本报告依据中国资产评估准则编制

甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司拟向甘肃东兴铝业有限公司、龙泰(集团)有限责任公司、酒钢（集团）宏联自控有限责任公司协议转让土地使用权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2026】第 2926 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二六年九月七日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020008202602344
合同编号：	26010447B-04
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中联评报字【2026】第2926号
报告名称：	甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司拟向 甘肃东兴铝业有限公司、龙泰(集团)有限责任公司、酒钢（集团）宏联自控有限责任公司 协议转让土地使用权项目
评估结论：	145,247,700.00元
评估报告日：	2026年09月07日
评估机构名称：	中联资产评估集团有限公司
签名人员：	李莎 （资产评估师） 正式会员 编号：11130075 徐兢 （资产评估师） 正式会员 编号：11190316
李莎、徐兢已实名认可	

（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：2026年09月26日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明.....1
摘 要.....3
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人.....5
二、评估目的.....10
三、评估对象和评估范围.....11
四、价值类型及其定义.....13
五、评估基准日.....13
六、评估依据.....13
七、评估方法.....17
八、评估程序实施过程和情况.....17
九、评估假设.....21
十、评估结论.....22
十一、特别事项说明.....23
十二、评估报告使用限制说明.....26
十三、评估报告日.....27
附件.....29

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象的可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事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、产权持有人申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司拟向甘肃东兴铝业有限公司、龙泰(集团)有限责任公司、酒钢（集团）宏联自控有限责任公司协议转让土地使用权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2026】第 2926 号

摘　要

中联资产评估集团有限公司接受酒泉钢铁（集团）有限责任公司、甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司、甘肃东兴铝业有限公司、龙泰(集团)有限责任公司和酒钢(集团)宏联自控有限责任公司的共同委托，就甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司拟向甘肃东兴铝业有限公司、龙泰(集团)有限责任公司、酒钢(集团)宏联自控有限责任公司协议转让土地使用权之经济行为，对所涉及的甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司拟转让的土地使用权在 2026 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围为甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司拟向甘肃东兴铝业有限公司、龙泰(集团)有限责任公司、酒钢(集团)宏联自控有限责任公司协议转让的土地使用权，为位于甘肃省嘉峪关市雄关东路的 3 宗土地使用权，面积共计 600,986.95 平方米。

评估基准日为 2026 年 5 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用基准地价系数修正法和成本逼近法

对甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司拟转让的土地使用权进行了评估，并将两种评估方法的结果算术平均得到最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出委估资产在评估基准日的评估结论如下:

委估资产账面值 7,923.52 万元，评估值 14,524.77 万元，评估增值 6,601.25 万元，增值率 83.31%，上述评估结论为不含增值税价格。

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，须经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 2026 年 5 月 31 日至 2027 年 5 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。

甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司拟向甘肃东兴铝业有限公司、龙泰(集团)有限责任公司、酒钢（集团）宏联自控有限责任公司协议转让土地使用权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2026】第 2926 号

酒泉钢铁（集团）有限责任公司、甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司、甘肃东兴铝业有限公司、龙泰(集团)有限责任公司、酒钢(集团)宏联自控有限责任公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用基准地价系数修正法和成本逼近法，按照必要的评估程序，就甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司拟向甘肃东兴铝业有限公司、龙泰(集团)有限责任公司、酒钢(集团)宏联自控有限责任公司协议转让土地使用权之经济行为，对所涉及的甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司拟转让的土地使用权在评估基准日 2026 年 5 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为酒泉钢铁（集团）有限责任公司、甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司、甘肃东兴铝业有限公司、龙泰(集团)有限责任公司和酒钢(集团)宏联自控有限责任公司。产权持有人为甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司。

(一) 委托人一概况

企业名称：酒泉钢铁（集团）有限责任公司

企业类型：有限责任公司(国有控股)

