4-2 本次重大资产重组涉及的拟购买资产的评估报告及评估说明，或者估值报告

序号	文件名	页码
4-2-1	一建坤元评报〔2024〕883 号资产评估报告	4-2-1-1
4-2-2	二建坤元评报〔2024〕884 号资产评估报告	4-2-2-1
4-2-3	三建坤元评报〔2024〕885 号资产评估报告	4-2-3-1
4-2-4	一建坤元评报〔2024〕883 号资产评估说明	4-2-4-1
4-2-5	二建坤元评报〔2024〕884 号资产评估说明	4-2-5-1
4-2-6	三建坤元评报〔2024〕885 号资产评估说明	4-2-6-1

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
浙江省一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〔2024〕883 号

（共二册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2024 年 12 月 13 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	33330200012025000039
合同编号：	H-HZ24-001028
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	坤元评报〔2024〕883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一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：	1,683,273,982.43元
评估报告日：	2024年12月13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、章陈秋已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年01月21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、评估程序实施过程和情况 32

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 193

四、评估对象涉及的主要权属证明资料 195

五、委托人和被评估单位的承诺函 221

六、签名资产评估师的承诺函 223

七、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明. 224

八、资产评估机构营业执照 226

九、资产评估机构备案公告 227

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》.. 228

十一、签名资产评估师正式执业会员证书 229

十二、资产评估委托合同 232

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对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一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〔2024〕883 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一建建设集团有限公司(以下简称浙江一建公司)。

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）持有的浙江一建公司股权，为此需要对浙江一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一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一建公司的股东全部权益。

评估范围为浙江一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2024年8月31日公司的全部资产及相关负债。按照浙江一建公司提供的2024年8月31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12,086,826,935.51元、10,402,976,130.60元和1,683,850,804.91元，其中归属于母公司股东权益为1,456,819,597.54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11,269,723,095.00元、9,841,630,715.88元和1,428,092,379.12元。另外，浙江一建公司将账面未记录的无形资产列入评估范围，包括221项专利权和21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2024年8月31日。

六、评估方法

根据评估对象、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一建公司股东全部权益的评估值，浙江一建公司股东全部权益的评估价值为1,683,273,982.43元（大写为人民币壹拾陆亿捌仟叁佰贰拾柒万叁仟玖佰捌拾贰圆肆角叁分），与母公司报表口径的股东权益的账面价值1,428,092,379.12元相比，评估增值255,181,603.31元，增值率为17.87%；与合并报表口径的归属于母公司股东权益账面价值1,456,819,597.54元相比，评估增值226,454,384.89元，增值率为15.54%。

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浙江一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2024年8月31日起至2025年8月30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一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〔2024〕883 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一建建设集团有限公司股东全部权益在 2024 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位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一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 万元人民币[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：截至评估基准日，实际注册资本108,134.24万元，工商尚未变更，此处按营业执照信息披露。

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关问题的批复》，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法产〔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》（浙国资法产[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。

截至2024年8月，浙建集团公司发行的可转换公司债券转股"浙建转债"累计有256万张转股，转股数量为0.23万股。

历经上述增资及股权变更后，截至评估基准日，浙建集团公司的注册资本为108,134.24万元，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：浙江省一建建设集团有限公司(以下简称浙江一建公司)

2. 住所：杭州市天目山路358号

3. 法定代表人：叶肖敬

4. 注册资本：115,015.015万元人民币

5. 类型：其他有限责任公司

6. 统一社会信用代码：91330000142911125H

7. 登记机关：浙江省市场监督管理局

8. 经营范围：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、建筑装修装饰工程、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、电线电览、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）

二）企业历史沿革

1. 公司成立时情况

浙江一建公司前身系浙江建筑公司第一工程处、浙江省第一建筑工程公司，成立于 1949 年 8 月。2001 年 6 月，根据浙江省建工集团有限责任公司（现公司名称为“浙江省建设投资集团股份有限公司”）浙建司研[2000]162 号文批复同意，由原浙江省第一建筑工程公司改制并组建浙江省一建建设集团有限公司，注册资本为 6,018 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］	3,992.59	66.34%
浙江省一建建设集团有限公司职工持股会	1,941.41	32.26%
王兼嵘等 7 人	84.00	1.40%
合 计	6,018.00	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借壳多喜爱集团股份有限公司上市项目完成公司名称变更，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

2003 年 7 月，根据股东会决议，李福德将持有的 0.2%股权转让给潘建梦。

2005 年 8 月，根据股东会决议，楼少敏将持有的 0.2%股权转让给新股东俞宏，印繁俊将持有的 0.2%股权转让给何良，潘建梦将持有的 0.2%股权转让给浙江省一建建设集团有限公司职工持股会，王兼嵘将持有的 0.2%股权转让给施炯，王成将持有的 0.2%股权转让给施炯，浙江省一建建设集团有限公司职工持股会将持有的 0.2%股权转让给邵凯平。

2006 年 10 月，根据股东会决议，浙江省一建建设集团有限公司职工持股会将

持有的0.6%股权转让与施炯；陈玉跃将持有的0.2%股权转让给金巧洪。

2006 年 10 月，根据股东会决议，公司的注册资本由 6,018.00 万元增加至31,000.00万元，各股东进行进行同比例。本次变更后，浙江一建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	20,565.40	66.34%
浙江省一建建设集团有限公司职工持股会	9,814.60	31.66%
施炯	320.00	1.03%
金巧洪	60.00	0.19%
何良	60.00	0.19%
黄伯忠	60.00	0.19%
邵凯平	60.00	0.19%
俞宏	60.00	0.19%
合 计	31,000.00	100.00%

2009年8月，根据股东会决议，施炯将其320万元出资转让给崔峻。

2013年7月，根据股东会决议，浙江省一建建设集团有限公司职工持股会、崔峻、何良、金巧洪、俞宏、黄伯忠和邵凯平所持的出资合计 10,434.6 万元（占比33.66%）转让给浙建集团公司。经过本次股权转让，浙江一建公司成为浙建集团公司的全资子公司。

2014 年 12 月，根据股东决定，浙建集团公司对浙江一建公司增资 6.9 亿元，增资完成后，浙江一建公司的注册资本为10.00亿元。

2020年11月，根据股东决定，增加注册资本15,015.02万元，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。本次增资后浙江一建公司的注册资本为115,015.015万元。国新建信股权投资基金(成都)合伙企业(有限合伙)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注销，浙江省建设投资集团有限公司持有的浙江一建公司86.9452%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。

历经上述增资及股权变更后，截至评估基准日，浙江一建公司的注册资本为115,015.015万元，实收资本66,015.015万元，股权结构如下：

出资名称	认缴出资额（万元）	认缴出资比例	实缴出资（万元）	实缴出资比例
浙建集团公司	100,000.000	86.95%	51,000.000	77.25%
国新建源股权投资基金（成都）合伙企业（有限合伙）	15,015.015	13.05%	15,015.015	22.75%
合　计	115,015.015	100.00%	66,015.015	100.00%

三）被评估单位截至评估基准日及前两年的资产、负债状况及经营业绩见下表：

合并财务报表口径

单位：人民币元

项目名称	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年8月31日
资产	10,052,179,008.27	11,456,300,776.15	11,808,886,257.46	12,086,826,935.51
负债	8,615,828,231.82	9,907,319,888.88	10,184,942,786.94	10,402,976,130.60
归属于母公司股东权益	1,233,564,727.87	1,340,315,563.28	1,400,980,967.63	1,456,819,597.54
股东权益合计	1,436,350,776.45	1,548,980,887.27	1,623,943,470.52	1,683,850,804.91
项目名称	2021年度	2022年度	2023年度	2024年1-8月
营业收入	10,585,781,782.86	11,437,247,630.38	10,554,100,110.88	6,421,379,227.41
营业成本	10,134,138,476.93	10,942,569,237.27	10,119,980,698.23	6,169,559,942.93
利润总额	272,350,677.74	202,673,933.93	207,096,313.93	77,146,461.39
净利润	217,269,187.86	160,295,961.77	165,446,560.71	59,907,334.39
归属于母公司股东的净利润	207,803,628.08	154,416,686.36	154,829,523.32	55,838,629.91

母公司财务报表口径

单位：人民币元

项目名称	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年8月31日
资产	8,968,675,072.71	10,447,826,774.18	11,015,632,055.70	11,269,723,095.00
负债	7,744,870,917.78	9,136,867,708.29	9,639,297,302.82	9,841,630,715.88
股东权益	1,223,804,154.93	1,310,959,065.89	1,376,334,752.88	1,428,092,379.12

项目名称	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-8 月
营业收入	10,585,260,941.58	11,434,160,122.86	10,545,005,029.80	6,399,419,762.90
营业成本	10,133,659,647.33	10,939,781,687.29	10,113,604,435.20	6,152,352,369.65
利润总额	253,453,777.59	180,929,387.63	183,217,150.21	65,825,486.69
净利润	202,800,330.00	144,431,189.51	148,161,154.45	51,757,626.24

上述财务报表 2021 年度数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，且出具了标准无保留意见的《审计报告》大华审字[2022]0012603 号，2022 年至 2024 年 1-8 月数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，且出具了标准无保留意见的《审计报告》天健审〔2024〕10781 号。

浙江一建公司下设本部、第一分公司、城建分公司、安徽分公司、设备安装分公司等部门，企业财务报表由上述二级核算单位的报表汇总抵销得出。

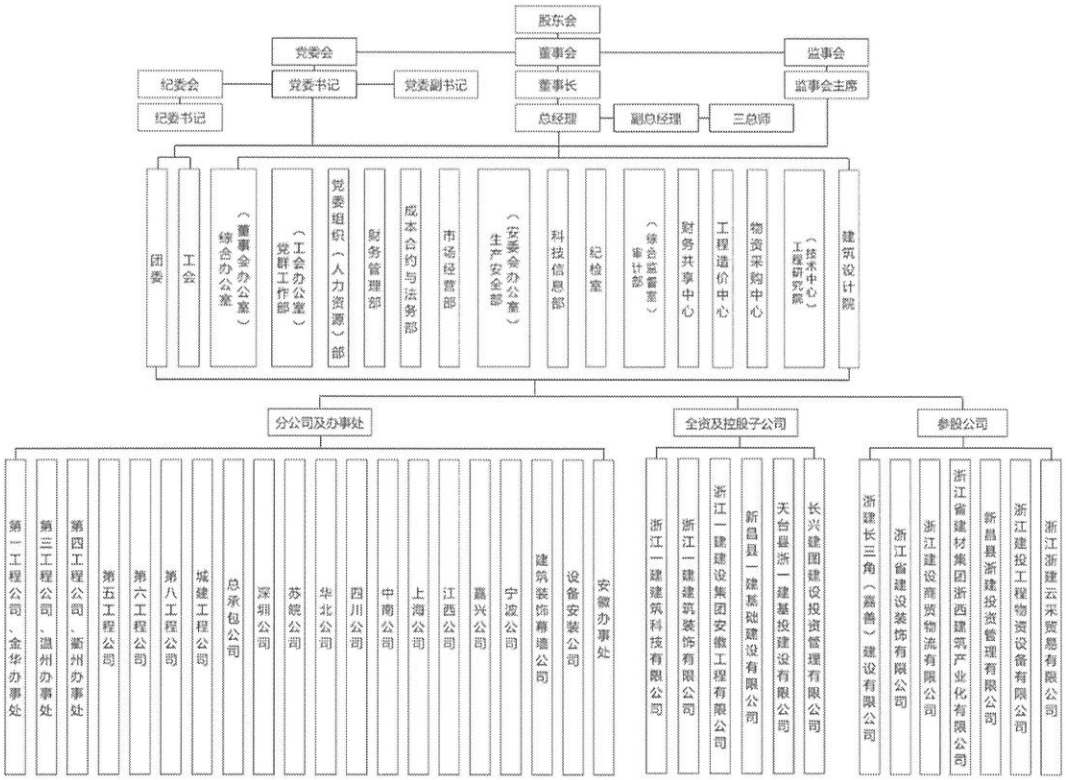
四）被评估单位经营情况等

浙江一建公司是上市公司浙建集团公司的重要组成成员之一。前身为创立于 1949 年 7 月的浙江建筑公司，于 2001 年 6 月完成整体改制，是浙江省最早的建筑专业公司。历经 70 余年的发展，浙江一建公司现已发展成为一家集房建施工、安装、装修、幕墙、钢结构、地基基础、市政工程等多元化经营为一体，具有建筑工程施工总承包特级资质大型国有企业，同时是浙江省首批工程总承包试点企业。浙江一建公司具有国家建筑工程施工总承包特级资质，建筑装饰装修、钢结构、建筑幕墙、地基基础、建筑机电安装、消防设施工程专业承包壹级资质，市政公用工程、机电工程总承包贰级资质，电子与智能化、起重设备安装工程专业承包贰级资质及建筑装饰工程设计专项甲级等多项资质。

多年来浙江一建公司坚持质量兴业、科技强企，造福用户与社会，形成了以华东、华北、华中、华南、西南等五大区域十七个省市的国内区域市场；浙江一建公司响应号召，远渡重洋，先后奔赴几内亚、塞拉利昂、也门、伊拉克、斐济、科威特、泰国、阿尔及利亚等 10 多个国家与地区，承担起中国政府对亚非国家经济援助项目的建设，并开启以阿尔及利亚为主的海外市场，先后获评全国先进施工企业、全国创全优工程先进企业、全国施工企业管理奖、浙江省文明单位、浙江省 AAA 级“守合同重信用”企业等国家级、省级荣誉称号 260 余项；中国建设工程鲁班奖、国家优质工程银质奖、中国土木工程詹天佑奖、中国水利工程优质(大禹)奖、全国

建筑工程装饰奖、全国钢结构金奖等国家级优质工程 30 余项、省部级奖项 170 余项；荣获国家级和省级科技进步奖，科学技术创新成果，国家级工法、专利，全国建筑业新技术应用示范工程等 180 余项。

公司结构如下：



五）对外投资情况

截至评估基准日，浙江一建公司下属有被投资单位共 15 家，包括 4 家全资子公司、3 家控股公司（含实质控股）和 8 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	投资比例	账面余额	减值准备	账面价值
1	浙江省一建建设集团安徽工程有限公司（以下简称一建安徽公司）	2013 年 8 月	100.00%	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00
2	天台县浙一建基投建设有限公司（以下简称天台一建公司）	2017 年 4 月	90.00%	162,000,000.00	0.00	162,000,000.00
3	长兴建图建设投资管理有限公司[注]（以下简称长兴建图公司）	2018 年 12 月	1.00%	1,777,000.00	0.00	1,777,000.00
4	新昌县一建基础建设有限公司（以下简称新昌一建公司）	2018 年 1 月	100.00%	43,120,000.00	0.00	43,120,000.00
5	浙江一建建筑科技有限公司（以下简称一建建筑科技公司）	2021 年 6 月	100.00%	41,000,000.00	0.00	41,000,000.00
6	浙江一建建筑装饰有限公司（以下简称一建建筑装饰公司）	2022 年 9 月	90.00%	33,750,000.00	0.00	33,750,000.00

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面余额	减值准备	账面价值
7	舟山市一海置业有限公司（以下简称舟山一海公司）	2023 年 2 月	100.00%	9,672,400.00	0.00	9,672,400.00
8	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）	2022 年 6 月	49.00%	45,805,555.38	0.00	45,805,555.38
9	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）	2019 年 3 月	30.00%	33,783,712.66	0.00	33,783,712.66
10	浙江省建设装饰集团有限公司（以下简称浙建装饰公司）	1986 年 2 月	30.00%	113,348,512.03	0.00	113,348,512.03
11	金华网新科技产业孵化园建设有限公司(以下简称金华网新公司)	2018 年 7 月	20.00%	200,000.00	200,000.00	0.00
12	浙江建设商贸物流有限公司(以下简称浙建商贸物流公司)	2012 年 3 月	6.6667%	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00
13	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)	2020 年 12 月	1.00%	3,600,000.00	0.00	3,600,000.00
14	浙江浙建云采科技有限公司（以下简称浙建云采公司）	2021 年 12 月	5.00%	4,596,563.54	0.00	4,596,563.54
15	浙江建投工程物资设备有限公司（以下简称浙建工程物资设备公司）	2022 年 5 月	7.50%	15,095,443.90	0.00	15,095,443.90

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。

（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）持有的浙江一建公司股权，为此需要对该经济行为涉及的浙江一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一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一建公司的股东全部权益。

评估范围为浙江一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 2024 年 8 月 31 日浙江一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。按照浙江一建公司提供的业经审计的2024年8月31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12,086,826,935.51元、10,402,976,130.60元和1,683,850,804.91元，其中归属于母公司股东权益为1,456,819,597.54元；母公司报表口径下，资产、负债及股东权益的账面价值分别为11,269,723,095.00元、9,841,630,715.88元和1,428,092,379.12元。同时，浙江一建公司将账面未记录的无形资产列入评估范围，包括221项专利权和21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		10,060,861,706.12
二、非流动资产		1,208,861,388.88
其中：长期股权投资		485,257,180.07
其他权益工具投资		43,292,007.44
投资性房地产	510,033,160.72	418,869,449.31
固定资产	72,815,200.38	36,649,653.12
在建工程		30,352,727.48
使用权资产		1,257,288.02
无形资产		19,378,788.86
其中：无形资产——土地使用权		15,658,475.37
长期待摊费用		10,724,562.47
递延所得税资产		68,152,640.19
其他非流动资产		94,927,091.92
资产总计		11,269,723,095.00
三、流动负债		9,827,260,174.74
四、非流动负债		14,370,541.14
负债合计		9,841,630,715.88
股东权益合计		1,428,092,379.12

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. 货币资金

货币资金账面价值778,045,804.28元，包括库存现金、银行存款及其他货币资金。

2. 应收账款

应收账款账面价值2,138,754,729.30元，其中账面余额2,391,318,550.13元，坏账准备252,563,820.83元，内容包括工程款、质量保证金。

3. 其他应收款

其他应收款账面价值1,010,152,803.72元，其中账面余额1,064,711,682.24元，坏账准备54,558,878.52元，内容包括履约保证金、投标保证金、房租费等。

4. 合同资产

合同资产账面价值5,898,265,473.07元，其中账面余额5,909,637,401.29元，合同资产减值准备11,371,928.22元，均为工程款。

5. 长期股权投资

长期股权投资账面价值485,257,180.07元，其中账面余额485,457,180.07元，长期股权投资减值准备200,000.00元。被投资单位共11家，包括4家全资子公司、3家控股子公司和4家参股公司。

6. 其他权益工具投资

其他权益工具投资账面价值43,292,007.44元，被投资单位共4家。

7. 投资性房地产

投资性房地产账面原值510,033,160.72元，账面净值418,869,449.31元，包括位于杭州市西湖区文三西路52号的浙一建科研综合大楼（含相应占用土地）和杭州市拱墅区教工路550号的塘河南村57幢（含相应占用土地），其中：房屋35项，建筑面积合计30,353.79平方米；土地1项，土地面积9,198.00平方米，为出让商务金融用地。上述投资性房地产浙一建科研综合大楼（含相应占用土地）已取得浙（2020）杭州市不动产权第0008243号《不动产权证书》，其余房地产尚未取得权证。

8. 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产合计账面原值45,129,798.90元、账面净值27,483,165.03

元，包括三墩基地五金建材加工车间、古荡基地机关 1#（天目山路 358 号办公楼）等共计 53 项，建筑面积合计 22,467.53 平方米，主要位于西湖区天目山路 358 号和 330 号、西湖区三墩镇大港桥村、拱墅区教工路 550 号、舟山市普陀区勾山街道新津路 7 号等地。

9. 设备类固定资产

设备类固定资产合计账面原值 27,685,401.48 元、账面净值 9,166,488.09 元，设备类固定资产共计 2,807 台（套/项/辆），主要为电力变压器、多功能洒水车、全站仪等工程设备，电脑、打印机及空调等办公电子设备和轿车等车辆，设备类固定资产主要分布于浙江一建公司本部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

（1）无形资产——土地使用权账面价值 15,658,475.37 元，土地面积合计 35,982.00 平方米，系位于杭州市西湖区天目山路 330 号、358 号和西湖区三墩大港桥村（东区块）的工业出让用地，均已取得《国有土地使用证》。

（2）无形资产——其他无形资产账面价值 3,720,313.49 元，其中账面余额 3,720,313.49 元，减值准备 0.00 元，包括购买的系统软件、平台软件的摊余额。

2. 账面未记录的无形资产

截至评估基准日，浙江一建公司申报的账面未记录的无形资产共计 229 项，包括 221 项专利权和 21 项软件著作权，其中，10 项专利权和 15 项软件著作权为浙江一建公司与其他专利权人或软件著作权人共有。

（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，浙江一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2024年8月31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. 浙江一建公司提供的《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、软件著作权证书等相关权属证明；

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的调查资料；

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》等评估参数取值参考资料；

8. 主要资产所在地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情况调查资料；

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。

浙江一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，故本次评估宜采用收益法。

由于浙江一建公司各项资产、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。

结合本次资产评估的对象、评估目的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一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

对于人民币现金、银行存款和其他货币资金，以经核实后的账面值为评估值。

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等，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

原材料和在库周转材料以核实后的账面值为评估值。

4. 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产，均为不同工程项目的质保金，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

其他流动资产系待抵扣的增值税进项税和预缴的企业所得税，经核实相关资料，各项税金期后可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

二）非流动资产

1. 长期股权投资

(1) 对于投资的全资子公司新昌一建公司、一建建筑科技公司和舟山一海公司，以及控股子公司天台一建公司、一建建筑装饰公司和长兴建图公司的股权投资，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：

长期股权投资评估价值＝被投资单位评估后的股东权益×股权比例

(2) 对于投资参股公司浙建长三角建设公司、浙西产业化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) 对于投资的全资子公司一建安徽公司的股权投资，由于其历史经营亏损，截至评估基准日时已资不抵债。因一建安徽公司为有限责任公司，浙江一建公司作为股东仅对其以出资额为限承担有限责任，故将该项长期股权投资评估为零。

(4) 对于投资的金华网新公司的长期股权投资，浙江一建公司已出资 20 万元，但基准日被投资公司已资不抵债，浙江一建公司已全额计提了减值准备。本次评估以出资为限承担损失，将其评估为零。

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权折价对长期股权投资评估价值的影响。

公司按规定计提的减值准备评估为零。

2. 其他权益工具投资

其他权益工具投资因投资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其他权益工具投资的评估值。

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－本股东未出资额

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权折价对长期股权投资评估价值的影响。

3. 投资性房地产

评估人员在对投资性房地产的《不动产权证书》、土地出让合同、原始建造记录及其他资料进行核对及现场勘查的基础上，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，对投资性房地产采用不同的评估方法进行评估。

(1) 对于浙一建科研综合大楼（含相应占用土地）办公用房，由于其已整体出租，且类似交易市场不活跃，交易案例难以获取，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。

(2) 对于塘河南村 57 幢（含相应占用土地）商品房住宅，由于其类似交易市场较为活跃，交易案例较易获取，故本次采用市场法进行评估。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。

各评估方法的具体介绍详见建筑物类固定资产。

4. 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工业厂房及附属建筑、商业用房、住宅用房等，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，采用不同的评估方法。

(1) 对于位于杭州市西湖区天目山路 358 号、天目山路 330 号、杭州市西湖区三墩基地、庆丰新村 19 号等地的建筑物类固定资产，均系工业厂房及附属建筑，由于上述工业房地产部分面积已对外出租，且其类似租赁市场较为活跃，租金案例较易获取，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。

本次评估按收益期有限来计算待估建筑物的评估价值，计算公式为：

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

其中：P—为评估值

Rt—为未来第 t 个收益期的预期收益额

r—为折现率

En—为期末待估建筑物的净值

n—为收益期的最末期。

(2) 对于位于舟山市普陀区勾山街道新津路7号、普陀区勾山街道三岔路8号、杭州市教工路 550 号的塘河南村 57 幢等地的商业用房和住宅用房，周边有较多可比的交易案例，故采用市场法进行评估。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。

市场法是指在掌握与被评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，以被评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）

(3) 对于在核实过程中发现的有关建筑物类固定资产的特别事项，评估时按如下方法处理：

1) 对于保俶路集体宿舍及土地，由于系改制时已剥离划转资产，其未来如何处置存在较大不确定性，本次评估暂保留其账面值。

2) 对于杭印路50号1单元201室、长生路30号等13项房屋，系拟房改房，由于历史原因，无法在市场上进行正常交易，本次评估暂保留其账面值。

5. 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，将待估设备的重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：

评估价值＝重置成本－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

＝重置成本×成新率－功能性贬值－经济性贬值

(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，以及空调、电脑等电子设备，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：

年限法成新率(K1)＝（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限×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＝尚可使用年限/经济耐用年限×100%

b. 行驶里程法成新率K2＝尚可行驶里程/经济行驶里程×100%

c. 综合成新率＝min{K1,K2}

(3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的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，委估设备利用率正常，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。

另外，对于待报废设备以其估计可变现净值为评估价值；已报废的无物设备的评估价值为零；对于已超过经济耐用年限但仍在使用的固定资产以其可变现净值确定评估值。

6. 在建工程

在建工程包括土建工程和设备安装工程。

(1) 土建工程

1) 上塘路 483 号被拆迁资产的产权调换安置用房项目（办公用房）

根据浙江一建公司与杭州市拱墅区城市建设发展中心和杭州上塘城市建设发展有限公司签订的《关于浙江省一建集团三分公司房屋土地征迁补偿协议书》（杭拱城发补（国）（2019）第 2 号），浙江一建公司将获得置换补偿。截至评估基准日，补偿置换的房屋仅剩余办公用房（建筑面积 2,000 平方米）尚未落实，办公用房安置地点为上塘单元 FR07-C2-01 地块（东至浙大城市学院，西至东文教路，南接台州路，北至浙大城市学院，用地性质为出让用地，用途为商业商服用地）。

对于尚未落实的 2,000.00 平方米办公用房，本次评估在不考虑影响房屋价格的具体区域、个别等因素影响及假设浙江一建公司拥有完全产权的前提下，按评估基准日的置换房区域周边的办公用房的平均市场价格和置换建筑面积确定相应评估值，评估值包含了相应土地使用权价值。

2) 公司总部大楼回购房项目

公司总部大楼回购房项目系浙江一建公司按照协议约定支付的用于回购办公大楼的价款，预计期后能形成相应资产，以核实后的账面值为评估价值。

(2) 设备安装工程

安装工程均为信息化建设项目。评估人员在核查在建项目财务记录的基础上，对有关项目进行了了解，经了解各项目支出合理，项目进度正常，主要设备、材料

的市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估价值。

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，办公楼及宿舍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

