



关于浙江省建设投资集团股份有限公司 发行股份购买资产并募集配套资金申请的 审核问询函中有关评估事项的回复（修订稿）

深圳证券交易所上市审核中心：

由浙江省建设投资集团股份有限公司（以下简称上市公司或浙建集团公司）转来的《关于浙江省建设投资集团股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金申请的审核问询函》（审核函〔2025〕130010 号，以下简称问询函）奉悉。我们已对问询函中需要我们说明的评估事项进行了审慎核查，现将问询函中与资产评估相关的问题核查情况汇报如下：

问询函问题五：关于评估

申报材料显示：（1）本次交易采用资产基础法和收益法评估，二者评估差异率较小，最终选择资产基础法作为评估结果，浙江一建公司、浙江二建公司、浙江三建公司 100% 股权评估值分别为 16.83 亿元、21.84 亿元、16.77 亿元，评估增值率分别为 17.87%、7.62%、28.15%。（2）标的资产长期股权投资和其他权益工具投资均存在评估增值，部分被投资单位股东权益价值未经审计。（3）标的资产无形资产中其他无形资产增值率分别为 342.30%、379.26%、671.20%，主要系将账外无形资产包括专利权、软件著作权等纳入评估范围产生增值。（4）收益法下预计标的资产建筑施工业务收入逐年增长，预计综合毛利率高于目前实际水平，除建筑施工业务外，浙江一建公司、浙江三建公司还经营房产租赁业务。

请上市公司补充说明：（1）长期股权投资、其他权益工具投资中被投资单位评估增值的原因及合理性，是否与被投资单位生产经营情况、营业收入、净利润等指标相符。

(2) 账外无形资产评估的具体过程、主要评估参数的取值依据及评估增值合理性。(3) 结合标的资产报告期内收入下降情况、评估基准日后实际业绩实现情况,说明预计建筑施工业务收入稳定增长、毛利率高于报告期平均水平的原因及合理性。(4) 标的资产开展房产租赁业务具体情况,相关房产未自用的原因与合理性,开展房产租赁业务是否符合标的资产业务经营范围和相关监管要求,被出租房产是否存在权属瑕疵,租赁合同稳定性及收入预测合理性。(5) 本次交易以资产基础法评估结果作为定价依据的原因及合理性,标的资产是否存在经营性资产减值的风险。

请独立财务顾问、评估师核查并发表明确意见。

回复:

一、上市公司披露

(一) 长期股权投资、其他权益工具投资中被投资单位评估增值的原因及合理性,是否与被投资单位生产经营情况、营业收入、净利润等指标相符

一) 浙江省一建建设集团有限公司(以下简称浙江一建公司)

1. 存在评估增值的投资项目各被投资单位概况

浙江一建公司的长期股权投资、其他权益工具投资中,存在评估增值的投资项目各被投资单位主要情况如下:

单位: 万元

序号	被投资单位	主营业务	核算科目	持股比例	2024 年度			2025 年 1-6 月			备注
					净资产	营业收入	净利润	净资产	营业收入	净利润	
1	天台县浙一建基建设投资有限公司(以下简称天台一建公司)	建筑施工	长期股权投资	90.00%	21,481.97	0.00	575.10	22,098.46	0.00	616.48	浙江一建公司合并范围内子公司
2	长兴建图建设投资管理有限公司(以下简称长兴建图公司)	建筑施工	长期股权投资	1.00%	21,039.25	330.28	694.55	23,886.84	330.28	269.87	浙江一建公司合并范围内子公司
3	新昌县一建基础建设有限公司(以	建筑	长期股权投资	100.00%	5,129.90	134.24	212.12	5,161.65	0.00	31.76	浙江一建公司合并

序号	被投资单位	主营业务	核算科目	持股比例	2024 年度			2025 年 1-6 月			备注
					净资产	营业收入	净利润	净资产	营业收入	净利润	
	下简称新昌一建公司)	施工									范围内子公司
4	舟山市一海置业有限公司 (以下简称舟山一海公司)	建筑施工	长期股权投资	100.00%	983.44	0.00	5.81	985.03	0.00	1.58	浙江一建公司合并范围内子公司
5	浙建长三角 (嘉善) 建设有限公司 (以下简称浙建长三角建设公司)	建筑施工	长期股权投资	49.00%	9,353.71	2,655.42	-258.40	9,076.57	485.20	-277.14	
6	浙江省建设装饰集团有限公司 (以下简称浙建装饰公司)	建筑施工	长期股权投资	30.00%	62,015.67	297,419.90	6,218.14	64,137.10	150,678.00	2,849.71	上市公司合并范围内子公司
7	浙江建设商贸物流有限公司 (以下简称浙建商贸物流公司)	建筑材料	其他权益工具投资	6.67%	53,215.43	914,576.76	7,141.82	53,251.77	665,730.14	3,791.13	上市公司合并范围内子公司
8	新昌县浙建投资管理有限公司 (以下简称新昌浙建投资公司)	建筑施工	其他权益工具投资	1.00%	41,695.29	2,429.61	1,858.73	42,777.00	731.90	1,081.71	上市公司合并范围内子公司
9	浙江浙建云采科技有限公司 (以下简称浙建云采公司)	技术服务	其他权益工具投资	5.00%	19,611.25	12,025.31	7,863.37	19,698.18	23,995.51	3,049.29	上市公司合并范围内子公司
10	浙江建投工程物资设备有限公司 (以下简称浙建工程物资公司)	建筑材料	其他权益工具投资	7.50%	21,355.65	46,199.69	1,050.32	21,884.67	34,262.21	56.44	上市公司合并范围内子公司

注：浙江一建公司拥有长兴建图公司管理控制权，长兴建图公司与浙建集团公司协议约定由浙江一建公司代浙建集团公司行使表决权。

通过上述被投资单位的经营情况可见，除浙建长三角建设公司略有亏损外，其他各公司经营情况正常。

经对各公司的资产、负债组成情况进行了解和分析，其中，浙建长三角建设公司的主要资产为货币资金，各期货币资金占总资产的比重均在 75%以上，相关资产不存在减值的迹象；其他被投资单位亦未发现影响股东全部权益价值的重大资产减值事项。

2. 存在评估增值的长期股权投资和其他权益工具投资项目的评估情况

(1) 各项投资的评估方法：

1) 对于全资子公司新昌一建公司和舟山一海公司，以及控股子公司天台一建公司和长兴建图公司的股权投资，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，以上述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：

长期股权投资评估值 = 被投资单位股东全部权益的评估价值 × 股权比例

由于子公司新昌一建公司、长兴建图公司和天台一建公司为 PPP 项目公司，未来经营相关的现金流入的价值已在资产负债表中有所反映；舟山一海公司定向开发的浙江大学舟山小区（海洋学院）教师住宅项目目前进展较慢，尚处于方案设计阶段，因此未对上述子公司采用收益法进行评估。由于缺少可比交易案例以及可比上市公司，因此不宜采用市场法对上述子公司进行评估。结合评估的对象、评估目的和评估人员所收集的资料，各家公司具备实施资产基础法的操作条件，故采用资产基础法对上述子公司进行评估。

2) 对于投资参股公司浙建长三角建设公司和浙建装饰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，故根据子公司未经审计的财务报表反映的股东权益、子公司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：

长期股权投资评估值 = 被投资单位未经审计的股东权益账面价值 × 股权比例

3) 对于其他权益工具投资，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中被评估单位所占份额为评估值。

计算公式为：

其他权益工具投资评估价值=被投资单位的股东权益账面价值×股权比例

另外，对于实缴资本未到位的其他权益工具投资投资项目，其评估价值计算公式为：

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

（2）被投资单位 100%股权评估情况

浙江一建公司的各项长期股权投资和其他权益工具投资的被投资单位 100%股权评估情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位	被投资单位基准日 账面所有者权益	被投资单位基准日 100%股权评估值	增值额	增值率
1	天台一建公司	21,320.86	21,455.46	134.60	0.63%
2	长兴建图公司	20,764.70	20,764.67	-0.03	0.00%
3	新昌一建公司	5,035.43	5,059.55	24.12	0.48%
4	舟山一海公司	980.57	991.25	10.68	1.09%
5	浙建长三角建设公司	9,379.02	/	/	/
6	浙建装饰公司	40,207.44	/	/	/
7	浙建商贸物流公司	50,998.12	/	/	/
8	新昌浙建投资公司	40,221.79	/	/	/
9	浙建云采公司	17,123.01	/	/	/
10	浙建工程物资公司	21,212.68	/	/	/

注：对于浙建长三角建设公司等非控股子公司，浙江一建公司的持股价值以被投资单位的账面所有者权益为基础进行计算，未对 100%股权价值进行评估。

根据上表，各被投资单位 100%股权价值的评估增值总体较小，主要系各公司预计应收账款收回的可能性较大，而将其计提的坏账准备评估为零所致。

3. 投资项目评估结果及评估增值原因和合理性分析

浙江一建公司的各项长期股权投资和其他权益工具投资的评估情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位	标的公司账面价值	长期股权投资或其他权益工具投资评估价值	增值额	增值率
1	天台一建公司	16,200.00	19,309.91	3,109.91	19.20%
2	长兴建图公司	177.70	207.65	29.95	16.85%
3	新昌一建公司	4,312.00	5,059.55	747.55	17.34%
4	舟山一海公司	967.24	991.25	24.01	2.48%
5	浙建长三角建设公司	4,580.56	4,595.72	15.16	0.33%
6	浙建装饰公司	11,334.85	12,062.23	727.38	6.42%
7	浙建商贸物流公司	2,000.00	3,731.10	1,731.10	86.55%
8	新昌浙建投资公司	360.00	405.82	45.82	12.73%
9	浙建云采公司	459.66	856.15	396.49	86.26%
10	浙建工程物资公司	1,509.54	1,590.95	81.41	5.39%

由于各被投资单位经营情况较好，截至评估基准日报表中的所有者权益中包含了一定金额的未分配利润。而浙江一建公司的各项投资账面价值主要为投资成本，账面价值未能体现被投资单位历年经营获利带来的价值增加，故导致长期股权投资和其他权益工具投资的各投资项目产生一定的评估增值。

对于浙建长三角建设公司，该公司成立于 2022 年，历史年度的亏损主要系由于收入规模相对较小所致的暂时性亏损。公司经过长期的项目跟踪，充分发挥股东方嘉善县城市建设投资集团有限公司在嘉善县的城市投资建设优势和浙江一建公司在工程施工方面特长，积极配合当地投资发展规划，2025 年上半年取得新签合同金额 158,393.86 万元，相比 2024 年的 330.83 万元大幅增长。公司已进入快速发展阶段，具有较强的盈利能力，其所有者权益价值将通过未来的经营积累不断得到提升。因此，本次评估时以评估基准日时点浙建长三角建设公司的账面所有者权益金额乘以浙江一建公司的持股比例来计算该项长期股权投资的价值，具有合理性和谨慎性。

此外，上表中的各被投资单位主要为浙江一建公司和上市公司合并范围内的子公司，浙江一建公司和上市公司对各公司的生产经营和资产使用具有控制权。同时，各被投资单位的相关资产不存在减值的迹象，故对控股子公司以资产基础法评估结果为基础，对于参股子公司以核实后的账面股东权益为基础来分析确定相关投资的评估值，相关评估结果真实反映了浙江一建公司在被投资单位享有的所有者权益的价值。

综上所述，浙江一建公司长期股权投资、其他权益工具投资中相关项目评估增值具

有合理性，符合被投资单位生产经营情况、营业收入、净利润以及资产组成等实际情况。

二) 浙江省二建建设集团有限公司（以下简称浙江二建公司）

1. 存在评估增值的各投资项目被投资单位概况

浙江二建公司的长期股权投资、其他权益工具投资中，存在评估增值的投资项目各被投资单位主要情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位	主营业务	核算科目	持股比例	2024 年度			2025 年 1-6 月			备注
					净资产	营业收入	净利润	净资产	营业收入	净利润	
1	浙江省二建建设集团有限公司装饰工程有限公司（以下简称二建装饰公司）	建筑施工	长期股权投资	100.00%	1,568.89	97.94	25.82	1,568.89	0.00	0.00	浙江二建公司合并范围内子公司
2	宁波市建设工程设计院有限公司（以下简称宁波建工设计院）	工程设计	长期股权投资	100.00%	875.85	21.74	14.86	880.07	5.23	4.22	浙江二建公司合并范围内子公司
3	浙江省二建建设集团有限公司安装有限公司（以下简称二建安装公司）	建筑施工	长期股权投资	100.00%	14,454.95	79,681.19	1,771.70	12,745.81	35,405.24	867.13	浙江二建公司合并范围内子公司
4	宁波亚杰建设工程有限公司（以下简称亚杰建设公司）	建筑施工	长期股权投资	100.00%	5,333.62	35,257.76	28.82	4,214.22	2,758.94	80.60	浙江二建公司合并范围内子公司
5	浙江亚盛投资有限公司（以下简称亚盛投资公司）	建筑施工	长期股权投资	90.00%	54,420.21	0.00	750.46	54,207.77	0.00	-212.44	浙江二建公司合并范围内子公司
6	浙江亚湾投资有限公司（以下简称亚湾投资公司）	建筑施工	长期股权投资	100.00%	11,639.46	0.00	257.43	11,821.43	0.00	181.97	浙江二建公司合并范围内子公司
7	浙江甬富建设管理有限公司（以下简称甬富管理公司）	建筑施工	长期股权投资	90.00%	35,824.87	2,165.94	1,085.79	35,877.53	1087.40	52.66	浙江二建公司合并范围内子公司

序号	被投资单位	主营业务	核算科目	持股比例	2024 年度			2025 年 1-6 月			备注
					净资产	营业收入	净利润	净资产	营业收入	净利润	
8	浙江安吉甬安建设投资有限公司（以下简称甬安投资公司）	建筑施工	长期股权投资	100.00%	4,419.96	0.00	213.90	4,553.29	0.00	133.33	浙江二建公司合并范围内子公司
9	浙江浙建钢结构有限公司（以下简称浙建钢构公司）	工程施工	长期股权投资	30.00%	23,640.70	63,402.94	463.40	23,850.12	24,660.33	209.42	上市公司合并范围内子公司
10	浙江浙景建设发展有限公司（以下简称浙景建设公司）	工程施工	长期股权投资	49.00%	10,714.63	41,054.53	698.56	11,424.53	33,168.69	677.53	
11	浙建商贸物流公司	建筑材料	其他权益工具投资	6.67%	53,215.43	914,576.76	7,141.82	53,251.77	65,730.14	791.13	上市公司合并范围内子公司
12	浙建云采公司	技术服务	其他权益工具投资	5.00%	19,611.25	12,025.31	7,863.37	19,698.18	23,995.51	1,049.29	上市公司合并范围内子公司
13	浙建工程物资公司	建筑材料	其他权益工具投资	7.00%	21,355.65	46,199.69	1,050.32	21,884.67	34,262.21	56.44	上市公司合并范围内子公司

通过上述被投资单位的经营情况可见，各公司经营情况正常。

对于亚盛投资公司，该公司主要业务为镇海区骆驼街道棚户区改造 PPP 项目。公司 2025 年 1-6 月亏损 212.44 万元，主要系由于对应收宁波市镇海区人民政府骆驼街道办事处镇海区骆驼街道棚户区改造 PPP 项目款计提应收账款坏账准备 239.15 万元所致。2024 年底，公司应收的 PPP 项目款已全额收回，应收账款账面余额为零，故相应的坏账准备为零。但 2025 年 6 月底，公司账面尚有未结清的 PPP 项目款，故按会计准则要求计提了坏账准备，从而产生信用减值损失 239.15 万元。但历年以来，公司应收的 PPP 项目款均能及时收回，未曾出现过坏账，故 2025 年上半年的亏损仅为账务处理导致，实际不存在亏损现象。

亚盛投资公司历年经营情况较佳，公司账面所有者权益较浙江二建公司投资成本

有所增加，截至评估基准日 2024 年 8 月 31 日，公司账面的未分配利润为 4,327.17 万元，故以评估基准日时点亚盛投资公司的账面所有者权益金额乘以浙江二建公司的持股比例计算得出的该项长期股权投资评估价值，高于按照投资成本核算的长期股权投资账面价值。

经过对各公司的资产、负债组成情况进行了解和分析，未发现影响股东全部权益价值的重大资产减值事项。

2. 存在评估增值的长期股权投资和其他权益工具投资项目的评估情况

(1) 各项投资的评估方法：

1) 对于投资全资子公司和控股子公司的长期股权投资，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，根据子公司评估后的股东权益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：

长期股权投资评估值 = 被投资单位股东全部权益的评估价值 × 股权比例

其中，对于二建安装公司、宁波建工设计院、二建装饰公司等子公司，同时采用了资产基础法和收益法进行评估，并最终采用了资产基础法的评估结果作为上述子公司的股东全部权益评估价值。此外，由于这些子公司的业务主要为工程施工及与其相关的建筑施工业务和工业制造业务以及租赁业务、产品销售等业务，各项业务之间具有一定的相关性，同时各公司之间的关联交易较为频繁、金额较大，因此与母公司合并进行了盈利预测。对于其他子公司，均为 PPP 项目公司，未来经营相关的现金流入的价值已在资产负债中有所反映，故未再采用收益法单独进行测算；由于缺少可比交易案例以及可比上市公司，因此不宜采用市场法进行评估；结合评估的对象、评估目的和评估人员所收集的资料，各家公司具备实施资产基础法的操作条件，故采用资产基础法对其进行评估。

2) 对于投资参股公司浙建钢构公司和浙景建设公司的长期股权投资，因金额较小或因控制权原因，未能对被投资单位进行现场核实和评估，故根据子公司未经审计的财务报表反映的股东权益、子公司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：

长期股权投资评估值 = (被投资单位股东权益账面价值 + 未缴出资额) × 出资比例 - 一本股东未出资额

3) 对于其他权益工具投资，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、资本金到位情况和被评估单位投资比例分析确定评估值。

