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酒泉钢铁（集团）有限责任公司协议转让嘉峪关天暨物业服务有限责任公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2026】第2922号

中联资产评估集团有限公司

二〇二六年九月二十四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020008202602510
合同编号：	26010447B-00
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2922号
报告名称：	甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司拟向酒泉钢铁（集团）有限责任公司协议转让嘉峪关天暨物业服务有限责任公司股权项目资产评估报告
评估结论：	444,155,200.00元
评估报告日：	2026年09月24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10月22日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 **1**

摘 要 **3**

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 5

二、评估目的 11

三、评估对象和评估范围 12

四、价值类型 15

五、评估基准日 15

六、评估依据 15

七、评估方法 20

八、评估程序实施过程和情况 33

九、评估假设 35

十、评估结论 37

十一、特别事项说明 39

十二、评估报告使用限制说明 47

十三、评估报告日 48

附件 **50**

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、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位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。

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酒泉钢铁（集团）有限责任公司协议转让嘉峪关天暨物业服务有限责任公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2026】第2922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和嘉峪关天暨物业服务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酒泉钢铁（集团）有限责任公司协议转让嘉峪关天暨物业服务有限责任公司股权之经济行为，对所涉及的嘉峪关天暨物业服务有限责任公司模拟股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为嘉峪关天暨物业服务有限责任公司模拟股东全部权益价值，评估范围是嘉峪关天暨物业服务有限责任公司模拟全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为2026年7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，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，采用资产基础法对嘉峪关天暨物业服务有限责任公司模拟股东全部权益价值进行整体评估，并得出评估结论。

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出嘉峪关天暨物业服务有限责任公司模拟股东全部权益价值在评估基准日 2026 年 7 月 31 日的评估结论如下：

模拟股东全部权益价值账面值 24,471.97 万元，评估值 44,415.52 万元，评估增值 19,943.55 万元，增值率 81.50%。

特别事项：

评估基准日后，根据《关于整合天暨公司部分资产的决议》（酒董决议（2026）65 号）和《酒钢宏兴股份公司总经理办公会纪要》(2026 年第 17 期)，甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司按账面价值将固定资产 4,238.28 万元、无形资产 197.77 万元划转至嘉峪关天暨物业服务有限责任公司，嘉峪关天暨物业服务有限责任公司按账面价值将固定资产 679.50 万元划转至甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司。本次模拟报表假设该事项已在 2026 年 7 月 31 日前完成。本次评估亦假设该事项已在 2026 年 7 月 31 日前完成。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人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 7 月 31 日至 2027 年 7 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酒泉钢铁（集团）有限责任公司协议转让嘉峪关天暨物业服务有限责任公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2026】第2922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、嘉峪关天暨物业服务有限责任公司:

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，采用资产基础法，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酒泉钢铁（集团）有限责任公司协议转让嘉峪关天暨物业服务有限责任公司股权之经济行为，对所涉及的嘉峪关天暨物业服务有限责任公司模拟股东全部权益在评估基准日2026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、被评估单位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和嘉峪关天暨物业服务有限责任公司，被评估单位为嘉峪关天暨物业服务有限责任公司。

(一) 委托人一概况

名称：酒泉钢铁（集团）有限责任公司（简称“酒钢集团”）

类型：有限责任公司(国有控股)

住所:甘肃省嘉峪关市雄关东路十二号

法定代表人：程子建

注册资金：1,458,979.4992 万(元)

成立日期：1998-05-26

营业期限：1998-05-26 至 2048-05-25

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) 委托人二概况

名称：甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司（简称“宏兴股份”）

类型：股份有限公司(上市、国有控股)

证券简称：酒钢宏兴

证券代码：600307（SH）

住所:甘肃嘉峪关市雄关东路 12 号

法定代表人：杜昕

注册资金：626,335.7424 万(元)

成立日期：1999-04-21

营业期限：1999-04-21 至 2049-04-21

社会信用代码：91620000710375659T

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) 委托人三及被评估单位概况

企业名称：嘉峪关天暨物业服务有限责任公司（简称“天暨物业”）

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：甘肃省嘉峪关市雄关东路 12 号

法定代表人：韩强

注册资本：5,000 万(元)

成立日期：2016-04-11

营业期限：2016-04-11 至 2066-04-10

统一社会信用代码：91620200MA739QBJ8H

经营范围：物业服务；后勤管理服务；机械设备租赁；园林绿化养护服务；花卉的种植及批发零售；清洁服务；保洁服务；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）

1.历史沿革及股东结构

嘉峪关天暨物业服务有限责任公司系由甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司于2016年出资设立，成立后股权未发生变动。

截至评估基准日，股东名称、出资额和出资比例如下：

表1 出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额（万元）	认缴持股比例（%）	实缴出资额（万元）	实缴持股比例（%）
甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司	5,000	100	5,000	100
合　计	**5,000**	**100**	**5,000**	**100**

(1)资产、财务及经营状况

截至评估基准日2026年7月31日，嘉峪关天暨物业服务有限责任公司模拟资产总额25,993.02万元，模拟负债总额1,521.05万元，模拟净资产24,471.97万元；其中流动资产10,667.16万元，非流动资产15,325.86万元；流动负债1,521.05万元，非流动负债0.00万元。近年资产、财务状况如下表：

表2 模拟资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日	2026年7月31日
总资产	22,122.23	21,926.68	21,922.46	25,993.02
负债	682.47	453.94	906.96	1,521.05
净资产	21,439.76	21,472.75	21,015.50	24,471.97
项目	**2023年度**	**2024年度**	**2025年度**	**2026年1-7月**
营业收入	3,041.68	2,803.18	2,528.94	1,431.12
利润总额	199.37	60.36	-581.01	-589.03
净利润	195.68	32.99	-457.25	-589.03
审计机构	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