由于委估土地对应的建筑物类固定资产采用收益法评估，评估价值已包含了委估土地使用权的价值，故此处评估为零。

9. 无形资产——其他无形资产

无形资产——其他无形资产包括用友软件等办公软件，以及账面未记录的 221 项专利权和 21 项软件著作权。

对于账面记录的用友软件、朗新智能人力资源系统等外购办公软件，经核实，各个软件原始发生额正确，摊销合理，期后尚存在对应的价值，经调查了解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。

对于浙江一建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。经浙江一建公司技术部门统计，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该无形资产所需发生的研发成本、申请费用、开发利润和资金成本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：

委估无形资产价值＝（研发成本＋申请费用＋开发利润＋资金成本）×（1—贬值率）

10. 长期待摊费用

长期待摊费用包括本部大楼装修改造工程、分公司开办装修费等费用的摊余额，企业按 5 年摊销。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了各项费用尚存的价值与权利。经核实，本部大楼装修改造工程已在固定资产评估时考虑，此处评估为零；其他项目经复核原始发生额正确，企业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、合同资产减值准备、一年内到期的非流动资产减值准备、其他非流动资产减值准备和租赁负债等产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况，查阅了原始入账凭证，了解其计算过程，确认其入账价值的准确性。经核实，对应收款项计提坏账准备、合同资产计提减值准备、一年内到期的非流动资产和其他非流动资产减值准备等产生的应纳税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企业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

其他非流动资均为质保金。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、应付票据、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、递延收益和递延所得税负债等非流动负债。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，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。

（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、少数股东权益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－少数股东权益价值

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

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

式中：n——明确的预测年限

CFF_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产品的周期性和企业自身发展的周期性，根据评估人员的市场调查和预测，取约 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

本次评估采用浙江一建公司预计的资本结构。浙江一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$\beta_l'=\beta_u\times\left[1+(1-t)D/E\right]$（公式中，T 为税率，$\beta_l$为含财务杠杆的 Beta 系数，$\beta_u$为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D÷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 2014 年到 2023 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) Rc—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

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

(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。

对溢余资产、非经营性资产（负债），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，浙江一建公司付息债务主要系短期借款。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盈利，故无需考虑少数股东权益价值。

八、评估程序实施过程和情况

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委估资产状况，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. 收集整理委估资产的产权证、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. 根据委估资产的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法；

2. 收集市场信息；

3. 对委估资产进行评估，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，浙江一建公司的资产、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 11,269,723,095.00 元，评估价值 11,524,904,698.31 元，评估

增值 255,181,603.31 元，增值率为 2.26%；

负债账面价值 9,841,630,715.88 元，评估价值 9,841,630,715.88 元；

股东全部权益账面价值 1,428,092,379.12 元，评估价值 1,683,273,982.43 元，评估增值 255,181,603.31 元，增值率为 17.87%。

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	10,060,861,706.12	10,060,861,706.12		
二、非流动资产	1,208,861,388.88	1,464,042,992.19	255,181,603.31	21.11
其中：长期股权投资	485,257,180.07	511,198,619.41	25,941,439.34	5.35
其他权益工具投资	43,292,007.44	65,840,170.90	22,548,163.46	52.08
投资性房地产	418,869,449.31	492,669,100.00	73,799,650.69	17.62
固定资产	36,649,653.12	173,765,098.55	137,115,445.43	374.12
在建工程	30,352,727.48	39,683,388.04	9,330,660.56	30.74
使用权资产	1,257,288.02	1,257,288.02		
无形资产	19,378,788.86	16,454,795.16	-2,923,993.70	-15.09
其中：无形资产——土地使用权	15,658,475.37	0.00	-15,658,475.37	-100.00
无形资产——其他无形资产	3,720,313.49	16,454,795.16	12,734,481.67	342.30
长期待摊费用	10,724,562.47	94,800.00	-10,629,762.47	-99.12
递延所得税资产	68,152,640.19	68,152,640.19		
其他非流动资产	94,927,091.92	94,927,091.92		
资产总计	11,269,723,095.00	11,524,904,698.31	255,181,603.31	2.26
三、流动负债	9,827,260,174.74	9,827,260,174.74		
四、非流动负债	14,370,541.14	14,370,541.14		
负债合计	9,841,630,715.88	9,841,630,715.88		
股东全部权益	1,428,092,379.12	1,683,273,982.43	255,181,603.31	17.87

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，浙江一建公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为1,691,000,000.00元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

浙江一建公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为1,683,273,982.43元，采用收益法评估的结果为1,691,000,000.00元，两者相差7,726,017.57元，差异率0.46%。

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1,683,273,982.43元（大写为人民币壹拾陆亿捌仟叁佰贰拾柒万叁仟玖佰捌拾贰圆肆角叁分）作为浙江一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 2024年12月13日出具的《审计报告》（天健审〔2024〕10781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. 在对浙江一建公司股东全部权益价值评估中，评估人员对浙江一建公司提供

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一建公司的责任，评估人员的责任是对浙江一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。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和浙江一建公司的股东全部权益价值评估结论会受到影响。

(1) 天目山路 358 号东面 2 层房屋、公司总仓库（天目山路 358 号 3#1-3 层）等 11 项房屋建筑物，建筑面积合计 7,572.21 平方米，已取得土地证，但未办理房产证。

(2) 杭印路 50 号 1 单元 201 室等 9 项房屋建筑物，建筑面积 331.02 平方米，已取得房产证，但未办理土地证。

(3) 塘河南村、七古登公寓、庆丰新村 19 号共计 54 项房屋建筑物（含投资性房地产），建筑面积合计 3,498.11 平方米，尚未办理相关权证。

(4) 截至评估基准日，列入评估范围的改制遗留资产包括保俶路集体宿舍和位于保俶路的 1 项提留土地（列固定资产——房屋建筑物评估明细表），合计账面原值 1,378,361.50 元，账面净值 1,246,494.24 元。上述改制遗留资产系浙江一建公司改制时已剥离划转给浙江省国有资本运营有限公司，无相关权证，尚未办理移交手续，仅代管并在账面列示。

除已划转给浙江省国有资本运营有限公司的房屋建筑物外，浙江一建公司已提供相关证明资料及文件等，承诺上述其余资产属其所有。

上述未办理《房屋所有权证》的房屋建筑面积由浙江一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，浙江一建公司及其下属子公司存在以下未决诉讼、租赁、资产受限、质押和对外担保等事项：

(1) 重大未决诉讼事项说明

截至评估基准日，浙江一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） 因莫伟峰承包项目造成项目亏损，浙江一建公司向其提起诉讼，涉案金额4,424.46万元，此案件尚在仲裁审理中；

2）因眉山中农实业有限公司未按合同要求支付工程款，浙江一建公司向其提起诉讼，涉案金额4,361.38万元，此案件尚在一审审理中；

3）因安徽省第二人民医院未按合同要求支付工程款，浙江一建公司向其提起诉讼，涉案金额2,400.89万元，此案件尚在一审审理中；

4）因吴莎、应江涛承包项目延期需赔付误期赔偿金，浙江一建公司向其提起诉讼，涉案金额1,533.48万元，此案件尚在仲裁审理中；

5） 杭州梓凯科技有限公司起诉公司，要求浙江一建公司支付工程款金额1,129.38万元，此案件尚处于仲裁审理中。

(2) 资产出租及资产租入事项

1）资产出租事项

截至评估基准日，浙江一建公司存在以下资产出租事项，收益法评估时对下述租出事项已适当考虑：

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
1	杭州市西湖区文三西路52号	浙江浙建实业发展有限公司	28,457.95	2022.01.01	2024.12.31
2	杭州市西湖区庆丰新村19号仓库	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
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
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）资产租入事项

截至评估基准日，浙江一建公司存在以下资产租入事项，可能对相关资产产生影响，下述部分相关资产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	资产名称	出租方	租赁面积（平方米）	租赁起始日	租赁到期日
1	绿地蓝海国际大厦A座1401-1402	冯江山	314.81	2021.10.01	2024.09.30 （期后未续签）

序号	资产名称	出租方	租赁面积（平方米）	租赁起始日	租赁到期日
2	合肥市庐阳区淝河东街2号城市公馆B地块商业一幢2106室	张浩、王笑腾	127.60	2024.08.20	2026.08.19
3	深圳市福田区建业小区B6栋703	黄璐	88.02	2022.11.01	2025.10.31
4	深圳市福田区深南大道特区报社住宅楼2103	陈浩聪、朱建华	-	2022.12.01	2024.11.30（期后未续签）
5	深圳市福田区竹子林建业小区B4栋301	欧阳芳	88.48	2022.11.09	2025.11.08
6	深圳市福田区竹子林建业小区B6栋405	贾珍祥	88.24	2024.03.25	2026.03.24
7	深圳市福田区竹子林建业小区B4栋701	林璐璐	88.48	2024.06.09	2026.06.08
8	深圳市福田区侨香公馆商业写字楼大厦二层A3号	林惜卿	273.83	2024.07.01	2026.06.30
9	南昌市红谷滩新区谷中大道1619号南昌国际金融大厦A栋3407室	陈熙桐	261.84	2022.01.01	2024.12.31
10	南京市建邺区富春江东街69号方中大厦13楼A座	南京森嘉宝生物技术有限公司	435.00	2024.10.08	2027.10.07

(3) 资产受限事项

截至评估基准日，浙江一建公司存放于浙江省省直单位住房基金管理中心的12,332,122.04元，系职工住房基金；存放于中国工商银行股份有限公司杭州保俶支行等3个账户中合计5,237,841.22元，系民工工资保障金冻结款；存放于中国工商银行股份有限公司杭州武林支行等5个账户中合计22,750,667.76元，系诉讼事项冻结资金；存放于北京银行股份有限公司杭州分行的2,294.00元，系代发工资冻结款；存放于中国建设银行股份有限公司安吉人民路绿色支行和中国农业银行股份有限公司湖州市安吉县支行2个账户中合计4,171,662.78元，系农民工工资保证金；存放于中国民生银行股份有限公司杭州城西支行的1,000.00元，系ETC保证金；存放于中国光大银行股份有限公司合肥胜利路支行2个账户合计508,430.14元。

截至评估基准日，浙江一建公司存放于中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行、中国建设银行股份有限公司浙江省分行文晖支行等2家银行的3个账户合计51,753,580.57元，系司法冻结款项，账列其他应收款。

上述事项可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑。

(4) 资产质押事项

截至评估基准日，浙江一建公司的子公司存在质押事项，评估时难以考虑，具体如下：

序号	质押物名称	质押期限	质押人	贷款金融机构	基准日借款余额（元）	备注
1	PPP 合同项下的预期收益权为质押物作为担保	2019/6/26—2031/12/31	天台一建公司	中国农业银行股份有限公司天台县支行	141,907,132.93	为天台一建公司的借款提供质押，账列天台一建公司的应收账款、一年内到期的非流动资产和长期应收款
2	PPP 合同项下的预期收益权为质押物作为担保	2019/5/8—2029/12/25	新昌一建公司	中国工商银行股份有限公司新昌支行	98,133,252.80	为新昌一建公司的借款提供质押，账列新昌一建公司的应收账款、一年内到期的非流动资产和长期应收款
3	PPP 合同项下的预期收益权为质押物作为担保	2019/2/1—2032/9/ 30	长兴建图公司	国家开发银行浙江省分行	320,615,783.36	为长兴建图公司的借款提供质押，账列新昌一建公司的一年内到期的非流动资产和长期应收款

(5) 对外担保事项

截至评估基准日，浙江一建公司存在对外担保事项，评估时难以考虑，具体如下：

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙西产业化公司	1,870.50	2019 年 4 月 22 日	2024 年 12 月 31 日	否

浙江一建公司及其子公司承诺，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、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项或租赁事项。

4. 截至评估基准日，浙江一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
遂昌祥生房地产开发有限公司	33,235,428.00	16,617,714.50	50.00	破产重组
宣城市银城置业有限公司	11,060,000.00	7,944,597.97	71.83	预计存在收回风险
浙江省天正设计工程有限公司	7,943,130.00	7,943,130.00	100.00	预计存在收回风险
杭州长江汽车有限公司	5,557,268.14	5,557,268.14	100.00	预计存在收回风险
武汉中大十里房地产开发有限公司	1,388,907.82	1,388,907.82	100.00	预计存在收回风险
小计	59,184,733.96	39,451,618.43	66.66	

根据浙江一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. 根据浙江一建公司与杭州市拱墅区城市建设发展中心和杭州上塘城市建设发展有限公司签订的《关于浙江省一建集团三分公司房屋土地征迁补偿协议书》（杭拱城发补（国）（2019）第 2 号），浙江一建公司将获得置换补偿，截至评估基准日，补偿置换的房屋仅剩余办公用房（建筑面积 2,000 平方米）尚未落实，办公用房安置地点为上塘单元 FR07-C2-01 地块（东至浙大城市学院，西至东文教路，南接台州路，北至浙大城市学院，用地性质为出让用地，用途为商业商服用地）。

对于上述尚未落实的 2,000.00 平方米办公安置用房，本次评估在不考虑影响房屋价格的具体区域、个别等因素影响及假设浙江一建公司拥有完全产权的前提下，按评估基准日的置换房区域周边的办公用房的平均市场价格和置换建筑面积确定相应评估值。若期后上述尚未落实安置用房得以落实，可能会对评估结果产生影响。

另外，因其他基地拆迁及规划调整等事项，根据上述协议，浙江一建公司可在上述建筑面积 2,000 平方米办公用房的同一安置地点，暂按 13,550 万元（含税）的回购总价回购 8,700 平方米的办公用房和 90 个车位。截至评估基准日，预付了 500 万元的回购款，回购房屋尚未取得，均为期房，由于回购成本、资金结算存在不确定性，本次评估对上述预付回购款暂保留账面值，未考虑上述回购事项的影响。

6. 根据 2024 年 10 月 23 日股东会决议审议通过的 2023 年度利润分配方案，浙江一建公司分配股利 72,866,591.95 元，本次评估未考虑该事项的影响。

7. 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和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。

8. 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，企业若需账务处理应按规定程序报批后进行。

9. 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。

10. 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它不可抗

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。

11. 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。

12. 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、验资报告、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。

13. 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，资产评估机构及其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价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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制度，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 2024 年 12 月 13 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员 资产评估师 王传军 33000016

正式执业会员 资产评估师 应丽云 33040033

正式执业会员 资产评估师 章陈秋 33100007

委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因本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)持有的浙江省一建建设集团有限公司的股权，为此委托贵公司对浙江省一建建设集团有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1．资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

2．委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；

3．所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；

4．不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；

5．接受评估行政主管部门的监督检查。

委 托 人：浙江省建设投资集团股份有限公司

法定代表人：

2026年12月13日

被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因浙江省建设投资集团股份有限公司拟收购本公司的股权，为此委托贵公司对本公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1．资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

2．委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

3．所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；

4．纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；

5．所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；

6．本公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及重大租赁事项；

7．本公司已提供评估基准日至资产评估报告日所发生的涉及评估对象的期后事项；

8．不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；

9．接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：浙江省一建建设集团有限公司

法定代表人：

2024年 12月13日

资产评估师承诺函

浙江省建设投资集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟发行股份购买资产涉及的浙江省一建建设集团有限公司股东全部权益，以 2024 年 8 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

正式执业会员 资产评估师 王传军 33000016

正式执业会员 资产评估师 应丽云 33040033

正式执业会员 资产评估师 章陈秋 33100007

2024 年 12 月 13 日

统一社会信用代码

91330000142911686 7 （1/1）

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　坤元资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人　俞华开

经营范围　资产评估及有关咨询服务。（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）

注册资本　壹仟万元整

成立日期　2000 年 03 月 01 日

住　　所　杭州市西溪路 128 号 901 室

登记机关　浙江省市场监督管理局

2024 年 07 月 11 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

杭州市财政局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

杭州市财政局

2018年2月2日

从事证券服务业务资产评估机构名单

（证监会2020年11月4日发布）

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期	序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	安徽中联国信资产评估有限责任公司	91110105633790321N	2020-11-03	41	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020-11-03
2	北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）	91110101MA001W1Y48	2020-11-03	42	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677262969U	2020-11-03
3	北京戴德梁行资产评估有限公司	911101055808096225	2020-11-03	43	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020-11-03
4	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020-11-03	44	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C	2020-11-03
5	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020-11-03	45	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020-11-03
6	北京华亚正信资产评估有限公司	91110105722612527M	2020-11-03	46	上海申威资产评估有限公司	91310109132900190 7	2020-11-03
7	北京金开房地产土地资产评估有限公司	91110102192288714W	2020-11-03	47	上海众华资产评估有限公司	91310104132206318 4	2020-11-03
8	北京经纬仁达资产评估有限公司	911101081263343058	2020-11-03	48	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020-11-03
9	北京天健兴业资产评估有限公司	91110102722611233N	2020-11-03	49	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	91440300708426736 2	2020-11-03
10	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020-11-03	50	深圳市世联资产评估有限公司	91440300576874288Y	2020-11-03
11	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020-11-03	51	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020-11-03
12	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020-11-03	52	深圳中洲资产评估有限公司	91440300678558112W	2020-11-03
13	北京中锋资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020-11-03	53	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020-11-03
14	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020-11-03	54	天津广誉资产评估有限公司	9112011667595702XU	2020-11-03
15	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020-11-03	55	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020-11-03
16	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020-11-03	56	天津中联资产评估有限责任公司	91120116673724396E	2020-11-03
17	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020-11-03	57	天源资产评估有限公司	9133000072658309XG	2020-11-03
18	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020-11-03	58	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020-11-03
19	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J	2020-11-03	59	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020-11-03
20	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020-11-03	60	万隆（上海）资产评估有限公司	91310114132261800G	2020-11-03
21	北京中同华资产评估有限公司	91110102101880414Q	2020-11-03	61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020-11-03
22	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020-11-03	62	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	9135020015502324XR	2020-11-03
23	福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司	913501007173080101	2020-11-03	63	银信资产评估有限公司	91310000630260 43XD	2020-11-03
24	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020-11-03	64	浙江中联耀信资产评估有限公司	91330000758074863F	2020-11-03
25	格律（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020-11-03	65	浙江中企华资产评估有限公司	91330000712559195 5	2020-11-03
26	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190357448H	2020-11-03	66	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020-11-03
27	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020-11-03	67	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020-11-03
28	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020-11-03	68	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020-11-03
29	湖北众联资产评估有限公司	91420106177570455 6	2020-11-03	69	中建银（北京）资产评估有限公司	91110102717706828 3	2020-11-03
30	嘉兴求真房地产估价有限公司	91330483691292064Q	2020-11-03	70	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110108735198206U	2020-11-03
31	江苏华信资产评估有限公司	913200001347756 37H	2020-11-03	71	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B	2020-11-03
32	江苏金证通资产评估房地产估价有限公司	91320105674935865E	2020-11-03	72	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020-11-03
33	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020-11-03	73	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	91110102678206667 7	2020-11-03
34	开元资产评估有限公司	91110108668556439X	2020-11-03	74	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020-11-03
★ 35	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020-11-03	75	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020-11-03
36	蓝策亚洲（北京）资产评估有限公司	91110108677403100T	2020-11-03	76	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020-11-03
37	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020-11-03	77	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020-11-03
38	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020-11-03	78	中威正信（北京）资产评估有限公司	91110106726376314T	2020-11-03
39	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020-11-03	79	中资资产评估有限公司	91110108100012455 4	2020-11-03
40	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	320117339337219K	2020-11-03	80	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020-11-03

注：本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成，行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核，资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责；为资产评估机构从事证券服务业务备案，不代表对其执业能力的认可。本表按照资产评估机构名称首字母排序，排名不分先后。

4-2-1-52

中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：33000016

会员姓名：王传军

证件号码：332623**********6

所在机构：坤元资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-03-05）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值　诚信铸就行业

本人印鉴：　签名：

（有效期至 2025-04-30 日止）

打印时间：2024 年 03 月 08 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：33040033

会员姓名：应丽云

证件号码：330722**********9

所在机构：坤元资产评估有限公司

年检情况：通过（2024-03-05）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值　诚信铸就行业

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2025-04-30 日止）

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：33100007

会员姓名：章陈秋

证件号码：332603**********2

所在机构：坤元资产评估有限公司

年检情况：通过（2024-03-05）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值　诚信铸就品牌

本人印鉴：正式执业会员 资产评估师 章陈秋 33100007　签名：

（有效期至 2025-04-30 日止）

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3333020001202500041
合同编号：	H-HZ24-001028
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	坤元评报〔2024〕884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二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：	2,183,855,548.60元
评估报告日：	2024年12月13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、章陈秋已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年01月21日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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
浙江省二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〔2024〕884 号

（共三册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2024 年 12月 13日

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.....12

三、评估对象和评估范围.....13

四、价值类型.....16

五、评估基准日.....16

六、评估依据.....16

七、评估方法.....19

八、评估程序实施过程和情况.....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.....40

十三、资产评估报告日.....41

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.....42

二、被评估单位基准日审计报告.....52

三、委托人和被评估单位营业执照.....197

四、评估对象涉及的主要权属证明资料.....199

五、委托人和被评估单位的承诺函.....275

六、签名资产评估师的承诺函.....277

七、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明.....278

八、资产评估机构营业执照.....279

九、资产评估机构备案公告.....280

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》.....281

十一、签名资产评估师正式执业会员证书.....282

十二、资产评估委托合同.....285

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对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二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〔2024〕884 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二建建设集团有限公司(以下简称浙江二建公司)。

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)持有的浙江二建公司股权，为此需要对浙江二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二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二建公司的股东全部权益。

评估范围为浙江二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2024年8月31日公司的全部资产及相关负债。按照浙江二建公司提供的2024年8月31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13,143,829,085.27元、11,082,466,390.55元和2,061,362,694.72元，其中归属于母公司股东权益为1,972,416,184.31元；母公司报表口径下，资产、负债及股东权益的账面价值分别为12,421,852,001.43元、10,392,567,376.38元和2,029,284,625.05元。另外，浙江二建公司将账面未记录的无形资产列入评估范围，包括122项专利（其中2项为期后取得授权）、3项软件著作权和4项商标。

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2024年8月31日。

六、评估方法

根据评估对象、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二建公司股东全部权益的评估值，浙江二建公司股东全部权益的评估价值为2,183,855,548.60元（大写为人民币贰拾壹亿捌仟叁佰捌拾伍万伍仟伍佰肆拾捌元陆角整），与母公司报表口径的股东全部权益的账面价值2,029,284,625.05元相比，评估增值154,570,923.55元，增值率为7.62%；与合并报表口径的归属于母公司股东权益账面价值1,972,416,184.31元相比，评估增值211,439,364.29元，增值率为10.72%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对浙建集团公司发行股份收购浙江二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2024年8月31日起至2025年8月30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二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〔2024〕884 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二建建设集团有限公司股东全部权益在 2024 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位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二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（不含危险品）、计算机及办公自动化设备的批发及其进出口业务，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、劳务输出及其所需设备、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：截至评估基准日，实际注册资本 108,134.24 万元，工商尚未变更，此处按营业执照信息披露。

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关问题的批复》，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法产〔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》（浙国资法产[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。

截止2024年8月，浙建集团公司发行的可转换公司债券转股“浙建转债”累计有256张转股，转股数量为0.23万股。

历经上述增资及股权变更后，截至评估基准日，浙建集团公司的注册资本为108,134.24万元，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：浙江省二建建设集团有限公司(以下简称浙江二建公司)

2. 住所：浙江省宁波市镇海区城关车站路256号

3. 法定代表人：卓建明

4. 注册资本：肆亿捌仟壹佰贰拾万柒仟壹佰肆拾元

5. 公司类型：其他有限责任公司

6. 统一社会信用代码：913302117204972037

7. 登记机关：宁波市镇海区市场监督管理局

8. 经营范围：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。

二）企业历史沿革

1. 公司成立时情况

浙江二建公司前身系浙江省第二建筑工程公司，成立于 1958 年 1 月 1 日。根据浙江省建工集团有限责任公司（浙建集团公司曾用名）浙建司办[1999]16 号文批复同意，浙江省第二建筑工程公司于 2000 年 6 月改制设立为浙江省中兴建设有限责任公司，改制后初始注册资本为 3,671 万元，股东和出资情况如下：

投资者名称	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	43.580%
职工持股会	1,525	41.541%
潘宝顺等	546	14.879%
合　计	3,671	100.000%

［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，浙建集团公司借壳多喜爱集团股份有限公司上市项目完成公司名称变更，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

2001 年 6 月，根据浙财国资字〔2001〕139 号文件，浙江省中兴建设有限责任公司进行增资扩股，组建“浙江省二建集团有限公司”，其中浙江省建工集团有限责任公司增资 1,220 万元、职工持股会增资 58.2 万元、自然人股东增资 276 万元。增资后的注册资本变更为 5,225.20 万元。

2004 年 3 月，根据浙江二建公司股东会决议，浙江二建公司职工持股会将所持

股权转让给施小东等自然人，王良财等自然人股东将所持股权转让给施小东等自然人。

2004 年 5 月，根据浙江二建公司股东会决议，增加注册资本 2,374.80 万元，其中新股东浙江通策控股集团有限公司货币出资 1,000 万元，其余由施小东等自然人股东增资。增资后的注册资本变更为 7,600 万元。

2005 年 10 月，根据浙江二建公司股东会决议，自然人股东之间股权调整，自然人股东由 21 人减少为 20 人。

2006 年 7 月，根据浙江二建公司股东会决议，自然人股东施小东将持有的公司股份 1,046.8775 万元全部转让，其中，转让给原自然人股东蒋莹 496.8775 万元、转让给浙江通策控股集团有限公司 550 万元。经上述转让，公司自然人股东由 20 人减少为 19 人。

2006 年 7 月，经浙江省建设投资集团有限公司浙建财〔2006〕49 号文件批准，同意浙江二建公司增资扩股，增加注册资本 28,620 万元，其中浙建集团公司增资 10,621.2420 万元、浙江通策控股集团有限公司增资 5,835.2580 万元、各自然人股东增资 12,163.50 万元。经增资后注册资本变更为 36,220.00 万元。

2008 年 5 月，根据浙江二建公司股东会决议，同意陈于玲将其持有的 141.2580 万元、70.6290 万元和 70.6290 万元出资额分别转让给蒋莹、孙泓涛和张东平。

2012 年 9 月，根据浙江二建公司股东会决议，公司自然人股东之间股权调整，原自然人股东杨文献、孙泓涛、沈乾根等 3 人退出，新增自然人股东杨建斌、吴义忠、高峰等 3 人。

2013 年 6 月，根据浙江二建公司股东会决议，公司全体自然人股东将持有的合计 42.50%公司股权，全部转让给浙建集团公司。

2013 年 9 月，根据浙江二建公司股东会决议，浙江通策控股集团有限公司将持有的 20.39%公司股权全部转让给浙建集团公司。

2020 年 11 月，根据股东决定，增加注册资本 11,900.714 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。本次增资后浙江二建公司的注册资本为 48,120.714 万元。国新建信股权投资基金(成都)合伙企业(有限合伙)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）。