计算公式为：

其他权益工具投资评估价值＝被投资单位的股东权益账面价值×股权比例

另外，对于实缴资本未到位的其他权益工具投资投资项目，其评估价值计算公式为：

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

(2) 被投资单位 100%股权评估情况

浙江二建公司的各项长期股权投资和其他权益工具投资的被投资单位 100%股权评估情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位	被投资单位基准日 账面所有者权益	被投资单位基准日 100%股权评估值	增值额	增值率
1	二建装饰公司	1,542.53	1,542.53	0.00	0.00%
2	宁波建设计院	863.19	862.88	-0.31	-0.04%
3	二建安装公司	14,180.74	14,370.42	189.68	1.34%
4	亚杰建设公司	5,319.89	5,326.77	6.88	0.13%
5	亚盛投资公司	54,035.86	54,168.60	132.74	0.25%
6	亚湾投资公司	11,963.16	11,963.15	-0.01	0.00%
7	甬富管理公司	34,910.65	34,911.46	0.81	0.00%
8	甬安投资公司	4,513.93	4,513.94	0.01	0.00%
9	浙建钢构公司	23,381.37	/	/	/
10	浙景建设公司	10,468.99	/	/	/
11	浙建商贸物流公司	50,998.12	/	/	/
12	浙建云采公司	17,123.01	/	/	/
13	浙建工程物资公司	21,212.68	/	/	/

注:对于浙建钢构公司等非控股子公司，浙江二建的持股价值以被投资单位的账面所有者权益为基础进行计算，未对 100%股权价值进行评估。

根据上表，各被投资单位 100%股权价值的评估增值总体较小，主要系各公司预计应收账款收回的可能性较大，而将其计提的坏账准备评估为零所致及系部分设备的经济

耐用年限与财务折旧年限有所差异所致。

3. 投资项目评估结果及评估增值原因和合理性分析

浙江二建公司的各项长期股权投资和其他权益工具投资的评估情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位	标的公司账面价值	长期股权投资或其他权益工具投资评估价值	增值额	增值率
1	二建装饰公司	1,500.00	1,542.53	42.53	2.84%
2	宁波建工设计院	457.78	862.88	405.10	88.49%
3	二建安装公司	2,883.02	14,370.42	11,487.40	398.45%
4	亚杰建设公司	1,000.00	5,326.77	4,326.77	432.68%
5	亚盛投资公司	44,460.00	48,751.74	4,291.74	9.65%
6	亚湾投资公司	10,049.00	11,963.15	1,914.15	19.05%
7	甬富管理公司	30,960.00	31,420.31	460.31	1.49%
8	甬安投资公司	2,008.97	4,513.94	2,504.97	124.69%
9	浙建钢构公司	7,001.90	7,014.41	12.51	0.18%
10	浙景建设公司	5,017.88	5,129.81	111.92	2.23%
11	浙建商贸物流公司	2,000.00	3,731.10	1,731.10	86.55%
12	浙建云采公司	459.66	856.15	396.49	86.26%
13	浙建工程物资公司	1,509.54	1,590.95	81.41	5.39%

由于各被投资单位经营情况较好，截至评估基准日报表中的所有者权益中包含了一定金额的未分配利润。而浙江二建公司的各项投资账面价值主要为投资成本，账面价值未能体现被投资单位的历年经营获利带来的价值增加，故导致长期股权投资和其他权益工具投资的各投资项目产生一定的评估增值。

此外，上表中的各被投资单位主要为浙江二建公司和上市公司合并范围内的子公司，浙江二建公司和上市公司对各公司的生产经营和资产使用具有控制权。同时，各被投资单位的相关资产不存在减值的迹象，故对控股子公司以资产基础法评估结果为基础，对于参股子公司以核实后的账面股东权益为基础来分析确定相关投资的评估值，相关评估结果真实反映了浙江二建公司在被投资单位享有的所有者权益的价值。

综上所述，浙江二建公司长期股权投资、其他权益工具投资中相关项目评估增值具

有合理性,符合被投资单位生产经营情况、营业收入、净利润以及资产组成等实际情况。

三) 浙江省三建建设集团有限公司 (以下简称浙江三建公司)

1. 存在评估增值的各投资项目被投资单位概况

浙江三建公司的长期股权投资、其他权益工具投资中,存在评估增值的投资项目各被投资单位主要情况如下:

单位: 万元

序号	被投资单位	主营业务	核算科目	持股比例	2024 年度			2025 年 1-6 月			备注
					净资产	营业收入	净利润	净资产	营业收入	净利润	
1	浙江建投浙南工程建设有限公司 (以下简称浙南工程公司)	建筑施工	长期股权投资	90.00%	10,794.12	150.70	11.28	10,803.13	8,637.14	9.00	浙江三建公司合并范围内子公司
2	浙江长城建设集团物资有限公司 (以下简称长城物资公司)	建筑材料	长期股权投资	100.00%	2,592.14	21,189.51	491.46	2,756.21	12,736.44	164.07	浙江三建公司合并范围内子公司
3	苏州天地设计研究院有限公司 (以下简称天地设计院)	建筑设计	长期股权投资	100.00%	4,456.67	2,940.17	99.49	4,486.11	1,031.70	29.44	浙江三建公司合并范围内子公司
4	浙江三建公司保亭建设投资有限公司 (以下简称三建保亭公司)	工程管理	长期股权投资	70.00%	21,098.46	50.00	830.29	21,468.55	0.00	370.09	浙江三建公司合并范围内子公司
5	缙云县三建建设投资有限公司 (以下简称缙云三建公司)	建筑施工	长期股权投资	100.00%	9,412.74	0.00	367.42	9,583.95	0.00	171.21	浙江三建公司合并范围内子公司
6	浙建商贸物流公司	建筑材料	其他权益工具投资	6.67%	53,215.43	914,576.76	7,141.82	53,251.77	665,730.14	3,791.13	上市公司合并范围内子公司
7	浙建云采公司	技术服务	其他权益工具投资	5.00%	19,611.25	12,025.31	7,863.37	19,698.18	23,995.51	3,049.29	上市公司合并范围内子公司

序号	被投资单位	主营业务	核算科目	持股比例	2024 年度			2025 年 1-6 月			备注
					净资产	营业收入	净利润	净资产	营业收入	净利润	
8	浙建工程物资公司	建筑材料	其他权益工具投资	7.50%	21,355.65	46,199.69	1,050.32	21,884.67	34,262.21	56.44	上市公司合并范围内子公司

通过上述被投资单位的经营情况可见，各公司经营情况正常。

经过对各公司的资产、负债组成情况进行了解和分析，未发现影响股东全部权益价值的重大资产减值事项。

2. 存在评估增值的长期股权投资和其他权益工具投资项目的评估情况

(1) 各项投资的评估方法

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，根据子公司评估后的股东权益、子公司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：

长期股权投资评估值 = 被投资单位股东全部权益的评估价值 × 股权比例

由于子公司三建保亭公司和缙云三建公司为 PPP 项目公司，未来经营相关的现金流入的价值已在资产负债表中有反映；浙南工程公司业务转型时间较短，目前盈利模式尚未稳定，未来生产经营存在较大不确定性；长城物资公司主要为集团内部业务服务，缺少独立运营能力，因此未对上述子公司采用收益法进行评估。对于天地设计院，其业务模式已经逐步趋于稳定，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，故本次评估采用收益法。

由于缺少可比交易案例以及可比上市公司，因此不宜采用市场法对上述子公司进行评估。结合评估的对象、评估目的和评估人员所收集的资料，各家公司具备实施资产基础法的操作条件，故本次评估采用资产基础法对上述子公司进行评估。

综合上述分析，本次对天地设计院采用资产基础法和收益法进行评估；对其余全资子公司或控股子公司本次采用资产基础法进行评估。

2) 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，本次评估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评估值。

计算公式为：

其他权益工具投资价值 = (被投资单位股东权益价值 + 未缴出资) × 出资比例 - 本

股东未出资额

(2) 被投资单位 100%股权评估情况

浙江三建公司的各项长期股权投资和其他权益工具投资的被投资单位 100%股权评估情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位	被投资单位基准日 账面所有者权益	被投资单位基准日 100%股权评估值	增值额	增值率
1	浙南工程公司	10,611.65	10,854.03	242.38	2.28%
2	长城物资公司	2,463.02	2,487.53	24.51	1.00%
3	天地设计院	5,474.75	11,050.00	5,575.25	101.84%
4	三建保亨公司	20,826.42	20,828.62	2.20	0.01%
5	缙云三建公司	9,182.54	9,424.17	241.63	2.63%
6	浙建商贸物流公司	50,998.12	/	/	/
7	浙建云采公司	17,123.01	/	/	/
8	浙建工程物资公司	21,212.68	/	/	/

注：对于浙建商贸物流公司等非控股子公司，浙江三建的持股价值以被投资单位的账面所有者权益为基础进行计算，未对 100%股权价值进行评估。

根据上表，各被投资单位 100%股权价值的评估增值总体较小。其中，第 1 项浙南工程公司 100%股权评估值相比账面所有者权益有一定的增值，主要系公司对投资性房地产采用成本模式计量，相关房产经济耐用年限大于财务折旧年限，且近年来房地产市场价格上涨所致；第 3 项天地设计院因未来发展前景良好，采用收益法评估，故其 100%股权评估值相比账面所有者权益有一定的增值；第 5 项缙云三建公司评估增值率较大，主要系应收缙云县壶镇镇人民政府的 PPP 项目款坏账风险较小，故将账面计提的坏账准备评估为零所致。其他被投资单位的 100%股权评估小幅增值原因包括应收账款、其他应收款估计发生坏账的风险较小而将坏账准备评估为零，部分设备的经济耐用年限与财务折旧年限有所差异等。

3. 投资项目评估结果及评估增值原因和合理性分析

浙江三建公司的各项长期股权投资和其他权益工具投资的评估情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位	标的公司账面价值	长期股权投资或其他权益工具投资评估价值	增值额	增值率
1	浙南工程公司	9,000.00	9,768.62	768.62	8.54%
2	长城物资公司	500.00	2,487.53	1,987.53	397.51%
3	天地设计院	10,375.32	11,050.00	674.68	6.50%
4	三建保亨公司	12,600.00	14,580.03	1,980.03	15.71%
5	缙云三建公司	6,800.00	9,424.17	2,624.17	38.59%
6	浙建商贸物流公司	2,000.00	3,731.10	1,731.10	86.55%
7	浙建云采公司	200.00	856.15	656.15	328.08%
8	浙建工程物资公司	1,509.54	1,590.95	81.41	5.39%

由于各被投资单位经营情况较好，截至评估基准日报表中的所有者权益中包含了一定金额的未分配利润。而浙江三建公司的各项投资账面价值主要为投资成本，账面价值未能体现被投资单位的历年经营获利带来的价值增加，故导致长期股权投资和其他权益工具投资的各投资项目产生一定的评估增值。

此外，上表中的各被投资单位均为浙江三建公司和上市公司合并范围内的子公司，浙江三建公司和上市公司对各公司的生产经营和资产使用具有控制权。同时，各被投资单位的相关资产不存在减值的迹象，故对控股子公司以资产基础法评估结果为基础，对于参股子公司以核实后的账面股东权益为基础来分析确定相关投资的评估值，相关评估结果真实反映了浙江三建公司在被投资单位享有的所有者权益的价值。

综上所述，浙江三建公司长期股权投资、其他权益工具投资中相关项目评估增值具有合理性，符合被投资单位生产经营情况、营业收入、净利润以及资产组成等实际情况。

(二) 账外无形资产评估的具体过程、主要评估参数的取值依据及评估增值合理性

一) 评估过程

标的公司的账外无形资产主要为专利权、软件著作权。另外，浙江二建公司持有 4 项商标权。对于账外无形资产，本次采用成本法进行评估。

成本法是把现行条件下重新形成或取得待估无形资产所需承担的全部成本、费用、开发利润和资金成本等作为重置价值，然后估测待估无形资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置价值中予以扣除而得到待估无形资产价值的评估方法。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 + 资金成本) × (1 - 贬值

率)

二) 主要参数的选取

1. 研发成本

由于浙江二建公司持有的商标均为较为简单的文字类商标，故不考虑研发成本。

专利和软件著作权的研发成本包括按现时条件下开发无形资产过程中所发生的人工费和其他费用（包括材料费、检测费、仪器使用费和其他费用等）。

其中，人工费按照研发人员人均工资乘以相应的研发用时计算得出。人均工资主要参考标的公司历史研发人员的平均工资水平计算，月薪取值为 1.2 万元，符合标的公司的实际水平，略低于 2024 年杭州市非私营单位就业人员平均工资 1.36 万元/月（16.28 万元每年）。其他费用经与标的公司研发部门分析确定，按照人工费支出的 10% 计算。

2. 申请费用

根据国家专利申请收费标准，发明专利申请费用取为 3,705.00 元，包括发明专利申请费、公告公布印刷费、发明专利申请实质审查费、专利登记费、印花税等；其他专利的申请费用取为 705.00 元；软件著作权的申请费用取为 500.00 元。

3. 开发利润

根据国务院国资委编制的《企业绩效评价标准值 2024 年》公布的相关数据，选取建筑业大型企业百元收入支付的成本费用的平均值为基础，计算得出的成本费用利润率的 3%（已圆整）作为合理的利润率。

4. 资金成本

资金成本指投资资本的机会成本，计息周期按正常研发期，资金视为在研发期内均匀投入。根据标的公司的实际研发情况，确定研发期资金需占用的时间，利率选取金融机构同期贷款利率(LPR)3.35%作为合理的资金成本率。

5. 贬值率

贬值率 = 已使用年限 / 专利经济寿命年限 × 100%

根据标的公司技术部门对行业内其他相关类似技术的了解，各项发明专利的经济寿命年限取为 8 年，其他专利和软件著作权的经济寿命取为 5 年。对于商标，由于可以续期，故不考虑贬值。

三) 评估结果及合理性分析

单位：万元

序号	标的公司	账外无形资产内容	评估值	平均单价
1	浙江一建公司	221 项专利、21 项软件著作权	1,273.45	5.26
2	浙江二建公司	120 项专利、3 项软件著作权、4 项商标	807.56	6.36
3	浙江三建公司	242 项专利、4 项软件著作权	1,185.39	4.82

其中，浙江一建公司的部分专利申请时间较长，贬值率较高，故各项账外无形资产的平均单价相对较低；浙江三建公司的账外无形资产中，发明专利的项数相对较少，故平均单价相对较低。

经分析，账外无形资产包括“一种足球场锚固式混合草坪及其施工方法”、“用于施工进度辨识的多数据映射系统”、“适用于丝杆配套的多管线支吊架”等标的公司为完成项目施工而专门研发或于项目施工过程中研发和总结的相关先进工作方法、管理体系、装备等，能够为标的公司更为优质高效地完成工程项目提供有力的支持，在公司当前和未来的生产经营中持续发挥作用，因此具有一定的价值。

四) 与近期其他重组项目无形资产评估情况的对比

根据《宁波建工股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》，宁波交通工程建设集团有限公司的账外无形资产共 177 项，包括专利权 172 项、软件著作权 2 项、商标权 3 项，评估方法为成本法，评估价值为 2,094.95 万元，平均每项账外无形资产评估价值为 11.84 万元。

总体而言，本项目账外无形资产的评估值相对略低，符合本次评估各项账外无形资产研发时间相对较早、发明专利数量相对较少的实际情况。

综上所述，账外无形资产评估过程合理，各项参数的选取反映了标的公司和社会的平均水平，选取依据充分，评估结果合理反映了账外无形资产的价值。

(三) 结合标的资产报告期内收入下降情况、评估基准日后实际业绩实现情况，说明预计建筑施工业务收入稳定增长、毛利率高于报告期平均水平的原因及合理性

一) 报告期建筑施工业务情况及未来预测情况

1. 报告期建筑施工业务情况

浙江一建公司 2022 年、2023 年和 2024 年 1-8 月的建筑施工业务收入和毛利率（母公司报表口径，与盈利预测口径一致）情况如下：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月
收入	1,139,233.18	1,050,413.06	636,696.03
成本	1,092,730.28	1,010,154.38	614,344.57
毛利率	4.08%	3.83%	3.51%
收入增长率	8.09%	-7.80%	/

注：因 2023 年 1-8 月的收入数未经审计，故未进行增长率比较，下同

浙江二建公司 2022 年、2023 年和 2024 年 1-8 月的建筑施工业务收入和毛利率（合并报表剔除 PPP 项目公司后的口径，与盈利预测口径一致）情况如下：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月
收入	1,202,189.87	1,262,219.77	718,577.29
成本	1,133,498.86	1,200,780.82	688,077.67
毛利率	5.71%	4.87%	4.24%
收入增长率	0.50%	4.99%	/

浙江三建公司 2022 年、2023 年和 2024 年 1-8 月的建筑施工业务收入和毛利率（母公司报表口径，与盈利预测口径一致）情况如下：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月
收入	1,356,308.24	1,248,091.29	721,674.20
成本	1,295,107.55	1,194,434.26	689,488.92
毛利率	4.51%	4.30%	4.46%
收入增长率	1.11%	-7.98%	/

2. 预测期建筑施工业务收入及毛利率情况

浙江一建公司预测期建筑施工业务收入及毛利率情况如下：

单位：万元

项目/年份	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 及以后
收入	392,708.77	1,070,580.99	1,102,698.42	1,124,752.39	1,141,623.68	1,153,039.92	1,153,039.92
收入增长率	/	4.00%	3.00%	2.00%	1.50%	1.00%	0.00%
毛利率	3.67%	3.61%	3.64%	3.66%	3.68%	3.70%	3.70%

浙江二建公司预测期建筑施工业务收入及毛利率情况如下：

单位：万元

项目/年份	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 及以后
收入	400,000.00	1,163,320.38	1,198,219.99	1,222,184.39	1,240,517.16	1,252,922.33	1,252,922.33
收入增长率	/	4.00%	3.00%	2.00%	1.50%	1.00%	0.00%
毛利率	4.24%	4.29%	4.33%	4.36%	4.39%	4.41%	4.41%

浙江三建公司预测期建筑施工业务收入及毛利率情况如下：

单位：万元

项目/年份	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 及以后
收入	360,837.10	1,125,811.75	1,159,586.10	1,182,777.82	1,200,519.49	1,212,524.68	1,212,524.68
收入增长率	/	4.00%	3.00%	2.00%	1.50%	1.00%	0.00%
毛利率	4.38%	4.45%	4.46%	4.46%	4.46%	4.46%	4.46%