根据审计报告及模拟财务报表附注披露的信息，2026 年 1-7 月，被评估单位综合收益总额为-589.03 万元，由于资产模拟划转导致所有者投入—其他增加 4,045.50 万元，故 2026 年 1-7 月被评估单位净资产合计增加 3,456.47 万元。

2. 核心业务情况

嘉峪关天暨物业服务有限责任公司主要负责甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司厂区内的物业服务并持有部分房屋建筑物。目前主要依托甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司产成品服务分公司所属绿化、后勤、物业三个服务作业区人员及设备，开展厂区道路清扫保洁、园林绿化管理及公共基础设施零星维修、生活垃圾清运等物业服务及部分资产租赁业务。

物业费主要依据酒钢集团公司厂区工业物业服务收费标准，与甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司等内部单位年末洽谈并签订次年物业服务合同，按合同约定金额和结算周期进行结算。租赁费通过财务测算折旧加税金、市场询价等方式，与承租单位签订年度租赁合同，按合同约定金额和结算周期进行结算。其他绿化管护、病虫害防治、道路修补等外包业务均在履行产成品研究决策、招标程序后，与恒禾公司等集团内部单位或协同发展单位签订合同，按合同约定金额和结算周期进行结算。

为优化天暨物业资产结构、提高资产运营效益，宏兴股份与天暨物业拟实施双向资产划转，宏兴股份将自身名下 55 项资产（含 54 项固定资产、1 宗土地使用权）按账面净值划转至天暨物业，天暨物业将名下由宏兴股份实际占用的 36 项固定资产，按账面净值划转回宏兴股份公司。评估基准日前后，宏兴股份总经理办公会和酒泉钢铁（集团）有限

责任公司董事会先后通过决议，批准了本次资产划转。资产划转完成后，天暨物业原有与钢铁生产业务相关的资产划转至宏兴股份运营管理，酒钢展览馆等非生产类资产统一划入天暨物业。

3. 公司执行的主要会计政策

财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令33号，2014年7月修订版）及《企业会计准则第1号-存货》等42项具体准则。

评估基准日后，根据《关于整合天暨公司部分资产的决议》（酒董决议（2026）65 号）和《酒钢宏兴股份公司总经理办公会纪要》(2026年第17期)，甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司按账面价值将固定资产 4,238.28 万元、无形资产 197.77 万元划转至嘉峪关天暨物业服务有限责任公司，嘉峪关天暨物业服务有限责任公司按账面价值将固定资产679.50万元划转至甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司。本次模拟报表假设该事项已在2026年7月31日前完成。

(四) 委托人与被评估单位之间的关系

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和嘉峪关天暨物业服务有限责任公司，被评估单位为嘉峪关天暨物业服务有限责任公司。甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司是嘉峪关天暨物业服务有限责任公司的股东，持股比例为100%。酒泉钢铁（集团）有限责任公司是甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司的控股股东。甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司拟将嘉峪关天暨物业服务有限责任公司 100%股权协议转让至酒泉钢铁（集团）有限责任公司。

(五) 其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人。

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人。

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和各资产受让方各自审批通过，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至酒泉钢铁（集团）有限责任公司的嘉峪关天暨物业服务有限责任公司模拟股东全部权益价值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

评估对象是嘉峪关天暨物业服务有限责任公司模拟股东全部权益价值。评估范围为嘉峪关天暨物业服务有限责任公司模拟的全部资产及相关负债。截至评估基准日，经审计的模拟财务报表账面资产总额为25,993.02万元，负债总额为1,521.05万元，净资产为24,471.97万元。其中流动资产 10,667.16 万元，非流动资产 15,325.86 万元；流动负债1,521.05万元，非流动负债0.00万元。

上述资产与负债数据摘自经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2026年7月31日的嘉峪关天暨物业服务有限责任公司模拟资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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

截至评估基准日，嘉峪关天暨物业服务有限责任公司的模拟报表资产总额 25,993.02 万元，主要资产包括流动资产、固定资产等。截至评估基准日，被评估单位的主要资产无抵押、质押的情况。

其中:

1. 土地使用权

土地使用权为统办楼土地，为被评估单位日常经营场所占地。该土地由甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司划入至被评估单位，主要情况如下表所示:

表3 土地使用权情况表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	终止日期	使用权类型	地类(用途)	面积(m^2)
1	嘉国用（2009）第3187号	统办楼土地	东环路	2059/4/23	作价出资	仓储用地	16,285.85

上述土地尚未办理更名，证载权利人为甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司。

2. 房屋建筑物类资产

纳入本次评估范围的房屋建筑物资产为企业申报的 154 项建（构）筑物，其中房屋建筑物 52 项（含 1 项装修），构筑物 29 项，管道沟槽 73 项。房屋建筑物为实训楼、怡和公寓楼、诚信广场大楼等宏兴股份及下属单位日常生产经营用房，其中 39 项房屋建筑物已经办理房产证或不动产证，证载权利人为甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司。另外 12 项房屋建筑物尚未办理房产证或不动产证。房屋建筑物全部位于嘉峪关市，基准日物理状况良好，正常使用，大部分处于出租状态。

对于未取得房屋权证或房屋权证的证载权利人未做变更的，被评估单位已出具证明承诺，承诺上述房屋均为被评估单位建造和使用，产权无异议。如因房屋产权引起的纠纷，被评估单位承担全部责任。根据股权转让协议，双方约定对于交割日前的事项导致的，而在交割日后出现的上述房屋产权引起的纠纷，由甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司负责处理及承担。

范围内部分 33 项房屋建筑物所占用土地使用权人为“甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司”，土地使用权证号“嘉国用（2009）第 0820-1 号”。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”土地使用权分割，将上述房屋建筑物对应的土地使用权与被评估单位股权一并协议转让至酒钢集团，土地使用权另行评估，不在本报告评估范围内。评估范围内 17 项房屋建筑物所占用土地使用权人为酒钢集团。