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，浙江二建公司注册资本 48,120.714 万元，实收资本为 48,120.714 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
浙江省建设投资集团股份有限公司	36,220.000	75.27%
国新建源股权投资基金（成都）合伙企业（有限合伙）	11,900.714	24.73%
合　计	48,120.714	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见下表：

合并财务报表口径

单位：人民币元

项目名称	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	基准日
资产	10,721,630,337.50	12,155,846,846.14	12,902,322,654.66	13,143,829,085.27
负债	9,382,187,799.74	10,520,682,627.50	11,007,151,322.83	11,082,466,390.55
股东权益合计	1,339,442,537.76	1,635,164,218.64	1,895,171,331.83	2,061,362,694.72
归属于母公司股东权益	1,282,647,671.63	1,577,619,104.76	1,806,762,504.39	1,972,416,184.31
项目名称	**2021 年度**	**2022 年度**	**2023 年度**	**2024 年 1-8 月**
营业收入	12,168,538,775.91	12,292,136,646.66	12,975,916,881.55	7,373,669,236.07
营业成本	11,637,132,184.16	11,644,725,706.64	12,329,288,644.29	7,037,713,574.49
利润总额	305,522,573.40	470,003,894.38	398,208,019.27	210,617,231.67
净利润	227,477,649.03	352,676,071.18	306,543,136.47	167,289,241.75
归属于母公司股东的净利润	225,799,050.50	351,925,823.43	305,079,422.91	166,751,558.78

母公司财务报表口径

单位：人民币元

项目名称	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	基准日
资产	9,486,394,418.01	11,204,068,913.99	12,670,656,973.67	12,421,852,001.43
负债	8,058,521,883.54	9,494,129,161.17	10,776,899,464.37	10,392,567,376.38
股东权益	1,427,872,534.47	1,709,939,752.82	1,893,757,509.30	2,029,284,625.05
项目名称	**2021 年度**	**2022 年度**	**2023 年度**	**2024 年 1-8 月**
营业收入	11,584,215,331.74	11,488,197,700.07	12,319,733,877.78	6,866,440,679.22
营业成本	11,136,028,414.10	10,910,709,270.93	11,761,944,110.56	6,574,843,847.52
利润总额	279,790,834.54	434,592,504.81	342,694,341.62	175,568,333.23
净利润	210,729,575.30	338,427,546.95	260,121,020.50	140,750,439.01

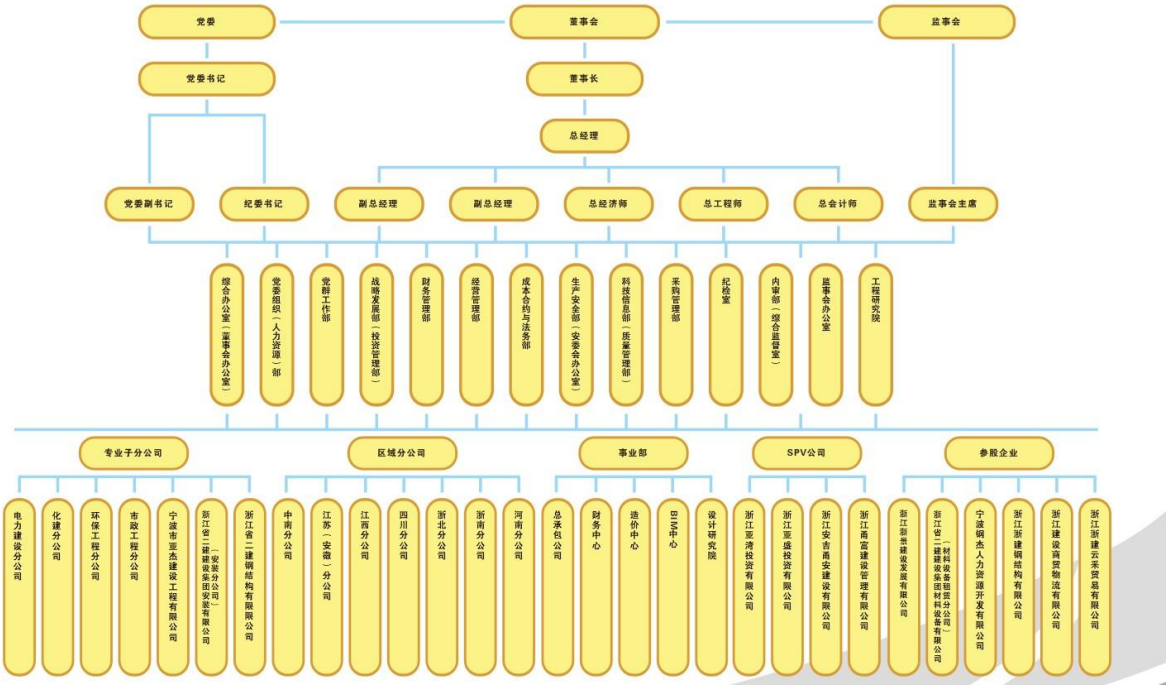
上述财务报表 2021 年已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了标准无保留意见的《审计报告》（大华审字[2022] 0013103 号）；2022 年至评估基准日已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，且出具了标准无保留意见的《审计报告》（天健审〔2024〕10777 号）。

浙江二建公司下设本部、分公司及直属项目部，企业财务报表由上述二级核算单位的报表汇总并经抵销得出。

四）被评估单位经营情况等

浙江二建公司具有建筑工程施工总承包特级、建筑工程设计甲级、市政公用工程施工总承包一级、机电工程施工总承包一级、钢结构工程施工总承包一级、钢结构制造特级、建筑装修装饰工程专业承包一级等多项资质；施工区域跨越 30 个省、市、自治区，曾选派人员赴几内亚、塞拉利昂、伊拉克、也门、阿尔及利亚等国家承建援外工程。先后承建了上千项国家、省、市重点大型建筑和高级高层民用建筑工程，在超高层建筑、深基坑、电力、化工、烟塔工程施工管理等方面具有全国领先技术。并积极拓展 EPC 等新型业务模式，推进建筑工业化发展。

公司组织架构图如下：



五）对外投资情况

截至评估基准日，浙江二建公司下属有被投资单位共 18 家，包括 7 家全资子公

司、2 家控股子公司和 9 家参股公司。基本情况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面余额	减值准备	账面价值
1	浙江省二建建设集团装饰工程有限公司（以下简称二建装饰公司）	1992 年 8 月	100.00%	15,000,000.00	0.00	15,000,000.00
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）	1996 年 7 月	100.00%	4,577,800.00	0.00	4,577,800.00
3	浙江省二建建设集团安装有限公司（以下简称二建安装公司）	2002 年 12 月	100.00%	28,830,225.42	0.00	28,830,225.42
4	浙江省二建钢结构有限公司（以下简称二建钢构公司）	2003 年 4 月	100.00%	356,618,916.15	0.00	356,618,916.15
5	宁波亚杰建设工程有限公司（以下简称亚杰建设公司）	2006 年 6 月	100.00%	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00
6	浙江亚盛投资有限公司（以下简称亚盛投资公司）	2016 年 11 月	90.00%	444,600,000.00	0.00	444,600,000.00
7	浙江亚湾投资有限公司（以下简称亚湾投资公司）	2017 年 11 月	100.00%	100,490,000.00	0.00	100,490,000.00
8	浙江甬富建设管理有限公司（以下简称甬富管理公司）	2020 年 1 月	90.00%	309,600,000.00	0.00	309,600,000.00
9	浙江安吉甬安建设投资有限公司（以下简称甬安投资公司）	2015 年 11 月	100.00%	20,089,706.28	0.00	20,089,706.28
10	浙江省二建建设集团材料设备有限公司（以下简称二建材设公司）	2018 年 10 月	49.00%	31,727,285.21	0.00	31,727,285.21
11	浙江浙建钢结构有限公司（以下简称浙建钢构公司）	2018 年 11 月	30.00%	70,019,008.06	0.00	70,019,008.06
12	宁波钢杰人力资源开发有限公司（以下简称钢杰人力公司）	2019 年 5 月	40.00%	4,060,502.98	0.00	4,060,502.98
13	浙江浙景建设发展有限公司（以下简称浙景建设公司）	2023 年 2 月	49.00%	50,178,808.19	0.00	50,178,808.19
14	浙江建设商贸物流有限公司（以下简称浙建商贸物流公司）	2012 年 3 月	6.6667%	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00
15	湘西自治州首创环保有限公司（以下简称首创环保公司）	2019 年 11 月	1.00%	2,200,000.00	0.00	2,200,000.00
16	浙江浙建美丽乡村建设有限公司（以下简称浙建美丽乡村公司）	2021 年 6 月	10.00%	10,175,111.04	0.00	10,175,111.04
17	浙江浙建云采科技有限公司（以下简称浙建云采公司）	2021 年 12 月	5.00%	4,596,563.54	0.00	4,596,563.54
18	浙江建投工程物资设备有限公司（以下简称建投工程物资公司）	2022 年 5 月	7.00%	15,095,443.90	0.00	15,095,443.90

（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)持有的浙江二建公司股权，为此需要对浙江二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二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二建公司的股东全部权益。

评估范围为浙江二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 2024 年 8 月 31 日浙江二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。按照浙江二建公司提供的业经审计的 2024 年 8 月 31 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 13,143,829,085.27 元、11,082,466,390.55 元和 2,061,362,694.72 元，其中归属于母公司股东权益为 1,972,416,184.31 元；母公司报表口径下，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 12,421,852,001.43 元、10,392,567,376.38 元和 2,029,284,625.05 元。同时，浙江二建公司将账面未记录的无形资产列入评估范围，包括 122 项专利（其中 2 项为期后取得授权）、3 项软件著作权和 4 项商标。

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		10,580,493,538.31
二、非流动资产		1,841,358,463.12
其中：长期股权投资		1,445,792,252.29
其他权益工具投资		52,067,118.48
投资性房地产	116,145,657.02	72,526,380.65
固定资产	231,792,079.17	124,694,125.54
在建工程		2,871,805.83
使用权资产		880,006.81
无形资产		35,295,851.65
其中：无形资产——土地使用权		33,166,531.02
无形资产——其他无形资产		2,129,320.63

项　　目	账面原值	账面价值
长期待摊费用		5,701,059.16
递延所得税资产		62,618,103.06
其他非流动资产		38,911,759.65
资产总计		12,421,852,001.43
三、流动负债		10,361,988,200.59
四、非流动负债		30,579,175.79
负债合计		10,392,567,376.38
股东权益合计		2,029,284,625.05

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. 货币资金

货币资金账面价值 618,412,177.54 元，包括银行存款 618,407,574.80 元和其他货币资金 4,602.74 元。

2. 应收账款

应收账款账面价值 1,988,668,890.33 元，其中账面余额 2,231,507,107.96 元，坏账准备 242,838,217.63 元，内容包括工程款和质保金。

3. 其他应收款

其他应收款账面价值 2,752,221,403.33 元，其中账面余额 2,761,258,514.99 元，坏账准备 9,037,111.66 元，包括关联方往来款、押金、保证金等。

4. 合同资产

合同资产账面价值 5,019,081,816.33 元，其中账面余额 5,019,104,167.73 元，合同资产减值准备 22,351.40 元，均为工程款。

5. 长期股权投资

长期股权投资账面价值 1,445,792,252.29 元，其中账面余额 1,445,792,252.29 元，减值准备 0.00 元。被投资单位共 13 家，包括 7 家全资子公司、2 家控股子公司和 4 家参股公司。

6. 其他权益工具投资

其他权益工具投资账面价值 52,067,118.48 元，被投资单位共 5 家。

7. 投资性房地产

投资性房地产账面原值 116,145,657.02 元，账面净值 72,526,380.65 元，分别位于浙江省宁波市镇海区招宝山街道环城北路、庄市街道明海南路等地，包括房屋 24 项，合计建筑面积 21,773.89 平方米，土地 3 项，合计土地面积 22,712.68 平方米。上述投资性房地产均已取得《不动产权证书》、《房屋所有权证》和《国有土地使用证》。

8. 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产合计账面原值 180,001,688.24 元、账面净值 105,853,334.60 元，包括房屋建筑物 21 项，合计建筑面积 41,288.77 平方米，构筑物及临时设施等 32 项。建筑物类固定资产主要分布于浙江省宁波市镇海区招宝山街道环城北路、骆驼街道民和路等地。除后海塘浴室（建筑面积 91.26 平方米）尚未办理不动产权证书，其余房屋建筑物均已取得权证。

9. 设备类固定资产

设备类固定资产共计 3,075 台（套/辆），合计账面原值 51,790,390.93 元，账面净值 18,840,790.94 元。委估设备主要包括钻机、升降机、起重机等建设工程设备和电脑、空调等办公设备及货车、客车等运输车辆，主要分布于浙江二建公司机关以及各分公司的生产厂区、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

浙江二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 33,166,531.02 元。土地使用权共 5 宗，合计土地面积 80,001.84 平方米，位于浙江省宁波市镇海区蛟川街道俞范村、招宝山街道环城北路等地，宗地开发程度均已达到五通一平，均已取得《国有土地使用证》或《不动产权证书》。

无形资产——其他无形资产账面价值 2,129,320.63 元，包括用友软件和各类造价软件的摊余额。

2. 账面未记录的无形资产

截至评估基准日，浙江二建公司申报账面未记录的无形资产包括 120 项专利、3

项软件著作权和 4 项商标。其中，40 项专利为浙江二建公司与其他专利权人共有。

（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，浙江二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 2024 年 8 月 31 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）；

21. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51 号）。

（四）权属依据

1. 浙江二建公司提供的《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、商标注册证、著作权（版权）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、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的调查资料；

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。

浙江二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，故本次评估宜采用收益法。

由于浙江二建公司各项资产、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。

结合本次资产评估的对象、评估目的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二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，同时将被评估单位按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 存货

存货系原材料，根据存货特点，采用适当的评估方法进行评估。

原材料以核实后的账面值为评估值。

4. 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产，均为不同工程项目的质保金，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

其他流动资产系待抵扣的增值税进项税和预缴的印花税，经核实相关资料，各项税金期后应可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

二）非流动资产

1. 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×股权比例

(2) 对于投资参股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中被评估单位所占份额为评估值。

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权折价对长期股权投资评估价值的影响。

2. 其他权益工具投资

其他权益工具投资，因投资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，子公司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的评估值。

计算公式为：

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

3. 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、原始建造记录及其他资料进行核对及现场勘查的基础上，对投资性

房地产采用市场法和收益法进行评估。

(1) 对于财富广场商铺，由于资产所在地类似建筑物市场交易活跃，本次选用市场法评估。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。

市场法是指在掌握与被评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，以被评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。

A. 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。

B. 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

C. 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) 对于其他投资性房地产，由于此类资产所在地类似建筑物租赁市场较为活跃，本次选用收益法评估。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

4. 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工业厂房及附属建筑、市区内的写字楼、商业用房等，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) 对于在核实过程中发现的有关建筑物类固定资产的特别事项，评估时按如下方法处理：

A. 对于尚不可使用的“之江大厦”办公用房，由于其尚未竣工验收且后期处理方案未定，存在较大的不确定性，本次评估暂保留账面值。

B. 对于尚在使用的临设活动房、活动板房和彩钢房等临时设施，本次评估以核实后的账面价值作为评估值。

C. 对于已拆除的临时设施及已移交的构筑物，将其评估为零。

D. 对于位于环城北路及车站路相关房屋建筑物，其估值已在投资性房地产中考虑。

(2) 对于位于宁波市镇海区蛟川街道临海路 27 号的俞范宿舍及食堂，由于其类似交易和租赁市场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，故本次评估选用成本法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值＝重置成本×成新率

1) 重置成本的确定

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、资金成本（包括应计利息和开发利润）组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

2) 成新率的确定

本次评估采用完损等级打分法确定成新率，计算公式为：

完损等级评定系数(K2)＝结构部分比重×结构部分完损系数＋装饰部分比重×装饰部分完损系数＋设备部分比重×设备部分完损系数

(3) 对于其他房屋建筑物，由于此类资产所在地类似建筑物租赁市场较为活跃，本次评估选用收益法。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。

收益法的具体介绍详见投资性房地产。

5. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，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，将评估对象的重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：

评估价值＝重置成本－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

＝重置成本×成新率－功能性贬值－经济性贬值

另外，对于已报废设备按其处置价值确认为评估值；对于二手车辆，按其实际启用日期确认成新率；对于已超过经济耐用年限但仍在使用的固定资产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

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

1) 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，先根据被评设备的构成、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。

2) 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：

年限法成新率(K1)＝（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限×100%

3）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＝尚可使用年限/经济耐用年限×100%

b. 行驶里程法成新率 K2＝尚可行驶里程/经济行驶里程×100%

c. 理论成新率＝min{K1,K2}

(3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的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，委估设备利用率正常，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。

6. 在建工程

在建工程为信息化建设项目，主要项目的市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估值。

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。故对使用权资产以经核实后的账面价值确认为评估价值。

8. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次对委估宗地的土地使用权评估价值定义为：土地用途设定为工业、商服用地、土地开发程度设定为宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）、红线内“一平”（场地平整）条件下，于评估基准日为 2024 年 8 月 31 日，土地剩余使用年限的土地使用权价值。

(2) 评估方法的选择

据《资产评估执业准则—不动产》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

A. 对位于宁波市镇海区招宝山街道环城北路、蛟川街道顺泰路和骆驼街道民和路的土地使用权，其价值已在地上房屋建筑物中体现，此处评估为零。

B. 对于其他土地使用权，评估人员考虑到其是已开发建设的熟地，同类地段相似土地市场交易较活跃，故采用市场法进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

V＝VB×A×B×C×D×E×F

式中：V——待估宗地使用权价值

VB——比较案例价格

A——待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B——待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E——待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F——待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值＝不含契税的土地使用权价值×（1＋契税税率）

9. 无形资产——其他无形资产

无形资产——其他无形资产包括用友软件、各类造价软件等办公软件，以及账面未记录的 120 项专利权、3 项软件著作权和 4 项商标。

(1) 对于账面记录的用友软件、各类造价软件等外购办公软件，原始发生额正确，摊销合理，期后尚存在对应的价值，经调查了解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) 对于账面未记录的 120 项专利权、3 项软件著作权和 4 项商标，由于其历史成本一次性计入损益而无账面价值。经浙江二建公司技术部门统计这些专利权、

软件著作权和商标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。

成本法是把现行条件下重新形成或取得被评估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，然后估测被评估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被评估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）

10. 长期待摊费用

长期待摊费用包括二建大楼北楼、原材设办公室和江苏分公司办公楼等装修费用的摊余额，企业按 5-10 年摊销。因二建大楼、原材设办公室等 6 项装修费用已在房屋建筑物评估时统一考虑，故此处评估为零；江苏分公司办公楼装修费用经复核原始发生额正确，企业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、合同资产减值准备等产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况，查阅了原始入帐凭证，了解其计算过程，确认其入账价值的准确性。经核实，对应收款项计提坏账准备、合同资产计提减值准备等产生的应纳税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企业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，由于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

其他非流动资均为质保金。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。同时将被评估单位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、预计负债、递延收益和递延所得税负债等非流动负债。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，对于递延收益，由于其对应的项目已完成，以期后尚需结算的所得税为评估值；对于其余负债，均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

（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、少数股东权益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－少数股东权益价值

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

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

式中：n——明确的预测年限

CFF_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，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 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），权数采用公司实际资本结构计算。

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

本次评估采用公司评估基准日的实际资本结构。浙江二建公司评估基准日的付息债务金额为零，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$\beta_l'=\beta_u\times\left[1+(1-t)D/E\right]$(公式中，T 为税率，$\beta_l$为含财务杠杆的 Beta 系数，$\beta_u$为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D÷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 2014 年到 2023 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) Rc—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

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

（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。

对溢余资产、非经营性资产（负债），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，浙江二建公司不存在付息债务。

八）少数股东权益价值

本次收益法评估已将存在少数股东的子公司界定为非经营性资产，纳入合并预测范围的均为全资子公司，故不存在少数股东权益。

八、评估程序实施过程和情况

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委估资产状况，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. 收集整理委估资产的产权证、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. 根据委估资产的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法；

2. 收集市场信息；

3. 对委估资产进行评估，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. 分析并汇总分项资产的评估结果，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，浙江二建公司的资产、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 12,421,852,001.43 元，评估价值 12,556,427,537.64 元，评估增值 134,575,536.21 元，增值率为 1.08%；

负债账面价值 10,392,567,376.38 元，评估价值 10,372,571,989.04 元，评估减值 19,995,387.34 元，减值率为 0.19%；

股东全部权益账面价值 2,029,284,625.05 元，评估价值 2,183,855,548.60 元，评估增值 154,570,923.55 元，增值率为 7.62%。

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	10,580,493,538.31	10,579,047,135.44	-1,446,402.87	-0.01
二、非流动资产	1,841,358,463.12	1,977,380,402.20	136,021,939.08	7.39
其中：长期股权投资	1,445,792,252.29	1,480,037,020.07	34,244,767.78	2.37
其他权益工具投资	52,067,118.48	72,259,716.44	20,192,597.96	38.78
投资性房地产	72,526,380.65	121,077,300.00	48,550,919.35	66.94
固定资产	124,694,125.54	144,483,103.51	19,788,977.97	15.87
在建工程	2,871,805.83	2,871,805.83		
使用权资产	880,006.81	880,006.81		
无形资产	35,295,851.65	54,143,290.63	18,847,438.98	53.40
其中：无形资产——土地使用权	33,166,531.02	43,938,410.00	10,771,878.98	32.48
无形资产——其他无形资产	2,129,320.63	10,204,880.63	8,075,560.00	379.26

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
长期待摊费用	5,701,059.16	98,296.20	-5,602,762.96	-98.28
递延所得税资产	62,618,103.06	62,618,103.06		
其他非流动资产	38,911,759.65	38,911,759.65		
资产总计	12,421,852,001.43	12,556,427,537.64	134,575,536.21	1.08
三、流动负债	10,361,988,200.59	10,361,988,200.59		
四、非流动负债	30,579,175.79	10,583,788.45	-19,995,387.34	-65.39
负债合计	10,392,567,376.38	10,372,571,989.04	-19,995,387.34	-0.19
股东全部权益	2,029,284,625.05	2,183,855,548.60	154,570,923.55	7.62

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，浙江二建公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 2,186,000,000.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

浙江二建公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 2,183,855,548.60 元，采用收益法评估的结果为 2,186,000,000.00 元，两者相差 2,144,451.40 元，差异率 0.10%。

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 2,183,855,548.60 元（大写为人

民币贰拾壹亿捌仟叁佰捌拾伍万伍仟伍佰肆拾捌元陆角整）作为浙江二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 2024 年 12 月 13 日出具的《审计报告》（天健审〔2024〕10777 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. 在对被评估单位股东全部权益价值评估中，评估人员对被评估单位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被评估单位的责任，评估人员的责任是对被评估单位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。若被评估单位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被评估单位股东全部权益价值评估结论会受到影响。

截至评估基准日，浙江二建公司列入评估范围的后海塘浴室（建筑面积 91.26 平方米）尚未办理不动产权证书。公司已提供了相关资料证明其合法取得，同时出具说明承诺上述房屋建筑物属于公司所有。

上述未办理《不动产权证书》的房屋建筑面积由浙江二建公司提供，各项建筑物的面积可能与最终办理的权证记载的面积存在差异，但本次评估未考虑该事项对评估结果可能产生的影响，且本次评估未考虑相关办证费用的影响。

3. 截至评估基准日，浙江二建公司存在以下未决诉讼和租赁等事项：

(1) 未决诉讼事项

1) 因湖州海王康山置业发展有限公司与浙江二建公司存在建设合同纠纷，向浙江二建公司提起诉讼，涉案金额 5,248.74 万元。随后，浙江二建公司对其提起反诉，

此案件尚在二审审理中。

2）因浙江铭岛实业有限公司与浙江二建公司存在建设合同纠纷，浙江二建公司向其提起诉讼，涉案金额 13,669.52 万元，此案件尚未一审判决。

3）因四川凯立源房地产开发有限公司与浙江二建公司存在建设合同纠纷，浙江二建公司向其提起诉讼，涉案金额 13,844.44 万元。2024 年 9 月 24 日，浙江二建已与四川凯立源房地产开发有限公司签订《和解协议》，根据该协议：浙江二建根据四川凯立源房地产开发有限公司工程款支付进度等申请逐步解封原保全的房产，同时，四川凯立源房地产开发有限公司开始启动“白名单”贷款申请事务并逐步支付本公司工程款。

4）因国强建设集团有限公司与浙江二建公司存在建设合同纠纷，浙江二建公司向国强建设集团有限公司提起诉讼，浙江新吉奥汽车有限公司为案涉第三人，涉案金额 4,733.96 万元，此案件尚在一审审理中。

(2) 资产出租及资产租入事项

1）资产出租事项

截至评估基准日，浙江二建公司存在以下资产出租事项，收益法评估时对下述租出事项已适当考虑，未考虑租出事项对评估结果的其他影响：

序号	承租方	租赁物	地址	租期
1	浙江省二建建设集团材料设备有限公司	环城北路房屋及堆场	宁波市镇海区招宝山街道环城北路 20 号、26 号	2023.1.1-2025.12.31
2	宁波四时茶文化有限公司	财富广场商铺	宁波市镇海区明海南路 290 弄 27、29、31、33 号	2022.3.22-2025.3.21
3	宁波市北仑宏华金属制品有限公司	财富广场商铺	宁波市镇海区明海南路 290 弄 17、19、21 号	2022.5.11-2025.5.10
4	宁波市镇海区庄市康庄烟酒商行	财富广场商铺	宁波市镇海区明海南路 290 弄 23、25 号	2023.10.1-2025.9.30
5	汪晓健	财富广场商铺	宁波市镇海区明海南路 356、358 号	2024.10.12-2027.10.11
6	陆明菊	财富广场商铺	宁波市镇海区明海南路 388 号	2015.3.1-2034.12.31
7	宁波市紫光建设工程检测有限公司	顺泰路办公楼	宁波市镇海区蛟川街道顺泰路 268 号	2022.7.8-2025.7.7
8	宁波市紫光建设工程检测有限公司	顺泰路厂房	宁波市镇海区蛟川街道顺泰路 268 号	2022.10.1-2025.9.30
9	宁波明州投资集团有限公司	机关办公楼等	宁波市镇海区招宝山街道车站路 256 号	2022.9.10-2028.3.9
10	镇海区政府机关事务局	二建办公大楼北楼 8 楼	宁波市镇海区骆驼街道民和路 519 号	2022.10.1-2025.7.31

