平方米土地使用权，位于无锡市锡山经济技术开发区安泰一路北，走马塘东路，产证未单独办理。系出让取得，土地用途为工业用地，权证号为苏（2023）无锡市不动产权第0183011号，土地到期日2072年5月31日。经现场勘察，地上正建设“新增年产1万吨航空级高温合金以及新建研发中心的技术改造项目-TB#楼在建工程”在建工程。

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。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本次评估报告的评估结论的价值类型。

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

本项目评估基准日为 2024 年 7 月 31 日。

该评估基准日接近经济行为实现日，由委托人确定，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

江苏隆达股份有限公司股东大会决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 2016 年第四十六号）；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]91 号令，2020 年修订）；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
4. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部 2004 年第 3 号令）；
5. 《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 2005 年第 12 号令）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会财政部[2016]第 32 号令）；
7. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102 号）；
8. 《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）；
9. 《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通过修订）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院[2017 年] 国务院令 第 691

号)；

11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院[2017年]国务院令 第691号）；

12. 《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

13. 《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）；

14. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

15. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令1998年第256号，2014年《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

16. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006年12月30日国务院第163次常务会议通过、2011年1月8日及2013年12月7日修订）；

17. 《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令2014年第76号修订）；

18. 其他有关法律、法规、通知文件等。

（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——不动产》（中评协〔2017〕38号）

8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（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. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

（四）产权依据

1. 土地出让合同
2. 不动产权证；
3. 施工合同及付款发票；
4. 规划许可证及施工许可证。

（五）取价依据

1. 评估人员查询的市场价格信息；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料；
3. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
4. 产权持有人提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

产权持有人提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

根据资产评估执业准则的有关规定，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进行评估。

TB楼属于正常建设的在建项目，且开工日期距离评估基准日不满2年，评估基准日时TB楼已基本完工，本次参照房屋建筑物的评估思路进行评估。

评估中采用成本法对委估在建工程进行了评估。主要考虑到：①委估在建工程为自建取得，重置成本易于计算，可以采用成本法进行评估；②委估在建工程为在建厂房，该类资产市场交易活跃度低，以及结合我国目前市场化、信息化程度不高的现状，难以收集到与评估基准日接近的足够的同类资产的产权交易详细案例，不适宜采用市场法评估；③委估在建工程尚未投入运营，其运营模式尚未确定，未来收益难以量化，不适宜采用收益法评估。

成本法是基于在建工程的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出在建

工程在评估基准日完工进度下的重置全价或成本的一种评估方法。基本公式如下：

在建工程评估值 = 评估基准日在建工程的重置全价

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

重置全价 = 建安工程造价 + 前期及其它费用 + 资金成本 + 开发利润 - 可抵扣增值
税

① 建安工程造价

评估人员在对在建工程进行现场勘察分析的基础上，依据施工合同、估算指标或典型房屋和建筑物参考实例等资料，确定建筑安装工程量并计算定额基价，然后按现行的建筑安装工程造价计算程序及评估基准日的价格标准计算在建工程的建安综合造价。

② 前期费用及其它费用采用的计算标准按有关文件规定执行（见下表）：

序号	费用名称	计算基数	费率（%）/单价	取费参考依据
1	前期咨询费	建筑安装工程费之和	0.61%	市场价
2	勘察设计费	建筑安装工程费之和	3.32%	市场价
3	环评费	建筑安装工程费之和	0.04%	市场价
4	招标代理费	建筑安装工程费之和	0.42%	市场价
5	监理费	建筑安装工程费之和	2.46%	市场价
6	项目建设管理费	建筑安装工程费之和	1.61%	财政部财建[2016]504号
7	配套规费	建设规划面积	105元/平方米	宁政规字（2016）5号