评估范围内包含一件和田玉原料，该和田玉原料由甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司全资子公司乌鲁木齐嘉利汇贸易有限公司于 2007

年从新疆且末县购买。评估基准日，该和田玉原料产权属于嘉峪关天暨物业服务有限责任公司，露天存放于酒钢集团院内。根据新疆岩矿宝玉石产品质量监督检验站出具的《宝玉石鉴定证书》，该和田玉为青玉（和田玉）原料，形状为棱角块状、呈棱角块状，尺寸约为220×180×115厘米，颜色为内部灰绿，光性特征为非均质集合体，折现率为1.61（电测），内部特征质地细润，有绺。该和田玉外部风化层呈土黄色，可见绺裂，局部擦口呈灰青色，从擦口观察，玉石质地细腻，透明度好。

评估范围内的构筑物均为地坪、水沟、围墙、大门等房屋建筑物配套设施及各种宣传标语、展示板等宣传设施，管道沟槽主要为排水管道、照明电缆、高温水管等房屋建筑物配套设施。

3. 机器设备

纳入本次评估范围的机器设备共132项，主要为变压器、配电柜、发电机、水泵、电梯等房屋建筑物配套设备，经现场勘察，截至评估基准日，待报废机器设备20项，其余设备运营正常，维护保养良好，均可正常使用。

4. 车辆

纳入本次评估范围的车辆共105项，主要为徐工XZJ5150JXFCDZ22登高平台消防车、天河牌LLX5193TXFGP60H消防车、丰田兰德酷路泽CA6520UE4、北京现代IX35轻型客车BH6441BY、尼桑ZN2033UBG4皮卡车等，全部为宏兴股份及下属单位日常经营用车，截至评估基准日待报废车辆15项，剩余90项正常使用。

5. 电子设备

纳入本次评估范围的电子设备186项，主要为电脑、服务器、交换机、信息查询系统、会议室系统、视频综合展示系统等办公设备。经现场勘察截至评估基准日设备运营正常，维护保养良好，可正常使用。

6. 无形资产-其他

无形资产-其他包括软件2项，为平台软件、音视频软件。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估，企业未申报表外资产。

(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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的《嘉峪关天暨物业服务有限责任公司审计报告》（众环审字(2026)0207980号）审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，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7月31日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、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，以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》(2026年第17期)。

(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)；

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.《上市公司信息披露管理办法》(中国证监会2025年3月26日第226号令)

4.《资产评估机构从事证券服务业务备案办法》(财资〔2024〕172号)

5.《证券服务机构从事证券服务业务备案管理规定》(证监会、财政部等公告〔2020〕52号

6.《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)；

7.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

8.《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通过)；

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. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令第 732 号）修订）；

13. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；

14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令，2019 年修订)；

15. 《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令第 12 号，2005 年 8 月 25 日）；

16. 《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)；

17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；

18. 《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）；

19. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第 32 号，2016 年）；

20. 《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)；

21. 《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）；

22. 《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）；

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——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；

9.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号)；

11. 《资产评估执业准则——珠宝首饰》(中评协〔2017〕40 号)；

12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；

13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)；

14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)；

16. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；

17. 其他与评估工作相关的准则等。

(四) 资产权属依据

1. 房屋产权证书；

2. 土地使用权证；

3. 车辆行驶证;

4. 重要资产购置合同或凭证;

5. 其他参考资料。

(五) **取价依据**

1. 中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告;

2. 《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)

3. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2017]504 号）;

4. 项目实用的工程造价资料及材料信息资料;

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. 重要业务合同、资料;

7. 其他参考资料。

(六) **其他参考资料**

1. 《嘉峪关天暨物业服务有限责任公司审计报告》（众环审字(2026)0207980 号）;

2. 《宝玉石鉴定证书》(新疆岩矿宝玉石产品质量监督检验站，2007 年 9 月）

3. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2011 版);

4. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）;

5. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153 号）;

6. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283 号);

7. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670 号）;

8.《房地产估价规范》（GB/T50291－2015）；

9.《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；

10. 其他参考资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法简介

依据《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）和《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）的规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

企业价值评估中的资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法选择

本次评估服务的经济行为是甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司拟向酒泉钢铁（集团）有限责任公司协议转让嘉峪关天暨物业服务有限责任公司全部股权。

天暨物业的主要业务是宏兴股份厂区的物业管理和自有房屋建筑物的出租业务。天暨物业现有物业服务工作人员均由宏兴股份产成品服务分公司员工兼任。基准日后，该批兼任人员将逐渐不再承担天暨物业的物业服务相关工作，厂区物业服务职能改由各厂区单位自行承接，物业管理业务存在重大不确定性。纳入评估范围内的大部分房屋建筑物存在房地不匹配的事项，部分房屋建筑物对应的土地使用权属于宏兴股份，部分房屋建筑物对应的土地使用权属于酒钢集团，仅一项房屋建筑物对应的土地使用权属于被评估单位。被评估单位历史期房屋出租业务中，并未将租赁收入分摊至房屋建筑物及土地使用权，也未向土地使用权人支付租金，历史期的租金收入与出租资产口径存在不一致的问题。酒钢集团已组建综合服务中心，拟在股权转让交割完毕后，统筹规划、管理天暨物业全部资产。

天暨物业公司法人主体是否保留存续，由天暨物业股东综合评估后另行决策。天暨物业后续经营存在重大不确定性，其未来经营业绩、运营状况无法可靠预判，故本次评估未采用收益法进行预测。

评估基准日前后，由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，本次评估未选择市场法进行评估。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

(三) 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下:

1.流动资产

(1)货币资金

纳入评估范围内的货币资金均为人民币，以核实后账面值确定评估值。

(2)应收票据

对应收票据评估，评估人员在核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性的基础上，对核实结果账、表、单金额相符，应收票据记载真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值确定评估值。

