

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江省建设投资集团股份有限公司
拟发行股份购买资产涉及的浙江省三建
建设集团有限公司股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2025〕925 号

（共二册 第一册）



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3333020001202500953		
合同编号：	H-HZ25-001410		
报告类型：	法定评估业务资产评估报告		
报告文号：	坤元评报〔2025〕925号		
报告名称：	浙江省建设投资集团股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙江省三建建设集团有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告		
评估结论：	1,685,330,112.98元		
评估报告日：	2025年10月22日		
评估机构名称：	坤元资产评估有限公司		
签名人员：	王传军（资产评估师）	正式会员	编号：33000016
	应丽云（资产评估师）	正式会员	编号：33040033
	章陈秋（资产评估师）	正式会员	编号：33100007
王传军、应丽云、章陈秋已实名认证			
 (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：2025年10月22日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	16
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程 and 情况	31
九、评估假设	33
十、评估结论	34
十一、特别事项说明	36
十二、资产评估报告使用限制说明	42
十三、资产评估报告日	43
资产评估报告 • 备查文件	
一、与评估目的相对应的经济行为文件	44
二、被评估单位基准日审计报告	54
三、委托人和被评估单位营业执照	208
四、评估对象涉及的主要权属证明资料	210
五、委托人和被评估单位的承诺函	300
六、签名资产评估师的承诺函	302
七、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	303
八、资产评估机构营业执照	305
九、资产评估机构备案公告	306
十、证监会 2020 年 11 月 4 日公布的《资产评估机构从事证券服务业务备案名单》	307
十一、签名资产评估师正式执业会员证书	308
十二、资产评估委托合同	311
资产基础法评估结果汇总表及明细表	另册装订
收益法评估明细表	另册装订

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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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。

五、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。

六、资产评估专业人员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。

七、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。

浙江省建设投资集团股份有限公司
拟发行股份购买资产涉及的浙江省三建
建设集团有限公司股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2025〕925号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江省建设投资集团股份有限公司(以下简称浙建集团公司),本次资产评估的被评估单位为浙江省三建建设集团有限公司(以下简称浙江三建公司)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《浙江省建设投资集团股份有限公司总经理办公会议纪要》((2024)15号)和《中共浙江省建设投资集团股份有限公司委员会党委会纪要》((2024)23号),浙建集团公司拟以发行股份方式收购国新建源股权投资基金(成都)合伙企业(有限合伙)持有的浙江三建公司股权,为此需要对该经济行为涉及的浙江三建公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供浙江三建公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的浙江三建公司的股东全部权益。

评估范围为浙江三建公司申报并经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计

的截至2025年6月30日公司的全部资产及相关负债。按照浙江三建公司提供的2025年6月30日业经审计的财务报表反映，合并报表口径下，资产、负债和股东权益的账面价值分别为15,579,078,186.68元、14,081,591,021.61元和1,497,487,165.07元，其中归属于母公司股东权益为1,395,928,404.01元；母公司报表口径下，资产、负债和股东权益的账面价值分别为15,297,253,689.19元、13,994,580,125.51元和1,302,673,563.68元。另外，浙江三建公司将账面未记录的无形资产列入评估范围，包括279项专利权和4项软件著作权。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为2025年6月30日。

六、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用资产基础法评估结果作为浙江三建公司股东全部权益的评估值，浙江三建公司股东全部权益的评估价值为1,685,330,112.98元（大写为人民币壹拾陆亿捌仟伍佰叁拾叁万零壹佰壹拾贰元玖角捌分），与母公司报表口径的股东权益的账面价值1,302,673,563.68元相比，评估增值382,656,549.30元，增值率为29.37%；与合并报表口径的归属于母公司股东权益账面价值1,395,928,404.01元相比，评估增值289,401,708.97元，增值率为20.73%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对浙建集团公司拟发行股份收购国新建源股权投资基金（成都）合伙企业（有限合伙）持有的浙江三建公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2025年6月30日起至2026年6月29日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

浙江省建设投资集团股份有限公司

拟发行股份购买资产涉及的浙江省三建 建设集团有限公司股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2025〕925号

浙江省建设投资集团股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟发行股份购买资产涉及的浙江省三建建设集团有限公司股东全部权益在2025年6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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江省建设投资集团股份有限公司，被评估单位为浙江省三建建设集团有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：浙江省建设投资集团股份有限公司（以下简称浙建集团公司）
2. 住所：浙江省杭州市西湖区文三西路52号
3. 法定代表人：陶关锋
4. 注册资本：108,134.0098万人民币元^[注]
5. 类型：股份有限公司（港澳台投资、上市）
6. 统一社会信用代码：91430000796858896G
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：建设工程总承包；建筑工程、人防工程、市政工程、风景园林工程的设计、施工、咨询；路桥工程、机场跑道、机械施工、设备安装；城乡规划编

制服务；工程技术开发；建筑机械制造及设备租赁；建筑构配件生产、销售；机电设备、五金工具、建筑材料、金属材料、化工原料（不含危险化学品及监控品）、计算机及办公自动化设备的批发及进出口业务；工程技术培训及咨询业务（不含营利性职业资格及职业技能培训）；国际工程承包、劳务输出及所需设备、材料的出口；物业管理。（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：上述信息按浙建集团公司于 2024 年 8 月 12 日核准的营业执照内容披露。截至评估基准日，浙建集团公司实际总股本为 108,178.36 万元，工商尚未变更。

9. 历史沿革

（1）公司成立时情况

浙建集团公司成立于 1998 年 4 月 14 日，是根据浙江省人民政府 1997 年 11 月 12 日下发的浙政发〔1997〕230 号文《关于浙江省建筑集团总公司在企业改制中有问题的批复》，在浙江省建筑集团总公司的基础上改制设立的有限责任公司，设立时为国有独资公司，名称为浙江省建工集团有限责任公司，注册资本为 21,397 万元。

（2）公司历次名称、注册资本、股东、股权等变更情况

2001 年 6 月 7 日，浙建集团公司召开董事会决议以 1998 年国有资产授权经营以来因所属子公司改制增加的实收资本 7,474 万元转增注册资本金，另将资本公积 1,500 万元转增注册资本金，将浙建集团公司注册资本调整至 30,371 万元，并经浙江省财政厅浙财国字〔2001〕138 号《关于浙江省建工集团有限责任公司转增注册资本金的批复》确认。

经浙江省人民政府浙政函〔2001〕270 号文同意，并经浙江省工商行政管理局核准，2002 年 3 月 21 日，浙建集团公司换领企业法人营业执照，企业名称变更为浙江省建设投资集团有限公司。

2009 年 6 月 18 日，浙建集团公司召开董事会决议将未分配利润转增国有资本，将注册资本由 30,371 万元转增至 49,000 万元，该次增资由浙江省人民政府国有资产监督管理委员会以浙国资产〔2009〕29 号《关于同意省建设投资集团有限公司转增注册资本的批复》同意。

2009 年 6 月 29 日，根据浙江省人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于浙江省建设投资集团有限公司国有股权管理方案的批复》（浙国资产〔2009〕34

号)和浙国资企改〔2009〕8号《关于浙江省建设投资集团有限公司改革实施方案的批复》，同意浙建集团公司以增资扩股方式，引入迪臣发展国际集团投资有限公司、鸿运建筑有限公司和浙江建阳投资股份有限公司（公司经营团队以现金出资设立的法人公司）三家股东。浙建集团公司注册资本从4.9亿元增资至7亿元，其中原由浙江省人民政府国有资产监督管理委员会监管的国有股份4.9亿元，转由浙江省国有资本运营有限公司（原浙江省综合资产经营有限公司）持有，持股比例为70%；新增股东迪臣发展国际集团投资有限公司、鸿运建筑有限公司和浙江建阳投资股份有限公司分别出资7,000万元，持股比例均为10%。本次增资经浙江省商务厅浙商务外资函〔2009〕103号《浙江省商务厅关于浙江省建设投资集团有限公司增资并购变更为中外合资企业（外资比例低于25%）的批复》同意。