二) 预计建筑施工业务收入稳定增长、毛利率高于报告期平均水平的原因及合理性

1. 收入增长率预测符合行业发展趋势

建筑业是国民经济的重要支柱产业之一，市场规模庞大，企业数量众多。建筑业的市场需求和我国经济发展有较为密切的关系，尤其是固定资产投资额在很大程度上决定了建筑市场的整体规模。建筑业的下游相关行业主要分为三类：房屋建筑业的相关行业为房地产行业，市政交通基础设施建设的相关行业为各地市政工程建设行业、各种交通运输业，专业类建筑施工的相关行业为各种专业建筑工程，如电建、化建。

近年来建筑业的发展态势明显趋缓，随着城镇化放缓和人口总量下降，住宅、商业和公共设施的需求亦放缓。为了保持房地产融资平稳有序，2022 年下半年以来，住房和城乡建设部、中国人民银行、中国银保监会、中国证监会等政府部门纷纷释放重要信号稳定房地产市场。2022 年 12 月，中央经济工作会议从供给端、预期和需求端以及促行业新模式转型等方面作出部署。会议指出，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。2023 年，为应对国内经济下行压力，全国已有超 200 省市（县）优化调整房地产政策，出台调控政策超 660 次。2024 年，政策延续了稳预期、防风险、促转型的思路，优化房贷政策、地方政府化债、放宽限购限售、加大保障性租赁住房供给等，推动房地产市场向高质量发展过渡。2025 年 7 月，党中央时隔十年再

次召开中央城市工作会议，会议部署城市工作 7 个方面的重点任务，包括继续推进农业转移人口市民化，促进大中小城市和小城镇协调发展，促进城乡融合发展；加快构建房地产发展新模式，稳步推进城中村和危旧房改造。根据中国建筑业协会发布的《2024 年建筑业发展统计分析》，建筑业实现增加值 89,949 亿元，比上年增长 3.8%（按不变价格计算）。当前房地产市场仍处在调整和转型的过程中，建筑业承受着一定压力，资质和融资能力相对较弱的建筑施工企业加速出清。

与此同时，随着政策环境的调整、技术的进步以及市场需求的转变，新的机遇正在逐渐浮现。城市更新需求的增长、保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造“三大工程”建设等政策的推动实施，为建筑企业提供更多的项目机会；在“双碳”目标的引领下，绿色建筑、节能环保建筑等领域迎来了新的发展契机；数字化与智能化技术的兴起，也为建筑行业创造了新的业务空间。

本次评估时，预测各标的公司 2025 年的建筑施工业务收入增长率为 4%，与行业的增长趋势较为接近。此外，预测时考虑随着各标的公司的收入规模的扩大，以及行业整体趋势的影响，各标的公司 2026 年及以后各年预计收入增长率将略有下降，相关预测较为谨慎。

2. 标的公司期后新签合同大幅提升，为未来收入增长提供有力支撑

标的公司近年来的新签合同情况统计如下：

单位：亿元

标的公司	项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-7 月
浙江一建公司	金额	120.14	150.56	119.26
	同比增长率	-25.79%	25.32%	31.91%
浙江二建公司	金额	168.15	146.02	87.87
	同比增长率	1.69%	-13.16%	20.16%
浙江三建公司	金额	91.94	111.68	92.32
	同比增长率	-42.47%	21.47%	32.47%
合计	金额	380.23	408.26	299.45
	同比增长率	-21.93%	7.37%	28.40%

由上表可见，总体而言，三家标的公司受 2023 年新签合同金额下降的影响，2024 年的营业收入略有下降，但 2024 年新签合同金额恢复上升趋势，比 2023 年同比增加

7.37%，而 2025 年 1-7 月的增长幅度进一步提升，同比增加 28.40%。其中，浙江二建公司虽然 2024 年的新签合同金额有所下降，但 2025 年 1-7 月恢复上升，增幅超过 2024 年的下降幅度，总体呈现出上升趋势。

综上所述，标的公司 2024 年和 2025 年 1-7 月的新签项目将为未来的收入增长提供有力支撑，本次盈利预测时，标的公司整体收入呈现小幅上升趋势符合标的公司的新签合同增长趋势，资产基础法中采用收益法评估的均为相关房产，系根据自身约定租金或周边市场的公允租金进行测算，未采用前述预测结论，对交易作价无影响。

3. 标的公司的毛利率处于较低水平，未来具有一定的上升空间

标的公司与同行业可比公司主营业务中建筑施工业务的毛利率情况对比如下：

序号	可比上市公司	业务名称	2023 年度	2024 年度	2025 年度预测
1	上海建工	建筑施工	7.49%	7.03%	/
2	宁波建工	房屋建筑和市政与公用设施	6.50%	6.91%	/
3	重庆建工	房屋建筑	5.06%	5.44%	/
4	中国建筑	房屋建筑工程	7.26%	7.40%	/
5	龙元建设	土建施工	2.79%	2.00%	/
6	安徽建工	建筑施工行业	9.74%	10.38%	/
7	陕建股份	建筑工程业务	10.62%	11.78%	/
平均			7.07%	7.28%	/
	浙江一建	建筑施工业务	3.83%	3.95%	3.61%
	浙江二建	建筑施工业务	4.87%	4.46%	4.29%
	浙江三建	建筑施工业务	4.30%	4.78%	4.45%

由上表可见，标的公司的毛利率处于同行业可比公司的较低水平，未来具有一定的上升空间。

4. 评估基准日后实际业绩实现情况优于评估预测

浙江一建公司期后业绩实现情况如下（母公司报表口径）：

单位：万元

项目	2024 年 评估预测数	2024 年 实际完成数	2024 年 预测达成率
主营业务收入	1,029,404.80	1,029,943.24	100.05%

增长率	-2.00%	-1.95%	/
主营业务毛利	36,763.87	40,716.49	110.75%
主营业务毛利率	3.57%	3.95%	110.64%

单位：万元

项目	2025 年 评估预测数	2025 年 1-6 月 实际完成数	2025 年年化 达成率
主营业务收入	1,070,580.99	527,388.85	98.52%
主营业务毛利	38,647.97	20,423.94	105.69%
主营业务毛利率	3.61%	3.87%	107.28%

注：2025 年年化达成率=2025 年 1-6 月实际完成数×2 / 2025 年评估预测数，下同。

浙江二建公司期后业绩实现情况如下（合并报表剔除 PPP 项目公司口径）：

单位：万元

项目	2024 年 评估预测数	2024 年 实际完成数	2024 年 预测达成率
主营业务收入	1,138,996.99	1,149,173.99	100.89%
增长率	-11.20%	-10.47%	/
主营业务毛利	48,796.78	51,285.13	105.10%
主营业务毛利率	4.28%	4.46%	104.17%

单位：万元

项目	2025 年 评估预测数	2025 年 1-6 月 实际完成数	2025 年年化 达成率
主营业务收入	1,184,761.06	501,056.09	84.58%
主营业务毛利	51,313	24,622.89	95.97%
主营业务毛利率	4.33%	4.91%	113.46%

浙江三建公司期后业绩实现情况如下（母公司报表口径）：

单位：万元

项目	2024 年 评估预测数	2024 年 实际完成数	2024 年 预测达成率
主营业务收入	1,082,511.30	1,049,101.83	96.91%
增长率	-13.27%	-15.94%	/
主营业务毛利	47,988.02	50,177.67	104.56%

项目	2024 年 评估预测数	2024 年 实际完成数	2024 年 预测达成率
主营业务毛利率	4.43%	4.78%	107.89%

单位：万元

项目	2025 年 评估预测数	2025 年 1-6 月 实际完成数	2025 年年化 达成率
主营业务收入	1,125,811.75	468,932.98	83.31%
主营业务毛利	50,057.26	24,766.74	98.95%
主营业务毛利率	4.45%	5.28%	118.78%

从以上表格可以看出，各标的公司 2024 年主营业务收入的实际实现情况与预测基本一致，实际实现的毛利率相比预测毛利率有一定的提升，最终实现的主营业务毛利金额高于评估预测数。三家标的公司 2025 年上半年实现的主营业务收入简单年化后相比全年预测数有一定的差距，但是由于各公司实际实现的主营业务毛利率均大幅高于预测，故年化后的主营业务毛利接近甚至超过预测。考虑到上半年业绩受春节假期的影响而相对较低，预计 2025 年实际能够实现的主营业务毛利将超过评估预测。

5. 标的公司期后实现净利润超评估预测

标的公司 2024 年实现的净利润与评估预测的对比如下：

单位：万元

项目	2023 年 实现数	2024 年 实现数	2024 年 预测数	实现数减 预测数	实现数占 预测数的比重
浙江一建公司	14,816.12	12,265.40	9,527.39	2,738.01	128.74%
浙江二建公司	28,064.45	23,470.51	19,003.33	4,467.18	123.51%
浙江三建公司	13,612.63	12,295.13	13,405.11	-1,109.99	91.72%
合计	56,493.20	49,826.18	43,245.55	4,785.48	111.07%

注 1：根据评估方法，浙江一建公司和浙建三建公司的净利润采用母公司报表口径；浙江二建公司的净利润采用合并报表剔除 PPP 项目公司口径。

注 2：2024 年预测数系按照 2024 年 1-8 月实际数加 9-12 月预测数计算得出。

标的公司 2025 年 1-6 月实现的净利润与 2025 年度评估预测的对比如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月 实现数	2025 年 预测数	2025 年年化实现数 占预测数的比重
浙江一建公司	7,312.85	9,417.99	155.30%
浙江二建公司	11,788.67	12,085.83	195.08%
浙江三建公司	6,994.09	10,863.46	128.76%
合计	26,095.61	32,367.28	161.25%

由上表可见，虽然三家标的公司 2024 年实际实现的收益相比 2023 年有所下降，但总体来看仍优于评估预测。其中，浙江一建公司和浙江二建公司 2024 年实际实现的净利润均超出评估预测数 20%以上，期后实现情况较佳。浙江三建公司实际实现的净利润相比评估预测数略低，主要系浙江三建公司 2024 年 9-12 月按照账龄等因素计提了一定金额的信用减值损失，而评估预测中的信用减值损失系指实际发生的无法收回的坏账，两者口径存在差异。

此外，2025 年上半年三家标的公司实际实现的净利润均大幅高于评估预测。

总体来看，三家标的公司 2024 年实际实现的净利润相比评估预测数高 4,785.48 万元，本次评估对于净利润的预测较为谨慎合理。

综上所述，各标的公司评估基准日后建筑施工业务收入稳定小幅增长的预测，符合建筑行业的发展趋势；符合标的公司期后新签合同增长趋势。各标的公司的毛利率预测较为谨慎，低于期后实际实现的毛利率以及同行业上市公司的毛利率水平。本次评估预测预计建筑施工业务收入稳定增长、毛利率高于报告期平均水平具备合理性和审慎性。

(四) 标的资产开展房产租赁业务具体情况，相关房产未自用的原因与合理性，开展房产租赁业务是否符合标的资产业务经营范围和相关监管要求，被出租房产是否存在权属瑕疵，租赁合同稳定性及收入预测合理性

一) 浙江一建公司

1. 租赁情况

截至评估基准日，浙江一建公司存在以下资产出租事项：

序号	资产名称	承租方	出租面积 (平方米)	租赁起始日	租赁到期日	备注
1	杭州市西湖区文三西路 52 号浙一建科研综合大楼	浙江浙建实业发展有限公司	28,457.95	2022.01.01	2024.12.31	期后续期至 2027 年底

序号	资产名称	承租方	出租面积 (平方米)	租赁起始日	租赁到期日	备注
2	杭州市西湖区庆丰新村 19 号	杭州慈航酒店有 限公司	480.00	2023.06.01	2026.05.31	
3	杭州市西湖区三墩基地紫 宣路 155 号五层东面	浙江天利建设劳 务有限公司	458.57	2021.01.01	2025.06.30	期后续租谈判 尚在进行中
4	杭州市西湖区三墩基地紫 宣路 155 号底层	浙江邦尼建筑检 测有限公司	1,074.40	2021.04.01	2025.09.30	
5	杭州市西湖区三墩基地紫 宣路 155 号七层东面	浙江邦尼建筑检 测有限公司	615.50	2021.04.01	2025.09.30	
6	杭州市西湖区三墩基地紫 宣路 155 号 4 层西及场地	浙江建投机械租 赁有限公司	442.25 (房屋) 17.14 亩 (场地)	2024.06.01	2025.05.31	期后续租谈判 尚在进行中
7	杭州市西湖区教工路 550 号塘河南村 57 幢	胡秀清	1,895.84	2022.11.01	2027.10.31	

2. 未自用的原因

其中，位于杭州市西湖区文三西路 52 号的浙一建科研综合大楼的承租方为关联方浙江浙建实业发展有限公司，属于上市公司集团内部自用房产。

其余各项房产的承租方为非关联方，公司管理层从资源优化与收益最大化角度考虑，经过总经理办公会批准，上述房产采用公开挂牌方式对外招租，租赁程序合规，上述房产对外出租具有合理性。

3. 是否符合经营范围和监管要求

浙江一建公司的经营范围为：塔吊装拆、汽车货运（详见《道路运输经营许可证》）、汽车维修（限分支机构经营）。各种通用工业与民用建设项目的建筑施工、设备安装；机电工程、市政公用工程、起重设备安装工程、电子与智能化工程、消防设施工程、建筑装饰装修工程、建筑机电安装工程、地基基础工程、建筑幕墙工程施工，建筑装饰工程设计，建设工程总承包，经营对外承包工程业务，承接起重吊装、打桩、土方、道路、园林绿化、机具维修业务；钢结构工程的设计、施工与安装，金属材料、建筑装饰材料及配件、水暖器件、卫生陶瓷、电线电缆、汽车配件、五金建筑用金属制品、木制品、水泥制品的销售；自有设备、器材租赁。（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）

浙江一建公司的经营范围不包括房产租赁，但鉴于房屋租赁属于一般性经营活动，不属于《市场监管总局关于印发〈经营范围登记规范表述目录〉的通知》中的许可类项目（如金融、医疗等需审批的行业），并且浙江一建公司的 2022 年、2023 年和 2024 年

1-8 月租赁收入占营业收入的比重分别为 0.37%、0.39%和 0.41%，占比较低。浙江一建公司的相关房屋租赁系出租闲置房产的偶发性、临时性、非持续性行为，浙江一建公司并未将房产租赁作为主要经营业务，亦未从事专业住房租赁经营，因此，尽管浙江一建公司的经营范围不包括房产租赁，但浙江一建公司的上述租赁行为不违反相关监管要求。

4. 被出租房产权属瑕疵

除下述事项外，被出租房产未发现其他权属资料存在瑕疵情况。

截至评估基准日，浙江一建公司位于杭州市西湖区庆丰新村 19 号的仓库和位于杭州市西湖区教工路 550 号塘河南村 57 幢等房产，建筑面积合计 2,375.84 平方米，尚未办理相关权证。关于该等房产未办理权证的原因及对标的公司生产经营、本次交易作价的影响详见本回复“问题九、其他事项”之“一、公司披露”之“(二) 标的资产相关房产、车位等资产尚未取得权属证书的原因，相关权证办理进展、预计办毕期限、办证费用承担的承担方式，是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险，如是，说明对标的资产生产经营、本次交易作价的影响以及应对措施”。

5. 合同稳定性和收入预测合理性

(1) 租赁合同稳定性

根据签订的租赁合同，各项对外出租房产的基本租赁条款如下：

序号	资产名称	租赁用途	租赁起始日	租赁到期日	租赁期限	续租选择权	租金及支付条款是否明确	解约条款与违约责任是否明确	是否有履约保证金
1	杭州市西湖区文三西路 52 号浙一建科研综合大楼	办公	2022.01.01	2024.12.31	3 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	无
2	杭州市西湖区庆丰新村 19 号	员工宿舍	2023.06.01	2026.05.31	3 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
3	杭州市西湖区三墩基地紫宣路 155 号五层东面	办公	2021.01.01	2025.06.30	4.5 年	无优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	无
4	杭州市西湖区三墩基地紫宣路 155 号底层	生产检测试验	2021.04.01	2025.09.30	4.5 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
5	杭州市西湖区三墩基地紫宣路	生产检测试验	2021.04.01	2025.09.30	4.5 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有

序号	资产名称	租赁用途	租赁起始日	租赁到期日	租赁期限	续租选择权	租金及支付条款是否明确	解约条款与违约责任是否明确	是否有履约保证金
	155 号七层东面					租权	处理明确		
6	杭州市西湖区三墩基地紫宣路 155 号 4 层西及场地	办公	2024.06.01	2025.05.31	1 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
7	杭州市西湖区教工路 550 号塘河南村 57 幢	住宅	2022.11.01	2027.10.31	5 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有

综上所述，上述租赁合同核心条款刚性约束较强，对租赁合同存续周期的保障力度较大，租赁合同预计能按约定持续执行，租赁合同稳定性较好。

(2) 租金收入预测合理性

租金收入预测最重要的指标为单位租金客观收益的确定。

1) 租赁合同租赁期限内单位租金收益

根据已签订的租赁合同，核实租赁期限内的单位租金收益，在此基础上对租赁标的资产周边区域内同类型房产出租情况进行了调查，对租金进行了分析，通过市场租金调查，评估基准日不含税单位租金收益具体如下：

序号	资产名称	出租面积 (平方米)	不含税合同约定月租金(元/平米·月)	不含税合同约定日租金(元/平米·日)	不含税市场日租金区间范围(元/平米·日)	不含税市场日租金平均值(元/平米·日)
1	杭州市西湖区文三西路 52 号 浙一建科研综合大楼	28,457.95	110.09	3.67	3.21-4.60	3.67
2	杭州市西湖区庆丰新村 19 号	480.00	33.68	1.12	1.18-1.75	1.59
3	杭州市西湖区三墩基地紫宣路 155 号五层东面	458.57	42.52	1.42	1.28-1.50	1.39
4	杭州市西湖区三墩基地紫宣路 155 号底层	1,074.40	38.53	1.28	1.28-1.50	1.39
5	杭州市西湖区三墩基地紫宣路 155 号七层东面	615.50	38.53	1.28	1.28-1.50	1.39
6	杭州市西湖区三墩基地紫宣路 155 号 4 层西及场地	442.25 (房屋) 17.14 亩 (场地)	41.28	1.38	1.28-1.50	1.39
7	杭州市西湖区教工路 550 号 塘河南村 57 幢	1,895.84	44.74	1.49	1.18-1.75	1.59