序号	承租方	租赁物	地址	租期
11	镇海区政府机关事务局	二建大楼北楼 1-7F 和南 1F	宁波市镇海区骆驼街道民和路 519 号	2020.8.1-2025.7.31
12	镇海区政府机关事务局	60 个地下车位和 51 个地面临时车位	宁波市镇海区骆驼街道民和路 519 号	2020.11.1-2025.7.31
13	宁波浩业房地产代理有限公司	华联写字楼	宁波海曙区东渡路 55 号	2022.7.16-2025.7.15
14	宁波市海曙区安房置家房产经纪有限公司	三市大厦	宁波市海曙区三市路 3 号	2022.2.16-2025.2.15

2） 资产租入事项

截至评估基准日，浙江二建公司及子公司存在以下资产租入事项，可能对相关资产产生影响，下述部分相关资产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。在资产基础法及收益法评估时对下述租入事项已适当考虑：

序号	承租方	资产名称	出租方	租赁面积（平方米）	租期
1	浙江二建公司	华盛园 10-1-101	孙思朵	101.48	2020.3.16-2026.3.16
2	浙江二建公司	华盛园 5-1-402	戴长宁	61.32	2020.3.18-2025.3.17
3	浙江二建公司	德兰大厦 A 座 801（江苏分公司总部办公场所）	德兰集团有限公司	499.00	2021.5.1-2028.6.15
4	浙江二建公司	四川省成都市双流区彭镇国芯大道 228 号 4 栋 3 层 301-306 号	浙江建投工程物资设备有限公司	689.64	2023.12.1-2024.9.30
5	宁波亚杰建设工程有限公司	宁波市镇海区招宝山街道沿江东路 376 号原海关大楼第 4 层、第 5 层、厨房、餐厅	宁波大宗货物海铁联运物流枢纽港开发有限公司	1,164.57	2021.9.1-2026.8.31

浙江二建公司承诺，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、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项或租赁事项。

4. 截至评估基准日，浙江二建公司存放于中国建设银行宁波市镇海区支行、中国建设银行股份有限公司宁波镇海雄镇支行、中国工商银行股份有限公司四川省遂宁工业园区支行和杭州银行股份有限公司宁波镇海支行 4 个账户中合计 12,101,056.29 元，系司法冻结资金；存放于中国建设银行股份有限公司金湖支行账户的 4,602.74 元，系民工工资保证金。

截至评估基准日，浙江二建公司存放于中国建设银行宁波市镇海区支行和中国建设银行浙江省分行文晖支行 2 个账户合计 67,991,130.78 元，系司法冻结款项，

账列其他应收款；二建安装公司存放于中国建设银行股份有限公司宁波镇海雄镇支行账户的1,947,634.75元，系司法冻结款项，账列其他应收款。

上述事项可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑。

5. 截至评估基准日，浙江二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（元）	坏账准备（元）	计提比例（%）	计提依据
青海聚源热力有限公司	18,366,037.01	9,183,018.51	50.00	预计存在收回风险

根据浙江二建公司提供的相关说明和法律意见书，上述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该款项的评估值。

6. 根据2024年10月18日审议通过的2023年度利润分配预案，拟分红78,170,266.28元。本次评估未考虑该事项的影响。

7. 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和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。

8. 本次评估中对已查明的无需支付的负债等作评估增减值处理，企业若需账务处理应按规定程序报批后进行。

9. 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。

10. 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它不可抗力对资产价格的影响；同一资产在不同市场的价值可能存在差异；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。

11. 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。

12. 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、验资报告、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。

13. 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，资产评估机构及其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价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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制度，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 2024 年 12 月 13 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员 资产评估师 王传军 33000016

正式执业会员 资产评估师 应丽云 33040033

正式执业会员 资产评估师 章陈秋 33100007

委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因本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)持有的浙江省二建建设集团有限公司的股权，为此委托贵公司对浙江省二建建设集团有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1．资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

2．委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；

3．所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；

4．不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；

5．接受评估行政主管部门的监督检查。

委　托　人：浙江省建设投资集团股份有限公司

法定代表人：

2024 年12月13日

被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因浙江省建设投资集团股份有限公司拟收购本公司的股权，为此委托贵公司对本公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1．资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

2．委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

3．所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；

4．纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；

5．所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；

6．本公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及重大租赁事项；

7．本公司已提供评估基准日至资产评估报告日所发生的涉及评估对象的期后事项；

8．不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；

9．接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：浙江省二建建设集团有限公司

法定代表人：

2024 年 12 月 13 日

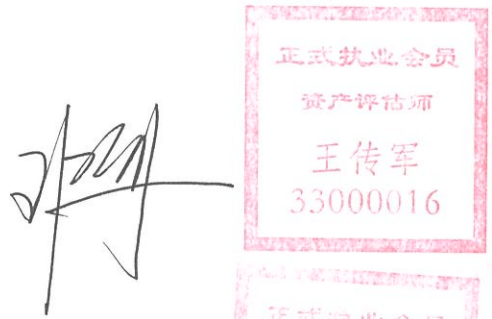
资产评估师承诺函

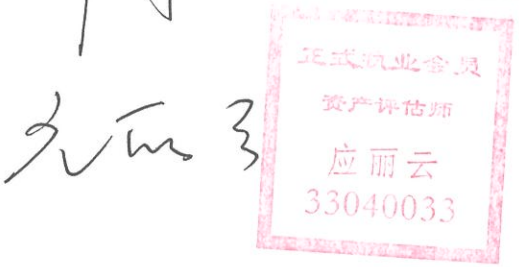
浙江省建设投资集团股份有限公司：

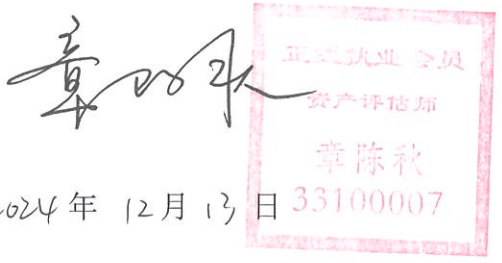
受贵公司的委托，我们对贵公司拟收购股权涉及的浙江省二建建设集团有限公司股东全部权益，以 2024 年 8 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：







2024 年 12 月 13 日

统一社会信用代码

91330000142911686 7（1/1）

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　坤元资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人　俞华开

经营范围　资产评估及有关咨询服务。（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）

注册资本　壹仟万元整

成立日期　2000 年 03 月 01 日

住　　所　杭州市西溪路 128 号 901 室

登记机关　浙江省市场监督管理局

2024 年 07 月 11 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

279
4-2-2-48

杭州市财政局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

杭州市财政局

2018年2月2日

从事证券服务业务资产评估机构名单

（证监会2020年11月4日发布）

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期	序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	安徽中联国信资产评估有限责任公司	91110105633790321N	2020-11-03	41	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020-11-03
2	北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）	91110101MA001W1Y48	2020-11-03	42	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677262969U	2020-11-03
3	北京戴德梁行资产评估有限公司	911101055808096225	2020-11-03	43	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020-11-03
4	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020-11-03	44	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C	2020-11-03
5	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020-11-03	45	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020-11-03
6	北京华亚正信资产评估有限公司	91110105722612527M	2020-11-03	46	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020-11-03
7	北京金开房地产土地资产评估有限公司	91110102192288714W	2020-11-03	47	上海众华资产评估有限公司	91310104132206318 4	2020-11-03
8	北京经纬仁达资产评估有限公司	911101081263343058	2020-11-03	48	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020-11-03
9	北京天健兴业资产评估有限公司	91110102722611233N	2020-11-03	49	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020-11-03
10	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020-11-03	50	深圳市世联资产评估有限公司	91440300576874288Y	2020-11-03
11	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020-11-03	51	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020-11-03
12	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020-11-03	52	深圳中洲资产评估有限公司	91440300678558112W	2020-11-03
13	北京中锋资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020-11-03	53	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020-11-03
14	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020-11-03	54	天津广誉资产评估有限公司	9112011667595702XU	2020-11-03
15	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020-11-03	55	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020-11-03
16	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020-11-03	56	天津中联资产评估有限责任公司	91120116673724396E	2020-11-03
17	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020-11-03	57	天源资产评估有限公司	91330000726583096G	2020-11-03
18	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020-11-03	58	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020-11-03
19	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J	2020-11-03	59	万邦资产评估有限公司	91330203720082614 9	2020-11-03
20	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020-11-03	60	万隆(上海)资产评估有限公司	913101141322618006	2020-11-03
21	北京中同华资产评估有限公司	911101021018804140	2020-11-03	61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020-11-03
22	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020-11-03	62	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	91350200155023248R	2020-11-03
23	福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司	913501007173080101	2020-11-03	63	银信资产评估有限公司	91310000630260438D	2020-11-03
24	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020-11-03	64	浙江中联耀信资产评估有限公司	91330000758074863F	2020-11-03
25	格律（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020-11-03	65	浙江中企华资产评估有限公司	91330000712559195 5	2020-11-03
26	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190357448H	2020-11-03	66	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020-11-03
27	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020-11-03	67	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020-11-03
28	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020-11-03	68	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020-11-03
29	湖北众联资产评估有限公司	91420106177570455 6	2020-11-03	69	中建银（北京）资产评估有限公司	911101027177068283	2020-11-03
30	嘉兴求真房地产估价有限公司	91330483691292064 0	2020-11-03	70	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110108735198206U	2020-11-03
31	江苏华信资产评估有限公司	913200001347756377	2020-11-03	71	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B	2020-11-03
32	江苏金证通资产评估房地产估价有限公司	91320105674935865E	2020-11-03	72	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020-11-03
33	江苏中企华中天资产评估有限公司	91320402137184277 4	2020-11-03	73	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	911101026782066 6X7	2020-11-03
34	开元资产评估有限公司	91110108668556439 X	2020-11-03	74	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020-11-03
★ 35	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020-11-03	75	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020-11-03
36	蓝策亚洲（北京）资产评估有限公司	91110108677403100T	2020-11-03	76	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020-11-03
37	连城资产评估有限公司	91110108100016 51XW	2020-11-03	77	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020-11-03
38	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020-11-03	78	中威正信（北京）资产评估有限公司	91110106726376314T	2020-11-03
39	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020-11-03	79	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020-11-03
40	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	320117339337219K	2020-11-03	80	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020-11-03

注：本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成，行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核，资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责；为资产评估机构从事证券服务业务备案，不代表对其执业能力的认可。本表按照资产评估机构名称首字母排序，排名不分先后。

4-2-2-50

中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：33000016

会员姓名：王传军

证件号码：332623**********6

所在机构：坤元资产评估有限公司



扫码查看详细信息

年检情况：通过（2024-03-05）

职业资格：资产评估师

评估发现价值　诚信铸就未来

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2025-04-30 日止）

打印时间：2024 年 03 月 08 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：33040033

会员姓名：应丽云

证件号码：330722**********9

所在机构：坤元资产评估有限公司

年检情况：通过（2024-03-05）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值　诚信铸就评估

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2025-04-30 日止）

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：33100007

会员姓名：章陈秋

证件号码：332603**********2

所在机构：坤元资产评估有限公司

年检情况：通过（2024-03-05）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值　诚信铸就未来

本人印鉴：

正式执业会员
资产评估师
章陈秋
33100007

签名：

（有效期至 2025-04-30 日止）

打印时间：2024 年 03 月 06 日

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〔2024〕885 号

（共二册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2024 年 12 月 13 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3333020001202500040
合同编号：	H-HZ24-001028
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	坤元评报〔2024〕885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：	1,676,700,857.98元
评估报告日：	2024年12月13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、章陈秋已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年01月21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 16

六、评估依据 17

七、评估方法 20

八、评估程序实施过程和情况 31

九、评估假设 32

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 41

十三、资产评估报告日 42

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 43

二、被评估单位基准日审计报告 53

三、委托人和被评估单位营业执照 198

四、评估对象涉及的主要权属证明资料 200

五、委托人和被评估单位的承诺函 290

六、签名资产评估师的承诺函 292

七、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明 293

八、资产评估机构营业执照 294

九、资产评估机构备案公告 295

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》.. 296

十一、签名资产评估师正式执业会员证书 297

十二、资产评估委托合同 300

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对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〔2024〕885 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2024年8月31日公司的全部资产及相关负债。按照浙江三建公司提供的2024年8月31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14,916,221,749.07元、13,460,620,490.99元和1,455,601,258.08元，其中归属于母公司股东权益为1,390,989,611.82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14,669,398,905.43元、13,360,968,633.31元和1,308,430,272.12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242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2024年8月31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1,676,700,857.98元（大写为人民币壹拾陆亿柒仟陆佰柒拾万零捌佰伍拾柒元玖角捌分），与母公司报表口径的股东权益的账面价值1,308,430,272.12元相比，评估增值368,270,585.86元，增值率为28.15%；与合并报表口径的归属于母公司股东权益账面价值1,391,507,019.66元相比，评估增值285,193,838.32元，增值率为20.50%。

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2024年8月31日起至2025年8月30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〔2024〕885 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 2024 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位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：截至评估基准日，实际注册资本108,134.24万元，工商尚未变更，此处按营业执照信息披露。

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关问题的批复》，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法产〔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》（浙国资法产[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。

截至2024年8月，浙建集团公司发行的可转换公司债券转股“浙建转债”累计有256张转股，转股数量为0.23万股。

历经上述增资及股权变更后，截至评估基准日，浙建集团公司的注册资本为108,134.24万元，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%
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%的股权转让给浙建集团公司。

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%的股权转让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%的股权转让给沈康明，夏汪家将其持有的长城建设公司 6.33%的股权转让给郑大敏。

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%的股权转让给陈平。

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%股权分别转让给郑大敏和吴美婷。

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%的股权转让给胡爱花，卢洪将其持有的长城建设公司 1.00%的股权转让给卢峰。

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%的股权转让给浙建集团公司。

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%的股权转让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让给浙建集团公司，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见下表：

合并财务报表口径

单位：人民币元

项目名称	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 8 月 31 日
资产	11,618,240,283.69	13,235,619,767.00	14,344,666,540.16	14,922,712,972.87
负债	10,412,938,696.70	11,987,008,052.94	13,008,132,558.71	13,466,594,306.95
股东权益	1,205,301,586.99	1,248,611,714.06	1,336,533,981.45	1,456,118,665.92
归属于母公司股东权益	1,150,110,045.34	1,193,423,709.63	1,271,751,141.26	1,391,507,019.66
项目名称	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-8 月
营业收入	13,847,698,072.20	13,888,643,696.63	12,682,824,333.08	7,398,300,774.79

营业成本	13,147,456,283.35	13,216,632,787.06	12,104,893,367.33	7,045,903,664.20
利润总额	328,379,097.39	210,911,345.63	202,874,359.36	151,359,095.61
净利润	260,093,847.60	144,025,453.24	160,764,587.21	119,584,684.47
归属于母公司股东的净利润	257,930,447.49	144,028,990.46	160,732,097.19	119,755,878.40

母公司财务报表口径

单位：人民币元

项目名称	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 8 月 31 日
资产	10,937,405,120.18	12,965,055,144.61	14,006,692,187.59	14,669,398,905.43
负债	9,830,877,110.42	11,830,092,836.58	12,818,898,237.36	13,360,968,633.31
股东权益合计	1,106,528,009.76	1,134,962,308.03	1,187,793,950.23	1,308,430,272.12
项目名称	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-8 月
营业收入	13,448,294,705.50	13,599,081,120.49	12,511,447,927.92	7,240,691,591.12
营业成本	12,764,455,709.49	12,962,818,522.41	11,957,135,130.44	6,907,079,133.40
利润总额	304,902,572.52	189,499,909.92	169,658,527.49	149,175,480.80
净利润	236,306,960.73	129,054,944.28	136,126,278.84	120,636,321.89

上述财务报表 2021 年度数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，且出具了标准无保留意见的大华审字[2022]0013104 号审计报告，2022 年至 2024 年 1-8 月数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，且出具了标准无保留意见的《审计报告》（天健审〔2024〕10772 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19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2,200余人，其中高、中级职称技术管理人员980余人，注册建造师500余人，从业建筑工人3.5万人。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。施工区域辐射四川、陕西、江苏、海南等10多个省市。

截至评估基准日，浙江三建公司下属被投资单位共14家，包括4家全资子公司、2家控股子公司、8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%	30,742,106.58	0.00	30,742,106.58
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%	39,414,331.42	0.00	39,414,331.42
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%	12,096,540.00	0.00	12,096,540.00
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%	2,056,847.28	0.00	2,056,847.28
11	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
12	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
13	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
14	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

（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2024年8月31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2024年8月31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14,922,712,972.87元、13,466,594,306.95元和1,456,118,665.92元，其中归属于母公司股东权益为1,391,507,019.66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14,669,398,905.43元、13,360,968,633.31元和1,308,430,272.12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242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		13,367,971,719.01
二、非流动资产		1,301,427,186.42
其中：长期应收款		87,157,985.97
长期股权投资		519,443,058.08

项　　目	账面原值	账面价值
其他权益工具投资		47,095,443.90
投资性房地产	111,696,927.53	66,616,000.48
固定资产	257,357,649.13	178,006,124.25
使用权资产		6,658,510.69
无形资产		19,220,995.59
其中：无形资产——土地使用权		17,454,921.52
无形资产——其他无形资产		1,766,074.07
长期待摊费用		2,075,782.50
递延所得税资产		246,197,412.53
其他非流动资产		128,955,872.43
资产总计		14,669,398,905.43
三、流动负债		13,356,139,354.07
四、非流动负债		4,829,279.24
负债合计		13,360,968,633.31
股东权益合计		1,308,430,272.12

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 2,399,977,962.73 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 1,685,616,539.12 元，包括应收股利和其他应收款。应收股利账面价值 16,200,000.00 元，均为应收浙江建设商贸物流有限公司分配的 2023 年度及以前年度股利。其他应收款账面价值 1,669,416,539.12 元，其中账面余额 1,737,831,028.25 元，坏账准备 68,414,489.13 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 8,237,366,786.18 元，均为应收的工程款。

4. 长期股权投资

长期股权投资账面价值519,443,058.08元，包括对4家全资子公司、2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66,616,000.48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24,705.88平方米；土地使用权3宗，土地面积合计16,057.63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189,334,995.86元，账面净值152,292,282.25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54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378个车位。其中，列入评估范围的房屋建筑物建筑面积合计24,219.93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68,022,653.27元，账面净值25,713,842.00元，设备类固定资产共1,891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17,454,921.52元，系1宗综合办公

用地及38个车位，其中位于上城区雷霆路60号的商业用地面积2,897.37平方米（证载面积合计5,395.00平方米）已取得《不动产权证书》；38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18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1,766,074.07元，包括工匠智能化管理及评价平台系统、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246项，包括242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2024年8月31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、著作权（版权）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的调查资料；

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×股权比例

(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、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被评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，以被评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

(3) 对于评估基准日后已出售的商品房及车位，以出售价格作为其评估值。

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、委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，将评估对象的重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：

评估价值＝重置成本－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

＝重置成本×成新率－功能性贬值－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固定资产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

根据委估设备特点、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，先根据被评设备的构成、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：

年限法成新率（K1）＝（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限×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＝尚可使用年限/经济耐用年限×100%

b. 行驶里程法成新率 K2＝尚可行驶里程/经济行驶里程×100%

c. 综合成新率＝min{K1,K2}

(3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的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，委估设备利用率正常，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。故对使用权资产以经核实后的账面价值确认为评估价值。

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，其评估价值已包含对应的房屋中，故此处将其评估为零。对于 38 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) 对于账面记录的工匠智能化管理及评价平台系统、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该无形资产所需发生的研发成本、申请费用和开发利润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＋资金成本）×（1—贬值率）

10. 长期待摊费用

长期待摊费用包括装修费用、改造款等费用的摊余额，浙江三建公司按 3 年摊销。

经核实，各项装修费用、信息中心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、一年内到期的非流动资产减值准备、其他非流动资产减值准备和租赁负债产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况，查阅了原始入账凭证，了解其计算过程，确认其入账价值的准确性。经核实，对应收款项计提坏账准备、一年内到期的非流动资产和其他非流动资产计提减值准备等产生的应纳税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等。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、专项应付款和递延所得税负债等非流动负债。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。

（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

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

式中：n——明确的预测年限

CFF_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 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$\beta_l'=\beta_u\times\left[1+(1-t)D/E\right]$(公式中，T 为税率，$\beta_l$为含财务杠杆的 Beta 系数，$\beta_u$为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D÷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 2014 年到 2023 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) Rc—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

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

(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，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、评估程序实施过程和情况

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委估资产状况，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. 收集整理委估资产的产权证、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. 根据委估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. 对委估资产进行评估，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 14,669,398,905.43 元，评估价值 15,037,186,129.84 元，评估增值 367,787,224.41 元，增值率为 2.51%；

负债账面价值 13,360,968,633.31 元，评估价值 13,360,485,271.86 元，评估减值 483,361.45 元，减值率为 0.004%；

股东全部权益账面价值 1,308,430,272.12 元，评估价值 1,676,700,857.98 元（大写为人民币壹拾陆亿柒仟陆佰柒拾万零捌佰伍拾柒元玖角捌分），与母公司报表口径的股东权益的账面价值 1,308,430,272.12 元相比，评估增值 368,270,585.86 元，增值率为 28.15%；与合并报表口径的归属于母公司股东权益账面价值 1,391,507,019.66 元相比，评估增值 285,193,838.32 元，增值率为 20.50%。

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	13,367,971,719.01	13,367,270,422.71	-701,296.30	-0.01
二、非流动资产	1,301,427,186.42	1,669,915,707.13	368,488,520.71	28.31
其中：长期应收款	87,157,985.97	87,157,985.97		
长期股权投资	519,443,058.08	598,787,479.89	79,344,421.81	15.27
其他权益工具投资	47,095,443.90	70,903,464.57	23,808,020.67	50.55
投资性房地产	66,616,000.48	194,500,410.00	127,884,409.52	191.97
固定资产	178,006,124.25	323,005,445.13	144,999,320.88	81.46
使用权资产	6,658,510.69	6,658,510.69		
无形资产	19,220,995.59	13,620,014.07	-5,600,981.52	-29.14
其中：无形资产—土地使用权	17,454,921.52	0.00	-17,454,921.52	-100.00
无形资产—其他无形资产	1,766,074.07	13,620,014.07	11,853,940.00	671.20

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
长期待摊费用	2,075,782.50	129,111.85	-1,946,670.65	-93.78
递延所得税资产	246,197,412.53	246,197,412.53		
其他非流动资产	128,955,872.43	128,955,872.43		
资产总计	14,669,398,905.43	15,037,186,129.84	367,787,224.41	2.51
三、流动负债	13,356,139,354.07	13,356,139,354.07		
四、非流动负债	4,829,279.24	4,345,917.79	-483,361.45	-10.01
负债合计	13,360,968,633.31	13,360,485,271.86	-483,361.45	-0.004
股东全部权益	1,308,430,272.12	1,676,700,857.98	368,270,585.86	28.15

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 1,697,000,000.00 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 1,676,700,857.98 元，采用收益法评估的结果为 1,697,000,000.00 元，两者相差 20,299,142.02 元，差异率 1.21%。

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 1,676,700,857.98 元（大写为

人民币壹拾陆亿柒仟陆佰柒拾万零捌佰伍拾柒元玖角捌分）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 2024 年 11 月 28 日出具的《审计报告》（天健审〔2024〕10772 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。若被评估单位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 364,897.68 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 24,529,531.80 元）及 290 个车位（账面原值合计 28,548,000.00 元，账面净值合计 27,869,958.90 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 532,809.30 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 81,270.05）无法取得权证；

(5) 位于温州新鹿园小区的 27 个车位（账面原值合计 27,000.00 元，账面净值合计 26,430.00 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 3,152,381.40 元）及 1 个车位（账面原值 172,951.35 元，账面净值 168,411.17 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 255,146.22 元）无法取得权证；

(8) 位于海盐恒大滨海御府的 18 个车位（账面价值合计 1,228,912.83 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对外担保、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) 对外担保事项

被担保方	担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日
浙西产业化公司	1,741.39	2019/4/22	2024/12/31

(2) 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，并最终导致公司工程款无资金可支付、无财产可执行，客观上已经给公司造成损失。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，截至财务报告批准报出日，此案尚在一审阶段。

B. 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 19000 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，涉案金额 7,134.66 万元，截至报告出具日，此案尚在一审阶段。

C. 因台州市茂信置业有限公司、台州喜大置业有限公司未按合同要求支付“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)项目”工程款，浙江三建公司向其提起诉讼，涉案金额 5,464.92 万元(一审判决金额)，截至报告出具日，此案尚在二审阶段。

2) 公司主要被诉事项

蠡县文彬房地产开发有限公司起诉浙江三建公司，要求浙江三建公司支付“蠡县范蠡鑫城二期御龙湾棚户区改造项目施工总承包工程”工程质量修复费用 5,162.00 万元，蠡县文彬房地产开发有限公司已于 2024 年 9 月 3 日撤诉。

(3) 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 43 项，其中房屋 40 项，建筑面积合计 24,705.88 平方米；土地使用权 3 项，面积合计 16,057.63 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。

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：

序号	出租方	承租方	房屋位置	面积(平方米)	租赁期限
1	浙江浙建实业发展有限公司	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	655.10	2022.4.1-2025.3.31
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

序号	出租方	承租方	房屋位置	面积（平方米）	租赁期限
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（期后拟续签）
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	2023.10.22-2024.10.21（期后拟续签）
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 8、9 楼	2,462.18	2022.6.1-2025.5.31
9	杭州之江度假区陈浩工程机械设备租赁部	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	2023.11.23-2024.11.22（期后拟续签）
10	倪青华	浙江三建公司	饶市信州区饶商总部基地 7 号楼 14 楼 1401 室	190.47	2023.3.10-2026.3.10
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 GS1001-23 地块	4,843.00	2022.10.12-2024.10.11（期后拟续签）
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
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
14	浙江益彰文化创意发展有限公司	浙江三建公司	杭州市秋涛路 178 号长城文创园	545.46	暂未签订租赁合同
15	潘建波	浙江三建公司	温州市瓯海总部经济园 C3 楼 9 层	887.70	2024.1.1-2024.12.31
16	浙江建投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
17	温州市瓯海区娄桥街道瓯海总部经济园业主委员会	浙江三建公司	温州市中汇路 81 号园区 C3 栋地下室负一层	22.00	2023.10.27-2024.10.26（期后拟续签）
18	陈建静	浙江三建公司	温州市瓯海区娄桥街道中汇路蓝庭锦园 3 幢 201 室	89.39	2023.12.28-2024.12.28（期后拟续签）

(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银行股份有限公司浙江省分行和浙江长兴农村商业银行股份有限公司城南支行 2 个账户中合计 1,307,525.47 元，系银行监管款；存放于中国建设银行股份有限公司金华江北支行和交通银行股份有限公司杭州武林支行 2 个账户中合计 34,025,040.11 元，系诉讼事项冻结资金；存放于中国建设银行股份有限公司杭州雄镇楼支行和中国建设银行股份有限公司杭州中山支行等 3 个账户中合计 12,643,726.35 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 44,000.00 元，系 ETC 冻结款。