2016年3月28日，浙建集团公司完成股份制改制工作，名称变更为浙江省建设投资集团股份有限公司。股份制改制后，浙建集团公司的总股本为70,000万股，每股面值1元，股权结构如下：

股东名称	持股数量（万股）	持股比例
浙江省国有资本运营有限公司	49,000.00	70.00%
迪臣发展国际集团投资有限公司	7,000.00	10.00%
鸿运建筑有限公司	7,000.00	10.00%
浙江建阳投资股份有限公司	7,000.00	10.00%
合 计	70,000.00	100.00%

2017年12月，根据《浙江省国资委关于省建设集团公司债转股方案的批复》（浙国资企改〔2017〕21号）文件，浙建集团公司注册资本由70,000万元增加至96,000万元，其中中国信达资产管理股份有限公司以债转股方式认缴出资13,000万股，工银金融资产投资有限公司以货币方式认缴出资13,000万股。

2018年12月，根据《浙江省国资委关于省建设集团公司国有股转持有关事项的通知》（浙国资考核〔2018〕84号）文件，浙江省国有资本运营有限公司将其持有浙建集团公司5.10%的股份（对应股份数为4,900万股）划转给浙江省财务开发公司。

2019年12月24日，经中国证券监督管理委员会《关于核准多喜爱集团股份有限公司重大资产置换及吸收合并申请的批复》（证监许可〔2019〕2858号），多喜

爱集团股份有限公司以向浙建集团公司原股东发行股份的方式吸收合并浙建集团公司，原股东以所持浙建集团公司股份认购多喜爱集团股份有限公司发行的股份。根据交易方案，多喜爱集团股份有限公司向浙江省国有资本运营有限公司发行 340,444,114 股股份、向中国信达资产管理股份有限公司发行 124,629,168 股股份、向工银金融资产投资有限公司发行 124,629,168 股股份、向浙江建阳投资股份有限公司发行 67,108,013 股股份、向迪臣发展国际集团投资有限公司发行 67,108,013 股股份、向鸿运建筑有限公司发行 67,108,013 股股份、向浙江省财务开发公司发行 46,975,609 股股份吸收合并浙建集团。同时，浙建集团持有的公司 103,462,000 股股份予以注销。上述所涉及的新增股份已于 2020 年 4 月 24 日上市。本次吸收合并后，多喜爱集团股份有限公司的总股数变更为 108,134.01 万股。

2021 年 6 月 28 日，多喜爱集团股份有限公司更名为浙建集团公司。

因浙建集团公司发行的可转换公司债券“浙建转债”于 2024 年 7 月至 2025 年 6 月期间发生的转股事项影响，截至评估基准日，浙建集团公司的总股本为 108,178.36 万股，均为无限售条件股份。

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：浙江省三建建设集团有限公司（以下简称浙江三建公司）
2. 住所：浙江省杭州市上城区雷霆路 60 号长城大厦
3. 法定代表人：郑晖
4. 注册资本：陆亿捌仟零叁拾玖万叁仟肆佰肆拾玖元
5. 类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91330000142936138F
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局

8. 经营范围：承包通用工业与民用建设项目的建筑施工，市政工程、消防工程、防水防腐工程施工，特种建筑技术开发、施工，建筑装饰装璜，水、暖、风、电设备安装，锅炉安装，电梯维修和安装（以上凭资质证书经营）。净化工程、地基基础、建筑幕墙施工；彩钢板安装。建筑、装饰材料、金属材料、木制品、五金、照明电器、电线电缆的销售，木制品加工；汽车维修；仓储；自有建筑设备、钢模租赁；建筑技术咨询。开展对外经济技术合作业务；承包境外工业与民用建筑工程及境内

国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员(凭外经贸部门批准文件)。(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) 企业历史沿革

1. 公司成立时情况

浙江三建公司前身系浙江省第三建筑工程公司，成立于1978年1月1日，由浙江省革命委员会批准设立。2000年7月经浙江省人民政府证券委员会《关于同意设立浙江长城建设集团股份有限公司的批复》（浙政委〔2000〕47号）批复同意设立浙江长城建设集团股份有限公司（以下简称长城建设公司），注册资本为6,000.00万元，股东和出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
浙江省建工集团有限责任公司〔注〕	1,600.00	26.67%
浙江省长城建设集团股份有限公司职工持股会	1,380.20	23.00%
杭州华威实业总公司	200.00	3.33%
浙江名策投资有限公司	150.00	2.50%
淳安县第一建筑有限责任公司	100.00	1.67%
葛相校等26人	2,569.80	42.83%
合 计	6,000.00	100.00%

〔注〕：2002年3月浙江省建工集团有限责任公司更名为浙江省建设投资集团有限公司；2016年3月，浙江省建设投资集团有限公司更名为浙江省建设投资集团股份有限公司；2019年12月，浙江省建设投资集团股份有限公司更名为浙江省建设投资集团有限公司；2021年6月，浙江省建设投资集团有限公司被多喜爱集团股份有限公司吸收合并，多喜爱集团股份有限公司存续，浙江省建设投资集团有限公司解散并注销；2021年6月，多喜爱集团股份有限公司更名为浙江省建设投资集团股份有限公司。

2. 公司历次股权变更情况

2005年3月，浙江省长城建设集团股份有限公司职工持股会将其持有的长城建设公司16.67%和6.33%股权分别转让给葛相校和夏汪家。本次股权转让后，长城建设公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
浙建集团公司	1,600.00	26.67%

股东名称	出资额(万元)	出资比例
杭州华威实业总公司	200.00	3.33%
浙江名策投资有限公司	150.00	2.50%
浙江居易建筑工程有限公司	100.00	1.67%
葛相校等 27 人	3,950.00	65.83%
合 计	6,000.00	100%

2007 年 6 月，根据股份转让协议，杭州华威实业总公司将其持有的长城建设公司 3.33%的股权转给浙建集团公司。

2008 年 3 月，根据股份转让协议，浙江名策投资有限公司将其持有的长城建设公司 1.67%的股权转给浙江东方世纪投资有限公司。

2009 年 7 月，根据股份转让协议，葛相校将其持有的长城建设公司 16.70%的股权转给沈康明，夏汪家将其持有的长城建设公司 6.33%的股权转给郑大敏。

2010 年 7 月，根据股东会决议，方建忠将其持有的长城建设公司 1.20%的股权转给陈平。

2012 年 4 月，根据股东会决议，葛相校将其持有的长城建设公司 5.01%和 0.92%股权分别转给郑大敏和吴美婷。

2012 年 6 月，根据股东会决议，长城建设公司以资本公积 4,000 万元、未分配利润 80 万元转增注册资本，增加注册资本 4,080 元。

2013 年 3 月，根据股东会决议，孔宣富将其持有的长城建设公司 1.00%的股权转给胡爱花，卢洪将其持有的长城建设公司 1.00%的股权转给卢峰。

2013 年 10 月，根据股东会决议，公司名称变更为浙江省长城建设集团有限公司。同时，吴美婷等 21 人将其持有的长城建设公司 36.02%的股权转给浙建集团公司。

2013 年 11 月，根据股东会决议，陈向明将其持有的长城建设公司 1.67%的股权转给金华市财信非融资性担保有限公司，金华市财信非融资性担保有限公司和沈康明等 5 人将其持有的长城建设公司股权全部转给浙建集团公司，并增加注册资本 21,100 元。至此，长城建设公司的注册资本为 31,180 万元，为浙建集团公司的全资子公司。

2016 年 3 月，根据股东决议，公司名称由浙江省长城建设集团有限公司变更为

浙江三建建设集团有限公司，并增加注册资本 20,000.00 元。本次增资后，浙江三建公司的注册资本为 51,180.00 万元。

2020 年 11 月，根据股东决定，增加注册资本 16,859.3449 万元，由新股东国新建信股权投资基金（成都）合伙企业（有限合伙）认缴出资。本次增资后浙江三建公司的注册资本为 68,039.3449 万元。国新建信股权投资基金（成都）合伙企业（有限合伙）已于 2022 年 9 月更名为国新建源股权投资基金（成都）合伙企业（有限合伙）。