经上述分析，租赁标的资产合同约定的租金均在正常区间范围内，现存合同租金较

为合理，可以合理体现当地市场租金客观收益，对于租赁合同租赁期限内的单位租金收益，以合同约定的单位租金收益作为预测单位租金客观收益。

2) 租赁合同租赁期限外单位租金收益

对于租赁合同租赁期限外的单位租金收益，根据租赁资产的地理位置和目前租赁市场状况，在合同约定租金和市场租金的基础上，每年考虑一定幅度的租金增长。

杭州房地产租赁市场整体表现平稳，本次租赁标的地理位置优越，具有一定稀缺性，综合考虑，本次租金收入总体预测趋势为租金缓慢上涨，即租赁合同租赁期限外单位租金收益按照每年单位租金增长率 1.00%-1.50%进行预测。

综上所述，上述租赁合同稳定性较好，租金收入预测具有合理性。

二) 浙江二建公司

1. 租赁情况

截至评估基准日，浙江二建公司存在以下资产出租事项：

序号	资产名称	承租方	出租面积 (平方米)	租赁起始日	租赁到期日	备注
1	环城北路房屋及堆场	浙江省二建建设集团材料设备有限公司	3,712.46 (房屋) 18,599.48 (堆场)	2023.01.01	2025.12.31	已续租
2	财富广场商铺	宁波四时茶文化有限公司	356.92	2022.03.22	2025.03.21	原承租方未续租，截至目前已出租给其他方
3	财富广场商铺	宁波市北仑宏华金属制品有限公司	134.22	2022.05.11	2025.05.10	已续租
4	财富广场商铺	宁波市镇海区庄市康庄烟酒商行	89.48	2023.10.01	2025.09.30	
5	财富广场商铺	汪晓健	118.56	2025.01.01	2027.12.31	
6	财富广场商铺	陆明菊	194.73	2015.03.01	2034.12.31	
7	顺泰路办公楼	宁波市紫光建设工程检测有限公司	174.00	2022.07.08	2025.07.07	已续租
8	顺泰路厂房	宁波市紫光建设工程检测有限公司	1,272.00	2022.10.01	2025.09.30	
9	机关办公楼等	宁波明州投资集团有限公司	4,892.18	2022.09.10	2028.03.09	
10	二建办公大楼北楼 8 楼	镇海区政府机关事务局	1,009.09	2022.10.01	2025.07.31	已续租
11	二建大楼北楼 1-	镇海区政府机关事务	7,522.17	2020.08.01	2025.07.31	已续租

序号	资产名称	承租方	出租面积 (平方米)	租赁起始日	租赁到期日	备注
	7F 和南 1F	局				
12	60 个地下车位和 51 个地面临时车 位	镇海区政府机关事务 局	/	2020.11.01	2025.07.31	
13	华联写字楼	宁波浩业房地产代理 有限公司	1,657.98	2022.07.16	2025.07.15	已续租
14	三市大厦	宁波市海曙区安房置 家房产经纪有限公司	767.82	2022.02.16	2025.02.15	已续租

2. 未自用的原因

其中，位于宁波市镇海区招宝山街道环城北路 20 号、26 号的环城北路房屋及堆场的承租方为合并范围内的关联方浙江省二建建设集团材料设备有限公司，属于上市公司集团内部自用房产。

其余各项房产的承租方为非关联方，公司管理层从资源优化与收益最大化角度考虑，经过总经理办公会批准，上述房产采用公开挂牌方式对外招租，租赁程序合规，上述房产对外出租具有合理性。

3. 是否符合经营范围和监管要求

浙江二建公司的经营范围为：境内外建筑工程、市政工程、机电工程、钢结构工程、地基基础工程、建筑装修装饰工程、公路工程、环保工程、水利水电工程、港口与航道工程、电力工程、石油化工工程、高耸构筑物工程、预应力工程、起重设备安装工程、消防设施工程、防水防腐保温工程、园林绿化工程、预拌商品混凝土工程、境内国际招标工程的总承包、施工总承包与专业承包；上述境外工程所需的设备、材料出口和对外劳务人员派遣；建设工程勘察设计、风景园林工程及市政工程设计；建筑工程检测试验与测绘；特种设备（压力管道）安装、改造、维修；建筑工程机械设备的制造、加工、安装；钢管钢模等建筑材料和建筑设备的批发、零售、租赁；项目管理和企业管理服务；工程总承包业务咨询、建筑工程技术（BIM 技术）咨询、培训（成人非证书类）、及预决算咨询服务外文技术资料翻译服务；以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。（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）

浙江二建公司的经营范围不包括房产租赁，但鉴于房屋租赁属于一般性经营活动，不属于《市场监管总局关于印发〈经营范围登记规范表述目录〉的通知》中的许可类项

目（如金融、医疗等需审批的行业），并且浙江二建公司的 2022 年、2023 年和 2024 年 1-8 月租赁收入占营业收入的比重分别为 0.07%、0.09%和 0.09%，占比较低。浙江二建公司的相关房屋租赁系出租闲置房产的偶发性、临时性、非持续性行为，浙江二建公司并未将房产租赁作为主要经营业务，亦未从事专业住房租赁经营，因此，尽管浙江二建公司的经营范围不包括房产租赁，但浙江二建公司的上述租赁行为不违反相关监管要求。

4. 被出租房产权属瑕疵

除下述事项外，被出租房产未发现其他权属资料存在瑕疵情况。

截至评估基准日，浙江二建公司位于宁波市镇海区招宝山街道车站路 256 号的机关车库及档案室（权证号为房权证镇城字第 2007002359 号，记载建筑面积 1,664.32 平方米，被征收 28.91 平方米，剩余 1,635.41 平方米）及相应占用的土地使用权（包括甬国用（2013）字第 0601562 号国有土地使用证记载的使用面积 4,753.08 平方米，被征收 901.00 平方米，剩余 3,852.08 平方米；甬国用（2013）第 0601408 号记载的使用面积 707.12 平方米，被征收 446.00 平方米，剩余 261.12 平方米）中部分面积已被征收，房屋已拆除，已进行相应财务处理，剩余面积的权证尚在办理中；宁波市镇海区招宝山街道环城北路 20 号、26 号的后海塘浴室（建筑面积 91.26 平方米）尚未办理不动产权证书。关于该等房产未办理权证的原因及对标的公司生产经营、本次交易作价的影响详见本回复“问题九、其他事项”之“一、公司披露”之“（二）标的资产相关房产、车位等资产尚未取得权属证书的原因，相关权证办理进展、预计办毕期限、办证费用的承担方式，是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险，如是，说明对标的资产生产经营、本次交易作价的影响以及应对措施”。

5. 合同稳定性和收入预测合理性

（1）租赁合同稳定性

根据签订的租赁合同，各项对外出租房产的基本租赁条款如下：

序号	资产名称	租赁用途	租赁起始日	租赁到期日	租赁期限	续租选择权	租金及支付条款是否明确	解约条款与违约责任是否明确	是否有履约保证金
1	环城北路房屋及堆场	堆场	2023.01.01	2025.12.31	3 年	未明确	租金、支付周期明确	未明确	无
2	财富广场商铺	商铺	2022.03.22	2025.03.21	3 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有

序号	资产名称	租赁用途	租赁起始日	租赁到期日	租赁期限	续租选择权	租金及支付条款是否明确	解约条款与违约责任是否明确	是否有履约保证金
3	财富广场商铺	商铺	2022.05.11	2025.05.10	3 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
4	财富广场商铺	商铺	2023.10.01	2025.09.30	2 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
5	财富广场商铺	商铺	2025.01.01	2027.12.31	3 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
6	财富广场商铺	商铺	2015.03.01	2034.12.31	9.83 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
7	顺泰路办公楼	办公	2022.07.08	2025.07.07	3 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
8	顺泰路厂房	生产	2022.10.01	2025.09.30	3 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
9	机关办公楼等	公寓	2022.09.10	2028.03.09	5.5 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
10	二建办公大楼北楼 8 楼	办公	2022.10.01	2025.07.31	2.83 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	无
11	二建大楼北楼 1-7F 和南 1F	办公	2020.08.01	2025.07.31	5 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	无
12	60 个地下车位和 51 个地面临时车位	停车	2020.11.01	2025.07.31	4.75 年	未明确	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	无
13	华联写字楼	办公	2022.07.16	2025.07.15	3 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
14	三市大厦	办公	2022.02.16	2025.02.15	3 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有

注：上述第 2 项至第 6 项的财富广场商铺，由于周边市场交易较为活跃，本次采用市场法进行评估，故不涉及未来租金收入的预测。

上表中，续租选择权未明确的共两项，其中，第 1 项的承租方为合并范围内的关联方；第 12 项为车位。其余各项租赁房产的租赁合同核心条款刚性约束较强，对租赁合同存续周期的保障力度较大，租赁合同预计能按约定持续执行，租赁合同稳定性较好。

(2) 租金收入预测合理性

租金收入预测最重要的指标为单位租金客观收益的确定。

1) 租赁合同租赁期限内单位租金收益

根据已签订的租赁合同，核实租赁期限内的单位租金收益，在此基础上对租赁标的

资产周边区域内同类型房产出租情况进行了调查，对租金进行了分析，通过市场租金调查，评估基准日不含税单位租金收益具体如下：

序号	资产名称	出租面积 (平方米)	不含税合同约定月 租金(元/平米·月)	不含税合同 约定日租金 (元/平米·日)	不含税市场日租 金区间范围(元/ 平米·日)	不含税市场 日租金平均 值(元/平 米·日)
1	环城北路房屋及堆 场	3,712.46 (房屋) 18,599.48 (堆场)	7.62 (房屋) [注 1] 4.19 (堆场)	0.25 (房屋) 0.14 (堆场)	0.29-0.45 (房屋) 0.14-0.29 (堆场)	0.37 (房屋) 0.21 (堆场)
2	顺泰路办公楼	174.00	16.28	0.54	0.54-0.70	0.62
3	顺泰路厂房	1,272.00	17.73	0.59	0.54-0.70	0.62
4	机关办公楼等	4,892.18	24.29	0.81	0.57-1.24	0.90
5	二建办公大楼北楼 8 楼	1,009.09	44.76	1.49	1.44-1.54	1.49
6	二建大楼北楼 1-7F 和南 1F	7,522.17	57.40[注 2]	1.91	1.44-1.54	1.49
7	60 个地下车位和 51 个地面临时车 位	/	260 元/个/月	260 元/个/月	150-250 元/个/月	200 元/个/月
8	华联写字楼	1,657.98	34.93	1.16	1.22-1.37	1.30
9	三市大厦	767.82	15.94	0.53	0.60-0.66	0.63

注 1：整体房龄较大，利用率不高，故租金低于周边整体市场价。

注 2：大楼 1-3 层为商业用途，租金比办公高，故综合租金单价高于周边办公用房租金单价。

经上述分析，租赁标的资产合同约定的租金均在正常区间范围内，现存合同租金较为合理，可以合理体现当地市场租金客观收益，对于租赁合同租赁期限内的单位租金收益，以合同约定的单位租金收益作为预测单位租金客观收益。

2) 租赁合同租赁期限外单位租金收益

对于租赁合同租赁期限外的单位租金收益，根据租赁资产的地理位置和目前租赁市场状况，在合同约定租金和市场租金的基础上，每年考虑一定幅度的租金增长。

宁波房地产租赁市场整体表现平稳，本次租赁标的地理位置尚可，综合考虑，本次租金收入总体预测趋势为租金缓慢上涨，即租赁合同租赁期限外单位租金收益按照每年单位租金增长率 1.00%或每 3 年增长 3%进行预测。

综上所述，上述租赁合同稳定性较好，租金收入预测具有合理性。

三) 浙江三建公司

1. 租赁情况

截至评估基准日，浙江三建公司存在以下资产出租事项：

序号	资产名称	承租方	出租面积 (平方米)	租赁起始 日	租赁到期 日	备注
1	陈杨新界 1#10208号	马星星	111.40	2024.1.10	2027.1.9	
2	陈杨新界 1#10209号	杨健昆	114.19	2024.6.21	2027.6.20	期后已退租
3	德圣中心 9 幢 401 室	杭州晓之又晓文化传媒工作室	385.26	2023.6.1	2026.5.31	
4	凤凰南苑	锐瀚（杭州）文化创意发展有限公司	38.51	2022.10.20	2025.10.19	
5	凯旋路基地	浙江益彰文化创意发展有限公司	4,282.87	2016.11.1	2026.10.31	
6	秋涛路基地	杭州益彰投资管理有限公司	6,077.37	2015.4.10	2025.4.9	续租谈判尚在进行中
7	长城大厦 12A楼	杭州锦尚贸易有限公司	48.00	2024.1.1	2024.12.31	未续租
8	长城大厦 15 楼	李锋锋	164.00	2024.5.15	2025.5.14	已续租
9	长城大厦 15 楼	杭州连诺自动化科技有限公司	96.00	2024.4.12	2024.10.11	已续租
10	长城大厦 17 楼	杭州市建筑业协会	80.00	2022.6.1	2025.5.31	已续租
11	长城大厦 17 楼	杭州市建筑业协会	80.00	2022.6.1	2025.5.31	已续租
12	长城大厦 17 楼	杭州市建筑业协会	102.00	2022.6.1	2025.5.31	已续租
13	长城大厦 17 楼	杭州市建筑业协会	48.00	2022.6.1	2025.5.31	已续租
14	长城大厦 17 楼	杭州九曜医疗器械有限公司	81.88	2023.10.1	2025.9.30	
15	长城大厦 17 楼	杭州九米餐饮管理有限公司	83.40	2023.10.18	2024.10.17	未续租
16	长城大厦 17 楼	杭州赋中资产管理有限公司	48.00	2023.8.6	2024.8.5	未续租
17	长城大厦 1 楼	杭州市上城区思怡食品商行	17.50	2024.6.1	2026.5.31	
18	长城大厦 1 楼	瑞幸咖啡（杭州）有限公司	20.00	2024.6.17	2027.6.16	
19	长城大厦 1 楼	杭州市下城区全乐图文工作室雷霆路分店	108.00	2021.11.1	2024.10.31	未续租
20	长城大厦 2 楼	浙江外婆家餐饮有限公司	1,840.00	2022.3.1	2025.2.28	已续租
21	长城大厦 3 楼	浙江泰隆商业银行股份有限公司	1,828.00	2024.1.1	2024.12.31	未续租
22	长城大厦 5 楼	杭州叁体网络科技有限公司	48.00	2024.2.29	2025.2.28	未续租
23	长城大厦 8 楼	杭州远舟石油设备有限公司	247.88	2022.3.12	2025.3.11	未续租

2. 未自用的原因

上表中，第 1 项和第 2 项的陈杨新界房产，系抵偿债务所得，取得时已存在租约。

其余各项房产的承租方为非关联方，公司管理层从资源优化与收益最大化角度考虑，经过总经理办公会批准，上述房产采用公开挂牌方式对外招租，租赁程序合规，上述房产对外出租具有合理性。

除上表所列的出租事项以外，浙江三建公司向关联方出租的长城大厦部分房屋、德圣中心 9 幢 402 室、融通商务中心、温州牛山新鹿园住宅等房产共计 23 项，面积合计 8,569.75 平方米，属于上市公司集团内部自用房产。

3. 是否符合经营范围和监管要求

浙江三建公司的经营范围为：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）

浙江三建公司的经营范围不包括房产租赁，但鉴于房屋租赁属于一般性经营活动，不属于《市场监管总局关于印发〈经营范围登记规范表述目录〉的通知》中的许可类项目（如金融、医疗等需审批的行业），并且浙江三建公司的 2022 年、2023 年和 2024 年 1-8 月租赁收入占营业收入的比重分别为 0.11%、0.11%和 0.13%，占比较低。浙江三建公司的相关房屋租赁系出租闲置房产的偶发性、临时性、非持续性行为，浙江三建公司并未将房产租赁作为主要经营业务，亦未从事专业住房租赁经营，因此，尽管浙江三建公司的经营范围不包括房产租赁，但浙江三建公司的上述租赁行为不违反相关监管要求。

4. 被出租房产权属瑕疵

除下述事项外，被出租房产未发现其他权属资料存在瑕疵情况。

截至评估基准日，位于咸阳陈杨新界的陈杨新界 1#10208 号和陈杨新界 1#10209 号两套商铺，建筑面积合计 225.59 平方米，尚未办理相关权证。关于该等房产未办理权证的原因及对标的公司生产经营、本次交易作价的影响详见本回复“问题九、其他事项”之“一、公司披露”之“(二) 标的资产相关房产、车位等资产尚未取得权属证书的原因，

相关权证办理进展、预计办毕期限、办证费用的承担方式，是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险，如是，说明对标的资产生产经营、本次交易作价的影响以及应对措施”。

5. 合同稳定性和收入预测合理性

(1) 租赁合同稳定性

根据签订的租赁合同，各项对外出租房产的基本租赁条款如下：

序号	资产名称	租赁用途	租赁期限	续租选择权	租金及支付条款是否明确	解约条款与违约责任是否明确	是否有履约保证金
1	陈杨新界	商业	3 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
2	德圣中心 9 幢 401 室	办公	3 年	无优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
3	凤凰南苑	住宅	3 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
4	凯旋路基地	文创园	10 年	无优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
5	秋涛路基地	文创园	10 年	无优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
6	长城大厦	商业办公	0.5-3 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有

综上所述，上述租赁合同核心条款刚性约束较强，对租赁合同存续周期的保障力度较大，租赁合同预计能按约定持续执行，租赁合同稳定性较好。

(2) 租金收入预测合理性

租金收入预测最重要的指标为单位租金客观收益的确定。

1) 租赁合同租赁期限内单位租金收益

根据已签订的租赁合同，核实租赁期限内的单位租金收益，在此基础上对租赁标的资产周边区域内同类型房产出租情况进行了调查，对租金进行了分析，通过市场租金调查，评估基准日不含税单位租金收益具体如下：

序号	资产名称	出租面积(平方米)	不含税合同约定月租金(元/平米·月)	不含税合同约定日租金(元/平米·日)	不含税市场日租金区间范围(元/平米·日)	不含税市场日租金平均值(元/平米·日)
1	陈杨新界	225.59	31.65	1.10	0.9-1.3	1.10
2	德圣中心	385.26	68.81	2.29	1.75-2.75	2.25
3	凤凰南苑	38.51	51.42	1.71	1.71-2.17	1.94
4	凯旋路基地	4,282.87	64.6	2.15	1.33-1.52	1.43
5	秋涛路基地	6,077.37	66.29	2.21	1.33-1.52	1.43
6	长城大厦	4,940.66	64.29-74.29	2.02-2.48	2.4-2.6	2.48