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或租赁事项。

4. 根据公司2024年10月22日股东会决议审议通过的2023年度利润分配方案，浙江三建公司分配股利78,012,537.73元，本次评估未考虑该事项的影响。

5. 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	363,556,379.51	69.66	预计存在收回风险
海盐恒悦置业有限公司	215,671,970.72	140,268,328.45	65.04	预计存在收回风险
咸阳凯创置业有限责任公司	71,695,859.05	55,641,226.83	77.61	预计存在收回风险
宁波穗华置业有限公司	32,424,013.59	32,314,846.91	99.66	预计存在收回风险
小 计	841,710,002.28	591,780,781.70	70.31	

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。

6. 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和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。

7. 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。

8. 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。

9. 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它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。

10. 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。

11. 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。

12. 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对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制度，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 2024 年 12 月 13 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员 资产评估师 王传军 33000016

正式执业会员 资产评估师 应丽云 33040033

正式执业会员 资产评估师 章陈秋 33100007

委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因本公司拟收购浙江省三建建设集团有限公司的股权，为此委托贵公司对浙江省三建建设集团有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1．资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

2．委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；

3．所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；

4．不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；

5．接受评估行政主管部门的监督检查。

委　托　人：浙江省建设投资集团股份有限公司

法定代表人：

2024年12月13日

被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因浙江省建设投资集团股份有限公司拟收购本公司的股权，为此委托贵公司对本公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；

4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；

5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；

6. 本公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及重大租赁事项；

7. 本公司已提供评估基准日至资产评估报告日所发生的涉及评估对象的期后事项；

8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；

9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：浙江省三建建设集团有限公司

企业负责人：郑晖

2024年12月13日

资产评估师承诺函

浙江省建设投资集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们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，以 2024 年 8 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

2024年12月13日

统一社会信用代码

91330000142911686 7（1/1）

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　坤元资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人　俞华开

经营范围　资产评估及有关咨询服务。（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）

注册资本　壹仟万元整

成立日期　2000 年 03 月 01 日

住　　所　杭州市西溪路 128 号 901 室

登记机关　浙江省市场监督管理局

2024 年 07 月 11 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

杭州市财政局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企[2015]32号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

杭州市财政局

2018年2月2日

从事证券服务业务资产评估机构名单

（证监会2020年11月4日发布）

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期	序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	安徽中联国信资产评估有限责任公司	91110105633790321N	2020-11-03	41	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020-11-03
2	北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）	91110101MA001W1Y48	2020-11-03	42	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677262969U	2020-11-03
3	北京戴德梁行资产评估有限公司	911101055808096225	2020-11-03	43	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020-11-03
4	北京国融兴华资产评估有限责任公司	9111010271871593 7D	2020-11-03	44	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C	2020-11-03
5	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020-11-03	45	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020-11-03
6	北京华亚正信资产评估有限公司	91110105722612527M	2020-11-03	46	上海申威资产评估有限公司	91310109132900 1907	2020-11-03
7	北京金开房地产土地资产评估有限公司	9111010219228871 4W	2020-11-03	47	上海众华资产评估有限公司	91310104132206318 4	2020-11-03
8	北京经纬仁达资产评估有限公司	911101081263343058	2020-11-03	48	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020-11-03
9	北京天健兴业资产评估有限公司	91110102722612233N	2020-11-03	49	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020-11-03
10	北京天圆开资产评估有限公司	91110108660511643	2020-11-03	50	深圳市世联资产评估有限公司	91440300576874288Y	2020-11-03
11	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404385F	2020-11-03	51	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020-11-03
12	北京亚太联华资产评估有限公司	91110102795715447Q	2020-11-03	52	深圳中洲资产评估有限公司	91440300678558112W	2020-11-03
13	北京中锋资产评估有限责任公司	91110106600487959A	2020-11-03	53	四川天健华衡资产评估有限公司	91510000201815177 9	2020-11-03
14	北京中和谊资产评估有限公司	91110101678201674 8	2020-11-03	54	天津广誉资产评估有限公司	911201166759570 2XU	2020-11-03
15	北京中科华资产评估有限公司	91110108678204891 7	2020-11-03	55	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020-11-03
16	北京中林资产评估有限公司	91110101781700796H	2020-11-03	56	天津中联资产评估有限责任公司	91120116673724396E	2020-11-03
17	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784123X	2020-11-03	57	天源资产评估有限公司	91330000726583 09XG	2020-11-03
18	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020-11-03	58	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020-11-03
19	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J	2020-11-03	59	万邦资产评估有限公司	91330203720082614 9	2020-11-03
20	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020-11-03	60	万隆（上海）资产评估有限公司	91310114132261800G	2020-11-03
21	北京中同华资产评估有限公司	911101021018804 14Q	2020-11-03	61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020-11-03
22	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020-11-03	62	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	91350200155023 24XR	2020-11-03
23	福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司	91350100717308010J	2020-11-03	63	银信资产评估有限公司	91310000630260 43XD	2020-11-03
24	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020-11-03	64	浙江中联耀信资产评估有限公司	91330000758074863F	2020-11-03
25	格律（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020-11-03	65	浙江中企华资产评估有限公司	91330000712559195 5	2020-11-03
26	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	9144000019035744 8H	2020-11-03	66	正衡房地产资产评估有限公司	91610138294230 61XJ	2020-11-03
27	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020-11-03	67	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020-11-03
28	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020-11-03	68	中和资产评估有限公司	911101011000179 7P	2020-11-03
29	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020-11-03	69	中建银（北京）资产评估有限公司	911101027177068283	2020-11-03
30	嘉兴求真房地产估价有限公司	913304836912920 64Q	2020-11-03	70	中京民信(北京)资产评估有限公司	911101087351982 06U	2020-11-03
31	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020-11-03	71	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B	2020-11-03
32	江苏金证通资产评估房地产估价有限公司	91320105674935865E	2020-11-03	72	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020-11-03
33	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020-11-03	73	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	911101026782066 6X7	2020-11-03
34	开元资产评估有限公司	91110108668556439X	2020-11-03	74	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020-11-03
★ 35	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020-11-03	75	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020-11-03
36	蓝策亚洲（北京）资产评估有限公司	91110108677403100T	2020-11-03	76	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020-11-03
37	连城资产评估有限公司	91110108100016 51XW	2020-11-03	77	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020-11-03
38	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020-11-03	78	中威正信（北京）资产评估有限公司	91110106726376314T	2020-11-03
39	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020-11-03	79	中资资产评估有限公司	91110108100012455 4	2020-11-03
40	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	320117339337219K	2020-11-03	80	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	91500103676119220 6	2020-11-03

注：本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成，行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核，资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责；为资产评估机构从事证券服务业务备案，不代表对其执业能力的认可。本表按照资产评估机构名称首字母排序，排名不分先后。

中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：33000016

会员姓名：王传军

证件号码：332623**********6

所在机构：坤元资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-03-05）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2025-04-30 日止）

打印时间：2024 年 03 月 08 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：33040033

会员姓名：应丽云

证件号码：330722**********9

所在机构：坤元资产评估有限公司

年检情况：通过（2024-03-05）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2025-04-30 日止）

打印时间：2024 年 03 月 06 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：33100007

会员姓名：章陈秋

证件号码：332603**********2

所在机构：坤元资产评估有限公司

年检情况：通过（2024-03-05）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：正式执业会员 资产评估师 章陈秋 33100007

签名：

（有效期至 2025-04-30 日止）

打印时间：2024 年 03 月 06 日

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
浙江省一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 说 明

坤元评报〔2024〕883 号
（共二册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2024 年 12 月 13 日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明 1

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 2

第三部分 资产评估说明正文 49

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

资产评估机构提供的《资产评估说明》仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸公开媒体。

坤元资产评估有限公司

2024 年 12 月 13 日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

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一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 万元人民币[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：914300007968588960

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：截至评估基准日，实际注册资本 108,134.24 万元，工商尚未变更，此处按营业执照信息披露。

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关问题的批复》，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法产〔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》（浙国资法产[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。

截至 2024 年 8 月，浙建集团公司发行的可转换公司债券转股“浙建转债”累计有 256 张转股，转股数量为 0.23 万股。

历经上述增资及股权变更后，截至评估基准日，浙建集团公司的注册资本为108,134.24万元，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：浙江省一建建设集团有限公司(以下简称浙江一建公司)

2. 住所：杭州市天目山路358号

3. 法定代表人：叶肖敬

4. 注册资本：115,015.015万元人民币

5. 类型：其他有限责任公司

6. 统一社会信用代码：91330000142911125H

7. 登记机关：浙江省市场监督管理局

8. 经营范围：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、建筑装修装饰工程、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、电线电览、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)

二）企业历史沿革

1. 公司成立时情况

浙江一建公司前身系浙江建筑公司第一工程处、浙江省第一建筑工程公司，成立于1949年8月。2001年6月，根据浙江省建工集团有限责任公司（现公司名称为“浙江省建设投资集团股份有限公司”）浙建司研[2000]162号文批复同意，由原浙江省第一建筑工程公司改制并组建浙江省一建建设集团有限公司，注册资本为6,018万元，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］	3,992.59	66.34%
浙江省一建建设集团有限公司职工持股会	1,941.41	32.26%
王兼嵘等 7 人	84.00	1.40%
合　计	6,018.00	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借壳多喜爱集团股份有限公司上市项目完成公司名称变更，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. 公司历次名称、注册资本、股东、股权等变更情况

2003 年 7 月，根据股东会决议，李福德将持有的 0.2%股权转让给潘建梦。

2005 年 8 月，根据股东会决议，楼少敏将持有的 0.2%股权转让给新股东俞宏，印繁俊将持有的 0.2%股权转让给何良，潘建梦将持有的 0.2%股权转让给浙江省一建建设集团有限公司职工持股会，王兼嵘将持有的 0.2%股权转让给施炯，王成将持有的 0.2%股权转让给施炯，浙江省一建建设集团有限公司职工持股会将持有的 0.2%股权转让给邵凯平。

2006 年 10 月，根据股东会决议，浙江省一建建设集团有限公司职工持股会将持有的 0.6%股权转让与施炯；陈玉跃将持有的 0.2%股权转让给金巧洪。

2006 年 10 月，根据股东会决议，公司的注册资本由 6,018.00 万元增加至 31,000.00 万元，各股东进行进行同比例。本次变更后，浙江一建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	20,565.40	66.34%
浙江省一建建设集团有限公司职工持股会	9,814.60	31.66%
施炯	320.00	1.03%
金巧洪	60.00	0.19%
何良	60.00	0.19%
黄伯忠	60.00	0.19%

股东名称	出资额（万元）	出资比例
邵凯平	60.00	0.19%
俞宏	60.00	0.19%
合　计	31,000.00	100.00%

2009 年 8 月，根据股东会决议，施炯将其 320 万元出资转让给崔峻。

2013 年 7 月，根据股东会决议，浙江省一建建设集团有限公司职工持股会、崔峻、何良、金巧洪、俞宏、黄伯忠和邵凯平所持的出资合计 10,434.6 万元（占比 33.66%）转让给浙建集团公司。经过本次股权转让，浙江一建公司成为浙建集团公司的全资子公司。

2014 年 12 月，根据股东决定，浙建集团公司对浙江一建公司增资 6.9 亿元，增资完成后，浙江一建公司的注册资本为 10.00 亿元。

2020 年 11 月，根据股东决定，增加注册资本 15,015.02 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。本次增资后浙江一建公司的注册资本为 115,015.015 万元。国新建信股权投资基金(成都)合伙企业(有限合伙)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注销，浙江省建设投资集团有限公司持有的浙江一建公司 86.9452%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。

历经上述增资及股权变更后，截至评估基准日，浙江一建公司的注册资本为 115,015.015 万元，实收资本 66,015.015 万元，股权结构如下：

出资名称	认缴出资额（万元）	认缴出资比例	实缴出资（万元）	实缴出资比例
浙建集团公司	100,000.000	86.95%	51,000.000	77.25%
国新建源股权投资基金（成都）合伙企业（有限合伙）	15,015.015	13.05%	15,015.015	22.75%
合　计	115,015.015	100.00%	66,015.015	100.00%

三）被评估单位截至评估基准日及前两年的资产、负债状况及经营业绩见下表：

合并财务报表口径

单位：人民币元

项目名称	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 8 月 31 日
资产	10,052,179,008.27	11,456,300,776.15	11,808,886,257.46	12,086,826,935.51
负债	8,615,828,231.82	9,907,319,888.88	10,184,942,786.94	10,402,976,130.60
归属于母公司股东权益	1,233,564,727.87	1,340,315,563.28	1,400,980,967.63	1,456,819,597.54
股东权益合计	1,436,350,776.45	1,548,980,887.27	1,623,943,470.52	1,683,850,804.91
项目名称	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-8 月
营业收入	10,585,781,782.86	11,437,247,630.38	10,554,100,110.88	6,421,379,227.41
营业成本	10,134,138,476.93	10,942,569,237.27	10,119,980,698.23	6,169,559,942.93
利润总额	272,350,677.74	202,673,933.93	207,096,313.93	77,146,461.39
净利润	217,269,187.86	160,295,961.77	165,446,560.71	59,907,334.39
归属于母公司股东的净利润	207,803,628.08	154,416,686.36	154,829,523.32	55,838,629.91

母公司财务报表口径

单位：人民币元

项目名称	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 8 月 31 日
资产	8,968,675,072.71	10,447,826,774.18	11,015,632,055.70	11,269,723,095.00
负债	7,744,870,917.78	9,136,867,708.29	9,639,297,302.82	9,841,630,715.88
股东权益	1,223,804,154.93	1,310,959,065.89	1,376,334,752.88	1,428,092,379.12
项目名称	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-8 月
营业收入	10,585,260,941.58	11,434,160,122.86	10,545,005,029.80	6,399,419,762.90
营业成本	10,133,659,647.33	10,939,781,687.29	10,113,604,435.20	6,152,352,369.65
利润总额	253,453,777.59	180,929,387.63	183,217,150.21	65,825,486.69
净利润	202,800,330.00	144,431,189.51	148,161,154.45	51,757,626.24

上述财务报表 2021 年度数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，且出具了标准无保留意见的《审计报告》大华审字[2022]0012603 号，2022 年至 2024 年 1-8 月数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，且出具了标准无保留意见的《审计报告》天健审〔2024〕10781 号。

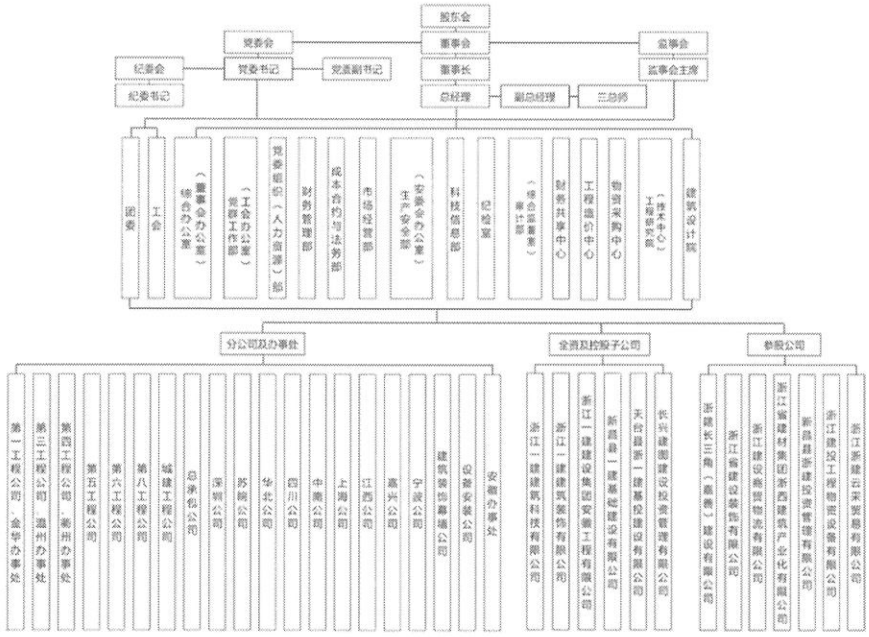
浙江一建公司下设本部、第一分公司、城建分公司、安徽分公司、设备安装分公司等部门，企业财务报表由上述二级核算单位的报表汇总抵销得出。

四）公司经营情况等

浙江一建公司是上市公司浙建集团公司的重要组成成员之一。前身为创立于1949 年 7 月的浙江建筑公司，于 2001 年 6 月完成整体改制，是浙江省最早的建筑专业公司。历经 70 余年的发展，浙江一建公司现已发展成为一家集房建施工、安装、装修、幕墙、钢结构、地基基础、市政工程等多元化经营为一体，具有建筑工程施工总承包特级资质大型国有企业，同时是浙江省首批工程总承包试点企业。浙江一建公司具有国家建筑工程施工总承包特级资质，建筑装饰装修、钢结构、建筑幕墙、地基基础、建筑机电安装、消防设施工程专业承包壹级资质，市政公用工程、机电工程总承包贰级资质，电子与智能化、起重设备安装工程专业承包贰级资质及建筑装饰工程设计专项甲级等多项资质。

多年来浙江一建公司坚持质量兴业、科技强企，造福用户与社会，形成了以华东、华北、华中、华南、西南等五大区域十七个省市的国内区域市场；浙江一建公司响应号召，远渡重洋，先后奔赴几内亚、塞拉利昂、也门、伊拉克、斐济、科威特、泰国、阿尔及利亚等 10 多个国家与地区，承担起中国政府对亚非国家经济援助项目的建设，并开启以阿尔及利亚为主的海外市场，先后获评全国先进施工企业、全国创全优工程先进企业、全国施工企业管理奖、浙江省文明单位、浙江省 AAA 级“守合同重信用”企业等国家级、省级荣誉称号 260 余项；中国建设工程鲁班奖、国家优质工程银质奖、中国土木工程詹天佑奖、中国水利工程优质(大禹)奖、全国建筑工程装饰奖、全国钢结构金奖等国家级优质工程 30 余项、省部级奖项 170 余项；荣获国家级和省级科技进步奖，科学技术创新成果，国家级工法、专利，全国建筑业新技术应用示范工程等 180 余项。

公司结构如下：



五）对外投资情况

截至评估基准日，浙江一建公司下属有被投资单位共 15 家，包括 4 家全资子公司、3 家控股公司（含实质控股）和 8 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	投资比例	账面余额	减值准备	账面价值
1	浙江省一建建设集团安徽工程有限公司（以下简称一建安徽公司）	2013 年 8 月	100.00%	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00
2	天台县浙一建基投建设有限公司（以下简称天台一建公司）	2017 年 4 月	90.00%	162,000,000.00	0.00	162,000,000.00
3	长兴建图建设投资管理有限公司[注]（以下简称长兴建图公司）	2018 年 12 月	1.00%	1,777,000.00	0.00	1,777,000.00
4	新昌县一建基础建设有限公司（以下简称新昌一建公司）	2018 年 1 月	100.00%	43,120,000.00	0.00	43,120,000.00
5	浙江一建建筑科技有限公司（以下简称一建建筑科技公司）	2021 年 6 月	100.00%	41,000,000.00	0.00	41,000,000.00
6	浙江一建建筑装饰有限公司（以下简称一建建筑装饰公司）	2022 年 9 月	90.00%	33,750,000.00	0.00	33,750,000.00
7	舟山市一海置业有限公司（以下简称舟山一海公司）	2023 年 2 月	100.00%	9,672,400.00	0.00	9,672,400.00
8	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）	2022 年 6 月	49.00%	45,805,555.38	0.00	45,805,555.38
9	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）	2019 年 3 月	30.00%	33,783,712.66	0.00	33,783,712.66
10	浙江省建设装饰集团有限公司（以下简称浙建装饰公司）	1986 年 2 月	30.00%	113,348,512.03	0.00	113,348,512.03
11	金华网新科技产业孵化园建设有限公司(以下简称金华网新公司)	2018 年 7 月	20.00%	200,000.00	200,000.00	0.00
12	浙江建设商贸物流有限公司(以下简称浙建商贸物流公司)	2012 年 3 月	6.6667%	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00
13	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)	2020 年 12 月	1.00%	3,600,000.00	0.00	3,600,000.00

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	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）	2021 年 12 月	5.00%	4,596,563.54	0.00	4,596,563.54
15	浙江建投工程物资设备有限公司（以下简称浙建工程物资设备公司）	2022 年 5 月	7.50%	15,095,443.90	0.00	15,095,443.90

注：浙江一建公司拥有长兴建图公司管理控制权，浙建集团公司与浙江一建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。

六）目前执行的主要会计政策

会计制度：执行《企业会计准则》及其补充规定；

会计期间：会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础；

记账方法：采用借、贷复式记账法；

记账本位币：人民币；

执行的固定资产折旧办法为：直线法；

主要税种及税率如下表：

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

浙江一建公司执行《企业会计准则》及相关规定，生产经营不存在国家政策、法规的限制。

（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。

二、关于经济行为的说明

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）持有的浙江一建公司股权，为此需要聘请评估机构对该经济行为涉及的浙江

一建公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供浙江一建公司股东全部权益价值的参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象为涉及上述经济行为的浙江一建公司的股东全部权益。

评估范围为浙江一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2024年8月31日浙江一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。按照浙江一建公司提供的业经审计的2024年8月31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12,086,826,935.51元、10,402,976,130.60元和1,683,850,804.91元，其中归属于母公司股东权益为1,456,819,597.54元；母公司报表口径下，资产、负债及股东权益的账面价值分别为11,269,723,095.00元、9,841,630,715.88元和1,428,092,379.12元。

同时，浙江一建公司将账面未记录的无形资产列入评估范围，包括221项专利权和21项软件著作权。

四、关于评估基准日的说明

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2024年8月31日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1. 浙江一建公司列入评估范围的资产存在以下权属资料瑕疵事项：

(1) 天目山路358号东面2层房屋、公司总仓库（天目山路358号3#1-3层）等11项房屋建筑物，建筑面积合计7,572.21平方米，已取得土地证，但未办理房产证。

(2) 杭印路50号1单元201室等9项房屋建筑物，建筑面积331.02平方米，已取得房产证，但未办理土地证。

(3) 塘河南村、七古登公寓、庆丰新村19号共计54项房屋建筑物（其中34项账列投资性房地产、20项账列建筑物类固定资产），建筑面积合计3,498.11平方米，尚未办理相关权证。

(4) 截至评估基准日，列入评估范围的改制遗留资产包括保俶路集体宿舍和位于保俶路的1项提留土地（列固定资产——房屋建筑物评估明细表），合计账面原值1,378,361.50元，账面净值1,246,494.24元。上述改制遗留资产系浙江一建公司改制时已剥离划转给浙江省国有资本运营有限公司，无相关权证，尚未办理移交手续，仅代管并在账面列示。

2. 截至评估基准日，浙江一建公司存在以下未决诉讼、租赁、资产受限、质押和对外担保等事项，可能对相关资产产生影响：

(1) 重大未决诉讼事项说明

1) 因莫伟峰承包项目造成项目亏损，浙江一建公司向其提起诉讼，涉案金额4,424.46万元，此案件尚在仲裁审理中；

2) 因眉山中农实业有限公司未按合同要求支付工程款，浙江一建公司向其提起诉讼，涉案金额4,361.38万元，此案件尚在一审审理中；

3) 因安徽省第二人民医院未按合同要求支付工程款，浙江一建公司向其提起诉讼，涉案金额2,400.89万元，此案件尚在一审审理中；

4) 因吴莎、应江涛承包项目延期需赔付误期赔偿金，浙江一建公司向其提起诉讼，涉案金额1,533.48万元，此案件尚在仲裁审理中；

5) 杭州梓凯科技有限公司起诉公司，要求浙江一建公司支付工程款金额1,129.38万元，此案件尚处于仲裁审理中。

(2) 资产出租及资产租入事项

1) 资产出租事项

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
1	杭州市西湖区文三西路52号	浙江浙建实业发展有限公司	28,457.95	2022.01.01	2024.12.31
2	杭州市西湖区庆丰新村19号仓库	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
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
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）资产租入事项

截至评估基准日，浙江一建公司存在以下资产租入事项，部分相关资产已在使用权资产、一年内到期的非流动负债和租赁负债科目反映：

序号	资产名称	出租方	租赁面积（平方米）	租赁起始日	租赁到期日
1	绿地蓝海国际大厦 A 座 1401-1402	冯江山	314.81	2021.10.01	2024.09.30（期后未续签）
2	合肥市庐阳区淝河东街 2 号城市公馆 B 地块商业一幢 2106 室	张浩、王笑腾	127.60	2024.08.20	2026.08.19
3	深圳市福田区建业小区 B6 栋 703	黄璐	88.02	2022.11.01	2025.10.31
4	深圳市福田区深南大道特区报社住宅楼 2103	陈浩聪、朱建华	-	2022.12.01	2024.11.30（期后未续签）
5	深圳市福田区竹子林建业小区 B4 栋 301	欧阳芳	88.48	2022.11.09	2025.11.08
6	深圳市福田区竹子林建业小区 B6 栋 405	贾珍祥	88.24	2024.03.25	2026.03.24
7	深圳市福田区竹子林建业小区 B4 栋 701	林璐璐	88.48	2024.06.09	2026.06.08
8	深圳市福田区侨香公馆商业写字楼大厦二层 A3 号	林惜卿	273.83	2024.07.01	2026.06.30
9	南昌市红谷滩新区谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 栋 3407 室	陈熙桐	261.84	2022.01.01	2024.12.31
10	南京市建邺区富春江东街 69 号方中大厦 13 楼 A 座	南京森嘉宝生物技术有限公司	435.00	2024.10.08	2027.10.07

(3) 资产受限事项

截至评估基准日，浙江一建公司存放于浙江省省直单位住房基金管理中心的 12,332,122.04 元，系职工住房基金；存放于中国工商银行股份有限公司杭州保俶支行等 3 个账户中合计 5,237,841.22 元，系民工工资保障金冻结款；存放于中国工商银行股份有限公司杭州武林支行等 5 个账户中合计 22,750,667.76 元，系诉讼事项冻结资金；存放于北京银行股份有限公司杭州分行的 2,294.00 元，系代发工资冻结款；存放于中国建设银行股份有限公司安吉人民路绿色支行和中国农业银行股份有限公司湖州市安吉县支行 2 个账户中合计 4,171,662.78 元，系农民工工资保证金；存放于中国民生银行股份有限公司杭州城西支行的 1,000.00 元，系 ETC 保证金；存放于中国光大银行股份有限公司合肥胜利路支行 2 个账户合计 508,430.14 元。上述受限资金均账列其他货币资金科目。