2021 年 6 月，根据股东会决议和多喜爱集团股份有限公司与浙江省建设投资集团有限公司签订的《合并协议》，多喜爱集团股份有限公司与浙江省建设投资集团有限公司实行吸收合并，多喜爱集团股份有限公司存续，浙江省建设投资集团有限公司已解散并注销，浙江省建设投资集团有限公司持有的浙江三建公司 75.22%股权全部由多喜爱集团股份有限公司承继。多喜爱集团股份有限公司于 2021 年 6 月 28 日更名为浙江省建设投资集团股份有限公司。

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，浙江三建公司的注册资本为 68,039.3449 万元，实收资本为 68,039.3449 万元，股权结构如下：

出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
浙建集团公司	51,180.0000	75.22
国新建源股权投资基金（成都）合伙企业（有限合伙）	16,859.3449	24.78
合 计	68,039.3449	100.00

三）被评估单位前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩

合并财务报表口径

单位：人民币元

项目名称	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
资产	14,344,666,540.16	15,313,792,020.62	15,579,078,186.68
负债	13,008,132,558.71	13,934,701,966.38	14,081,591,021.61
股东权益	1,336,533,981.45	1,379,090,054.24	1,497,487,165.07
归属于母公司股东权益	1,271,751,141.26	1,314,295,929.54	1,395,928,404.01
项目名称	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
营业收入	12,682,824,333.08	10,772,795,365.11	4,896,859,771.02

营业成本	12,104,893,367.33	10,218,966,842.08	4,630,949,562.90
利润总额	202,874,359.36	154,839,540.87	103,701,002.59
净利润	160,764,587.21	120,568,610.52	81,647,110.83
归属于母公司股东的净利润	160,732,097.19	120,557,326.01	81,632,474.47

母公司财务报表口径

单位：人民币元

项目名称	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
资产	14,006,692,187.59	15,150,962,889.18	15,297,253,689.19
负债	12,818,898,237.36	13,918,230,209.25	13,994,580,125.51
股东权益合计	1,187,793,950.23	1,232,732,679.93	1,302,673,563.68
项目名称	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
营业收入	12,511,447,927.92	10,524,423,409.53	4,698,911,038.31
营业成本	11,957,135,130.44	10,002,907,772.39	4,447,711,396.43
利润总额	169,658,527.49	150,328,921.80	87,243,274.41
净利润	136,126,278.84	122,951,267.43	69,940,883.75

上述财务数据均经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，对于 2023 年和 2024 年数据，出具了标准无保留意见的《审计报告》（天健审〔2025〕8489 号），对于 2025 年 1-6 月数据，出具了标准无保留意见的《审计报告》（天健审〔2025〕16280 号）。

浙江三建公司下设本部、第一分公司、第二分公司、海南分公司、安装分公司、基础市政分公司等部门，浙江三建公司财务报表由上述二级核算单位的报表汇总抵销得出。

四) 被评估单位经营情况等

浙江三建公司是浙江省属国有大型建筑企业浙建集团公司的控股子公司，创建于 1978 年 1 月。公司经营范围涉及建筑设计、建筑施工、房地产开发、建材物流及投融资等多元领域，拥有建筑工程施工总承包特级资质和两个行业甲级设计资质，地基与基础、装修装饰、建筑幕墙、机电设备安装、消防设施专业承包一级资质，以及市政公用、机电安装、钢结构、电子与智能化工程等专业资质，同时拥有国际工程承包资格，具有较完整的产业链和专业优势，经过多年的发展，已成为投融建

管运一体化的大型国有建筑企业集团。

浙江三建公司下设 18 个部门及事业部，另设有工程公司、专业公司、区域公司、投资企业等机构 20 余家，公司在册职工 2,040 余人，其中高、中级职称技术管理人员 1,060 余人，一级注册类职业资格 410 余人，从业人员 3.05 万人。公司承建了国家、省、市重点工程上千项，创出了杭州西湖文化广场、国际会议中心等一批经典工程。公司积极履行国有企业政治责任和社会责任，主动参与 G20 杭州峰会、亚运会场馆等项目建设，被评为“服务保障 G20 峰会先进集体”称号，为浙江经济社会发展作出了积极的贡献。

浙江三建公司常年施工面积 1,500 多万平方米，施工区域分布在浙江、江苏、四川、海南、湖北、福建、江西、内蒙古等 10 多个省市，以及北非阿尔及利亚市场。

五) 对外投资情况

截至评估基准日，浙江三建公司下属被投资单位共 17 家，包括 5 家全资子公司、3 家控股子公司、9 家参股公司。基本情况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	股权比例	账面余额	减值准备	账面价值
1	浙江三建保亭建设投资有限公司（以下简称三建保亭公司）	2016 年 12 月	70.00%	126,000,000.00	0.00	126,000,000.00
2	浙江富厦建筑工程有限公司（以下简称富厦工程公司）	2014 年 4 月	100.00%	55,000,000.00	12,619,944.21	42,380,055.79
3	浙江建投浙南工程建设有限公司（以下简称浙南工程公司）	2010 年 10 月	90.00%	90,000,000.00	0.00	90,000,000.00
4	浙江长城建设集团物资有限公司（以下简称长城物资公司）	2001 年 6 月	100.00%	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00
5	苏州天地设计研究院有限公司（以下简称天地设计院）	2014 年 6 月	100.00%	160,000,000.00	56,246,822.99	103,753,177.01
6	浙江浙丽建设发展有限责任公司（以下简称浙丽建设公司）	2021 年 6 月	49.00%	33,793,028.71	0.00	33,793,028.71
7	缙云县三建建设投资有限公司（以下简称缙云三建公司）	2017 年 7 月	100.00%	68,000,000.00	0.00	68,000,000.00
8	浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司（以下简称浙西产业化公司）	2018 年 6 月	35.00%	36,956,425.78	0.00	36,956,425.78
9	浙江浙兰建设有限公司（以下简称浙兰建设公司）	2023 年 5 月	50.00%	14,123,483.13	0.00	14,123,483.13
10	金华浙武建设有限公司（以下简称浙武建设公司）	2024 年 1 月	50.00%	3,670,540.65	0.00	3,670,540.65
11	浙江钱东建筑科技有限公司（以下简称钱东建筑公司）	2025 年 4 月	51.00%	0.00	0.00	0.00
12	安徽省争先建设工程有限公司（以下简称安徽争先公司）	2024 年 1 月	100.00%	0.00	0.00	0.00
13	浙江建设商贸物流有限公司（以下简称浙建商贸物流公司）	2014 年 4 月	6.67%	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00

序号	被投资单位名称	投资日期	股权比例	账面余额	减值准备	账面价值
14	浙江浙建云采科技有限公司（以下简称浙建云采公司）	2022 年 3 月	5.00%	2,000,000.00	0.00	2,000,000.00
15	浙江建投工程物资设备有限公司（以下简称浙建物资公司）	2022 年 5 月	7.50%	15,095,443.90	0.00	15,095,443.90
16	遂昌县交投客运建设投资有限公司（以下简称遂昌交投公司）	2018 年 1 月	6.25%	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00
17	浙江建投智能建造工程有限公司（以下简称智能建造公司）	2025 年 6 月	6.00%	1,800,000.00	0.00	1,800,000.00

注：截至资产评估报告日，浙南工程公司已更名为浙江建投六建工程建设有限公司。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的控股股东。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《浙江省建设投资集团股份有限公司总经理办公会议纪要》（〔2024〕15号）和《中共浙江省建设投资集团股份有限公司委员会党委会纪要》（〔2024〕23号），浙建集团公司拟以发行股份方式收购国新建源股权投资基金（成都）合伙企业（有限合伙）持有的浙江三建公司股权，为此需要对该经济行为涉及的浙江三建公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供浙江三建公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的浙江三建公司的股东全部权益。