经上述分析，第 1 项至第 3 项以及第 6 项租赁标的资产合同约定的租金在正常区间范围内，现存合同租金较为合理，可以合理体现当地市场租金客观收益，对于租赁合同租赁期限内的单位租金收益，以合同约定的单位租金收益作为预测单位租金客观收益。

第 4 项和第 5 项的凯旋路基地和秋涛路基地房产，合同约定租金与市场租金范围存在较大差异，主要系因租赁合同中的租赁期较长，且约定的租金增长率高于周边同类房产租金的实际增长率所致。对此，在对上述房产采用收益法进行评估时，合同期内的租金按照合同约定的金额进行计算，而合同期外的单位租金客观收益调整为按照市场上的租金水平进行计算。

2) 租赁合同租赁期限外单位租金收益

对于租赁合同租赁期限外的单位租金收益，根据租赁资产的地理位置和目前租赁市场状况，在合同约定租金和市场租金的基础上，每年考虑一定幅度的租金增长。

杭州房地产租赁市场整体表现平稳，本次租赁标的地理位置优越，具有一定稀缺性，综合考虑，本次租金收入总体预测趋势为租金缓慢上涨，即租赁合同租赁期限外单位租金收益按照每年单位租金增长率 1.00% 进行预测，对于咸阳陈杨新界的商铺，租赁期限外单位租金收益按照每三年单位租金增长率 1.00% 进行预测。

综上所述，上述租赁合同稳定性较好，租金收入预测具有合理性。

(五) 本次交易以资产基础法评估结果作为定价依据的原因及合理性，标的资产是否存在经营性资产减值的风险

一) 本次收益法和资产基础法评估结果的比较

本次评估同时采用收益法和资产基础法对三家标的公司的股权价值进行了评估。具体结果如下：

金额单位：万元

公司名称	资产基础法评估价值	收益法评估价值	差异	差异率
浙江一建公司	168,327.40	169,100.00	772.60	0.46%
浙江二建公司	218,385.55	218,600.00	214.45	0.10%
浙江三建公司	167,670.09	169,700.00	2,029.91	1.21%

经分析，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，收益法评估结果略高于资产基础法。

二) 采用资产基础法评估结果的原因及合理性

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。标的公司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，最终采用资产基础法评估结果作为标的资产的定价依据。

如上所述，资产基础法的评估结果和收益法的评估结果差异较小，采用资产基础法符合标的公司的经营情况、符合公司所处的行业特征，且更符合上市公司的利益。

其中，关于评估中固定资产、无形资产增值合理性的补充分析说明如下：

1. 房地产评估情况

标的公司的投资性房地产、建筑物类固定资产和土地使用权等房地产的评估增值情况如下：

单位：万元

标的公司	项目	账面原值	账面净值	评估价值	增值额	增值率
浙江一建公司 (主要房产建于 2017 年)	投资性房地产	51,003.32	41,886.94	49,266.91	7,379.97	17.62%
	建筑物类固定资产	4,512.98	2,748.32	16,318.12	13,569.81	493.75%
	土地使用权	2,445.45	1,565.85	0.00	-1,565.85	-100.00%
	小计	57,961.74	46,201.11	65,585.03	19,383.92	41.96%
浙江二建公司 (主要房产建于 2016 年)	投资性房地产	11,614.57	7,252.64	12,107.73	4,855.09	66.94%
	建筑物类固定资产	18,000.17	10,585.33	11,969.34	1,384.00	13.07%
	土地使用权	5,080.78	3,316.65	4,393.84	1,077.19	32.48%
	小计	34,695.52	21,154.62	28,470.91	7,316.28	34.58%
浙江三建公司	投资性房地产	11,169.69	6,661.60	19,450.04	12,788.44	191.97%
	建筑物类固定资产	18,933.50	15,229.23	28,985.40	13,756.17	90.33%

标的公司	项目	账面原值	账面净值	评估价值	增值额	增值率
(主要房产建于2010年)	土地使用权	2,572.99	1,745.49	0.00	-1,745.49	-100.00%
	小计	32,676.18	23,636.32	48,435.44	24,799.12	104.92%
标的公司合计	投资性房地产	73,787.57	55,801.18	80,824.68	25,023.50	44.84%
	建筑物类固定资产	41,446.65	28,562.88	57,272.86	28,709.98	100.52%
	土地使用权	10,099.22	6,627.99	4,393.84	-2,234.15	-33.71%
	合计	125,333.44	90,992.05	142,491.38	51,499.33	56.60%

根据上表，标的公司的房地产总体增值 5.15 亿元，增值率为 56.60%。

(1) 增值的主要原因

本次根据委估房地产的不同情况，分别采用收益法、市场法和成本法对各房产进行评估，但总的来说，房地产的评估增值来自于三个方面：一是按照会计计提折旧年限核算得出的账面净值与按照建筑物的经济耐用年限计算的评估价值之间存在差异；二是按建造成本入账的房屋建筑物账面原值与实际市场销售价格之间本身存在差异；三是多年来我国房地产市场上行带来的价值增值。

1) 折旧年限与经济耐用年限的差异

按照标的公司的会计政策，房屋建筑物按照 30 年计提折旧，但从评估角度来看，各建筑物的经济耐用年限超过折旧年限。不同建筑物的经济耐用年限通常如下：

建筑物类别	非生产用	生产用
钢混结构	60 年	50 年
砖混结构	50 年	40 年
钢结构	50 年	
构筑物	20-30 年	

以浙江二建公司建造于 2016 年的二建大厦为例，至评估基准日已投入使用约 8 年，账面已计的折旧占账面原值约 29%，即账面成新率约 71%。按照非生产用钢混结构建筑物 60 年的经济耐用年限计算，则评估成新率=1-8/60=87%，则因为年限原因造成的评估增值率=(87%-71%)/71%=22%。

通常来说，建成时间越早，账面成新率与评估成新率的差异越大，由于折旧年限与经济耐用年限之间的差异导致的评估增值幅度越大。

2) 房地产市场行情

由于缺少官方公开的商业用房和工业厂房的相关价格指数，现参考各地统计局发布的住宅价格指数对房地产市场行情进行趋势性说明。

最近 15 年来，杭州市和宁波市的新建商品住宅价格指数（上年=100）如下：

时间	杭州市	宁波市
2025-08	102.60	94.90
2024-08	98.30	89.10
2023-08	103.30	97.30
2022-08	106.50	98.60
2021-08	103.00	107.10
2020-08	105.30	107.70
2019-08	108.20	105.40
2018-08	101.90	106.70
2017-08	108.20	109.00
2016-08	122.20	106.50
2015-08	100.30	97.60
2014-08	94.40	98.40
2013-08	108.70	102.30
2012-08	90.90	94.90
2011-08	101.80	98.90
2010-08	110.20	106.40

根据上表，房地产市场近年来有所波动，各地区略有差异，但从长期来看，总体有所上升，建成时间越早，房价上涨幅度越高。具体到本次评估基准日 2024 年 8 月，杭州市住宅价格约为 5 年前的 1.17 倍，10 年前的 1.72 倍，15 年前的 1.79 倍；宁波市住宅价格约为 5 年前的 0.99 倍，10 年前的 1.26 倍，15 年前的 1.26 倍。

本次评估中，浙江一建公司的主要房产位于杭州，建成时间为 2017 年，基准日住宅价格约为建成时的 1.29 倍；浙江二建公司的主要房产位于宁波，建成时间为 2016 年，基准日住宅价格约为建成时的 1.21 倍；浙江三建公司的主要房产位于杭州，建成时间为 2010 年，基准日住宅价格约为建成时的 1.63 倍。

如前文所述，三家标的公司的房地产评估增值率为浙江一建公司与浙江二建公司较为接近，浙江三建公司相对更高。该评估增值率的差异符合各标的公司主要房产的基

本情况以及各地房地产市场趋势性的发展情况。

(2) 与近期重组案例的比较

根据宁波建工的相关公告以及 2025 年下半年公告的重组草案（注册稿）的相关信息，宁波建工重组宁波交工项目以及近期完成的重组项目的房地产评估情况如下：

单位：万元

项目名称	资产分类	账面原值	账面价值	账面成新率	评估价值	评估增值	增值率
宁波建工重组 宁波交工项目	建筑物类固定资产	3,500.38	1,716.13		5,706.21	3,990.07	232.50%
	土地使用权	缺少数据	38.69		1,390.37	1,351.68	3493.62%
	房地产合计	3,500.38	1,754.82	49.03%	7,096.58	5,341.75	304.40%
华海诚科重组 衡所华威项目	建筑物类固定资产	7,630.34	3,393.16		8,794.24	5,401.08	159.18%
	土地使用权	805.29	530.01		2,767.85	2,237.84	422.23%
	房地产合计	8,435.63	3,923.17	46.51%	11,562.09	7,638.92	194.71%
爱柯迪重组卓 尔博精密项目	建筑物类固定资产	4,248.83	3,131.88		4,357.76	1,225.88	39.14%
	土地使用权	4,819.10	4,550.52		6,307.00	1,756.48	38.60%
	房地产合计	9,067.93	7,682.40	84.72%	10,664.76	2,982.36	38.82%
国信证券重组 万和证券项目	投资性房地产	1,253.11	583.59		2,845.69	2,262.10	387.62%
	建筑物类固定资产	2,459.09	1,319.86		3,235.94	1,916.08	145.17%
	房地产合计	3,712.20	1,903.45	51.28%	6,081.63	4,178.18	219.51%

注 1：于 2025 年下半年公告注册稿的淮河能源、长盈通、远大环保、沪硅产业等重组项目，因标的公司房地产类型不同（火电站、水电站等）、房地产规模较小或无房地产、未采用资产基础法评估等原因，无法或不宜进行对比分析；

注 2：账面成新率=账面价值 / 账面原值；

注 3：由于缺少数据，宁波建工重组宁波交工项目的账面成新率仅考虑建筑物类固定资产，未考虑土地使用权。

由于无法直接从公开信息获得可比公司房地产的建成时间，故采用账面成新率角度进行分析。虽然各家标的公司房屋及建筑物的折旧年限略有差异，通常为 20-40 年，但仍能从账面成新率指标大致判断出相关房产的新旧程度以及建成时间的早晚。

本次交易中三家标的公司房地产的账面成新率为 72.60%，略低于卓尔博精密公司 84.72% 的账面成新率，较大幅度高于宁波交工、衡所华威、万和证券 49.03%、46.51%

和 51.28%的账面成新率。据此，大致可以判断，本次交易中三家标的公司的房地产建成时间总体上略早于卓尔博精密公司，一定程度上晚于宁波交工、衡所华威、万和证券。

本次交易中三家标的公司房地产的总体评估增值率为 56.60%，略高于爱柯迪重组卓尔博精密项目的 38.82%，远低于另外三个重组项目的 304.40%、194.71%和 219.51%，基本符合上文所述的“建成时间越早，账面成新率与评估成新率的差异越大，由于折旧年限与经济耐用年限之间的差异导致的评估增值幅度越大”以及“建成时间越早，房价上涨幅度越高”的一般情况。

综上所述，本次评估的房地产评估结果总体合理。

2. 设备类固定资产评估情况

固定资产包括建筑物类固定资产和设备类固定资产，建筑物类固定资产的评估情况详见上文，三家标的公司设备类固定资产的评估情况如下：

单位：万元

标的公司	账面原值	账面净值	评估价值	增值金额	增值率
浙江一建公司	2,768.54	916.65	1,058.39	141.74	15.46%
浙江二建公司	5,179.04	1,884.08	2,478.97	594.89	31.57%
浙江三建公司	6,802.27	2,571.38	3,315.14	743.76	28.92%
合计	14,749.84	5,372.11	6,852.50	1,480.39	27.56%

三家标的公司的设备类固定资产总体评估增值 1,480.39 万元，占总体评估增值 77,802.31 万元的 1.90%，相对较低。设备类固定资产评估增值的主要原因系部分机器设备的经济耐用年限大于会计折旧年限，故评估成新率大于账面成新率所致。

宁波建工及上述重组案例的设备类固定资产评估情况如下：

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	评估增值	增值率
宁波建工重组宁波交工项目	1,785.97	2,097.70	311.73	17.45%
华海诚科重组衡所华威项目	4,409.30	7,269.81	2,860.51	64.87%
爱柯迪重组卓尔博精密项目	12,977.75	18,511.67	5,533.92	42.64%
国信证券重组万和证券项目	1,474.18	1,574.42	100.24	6.80%

万和证券为非生产性企业，主要设备为经济耐用年限较短、贬值速度较快的计算机等电子设备（占设备类固定资产账面价值的 99%），故增值较小。与上表中其他标的公

司设备类固定资产评估增值情况相比，本次交易中三家标的公司的增值率在合理范围内。

3. 无形资产评估情况

无形资产包括土地使用权和其他无形资产，土地使用权的评估情况详见上文，其他无形资产主要包括外购的经营管理软件以及专利等知识产权。

(1) 外购软件的评估

外购软件包括财务管理软件、办公软件、造价软件等。本次交易中三家标的公司以及可比重组案例的外购软件评估情况如下：

单位：万元

公司名称	账面价值	评估值	评估增值	增值率
浙江一建公司	372.03	372.03	0.00	0.00%
浙江二建公司	212.93	212.93	0.00	0.00%
浙江三建公司	176.61	176.61	0.00	0.00%
宁波交工公司	0.00	0.00	0.00	0.00%
广东建工	502.39	557.17	54.78	10.90%
四川交建	269.35	342.24	72.89	27.06%

本次对标的公司外购软件的评估原则与可比案例一致，以市场价格为评估值。广东建工和四川交建存在增值，主要系部分在用软件已摊销完毕，账面无摊余价值，但存在市场价值所致。

(2) 知识产权的评估

1) 评估基本情况

本次交易中标的公司的知识产权评估结果如下：

单位：万元

标的公司	账外无形资产内容	评估值	平均单价
浙江一建公司	221 项专利（其中发明专利 36 项）、 21 项软件著作权	1,273.45	5.26
浙江二建公司	120 项专利（其中发明专利 21 项）、 3 项软件著作权、4 项商标权	807.56	6.36
浙江三建公司	242 项专利（其中发明专利 12 项）、 4 项软件著作权	1,185.39	4.82

本次评估时，对于标的公司的知识产权采用成本法进行评估，即考虑专利和软件等

的现行开发全部成本加上适当的申请费用、利润和资金成本并扣减相应的贬值额计算评估值。

上表中，浙江一建公司的部分专利申请时间较早，36项发明专利中，14项的申请时间为2015年及之前，故贬值率相对较高，平均单价相对较低；浙江三建公司的发明专利数量相对较少，专利中发明专利占比仅5%，故平均单价相对较低。

2) 与近期重组案例的比较

由于标的公司相关专利以及软件著作权等主要与建工行业相关，故选取近年来建工行业并购重组中，相关知识产权的评估情况与本次评估进行对比。

同行业知识产权评估情况具体如下：

单位：万元

公司名称	账外无形资产内容	评估值	项数	平均单价
宁波交工	专利权172项（其中发明专利59项）、软件著作权2项、商标权3项、域名1项	2,094.95	178	11.77
广东建工	专利1178项（其中发明专利203项），软件著作权155项，商标20项	10,686.25	1,353	7.90
四川交建	专利权103项（其中发明专利9项）、专利申请权73项、软件著作权7项	38,930.00	183	212.73

上表中，宁波交工的知识产权采用成本法进行评估，广东建工和四川交建的知识产权采用收益法进行评估（即以技术、商标等能够为使用单位带来的利益为基础，选取适当的折现率进行折现后计算得出）。在知识产权评估的方法中，成本法从重置研发成本的角度出发，其评估结果相比收益法通常更为保守，避免了收益预测时的不确定性。因此，对于标的公司的知识产权采用成本法进行评估，更符合上市公司利益。

本次交易中标的公司与可比公司的知识产权用途类似，均主要用于工程施工领域，且各项知识产权为各年间陆续申请，均在有效期内，因此具有较强的可比性。从评估结果而言，本次交易中知识产权的评估值和评估单价均相对较低，本次评估较为谨慎。

三) 标的资产是否存在经营性资产减值的风险

如上所述，各标的公司收益法评估结果均高于资产基础法，从总体上来看，标的公司不存在经营性资产减值的风险，标的资产能够通过未来的经营实现其价值。

二、评估机构核查情况

(一) 核查程序

针对上述事项，评估机构履行了以下核查程序：

1. 审查核对长期股权投资、其他权益工具投资的评估方法，收集被投资单位基准日后的审计报告或财务报表，对被投资单位评估基准日时及期后的资产负债构成进行分析，掌握被投资单位评估基准日前及期后的生产经营情况、营业收入、净利润；
2. 审查核对账外无形资产的评估过程，核实研发人员工资取值、调查了解社会工资水平，对研发成本构成、贬值率取值等主要参数的取值进行分析，并与同行业公司类似账外无形资产的评估价值进行分析比较；
3. 获取标的公司基准日后的财务报表；调查了解建筑业整体发展情况并与标的公司的盈利预测相关数据进行分析比较；核查并分析标的公司历史及基准日后的新签合同情况；收集同行业上市公司的经营数据并与标的公司的盈利预测相关数据进行分析比较；获取标的公司期后的审计报告，并将期后的经营数据与盈利预测进行分析比较；
4. 了解标的公司的经营范围；核实出租房产的权属情况；取得标的公司房产租赁合同，核查相关条款；调查类似房产的租赁情况；调查房产出租的相关法律法规规定；审查核对租赁合同稳定性及收入预测合理性；
5. 分析标的公司采用资产基础法和收益法的评估结果情况，并进行比较，进一步分析核实采用资产基础法作为评估结论的合理性；分析标的资产是否存在经营性资产减值的风险；收集整理同行业重组案例以及房产相关指数，对标的公司主要资产的评估增值合理性进行分析。

(二) 核查意见

经核查，评估师认为：

1. 长期股权投资、其他权益工具投资中被投资单位评估增值合理，符合被投资单位生产经营情况、营业收入、净利润等指标；
2. 账外无形资产评估的具体过程、主要评估参数的取值依据充分，评估增值合理；
3. 预测期建筑施工业务收入稳定增长、毛利率高于报告期平均水平符合标的公司期后的实际情况，符合行业整体的发展趋势，符合标的公司期后新签合同增长趋势，符合合同行业毛利率水平和标的公司期后实现的毛利率水平，具备合理性；
4. 标的资产开展房产租赁业务系为了资源优化与收益最大化，租赁程序合规，上述