注册地址：甘肃省嘉峪关市雄关东路十二号

法定代表人：程子建

注册资本：1458979.4992 万人民币

成立日期：1998-05-26

营业期限：1998-05-26 至 2048-05-25

统一社会信用代码：916202002246412029

经营范围：制造业,采矿业,农、林、牧、渔业,电力、燃气及水的生产和供应业,建筑业,交通运输、仓储,信息传输、计算机服务和软件业,批发与零售业,住宿和餐饮业,房地产业,租赁与商务服务业,科学研究、技术服务与地质勘查业,水利、环境和公共设施管理业,居民服务和其他服务业,教育、卫生、文化、体育与娱乐业(以上属国家专控专卖的项目均以资质证或许可证为准)

(二) 委托人二暨产权持有人概况

企业名称：甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司

企业类型：股份有限公司(上市、国有控股)

法定代表人：杜昕

统一社会信用代码：91620000710375659T

成立日期：1999-04-21

营业期限：1999-04-21 至 2049-04-21

注册资本：626335.7424 万元

注册地址：甘肃嘉峪关市雄关东路 12 号

经营范围：许可项目:建筑用钢筋产品生产;非煤矿山矿产资源开采;

发电业务、输电业务、供(配)电业务;天然水收集与分配;燃气经营;道路货物运输(不含危险货物);道路危险货物运输;铁路机车车辆维修;公共铁路运输;特种设备安装改造修理;检验检测服务;移动式压力容器/气瓶充装;危险化学品生产(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:钢压延加工;金属材料制造;钢、铁冶炼;有色金属压延加工;金属切削加工服务;金属制品研发;金属材料销售;建筑用钢筋产品销售;高品质特种钢铁材料销售;选矿;金属矿石销售;非金属矿及制品销售;石灰和石膏销售;炼焦;煤炭及制品销售;煤制活性炭及其他煤炭加工;化工产品销售(不含许可类化工产品);专用化学产品销售(不含危险化学品);耐火材料生产;耐火材料销售;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);道路货物运输站经营;热力生产和供应;污水处理及其再生利用;通用设备修理;金属制品修理;电气设备修理;专用设备修理;工程和技术研究和试验发展;工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外);技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;新材料技术推广服务;货物进出口(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

(三) 委托人三概况

企业名称：甘肃东兴铝业有限公司

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：文义博

统一社会信用代码：91620000784024042K

成立日期：2006-03-29

营业期限：2006-03-29 至 2099-12-31

注册资本：88,128.0298 万(元)

注册地址：甘肃省兰州市安宁区焦家庄 1 号

经营范围：有色金属冶炼及压延加工业、再生铝合金生产〔限分支机构经营〕；金属制品、炭素制品、通用零部件的制造及销售；机械修理（不含特种设备）；汽车配件、五金交电、化工产品（国家限制经营的除外）的批发零售。

(四) 委托人四概况

企业名称：龙泰（集团）有限责任公司

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：刘鹏

统一社会信用代码：91620200710385590F

成立日期：1999-07-13

营业期限：1999-07-13 至 2039-07-12

注册资本：56,758.1 万(元)

注册地址：甘肃省嘉峪关市长城东路 811 号

经营范围：采矿业；制造业；信息传输、计算机服务和软件业；租赁与商务服务业；科学研究、技术服务与地质勘查业；水利、环境和公共设施管理业（以上需国家审批的项目以国家审批为准）。

(五) 委托人五概况

企业名称：酒钢（集团）宏联自控有限责任公司

企业类型：有限责任公司

法定代表人：杨高基

统一社会信用代码：91620200739640559P

成立日期：2002-09-03

营业期限：2010-09-03 至 2030-09-02

注册资本：2,630 万(元)