评估范围为浙江三建公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2025 年 6 月 30 日浙江三建公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照浙江三建公司提供的业经审计的 2025 年 6 月 30 日财务报表反映，合并报表口径下，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 15,579,078,186.68 元、14,081,591,021.61 元和 1,497,487,165.07 元，其中归属于母公司股东权益为 1,395,928,404.01 元；母公司报表口径下，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 15,297,253,689.19 元、13,994,580,125.51 元和 1,302,673,563.68 元。同时，浙江三建公司将账面未记录的无形资产列入评估范围，

包括 279 项专利权和 4 项软件著作权。

具体内容如下（母公司报表口径）：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		14,022,076,495.39
二、非流动资产		1,275,177,193.80
其中：长期应收款		74,649,206.27
长期股权投资		514,573,534.06
其他权益工具投资		48,895,443.90
投资性房地产	112,403,824.94	64,563,012.54
固定资产	247,190,952.49	162,438,375.78
使用权资产		4,017,238.48
无形资产		17,578,488.14
其中：无形资产——土地使用权		16,424,726.33
无形资产——其他无形资产		1,153,761.81
长期待摊费用		1,456,486.09
递延所得税资产		284,256,483.56
其他非流动资产		102,748,924.98
资产总计		15,297,253,689.19
三、流动负债		13,992,432,006.68
四、非流动负债		2,148,118.83
负债合计		13,994,580,125.51
股东权益合计		1,302,673,563.68

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）评估范围内主要资产情况

1. 应收账款

应收账款账面价值 2,180,719,763.39 元，其中账面余额 3,305,289,704.70 元，坏账准备 1,124,569,941.31 元，包括应收的工程款和质保金等。

2. 其他应收款

其他应收款账面价值 1,662,005,030.92 元，包括应收股利和其他应收款。应收股利账面价值 19,200,000.00 元，均为应收浙建商贸物流公司分配的 2025 年度及以前年度股利。其他应收款账面价值 1,642,805,030.92 元，其中账面余额 1,707,564,008.20 元，坏账准备 64,758,977.28 元，包括应收的关联方往来、押金保证金和备用金等。

3. 合同资产

合同资产账面价值 9,155,727,912.35 元，系应收的工程款。

4. 长期股权投资

长期股权投资账面价值 514,573,534.06 元，包括对 5 家全资子公司、3 家控股子公司和 4 家参股公司的股权投资。

5. 投资性房地产

投资性房地产账面价值 64,563,012.54 元，包括长城大厦、秋涛路 178 号、凯旋路 69 号等出租的物业及相应的土地使用权，其中房屋 41 项，建筑面积合计 24,824.88 平方米；土地使用权 3 宗，土地面积合计 16,081.36 平方米。上述投资性房地产所有房屋建筑物均已取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》，其相应土地使用权均已取得《国有土地使用证》或《不动产权证书》。

6. 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产合计账面原值 185,708,888.44 元，账面净值 143,933,906.96 元，具体包括：嘉兴中山大厦综合楼、咸阳陈杨新界、温州新鹿园、雷霆路长城大厦、嘉兴通融商务中心、萧山金地德圣中心、宁海大都名苑等 53 处商品房，以及嘉兴中山大厦、咸阳陈杨世纪城小区车位、萧山金地德圣中心、温州新鹿园等 372 个车位。其中，列入评估范围的房屋建筑物建筑面积合计 23,974.74 平方米。上述建筑物类固定资产中除部分车位、咸阳陈杨新界商铺以及 1 套公园悦府住宅以外，其他房屋建筑物均已取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》，其相应土地使用权均已取得《国有土地使用证》或《不动产权证书》。

7. 设备类固定资产

设备类固定资产合计账面原值 61,482,064.05 元，账面净值 18,504,468.82 元，设备类固定资产共 1,854 台（套/项/辆），主要包括塔吊、施工升降机、非标附墙等施工设备，除主要施工设备外，还包括电脑、空调等办公设备及车辆。其中机器

设备主要存放于浙江省杭州市西湖区 G235（沪瑞线）杭州黄龙驾校旁设备仓库及各工程项目现场，电子设备及车辆主要分布于浙江省杭州市上城区雷霆路 60 号长城大厦的办公场所内以及各分公司的项目现场和办公场所内。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

1. 账面记录的无形资产

浙江三建公司账面记录的无形资产为无形资产——土地使用权和无形资产——其他无形资产。

其中，无形资产——土地使用权账面价值 16,424,726.33 元，系 1 宗综合办公用地及 33 个车位，其中位于上城区雷霆路 60 号的商业用地面积 2,873.64 平方米（证载面积合计 5,395.00 平方米）已取得《不动产权证书》；33 个车位分别位于上东国际小区、大都名苑、嘉兴市融通商务中心、海盐恒大滨海御府等地，除位于嘉兴市融通商务中心的 5 个车位以及海盐恒大滨海御府的 13 个车位未取得《不动产权证书》外，其余各车位均已取得《不动产权证书》。

无形资产——其他无形资产账面价值 1,153,761.81 元，包括可视化质量通病软件、工匠智能化管理及评价平台系统和广联达招采平台等外购软件的摊余额。

2. 账面未记录的无形资产

截至评估基准日，浙江三建公司申报账面的未记录的无形资产共有 281 项，包括 277 项专利权和 4 项软件著作权。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

除上述账面未记录的无形资产外，浙江三建公司未申报其他表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

1. 价值类型及其选取：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评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2025 年 6 月 30 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《浙江省建设投资集团股份有限公司总经理办公会议纪要》（〔2024〕15 号）；
2. 《中共浙江省建设投资集团股份有限公司委员会党委会纪要》（〔2024〕23 号）。

（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. 《国有资产评估管理办法》（2020 年 11 月 29 日中华人民共和国国务院令 第 732 号修订）；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日财政部令 第 14 号）；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019 年 3 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 709 号修订）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号）；
6. 《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）；

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. 《企业国有资产交易监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《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第二次修订）；
12. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（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——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2019〕35号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕38号）；
13. 《资产评估执业准则——知识产权》（中评协〔2023〕14号）；
14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
15. 《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）；
16. 资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露（中评

协〔2015〕67号）

17. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
18. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
19. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
20. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）。

（四）权属依据

1. 浙江三建公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 基准日股份持有证明、出资证明等；
3. 与资产及权利的取得及使用有关的合同、财务报表及其他会计资料；
4. 国有建设用地使用权出让合同、国有土地使用证、房屋所有权证、不动产权证书、机动车行驶证、机动车登记证、发票等权属证明、购买合同（转让合同）和付款凭证等权属证明；
5. 专利证书、软件著作权相关权属证明；
6. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关财务报表；
3. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
4. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
5. 《机电产品报价查询系统》及其他市场价格资料、询价记录；
6. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；
7. 《资产评估常用数据与参数手册》《基本建设财务规则》《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；
8. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
9. 主要原材料市场价格信息调查资料；
10. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；

11. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
12. 从同花顺 iFinD 金融数据终端查询的相关数据；
13. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；
14. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
15. 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；
16. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在业务构成等方面差异较大，难以取得与被评估单位类似的股权交易案例详细资料，同时资本市场虽存在同行业的上市公司，但与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面均存在较大差异，故本次评估不宜采用市场法。

浙江三建公司的业务模式已经成熟，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估可以采用收益法。

由于浙江三建公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以采用资产基础法。

结合本次的评估对象、评估目的、价值类型和评估人员所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的浙江三建公司的股东全部权益价值进行评估。

在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种评估测算结果依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和评估测算结果的合理性后，确定采用资产基础法的评估测算结果作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

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，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-Σ各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

对于人民币银行存款和其他货币资金，以核实后账面值为评估值。

2. 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收账款、应收款项融资、预付款项、应收股利、其他应收款、合同资产等。对于债权类流动资产，在分析账龄、核实权益的基础上，按预计可收回的金额或预计能够实现相应的权益确定评估价值，同时将公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 存货