(3)应收账款类

对应收账款类的评估，评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性。并在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关事项，判断应收类账款的可收回性。

分析应收类账款可回收性时，参考企业会计计算坏账准备的方法估计应收类账款的评估风险损失。即:

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），可以采取组合

方式计提坏账准备。

以核实后的应收类账款账面金额减去评估风险损失后的金额确定应收类账款评估值。同时，坏账准备按评估有关规定评估为零。

(4)应收款项融资

1)融资-应收票据

纳入评估范围内的应收款项融资均为应收票据。对融资-应收票据评估，评估人员在核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性的基础上，对核实结果账、表、单金额相符，应收票据记载真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值确定评估值。

(5)预付账款

对预付账款的评估，评估人员在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，判断欠款人是否有破产、撤销或不能按合同约定按时提供货物、服务等情况，在未发现上述异常的情况下，以核实后账面值作为评估值。

(6)合同资产

对于合同资产的评估，评估人员查阅相关项目合同、完工进度以及成本资料，核实账面金额真实性，结合项目履约进度、后续所需投入成本、回款风险等因素，测算该项资产实际可收回净额，以此确定合同资产评估值。

(7)其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对评估明细表与报表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

2. 固定资产-房屋建筑物

(1)评估方法选择

基于本次评估目的，根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等，最终确定各类房屋建筑物的合理的评估方法，具体如下:

1) 对于企业自建的房屋建筑物类资产，采用重置成本法进行评估;

2) 对于评估范围内的和田玉原料，采用市场法进行评估。

(2)评估方法介绍

1) 重置成本法

重置成本法是指按评估基准日时点的市场条件和待估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房产所需投资，乘以综合评价后房屋建筑物的成新率，最终确定房屋建筑物价值的方法。计算公式如下:

评估值=重置全价×成新率

A.重置全价的确定

由于被评估单位为增值税一般纳税人，本次评估房屋建筑物类资产重置全价均为不含税价。

重置全价一般由建安工程造价、工程前期费用及其他费用、资金成本三部分组成。计算公式为:

重置全价（不含税）=建安工程造价（含税）+前期及其他费（含税）+资金成本-可抵扣增值税

a. 建安综合造价的确定

建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、安装工程总价，建安工程造价采用重编预算法进行计算，根据相似建筑工程资料确定建筑物工程量，套用现行的《甘肃省建筑与装饰工程预算定额》、《甘肃省安装工程预算定额》，计算工程总造价。

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用类似工程的预算定额，

重编模拟工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出待评估工程的建安工程造价；

对于一般价值量较小的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价的预算定额、施工定额或概算指标，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水、电设施等工程造价的差异进行修正后得出待评估工程的建安工程造价。

b. 前期费用及其他费用的确定

根据国家标准、行业及当地建设管理部门规定的各项费用费率标准和行政收费政策性文件，确定前期费用和其他费用。

c. 资金成本的确定

按照被评估单位的合理建设工期，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2026年7月20日（参照评估基准日当月20日）公布的贷款市场报价利率确定贷款利率，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数，按照资金均匀投入计取资金成本。计算公式如下：

资金成本=【建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）】×合理建设工期×贷款利率×1/2

d. 可抵扣增值税额的确定

根据《中华人民共和国增值税法》、《中华人民共和国增值税法实施条例》等，建筑、运输、不动产租赁、销售不动产、转让土地使用权、涉农民生相关货物增值税税率为9%，金融、现代服务、生活服务、转让无形资产（土地使用权除外）增值税税率为6%，以此计算房产可抵扣的增值税并予以扣除。

可抵扣增值税=建安工程造价/1.09×9%+前期及其他费用(可抵扣增值税部分)/1.06×6%

B.成新率的确定

本次评估参照不同结构的房屋建（构）筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各类建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、支架、保温、防护、连接等各部分的勘察，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各类建筑物的尚可使用年限。然后按以下公式确定其成新率：

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

C.评估值的计算

评估值=重置全价（不含税）×成新率

2) 固定资产-和田玉原料

根据评估目的和评估对象的特点，本次评估采用市场法对和田玉原料的市场价值进行评估。

市场法是根据市场的情况，以与评估对象相同或相似的货品作为参照物，分析其成交均价和交易条件，并就影响价格的有关因素进行调整，从而确定评估对象价值的一种资产评估方法。采用市场法在公开市场上找不到与评估对象完全相同的对应物时，可在市场上寻找部分特征类似的产品作为参照，以参照物的成交价格为基础，对差异因素做必要调整，从而确定评估对象的价值。

3. 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

对于正常运转的设备主要采用重置成本法进行评估。对于在二手市场可查询到价格的旧设备，采用市场法进行评估。

(1)机器设备评估

评估值=重置全价 × 成新率

1) 机器设备重置全价（不含税）

重置全价（不含税）=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前

期及其他费用+资金成本-设备购置可抵扣增值税

A.购置价

国产标准设备购置价格的选取主要通过查阅《2026机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）和网上询价、向生产厂家或贸易公司咨询最新市场成交价格以及企业近期同类设备购置价格等综合判定；对少数未能查询到购置价的设备，比较同年代，同类型设备功能、产能，采取价格变动率推算确定购置价。

B.运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

运杂费计算公式如下:

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

C.安装调试费

安装调试费率主要参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率，同时考虑设备的辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度和产权持有人以往有关设备安装费用支出情况分析确定。对小型、无需安装的设备，不考虑安装工程费。

安装调试费计算公式如下:

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

D.基础费

如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，账面值已体现在房屋建筑物中的设备不考虑设备基础费用；单独基础参考工程概算或结算资料，依据《资产评估常用数据与参数手册》提供的基础费参考费率，结合产权持有单位实际支出情况分析确定。

基础费计算公式如下:

基础费=设备购置价×基础费率

E.前期及其他费用

其他费用包括建设单位管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

前期及其他费用（含税）=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费)×含税费率

前期及其他费用(不含税)=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费)×不含税费率

F.资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设（房屋、建筑物、其他设备等）运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期，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2026年7月20日公布的贷款市场报价利率计算，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用（含税））×合理建设工期×贷款利率×1/2

G.设备购置可抵扣增值税

根据《中华人民共和国增值税法》、《中华人民共和国增值税法实施条例》，对符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。抵扣额为购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用等涉及的增值税。

2)机器设备成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组

成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

N＝尚可使用年限/（实际已使用年限＋尚可使用年限）×100%

3)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(2)运输车辆评估

1)运输车辆重置全价的确定

根据当地汽车市场销售信息以及等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等杂费，根据《中华人民共和国增值税法》、《中华人民共和国增值税法实施条例》规定，对于符合增值税抵扣条件的企业，其车辆重置全价为：

重置全价（不含税）=购置价+车辆购置税+牌照等杂费-可抵扣的增值税

可抵扣增值税额=购置价/1.13×13%

A.车辆购置价

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》，《易车网》等近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

B.车辆购置税

根据 2018 年中华人民共和国第十三届全国人大常务委员会第七次会议审议通过的《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定：车辆购置税应纳税额＝计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税＝购置价÷(1+增值税率)×10%。

C.新车上户牌照手续费等

根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

2)车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即:

使用年限成新率=（1－已使用年限／规定使用年限或经济使用年限）×100%

行驶里程成新率=（1－已行驶里程／规定行驶里程）×100%

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即:

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

a:车辆特殊情况调整系数。

另：直接按二手车市场价评估的车辆，不再考虑成新率。

3)评估值的确定

评估值=重置全价×车辆成新率

(3)电子设备评估

1)电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，以不含税购置价确定其重置全价:

重置全价（不含税）=购置价-可抵扣的增值税

可抵扣增值税额=购置价/1.13×13%

2)电子设备成新率

成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

或成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

3)评估值的确定

评估值=重置全价×电子设备成新率

4.无形资产-土地使用权

对于纳入本次评估范围的无形资产-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。

(1)评估思路

对于土地使用权，根据《资产评估执业准则——不动产》和《城镇土地估价规程》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。

(2)评估方法的选择

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3.6年，该基准地价对该区域内的工业（含仓储）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：评估对象为仓储用地，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，该位置临

近嘉峪关市区，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：评估对象为仓储用地，同一供需圈近期类似仓储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。

3)评估方法介绍

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。

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。

5.无形资产其他

账面的无形资产-其他主要为平台软件1套、音视频软件1套。对于外购软件，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同。经核实表明账、表金额相符。对于可以查询到市场价格的软件，通过向软件供应商询价或网络查询其现

行不含税确定评估值；对于未查询到市场价格的软件，根据PPI指数调整后的价格考虑成新率后确认评估值。

6.递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为企业所得税待弥补亏损。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

7.负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

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被评估单位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被评估单位资产、经营状况后，收集被评估单位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，以及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

4. 辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位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

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 审阅核对资料

对被评估单位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，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，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实:对其申报的金融资产和往来款项，清查核实其对账单、询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中存货、电子设备以抽查的形式进行盘点，房屋建筑物、机器设备全面盘点勘查。同时，对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；对专用设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，通过市场调研和线上查询，收集价格

资料；对租赁的办公场所，审阅其办公场所的租赁合同等。

4.尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业产品的行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。

5.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模型及方法。

6.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

对各类资产及负债评估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。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指假设评估基准日后，被评估资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原地继续使用，资产不会被强制拆除、变卖或清算处置，现有经营模式维持不变。该假设以资产当前合法占有、能够维持现有使用状态为前提。

(二) 特殊假设

1. 本次评估假设宏兴股份与天暨物业的资产划转事项已经在 2026 年 7 月 31 日之前完成。

2. 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；

3. 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；

4. 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；

5. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7. 被评估单位部分房屋存在向集团内部关联方出租的长期租约，该租赁条款、租金水平具备内部交易属性，不完全等同于市场化租赁条件。本次评估未考虑租约对房屋建筑物价值的影响，采用重置成本法对房屋

建筑物进行评估，提请报告使用人注意。

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；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 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、实地勘查、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法对嘉峪关天暨物业服务有限责任公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日 2026 年 7 月 31 日的评估结论如下：

模拟总资产账面值 25,993.02 万元，评估值 45,936.57 万元，评估增值 19,943.55 万元，增值率 76.73%。

模拟负债账面值 1,521.05 万元，评估值 1,521.05 万元，评估无增减值变化。

模拟净资产账面值 24,471.97 万元，评估值 44,415.52 万元，评估增值 19,943.55 万元，增值率 81.50%。详见下表。

表4 资产评估结果汇总表

评估基准日：2026 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	10,667.16	10,667.16	-	-
2	非流动资产	15,325.86	35,269.41	19,943.55	130.13
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	14,995.93	34,413.82	19,417.89	129.49
6	在建工程	-	-	-	

7	无形资产	197.77	723.43	525.66	265.79
7-1	其中：土地使用权	197.77	716.58	518.81	262.33
8	其他非流动资产	132.16	132.16	0.00	0.00
9	**资产总计**	**25,993.02**	**45,936.57**	**19,943.55**	**76.73**
10	流动负债	1,521.05	1,521.05	-	-
11	非流动负债	-	-	-	
12	**负债总计**	**1,521.05**	**1,521.05**	**-**	**-**
13	**净资产（所有者权益）**	**24,471.97**	**44,415.52**	**19,943.55**	**81.50**

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估采用资产基础法，模拟净资产账面值 24,471.97 万元，评估值 44,415.52 万元，评估增值 19,943.55 万元，增值率 81.50%。主要变动原因如下:

1.房屋建筑物类资产

1）房屋建筑物评估增减值原因为：企业的房屋建筑物类资产主要建造于 1978 年-2011 年，至评估基准日人工、材料、机械增值幅度较大，导致评估原值增值幅度较大；评估净值增值主要原因是评估原值增值及主要房屋建筑物类资产的经济寿命年限大于会计折旧年限。

2）构筑物评估增减值原因为：企业构筑物类资产至评估基准日人工、材料、机械增值幅度较大，导致评估原值增值；企业部分构筑物类资产折旧年限较长，长于资产经济耐用年限，综合导致构筑物类资产评估净值略有减值。

2.设备类资产

1）机器设备评估增减值的主要原因：由于设备受市场竞争及更新换代影响，价格降低，故导致机器设备评估原值减值；由于机器设备原值减值但部分设备折旧年限短于设备经济使用年限导致评估净值减值，但减值幅度小于评估原值。

2)车辆评估值增减值的主要原因：车辆原值评估减值原因为部分车

辆购置时间较早，本次评估按照二手市场价确定评估，故导致评估原值减值；由于企业部分车辆折旧年限较短于车辆经济使用年限，故导致评估净值增值。

3）电子设备评估增减值的主要原因：由于部分电子设备购置时间较早，该类设备受市场竞争及更新换代影响价格降幅较大，故导致电子设备评估原值减值；由于设备折旧年限与经济使用年限差异导致评估净值增值。

3.无形资产-土地

本次评估范围的无形资产-土地使用权主要增值原因是：账面价值为甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司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) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的《嘉峪关天暨物业服务有限责任公司审计报告》（众环审字(2026)0207980号）审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。审计机构对天暨物业2026年7月31日的模拟资产负债表，2026年1月-7月的模拟利润表、模拟现金流量表、模拟所有者权益变动表以及相关模拟财务报表附注进行了审计，并发表了如下审计意见“我们认为，后附的模拟财务报表在所有重大方面按照模拟财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了天暨物业公司2026年7月31日的模拟财务状况以及2026年1月-7月的模拟经营成果和模拟现金流量。”

除此之外，未引用其他机构报告内容。

(二) 报告模拟事项及评估报告重要假设

评估基准日后，根据《关于整合天暨公司部分资产的决议》（酒董决议（2026）65 号）和《酒钢宏兴股份公司总经理办公会纪要》(2026 年第 17 期)，甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司按账面价值将固定资产 4,238.28 万元、无形资产 197.77 万元划转至嘉峪关天暨物业服务有限责任公司，嘉峪关天暨物业服务有限责任公司按账面价值将固定资产 679.50 万元划转至甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司。本次模拟报表假设该事项已在 2026 年 7 月 31 日前完成。本次评估亦假设该事项已在 2026 年 7 月 31 日前完成。

(三) 权属资料不全或权属瑕疵事项

1. 截至评估基准日，被评估单位申报评估的下列房屋建筑物，未办理房屋所有权证（不动产权证书），企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。评估人员对企业申报的房屋建筑物面积、结构等参数进行了核实，未发现明显不合理之处，采信了企业的申报数据并对这部分房屋建筑物进行了正常评估，未考虑权属瑕疵对房屋建筑物价值的影响，提请报告使用人注意。

表5 无证房屋建筑物情况表

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m2）	账面价值	
					原值	净值
1	铁 2#门警卫室 22.96（m2)	混合	2012/12	22.96	22,800.00	15,799.39
2	嘉华公寓 1#楼 11610(m2)峪关街南侧	框架	2011/06	11,610.00	13,867,427.06	8,833,214.18
3	嘉华公寓 2#楼 6962（m2)峪关街南侧	框架	2011/06	6,962.00	8,315,678.48	5,296,885.21
4	嘉华公寓 3#楼	框架	2011/06	6,979.00	8,335,983.92	5,309,819.27
5	嘉华公寓 4#楼 4956（m2)峪关街南侧	框架	2011/06	4,956.00	5,919,635.53	3,770,664.00

6	怡和公寓公寓楼29978(m2)	框架	2011/10	29,978.00	35,973,600.00	22,880,599.34
7	序厅	砌体·网架	2023/10	315.40	2,176,200.00	2,176,200.00
8	办公及设备用房	框架	2023/10	127.02	876,400.00	876,400.00
9	库房	框架	2023/10	45.25	202,500.00	202,500.00
10	创新成果展示厅	砌体·网架	2023/10	765.48	5,281,800.00	5,281,800.00
11	主题馆及送风机房	砌体·网架	2023/10	218.62	1,508,400.00	1,508,400.00
12	消防水池及泵房(外 8)	框架	2023/10	304.50	1,200,000.00	1,200,000.00
合计				**62,284.23**	**83,680,424.99**	**57,352,281.39**

2.本次评估，评估范围内有部分房屋建筑物已办理房屋所有权证，证载权利人为“甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司”，截至评估基准日尚未办理证载权利人变更手续，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。评估人员对这部分房屋建筑物正常评估，未考虑房屋建筑物权属瑕疵对房屋建筑物价值的影响，提请报告使用人注意。