房产对外出租具有合理性，且不违反相关监管要求；个别被出租房产存在权属瑕疵，但不影响租赁事项的稳定性，相关租赁收入预测符合出租房产的实际情况，符合市场租赁水平，收入预测合理；

5. 资产基础法的评估结果和收益法的评估结果差异较小，采用资产基础法符合标的公司的经营情况、符合公司所处的行业特征，且更符合上市公司的利益，标的资产不存在经营性资产减值的风险。

问题九、其他事项

申请文件显示：（1）本次交易以资产基础法评估结果作为定价依据，未设置业绩补偿承诺及减值补偿承诺。（2）报告期内，标的资产存在未取得产权证的不动产，部分房屋、车位等资产存在权属瑕疵。（3）重组报告书中将单笔涉诉金额在 5000 万元以上的未决诉讼、仲裁案件作为重大未决诉讼、仲裁案件，截至报告期期末，标的资产重大未决诉讼、仲裁共 9 项，已判决/调解、尚未收回全部款项的重大诉讼、仲裁共 8 项，未决诉讼中显示标的资产存在与自然人承包商合作的情况。（4）最近三年，上市公司及其控股子公司（不含标的资产）、浙江一建公司、浙江二建公司、浙江三建公司受到的罚款金额在 2 万元以上的主要行政处罚分别有 34 项、10 项、10 项、15 项，其中分别有 10 项、2 项、2 项、2 项处罚未取得主管政府部门的书面证明，上市公司、标的资产因安全生产、环境保护问题受到过多起行政处罚。（5）交易对方国新建源基金的有限合伙人成都天府新区投资集团有限公司拟将其持有的国新建源基金 1.3332% 合伙份额划转给其全资子公司四川天府新区资本投资有限公司，该等合伙份额划转尚需根据国新建源基金的《合伙协议》履行内部决议程序、签署《合伙协议》并办理工商登记手续。（6）上市公司对浙江一建公司的认缴出资额为 10 亿元，已实缴 5.1 亿元，认缴与实缴存在差异。（7）标的资产历史上存在多次股权转让、增资行为。（8）报告期末，浙江二建公司、浙江三建公司存在大额保函。

请上市公司补充说明：（1）本次交易未设置业绩补偿承诺、减值补偿承诺的原因，资产基础法评估中是否存在部分资产采用基于未来收益预期的方法或市场法评估，是否符合《重组办法》《监管规则适用指引——上市类第 1 号》等有关规定。（2）标的资产相关房产、车位等资产尚未取得权属证书的原因，相关权证办理进展、预计办毕期限、办证费用的承担方式，是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险，如是，说明对标的资产生产经营、本次交易作价的影响以及应对措施。（3）与标的资产合作的自然人承包商的具体情况，其是否具备相应资质条件，是否存在违法挂靠、违法分包等违法违规情况。（4）列表说明标的资产全部尚未了结的诉讼、仲裁案件的基本情况，包括但不限于案件各方、诉讼或仲裁案由、涉及金额、最新进展，申报文件仅将单笔涉诉金额在 5000 万元以上的案件认定为重大未决诉讼、仲裁案件的判断依据。（5）针对尚未了结及已判决/调解、尚未收回/支付全部款项的诉讼、仲裁，标的资产作为被告的案件是否已充分计提负债或确认费用，作为原告的案件是否已充分计提相应资产的坏账、减值损失，对本

次交易作价是否存在影响。(6) 根据《证券期货法律适用意见第 18 号》的有关规定说明上市公司、标的资产所受行政处罚是否构成重大违法行为, 上市公司、标的资产报告期内存在多次行政处罚的原因, 是否发生安全生产事故、重大环境污染事件, 与安全生产、环境保护等相关的内部控制制度是否健全、有效。(7) 截至回函日国新建源基金合伙人变更事项的进展情况, 并穿透披露国新建源基金上层权益情况在重组报告书披露后是否发生变动, 上述事项是否可能构成本次重组方案的重大调整。(8) 上市公司对浙江一建公司履行剩余出资义务的具体安排, 未全额实缴出资是否违反《公司法》等法律法规或浙江一建公司章程的有关规定。(9) 标的资产历次股权转让、增资的作价依据及合理性, 股权转让及增资程序合规性。(10) 浙江二建公司、浙江三建公司存在大额保函的具体原因, 是否存在潜在损失风险及对本次交易作价的影响。

请独立财务顾问核查并发表明确意见, 请律师核查 (1) - (9) 并发表明确意见, 请评估师核查 (2) (5) (10) 并发表明确意见。

回复:

一、公司披露

(二) 标的资产相关房产、车位等资产尚未取得权属证书的原因, 相关权证办理进展、预计办毕期限、办证费用的承担方式, 是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险, 如是, 说明对标的资产生产经营、本次交易作价的影响以及应对措施

一) 标的资产相关房产、车位等资产尚未取得权属证书的原因, 相关权证办理进展、预计办毕期限、办证费用的承担方式, 是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险

标的资产相关房产、车位等资产尚未取得权属证书的原因, 以及相关权证的办理进展具体如下:

序号	所有权人	坐落	面积 (m²)	用途	是否 纳入 评估 范围	账面净值 (万元,截至 2025年6 月30日)	账面净值 (万元,截至 2024年8 月31日)	评估值(截至 2024年8月 31日)	增值率	占本次 交易作 价比例¹	具体评 估方法	评估是否考 虑了产权瑕 疵的影响及 具体考虑方 式	尚未取得权属证书 的原因	权证办 理进展
1	浙江一建公司	杭州市教工路550号塘河南村57-1-601等52套住宅	2,892.08	出租、员工安置及人才公寓	是	1,660.55	1,708.22	6,654.12	289.53%	5.19%	市场法	是,修正因素中进行未办证调整修正	该等房产系浙江一建依据其与杭州市拱墅区城市建设发展有限公司签订的《拆迁补偿安置协议》取得的拆迁安置用房,该等安置用房尚需杭州市拱墅区城市建设发展中心根据拆迁安置项目整体进展办理产权证至浙江一建名下	正在与拱墅区政府协调,时间较难预计
2		杭州市七古登公寓1-1-1801	126.03	筹建办公室	是	72.36	74.44	304.36	308.86%	0.24%	市场法	是,修正因素中进行未办证调整修正		
3		杭州市庆丰新村19号	480.00	住宅,用于出租	是	0.00	0.00	156.16	/	0.12%	收益法	采用实际租金,或公允租金,无需考虑瑕疵影响	系1988年1月取得房产,因时间久远,办证所需材料缺失原因未能办理证书	由于年代过于久远,无法办理,不影响正常使用
4		杭州市天目山路358号仓库、门卫室等房屋	1,990.21	仓储	是	10.07	10.27	1,284.47	12,407.00%	1.00%	收益法	采用实际租金,或公允租金,无需考虑瑕疵影响	系1987年12月取得房产,因时间久远,办证所需材料缺失原因未能办理证书	由于年代过于久远,无法办理,不影响正常使用
5		杭州市天目山路330号传达室、综合用房、变电所、集体宿舍、食堂、办公楼等房屋	5,582.00	装饰分公司办公楼	是	156.37	176.50	3,582.10	1,929.51%	2.79%	收益法	采用实际租金,或公允租金,无需考虑瑕疵影响	系1987年12月取得房产,因时间久远,办证所需材料缺失原因未能办理证书	由于年代过于久远,无法办理,不影响正常使用
6		后海塘	91.26	闲置	/	0.00	0.00	未单独评估,所有后海塘房产与土地合并评估	/	/	收益法	采用实际租金,或公允租金,无需考虑瑕疵影响	系1987年取得房产,因时间久远、办证所需材料缺失原因未能办理证书	由于年代过于久远,无法办理,不影响正常使用

序号	所有权人	坐落	面积 (m²)	用途	是否 纳入 评估 范围	账面净值 (万元,截至 2025年6 月30日)	账面净值 (万元,截至 2024年8 月31日)	评估值(截至 2024年8月 31日)	增值率	占本次 交易作 价比例¹	具体评 估方法	评估是否考 虑了产权瑕 疵的影响及 具体考虑方 式	尚未取得权属证书 的原因	权证办 理进展
	司													
7	浙江三建公司	西安市陈杨新 界的19套商 铺	4,375.91	拟出售 或出租	是	2,386.63	2,452.95	2,499.77	1.91%	1.49%	收益法	采用实际租金 或公允租金, 无需考虑瑕疵 影响	系根据(2022)陕04恢 85号之二《执行裁定书》 抵债取得的资产,商铺 因原开发商验收手续不 全而无法办理产权证,车 位因政策原因无需办理 产权证	需原开发 商配合办 理,时间无 法预计
8		西安市陈杨世 纪城小区290 个车位	—	拟出售 或出租	是	2,711.66	2,787.00	2,900.00	4.05%	1.73%	市场法	采用市场法, 交易案例同为 无产权证的车 位,无需考虑 瑕疵事项影响	—	—
9		成都市公园悦 府住宅7-2- 101	272.90	拟出售	是	306.69	315.24	322.57	2.33%	0.19%	市场法	是,修正因素 中进行未办证 调整修正	系浙江三建公司依据以 房抵款协议取得,因开发 商涉及他案,导致建设 宗地被郫都区人民法院 查封,住宅无法办理分 户产权;车位因政策原 因无需办理产权证	需原开发 商配合办 理,时间无 法预计
10		成都市公园悦 府地下室-1- 218号车位	—	拟出售	是	16.38	16.84	17.00	0.94%	0.01%	市场法	采用市场法, 交易案例同为 无产权证的车 位,无需考虑 瑕疵事项影响	—	—
11		温州市新鹿园 27个车位²	—	拟出售	是	2.59	2.64	90.66	3,334.09%	0.05%	市场法	采用市场法, 交易案例同为 无产权证的车 位,无需考虑 瑕疵事项影响	浙江三建公司依据《工 抵房协议书》取得,车位 因政策原因无需办理产 权证	—
12		南充市C000 香江22幢负2 车库7个车位	—	拟出售	是	24.84	25.51	28.00	9.76%	0.02%	市场法	采用市场法, 交易案例同为 无产权证的车 位,无需考虑 瑕疵事项影响	浙江三建公司依据四川 省南充市顺庆区人民法 院出具的《执行裁定书》 取得,车位因政策原因 无需办理产权证	—
13		嘉兴市海盐恒 大滨海御府13	—	拟出售	是	78.24	122.89	144.00	17.18%	0.09%	市场法	采用市场法, 交易案例同为	浙江三建公司依据《工 程款抵房协议》取得,车	—

序号	所有权人	坐落	面积 (m²)	用途	是否 纳入 评估 范围	账面净值 (万元,截至 2025年6 月30日)	账面净值 (万元,截至 2024年8 月31日)	评估值(截至 2024年8月 31日)	增值率	占本次 交易作 价比例¹	具体评 估方法	评估是否考 虑了产权瑕 疵的影响及 具体考虑方 式	尚未取得权属证书 的原因	权证办 理进展
		个车位										无产权证的车位,无需考虑瑕疵事项影响	位因政策原因无需办理产权证	
14		嘉兴市中山大厦12个车位	—	拟出售	是	35.38	36.49	48.00	31.54%	0.03%	市场法	采用市场法,交易案例同为无产权证的车位,无需考虑瑕疵事项影响	浙江三建公司依据《工程款抵房协议》取得,车位因政策原因无需办理产权证	—
15		杭州市金地德圣中心3个车位	—	拟出租	是	51.56	53.28	66.00	23.87%	0.04%	市场法	采用市场法,交易案例同为无产权证的车位,无需考虑瑕疵事项影响		—
16		嘉兴市融通商务中心5个车位	—	拟出租	是	5.59	8.13	40.00	392.00%	0.02%	市场法	采用市场法,交易案例同为无产权证的车位,无需考虑瑕疵事项影响	浙江三建公司购置取得,车位因政策原因无需办理产权证	—
		合计			/	7,581.91	7,790.40	18,137.21	132.81%	/	/	/	/	/

注1：占本次交易作价比例为该处资产评估值与所有权人对应整体评估值的比例

注2：期后完成1个车位出售，目前剩余26个

如上表所示，第 1-2 项房产（面积合计为 3,018.11 m²、占标的公司自有房产面积的占比为 1.41%，评估值为 6,958.48 万元、占标的公司整体评估值的比例为 1.26%）目前正在办理权属证书，办证费用主要为契税，由产权方自行承担，预计不超过成交金额的 3%，办理预计不存在实质法律障碍，但是办理完成时间较难预计。

第 3-6 项房产（面积合计为 8,143.47 m²、占标的公司自有房产面积的占比为 3.81%，评估值为 5,022.73 万元、占标的公司整体评估值的比例为 0.91%）取得时间已超过 30 年，因历史原因未能办理权属证书，可预期时间范围内无法办理权属证书。

第 7-16 项资产中的第 7、9 项房产（面积合计为 4,648.81 m²、占标的公司自有房产面积的占比为 2.17%，评估值为 6,156.00 万元、占标的公司整体评估值的比例为 1.11%）系抵债取得，相关权属证书的办理目前均在推进过程中，但是因取决于原开发商的相关情况，因此是否能够办理完成存在不确定性，办证费用主要为契税，由产权方自行承担，预计不超过成交金额的 3%。

其他均为车位，主要系涉及人防地下车位或因全体业主共有部位形成的车位等，根据《民法典》规定，建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定，因此无需办理权属证书。

二) 对标的资产生产经营、本次交易作价的影响以及应对措施

1. 未取得权属证明的房产对标的资产生产经营不构成重大不利影响

如上文所述，上述瑕疵房产中需要办理权属证书但是存在一定法律障碍或存在不能如期办毕风险的，主要是第 1-7、9 项资产，但是鉴于：（1）该等资产虽然未能取得权属证书，但是不影响其正常使用，且其用途均未涉及标的资产的主要生产经营；（2）上述资产截至 2025 年 6 月 30 日的合计账面价值为 4,592.67 万元，占标的公司截至 2025 年 6 月 30 日的合计归属于母公司所有者权益的比例为 0.91%，占比极小；浙江一建公司已用于出租的第 1、3 项资产，2024 年度租金收入分别为 102.81 万元、20.42 万元，占浙江一建公司的净利润比例约为 0.89%，占比极低；（3）上述资产均不存在权属纠纷。

具体来看，上述瑕疵房产中，目前已经自用或用于出租的主要为浙江一建公司持有的房产，其中第 1、2 项房产系浙江一建公司取得的拆迁安置房，该等拆迁安置房目前用于员工宿舍或办公室等，公司正在持续与拱墅区政府协调办证事宜，未办理产权证不影响当前使用；第 3、4、5 项房产系历史遗留、取得至今已超过 30 年，主要用于办公楼、仓储或出租等用途，由于持有历史久远办证所需材料缺失导致无法办证，未办理产

权证不影响其目前使用。

报告期内，标的公司未因使用上述瑕疵房产而受到行政处罚的情形，因此，结合上述尚未办理权属证书的原因，尽管该等已自用或已出租的瑕疵房产存在无法取得权属证书的风险，但是标的公司仍能够继续使用该等资产。此外，鉴于该等瑕疵资产账面价值、净利润占比均较小，且不属于标的公司核心生产经营相关房产，对标的资产的生产经营均无实质不利影响。

2. 未取得权属证明不影响相关房产、车位出租

标的公司已出租或拟出租的房产主要系浙江一建公司持有的 1、3 号房产和浙江三建公司持有的 7、8、15、16 号房产。其中，1、3 号房产的具体情况请见上文论述；7、8 号房产系因开发商项目开发过程中手续不全导致无法办理权属证书，但是该等房产系依据咸阳市中级人民法院出具的（2022）陕 04 恢 85 号之二《执行裁定书》而取得的抵债资产，根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，不动产、动产抵债后，该不动产、动产的所有权自抵债裁定送达承受人时起转移。因此，该等房产的所有权已自《执行裁定书》送达浙江三建公司时由浙江三建公司享有；15、16 号系车位，根据《民法典》第二百七十五条规定：“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。”该等车位属于标的公司通过购置取得，无需办理产权证书。因此，标的公司实际持有该等资产，权属清晰，未取得上述已出租、拟出租房产的权属证书不影响其对外出租，目前该等房产不存在权属纠纷。

3. 未取得权属证明的资产不进行对外出售

针对上述拟出售的瑕疵资产（不含车位），未取得权属证书前标的公司将不对外出售。

4. 瑕疵资产对本次交易作价的影响

在对前述未办理权属证书的资产价值进行评估时，对相关因素影响的考虑如下：

（1）对于采用市场法评估的杭州市教工路 550 号塘河南村 57-1-601 等 52 套住宅、成都市公园悦府住宅等房产，在计算房产价值时，由于权证是否齐全可能对市场价格存在一定影响，因此出于谨慎性考虑对评估结果进行了未办证因素的向下修正，计算得出的评估值中已适当考虑了未办理权证事项对房产价值的影响。

其中，市场法评估时，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

(A) 交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常建筑物价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(B) 交易日期修正：采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房地产价格的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

(C) 不动产状况修正：是将可比实例状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，具体分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。区位状况调整时考虑的因素主要有景观、商业繁华程度、交通便捷程度、道路通畅程度、楼层、停车方便程度、临街状况、环境质量、外部配套设施完善度、基础设施完备程度等。实物状况调整考虑的因素主要有面积规模、户型及空间布局、建筑结构、新旧程度、外观、装饰装修、物业管理条件、公建配套情况、其他等。权益状况调整考虑的因素主要有土地性质、土地用途、权属状况、出租等他项权利限制及其他房地产权利方面的影响因素。

其中，权益状况调整考虑的因素中，权属状况的修正为：未办证的委估房产打分为100分，已办证的可比实例打分为110分，则权属状况修正系数=委估房产得分/可比实例得分=0.909。该折扣率已合理反映了正常办理房产证所需的时间而带来的时间价值影响，以及买方对于权属瑕疵导致的不确定性而期望的折扣率的影响。