存货包括原材料和在库周转材料。由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，故以核实后的账面余额为评估值。

4. 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产包括应收的质保金和工程款。评估人员进行了分析计算，估计其减值损失金额与相应计提的减值准备差异不大，故将相应的减值准备金额确认为预估减值损失，一年内到期的非流动资产的评估值即为其账面余额扣减预估减值损失后的净额。同时将公司按规定计提的减值准备评估为零。

5. 其他流动资产

其他流动资产系待认证进项税额、待抵扣增值税进项税额和预缴个人所得税。经核实，各项税金期后应可抵扣或正常结算，以核实后的账面值为评估值。

二）非流动资产

1. 长期应收款

长期应收款系应收关联方工程款，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2. 长期股权投资

(1) 对于投资全资子公司和控股子公司的股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以各家子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值 = (被投资单位评估后的股东权益价值 + 未缴出资) × 出资比例 - 本股东未出资额

(2) 对于投资参股公司的长期股权投资，根据项目实际情况，按照准则要求，采取适当的评估方法。

1) 对于投资参股公司浙西产业化公司、浙兰建设公司和浙武建设公司的长期股权投资，因控制权原因，未能对被投资单位进行现场核实和评估，故以其截至评估基准日未经审计的财务报表反映的股东权益、资本到位情况和被评估单位投资比例分析确定长期股权投资的评估值。计算公式为：

长期股权投资价值 = (被投资单位股东权益账面价值 + 未缴出资) × 出资比例 - 本股东未出资额

2) 对于投资参股公司浙丽建设公司的长期股权投资，本次因控制权原因，未能对被投资单位进行现场核实和评估。考虑到公司业务处于起步阶段，以其核实后的账面价值为评估值。

公司按规定计提的减值准备评估为零。

3. 其他权益工具投资

对于其他权益工具，因控制权原因，未能对被投资单位进行现场核实和评估，以各被投资单位截至评估基准日未经审计的财务报表反映的股东权益、资本到位情况和被评估单位投资比例分析确定其他权益工具投资的评估值。

其他权益工具投资价值 = (被投资单位股东权益账面价值 + 未缴出资) × 出资比例 - 本股东未出资额

4. 投资性房地产

评估人员在对投资性房地产的房屋所有权证、国有土地使用证、不动产权证书、土地出让合同、房屋购买合同、付款凭证及其他资料进行核对及现场勘查的基础上，

对投资性房地产采用不同的评估方法进行评估。

(1) 投资性房地产——房屋

列入本次评估范围的投资性房地产——房屋包括工业厂房及附属建筑、市区内的写字楼、商业用房、住宅等，待估建筑物的类别存在较大差异，因此根据待估建筑物的用途、类似建筑物的市场情况和收益情况等，采用不同的评估方法。

A. 对于位于美墅小区商铺、凤凰南苑 3-1302 室住宅、金地德圣中心 9-401 写字楼等房屋建筑物，由于其系商铺、住宅、写字楼等商品房，房屋所在地区房地产市场交易比较活跃，类似的物业成交案例较多，本次评估选用市场法。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。

另外，由于凤凰南苑 3-1302 室住宅所分摊土地使用权系划拨住宅用地，故在评估时考虑补缴相应的土地出让金。

B. 对于长城大厦办公楼和其所占的土地，因其只能整体转让，不得分割转让，且其体量较大，市场上难以找到类似成交案例，故本次选用收益法进行评估。

对于上城区凯旋路 69 号及秋涛路 178 号工业性质创意园区，由于截至评估基准日已整体出租，周边类似物业租赁市场也较为活跃。另考虑到上城区凯旋路 69 号及秋涛路 178 号均位于杭州市市中心，近年来已无类似工业土地出让或交易，故相应土地使用权不宜采用市场法评估，本次对上述工业性质创意园区的房屋及土地使用权整体选用收益法进行评估。

另外，对于整体建筑物的改造、修理项目发生的支出，本次在整体房屋评估时合并考虑。

各评估方法的具体介绍详见建筑物类固定资产。

(2) 投资性房地产——土地

投资性房地产——土地分别系长城大厦、秋涛路 178 号创意园及凯旋路 69 号创意园所占的土地，其评估价值已包含在对应的房屋中，故此处将其评估为零。

5. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产包括市区内的写字楼、商业用房、住宅及车位等，待估建筑物的类别存在较大差异，因此根据待估建筑物的用途、类似建筑物的市场情况和收益情况等，采用不同的评估方法。

(1) 对于嘉兴通融商务中心、金地德圣中心等地的写字楼和车位，嘉兴中山大

厦综合楼、陈杨新界、新鹿园、公园悦府、大都名苑、海盐恒大滨海御府等地的住宅、车位以及上东国际小区的车位等，由于其系写字楼、住宅等商品房及配套车位，房屋所在地区房地产市场交易比较活跃，类似的物业成交案例较多，本次评估选用市场法。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。

市场法是指在掌握与待估建筑物相同或相似的建筑物（可比实例）的市场价格的基础上，以待估建筑物为基准对比分析可比实例并将两者的差异量化，然后在可比实例市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估建筑物评估价值的评估方法。

1) 可比实例的选定

一般选择三个以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的建筑物作为可比实例，再将上述可比实例的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

2) 因素修正调整计算

根据待估建筑物与可比实例的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等因素的不同，对可比实例的价格进行交易情况、交易日期、不动产状况修正，得出比准价格。计算公式为：

待估建筑物比准价格 = 可比实例交易价格 × 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

3) 评估价值的确定

对于各可比实例测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定评估价值。本次评估按算术平均值确定评估价值。

本次对尚未办理权证的委估商品房的评估价值按市场法下得出的不含契税的商品房价值确定；对已办理权证的委估商品房的评估价值按市场法下得出的不含契税的商品房价值并加计相应契税确定。计算公式为：

商品房评估价值 = 不含契税的商品房价值 × (1 + 契税税率)

(2) 对于长城大厦办公楼和其所占的土地，因其只能整体转让，不得分割转让，且其体量较大，市场上难以找到类似成交案例，故本次选用收益法进行评估。

对于陈杨新界的商铺，因其无法办理《不动产权证书》，无法直接转让，且部分商铺已对外出租，周边租赁市场也较为活跃，故本次选用收益法进行评估。

该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。

收益法是指通过估算待估建筑物在未来的预期正常收益，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算待估建筑物评估价值的方法。计算公式为：

$$P = \sum [R_t / (1+r)^t] + E_n / (1+r)^n$$

式中：P——评估值

R_t ——未来第 t 个收益期的预期收益额

r ——折现率

E_n ——期末待估建筑物的净值

n ——收益期的最末期

6. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、待估设备的特点和资料收集等情况，主要采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置待估设备的思路，将待估设备的首建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

$$= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

对已报废和经盘点无实物的设备，将其评估为零；对于已超过经济耐用年限但仍在使用的设备，以其可变现净值确定评估值。

(1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

(2) 成新率的确定

根据待估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据待估设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场调查时的设备技术状态，对其技术状况、利用率、工作负荷、工作环境、维护保养情况等因素加以分析，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备,以及电脑、空调等办公设备,主要以年限法为基础,结合设备的维护保养情况和外观现状,确定成新率,计算公式为:

$$\text{年限法成新率}(K1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

C. 对于车辆,首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率,采用孰低法确定其理论成新率,以此为基础,结合车辆的维护保养情况和外观现状,确定成新率。

计算公式如下:

a. 年限法成新率 $K1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$

b. 行驶里程法成新率 $K2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$

c. 综合成新率 $= \min\{K1, K2\}$

(3) 功能性贬值的确定

本次对于待估设备采用更新重置成本,故不考虑功能性贬值。

(4) 经济性贬值的确定

经了解,截至评估基准日,待估设备利用率正常,不存在因外部经济因素影响引起的产量下降、使用寿命缩短等情况,故不考虑经济性贬值。

7. 使用权资产

评估人员了解与使用权资产有关租赁合同的条款、租赁期限及租金、物业服务费的支付方式等,查阅了原始入账凭证。按财务会计制度核实,未发现不符情况。经核实,租金与市场租金水平相比基本合理,且期后存在相应的权利,故以核实后的账面值为评估值。