截至评估基准日，浙江一建公司存放于中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行、中国建设银行股份有限公司浙江省分行文晖支行等 2 家银行的 3 个账户合计 51,753,580.57 元，系司法冻结款项，账列其他应收款。

(4) 资产质押事项

截至评估基准日，浙江一建公司的子公司存在如下质押事项：

序号	质押物名称	质押期限	质押人	贷款金融机构	基准日借款余额（元）	备注
1	PPP 合同项下的预期收益权为质押物作为担保	2019/6/26—2031/12/31	天台一建公司	中国农业银行股份有限公司天台县支行	141,907,132.93	为天台一建公司的借款提供质押，账列天台一建公司的应收账款、一年内到期的非流动资产和长期应收款
2	PPP 合同项下的预期收益权为质押物作为担保	2019/5/8—2029/12/25	新昌一建公司	中国工商银行股份有限公司新昌支行	98,133,252.80	为新昌一建公司的借款提供质押，账列新昌一建公司的应收账款、一年内到期的非流动资产和长期应收款
3	PPP 合同项下的预期收益权为质押物作为担保	2019/2/1—2032/9/ 30	长兴建图公司	国家开发银行浙江省分行	320,615,783.36	为长兴建图公司的借款提供质押，账列新昌一建公司的一年内到期的非流动资产和长期应收款

(5) 对外担保事项

截至评估基准日，浙江一建公司存在如下对外担保事项：

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司	1,870.50	2019 年 4 月 22 日	2024 年 12 月 31 日	否

浙江一建公司承诺，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、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项或租赁事项。

3. 截至评估基准日，浙江一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
遂昌祥生房地产开发有限公司	33,235,428.00	16,617,714.50	50.00	破产重组
宣城市银城置业有限公司	11,060,000.00	7,944,597.97	71.83	预计存在收回风险
浙江省天正设计工程有限公司	7,943,130.00	7,943,130.00	100.00	预计存在收回风险
杭州长江汽车有限公司	5,557,268.14	5,557,268.14	100.00	预计存在收回风险
武汉中大十里房地产开发有限公司	1,388,907.82	1,388,907.82	100.00	预计存在收回风险
小计	59,184,733.96	39,451,618.43	66.66	

4. 根据浙江一建公司与杭州市拱墅区城市建设发展中心和杭州上塘城市建设发展有限公司签订的《关于浙江省一建集团三分公司房屋土地征迁补偿协议书》（杭拱城发补（国）（2019）第 2 号），浙江一建公司将获得置换补偿。截至评估基准日，补偿置换的房屋仅剩余办公用房（建筑面积 2,000 平方米）尚未落实，办公用房安置地点为上塘单元 FR07-C2-01 地块（东至浙大城市学院，西至东文教路，南接台州路，北至浙大城市学院，用地性质为出让用地，用途为商业商服用地）。上述拆迁置换项目账列在建工程——土建工程，账面价值为 23,869,339.44 元。

5. 根据 2024 年 10 月 23 日股东会决议审议通过的 2023 年度利润分配方案，浙江一建公司分配股利 72,866,591.95 元。

6. 截至评估基准日，浙江一建公司申报的账面未记录的资产共计 242 项，包括 221 项专利权和 21 项软件著作权。具体如下：

（1）专利权

截至评估基准日，浙江一建公司申报的账面未记录的专利权 221 项，包括 36 项发明专利和 185 项实用新型专利，具体如下

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	专利状态
1	浙江一建公司	逆作法一柱一桩的施工工艺及其校正装置	ZL200710306590.0	发明	2007/12/31	已授权
2	浙江省大成建设集团有限公司,浙江一建公司,浙江省建筑设计研究院	支腿式地下连续墙施工工法	ZL200710306591.5	发明	2007/12/31	已授权
3	杭州圣基建筑特种工程有限公司,浙江一建公司	钻孔压浆桩施工方法	ZL200710306592.X	发明	2007/12/31	已授权
4	浙江一建公司	异形构件安装施工方法	ZL200810062123.2	发明	2008/5/30	已授权
5	浙江一建公司	地下室底板后浇带施工方法	ZL200810062467.3	发明	2008/6/13	已授权
6	浙江一建公司	一种绳形肋痕质感面清水混凝土墙的施工工艺	ZL201210157063.9	发明	2012/5/21	已授权
7	浙江一建公司	一种船舷式清水混凝土墙板及其施工方法	ZL201410352205.6	发明	2014/7/23	已授权
8	浙江一建公司	体育馆看台斜梁及其施工工艺	ZL201410421905.6	发明	2014/8/25	已授权
9	浙江一建公司	变截面预应力斜梁的施工工艺	ZL201410421944.6	发明	2014/8/25	已授权
10	浙江一建公司	卫生间地漏石材套割打磨施工方法	ZL201410426507.3	发明	2014/8/27	已授权
11	浙江一建公司	一种套管回转摩擦型分断法拔桩施工方法	ZL201510045863.5	发明	2015/1/29	已授权
12	浙江一建公司	仿石材铝板的拼装结构及方法	ZL201510276813.8	发明	2015/5/27	已授权

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	专利状态
13	浙江一建公司	仿古建筑中悬挂瓦片式外立面装饰幕墙及其施工工艺	ZL201510276976.6	发明	2015/5/27	已授权
14	浙江一建公司	可供大小塔吊转换的共用基础	ZL201510277063.6	发明	2015/5/27	已授权
15	浙江一建公司	一种跌级式深基坑竖向肋板换撑的施工方法及其结构	ZL201710128055.4	发明	2017/3/6	已授权
16	浙江一建公司	一种用于深厚沙类土的深基坑开挖结构	ZL202010033554.7	发明	2020/1/13	已授权
17	浙江一建公司	一种现浇无机人造水磨石地坪及其施工方法	ZL202010710587.0	发明	2020/7/22	已授权
18	浙江一建公司	一种近地铁运营线深基坑边坡防护网	ZL202011325835.6	发明	2020/11/24	已授权
19	浙江一建公司	一种基础工程砖胎模绿色快速施工用砖块夹具	ZL202011327802.5	发明	2020/11/24	已授权
20	浙江一建公司	一种足球场锚固式混合草坪及其施工方法	ZL202110233834.7	发明	2021/3/3	已授权
21	浙江一建公司	一种地下室柱帽区工具式支模架	ZL202111128071.6	发明	2021/9/26	已授权
22	浙江一建公司	一种土木施工模板清洁装置	ZL202111392336.3	发明	2021/11/23	已授权
23	浙江一建公司	一种建筑安全工程用防护装置	ZL202111392339.7	发明	2021/11/23	已授权
24	浙江一建公司	一种后浇带临时回顶施工工艺	ZL202210047181.8	发明	2022/1/17	已授权
25	浙江一建公司	一种预制混凝土外墙挂板纵横转换用的转换架及转换方法	ZL201910313971.4	发明	2019/4/18	已授权
26	浙江一建公司	一种无桩汽车坡道底板变形缝加固装置	ZL202211003020.5	发明	2022/8/19	已授权
27	浙江一建公司	一种新型双曲面幕墙施工装置及施工方法	ZL202210884796.6	发明	2022/7/26	已授权
28	浙江一建公司	一种适应多种半径的球形玻璃幕墙系统	ZL202210516831.9	发明	2022/5/12	已授权
29	浙江一建公司	一种预制楼梯吊装连接结构及吊装方法	ZL201910098906.4	发明	2019/1/31	已授权
30	浙江一建公司	一种翻边一次浇筑成型支模的施工方法	ZL202210502223.2	发明	2022/5/10	已授权
31	浙江一建公司	一种钢筋预埋底座施工用居中定位装置	ZL202210836138.X	发明	2022/7/15	已授权
32	浙江一建公司	室内吊顶一体化集成安装结构	ZL202211078698.X	发明	2022/9/5	已授权
33	浙江一建公司	一种高墙体混凝土一次性浇筑成型模板	ZL202010056939.5	发明	2020/1/16	已授权
34	浙江一建公司	双曲变径钢结构气旋的拼装结构	ZL201520335437.0	实用新型	2015/5/22	已授权
35	浙江一建公司	一种超长环向预应力环梁	ZL201520335446.X	实用新型	2015/5/22	已授权
36	浙江一建公司	套管回转摩擦型分断拔桩的装置	ZL201520349167.9	实用新型	2015/5/27	已授权
37	浙江一建公司	磷镁混凝土预制构件组合围墙	ZL201520349240.2	实用新型	2015/5/27	已授权
38	浙江一建公司	一种钢管圆柱与混凝土梁的连接结构	ZL201520349274.1	实用新型	2015/5/27	已授权
39	浙江一建公司	仿石材铝板的拼装结构	ZL201520349464.3	实用新型	2015/5/27	已授权
40	浙江一建公司	一种跌级式深基坑竖向肋板换撑结构	ZL201720209527.4	实用新型	2017/3/6	已授权

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	专利状态
41	浙江一建公司	一种预制楼梯吊装连接结构	ZL201920174328.3	实用新型	2019/1/31	已授权
42	浙江一建公司	一种高压旋喷扩大头锚杆	ZL201920179853.4	实用新型	2019/1/31	已授权
43	浙江一建公司	一种清水墙质量控制尺	ZL201920530821.4	实用新型	2019/4/18	已授权
44	浙江一建公司	一种预制混凝土外墙挂板纵横转换用的转换架	ZL201920531940.1	实用新型	2019/4/18	已授权
45	浙江一建公司	一种新型垃圾的扬尘控制滑道	ZL201921331557.8	实用新型	2019/8/16	已授权
46	浙江一建公司	一种建筑施工排水管	ZL201922186194.X	实用新型	2019/12/9	已授权
47	浙江一建公司	一种混凝土钢筋支架	ZL201922407585.X	实用新型	2019/12/27	已授权
48	浙江一建公司	一种剪力墙伸缩缝模板支设加固装置	ZL202020062953.1	实用新型	2020/1/13	已授权
49	浙江一建公司	一种用于抗拔试验桩的钢筋笼	ZL202020311057.4	实用新型	2020/3/13	已授权
50	浙江一建公司	一种用于抗拔试验桩	ZL202020311531.3	实用新型	2020/3/13	已授权
51	浙江一建公司	一种空间异型混凝土结构	ZL202020430324.X	实用新型	2020/3/30	已授权
52	浙江一建公司	一种新型墙面贴砖铺灰工具	ZL202020453781.0	实用新型	2020/4/1	已授权
53	浙江一建公司	一种混凝土振捣结构	ZL202020601366.5	实用新型	2020/4/21	已授权
54	浙江一建公司	一种模板加固结构	ZL202020601371.6	实用新型	2020/4/21	已授权
55	浙江一建公司	一种现浇无机人造水磨石地坪	ZL202021464922.5	实用新型	2020/7/22	已授权
56	浙江一建公司	一种用于垃圾堆场的防尘机构	ZL202022142336.5	实用新型	2020/9/25	已授权
57	浙江一建公司	一种混凝土主体浇筑管	ZL202022592742.1	实用新型	2020/11/11	已授权
58	浙江一建公司	一种无桩汽车坡道扩大底板施工防护装置	ZL202022592772.2	实用新型	2020/11/11	已授权
59	浙江一建公司	一种钢结构网架施工可拆卸式挂篮	ZL202022639094.0	实用新型	2020/11/13	已授权
60	浙江一建公司	一种用于辅助室内高度受限空间竖向整体挂板安装的操作平台	ZL202022677627.4	实用新型	2020/11/18	已授权
61	台州东部建材科技有限公司,浙江一建公司	一种用于厂房架空层预制板吊装的专用吊具	ZL202022787455.6	实用新型	2020/11/26	已授权
62	浙江一建公司	一种张弦梁与悬挑桁架组合屋架	ZL202022931733.0	实用新型	2020/12/9	已授权
63	浙江一建公司	一种地下室工程垃圾运输装置	ZL202023118423.3	实用新型	2020/12/23	已授权
64	浙江一建公司	一种曲面外墙用移动吊篮	ZL202023118547.1	实用新型	2020/12/23	已授权
65	浙江一建公司	一种斜拉索保护膜自动缠包机	ZL202023128578.5	实用新型	2020/12/23	已授权
66	浙江一建公司	一种外墙立面翻新结构	ZL202023128579.X	实用新型	2020/12/23	已授权
67	浙江一建公司	一种远程控制斜拉索吊篮	ZL202023118503.9	实用新型	2020/12/23	已授权

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	专利状态
68	浙江一建公司	一种曲面幕墙的连接结构	ZL202023118527.4	实用新型	2020/12/23	已授权
69	浙江一建公司	一种变管径的钢管贯穿转换空心球节点	ZL202120067156.7	实用新型	2021/1/11	已授权
70	浙江一建公司	一种用于管道预制的手电钻钻孔固定支架装置	ZL202120098297.5	实用新型	2021/1/14	已授权
71	浙江一建公司	一种建筑幕墙门窗调节结构	ZL202120117086.1	实用新型	2021/1/14	已授权
72	浙江一建公司	一种预制楼梯及该楼梯与楼板连接结构	ZL202120331780.3	实用新型	2021/2/5	已授权
73	浙江一建公司	一种电梯井提升式操作平台	ZL202120339578.5	实用新型	2021/2/5	已授权
74	浙江一建公司	一种用于建筑物圆弧转角处的液压爬模系统悬挂靴转换件	ZL202120476689.0	实用新型	2021/3/5	已授权
75	浙江一建公司	一种适用大体量公共建筑的真空排水系统	ZL202120697623.4	实用新型	2021/4/6	已授权
76	浙江一建公司	一种预制型塑胶跑道	ZL202121315714.3	实用新型	2021/6/15	已授权
77	浙江一建公司	一种金属屋面安装结构	ZL202121315732.1	实用新型	2021/6/15	已授权
78	浙江一建公司	一种金属屋面板成型机	ZL202121315831.X	实用新型	2021/6/15	已授权
79	浙江一建公司	一种便于拆装的泳池	ZL202121315837.7	实用新型	2021/6/15	已授权
80	浙江一建公司	一种体育场用木地板	ZL202121315860.6	实用新型	2021/6/15	已授权
81	浙江一建公司	一种可升降的室内立体环绕显示装置	ZL202121315859.3	实用新型	2021/6/15	已授权
82	浙江一建公司	一种用于网架提升的辅助吊具	ZL202121322408.2	实用新型	2021/6/15	已授权
83	浙江一建公司	一种用于二次提升的临时吊点支撑架	ZL202121322411.4	实用新型	2021/6/15	已授权
84	浙江一建公司	一种用于网架提升的液压提升器的辅助固定板	ZL202121322414.8	实用新型	2021/6/15	已授权
85	浙江一建公司	一种简易墙柱侧模板垂直度校正尺	ZL202121327900.9	实用新型	2021/6/15	已授权
86	浙江一建公司	一种便携式墙柱侧模板垂直度校正尺	ZL202121327928.2	实用新型	2021/6/15	已授权
87	浙江一建公司	一种斜拉螺旋式坡道结构	ZL202121346607.7	实用新型	2021/6/17	已授权
88	浙江一建公司	一种抗浮锚杆	ZL202121348798.0	实用新型	2021/6/17	已授权
89	浙江一建公司	一种大体积混凝土温度梯度裂缝监测装置	ZL202121348811.2	实用新型	2021/6/17	已授权
90	浙江一建公司	一种用于大型制冷机房的落地门式综合支架	ZL202121608905.9	实用新型	2021/7/15	已授权
91	浙江一建公司	钢结构预埋柱定位工具	ZL202022023461.4	实用新型	2020/9/16	已授权
92	浙江一建公司	一种新型的双曲面幕墙骨架	ZL202122124687.8	实用新型	2021/9/3	已授权
93	浙江一建公司	一种土木工程建设用空气降尘设备	ZL202122142512.X	实用新型	2021/9/6	已授权
94	浙江一建公司	一种砂性土层结合淤泥土层开挖施工降水装置	ZL202122245913.8	实用新型	2021/9/16	已授权
95	浙江一建公司	一种工程人力资源管理用智能穿戴设备	ZL202122247712.1	实用新型	2021/9/16	已授权

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	专利状态
96	浙江一建公司	一种喷涂型聚脲弹性防水耐磨涂料施工装置	ZL202122247717.4	实用新型	2021/9/16	已授权
97	浙江一建公司	一种低预制率施工用承插式支模架	ZL202122247726.3	实用新型	2021/9/16	已授权
98	浙江一建公司	一种退台式屋面	ZL202122270219.1	实用新型	2021/9/18	已授权
99	浙江一建公司	一种双曲面木纹清水混凝土施工用组合模板	ZL202122270220.4	实用新型	2021/9/18	已授权
100	浙江一建公司	一种小截面钢管混凝土叠合柱大截面钢结构柱转换结构	ZL202122302613.9	实用新型	2021/9/23	已授权
101	浙江一建公司	一种屋面保温用抗压聚苯乙烯发泡硬质保温板	ZL202122304498.9	实用新型	2021/9/23	已授权
102	浙江一建公司	一种狭长地下室外墙板混凝土裂缝修补装置	ZL202122304505.5	实用新型	2021/9/23	已授权
103	浙江一建公司,深圳市龙岗区建设工程质量安全监督站	一种金刚砂地坪裂缝控制装置	ZL202122304555.3	实用新型	2021/9/23	已授权
104	浙江一建公司	一种基础预埋件加固装置	ZL202122462700.0	实用新型	2021/10/13	已授权
105	浙江一建公司	一种岩棉板外模板拼装用支撑装置	ZL202122463736.0	实用新型	2021/10/13	已授权
106	浙江一建公司	一种交联聚乙烯复合纳米二氧化硅保温毡	ZL202122686592.5	实用新型	2021/11/4	已授权
107	浙江一建公司	一种地面保温用 XPS 挤塑板的裂缝控制装置	ZL202122813714.2	实用新型	2021/11/17	已授权
108	浙江一建公司	一种改建工程地下室新老结构交接处连接结构	ZL202122814521.9	实用新型	2021/11/17	已授权
109	浙江一建公司	一种 PC 叠合板机电预埋装置	ZL202122814528.0	实用新型	2021/11/17	已授权
110	浙江一建公司	一种停车场施工现场信息化管理装置	ZL202122840299.X	实用新型	2021/11/19	已授权
111	浙江一建公司	一种扬尘在线监控装置	ZL202122840302.8	实用新型	2021/11/19	已授权
112	浙江一建公司	一种脚手架连墙装置	ZL202122840314.0	实用新型	2021/11/19	已授权
113	浙江一建公司	一种防渗漏外墙穿螺杆	ZL202122909194.5	实用新型	2021/11/25	已授权
114	浙江一建公司	一种地下室长距离混凝土墙裂缝控制装置	ZL202122932357.1	实用新型	2021/11/26	已授权
115	浙江一建公司	一种深基坑开挖用便于运输土方的栈桥	ZL202123051547.9	实用新型	2021/12/7	已授权
116	浙江一建公司	一种地坪标高调平装置	ZL202123256323.1	实用新型	2021/12/23	已授权
117	浙江一建公司	一种后浇带临时回顶支撑装置	ZL202220108941.7	实用新型	2022/1/17	已授权
118	浙江一建公司	一种超小外倾角玻璃幕墙施工设备	ZL202220135102.4	实用新型	2022/1/19	已授权
119	浙江一建公司	一种现浇混凝土楼板厚度控制测量工具尺	ZL202220135103.9	实用新型	2022/1/19	已授权
120	浙江一建公司	一种静音型墙式通风器	ZL202220236862.4	实用新型	2022/1/28	已授权
121	浙江一建公司	一种灌注桩钢筋笼外包钢丝网结构	ZL202220237405.7	实用新型	2022/1/28	已授权
122	浙江一建公司	一种节能型建筑工程用除尘装置	ZL202220596380.X	实用新型	2022/3/18	已授权
123	浙江一建公司	一种建筑外墙装饰板	ZL202220797322.3	实用新型	2022/4/7	已授权

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	专利状态
124	浙江一建公司	一种用于地掷球比赛用地毯的平整装置	ZL202220854562.2	实用新型	2022/4/13	已授权
125	浙江一建公司	一种多层钢连廊结构	ZL202221047103.X	实用新型	2022/5/5	已授权
126	浙江一建公司	一种加腋板腋下支架顶托装置	ZL202221102596.2	实用新型	2022/5/10	已授权
127	浙江一建公司	一种翻边一次浇筑成型支模装置	ZL202221103796.X	实用新型	2022/5/10	已授权
128	江苏群杰物联科技有限公司,浙江一建公司	一种基于物联网的印章调节装置	ZL202121120703.X	实用新型	2021/5/24	已授权
129	浙江一建公司	一种桁架钢筋混凝土叠合板结构	ZL202221285505.3	实用新型	2022/5/25	已授权
130	浙江一建公司基础建设分公司、浙江中天恒筑钢构有限公司	一种基于塔吊标准节的临时支撑架底部连接结构	ZL202021586215.3	实用新型	2020/8/3	已授权
131	浙江一建公司	超平耐磨现浇混凝土一次成型地面	ZL202221712155.4	实用新型	2022/7/5	已授权
132	浙江一建公司	一种建筑施工用模板连接锁紧结构	ZL202221828185.1	实用新型	2022/7/15	已授权
133	浙江一建公司	一种混凝土改沥青路面用原混凝土路面处理装置	ZL202221841211.4	实用新型	2022/7/15	已授权
134	浙江一建公司	一种建筑结构加固装置	ZL202222093870.0	实用新型	2022/8/10	已授权
135	浙江一建公司	一种装配梁板节点加固结构	ZL202222443941.5	实用新型	2022/9/15	已授权
136	浙江一建公司	一种大体积混凝土底板浇筑用温控结构	ZL202222472843.4	实用新型	2022/9/19	已授权
137	浙江一建公司	一种便于加固的混凝土圆柱用模板	ZL202222563502.8	实用新型	2022/9/27	已授权
138	浙江一建公司	一种建筑工地地面施工电线保护装置	ZL202222679280.6	实用新型	2022/10/11	已授权
139	浙江一建公司	一种建筑工地用施工测量装置	ZL202222680619.4	实用新型	2022/10/11	已授权
140	浙江一建公司	一种用于路面临时防护的降噪钢板结构	ZL202222707727.6	实用新型	2022/10/14	已授权
141	浙江一建公司	一种地坪磨平机	ZL202222708211.3	实用新型	2022/10/14	已授权
142	浙江一建公司	一种地下室施工缝防渗漏施工结构	ZL202222737393.7	实用新型	2022/10/18	已授权
143	浙江一建公司	一种基坑用锚杆止水构件	ZL202222737402.2	实用新型	2022/10/18	已授权
144	浙江一建公司	一种薄壁不锈钢水管用氩弧焊装置	ZL202122814512.X	实用新型	2021/11/17	已授权
145	浙江一建公司	一种上拉式悬挑架	ZL202222827407.4	实用新型	2022/10/26	已授权
146	浙江一建公司	一种基于混凝土框架柱的厂房顶梁结构	ZL202222827933.0	实用新型	2022/10/26	已授权
147	浙江一建公司	一种运动地板伸缩缝的收口结构	ZL202222885482.6	实用新型	2022/10/31	已授权
148	浙江一建公司	一种拔桩装置	ZL202222897610.9	实用新型	2022/11/1	已授权
149	浙江一建公司	一种地连墙	ZL202222897622.1	实用新型	2022/11/1	已授权
150	浙江一建公司	一种基坑支护用 PC 钢管桩	ZL202222909327.3	实用新型	2022/11/2	已授权

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	专利状态
151	浙江一建公司	一种防沉降结构板	ZL202222935447.0	实用新型	2022/11/4	已授权
152	浙江一建公司	一种大空间独立柱施工用模板	ZL202222935454.0	实用新型	2022/11/4	已授权
153	浙江一建公司	一种建筑施工人货梯防冲撞装置	ZL202222992373.4	实用新型	2022/11/10	已授权
154	浙江一建公司	一种施工现场用电监测装置	ZL202223009060.9	实用新型	2022/11/11	已授权
155	浙江一建公司	一种排烟风管防火结构	ZL202223010994.4	实用新型	2022/11/13	已授权
156	浙江一建公司	一种用于高空安装的管道提升装置	ZL202223010995.9	实用新型	2022/11/13	已授权
157	浙江一建公司	一种装饰板拼接装置	ZL202223078229.6	实用新型	2022/11/21	已授权
158	浙江一建公司	一种渗透混凝土的雨水收集装置	ZL202223142832.6	实用新型	2022/11/25	已授权
159	浙江一建公司	一种大型机械设备防松动螺栓装置	ZL202223262046.X	实用新型	2022/12/6	已授权
160	浙江一建公司	一种地下连续墙接头处的缝隙封堵模组	ZL202223273288.9	实用新型	2022/12/7	已授权
161	浙江一建公司	一种用于格构柱的垂直度简易控制装置	ZL202223274654.2	实用新型	2022/12/7	已授权
162	浙江一建公司	一种旧桩拔除装置	ZL202223276054.X	实用新型	2022/12/7	已授权
163	浙江一建公司	一种组合式盘扣支架	ZL202223347388.1	实用新型	2022/12/13	已授权
164	浙江一建公司	一种用于内衬墙的预埋对拉螺杆装置	ZL202223361269.1	实用新型	2022/12/15	已授权
165	浙江一建公司	一种深基坑施工用栈桥	ZL202223434335.3	实用新型	2022/12/21	已授权
166	浙江一建公司	一种斜屋面施工用混凝土降温装置	ZL202223535859.1	实用新型	2022/12/29	已授权
167	浙江一建公司	一种建筑的支撑装置	ZL202223577755.7	实用新型	2022/12/30	已授权
168	浙江一建公司	一种钢结构组合墙体	ZL202320055816.9	实用新型	2023/1/9	已授权
169	浙江一建公司	一种盘扣式外架连墙件	ZL202320078992.4	实用新型	2023/1/9	已授权
170	浙江一建公司	一种墙面抹灰用基层甩毛装置	ZL202320092818.5	实用新型	2023/1/31	已授权
171	浙江一建公司	一种地下室腻子施工用配料装置	ZL202320093009.6	实用新型	2023/1/31	已授权
172	浙江一建公司	一种现浇钢筋混凝土施工用支架	ZL202320227299.9	实用新型	2023/2/16	已授权
173	浙江一建公司	一种建筑机电安装用吊装辅助装置	ZL202320227300.8	实用新型	2023/2/16	已授权
174	浙江一建公司	一种深基坑抗浮降水装置	ZL202320253990.4	实用新型	2023/2/20	已授权
175	浙江一建公司	一种地下水防水砂浆层养护装置	ZL202320253991.9	实用新型	2023/2/20	已授权
176	浙江一建公司	一种金刚砂地面成型装置	ZL202320308634.8	实用新型	2023/2/24	已授权
177	浙江一建公司	一种深基坑钢支撑结构	ZL202320308635.2	实用新型	2023/2/24	已授权
178	浙江一建公司	一种 ALC 隔墙板施工用转移定位装置	ZL202320308639.0	实用新型	2023/2/24	已授权