注册地址：甘肃省嘉峪关市五一中路 7 号

经营范围：一般项目：工业控制计算机及系统销售；配电开关控制设备研发；配电开关控制设备销售；配电开关控制设备制造；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机软硬件及辅助设备零售；机械电气设备销售；办公设备耗材销售；制冷、空调设备销售；仪器仪表销售；五金产品零售；新能源原动设备销售；电子元器件与机电组件设备销售；劳务服务（不含劳务派遣）；安全技术防范系统设计施工服务；光通信设备销售；光伏设备及元器件销售；太阳能发电技术服务；新兴能源技术研发；特种设备销售；消防技术服务；消防器材销售；软件开发；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；信息技术咨询服务；互联网数据服务；互联网安全服务；工业工程设计服务；计算机系统服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：建设工程施工；电气安装服务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；特种设备安装改造修理；特种设备检验检测（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）

(六) 委托人与产权持有人之间的关系

本次资产评估的委托人一为酒泉钢铁（集团）有限责任公司，委托人二暨产权持有人为甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司。酒泉钢铁（集团）有限责任公司持有甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司58.79%股权，甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司为酒泉钢铁（集团）有限责任公司的控股子公司。

委托人三甘肃东兴铝业有限公司、委托人四龙泰(集团)有限责任公司、委托人五酒钢(集团)宏联自控有限责任公司均为酒泉钢铁（集团）有限责任公司的控股子公司及孙公司，是本次经济行为拟定的受让方。

(七) 评估报告的使用人

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

甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司作为钢铁主业经营主体，聚焦钢铁冶炼及配套关联主业统筹集聚核心资源，持续增强企业核心竞争力，是企业未来发展的战略导向。为了聚焦主责主业，提升运营质量规范关联交易，甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司拟将部分与钢铁主业关联度较低的辅助性、服务性资产协议转让至酒泉钢铁（集团）有限责任公司或其子公司。

这部分资产由甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司以租赁或委托方式交由酒泉钢铁（集团）有限责任公司或其下属单位运营，资产统一调度、更新改造及日常运维管控等工作需跨单位、跨部门协同，存在沟通协调环节多、流程链条长等问题，难以实现设备统筹调配、运营成本集约管控，制约资产使用效率与价值发挥。通过资产优化，有利于破除管理壁垒，理顺运营机制，依托各子公司的专业运营管理能力，实现资产布局优化与资产运营效率提升。

该经济行为已经由各委托人各自审批通过，批复文件收录于经济行为文件。

本次资产评估的目的是反映甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司拟转让甘肃东兴铝业有限公司、龙泰(集团)有限责任公司和酒钢（集团）宏联自控有限责任公司的土地使用权于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司拟向甘肃东兴铝业有限公司、龙泰(集团)有限责任公司、酒钢(集团)宏联自控有限责任公司协议转让的土地使用权，为位于甘肃省嘉峪关市雄关东路的3宗土地使用权，面积共计600,986.95平方米。

截至评估基准日，账面价值7,923.52万元，不含契税。账面价值是产权持有人根据原始完整的土地使用权账面数据和纳入评估范围内的面积分摊计算得到的。

表1.待估土地使用权账面价值

序号	待估宗地名称	拟受让方	面积（平方米）	账面原值（万元）	账面净值（万元）
1	东铝一期和分布式光伏用地	甘肃东兴铝业有限公司	563,177.55	11,382.03	7,425.04
2	办公楼用地	龙泰（集团）有限责任公司	15,586.85	315.02	205.50
3	生产区域用地	酒钢（集团）宏联自控有限责任公司	22,222.55	449.13	292.99
		合计	**600,986.95**	**12,146.17**	**7,923.52**

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。

(一) 主要资产情况

1. 产权概况

本次评估范围内共三宗国有土地使用权，均为《国有土地使用证》（证号：嘉国用（2009）第0820-1号）证载土地使用权面积的一部分，尚未分割办理单独的不动产权证；上述权证证载土地使用权人为甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司，证载面积为11,957,829.56平方米，证载使用权类型为作价出资，地类（用途）为工业用地，证载土地使用权终止日期为2059年4月23日。本次委估土地使用权情况如下表:

表2.土地产权状况一览表

序号	待估宗地名称	使用权面积（平方米）	所属权证编号	土地位置	土地实际用途	使用权类型	终止日期
1	东铝一期和分布式光伏用地	563,177.55	嘉国用（2009）第0820-1号	嘉峪关市雄关东路12号	工业	作价出资	2059/4/23
2	办公楼用地	15,586.85					
3	生产区域用地	22,222.55					
	合计	**600,986.95**					

注：上述3宗土地使用权面积系产权持有人甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司依据嘉峪关金地国土规划勘测有限责任公司出具的《测绘成果报告》（第2026-074号、第2026-075号、第2026-078号）进行申报，其宗地面积为《国有土地使用证》（证号：嘉国用（2009）第0820-1号）证载土地使用权面积的一部分。

2. 现状利用概况

经现场勘查，上述3宗土地使用权分别由甘肃东兴铝业有限公司、龙泰（集团）有限责任公司、酒钢（集团）宏联自控有限责任公司租赁使用，地上由承租方建有部分房屋建筑物。地上房屋建筑物权属不属于甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司，不纳入本次评估范围。

表3.委估土地利用情况

序号	待估宗地名称	承租方	租赁期限	年租金（含税)元	宗地主要建筑物	现状容积率
1	东铝一期和分布式光伏用地	甘肃东兴铝业有限公司	至2026年12月31日	3,066,000.00	兴铝1#开关站、东铝一期办公楼、氧化铝库等	0.54
2	办公楼用地	龙泰（集团）有限责任公司	至2026年12月31日	120,576.00	机关办公楼、东区二层楼等	0.38
3	生产区域用地	酒钢（集团）宏联自控有限责任公司	至2026年12月31日	239,185.00	办公楼及生产厂房	0.41

3. 特殊事项

分割的土地使用权尚未经不动产登记机构确权入库，如果未来土地使用权权属登记的证载面积与本次引用的土地测绘报告结果不一致，需以不动产权证证载面积为准，评估结论应进行相应调整。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，企业申报评估的范围内无表外资产。

(三) 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

本报告未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型

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2026年5月31日。

此基准日是委托人在综合考虑产权持有人申报的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

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

1.《酒钢集团公司董事会关于提升宏兴股份公司资产质量并对拟优化资产开展审计与评估的决议》（酒董决议[2026]66号）;

2.《酒钢集团公司总经理办公会议纪要》（二〇二六年第十八期）;

3.《宏兴股份公司党委会会议纪要》(2026年第10期);

4.《酒钢宏兴股份公司总经理办公会纪要》(二〇二六年第十七期);

5.《东兴铝业公司总经理办公会议纪要》（二〇二六年第十期）;

6.《龙泰公司经理办公会议纪要》（二O二六年第七期）；

7.《酒钢(集团)宏联自控有限责任公司总经理办公会会议纪要》(二O二六年第十三期）。

(二) 法律法规依据

1.《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令第5号);

2.《中华人民共和国公司法》(2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订);

3.《中华人民共和国民法典》(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》(中华人民共和国主席令第46号)

5.《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修订);

6.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订);

7. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号，财政部2019年 97号令修订);

8.《国有资产评估管理办法》(国务院1991年91号令，国务院2020年732 号令修订);

9.《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日十四届全国人大常委会第十三次会议表决通过，2026年1月1日起实施）；

10. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（2025年12月19日国务院第75次常务会议通过）；

11. 《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》(财政部 税务总局公告2026年第10号）；

12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第14号令);

13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号令，

2019 国务院令第 709 号修订);

14. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权〔2013〕64 号 ）;

15. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部 32 号令);

16. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》(国资发产权[2014]95 号);

17. 《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》(国土资规〔2016〕20 号);

18. 《甘肃省企业国有资产评估管理暂行办法》(甘国资发产权〔2025〕102 号);

19. 《甘肃省国土资源厅关于酒泉钢铁(集团)有限责任公司建立现代企业制度和整体上市所涉国有土地资产处置的批复》(甘国土资发[2009]80 号);

20. 《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修订）;

21. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委 财政部 证监会令第 36 号）;

22. 《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》(国办发〔2019〕34 号);