8. 无形资产——土地使用权

对于位于雷霆路 60 号的土地,系长城大厦所占的土地,其评估价值已包含在对应的房屋中,故此处将其评估为零。对于 33 个车位,其评估价值已在建筑物类固定资产科目中进行了评估,故此处将其评估为零。

9. 无形资产——其他无形资产

(1) 对于账面记录的可视化质量通病软件、工匠智能化管理及评价平台系统和广联达招采平台等外购软件,经核实,各软件市场价格与剩余受益期应分摊的金额差异不大,故以核实后的账面价值为评估值。

(2) 对于浙江三建公司及其全资子公司富厦工程公司拥有的专利权和软件著作权,由于其历史成本一次性计入损益而无账面价值。经浙江三建公司及富厦工程公

司技术部门统计，委估专利权和软件著作权在日常经营中均具有一定的使用价值，对各项无形资产采用成本法进行评估。

成本法是指在现时条件下模拟重新开发研制待估无形资产所需发生的研发成本、申请费用、开发利润和应计利息等求和得到无形资产的重置价值，根据无形资产的功能、使用情况等扣减相应的贬值额，以评定无形资产价值的方法。计算公式为：

待估无形资产价值 = (研发成本 + 申请费用 + 开发利润 + 应计利息) × (1 - 贬值率)

10. 长期待摊费用

长期待摊费用包括装修款、改造款等费用的摊余额，浙江三建公司按 3 年摊销。

经核实，各项装修款、长城大厦改造款和安装公司卫生间改造款等已在房屋建筑物价值评估时予以考虑，故此处评估为零；其他项目经核实原始发生额正确，浙江三建公司在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

11. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位计提应收账款坏账准备、租赁负债、使用权资产、其他非流动资产减值准备和一年内到期的非流动资产减值准备产生的可抵扣(应纳税)暂时性差异而形成的所得税资产。经核实，对应收账款坏账准备、其他非流动资产减值准备和一年内到期的非流动资产减值准备产生的可抵扣暂时性差异引起的递延所得税资产，本次评估根据上述科目余额评估减值金额结合浙江三建公司未来适用的所得税税率计算确定该类递延所得税资产的评估值。

除上述递延所得税资产项目外，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述其他递延所得税资产以核实后的账面值为评估值。

12. 其他非流动资产

其他非流动资产包括应收的质保金和信息化建设款。评估人员进行了分析计算，估计其减值损失金额与相应计提的减值准备差异不大，故将相应的减值准备金额确认为预估减值损失，其他非流动资产的评估值即为其账面余额扣减预估减值损失后的净额。同时将公司按规定计提的减值准备评估为零。

三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债等流动负债，及租赁负债、专项应付款和递延收益等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，除专项应付款、递延收益外各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值；专项应付款期后已无需支付，将其评估为零；递延收益期后无需支付，以其尚需缴纳的企业所得税为评估值。

（三）收益法简介

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一）收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二）收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务、少数股权价值确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值-少数股权价值

企业整体价值=企业自由现金流评估值+溢余资产价值+非经营性资产的价值-非经营性负债的价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFE_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFE_t ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的价值

三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取约 4.5 年（即至 2029 年末）作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

息前税后利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 研发费用 - 财务费用（不含利息支出）+ 资产（信用）减值损失 + 其他收益 + 投资收益 + 公允价值变动损益 + 资产处置收益 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税费用

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本 (WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本

K_e ——权益资本成本

K_d ——债务资本成本

T——所得税率

D/E——资本结构

债务资本成本 K_d 采用基准日一年期贷款市场报价利率（LPR），权数采用公司预计资本结构计算。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本

R_f ——无风险报酬率

$Beta$ ——权益的系统风险系数

ERP ——市场风险溢价

R_c ——企业特定风险调整系数

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的。评估人员查询了中评协网站公布的由中央国债登记结算公司 (CCDC) 提供的截至评估基准日的中国国债收益率曲线，取得国债市场上剩余年限为10年和30年国债的到期年收益率，将其平均后作为无风险报酬率。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

(2) 资本结构

本次评估采用浙江三建公司预计的资本结构。浙江三建公司评估基准日的付息债务金额较小，且计划于年底还清所有付息债务，预计其未来也基本不需借款，则取其资本结构为零。

(3) 权益风险系数Beta

通过同花顺 iFinD 金融数据终端查询我国证券市场同行业上市公司剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。

通过公式 $\beta_l' = \beta_u \times [1 + (1-t)D/E]$ (公式中， T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数， $D \div E$ 为资本结构)，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

(4) 计算市场收益率及市场风险溢价 ERP

估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前证券市场有许多指数，评估人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。本次对具体指数的时间区间选择为 2015 年到 2024 年。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

(5) R_c ——企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于企业特定的因素而要求的风险回报。它反映了企业所处的竞争环境，包括外部行业因素和内部企业因素，以揭示企业所在的行业地位，以及具有的优势和劣势。

本次评估综合考虑经营风险、市场风险、管理风险以及财务风险后，计算得出企业特定风险调整系数。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 的计算

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c$$

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用基准日一年期贷款市场报价利率（LPR）。

(3) 加权资本成本计算

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

六) 非经营性资产（负债）和溢余资产的价值

非经营性资产（负债）是指与企业经营收益无关的资产（负债）。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

对非经营性资产（负债）和溢余资产，按资产基础法中相应资产（负债）的评估价值确定其价值。

七) 付息债务价值

截至评估基准日，浙江三建公司付息债务为短期借款及其利息，按资产基础法中相应负债的评估价值确定其价值。

八) 少数股东权益价值

本次收益法采用母公司口径进行测算，故无需考虑少数股东权益价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及正式出具报告，具体过程如下：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和

范围、评估基准日；

2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及各项资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理各项资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集整理建筑行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据各项资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对各项资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

(四) 编制资产评估报告与内部审核阶段

1. 分析各项参数合理性，检查评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；

5. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 本次评估中的收益预测是基于被评估单位提供的其在维持现有经营范围、持续经营状况下企业的发展规划和盈利预测的基础上进行的。

(2) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定。

(3) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

(4) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会

计政策在所有重大方面一致。

(5) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，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

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，浙江三建公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 15,297,253,689.19 元，评估价值 15,679,399,800.05 元，评估增值 382,146,110.86 元，增值率为 2.50%；

负债账面价值 13,994,580,125.51 元，评估价值 13,994,069,687.07 元，评估减值 510,438.44 元，减值率为 0.004%；

股东全部权益账面价值 1,302,673,563.68 元，评估价值 1,685,330,112.98 元，评估增值 382,656,549.30 元，增值率为 29.37%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	14,022,076,495.39	14,017,761,503.75	-4,314,991.64	-0.03
二、非流动资产	1,275,177,193.80	1,661,638,296.30	386,461,102.50	30.31
其中：长期应收款	74,649,206.27	74,649,206.27		
长期股权投资	514,573,534.06	601,255,208.09	86,681,674.03	16.85
其他权益工具投资	48,895,443.90	76,110,676.86	27,215,232.96	55.66
投资性房地产	64,563,012.54	198,113,100.00	133,550,087.46	206.85
固定资产	162,438,375.78	308,241,960.00	145,803,584.22	89.76
使用权资产	4,017,238.48	4,017,238.48		
无形资产	17,578,488.14	12,172,521.81	-5,405,966.33	-30.75