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	专利状态
179	浙江一建公司	一种错层挑空结构抗震墙	ZL202320343966.X	实用新型	2023/3/1	已授权
180	浙江一建公司	一种超高墙体粉刷装置	ZL202320343967.4	实用新型	2023/3/1	已授权
181	浙江一建公司	一种快装式集成卫浴模块	ZL202320380727.1	实用新型	2023/3/3	已授权
182	浙江一建公司	一种适用于地下建筑顶部的路基结构	ZL202320522143.3	实用新型	2023/3/17	已授权
183	浙江一建公司	一种用于健康驿站通风系统的风阀控制系统	ZL202320687678.6	实用新型	2023/3/31	已授权
184	浙江一建公司	一种建筑混凝土振捣设备	ZL202320906551.9	实用新型	2023/4/19	已授权
185	浙江一建公司	一种引流式渗漏治理排水板扯灰线条装置	ZL202320921166.1	实用新型	2023/4/23	已授权
186	浙江一建公司	一种超高大厅石材安装的框架结构	ZL202320973615.7	实用新型	2023/4/26	已授权
187	浙江一建公司	一种便于固定的大板块铝板安装构件	ZL202320973623.1	实用新型	2023/4/26	已授权
188	浙江一建公司	一种建筑施工的混凝土养护装置	ZL202321086630.6	实用新型	2023/5/5	已授权
189	浙江一建公司	一种伸缩缝防水结构	ZL202321229503.7	实用新型	2023/5/22	已授权
190	浙江一建公司	一种建筑施工抹灰机	ZL202321237820.3	实用新型	2023/5/17	已授权
191	浙江一建建筑科技有限公司	一种泥浆污水过滤分离回收利用装置	ZL202321596300.1	实用新型	2023/6/21	已授权
192	浙江一建公司	一种施工安全管理用防护装置	ZL202420013504.6	实用新型	2024/1/4	已授权
193	浙江一建公司	一种基于 BML 的建筑施工管理设备	ZL202420131871.6	实用新型	2024/1/19	已授权
194	浙江一建公司	方便快速安装宣传标语的栈桥栏杆	ZL202322131397.5	实用新型	2023/8/9	已授权
195	浙江一建公司	一种拉片式铝合金模板	ZL202322604331.3	实用新型	2023/9/25	已授权
196	浙江一建公司	一种单侧模板安装支撑装置	ZL202323625972.3	实用新型	2023/12/29	已授权
197	浙江一建公司	一种简易式混凝土柱模板加固用紧固件	ZL202322011810.4	实用新型	2023/7/28	已授权
198	浙江一建公司	一种叠合楼板施工用吊装设备	ZL202321772930.X	实用新型	2023/7/7	已授权
199	浙江一建公司	一种建筑机电安装用电缆架设装置	ZL202321996230.9	实用新型	2023/7/27	已授权
200	浙江一建公司	一种铝合金幕墙窗	ZL202322191039.3	实用新型	2023/8/15	已授权
201	浙江一建公司，王鹏翀，金昊	一种基坑内支撑梁临时通道防护栏	ZL202320818481.1	实用新型	2023/4/13	已授权
202	浙江一建公司，浙江一建建筑装饰有限公司	一种圆柱梁柱节点加固装置	ZL202323123023.5	实用新型	2023/11/20	已授权
203	浙江一建公司	一种地下室防水卷膜铺贴装置	ZL202322752529.6	实用新型	2023/10/13	已授权
204	浙江一建公司	一种基于 BIM 的管道安装装置	ZL202322539919.5	实用新型	2023/9/19	已授权
205	浙江一建公司	一种钢结构施工用便于安装的钢结构用转接件	ZL202323121441.0	实用新型	2023/11/20	已授权
206	浙江一建公司	一种钢结构施工用位移偏差矫正设备	ZL202323121438.9	实用新型	2023/11/20	已授权

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	专利状态
207	浙江一建公司	一种现浇空心楼盖用填充箱抗浮装置	ZL202320410462.5	实用新型	2023/3/7	已授权
208	浙江一建公司	一种锯齿形幕墙安装骨架结构	ZL202322372409.3	实用新型	2023/9/1	已授权
209	浙江一建公司	一种屋面广场施工勾缝装置	ZL202322610629.5	实用新型	2023/9/26	已授权
210	浙江一建公司	一种地下结构用抗浮锚杆	ZL202322610204.4	实用新型	2023/9/26	已授权
211	浙江一建公司	一种摩擦型抗震阻尼器	ZL202323459997.0	实用新型	2023/12/19	已授权
212	浙江一建公司	一种室外景观路面铺装结构	ZL202323552283.4	实用新型	2023/12/26	已授权
213	浙江一建公司	一种墙面粉刷装置	ZL202420062751.5	实用新型	2024/1/10	已授权
214	浙江一建公司	一种混凝土柱根部防漏浆结构	ZL202323617176.5	实用新型	2023/12/29	已授权
215	浙江一建公司	一种用纸模浇注混凝土圆柱的施工方法及所用的圆柱固定装置	ZL201410346635.7	发明	2014/7/21	已授权
216	浙江一建公司	一种建筑装饰灰线的施工方法及施工装置	ZL201610410348.7	发明	2016/6/13	已授权
217	浙建集团公司，浙江省建工集团有限责任公司，浙江省三建建设集团有限公司，浙江一建公司，浙江省建设装饰集团有限公司	一种塔吊操作人员上下塔吊自动升降装置	ZL202210303052.0	发明	2022/3/25	已授权
218	浙江一建公司	铺浆桶	ZL201820531813.7	实用新型	2018/4/16	已授权
219	浙建集团公司，浙江省建工集团有限责任公司，浙江一建公司	一种用于钢丝绳起重吊装的C型锁扣装置	ZL202220666551.1	实用新型	2022/3/25	已授权
220	浙江一建公司	一种工程安装用除尘设备	ZL202323065826.X	实用新型	2023/11/14	已授权
221	浙江一建公司	一种建筑电气施工线缆并线设备	ZL202323172983.0	实用新型	2023/11/23	已授权

(2) 软件著作权

截至评估基准日，浙江一建公司申报的账面未记录的软件著作权21项，具体如下：

序号	著作权名称	软著状态	授权登记时间	登记号	著作权人
1	人力资源管理智能穿戴终端软件（PC端）V1.0	已授权登记	2020/03/18	2020SR0486695	浙江一建公司
2	智能穿戴设备工程项目资源管理软件（PC端）V1.0	已授权登记	2020/03/18	2020SR0472759	浙江一建公司
3	人力资源管理智能穿戴终端软件（微信小程序端）V1.0	已授权登记	2020/03/18	2020SR0472851	浙江一建公司
4	智能穿戴设备工程项目资源管理软件（微信小程序端）V1.0	已授权登记	2020/03/18	2020SR0473451	浙江一建公司
5	建设工程项目应收资金管理系统V1.0	已授权登记	2023/02/21	2023SR0268302	钟敏;袁羽辰;齐啸天;李莉;王宵华;彭春晓;郭丹；浙江一建公司

序号	著作权名称	软著状态	授权登记时间	登记号	著作权人
6	建设工程项目重大风险管理系统 v1.0	已授权登记	2023/02/21	2023SR0268301	钟敏;支董其励;施井茗;黄楚获;甘波;宋雪芳;杨芬;浙江一建公司
7	建设工程项目安全隐患管理系统 V1.0	已授权登记	2023/02/21	2023SR0268304	钟敏;潘国华;王宵华;完南平;表科封;蔡鹏;浙江一建公司
8	施工企业人事档案信息化管理系统 v1.0	已授权登记	2023/06/15	2023SR0672683	钟敏;施井茗;蔡鹏;甘波;卢遥;浙江一建公司
9	施工企业招投标信息数字化管理平台 V10	已授权登记	2023/06/15	2023SR0672682	钟敏;施井茗;蔡鹏;甘波;卢遥;浙江一建公司
10	建设工程企业信用管理系统 v1.0	已授权登记	2023/02/21	2023SR0268303	钟敏;金天红;施井茗;陈润钰;黄楚获;蔡鹏;彭春晓;浙江一建公司
11	建设工程投标项目重大风险管理系统 V1.0	已授权登记	2023/02/21	2023SR0268305	钟敏;彭春晓;周泽飞;周瑞;毛慧君;王雪冬;宋雪芳;浙江一建公司
12	智能建筑 IOT 集成管理软件 V1.0	已授权登记	2023/07/13	2023SR0829737	焦挺;林明旭;张思琦;楼剑锋;浙江一建公司
13	智慧场馆安防可视化管控平台软件 v1.0	已授权登记	2023/07/13	2023SR0829895	柳亚俊;李伟乔;程颖;陈仲麒;浙江一建公司
14	建筑智能化后勤管理系统软件 V1.0	已授权登记	2023/07/13	2023SR0829738	金天红;祝自强;王天男;严伟;浙江一建公司
15	体育场馆赛事智能编排管理软件 v1.0	已授权登记	2023/07/13	2023SR0829779	俞钢;王欣;何涛涛;李明禹;戴雅洁;浙江一建公司
16	折线型办公平面低能耗预测平台 V1.0	已授权登记	2024/05/06	2024SR0600185	浙江一建公司、浙大城市学院、中建科工集团有限公司
17	智能建筑资产数字化管理系统软件 V1.0	已授权登记	2023/11/01	2023SR1348632	浙江一建公司、朱珉、钟敏、胡静静、寿炳康、宋雪芳
18	建设工程项目人员团队管理系统 V1.0	已授权登记	2022/12/16	2022SR1577592	浙江一建公司、钟敏、胡晓甜、施井茗、盛思、张亚峰、陈润钰、彭春晓
19	无人机现场管理系统 V1.0	已授权登记	2022/07/28	2022SR0976134	浙江一建公司、中国计量大学
20	装修装饰工程信息管理系统 V1.0	已授权登记	2023/11/03	2023SR1374646	浙江一建公司
21	建筑装修装饰工程预算管理软件 V1.0	已授权登记	2023/09/12	2023SR1043032	浙江一建公司

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

（一）资产负债清查情况说明

为配合坤元资产评估有限公司对浙江一建公司进行的资产评估工作，摸清公司截至评估基准日的资产、负债状况和经营成果，浙江一建公司在 9 月底对委托评估的资产、负债进行了全面的清查和盘点，浙建集团公司已委托天健会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，现将清查情况说明如下：

1．列入清查范围的资产总计 11,269,723,095.00 元（母公司报表口径），清查对象包括流动资产、非流动资产(包括长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房

地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产——土地使用权、无形资产——其他无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产)；负债合计为 9,841,630,715.88 元，清查对象包括流动负债、非流动负债。列入清查范围的实物资产主要包括存货、投资性房地产、房屋建筑物、机器设备和在建工程，主要位于杭州、天台、长兴等地的办公场所及各项目所在地。其中存货包括原材料和在库周转材料，投资性房地产包括位于杭州市西湖区文三西路 52 号的浙一建科研综合大楼（含相应占用土地）和杭州市拱墅区教工路 550 号的塘河南村 57 幢（含相应占用土地），建筑物类固定资产包括位于杭州、舟山等地的办公楼、商业用房及住宅，设备类固定资产包括升变压器、测量仪等机器设备，以及电脑、打印机等办公设备和轿车等车辆，在建工程包括土建工程和安装工程。

2．为使本次清查工作能够顺利进行，2024 年 9 月底，浙江一建公司由主要领导负责，组织财务、设备管理等部门的相关人员进行了清查工作。对往来款项进行清查、对账、并准备了相关资料。对实物资产，相关人员进行了抽查盘点。核查发现：

(1) 在浙江一建公司本部核算的“集体宿舍”、“食堂”系回购剥离资产时支付的增值额，与“集体宿舍二幢、食堂”系同一建筑。

(2) 天目山路 330 号 4 幢底层仓库、庆丰新村 19 号等共计 4 项房屋建筑物的账面价值在其他房屋建筑物中核算。

(3) 庆丰新村 19 号（建筑面积 480.00 平方米）出租给杭州慈航酒店有限公司使用，租赁期限自 2023 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日。

(4) 三墩基地五金建材加工车间 5 层东面部分（建筑面积 458.57 平方米）出租给浙江天利建设劳务有限公司使用，租赁期限自 2021 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日。

(5) 三墩基地五金建材加工车间底层（建筑面积 1,074.40 平方米）出租给浙江邦尼建筑检测有限公司使用，租赁期限自 2021 年 4 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日。

(6) 三墩基地五金建材加工车间七层东面（建筑面积 615.50 平方米）出租给浙江邦尼建筑检测有限公司使用，租赁期限自 2021 年 4 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日。

(7) 三墩基地五金建材加工车间(建筑面积 442.25 平方米)及场地（17.14 亩）出租给浙江建投机械租赁有限公司使用，租赁期限自 2024 年 6 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日。

(8) 激光经纬仪、彩电等设备及牌照号为浙 A50U20 的尼桑天籁轿车，共计 51 台（辆），合计账面原值 685,718.60 元，账面净值 34,285.93 元，评估基准日时已处置或已报废，无实物。

(9) 牌照号为浙 A02D19、浙 A16685 的桑塔纳汽车，合计账面原值 180,574.00 元，账面净值 9,028.70 元，已无法使用，处于待报废状态。

在清查核实相符的基础上，财务人员填写了有关资产评估申报表。

3．在资产清查过程中，按评估公司所提供的资产评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明文件、资产质量状况、历史收入成本费用明细资料及其他财务和经济指标等相关评估资料。

（二）未来经营和收益状况预测说明

1．企业所在行业现状与发展前景分析

目前公司主营业务收入主要来自于建筑施工业务，根据中国证监会制定的《上市公司行业分类指引》，所处行业为“E48 土木工程建筑业”。

(1) 行业主管部门、行业监管体制、行业主要法律法规及政策

1) 行业主管部门及监管体制

我国建筑业实行综合与专业相结合的监管体制，主要监管内容包括市场主体资格和资质的管理、建设工程项目的全过程管理以及对建设工程项目的经济技术标准管理等。

行业主要监管部门和体系包括：

主管部门名称	相关行业管理内容
住房和城乡建设部及地方各级建设主管部门	负责对本行业市场主体资格和资质的管理，包括各类建筑企业进入市场的资格审批、查验和资质的认可、确定，行业标准的建立等职能
交通运输部和地方各级交通主管部门	负责管理公路、水路的建设市场，在公路、水路工程建设项目上，实行统一领导、分级管理等职能
国家发展和改革委员会及地方各级发改委	负责固定资产投资建设工程的规划、核准审批等职能
商务部及地方各级商务主管部门	指导和监督对外承包工程、劳务合作、设计咨询等业务的管理
水利部及地方水利厅（局）	负责管理全国及地方水利建设工程

2) 行业主要法律法规及政策

A. 资质管理

在我国建筑业企业从事施工总承包业务须取得相应资质。《中华人民共和国建筑

法》《建筑业企业资质等级标准》《建筑业企业资质管理规定》《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程勘察设计资质管理规定》及其他有关法律、法规将中国建筑企业资质分为施工总承包、专业承包、施工劳务三个序列；将工程勘察资质分为综合资质、专业资质、劳务资质三个序列；将工程设计企业资质分为综合资质、行业资质、专业资质及专项资质四个序列，各序列有不同专业类别和级别；从事建设工程施工、勘察及设计业务的企业仅可在符合其资质等级的范围内从事建筑活动。

施工总承包企业资质包括建筑工程施工总承包企业资质、公路工程施工总承包企业资质、铁路工程施工总承包企业资质等 12 个类别，每个类别一般分为四个等级（特级、一级、二级、三级）。根据《建筑业企业资质管理规定》（2015 年住房和城乡建设部令第 22 号），施工总承包资质序列特级资质、一级资质及铁路工程施工总承包二级资质由国务院住房城乡建设主管部门许可；施工总承包资质序列二级资质及铁路、通信工程施工总承包三级资质由企业所在地省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门许可；施工总承包资质序列三级资质（不含铁路、通信工程施工总承包三级资质）由企业所在地设区的市人民政府住房城乡建设主管部门许可。

B. 招标、投标管理

《中华人民共和国招标投标法》《建筑工程设计招标投标管理办法》等对各类项目的招标行为做了规定。在中华人民共和国境内进行下列工程建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标：大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目；使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。

C. 工程质量管理

根据《建设工程质量管理条例》，发起、勘察、设计、施工、监理单位均将对建设工程质量负责。建设工程实行总承包的，总承包单位应当对全部建设工程质量负责；建设工程勘察、设计、施工、设备采购的一项或者多项实行总承包的，总承包单位应当对其承包的建设工程或者采购的设备的质量负责；总承包单位依法将建设工程分包给其他单位的，分包单位应当按照分包合同的约定对其分包工程的质量向总承包单位负责，总承包单位与分包单位对分包工程的质量承担连带责任。

D. 安全生产和环境保护管理

工程承包过程中安全生产的主要法律法规包括《中华人民共和国安全生产法》《建设工程安全生产管理条例》《安全生产许可证条例》《生产安全事故报告和调查处理条例》《建筑施工企业安全生产许可证管理规定实施意见》等。工程承包过程中环境保护的主要法律法规包括《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国环境影响评价法》《建设项目环境保护管理条例》《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》等。

E. 其他行业相关法律法规

规范中国建筑业的主要法律法规及政策还包括:《中华人民共和国海洋环境保护法》《中华人民共和国水污染防治法》《交通运输部关于公布中华人民共和国水上水下活动通航安全管理规定》《外商投资建筑业企业管理规定》《注册建造师管理规定》《注册造价工程师管理办法》《建设工程施工发包与承包计价管理办法》《民用建筑节能条例》《民用建筑工程室内环境污染控制规范》等。

(2) 中国建筑业发展状况

根据中国建筑业协会发布的《2023 年建筑业发展统计分析》，全国建筑业企业(指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业，不含劳务分包建筑业企业，下同)完成建筑业总产值 315,911.85 亿元，同比增长 5.77%；完成竣工产值 137,511.82 亿元，同比增长 3.77%；签订合同总额 724,731.07 亿元，同比增长 2.78%，其中新签合同额 356,040.19 亿元，同比下降 0.91%；房屋建筑施工面积 151.34 亿平方米，同比减少 1.48%；房屋建筑竣工面积 38.56 亿平方米，同比减少 2.72%；实现利润 8,326 亿元，按可比口径计算比上年增长 0.2%。截至 2023 年底，全国有施工活动的建筑业企业 157,929 个，同比增长 10.51%；从业人数 5,253.79 万人，同比增长 2.18%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为 464,899 元/人，同比下降 3.90%。

1) 建筑业增加值增速高于国内生产总值增速支柱产业地位稳周

根据《2023 年建筑业发展统计分析报告》，2023 年全年国内生产总值 1,260,582.1 亿元，比上年增长 5.2%(按不变价格计算)。全年全社会建筑业实现增加值 8,5691.1 亿元，比上年增长 7.1%(按不变价格计算)，增速高于国内生产总值 1.9 个百分点。

自 2014 年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.70%以上，2023 年为 6.80%，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。

2）建筑业总产值持续增长竣工产值和在外省完成产值同步上升

2014 年以来，随着我国建筑业企业生产和经营规模的不断扩大，建筑业总产值持续增长，2023 年达到 315,911.85 亿元，比上年增长 5.77%。增速较上年提高 2.52 个百分点。

近 10 年间，建筑业竣工产值、在外省完成产值基本与建筑业总产值同步增长。2023 年建筑业竣工产值达到 137,511.82 亿元，比上年增长 3.77%；在外省完成产值达到 107,351.88 亿元，比上年增长 3.6%；建筑业企业外向度在 32%至 37%之间波动，2023 年为 33.98%。

3）建筑业从业人数和企业数量双增加劳动生产率出现下滑

2023 年，建筑业从业人数 5,253.75 万人，比上年末增加 112.15 万人，增长 2.18%，结束了连续三年减少的态势。

截至 2023 年底，全国共有建筑业企业 157,929 个，比上年增加 15,023 个，增长 10.51%。国有及国有控股建筑业企业 10,060 个，占建筑业企业总数的 6.37%。

2023 年，按建筑业总产值计算的劳动生产率为 464,899 元/人，比上年下降 3.90%，增速比上年降低 6.14 个百分点，增速连续两年下降。

4）按可比口径计算的建筑业企业利润总额微增产值利润率连续五年下降

2023 年，全国建筑业企业实现利润 8,326 亿元，按可比口径计算比上年微 0.2%。建筑业产值利润率（利润总额与总产值之比）自 2014 年达到最高值 3.63%，之后总体呈下降趋势。2023 年，建筑业产值利润率为 2.64%，比上年降低了 0.17 个百分点，连续五年下降，连续三年低 3%。

5）建筑业企业签订合同总额增速继续放缓新签合同额出现负增长高

2023 年，全国建筑业企业签订合同总额 724,731.07 亿元，比上年增长 2.78%，增速比上年降低 4.56 个百分点。其中，本年新签合同额 356,040.19 亿元，比上年降低 0.91%，增速比上年降低 5.19 个百分点。本年新签合同额占签订合同总额比例为 49.13%，比上年下降了 1.83 个百分点，连续三年下降。

6）房屋建筑施工面积、竣工面积继续减少住宅竣工面积占房屋竣工面积超六成

2023 年，全国建筑业企业房屋建筑施工面积 151.34 亿平方米，比上年减少 1.48%。房屋建筑竣工面积 38.56 亿平方米，比上年减少 2.72%。

从全国建筑业企业房屋竣工面积构成情况看，住宅竣工面积占最大比重，为

60.80%；厂房及建筑物竣工面积占 18.08%；商业及服务用房竣工面积占 6.67%；其他种类房屋竣工面积占比均在 5%以下。

2023 年，全国各类棚户区改造开工 159 万套，基本建成 193 万套，保障性租赁住房开工建设和筹集 213 万套(间)。新开工改造城镇老旧小区 5.37 万个，涉及居民 897 万户。

7）对外承包工程完成营业额、新签合同额双双增长

2023 年，我国对外承包工程业务完成营业额 1,609.1 亿美元，比上年增长 3.83%，新签合同额 2,645.1 亿美元，比上年增长 4.52%。

2023 年，我国企业共向境外派出各类劳务人员 34.7 万人，比上年增加 8.8 万人;其中承包工程项下派出 11.1 万人，劳务合作项下派出 23.6 万人。年末在外各类劳务人员 54.1 万人。

美国《工程新闻记录》(简称“ENR”)杂志公布的 2023 年度全球最大 250 家国际承包商共实现海外市场营业收入 4,285.00 亿美元，较上年度增长 7.7%，是近 10 年来罕见的增长速度。我国内地共有 81 家企业入选 2023 年度国际承包商 250 强榜单，入选数量比上一年度增加了 2 家。入选企业共实现海外市场营业收入 1,179.3 亿美元，收入合计占国际承包商 250 强海外市场营收总额的 27.5%。

(3) 中国建筑行业整体的竞争格局和特点

1）市场竞争格局

建筑业是中国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，市场化程度较高。中国建筑业的企业规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。

从企业性质和竞争能力角度，中国建筑市场拥有较强竞争力的建筑公司主要有如下三类：

一是特大型央企和地方大型国有（或控股）建筑公司。特大型央企主要是国有超大规模的特级资质企业，如中国建筑工程总公司、中国铁路工程总公司等；地方国有（或控股）建筑公司主要是各省市具有总承包特级资质的大型建筑企业，以省市级的建工集团为代表，如上海建工等。

二是大型的国企改制或新兴民营建筑公司。这些企业多数完成了民营化改制，实现了经营者、管理和技术骨干的持股，企业机制灵活，在完全开放、竞争充分的

环境中迅速发展。如宁波建工、龙元建设等。

三是跨国建筑公司。随着中国对外开放程度越来越大，跨国经营的国际知名建筑公司纷纷进入中国，并在勘察和设计等高端建筑市场领域拥有很强竞争力。跨国公司凭借资本、技术、信息、装备等方面的优势，通过融投资与承建的联动，参与部分大型项目的竞争，抢占高端市场份额，但总体而言，跨国建筑公司在我国仍处于初级的发展阶段。

2）市场竞争特点

中国建筑业市场建筑企业数量众多，经营业务比较单一，行业集中度较低，市场呈现充分竞争及完全竞争的局面，主要特点如下：

第一，中国建筑业市场竞争完全，但产能结构不平衡。中国建筑市场规模庞大，但市场准入门槛不高，企业数量众多，尤其是在建筑业低端市场和普通小型项目领域，市场竞争过度，利润水平也非常低。但在建筑业高端市场和大型或特色项目领域，由于需要较高的资质、资金和技术等实力，所以建筑产能仍显不足，竞争程度较低，利润水平也相对较高。

第二，建筑市场地区发展不均衡，市场集中度比较低。长三角、珠三角、环渤海等沿海经济发达地区由于经济发展迅速，城镇化水平较高，建筑业市场环境较好，建筑市场容量和市场份额都明显高于全国其它地区。建筑行业进入门槛较低，市场集中度低，但行业整体规模巨大，所以任何一家建筑施工企业在其中的市场份额都很小，即使在局部区域，也很难形成绝对垄断局面。另外由于地方保护在一定范围内仍存在，所以在局部区域往往会存在一家或几家市场份额较大的相对优势企业。

第三，建筑业呈现竞争同质化明显、专业化分工不足的特点。中国建筑企业同质竞争严重，经营领域主要集中于相同的综合承包目标市场，容易造成以低价竞标为主的恶性竞争，行业内部分企业缺乏品牌意识。与此同时，建筑企业专业化分工程度低，与建筑业多层次专业化分工的需求不相适应。

（4）进入行业的主要障碍

1）从业资质的限制

我国对建筑业企业实行较严格的市场准入和资质审批、认定制度。根据 2015 年 3 月 1 日开始实施的《建筑业企业资质管理规定》，从净资产、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等方面对建筑业企业申请从业资质作了明确规定。根

据 2020 年 12 月住房和城乡建设部关于印发建设工程企业资质管理制度改革方案的通知，对部分专业划分过细、业务范围相近、市场需求较小的企业资质类别予以合并，对层级过多的资质等级进行归并。新制度下的资质框架设立了施工总承包、专业承包和施工劳务三大序列，各个序列有不同专业类别。建筑业企业应当按照其拥有的净资产、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件申请资质，经审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。从业资质是企业进入本行业的主要障碍。

2）净资产的限制

建筑业企业要取得相应的从业资质首先需要有符合规定的净资产。建筑业企业从事建筑施工业务必须具备与之相适应的资金规模。建筑业企业在项目投标和合同履行过程中都需要交纳一定数量的保证金，在项目建设过程中还经常垫付各种建设资金，工程竣工后还要占用一定比例的质量保证金。行业特点使企业在项目承揽、设备采购、施工和竣工验收等环节都需要支付和占用大量的资金。净资产是企业进入本行业的一个障碍。