③ 资金成本

根据建设工程的合理工期、工程款投入惯例和基准日执行的银行贷款利率，测算出合理的资金成本。计算公式如下：

资金成本 = （建安综合造价 + 前期及其他费用） × 建设期 × 适用的银行贷款利率 × 1/2

2024年7月31日LPR利率表：

时间	年利率
一年期	3.35%

④ 开发利润

开发利润根据开发、建造类似房地产相应的平均利润率水平来求取。计算公式如下：

开发利润=（建安综合造价+前期及其他费用+资金成本）×开发利润率

其中开发利润率取房地产开发业上市公司成本费用利润率的平均值。

土地使用权常用的评估方法包括市场法、基准地价系数修正法、成本逼近法、假设开发法等。市场法也叫市场比较法，其基本思路是在估算待估宗地价值时，根据替代原则，将待估土地与周边区域内较近时期已经发生交易的类似土地案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法；基准地价系数修正法是在已公布基准地价的地区，通过对具体区位因素、个别条件、土地使用年限、容积率等影响地价因素的比较分析，将基准地价修正为评估对象宗地价格的一种土地评估方法；成本逼近法是从土地成本构成的角度去估算地价，以土地征用和开发过程中发生的客观正常费用为基础，加以适当的投资利息、利润和税费，确定待估土地价格的方法；假设开发法是从待估宗地上所建造的房屋等建筑物正常市场交易下的预期销售收入中减去建筑物建造成本及建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、税费及正常利润后的价格余额，将此价格余额作为待估土地价格的一种评估方法。

根据本次评估目的和评估对象的实际情况，结合收集的资料，委估土地使用权的性质为工业用地，该地区同类用途宗地市场交易案例较为丰富，适宜采用市场比较法。

市场法也叫市场比较法，其基本思路是在估算待估土地使用权价值时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法。

计算公式为： $P_D = P_B \times A \times B \times D \times E$

式中：

P_D ----待估宗地价格；

P_B ----比较案例宗地价格；

A----交易情况修正系数；

B----交易日期修正系数；

D---区域因素修正系数；

E---个别因素修正系数。

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）前期准备、接受委托

本评估机构首先了解项目的委托人、产权持有人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。在听取产权持有人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

评估机构于2024年8月5日至2024年8月10日进行了清查核实，结合产权持有人填报的资产清查评估明细表，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、询问、书面审查、实地调查、查询、复核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

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，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. 交易假设：是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 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。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 资产原地续用假设，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. 假设被评估单位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。

5. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规。

6. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对江苏隆达超合金航材有限公司及无锡金开资产经营管理有限公司委估的在建工程采用成本法，对委估的土地使用权采用市场法进行评估，根据以上评估工作，评估结论确定如下：

江苏隆达超合金航材有限公司及无锡金开资产经营管理有限公司委估的在建工程及部分土地使用权于评估基准日 2024 年 7 月 31 日的市场价值合计为 67,826,400.00 元（不含交易税费），含 9% 增值税销项税的评估结果为 **73,930,776.00 元（柒仟叁佰玖拾叁万零柒佰柒拾陆元整）**。

评估结论的使用有效期限自评估基准日 2024 年 7 月 31 日至 2025 年 7 月 30 日。

具体内容详见本次评估的资产评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 因委托人需了解不动产交易所产生的增值税，评估人员按照评估基准日不动产增值税 9%匡算出不动产增值税税额约为 6,104,376.00 元，交易过程中所产生的税负均以税务部门的征缴实际税负金额为准。

2. 纳入评估范围的“新增年产 1 万吨航空级高温合金以及新建研发中心的技术改造项目-TB#楼在建工程”，尚处于施工阶段，委托人以《施工许可证》上建设规模 21916 平方米进行申报，评估人员查验《施工许可证》，现场进行面积复核，若办证后，产证面积与本次交易面积不符，评估值需相应调整。

3. 截至评估基准日，委估范围内在建工程尚未完工，其账面情况如下：

序号	项目名称	面积	账面价值（元） （不含税）	已确认成本金额（元） （含税）	涉及的应付款项 已付金额（元） （含税）	在建工程总造价预算（元）	
		（m ² ）				已支付含税 金额（元）	尚未支付含税 金额（元）
1	新增年产 1 万吨航空级高温合金以及新建研发中心的技术改造项目-TB#楼	21,916.00	45,802,312.79	49,086,670.11	31,491,974.22	31,491,974.21	26,592,618.79
2	土地使用权	23,767.90	15,908,151.03	16,554,290.18	16,554,290.18		
合计				65,640,960.29	48,046,264.40	58,084,593.00	

4. 委托人以评估基准日在建工程状况进行申报评估，企业出具形象进度确认表，评估人员按类进行复核，已核实后的形象进度进行评估，评估过程未考虑应付未付款项。

5. 纳入评估范围的 23,767.90 平方米土地使用权，为不动产权证苏（2023）无锡市不动产权第 0183011 号土地使用权的部分，尚未进行权属分割，产权持有人以无锡市新惠测绘有限公司出具的宗地草图进行面积申报。若办证后，产证面积与本次交易面积不符，评估值需相应调整。

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 2025 年 7 月 30 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对其评估对象可实现价格的保证。



十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2024 年 8 月 18 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北方亚事资产评估有限责任公司