23. 其他与评估工作相关的法律、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——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);

4.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35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——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

7.《 资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

8.《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38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. 其他与评估工作相关的准则等。

(四) 资产权属依据

1. 企业法人营业执照;

2. 不动产权证书;

3. 重要资产购置合同或凭证;

4. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1.《嘉峪关市人民政府关于公布嘉峪关市城区土地级别与基准地价更新成果的通知》(嘉政发〔2024〕8号);

2. 重要业务合同、资料

3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

4. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料;

5. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;

6. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 同花顺 iFinD 金融数据终端;

2.《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社 2011 版）;

3.《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则;

4.《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）;

5. 嘉峪关金地国土规划勘测有限责任公司出具的《测绘成果报告》（第 2026-074 号、第 2026-075 号、第 2026-078 号）;

6. 其他参考资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法简介

对于纳入本次评估范围的土地使用权，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定合理的评估思路和评估方法。

根据《资产评估执业准则——不动产》和《城镇土地估价规程》(GB-T18508-2014）的要求，选择市场比较法、基准地价系数修正法、成本逼近法、收益还原法、假设开发法等方法进行评估。

1. 评估方法介绍

1) 市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地使用权进行比较，并对类似土地使用权的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

2) 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与

其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

3)成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格的评估方法。

4)收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租）以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。

5)假设开发法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

2. 评估方法选择

待估宗地为作价出资土地，根据《资产评估执业准则——不动产》和《城镇土地估价规程》（GB-T18508-2014）的要求，具体评估方法选择及理由如下:

（1）适宜采用的方法及理由

A. 基准地价系数修正法：嘉峪关市人民政府于2024年6月公布嘉峪关市城区土地级别与基准地价更新成果，其基准地价对应的基准日为2023年1月1日，距离本次评估基准日约3.4年，该基准地价对该区域内的工业地价仍有较强的指导性。评估对象位于嘉峪关市基准地价覆盖范围内，所处土地级别明确，可利用基准地价修正体系对评估对象各项用地条件进行分析，因此适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

B. 成本逼近法：评估对象为工业用地，近年来待估宗地所在区域近年来有较多类似征地案例，且取得和开发土地所耗费的各项成本费用有较准确的依据，因此适宜选用成本逼近法进行评估。

（2）不适宜采用的方法及理由

A. 市场比较法：评估对象位于嘉峪关市雄关东路12号，当地近3

年无周边可参考的市场挂牌交易案例，无法通过公开渠道选择到足够数量的、与待估宗地相类似的、近期已经发生交易的市场交易案例，故不适宜采用市场比较法进行评估。

B. 收益还原法：待估宗地所在区域无可供参考的土地出租案例用于估算潜在租金；同时，待估宗地的房屋为工业生产所需，无法通过房地租金剥离的方式准确测算土地纯收益，故不适宜采用收益还原法进行评估。

C. 假设开发法：评估对象为工业用地，同一供需圈近期类似工业用地的房地产以企业购地后自建自用为主，工业厂房租赁或买卖案例较少，未形成稳定公开的工业厂房租赁与买卖交易市场，故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，根据评估对象的特点和实际情况，本次评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法两种方法进行评估。

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. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的产权持有人及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和产权持有人资产、经营状况后，收集产权持有人所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作

方案，制定评估计划。

3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单等样表，要求产权持有人进行评估准备工作。

4. 辅导填表和评估资料准备工作

与产权持有人相关工作人员联系，辅导产权持有人按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下:

1. 初步了解整体情况

听取委托方及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、土地使用权状态等情况。

2. 审阅核对资料

对产权持有人提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请产权持有单位核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 重点清查

根据申报资料，对申报的资产进行了现场勘查，对土地使用权进行了全面盘点勘查。同时，对土地使用权，查阅了相关权证、合同、付款情况等资料，了解其四至和平面布置、建筑物等情况。

4. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体方法。

5. 进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

(三) 评估汇总阶段

对委估资产评估审核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果交换意见。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