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
其中：无形资产—土地使用	16,424,726.33	0.00	-16,424,726.33	-100.00
无形资产—其他	1,153,761.81	12,172,521.81	11,018,760.00	955.03
无形资产				
长期待摊费用	1,456,486.09	72,976.25	-1,383,509.84	-94.99
递延所得税资产	284,256,483.56	284,256,483.56		
其他非流动资产	102,748,924.98	102,748,924.98		
资产总计	15,297,253,689.19	15,679,399,800.05	382,146,110.86	2.50
三、流动负债	13,992,432,006.68	13,992,432,006.68		
四、非流动负债	2,148,118.83	1,637,680.39	-510,438.44	-23.76
负债合计	13,994,580,125.51	13,994,069,687.07	-510,438.44	-0.004
股东全部权益	1,302,673,563.68	1,685,330,112.98	382,656,549.30	29.37

评估结果根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，浙江三建公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 1,716,000,000.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

浙江三建公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 1,685,330,112.98 元，采用收益法评估的结果为 1,716,000,000.00 元，两者相差 30,669,887.02 元，差异率 1.82%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理，两种方法评估结果差异较小。资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值。本次被评估单位的主要业务为工程施工，近年来，该行业的市场供需关系、宏观产业政策、政府决策导向等变化较大，且公司的经营受不可控因素影响较大，因此收益法的结果存在一定的不确定性，而资产基础法评估结论更为稳健。因此，

选择资产基础法评估结果能较为客观地反映其价值，也更符合上市公司的利益。

因此，本次评估最终采用资产基础法评估结果 1,685,330,112.98 元（大写为人民币壹拾陆亿捌仟伍佰叁拾叁万零壹佰壹拾贰元玖角捌分）作为浙江三建公司股东全部权益的评估价值。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项可能影响评估结论，提请本资产评估报告使用人对此应特别关注：

1. 本次评估利用了天健会计师事务所(特殊普通合伙)于 2025 年 10 月 22 日出具的《审计报告》（天健审〔2025〕16280 号）。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

2. 在对浙江三建公司股东全部权益价值评估中，评估人员对浙江三建公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下述事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是浙江三建公司的责任，评估人员的责任是对浙江三建公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若浙江三建公司不拥有下述资产的所有权，或对下述资产的所有权存在部分限制，则下述资产的评估结果和浙江三建公司的股东全部权益价值评估结论会受到影响。

(1) 位于嘉兴中山大厦的 12 个车位（账面原值合计 420,000.00 元，账面净值合计 353,813.88 元）无法取得权证；

(2) 位于咸阳陈杨新界的 19 个商铺（建筑面积合计 4,375.91 平方米，账面原值合计 25,133,400.00 元，账面净值合计 23,866,261.40 元）及 290 个车位（账面原值合计 28,548,000.00 元，账面净值合计 27,116,579.90 元）无法取得权证；

(3) 位于金地德圣中心的 3 个车位（账面原值合计 651,428.58 元，账面净值合计 515,618.10 元）无法取得权证；

(4) 位于嘉兴市融通商务中心的 5 个车位（账面价值合计 55,872.99 元）无法取得权证；

(5) 位于温州新鹿园小区的 26 个车位（账面原值合计 27,000.00 元，账面净值合计 25,717.50 元）无法取得权证；

(6) 位于成都公园悦府的 1 套住宅（建筑面积为 272.90 平方米，账面原值 3,237,365.84 元，账面净值 3,066,947.30 元）及 1 个车位（账面原值 172,951.35 元，账面净值 163,846.97 元）尚未取得权证；

(7) 位于 COCO 香江 22 幢负 2 车库的 7 个车位（账面原值合计 256,500.00 元，账面净值合计 248,377.32 元）无法取得权证；

(8) 位于海盐恒大滨海御府的 13 个车位（账面价值合计 782,422.05 元）无法取得权证。

上述无法取得权证的房屋建筑面积由浙江三建公司相关人员提供，若将来办理权证时的建筑面积发生变化，会对评估价值产生影响，且本次评估时未考虑相关办证费用。

3. 截至评估基准日，浙江三建公司存在以下重大未决诉讼、资产租赁和资产受限等事项，可能对相关资产产生影响，下述部分资产租入事项已在使用权资产、一年内到期的非流动负债、租赁负债科目和收益法评估时作适当考虑，对外出租事项已在投资性房地产、建筑物类固定资产科目和收益法评估时作适当考虑，其他事项评估时难以考虑：

(1) 重大未决诉讼事项

截至评估基准日，浙江三建公司存在如下重大未决诉讼事项，评估时难以考虑，具体如下：

1) 公司主要起诉或仲裁事项

A. 因温州国鹏置业有限公司未按合同要求支付“苍南恒大逸合城项目 74#二标段剩余主体及配套建设工程项目”工程款，浙江三建公司向其提起诉讼，涉案金额 67,247.08 万元，截至评估基准日，此案尚在一审阶段。

B. 因平湖苏宁易购供应链管理有限公司未按合同要求支付“苏宁华东电商产业园标段一”工程款，浙江三建公司向其提起诉讼，涉案金额 26,121.59 万元。截至

评估基准日，此案尚在一审阶段。

C. 因恒大地产集团上海盛建置业有限公司配合海盐恒悦置业有限公司在“海盐恒大滨海御府主体及配套建设工程项目”下通过向中信银行股份有限公司嘉兴海盐支行提供虚假材料的方式，至少挪用了预售款监管账户 2.40 亿元款项，在此过程中深圳恒大材料设备有限公司、广州市恒合工程监理有限公司未履行监管职责或配合提供并使用虚假资料，并最终导致海盐恒悦置业有限公司剩余工程款无资金可支付、无财产可执行，客观上已经给浙江三建公司造成损失。浙江三建公司向恒大地产集团上海盛建置业有限公司、中信银行股份有限公司嘉兴海盐支行、深圳恒大材料设备有限公司、广州市恒合工程监理有限公司提起诉讼，涉案金额 2.40 亿元。截至评估基准日，此案尚在一审阶段。

D. 因双冠控股集团有限公司、财通证券股份有限公司、永安期货股份有限公司未按合同要求支付“杭政储出[2013]29 号地块商业商务用房和南侧绿化带公共停车库工程项目”工程款，浙江三建公司向其提起诉讼，涉案金额 14,260.87 万元。截至评估基准日，此案尚在一审阶段。

E. 因衢州市乡村振兴发展有限公司未按合同要求支付“柯城区高级技工学校新建项目”工程款，浙江三建公司向其提起诉讼，涉案金额 10,501.33 万元。截至评估基准日，此案尚在仲裁审理阶段。

F. 因万郡房地产(淮安)有限公司未按合同要求支付“涟水 2019JY15 地块项目总承包工程项目”工程款，浙江三建公司向其提起诉讼，涉案金额 7,161.84 万元。在诉讼过程中，万郡房地产(淮安)有限公司提起反诉要求浙江三建公司支付工期延误违约金、对购房者承担的违约金等共计 9,239.59 万元。截至评估基准日，此案尚在一审阶段。

G. 因内蒙古华洲药业有限公司、安徽金泉生物科技股份有限公司未按合同要求支付“内蒙古华洲药业 19,000 吨医药化工中间体项目”工程款，浙江三建公司向其提起诉讼，初始涉案金额 7,134.66 万元，在诉讼过程中，内蒙古华洲药业有限公司提起反诉要求浙江三建公司支付质量修复和赔偿款等 5,200.00 万元。截至评估基准日，此案一审已判决，浙江三建公司已上诉。

H. 因温州国鹏置业有限公司未按合同要求支付“苍南恒大逸合城项目 29#二标

段剩余主体及配套建设工程”工程款，浙江三建公司向其提起诉讼，涉案金额 7,110.89 万元。截至评估基准日，此案尚在一审阶段。

I. 因温州凯昇置业有限公司未按合同要求支付“温州市鹿城区牛山片区 G-07 地块建设项目”工程款，浙江三建公司向其提起诉讼，涉案金额 6,935.57 万元。截至评估基准日，此案尚在一审阶段。

J. 因浙江工贸职业技术学院未按合同要求支付“浙江工贸职业技术学院(浙江第一高级技工学校)扩建工程一标段”工程款，浙江三建公司向其提起诉讼，涉案金额 5,876.24 万元。截至评估基准日，此案尚在一审阶段。

K. 因杭州市西湖区转塘街道社区卫生服务中心、杭州市西湖区妇女儿童健康服务中心未按合同要求支付“西湖区转塘街道社区卫生服务中心及西湖区妇幼保健计划生育服务中心建设工程”工程款，浙江三建公司向其提起诉讼，涉案金额 5,024.22 万元。截至评估基准日，此案尚在仲裁审理阶段。