资产评估师：
签名并盖章



资产评估师：
签名并盖章



二〇二四年八月十八日

附 件

1. 委托人及产权持有人法人营业执照（复印件）
2. 委托人及产权持有人承诺函
3. 签字资产评估师承诺函
4. 资产评估机构企业法人营业执照（复印件）
5. 评估机构备案文件（复印件）
6. 资产评估师职业资格登记卡（复印件）
7. 资产评估结果汇总表及明细表

委托人暨产权持有人承诺函

北方亚事资产评估有限责任公司：

我公司拟转让“新增年产1万吨航空级高温合金以及新建研发中心的技术改造项目-TB#楼”及部分土地使用权资产，委托贵公司对相关资产于评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准。

二、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项完全如实地充分揭示。

三、纳入评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。

四、纳入资产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。

五、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期发生的影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整。

六、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

七、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人暨被评估单位（印章）：



法定代表人或授权人



年 月 日

委托人承诺函

北方亚事资产评估有限责任公司：

我公司拟购买江苏隆达超合金航材有限公司持有的“新增年产1万吨航空级高温合金以及新建研发中心的技术改造项目-TB#楼”及部分土地使用权资产，委托贵公司于评估基准日对在建工程及土地使用权的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准。

二、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项完全如实地充分揭示。

三、纳入评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。

四、纳入资产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。

五、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期发生的影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整。

六、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

七、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人（印章）：



委托人法定代表人（签字）：



二〇二四年 月 日

资产评估师承诺函

江苏隆达超合金航材有限公司、无锡金开资产经营管理有限公司：

受你单位的委托，我们对江苏隆达超合金航材有限公司拟转让在建工程及部分土地使用权给无锡金开资产经营管理有限公司为目的了解所涉及资产的市场价值，以2024年7月31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：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估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、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇二四年 8 月 18 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91110101MA001W1Y48



名称 北方亚资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 闫金山

成立日期 2015年11月12日

住所 深圳市前海深港合作区南山街道听海大道5059号前海鸿荣源中心A座601

重要提示

- 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、行政法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2024年04月26日



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码: 11020080

设立备案机关: 北京市财政局

设立公函编号: 京财评[2001]297号

设立公函日期: 2001年07月12日



扫码查看详细信息

机构名称: 北方亚事资产评估有限责任公司

统一社会信用代码: 91110101MA001W1Y48

组织形式: 有限责任公司

法定代表人: 闫全山

注册资本: 5,000.00 万元

办公场所: 深圳市前海深港合作区南山街道听海大道5059号前海鸿荣源中心A座601A

成立日期: 2001年07月12日

资产评估师数: 57人

年检信息:

有效期: 2025年04月30日



深圳市财政局

深圳市财政局关于北方亚事资产评估有限责任公司跨省迁移的备案公告

(深财资备案〔2024〕20号)

北方亚事资产评估有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。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：

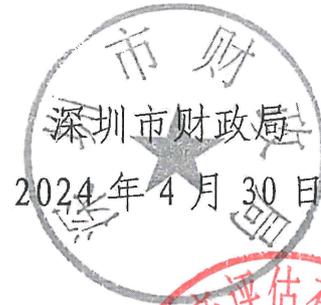
一、资产评估机构名称为北方亚事资产评估有限责任公司，组织形式为公司制，统一社会信用代码为91110101MA001W1Y48。

二、法定代表人为闫金山。

三、北方亚事资产评估有限责任公司跨省级行政区划迁移至本市，该公司的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等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。

(此页无正文)



(联系人：于曦，电话：0755-83938020)



抄送：北京市财政局、北京市资产评估协会、深圳市资产评估协会。

名称变更通知

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）于2024年1月11日经我局核准，名称变更为北京北方亚事资产评估有限责任公司。

特此通知

2024年01月11日

行政许可专用章

1



名称变更通知

北方亚事资产评估有限责任公司：

北京北方亚事资产评估有限责任公司于2024年02月21日经我局核准，名称变更为北方亚事资产评估有限公司。

特此通知



2024年02月21日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年07月31日

表1

被评估单位：江苏隆达超合金航材有限公司

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增(减)值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	0.00	0.00	
非流动资产	2	6,171.05	611.59	9.91
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	
固定资产	5	0.00	0.00	
在建工程	6	6,171.05	611.59	9.91
油气资产	7	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	0.00	0.00	
资产总计	11	6,171.05	611.59	9.91
流动负债	12	0.00	0.00	
非流动负债	13	0.00	0.00	
负债总计	14	0.00	0.00	
净资产	15	6,171.05	611.59	9.91

评估机构：北方亚事资产评估有限责任公司