表6 房屋所有权证权利人不符情况表

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m2）	账面价值	
					原值	净值
1	消防队办公楼	框架	1995/08	1,501.34	2,617,691.00	722,598.74
2	实训楼	混合	2006/02	4,469.66	2,622,823.45	1,187,960.33
3	实训厂房	排架	2006/02	3,164.13	2,367,047.00	1,072,111.01
4	行政办公用房	框架	1978/12	3,259.41	216,730.42	
5	教育用房	框架	1993/12	1,053.12	425,369.39	
6	教育用房	框架	1993/12	8,855.24	1,069,766.23	
7	教育用房	框架	1993/12	1,735.04	399,911.99	21,740.27
8	八浴池	混合	1990/04	392.99	1,332,344.91	297,870.25
9	教育用房	框架	1993/12	11,690.95	12,518,743.41	2,942,320.20
10	学生食堂	混合	2004/12	1,123.32	987,597.08	408,404.13
11	学生公寓	混合	2004/12	4,586.61	1,769,002.59	731,541.33
12	摩托车库房	混合	1994/03	65.66	26,978.26	4,312.87
13	房屋	混合	1986/01	822.42	216,653.00	36,033.91
14	办公平房及设施	混合	1986/01	88.41	241,282.00	46,399.78
15	电视台新闻中心楼	半框架	2002/02	2,184.16	3,567,741.20	793,080.02
16	诚信广场大楼	框架	2002/12	33,196.05	39,183,403.73	15,913,067.58

17	机关电教馆	框架	1996/01	292.22	128,776.67	
18	工会文工团	框架	1996/01	968.40	713,357.29	50,259.11
19	利民街办公楼	混合	2004/08	8,551.20	7,450,000.00	2,552,680.23
20	雄关西路 8 号（老市人大楼）	框架	1985/12	3,875.54	6,330,114.59	2,848,444.46
21	汽运公司信息中心大楼(客运队)	混合	2007/10	5,446.89	2,470,030.00	1,252,222.34
22	工会综合楼	半框架	1987/01	3,310.70	181,289.00	
23	酒钢工会电视围墙	混合	2006/02	188.96	230,000.00	104,174.36
24	新建实验楼及机加厂房	框架	2004/12	2,385.00	1,471,098.00	608,347.77
25	化验楼	框架	1990/12	887.75	352,722.20	
26	保养间及车库 1	排架	1987/01	486.39	137,500.00	
27	大车库 1	排架	1987/01	246.40	125,000.00	
28	小车库	排架	2000/01	479.45	247,747.50	
29	保养间及车库 2	排架	2003/04	597.73	332,134.00	
30	大车库	排架	1987/01	323.46	137,500.00	12,007.12
31	综合办公楼	框架	1996/01	1,021.51	566,272.00	63,506.19
32	门房及大门	框架	1998/01	28.02	24,371.58	3,974.72
33	洗衣间	混合	2000/01	30.30	31,340.40	7,203.91
34	休息室	混合	2000/01	30.31	32,500.00	7,470.47
35	大车库 3	排架	2000/01	1,234.11	1,058,486.00	243,306.64
36	汽车修理门市部	框架	2004/01	295.37	182,628.00	58,756.27
37	车库	排架	2004/01	1,869.91	1,653,312.05	627,646.81
38	原三矿办公楼	混合	1998/01	1,931.45	1,052,400.00	150,471.92
39	展览馆改造	砌体·网架	2023/10	1,388.93	7,496,611.46	7,496,611.46
合计				114,058.51	101,968,276.40	40,264,524.20

3. 截至评估基准日，被评估单位申报评估的下列房屋建筑物，所占用土地使用权人为“甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司”，土地使用权证号“嘉国用（2009）第 0820-1 号”，企业承诺所有申报的房屋建筑物均为其实际拥有、控制，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。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”土地使用权分割，将上述房屋建筑物对应的土地使用权与被评估单位股权一并协议转让至酒钢集团，土地使用权另行评估，不在本报告评估范围内。本次评估，评估人员对这部分房屋建筑物正常评估，

未考虑房屋建筑物房地不匹配对房屋建筑物价值的影响，且评估值不包含土地使用权价值，提请报告使用人注意。

表7 房屋建筑物所占用土地使用权权属不一致情况表

序号	建筑物名称	建成年月	实际建筑面积（m^2）/容积(m^3)	权证编号
1	铁 2#门警卫室 22.96（m2)	2012/12/12	22.96	无证
2	消防队办公楼	1995/8/31	1,501.34	嘉房权证市字第 53954 号
3	摩托车库房	1994/3/1	65.66	嘉房权证市字第 53953 号
4	房屋	1986/1/1	822.42	嘉房权证市字第 53953 号
5	办公平房及设施	1986/1/1	88.41	嘉房权证市字第 53953 号
6	电视台新闻中心楼	2002/2/1	2,184.16	嘉房权证市字第 53953 号
7	嘉华公寓 1#楼 11610(m2) 峪关街南侧	2011/6/30	11,610.00	无证
8	嘉华公寓 2#楼 6962（m2) 峪关街南侧	2011/6/30	6,962.00	无证
9	嘉华公寓 3#楼	2011/6/30	6,979.00	无证
10	嘉华公寓 4#楼 4956（m2) 峪关街南侧	2011/6/30	4,956.00	无证
11	工会综合楼	1987/1/1	3,310.70	嘉房权证市字第 53954 号
12	厕所	2006/2/1	188.96	嘉房权证市字第 53954 号
13	新建实验楼及机加厂房	2004/12/24	2,385.00	嘉房权证市字第 53952 号
14	化验楼	1990/12/1	887.75	嘉房权证市字第 53954 号
15	保养间及车库 1	1987/1/1	486.39	嘉房权证市字第 53953 号
16	大车库 1	1987/1/1	246.40	嘉房权证市字第 53971 号
17	小车库	2000/1/1	479.45	嘉房权证市字第 53971 号
18	保养间及车库 2	2003/4/15	597.73	嘉房权证市字第 53971 号
19	大车库	1987/1/1	323.46	嘉房权证市字第 53971 号
20	综合办公楼	1996/1/1	1,021.51	嘉房权证市字第 53953 号
21	门房及大门	1998/1/1	28.02	嘉房权证市字第 53971 号
22	洗衣间	2000/1/1	30.30	嘉房权证市字第 53971 号
23	休息室	2000/1/1	30.31	嘉房权证市字第 53971 号
24	大车库 3	2000/1/1	1,234.11	嘉房权证市字第 53971 号
25	汽车修理门市部	2004/1/1	295.37	嘉房权证市字第 53971 号
26	车库	2004/1/1	1,869.91	嘉房权证市字第 53971 号
27	序厅	2023/10/1	315.40	无证
28	办公及设备用房	2023/10/1	127.02	无证
29	库房	2023/10/1	45.25	无证
30	创新成果展示厅	2023/10/1	765.48	无证
31	主题馆及送风机房	2023/10/1	218.62	无证
32	消防水池及泵房(外 8)	2023/10/1	304.50	无证