2) 公司主要被诉事项

A. 金光炎因杭州市公安局反恐指挥中心项目的建筑施工合同纠纷起诉浙江三建公司，涉案金额 7,489.77 万元。截至评估基准日，此案尚在一审阶段。

B. 湖州中奥置业有限公司因湖州中奥美泉宫三期项目的建筑施工合同纠纷起诉浙江三建公司，涉案金额 11,792.11 万元。截至评估基准日，此案尚在一审阶段。

C. 张晓辉因翁牛特旗美丽村庄综合整治街巷硬化 PPP 项目的建筑合同纠纷起诉浙江三建公司，涉案金额 9,169.60 万元。截至评估基准日，此案尚在一审阶段。

D. 蠡县文彬房地产开发有限公司因蠡县范蠡鑫城二期御龙湾棚户区改造项目合同纠纷起诉浙江三建公司，诉求解除双方签订的施工合同，并赔偿质量损失暂计 1 万元。在诉讼过程中，浙江三建公司向蠡县文彬房地产开发有限公司提起反诉，要求其支付工程款及逾期付款利息共计 6,208.29 万元。截至评估基准日，此案尚在一审阶段。截至评估报告日，双方均已撤诉。

(2) 资产租赁事项

1) 资产出租事项

截至评估基准日，浙江三建公司拥有的用于出租的房屋和土地使用权账列投资性房地产，共 44 项，其中房屋 41 项，建筑面积合计 24,824.88 平方米；土地使用

权 3 项，面积合计 16,081.36 平方米，主要分布于杭州雷霆路 60 号、德圣中心、秋涛路 178 号、江干区凯旋路 69 号等地。本次评估已考虑上述租出事项的影响。

2) 资产租入事项

截至评估基准日，浙江三建公司存在以下资产租入事项，下述部分租入事项已在使用权资产、一年内到期的非流动负债和租赁负债科目反映，评估时已适当考虑：

序号	出租方	承租方	房屋位置	面积(平方米)	租赁期限
1	浙江建设工程物资设备有限公司	浙江三建公司	陕西省西安市经开区明光路 72 号旭弘西北广场 19 楼	654.55	2024.4.1-2026.12.31
2	宁波锦东投资股份有限公司	浙江三建公司	浙江省宁波市高新区星海南路 100 号华商大厦 11 楼	594.85	2024.4.9-2027.4.8
3	杭州爵优实业投资有限公司	浙江三建公司	浙江省杭州市上城区清江路 280 号 6 层	1,137.00	2022.5.6-2028.6.9
4	杭州爵优实业投资有限公司	浙江三建公司	杭州市清江路 280 号近江集团大厦停车位	/	2022.6.10-2028.6.9
5	金源地置业有限公司	浙江三建公司	浙江省金华市金东区政和街 33 号	595.00	2021.10.20-2024.10.19 (续签合同尚在协商)
6	智煜	浙江三建公司	江苏省淮安市清浦区经济开发区苏州路 8 号 10 幢-B	188.00	2024.10.22-2025.10.21
7	芜湖前湾园区运营管理有限公司	浙江三建公司	安徽省芜湖市鸠江区芜湖市皖江北新兴产业集中区楚江大道芜湖建筑科技产业园 A 区 6 层	544.70	2023.10.10-2026.10.9
8	浙江启德新材料有限公司	浙江三建公司	浙江省杭州市萧山区杭州市萧山区利华路 633 号江南风尚铭楼 9 楼	1,269.30	2025.6.1-2026.5.31
9	杭州之江度假区陈浩工程机械租赁部	浙江三建公司	浙江省杭州市西湖区金家岭国道 320 南侧空闲地(拆迁板块)	5,333.33	2024.11.23-2025.11.22
11	杭州运河集团资产管理有限公司	浙江三建公司	运河新城 GS120101-08 地块	6,210.00	2024.11.28-2026.11.27
12	杭州上地区城市建设投资集团有限公司	浙江三建公司	望江单元 5C0404-B1/B2-16 地块东面部分	1,444.00	2022.12.2-2025.6.30 (到期未续租)
13	海南汇商云科技产业服务有限公司	浙江三建公司	海口市国兴大道 15A 全球贸易之窗 1108	186.00	2024.7.8-2025.7.7 (期后已续签)
13	浙江建设工程物资设备有限公司	浙江三建公司	彭镇国芯大道 228 号 4 栋 4 楼	689.64	2023.7.20-2024.9.30 (续签合同尚在协商)
14	海南文春投资有限公司	浙江三建公司	海南省海口市美兰区国兴大道 15A 号	179.63	2025.1.1-2027.2.28
15	绍兴市越城科技创业园有限公司	浙江三建公司	浙江省绍兴市越城区二环北路 360 号	119.00	2024.1.1-2025.12.31
16	浙江慧城园区运营管理有限公司	浙江三建公司	浙江省衢州市柯城区衢时代创新大厦 202-6		2024.11.1-2025.10.31

(4) 资产受限事项

截至评估基准日，浙江三建公司存放于中国农业银行股份有限公司温州大南门支行和中国建设银行股份有限公司金华江北支行等 3 个账户中合计 8,024,465.34 元，系诉讼事项冻结资金；存放于中国银行股份有限公司浙江省分行账户中 304,839.66 元，系银行监管款；存放于中国建设银行股份有限公司杭州浙大支行和

中国建设银行股份有限公司杭州雄镇楼支行等 3 个账户中合计 7,140,471.81 元,系业务冻结款;存放于中信银行股份有限公司杭州分行账户中 43,000.00 元,系 ETC 冻结款;应收浙江省建设投资集团股份有限公司 466,597.87 元为诉讼冻结资金。

上述资产受限事项可能对相关资产产生影响,但评估时难以考虑。

浙江三建公司承诺,截至评估基准日,除上述事项外,不存在其他资产抵押、质押、对外担保、重大未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

4. 截至评估基准日,浙江三建公司存在以下重要的单项计提坏账准备的应收账款:

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
温州国鹏置业有限公司	521,918,158.92	410,684,469.39	78.69	预计存在收回风险
海盐恒悦置业有限公司	215,671,970.72	203,806,621.79	94.50	预计存在收回风险
咸阳凯创置业有限责任公司	71,695,859.05	55,641,226.84	77.61	预计存在收回风险
宁波穗华置业有限公司	32,424,013.59	32,314,846.92	99.66	预计存在收回风险
小 计	841,710,002.28	702,447,164.94	83.45	

根据浙江三建公司提供的相关说明和法律意见书,各款项计提的坏账损失较为充分,故评估时按经核实的账面原值减去预计坏账损失作为各款项的评估值。

5. 本次评估中,评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测,评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,通过实地勘察作出的判断。

本次评估中,评估人员未对各种建、构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,评估人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,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。

6. 本次评估中对已查明的资产盘亏、报废,无需支付的负债等作评估增减值处理,浙江三建公司若需账务处理应按规定程序报批后进行。

7. 在资产基础法评估时,未对资产评估增减额考虑相关的税收影响。

8. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境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；本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

9. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

10. 本资产评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

11. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 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。
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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。
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和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
5. 本评估结论的使用有效期为自评估基准日（含）起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。
6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估

结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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。

9. 根据现行国有资产管理体制，国有资产评估报告需要经备案后方可使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 10 月 22 日。



资产评估师：

王传军

正式执业会员
资产评估师
王传军
33000016

资产评估师：

应丽云

正式执业会员
资产评估师
应丽云
33040033

资产评估师：

章陈秋

正式执业会员
资产评估师
章陈秋
33100007

2025 年 10 月 22 日