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设:

(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作出理智的判断。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. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 企业所处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. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4. 本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5. 评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

7. 当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

1. 评估结论

根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，采用基准地价系数修正法和成本逼近法对甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司拟转让的宗土地使用权在评估基准日 2026 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，并将两种评估方法的结果算术平均得到最终评估结论。

委估资产账面值 7,923.52 万元，评估值 14,524.77 万元，评估增值 6,601.25 万元，增值率 83.31%。

本次评估结论为不含增值税价格，评估中未考虑资产在交易过程中需要买卖双方缴纳的各项税费，买卖双方需要根据规定缴纳需要各自承担的各项税费，包括土地增值税、契税、增值税和税金及附加等。

2. 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估范围的无形资产-土地使用权主要增值原因是：账面价值为产权持有人以前年度取得土地使用权的成本价，随着近年来该区域社会与经济的不断发展，该区域投资环境的不断优化、基础设施的不断改善等带动了区域内土地使用权价值的上升，从而导致评估值相对账面价值增值。

十一、 特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

1. 本次评估范围内涉及3宗土地使用权，土地面积合计600,986.95平方米。甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司拟将嘉国用（2009）第0820-1号土地分割后，其中563,177.55平方米土地使用权转让至甘肃东兴铝业有限公司；15,586.85平方米土地使用权转让至龙泰（集团）有限责任公司；22,222.55平方米土地使用权转让至酒钢（集团）宏联自控有限责任公司。待转让土地使用权位于甘肃省嘉峪关市雄关东路12号，土地用途为工业用地，使用权类型为作价出资，目前已由嘉峪关金地国土规划勘测有限责任公司对分割后拟转让土地完成实测并出具相应的《测绘成果报告》，待完成转让后办理土地权属证明，具体情况如下：

表4.分割涉及的土地使用权情况表

序号	原权证编号	原始面积（㎡）	土地类型	取得方式	土地实际用途	土地使用期限	分割后原值（万元）	分割后净值（万元）	分割后面积（平方米）
1	嘉国用（2009）第0820-1号	11,957,829.57	建设用地	作价出资	工业	2059/4/23	11,382.03	7,425.04	563,177.55
2							315.02	205.50	15,586.85
3							449.13	292.99	22,222.55
合计							**12,146.17**	**7,923.52**	**600,986.95**

甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司承诺上述土地权属归甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司所有，权属不存在争议，土地分割转让符合相关法律法规和政策。分割后土地面积已由嘉峪关金地国土规划勘测有限责任公司出具《测绘成果报告》（第2026-074号、第2026-075号、第2026-078号），各委托人对土地面积测绘成果报告无异议。该报告为产权持有人为本次评估提供的基础技术依据，但分割的土地使用权尚未经不动产登记机构确权入库，仅作为评估测算的数据基础。本次评估未考虑上述土地使用权未分割办证的影响，对土地使用权进行了正常评估。如果未来土地使用权权属登记的证载面积与本次引用的土地测绘报告结果不一致，需以不动产权证证载面积为准，评估结论应进行相应调整，提请报告使用人注意。

2.本次委估宗地上房屋建（构）筑物均由土地使用权承租方所建设，本次评估未考虑土地权属与房屋建（构）筑物产权持有单位不一致的情况，对土地使用权进行了正常评估，评估结果不含房屋建（构）筑物价值。提请报告使用人注意。

(二) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现委估资产存在法律、经济纠纷等未决事项。

(三) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估未发现委估资产存在抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(四) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

未发现公司存在重大期后事项。

(五) 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，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，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产权持有人提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有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产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、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。

5. 评估范围仅以委托人及产权持有人提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

6. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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产权持有人在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，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原则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。

(二) 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。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。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。

(四) 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;

(五) 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。

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，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) 评估结论的使用有效期：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，须经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 2026 年 5

月31日至2027年5月30日使用有效。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二六年九月七日。

（此页无正文）

中联资产评估集团有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二六年九月七日