33	展览馆改造	2023/10/1	1,388.93	嘉房权证市字第 53968 号
合　计			**51,772.52**	

4.截至评估基准日，被评估单位申报评估的下列房屋建筑物，所占用土地使用权人为“酒泉钢铁(集团)有限责任公司”。其中“怡和公寓楼”所占用土地为2010年由嘉峪关市人民政府划拨至酒泉钢铁(集团)有限责任公司，已办理划拨手续，但尚未办理不动产权证书。企业承诺所有申报的房屋建筑物均为其实际拥有、控制，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。本次评估，评估人员对这部分房屋建筑物正常评估，未考虑房屋建筑物房地不匹配对房屋建筑物价值的影响，且评估值不包含土地使用权价值，提请报告使用人注意。

表8 房屋建筑物所占用土地使用权权属不一致情况表

序号	建筑物名称	建成年月	实际建筑面积（m²）	对应土地证号	房产证号
1	实训楼	2006/2/1	4,469.66	甘(2022)嘉峪关市不动产权第 0004936 号	嘉房权证市字第 53953 号
2	实训厂房	2006/2/1	3,164.13	甘(2022)嘉峪关市不动产权第 0004936 号	嘉房权证市字第 53953 号
3	行政办公用房	1978/12/1	3,259.41	甘(2022)嘉峪关市不动产权第 0004936 号	嘉房权证市字第 53954 号
4	教育用房	1993/12/1	1,053.12	甘(2022)嘉峪关市不动产权第 0004936 号	嘉房权证市字第 53954 号
5	教育用房	1993/12/1	8,855.24	甘(2022)嘉峪关市不动产权第 0004936 号	嘉房权证市字第 53954 号
6	教育用房	1993/12/1	1,735.04	甘(2022)嘉峪关市不动产权第 0004936 号	嘉房权证市字第 53953 号
7	八浴池	1990/4/1	392.99	甘(2022)嘉峪关市不动产权第 0004936 号	嘉房权证市字第 53971 号
8	教育用房	1993/12/1	11,690.95	甘(2022)嘉峪关市不动产权第 0004936 号	嘉房权证市字第 53954 号
9	学生食堂	2004/12/1	1,123.32	甘(2022)嘉峪关市不动产权第 0004936 号	嘉房权证市字第 53971 号
10	学生公寓	2004/12/1	4,586.61	甘(2022)嘉峪关市不动产权第 0004936 号	嘉房权证市字第 53971 号
11	诚信广场大楼	2002/12/31	33,196.05	甘(2022)嘉峪关市不动产权第 0004741 号	嘉房权证市字第 53954 号
12	机关电教馆	1996/1/1	292.22	嘉国用（1993）第 000014 号	嘉房权证市字第 53954 号
13	工会文工团	1996/1/1	968.40	嘉国用（1993）第 000014 号	嘉房权证市字第 53954 号
14	利民街办公楼	2004/8/1	8,551.20	嘉国用（1993）第 000048 号	嘉房权证市字第 53971 号
15	雄关西路 8 号（老市人大楼）	1985/12/1	3,875.54	嘉国用（2013）第 565 号	嘉房权证市字第 53967 号

16	怡和公寓公寓楼 29978(m2)	2011/10/30	29,978.00	国有土地划拨决定书 NO.00278942	无证
17	原三矿办公楼	1998/1/1	1,931.45	甘(2022)嘉峪关市不动产权第 0005931 号	嘉房权证市字第 53968 号
合 计			**119,123.33**		

5. 本次评估，纳入评估范围的土地使用权为甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司根据《关于整合天暨公司部分资产的决议》（酒董决议（2026）65 号）和《酒钢宏兴股份公司总经理办公会纪要》(2026 年第 17 期)划入被评估单位，土地证证载使用权人尚未进行变更，证载权利人为甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司。企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。评估人员对该土地使用权正常评估，未考虑土地权属瑕疵对土地使用权价值的影响。提请报告使用人注意。

表9 证载权利人不一致的土地使用权情况表

序号	土地坐落地	权证编号	地类（用途）	使用权类型	使用权面积（㎡）	初始取得原值（元）	账面净值（元）
1	嘉峪关市东环路	嘉国用（2009）第 3187 号	仓储	作价出资	16285.85	3,047,200.00	1,977,676.05

(四) 评估程序受限或评估资料不完整的情形

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六) 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

无。

(七) 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。

(八) 本次评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九) 其他需要说明的事项

1.本次评估以经审计的嘉峪关天暨物业服务有限责任公司模拟财务报表为基础。该模拟报表假设酒董决议〔2026〕65 号对应的资产划转事项已于评估基准日 2026 年 7 月 31 日前完成（该决议实际于 2026 年 8 月 10 日审议通过，晚于评估基准日）。审计报告已增加强调事项段，提示使用者关注模拟报表特殊编制基础。

2.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作出专业判断，并不涉及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，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位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。

3.评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

4.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。

5.本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

6.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

7.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。

8.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

十二、 资产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被评估单位在本次评估目的下，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他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他情况发生变化时，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) 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评估对象可实现价格的保证。

(八) 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，自评估基准日 2026 年 7 月 31 日起计算，至 2027 年 7 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二六年九月二十四日。

（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：

二〇二六年九月二十四日