(2) 对于采用收益法评估的杭州市天目山路330号、后海塘、西安市陈杨新界的19套商铺等房产，主要系基于未来租金价格进行评估。根据对相关资产周边区域内同类型房产出租情况进行梳理，该等瑕疵资产的租金价格在周边价格区间平均范围内，具体详见本回复之“问题五、关于评估”之“四、标的资产开展房屋租赁具体情况……”中的相关回复。因此，结合市场情况分析，房产是否拥有权属证明对租金价格影响较小，故无需考虑未办理权证事项对房产价值的影响。

除前述已列示的房产、车位外，标的公司不存在其他瑕疵不动产或土地。

综上所述，本次交易作价中，已经反映了上述房产瑕疵事项对价值的影响。

(五) 针对尚未了结及已判决/调解、尚未收回/支付全部款项的诉讼、仲裁，标的资产作为被告的案件是否已充分计提负债或确认费用，作为原告的案件是否已充分计提相应资产的坏账、减值损失，对本次交易作价是否存在影响

一) 评估时标的公司作为被告的尚未了结及已判决/调解、尚未收回/支付全部款项的案件已充分计提负债或确认费用

对于被诉（作为被告/被申请人）的诉讼仲裁案件，标的公司针对一审尚在审理中的案件，将咨询代理律师关于案件败诉的可能性的意见或内部进行研判，当案件很可能导致标的公司经济利益流出，同时流出的经济利益金额能够可靠计量的情况下，计提确认相应的预计负债，否则不计提确认预计负债；针对一审已经审结，尚在二审审理中的诉讼事项，法院的判决金额超出标的公司账面负债金额的部分，亦将咨询代理律师关于案件败诉的可能性的意见或内部进行研判并相应计提预计负债。

截至评估基准日（即 2024 年 8 月 31 日），标的公司单笔涉诉金额在 5,000 万元以上的尚未了结的诉讼、仲裁以及单笔涉诉金额在 5,000 万元以上已判决/调解但尚未收回/支付全部款项的重大被诉（作为被告/被申请人）诉讼、仲裁案件情况如下：

单位：万元

序号	原告	被告	初始案涉标的金额	预计负债	应付账款金额	其他应付款金额
1	浙江二建公司 (反诉被告)	浙江铭岛实业有限公司 (曾用名：浙江巨科实业有限公司)	13,669.52	0.00	0.00	0.00
2	浙江二建公司 (反诉被告)	吉安市文华置业有限公司	11,562.82	0.00	0.00	0.00
3	湖州海王康山置业 发展有限公司	浙江二建公司 (反诉原告)	5,248.74	0.00	0.00	0.00
4	浙江三建公司 (反诉被告)	内蒙古华洲药业有限公司	7,134.66	0.00	199.02	0.00

其中，截至评估基准日（即 2024 年 8 月 31 日），上表案件未计提预计负债的依据情况如下：

1. 对于案件 1，案涉项目系浙江二建公司巨科二期建安项目一标段工程项目，由于浙江铭岛实业有限公司未按约定结算并支付工程款故提起诉讼，浙江二建公司要求被诉公司支付工程款及各类损失共计 13,669.52 万元，在案件诉讼过程中，浙江铭岛实业有限公司请求判令反诉被告支付工期延误等违约金 3,430.97 万元。诉讼代理律师认

为案件造价鉴定结论对浙江二建公司较为有利，败诉的可能性较小，故公司未计提预计负债。截至 2024 年 8 月 31 日，该案尚未一审判决。2025 年 2 月，双方已达成和解协议，浙江二建公司无需支付浙江铭岛实业有限公司工期延误等违约金。综上，浙江二建公司未计提预计负债依据充分。

2. 对于案件 2，案涉项目系浙江二建公司吉安市城南三水文苑项目，由于吉安市文华置业有限公司未按约定支付工程款故提起诉讼，浙江二建公司要求被诉公司支付工程款 11,562.82 万元，在案件诉讼过程中，吉安市文华置业有限公司请求判令浙江二建公司支付赔偿损失及逾期违约金等 1,010.15 万元。2024 年 7 月法院一审判决已驳回吉安市文华置业有限公司的反诉请求，一审判决后吉安市文华置业有限公司未上诉。综上，浙江二建未计提预计负债依据充分。

3. 对于案件 3，案涉项目系浙江二建公司湖州西凤漾单元 XSS-03-02-14 地块项目，湖州海王康山置业发展有限公司请求法院判令浙江二建公司支付违约金 5,248.74 万元，同时浙江二建公司作为反诉原告，请求法院判令湖州海王康山置业发展有限公司支付工程款 9,688.11 万元及逾期利息。2024 年 5 月法院一审判决已驳回湖州海王康山置业发展有限公司的诉讼请求。截至 2024 年 8 月 31 日，该案尚未二审判决，公司基于一审的判决结果认为二审败诉的可能性较小，未计提预计负债。2024 年 12 月，法院二审判决后仍维持原判，浙江二建无需支付湖州海王康山置业发展有限公司违约金。综上，浙江二建未计提预计负债依据充分。

4. 对于案件 4，案涉项目系浙江三建公司内蒙古华洲药业 19,000 吨医药化工中间体项目，由于内蒙古华洲药业有限公司未按合同约定付款故浙江三建公司提起诉讼，要求被诉公司支付工程款 7,134.65 万元，在该案件诉讼过程中，内蒙古华洲药业有限公司反诉请求判令浙江三建公司支付质量修复和赔偿款等 5,200.00 万元。考虑到①内蒙古华洲药业有限公司在案涉工程未竣工验收的情况下擅自投入使用，其提出的质量反诉请求并不合理；②内蒙古华洲药业有限公司提出的修复方案与修复费用中包含大量不属于浙江三建施工范围的修复责任，却要求浙江三建承担责任；③内蒙古华洲药业有限公司提出的逾期交工和未按时办理竣工验收造成的直接经济损失，并无事实与法律依据。浙江三建公司根据施工现场勘察、施工经验等估测涉案项目维修费用约为 199.02 万元，账面确认为应付账款。综上，浙江三建负债确认充分。

综上所述，上述重大未决诉讼、仲裁暂不满足预计负债确认条件，不存在预计负债

计提不充分的情况。

对于标的公司截至评估基准日的相关诉讼、仲裁案件的计提负债或确认费用情况，天健已进行审计并出具标准无保留意见的审计报告，截至评估基准日，标的公司诉讼、仲裁预计负债计提充分。

截至 2025 年 6 月 30 日，标的公司作为被告的未决诉讼/仲裁情况，以及相关案件计提/未计提预计负债依据情况详见《浙江省建设投资集团股份有限公司关于深圳证券交易所〈关于浙江省建设投资集团股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金申请的审核问询函〉的回复（修订稿）》（以下简称《问询函答复修订稿》）附件一。

截至 2025 年 6 月 30 日标的公司作为被告的未决诉讼/仲裁的预计负债已充分计提。

二) 评估时标的公司作为原告的尚未了结及已判决/调解、尚未收回/支付全部款项的案件已充分计提相应资产的坏账、减值损失

标的公司对涉及主诉（即作为原告/申请人）诉讼、仲裁案件的应收款项建立了计提政策。经风险评估后，对存在回收风险的应收款项，按该应收款项实际风险计提坏账准备，对不存在回收风险的应收款项纳入信用风险特征组合计提坏账准备。

截至评估基准日，标的公司单笔涉诉金额在 5,000 万元以上的尚未了结的诉讼、仲裁以及单笔涉诉金额在 5,000 万元以上已判决/调解但尚未收回/支付全部款项的重大主诉（即作为原告/申请人）诉讼、仲裁案件情况如下：

单位：万元

序号	原告	被告	初始案涉标的金额	应收账款及合同资产账面余额	已计提坏账及减值金额	应收账款及合同资产账面价值
1	浙江一建公司	淮北唯一置业有限公司	14,422.09	4,126.52	1,304.97	2,821.55
2	浙江一建公司	贵州聚银投资置业有限公司、贵州银之源置业有限公司	8,343.36	2,494.39	289.51	2,204.88
3	浙江一建公司	利辛县莱弗置业有限公司	5,141.10	4,676.76	140.30	4,536.46
4	浙江二建公司（反诉被告）	浙江铭岛实业有限公司（曾用名：浙江巨科实业有限公司）	13,669.52	9,327.54	1,865.51	7,462.03
5	浙江二建公司（反诉被告）	吉安市文华置业有限公司	11,562.82	4,418.20	36.87	4,381.33

序号	原告	被告	初始案涉标的金额	应收账款及合同资产账面余额	已计提坏账及减值金额	应收账款及合同资产账面价值
6	湖州海王康山置业发展有限公司	浙江二建公司（反诉原告）	5,248.74	1,754.50	7.60	1,746.90
7	浙江二建公司	四川凯立源房地产开发有限公司、梁勇	13,844.44	12,388.21	1,361.24	11,026.97
8	浙江三建公司	陕西林凯置业发展有限公司、咸阳凯创置业有限责任公司	30,640.23	7,169.59	5,564.12	1,605.47
9	浙江三建公司	海盐恒悦置业有限公司	35,668.30	21,567.20	14,026.83	7,540.37
10	浙江三建公司（反诉被告）	内蒙古华洲药业有限公司	7,134.66	4,271.22	94.73	4,176.49
11	浙江三建公司	台州市茂信置业有限公司、台州喜大置业有限公司	5,966.68	5,947.84	163.74	5,784.10
12	浙江三建公司	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	24,000.00	0.00	0.00	0.00

截至评估基准日（即 2024 年 8 月 31 日），上表案件减值计提充分的具体依据如下：

1、对于案件 1，涉案项目系浙江一建公司淮北金汇广场。由于淮北唯一置业有限公司未按约定结算并支付工程款故提起诉讼，浙江一建公司要求被诉公司支付工程款及各类损失共计 14,422.09 万元。根据法院出具的民事调解书，淮北唯一置业有限公司办理完毕预售许可证后按均价 4,500 元/平方米，将金汇广场 4#，14#，19#号楼折价 15,951.86 万元支付浙江一建公司工程款。浙江一建公司于 2022 年申请强制执行 19#楼抵债，但由于淮北市政府工作组尚未处理好金汇广场小区业主办证问题，淮北市不动产登记中心暂不予办理不动产登记事宜。浙江一建公司已与淮北市政府工作组对接相关事宜。19 号楼地上面积 14,261 平方米，根据 2025 年同类型资产的挂牌价综合来看，最新市场价值约 5,700 万元，已超过涉案项目对应的应收账款及合同资产账面价值 2,821.55 万元。综上，浙江一建公司账面减值计提充分。

2、对于案件 2，涉案项目系浙江一建公司遵义奥特莱斯城市广场 1#地块（商业综合体）项目。由于贵州聚银投资置业有限公司、贵州银之源置业有限公司未按约定结算

并支付工程款故提起诉讼，浙江一建公司要求被诉公司支付工程款及各类损失共计 8,486.01 万元。根据一审判决书显示，浙江一建公司对位于遵义市汇川区奥特莱斯 1# 地块（商业综合体）项目 1#楼、2#楼、3#楼、4#楼及地下室的土建工程、安装工程、给排水工程等折价或者拍卖、变卖的价款享有优先受偿权。对方破产清算以及破产重整两种情形下按照资产清偿顺序基本可以覆盖债权。综上，浙江一建公司账面减值计提充分。

3、对于案件 3，涉案项目系浙江一建公司利辛莱弗广场 5 号地块二期工程项目。由于利辛县莱弗置业有限公司未按约定结算并支付工程款故提起诉讼，浙江一建公司要求被诉公司支付工程款及各类损失共计 5,141.10 万元。浙江一建公司对利辛县莱弗广场 5#地块的在建工程的变卖、折价的价款享有优先受偿权。双方已于 2023 年 5 月 26 日达成调解，被告利辛县莱弗置业有限公司自愿于 2023 年 6 月 15 日前支付公司工程款 4,676.76 万元。由于对方仍未支付款项，浙江一建公司已保全查封利辛莱弗置业有限公司名下 261 套房产，首保 88 套房产加上剩余轮候查封部分可能收回的债权金额预估价值 4,672.50 万元（该价值考虑浙江一建公司首保的 88 套房产，总面积约 8,745 平方米，根据 2025 年同类型资产的挂牌价综合来看，最新市场价值约 4,372.50 万元，再考虑剩余轮候查封部分可能收回的债权预计 300 万元），可以覆盖涉案项目对应的应收账款及合同资产账面价值 4,536.46 万元。综上，浙江一建公司账面减值计提充分。

4、对于案件 4，案涉项目系浙江二建公司巨科二期建安项目一标段工程项目，由于浙江铭岛实业有限公司未按约定结算并支付工程款故提起诉讼，浙江二建公司要求被诉公司支付工程款及各类损失共计 13,669.52 万元，诉讼代理律师认为案件造价鉴定结论对浙江二建公司较为有利，败诉的可能性较小，浙江二建公司在诉讼过程中向法院申请冻结浙江铭岛实业有限公司银行存款，后浙江铭岛实业有限公司提供了担保公司出具的担保金额为 13,669.52 万元的解除财产保全担保函，保函金额可覆盖应收账款及合同资产账面价值 7,462.03 万元。2025 年 2 月，浙江铭岛实业有限公司与浙江二建公司达成和解协议，约定分三期支付 1.1 亿元，截至 2025 年 9 月末，浙江铭岛实业有限公司已按和解协议支付 1.1 亿元，和解金额及回款金额已超过应收账款及合同资产账面价值 7,462.03 万元。综上，浙江二建公司减值计提充分。

5、对于案件 5，案涉项目系浙江二建公司吉安市城南三水文苑项目，由于吉安市文华置业有限公司未按约定支付工程款故提起诉讼，浙江二建公司要求被诉公司支付

工程款 11,562.82 万元。2024 年 7 月法院一审判决，由于案涉工程尚未竣工验收，吉安市文华置业有限公司应支付工程进度款 2,919.56 万元，其余款项待竣工验收后确定，截至 2024 年 8 月 31 日，该项目为政府保交楼项目，项目持续推进中，仍有较多房产及车位尚未出售，浙江二建公司正在向法院申请房产及车位的保全。2025 年，浙江二建公司已保全三水文苑项目 15 号楼及 17 号楼，面积约 7,872.90 平方米，根据 2025 年同类型资产的挂牌价综合来看，最新市价约 6,936.62 万元，已超过应收账款及合同资产账面价值 4,381.33 万元。综上，浙江二建公司账面减值计提充分。

6、对于案件 6，案涉项目系浙江二建公司湖州西凤漾单元 XSS-03-02-14 地块项目，湖州海王康山置业发展有限公司请求法院判令浙江二建公司支付违约金 5,248.74 万元，同时浙江二建公司作为反诉原告，请求法院判令湖州海王康山置业发展有限公司支付工程款 9,688.11 万元及逾期利息。2024 年 5 月法院一审判决已驳回湖州海王康山置业发展有限公司的诉讼请求，并判令湖州海王康山置业发展有限公司支付浙江二建公司工程款 1,647.11 万元，质保金 164.58 万元，浙江二建公司对工程款及质保金本金范围内享有优先受偿权，截至 2024 年 8 月 31 日，该案尚未二审判决。2024 年 12 月，法院二审判决后仍维持原判。浙江二建公司已向法院申请保全该项目车位 217 个，根据车位备案价格保全车位价值为 2,387.00 万元，根据 2025 年同类型资产的挂牌价综合来看，最新市场价值为 1,692.60 万元，基本覆盖浙江二建公司应收账款及合同资产账面价值 1,746.90 万元。综上，浙江二建公司减值计提充分。

7、对于案件 7，案涉项目系浙江二建公司凯立现代城项目。由于业主未及时支付工程进度款，故浙江二建公司起诉四川凯立源房地产开发有限公司要求支付工程款及违约金。涉案金额 13,844.44 万元。截至 2024 年 8 月 31 日，浙江二建公司已向法院提交申请并保全被诉公司房产凯立广场 1.87 万平方米，根据 2025 年同类型资产的挂牌价综合来看，最新市场价值约 10,904.89 万元。此外，该项目风险押金及垫资款 1,174.19 万元，已保全财产价值和风险押金及垫资款合计 12,079.09 万元，已超过应收账款及合同资产账面价值 11,026.97 万元。综上，浙江二建公司减值计提充分。

8、对于案件 8，案涉项目系浙江三建公司陕西陈扬世纪城小区项目，由于被诉公司未按合同约定付款故浙江三建公司提起诉讼，浙江三建公司要求被诉公司支付工程款、逾期付款利息、停工损失、返还履约保证金等共计 30,640.23 万元。2019 年 12 月

法院一审判决被诉公司向浙江三建公司支付工程款及逾期付款利息共计 13,780.11 万元,2020 年 12 月法院二审判决驳回被诉公司上诉,维持原判。截至 2024 年 8 月 31 日,浙江三建公司已查封了被诉公司陈阳新界项目 154 套住宅房屋,面积约 17,052.55 平方米;商铺 62 间,面积约 9,149 平方米;地下室 3 处,面积约 1,712.25 平方米,参照拍卖评估结果,经测算,住宅、商铺和地下室合计总价值约为 1.7 亿元,查封资产价值远远超过浙江三建公司应收账款及合同资产账面价值 1,605.47 万元。综上,浙江三建公司减值计提充分。

9、对于案件 9,案涉项目系海盐恒大滨海御府主体及配套建设工程,由于海盐恒悦置业有限公司未按合同约定付款故浙江三建公司提起诉讼,要求被诉公司支付工程款及逾期付款利息等共计 35,668.30 万元,2023 年 10 月法院一审判决被诉公司向浙江三建公司支付工程款及逾期付款利息 31,629.24 万元。同时,因海盐恒悦置业有限公司挪用监管账户内预售款,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,诉讼标的金额 2.40 亿元(案件具体情况详见本节案件 12 之说明)。截至 2024 年 8 月 31 日,浙江三建公司海盐恒大滨海御府项目债权金额 21,567.20 万元,浙江三建公司在扣除项目内部承包人交入的垫资款及风险金 466.61 万元后,对抵债资产 10#综合楼预计可覆盖的应收债权仍按 25%计提了减值准备 413.10 万元,剩余无保障部分省内项目按照 70%的比例计提减值准备 13,613.73 万元,累计计提减值准备 14,026.83 万元。同时,考虑到被诉公司存在部分房产正在法拍以及衍生案(案件具体情况详见本节案件 12 之说明)等情况,浙江三建公司账面减值计提充分。

10、对于案件 10,案涉项目系浙江三建公司内蒙古华洲药业 19,000 吨医药化工中间体项目,由于内蒙古华洲药业有限公司未按合同约定付款故浙江三建公司提起诉讼,浙江三建公司要求被诉公司支付工程款及逾期付款利息等共计 7,134.65 万元。2025 年 5 月法院一审判决被诉公司向浙江三建公司支付工程款 4,215.05 万元及逾期付款利息。截至 2024 年 8 月 31 日,浙江三建公司已向法院提交申请并查封被诉公司土地及地上建筑物,土地位于内蒙古自治区鄂尔多斯市杭锦旗独贵塔拉镇工业园区北项目区,根据 2025 年同类型资产的挂牌价综合来看,最新市场价值约 7,026 万元,已保全财产价值已超过应收账款及合同资产账面价值 4,176.49 万元,此外,浙江三建公司在拖欠款项范围内对案涉工程拍卖或折价价款享有优先受偿权。综上,浙江三建公司减值计提充分。

11、对于案件 11，案涉项目系浙江三建公司台州市路桥区双水路以北、中心大道以西地块项目总承包工程（一标段），由于被诉公司未按合同约定付款故浙江三建公司提起诉讼，浙江三建公司要求被诉公司支付工程款及违约金共计 5,966.68 万元，2024 年 6 月法院一审判决被诉公司向浙江三建公司支付工程款 5,355.79 万元、前期违约金 109.13 万元及以 5,355.79 万元为基数按年利率 3.45% 自 2024 年 4 月 29 日起至实际履行之日止计算的违约金，由于质保金 490 万元尚未到期，法院需要待质保金到期后浙江三建公司再次起诉才能支持被诉公司向浙江三建公司返还质保金。截至 2024 年 8 月 31 日，该案尚未二审判决。2024 年 12 月，法院二审判决驳回被诉公司上诉，维持原判。2025 年 1 月，浙江三建公司收到台州市路桥区人民法院划拨的案件相关的工程款、违约金、利息合计 5,589.34 万元，剩余质保金 490 万元待质保期到期后支付，2025 年 1 月法院划扣的金额及未到期质保金已超过应收账款和合同资产账面价值 5,784.10 万元。综上，浙江三建公司减值计提充分。

12、对于案件 12，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、中信银行股份有限公司嘉兴海盐支行未履行监管职责或配合提供并使用虚假资料，并最终导致浙江三建公司的剩余应收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。因此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，诉讼标的金额 2.40 亿元。此案件作为浙江三建公司诉海盐恒悦置业有限公司海盐恒大滨海御府主体及配套建设工程项目（案件具体情况详见本节案件 9 之说明）的衍生案，此案件涉及应收账款及坏账准备计提情况与浙江三建公司诉海盐恒悦置业有限公司海盐恒大滨海御府主体及配套建设工程项目案一并考虑。

对于上述浙江一建公司、浙江二建公司、浙江三建公司单笔涉诉金额在 5,000 万以上的尚未了结及已判决/调解、尚未收回/支付全部款项的主诉（即作为原告/申请人）重大诉讼、仲裁，截至评估基准日的坏账、减值损失计提情况如下：截至评估基准日的应收账款及合同资产账面余额合计为 78,141.97 万元、坏账及减值准备金额为 24,855.42 万元，计提比例为 31.81%。

相关诉讼、仲裁案件均按照案件实际情况、案件相对方的资信情况、负面舆情情况诉讼代理律师出具的法律意见书等判断是否对合同资产计提减值,应收账款按照单项或账龄计提坏账准备。对于标的公司截至评估基准日相关诉讼、仲裁案件的坏账、减值损失计提情况,天健已进行审计并出具标准无保留意见的审计报告,截至评估基准日,标的公司诉讼、仲裁坏账、减值损失计提充分。

此外,根据标的公司确认,截至2025年6月30日,标的公司作为原告的未决(即尚未了结)的诉讼/仲裁情况,以及相关案件计提/未计提减值依据情况详见《问询函答复修订稿》附件一;标的公司作为原告的已判决/调解、尚未收回/支付全部款项的诉讼/仲裁情况,以及相关案件计提/未计提减值依据情况详见《问询函答复修订稿》附件二。截至2025年6月30日,标的公司作为原告的未决(尚未了结)的诉讼/仲裁及已判决/调解、尚未收回/支付全部款项的诉讼/仲裁减值计提充分。

三) 对本次交易作价是否存在影响

本次评估时,对于上述涉及诉讼和仲裁的应收款项,按照预计可回收金额为评估值,其中,评估师通过核查相关债权原始文件、相关的诉讼、仲裁文件、代理律师出具的法律意见等资料,对各款项的可收回金额进行了分析和确认。标的公司各诉讼、仲裁相关的应收款项在计提坏账准备后的账面净值与其预计可回收金额相符。

对于预计负债,评估人员核实了由代理律师出具的法律意见书等文件,确认账面计提的预计负债合理且充分,并以核实后的账面价值为评估值。

综上所述,在出具标的公司评估报告时已经考虑了标的公司相关诉讼和仲裁事项对标的公司股权价值的影响,因此对本次交易作价不存在进一步影响。

(十) 浙江二建公司、浙江三建公司存在大额保函的具体原因,是否存在潜在损失风险及对本次交易作价的影响

截至2025年6月30日,浙江二建公司(含下属子公司)向银行申请开立的尚在有效期内的境内保函余额96,558.95万元人民币,境外保函余额12,146.90万泰铢;向非银行金融机构申请开立的尚在有效期内的保函余额31,072.71万元人民币。其中余额前十大保函情况如下:

单位：万元

序号	债权人/ 受益人	债务人/ 责任人	保函余额	占全部保 函余额比 例	保函开具背景、原因、合 理性	项目进度	是否存在潜 在损失风险
1	华润电力 (龙港) 有 限公司	浙江二建 公司	3,925.00	3.01%	浙江二建公司承接的华润 电力温州电厂二期项目主 辅建筑工程, 按施工合同 约定开具工程履约保函	主厂房主体结构已经 全部完成, 处于装饰装 修阶段	否, 甲方为 上市国企, 信用良好, 施工正常进 行
2	深圳市深汕 特别合作区 华润电力有 限公司	浙江二建 公司	3,270.08	2.51%	浙江二建公司承接的华润 海丰项目#3、#4 机组扩建 工程主体建筑 A 标段工程 施工总承包, 按施工合同 约定开具工程履约保函	#3 主厂房主体结构已 经全部完成, 处于装饰 装修阶段, #4 主厂房 主体结构除屋面结构 全部完成	否, 甲方为 上市国企, 信用良好, 施工正常进 行
3	宁波东方理 工大学(暂 名)	浙江二建 公司	3,920.77	3.01%	浙江二建公司承接的宁波 东方理工大学(暂名) 校 园建设项目永久校区 2 号 地块二期(东生活组团- 1) 总承包工程, 按施工合 同约定开具工程履约保函	主体结构已经全部完 成, 处于装饰装修阶段	否, 甲方为 事业单位, 资信良好, 风险低, 施 工正常进行
4	陕西商洛发 电有限公司	浙江二建 公司	3,492.80	2.68%	浙江二建公司承接的陕西 商洛发电有限公司二期 2 ×660MW 工程总承包 (EPC) 项目建筑安装施工 总承包 II 标段: 主厂房及 全厂辅助设施建筑工程, 按施工合同约定开具工程 履约保函	1、主厂房: 主体结构 完成, 处于装饰装修阶 段; 2、引风机室: 主体 结构施工阶段; 3、电 控楼: 主体结构完成, 处 于装饰装修阶段; 4、 GIS 基础已完成	否, 甲方为 国有企业, 资信良好, 施工正常进 行
5	中国电力工 程顾问集团 西南电力设 计院有限公 司	浙江二建 公司	3,038.90	2.33%	浙江二建公司承接的中煤 广元燃煤发电项目 2× 1000MW 超超临界机组新建 工程 EPC 总承包项目 C 标 段, 按施工合同约定开具 工程履约保函	1#2#冷却塔环基基础 已完成, 塔内外压力进 水沟全部完成, 处于主 体施工阶段	否, 甲方为 国有企业, 资信良好, 合作多年。 施工正常进 行
6	新疆重能电 力开发有限 公司(业 主)	浙江二建 公司	2,699.00	2.07%	浙江二建公司承接的新疆 重能石头梅 2×100 万千瓦 煤电项目主体建筑 A 标段 工程, 按施工合同约定开 具工程履约保函合同总价 402905998.96 元(五个合 同)	1、2 号机主体结构全 部完成, 处于装饰装修 阶段, 厂前区建筑工程 全部完成	否, 甲方为 国企, 资信 良好, 施工 正常进行
7	宁波华清环 保技术有限 公司	浙江二建 公司	4,480.85	3.44%	浙江二建公司承建的宁波 华清环保技术有限公司工 业污水处理厂二期工程 (第一阶段) 施工按施工 合同约定开具预付款保函	管桩完成 100%, 水泥 土搅拌桩完成 100%, 土方开挖, 曝气生物滤 池、粉炭微砂高效沉淀 池地板施工	否, 甲方为 国有企业, 资信良好, 施工正常进 行, 无风 险。
8	华润电力 (仙桃) 有 限公司	浙江二建 公司	3,765.01	2.89%	浙江二建公司承接的华润 仙桃电厂二期扩建项目主 体建筑 A 标段工程, 按施 工合同约定开具工程履约 保函, 合同金额 33299.30 万元	主体施工阶段	否, 甲方为 上市国企, 信用良好, 施工正常进 行

序号	债权人/ 受益人	债务人/ 责任人	保函余额	占全部保 函余额比 例	保函开具背景、原因、合 理性	项目进度	是否存在潜 在损失风险
9	中国电力工程顾问集团西北电力设计院有限公司	浙江二建公司	3,329.93	2.56%	浙江二建公司承接的陕西商洛发电有限公司二期2×660MW工程总承包（EPC）II标段—主厂房及全厂辅助设施建筑工程，按施工合同约定开具工程履约保函合同总价402905998.96元（五个合同）按施工合同约定开具工程履约保函	烟囱外筒主体结构施工阶段，主厂房主体结构施工阶段	否，甲方为上市国企，信用良好，施工正常进行
10	中国电力工程顾问集团西北电力设计院有限公司	浙江二建公司	3,287.00	2.52%	浙江二建公司承接的榆能横山电厂二期2×1000MW机组项目EPC总承包工程A标段建筑安装施工—3#机组主厂房及部分公用系统建筑工程，按施工合同约定开具工程履约保函，合同金额32870万元	主厂房出0米了，ABC排第一层施工。汽机中间层开始施工。侧煤仓第一层开始施工。一期中疏水土方开挖。	否，甲方为国有企业，资信良好，合作多年。施工正常进行
合计	-	-	130,324.63	27.02%	-	-	-

注：保函总金额泰铢换算汇率为1泰铢=0.2217元人民币

截至2025年6月30日，浙江三建公司（含下属子公司）开具的未到期保函为136,013.86万元，其中余额前十大保函情况如下：

单位：万元

序号	保函受益人	担保方	保函余额	占全部保 函余额比 例	保函开具背景	项目进度	是否存在潜在损失 风险
1	江苏省涟水县人民法院	浙江三建公司	9,239.58	6.79%	涟水2019JY15地块系房产项目，已竣工交付，浙江三建公司已结算送审，甲方资金状况不佳，浙江三建公司起诉保全，甲方以工期延误为由反诉保全，因涉及鉴定案件审计时间较长特申请开立诉讼保函	已完工已送审	否，浙江三建公司以建设工程施工合同纠纷诉甲方，并已查封甲方名下房屋68套，评估不存在潜在损失

序号	保函受益人	担保方	保函余额	占全部保函余额比例	保函开具背景	项目进度	是否存在潜在损失风险
2	杭州市上城区人民法院	浙江三建公司	9,169.59	6.74%	翁牛特旗美丽村综合整治街巷硬化 PPP 项目施工、维护工程项目承包人张晓辉因项目纠纷向杭州仲裁委提出仲裁，并提交了仲裁保全，冻结了浙江三建公司的银行存款，浙江三建公司采用诉讼保函替代了银行冻结款，因此开立保函	停工	否，杭州仲裁委组织该案开庭审理，庭后要求浙江三建公司提交财务账目明细及相关材料，案件正在审理中。经浙江三建公司律师意见，张晓辉作为内部承包人，在项目未进行内部结算、项目盈亏未能得到确认情况下提起仲裁，其主张的项目收支均系未审定数据，亦未考虑资金成本，该项目不存在支付款项的可能性，不存在潜在损失
3	淮安市淮楚城市更新建设发展有限公司	浙江三建公司	6,125.36	4.50%	项目按合同约定办理的履约保函	竣工未结算	否，甲方为政府平台公司，项目正常
4	中国国际工程咨询有限公司	浙江三建公司	5,644.61	4.15%	施工合同约定需开具签约合同价 10% 的履约担保保函	在建	否，项目正常
5	浦江县妇幼保健院	浙江三建公司	4,788.58	3.52%	按照合同约定开立等额预付款保函	在建	否，预付款保函，项目正常
6	杭州睿宁置业有限公司	浙江三建公司	4,756.89	3.50%	项目按合同约定需开立预付款保函	在建	否，预付款保函，项目正常
7	绍兴市上虞舜城城市建设开发有限公司	浙江三建公司	4,720.30	3.47%	浙江三建公司中标滨江新城 13 号地块建设项目，因合同约定，需提供预付款担保	在建	否，预付款保函，项目正常
8	海口市城市建设投资有限公司	浙江三建公司	4,280.17	3.15%	施工合同约定需开具签约合同价 10% 的履约担保保函	竣工验收	否，甲方为政府平台公司，项目正常
9	四川蓬安工业园区投资管理有限责任公司	浙江三建公司	2,998.78	2.20%	施工合同约定需开具签约合同价 5% 的履约担保保函	在建	否，甲方为政府平台公司，项目正常
10	浙江科技大学	浙江三建公司	2,717.21	2.00%	项目根据合同约定需开给浙江科技大学预付款保函	在建	否，预付款保函，项目正常
合计	-	-	54,441.07	40.03%	-	-	-

报告期内，浙江二建公司、浙江三建公司的保函按功能划分主要为均为履约保函、预付款保函、诉讼保函。履约保函、预付款保函是建筑工程合同中常见的一种担保形式，

是承包方、施工单位向业主方、发包方出具的书面担保文件，其核心作用是保障合同履行，降低双方风险，确保承包方、施工单位能够按照合同约定履行自己的义务，或确保预付款专款专用并保障资金安全。对于业主方、发包方来说，履约保函、预付款保函可避免因承包方、施工单位违约导致的经济损失，简化索赔流程；对于承包方、施工单位来说，履约保函、预付款保函可减少现金保证金占用，优化资金配置，提升信用背书，促进合同签订。诉讼保函是由银行、保险公司或其他金融机构出具的书面担保文件，主要用于诉讼过程中保障当事人履行可能产生的赔偿责任。申请人可向金融机构申请开具保函，若败诉且需履行赔偿，受益人可依据保函向机构索偿。诉讼保函可保障诉讼程序，通过经济担保降低诉讼风险，增强当事人信用，促进案件顺利推进。此外，浙江二建公司、浙江三建公司开具保函所涉及的所有项目大多为甲方政府、国企背景，工程施工正常，预付款专款专用，且部分保函已到期，不存在导致保函触发索赔条件的情形，因此不存在潜在损失风险。由于上述保函不存在潜在损失风险，故不影响本次交易的作价。

二、评估机构核查情况

（一）核查程序

针对上述事项，评估机构履行了以下核查程序：

1. 查阅瑕疵房产相关《征迁补偿协议书》、《执行裁定书》、不动产购买发票、《工抵房协议书》、购置合同；
2. 了解浙江二建公司、浙江三建公司大额保函形成的原因，获取浙江二建公司、浙江三建公司余额前十名保函清单，了解保函主要背景、项目情况及是否存在潜在损失风险；
3. 对标的公司管理层进行访谈；
4. 获取标的公司出具的书面确认；
5. 查阅截至 2025 年 6 月 30 日标的公司全部尚未了结的诉讼、仲裁清单以及相关的诉讼、仲裁文件，及截至评估基准日标的公司全部尚未了结的诉讼、仲裁清单，涉诉金额在 5,000 万元以上已判决/调解但尚未收回/支付全部款项的诉讼、仲裁以及相关的诉讼、仲裁文件；
6. 查阅报告期内上市公司涉及重大诉讼、仲裁的临时公告以及定期报告；
7. 查阅标的公司报告期内的审计报告；

8. 查阅报告期内上市公司及其子公司的行政处罚决定书、整改报告、缴款凭证等资料，结合相关规定对相关处罚是否属于重大违法进行分析。

(二) 核查意见

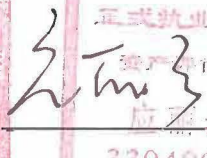
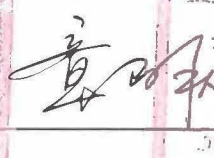
经核查，评估师认为：

1. 标的资产尚未取得权属证书的相关房产、车位中有部分存在办理的法律障碍或不能如期办毕风险，但是对标的资产生产经营无实质不利影响，因标的资产评估已考虑上述因素，因此对本次交易作价亦不存在实质影响；

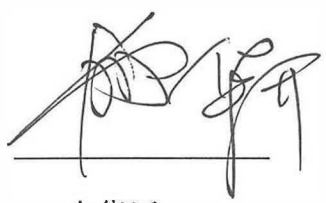
2. 截至评估基准日，针对尚未了结及已判决/调解、尚未收回/支付全部款项的诉讼、仲裁，标的资产作为被告的案件已充分计提负债或确认费用，作为原告的案件已充分计提相应资产的坏账、减值损失，对本次交易作价不存在进一步影响；

3. 浙江二建公司、浙江三建公司的保函均为履约保函、预付款保函。履约保函、预付款保函是建筑工程合同中常见的一种担保形式，具备其商业合理性；浙江二建公司、浙江三建公司承接的保函相关工程施工正常，预付款专款专用，不存在导致保函触发索赔条件的情形，不存在潜在损失风险，故交易作价中无需额外考虑保函事项的影响。

(本页无正文，为《关于浙江省建设投资集团股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金申请的审核问询函中有关评估事项的回复（修订稿）》之签字盖章页)

资产评估师：      

王传军 应丽云 章陈秋

法定代表人： 

俞华开



坤元资产评估有限公司

2025年11月18日