3）管理人员和专业技术人员的限制

从事建筑施工业务需要拥有丰富从业经验的项目经理、足够数量的符合要求的经济管理人员和专业技术人员。这不仅是建筑业企业申请和保持资质的需要，同时也是保证建筑施工项目正常开展、保障工程质量、控制工程成本的重要因素。建筑施工队伍的专业技术水平、管理经验和数量，决定着企业在同一时间可以进行施工项目的数量、工程质量和业绩水平。是否具备符合要求的管理人员和专业技术人员也构成企业进入本行业的一个障碍。

4）技术装备的限制

建筑业企业需要具有与其从事建筑施工业务相适应的技术装备。这不但要求企业投入大量资金购置符合规定的施工机械和质量检测设备，同时要求具备与之配套的专业技术。建筑业的技术装备是企业进入本行业的一个障碍。

5）从业经验的限制

建筑业企业已往的业绩、经验是业主进行招标时重点关注的因素。具有丰富施工经验的企业往往更能给业主提供优质服务。同时，由于不同地区的地质地理条件差异较大，施工企业在某一地区的成功施工经验，往往能帮助该企业提高在该地区

的市场占有率，对限制其他企业进入该地区起到十分重要的作用。建筑业的从业经验也是企业进入本行业的一个障碍。

(5) 影响建筑业的有利因素和不利因素

1) 有利因素

A. 经济持续增长与投资推动促进建筑业平稳发展

中国处于城市化加速和工业化时期，投资是推动中国经济增长的重要因素之一。在预期经济增速放缓的背景下，投资拉动仍将成为“稳增长”最直接、最有效的主要措施。我国作为发展中国家，投资持续增长的潜力仍然很大，固定资产投资有能力保持在一个较高水平。城市集聚效应和基础设施建设将对建筑市场释放出巨大的内需潜能。在国际国内宏观经济环境复杂多变的背景下，中国建筑行业依然保持平稳增长，国内建筑市场规模和完成产值不断增加，成为拉动经济增长的重要力量。主要得益于开放竞争环境下，国内建筑企业主动推动转型升级，把投资建设一体化、设计施工一体化、国内国际一体化作为主要发展途径，显著增强了企业核心竞争力；在不断扩大业务范围和延伸建筑业务产业链的同时，提高建筑产品的附加价值和抵御经济周期波动的能力。因此，受益于固定资产投资的持续增长、城市化进程加快以及美丽城镇的推进，中国建筑业将在未来较长时期内持续平稳发展。

B. 国家产业政策将继续鼓励和大力支持建筑业的发展

从美国、日本等发达国家的发展历程看，建筑业是经济起飞阶段的主导产业之一。中国经济处于起飞阶段，建筑业由于其产业关联度高、就业容量大，属于国家鼓励和支持的行业。伴随着中国建筑业的迅速发展，建筑业在国民经济中的比重不断提高，支柱产业地位逐步确定，支柱产业支撑作用愈发明显，对整个国民经济发展的推动作用越来越突出。随着国家建设的步伐，建筑业圆满完成了一系列关系国计民生的重大基础建设工程，极大地改善了人民住房、出行、通讯、教育、医疗条件。近年来，随着社会经济发展的转型升级，国家陆续出台多项支持性政策推进包含 5G 基建、特高压、城际高速铁路和城际轨道交通、新能源汽车充电桩、大数据中心、人工智能、工业互联网等七大领域在内的新型基础设施建设（“新基建”），涉及通信、电力、交通等多个社会民生重点行业，由此产生了对建筑业新一轮的需求，在当前宏观经济形势承压的情况下，建筑业将继续为国家经济稳步发展发挥重要作用。

C. 中国建筑企业开拓国际建筑市场空间扩大

在经济全球化的背景下，中国建筑企业“走出去”环境日益改善，不仅技术创新缩小了与发达国家建筑企业的差距。中国建筑企业深度参与一带一路沿线国家和地区重大项目的规划和建设，着力推动陆上、海上、天上、网上四位一体设施的互联互通，陆续建成了中缅原油管道、摩洛哥穆罕默德六世大桥、蒙内铁路等设施，赢得了广泛赞誉，使中国建造品牌在国际上进一步打响。2013 年以来，在“一带一路”倡议引领下，建筑业加快“走出去”的步伐，我国已同 180 多个国家和国际组织签署合作协议，2023 年，我国对外承包业务新签合同额 18,639 亿元，完成营业额 11,339 亿元。

2）不利因素

A. 市场竞争激烈

中国建筑企业数量众多，截至 2023 年底，全国建筑企业合计 157,929 家，从业人员 5,253.75 万人。随着建筑业产业规模的持续扩大，行业过度竞争现象已十分普遍，尤其在低层次的劳动密集型建筑工程市场，竞争呈白热化趋势，行业利润率较低。

B. 原材料价格波动和劳动力成本上升

近几年来，建筑用钢材、水泥等主要建筑材料价格波动幅度较大，造成在建工程项目的实际施工成本波动较大，可能导致企业毛利率波动，经营风险加大。

建筑业属于劳动密集型产业，劳动力成本对建筑企业经营成本影响较大。近年来，我国建筑劳务市场出现有效供给不足的现象，劳动力成本逐年提高，对建筑企业造成一定不利影响。

C. 在高端建筑业市场竞争力不足

近年来，我国建筑企业在技术水平和装备水平等方面虽有一定提高，但是从总体上讲由于在技术革新、设备更新等方面缺乏足够资金投入，与国际先进水平相比尚有一定差距；同时，我国建筑企业还存在高级专业技术人才较为匮乏、科研投入不足等情况，这使我国建筑企业在高端建筑业市场竞争力不足。

D. 高端人才不足

我国建筑行业国际化人才的总体数量存在缺口，质量有待提升，人才的评价标准、培养方式有待规范创新，国际化人才的工作环境、发展通道有待优化拓宽。产

业链一体化的建筑类企业在参与国际竞争中尤其感到国际化人才的匮乏，特别是市场营销、投融资、法务风险、项目履约等专业人才紧缺。随着国内企业的国际化业务拓展，高端人才的紧缺性越来越成为制约中国建筑企业发展的重要因素。

(6) 行业技术水平及特点

激烈的市场竞争和建筑市场的对外开放，促使中国建筑业研发与技术水准快速提高。大型建筑企业成立技术研发中心，大力开发具有自主知识产权的技术创新项目，形成自有核心技术和专有技术已成为发展趋势。目前中国大型、领先建筑企业的建造技术和施工能力已经达到或接近国际先进水平，完成了大量规模大、技术复杂、工艺难度高、需要集成创新的工程，如超高层、大空间房屋建筑的设计与施工，大跨度预应力、大跨径桥梁设计及施工，长大隧洞及地下工程施工，大型复杂成套设备安装等。但与发达国家相比，我国建筑行业技术发展很不均衡，整体的技术水准仍然偏低，装备较为落后，平均建筑能耗物耗较高，影响到行业的进一步发展。

近年来，随着国家重视环境保护和建设资源节约型社会，建筑业在推行节能减排方面加大了技术创新力度，绿色建筑设计与建造、建筑节能、绿色施工等技术都有了一定的发展。同时，传统建筑业积极寻求与现代高新技术的结合，以信息化带动工业化，现代信息技术在建筑业的生产和管理中都得到了大量的应用和发展。相比发达国家，中国建筑企业仍然存在技术创新经费投入不足、专利和专有技术数量较低、管理水平有待提高等问题。

装配式建筑是指把传统建造方式中的大量现场作业工作转移到工厂进行，在工厂加工制作好建筑用构件和配件（如楼板、墙板、楼梯、阳台等），运输到建筑施工现场，通过可靠的连接方式在现场装配安装而成的建筑。装配式建筑技术可以极大提高结构精度，简化施工流程，缩短施工周期，提高劳动生产率。在大数据时代发展趋势下，装配式建筑与 BIM 技术融合发展，可依托信息技术，打破传统建筑业上下游接线，实现产业链信息共享，推动装配式建筑实现智能升级。

(7) 行业的经营模式

目前我国建筑工程通常以施工总承包方式为主。随着我国建筑业发展，在建筑工程中采取工程总承包，推行工程项目管理已逐步成为一种发展趋势。以 BT、BOT 等方式组织实施工程项目也逐步被国内所采用。建筑业的主要经营模式具体如下：

1) 施工总承包

施工总承包是指发包方将全部施工任务发包给一个施工单位或由多个施工单位组成的施工联合体或施工合作体，施工总承包单位主要依靠自己的力量完成施工任务。经发包人同意，施工总承包单位可以根据需要将施工任务的一部分分包给其他符合资质的分包人。

2) 工程总承包

工程总承包是指工程总承包企业受业主委托，按照合同约定对工程项目的勘察、设计、采购、施工、试运行（竣工验收）等实行全过程或若干阶段的承包。主要有如下方式：

A. 设计采购施工（EPC）/交钥匙总承包

设计采购施工总承包是指工程总承包企业按照合同约定，承担工程项目的设计、采购、施工、试运行服务等工作，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责。交钥匙总承包是设计采购施工总承包业务和责任的延伸，最终是向业主提交一个满足使用功能、具备使用条件的工程项目。

B. 设计-施工总承包（D-B）

设计-施工总承包是指工程总承包企业按照合同约定，承担工程项目设计和施工，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责。

根据工程项目的不同规模、类型和业主要求，工程总承包还可采用设计－采购总承包（E－P）、采购-施工总承包（P－C）等方式。

C. 工程项目管理

工程项目管理是指从事工程项目管理的企业受业主委托，按照合同约定，代表业主对工程项目的组织实施进行全过程或若干阶段的管理和服务。主要有如下方式：

a. 项目管理服务（PM）

项目管理服务是指工程项目管理企业按照合同约定，在工程项目决策阶段，为业主编制可行性研究报告，进行可行性分析和项目策划；在工程项目实施阶段，为业主提供招标代理、设计管理、采购管理、施工管理和试运行（竣工验收）等服务，代表业主对工程项目进行质量、安全、进度、费用、合同、信息等管理和控制。工程项目管理企业一般应按照合同约定承担相应的管理责任。

b. 项目管理承包（PMC）

项目管理承包是指工程项目管理企业按照合同约定，除完成项目管理服务（PM）

的全部工作内容外，还可以负责完成合同约定的工程初步设计（基础工程设计）等工作。对于需要完成工程初步设计（基础工程设计）工作的工程项目管理企业，应当具有相应的工程设计资质。项目管理承包企业一般应当按照合同约定承担一定的管理风险和经济责任。

D. 政府和社会资本合作模式(PPP)

政府和社会资本合作模式即 PPP 模式，是指政府与私人组织之间，为了合作建设城市基础设施项目，或是为了提供某种公共物品和服务，以特许权协议为基础，彼此之间形成一种伙伴式的合作关系，并通过签署合同来明确双方的权利和义务，以确保合作的顺利完成，最终使合作各方达到比预期单独行动更为有利的结果。该模式下，政府与社会主体建立起“利益共享、风险共担、全程合作”的共同体关系。

E. 其他模式

根据工程项目的不同规模、类型和业主要求，还可采用其他项目管理方式，对具备条件的工程项目，根据业主的要求，可按照建设－移交（BT）、建设－经营－移交（BOT）、建设－拥有－经营（BOO）、建设－拥有－经营－移交（BOOT）等方式组织实施。

(8) 建筑业的周期性、区域性、季节性特征

建筑业与经济周期的变化紧密相关，很大程度上依赖于国民经济运行状况及国家固定资产投资规模，特别是基础设施投资规模、城市化进程及房地产发展等因素。在国民经济发展的不同时期，国家的宏观经济政策也在不断调整，该类调整将直接影响建筑行业。

建筑业的发展还与所处区域的经济发展和城市化水平相关，区域特征较为明显。中国建筑市场最大的地区为长江三角洲、环渤海地区和珠江三角洲三大区域。虽然招投标制度已经推行，但仍存在许多不规范之处，建筑市场存在一定程度的区域分割。

建筑业因寒冷、高温等天气因素的影响呈现一定的季节性特征。随着工程技术和装备水平的日益提高，建筑行业的季节性特征将逐步降低。

(9) 建筑业的上、下游行业及其影响

建筑业的上游行业种类繁多，包括钢铁、水泥、砖瓦、建筑陶瓷、平板玻璃、铝材加工、化工、纺织、五金、电梯等行业。这些行业随着国家“节能减排”政策的

推行，以及能源价格、矿产价格、劳动力价格的波动，可能导致产品出厂价格波动，最终可能引起建筑企业成本的大幅波动。下游市场需求、国家出台的化解相关行业产能过剩的调控措施，以及环境治理压力等因素将共同影响未来钢材、水泥等建筑业上游产品的价格走势。

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，市政基础设施建设的相关行业为各地市政工程建设行业，交通基础设施建设的相关行业为各种交通运输业。未来随着中国城镇化步伐加快，对房地产、市政基础设施工程产品保持一定的持续需求。在未来较长时期内，政府鼓励铁路、公路、桥梁等交通运输业的发展，从而增加对交通基础设施工程产品的需求量。房地产行业、交通基础设施投资和市政基础设施投资的稳定发展，将推动中国建筑业可持续发展。

2. 企业的业务分析

(1) 主营业务情况

浙江一建公司从事建筑施工业务，主要包括房屋建筑、市政、工业设备安装、装饰装修、工程设计等施工业务。

1) 建筑施工业务的主要流程如下：

A. 招标信息收集

浙江一建公司招标信息来源主要是行业报刊、行业信息网站、政府网站、其他媒体及业务邀请招标。

B. 组织投标

浙江一建公司相关部门将有关工程招投标的文件和其他资料进行统一整理、筛选，初步评审投标的可行性，提出初步意见后上报浙江一建公司相关部门负责人审批，审批后组建投标小组，开展投标工作；相关部门负责人审批投标后，浙江一建公司组织投标项目组，购买标书，进行投标前工程调查和评审，组织编写投标文件并进行投标。

C. 签订合同

合同中标后，浙江一建公司将与客户进一步商谈有关合同细节，并签订正式合同。

D. 施工组织和设计

合同签订后，组建项目部，明确项目管理目标、落实职责，制定项目管理实施

计划，编制施工组织设计、专项施工方案，配备相应的物力和财力资源，并办理开工前相关手续。

E. 工程施工

浙江一建公司工程管理相关部门根据施工组织设计，进行现场布置、设备调遣、材料采购等准备工作。项目部严格按照合同要求的技术标准、质量控制规定、安全和环境保护要求，进行工程施工流程的控制与管理。同时，浙江一建公司建立和实施科学严格的目标责任考核制度和风险评价体系，加强工程成本核算工作，提高项目事前、事中、事后的全过程控制力度，根据业主批准核实的工程量清单及实际施工进度、基础数据和设计变更，对工程项目部门的成本预测、成本分析、成本核算、经济运行进行监督。

F. 工程验收、竣工和保修

现场施工完成后，浙江一建公司组织工程效果验证，在达到合同要求并经业主确认后办理工程竣工手续；业主按合同支付工程款。工程完工后浙江一建公司在保修期内负责保修。

(2) 建筑施工业务经营模式

1) 采购模式

浙江一建公司采购模式主要有两种：

A. 业主供料

业主供料是指业主利用工程整体采购的优势，对大宗主要材料进行集中统一招标采购，供货商的选择、材料价格、付款方式等主要由业主决定。浙江一建公司只是材料的接收和使用者，控制的重点是材料在进入工地时的数量和质量。此种方式浙江一建公司的工作程序是：根据施工计划编制用料计划报送业主；材料到位后负责进料的验收并对进料取样送检；办理入库手续。

B. 自行采购

自行采购是指浙江一建公司根据承接的工程项目的实际需要，自主进行采购材料和设备等工程物资的行为。浙江一建公司设立了大宗材料集中采供平台，组建了集中采购中心，多年来积极推进大宗材料采购统一管理，其采购的材料主要包括：钢材及制品；水泥、混凝土、外墙砖；各型阀门等通用机械产品；焊条、焊丝等机械类；防水材料；电线电缆；建筑机械设备、通用机械设备、生产安装设备；给排

水管道等。对集中采购以外的其他物资由下属各子（分）公司及项目部自主进行采购。此外，专业分包商、劳务分包商采购都建立了分包商名录，实行黑名单制度，实际工作中以询价制度执行，确保各分包工作切实到位。

2）生产模式

浙江一建公司的施工合同按照承包范围包括三类：

A. 施工总承包：从业主或工程总承包商处接受投资及施工图，负责整个工程所有分项和各个专业的全部施工任务，接受业主及业主委托监理及质量监督部门的监督，办理工程竣工验收手续，提交各项工程数据，最后向业主移交完工工程，直接对业主或业主委托的工程总承包商负责。施工总承包单位可以将部分分项、分专业工程再分包给其他施工单位，但要管理、监督分包单位的工作质量，对分包单位的施工质量向业主或工程总承包商负责。

B. 工程总承包：承包范围最广，包括资金管理、勘察、设计、施工（包括各项目、各专业）、聘请施工监理、办理工程竣工验收手续，提交各项工程数据，最后向业主移交完工工程，直接对业主负责。

C. 专业施工承包：是从业主或施工总承包商处分包部分单项工程、某专业工程进行施工。接受业主（或施工总承包商）及业主委托监理及质量监督部门的监督。办理工程竣工验收手续，提交各项工程数据，最后向业主或施工总承包商移交完工工程，直接对业主或业主委托的施工总承包商负责，不得再对外分包。

3）营销模式

浙江一建公司积极推行政府市场、省外市场及大业主市场的“三大市场”经营战略，结合国家战略和省委省政府重大决策部署，结合整体宏观经济形势和行业走向，战略性地推进市场建设，有质量地完成市场布局。一是依托自身国企优势，全面推进与浙江各级地方政府的战略合作，同时拓展省外政府市场。二是大力推动大业主市场建设，定期拜访大业主，建立《业主资信评价管理办法》，推动组建业主资信评价信息库，形成业主评价“档案”，并积极拓展新的优质大业主，不断提升大业主市场品质。

（3）核心竞争力

1）拥有齐全的资质证书及完备的市场准入条件

浙江一建公司前身为创立于 1949 年的浙江建筑公司，经过 70 余年的发展，公

司现已成为集房屋建筑工程、市政工程、机电工程总承包，装饰、幕墙、机电安装、建筑消防、地基基础、钢结构、建筑智能化等专业承包，以及建筑装饰工程设计等多元经营为一体大型国有企业。

浙江一建公司具有国家建筑工程施工总承包特级资质，建筑装饰装修、钢结构、建筑幕墙、地基基础、建筑机电安装、消防设施工程专业承包壹级资质，市政公用工程、机电工程总承包贰级资质，电子与智能化、起重设备安装工程专业承包贰级资质及建筑装饰工程设计专项甲级等多项资质。

近年来，浙江一建公司成功入选“浙江省工程总承包试点地区和第一批试点企业”名录，成功申报获得海外国际承包商资质，钢结构、地基基础、幕墙等三项专业承包晋阶壹级资质，公司业务向上下游产业链延伸。

同时，浙江一建公司通过把握建筑行业发展趋势，持续推进 EPC 等新模式转换，大力推动建筑工业化，不断推进市场模式、业务模式和生产组织方式的改革创新。

2）国企品牌优势突出，社会信誉良好

浙江一建公司是浙江省成立最早的国有建筑企业，拥有红色基因，始终走在全省乃至全国建筑企业前列。浙江一建公司自成立以来坚持履行国有企业政治责任、社会责任和经济责任，承建了国内外一大批具有代表性、标志性的精品工程，充分展示了当代国有企业的使命担当。

浙江一建公司紧跟国家宏观政策导向，依托国企品牌资源优势，积极承担经援工程、抗震救灾、G20 峰会工程、亚运会场馆建设等急重险难项目，以及美丽乡村、小城镇建设、EPC、PPP 和建筑工业化等新领域项目，同时踊跃参与军企共建、联乡结村、春风行动等爱心活动，多次荣获全国优秀施工企业、全国建筑业先进企业、中国工程建设诚信典型企业、中国建筑业 200 强企业、全国装饰行业百强企业等国家级荣誉称号。

3）经营布局广，市场基础扎实

浙江一建公司坚持“基地化、规模化、本土化”方针，推动政府市场、大业主市场和两外市场的“三大市场”经营战略，优化经营布局，经营足迹跨越全国 30 多个省市区，形成八大区域市场；公司响应号召，远渡重洋，先后奔赴几内亚、塞拉利昂、也门、伊拉克、斐济、科威特、泰国、阿尔及利亚等 10 多个国家与地区，承担起中国政府对亚非国家经济援助项目的建设。

4）人才实力雄厚，人才建设更具实效

截至 2024 年 8 月底，浙江一建公司拥有职工近 1,900 人，本科及以上学历占员工总数 35%，其中，国家注册建造师、造价工程师 300 余名，教授级高工、高级工程师 100 余名，中级以上专业技术人员 480 余名，建筑从业人员 3 万余人。

浙江一建公司积极落实干部人事制度和相关人才政策，加强中层领导队伍建设，从源头上提高干部选拔任用的质量，选优配强分公司领导班子。

5）实施创新驱动战略，科技创新氛围浓厚

浙江一建公司大力实施创新驱动战略，在科技研发、成果转化等方面取得了丰硕成果。历年来，公司获得中国建设工程鲁班奖、国家优质工程银质奖、中国土木工程詹天佑奖、中国水利工程优质(大禹)奖、全国建筑工程装饰奖、全国钢结构金奖等国家级优质工程 30 余项、省部级奖项 170 余项；荣获国家级和省级科技进步奖，科学技术创新成果，国家级工法、专利，全国建筑业新技术应用示范工程等 120 余项。

3. 未来主营收入、成本、费用等的预测过程和结果

委托坤元资产评估有限公司开展收益法评估时，浙江一建公司与坤元资产评估有限公司一起对公司未来经营与收益状况进行了调查、分析、预测讨论、调整等工作。

经测算，浙江一建公司未来收入、成本、费用直至息前税后利润如下表所示：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
一、营业收入	394,111.34	1,074,627.18	1,106,792.90	1,128,887.83	1,145,800.43	1,157,258.71	1,157,258.71
减：营业成本	378,632.20	1,032,942.43	1,063,569.61	1,084,595.86	1,100,621.34	1,111,378.11	1,111,378.11
税金及附加	1,060.98	2,813.31	2,886.94	2,938.44	2,979.07	3,008.28	3,008.28
销售费用	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	5,555.57	16,649.29	17,275.04	17,849.20	18,018.78	18,526.65	18,526.65
研发费用	1,915.13	6,839.51	7,044.21	7,184.81	7,292.44	7,365.38	7,365.38
财务费用（不含利息支出）	109.81	292.90	301.07	306.39	310.61	313.33	313.33
加：其他收益	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-	-

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 及以后
公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-
资产/信用减值损失	-1,379.39	-3,761.20	-3,873.78	-3,951.11	-4,010.30	-4,050.41	-4,050.41
资产处置收益	-	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	**5,458.26**	**11,328.54**	**11,842.25**	**12,062.02**	**12,567.89**	**12,616.55**	**12,616.55**
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
三、息税前利润	**5,458.26**	**11,328.54**	**11,842.25**	**12,062.02**	**12,567.89**	**12,616.55**	**12,616.55**
减：所得税费用	1,106.63	1,910.55	2,011.40	2,047.40	2,159.36	2,161.70	2,161.70
四、息前税后利润	**4,351.63**	**9,417.99**	**9,830.85**	**10,014.62**	**10,408.53**	**10,454.85**	**10,454.85**

4. 非经营性资产（负债）、溢余资产的分析确定

非经营性资产（负债）是指与企业经营收益无关的资产。

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。

经分析，截至评估基准日，浙江一建公司非经营性资产包括应收股利、关联方和外部单位往来款等与生产经营无关的其他应收款、对各家控股和非控股子公司的长期股权投资和其他权益工具投资、闲置及其他用途的房屋建筑物、待报废或无物的设备类固定资产、与拆迁事项相关的资产等未在盈利预测中考虑的资产，非经营性负债主要为关联方和外部单位往来款等未在盈利预测中考虑负债。详情如下：

金额单位：万元

序号	项目/内容	账面价值	列示科目
一	溢余资产		
1	溢余货币资金	15,337.74	货币资金、其他应收款
	溢余资产合计	**15,337.74**	
二	非经营性资产		
1	非经营性其他应收款	57,633.41	其他应收款
2	应收浙建商贸物流公司股利	600.00	应收股利
3	应收浙建装饰公司股利	205.72	应收股利
4	长期股权投资	48,525.72	长期股权投资

序号	项目/内容	账面价值	列示科目
5	其他权益工具	4,329.20	其他权益工具
6	闲置及其他用途房产	124.65	建筑物类固定资产
7	无物及报废设备	4.33	设备类固定资产
8	拆迁相关资产	2,386.93	在建工程
9	回购房的预付款	500.00	在建工程
	非经营性资产合计	**114,309.96**	
三	非经营性负债		
1	非经营性其他应付款	39,062.69	其他应付款
2	拆迁相关政府补助	387.57	递延收益
3	拆迁相关递延所得税负债	967.13	递延所得税负债
	非经营性负债合计	**40,417.39**	

5. 未来资本性支出的预测

资本性支出包括追加投资支出和更新支出。

追加投资主要系为满足扩大经营所需发生的资本性支出，现有设备及房产能满足浙江一建公司未来经营规模扩大的需要，未来无需相关追加投资。

更新支出是指为维持企业持续经营而发生的资产更新支出，包括投资性房地产、固定资产存量的更新支出、无形资产和长期待摊费用的更新支出等。对于预测期内需要更新的相关投资性房地产、房屋建筑物、设备及土地使用权、其他无形资产和长期待摊费用，按照企业现有长期资产状况和生产能力对以后可预知的年度进行了更新测算，形成各年资本性支出。永续期和预测期末年各项长期资产的更新支出以年金化金额确定。

七、资料清单

委托人与被评估单位声明已提供了资产评估所必须的以下资料，并保证所提供资料的真实、合法、完整。

1．资产评估申报表；

2．相关经济行为文件；

3．审计报告；

4．资产权属证明文件、产权证明文件；

5．重大合同、协议等；

6．生产经营统计资料及盈利预测资料；

7．其他资料。

（本页无正文）

（此页仅作为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”之用，其他事项无效）

委　托　人：浙江省建设投资集团股份有限公司

法定代表人：陶锋

2024年 12 月 13 日

（本页无正文）

（此页仅作为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”之用，其他事项无效）

被评估单位：浙江省一建建设集团有限公司

法定代表人：叶宵敬

2024 年 12 月 13 日

第三部分 资产评估说明正文

一、评估对象和评估范围说明

（一）评估对象和评估范围内容

1. 评估对象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）拟以发行股份购买资产涉及的浙江省一建建设集团有限公司（以下简称浙江一建公司）的股东全部权益。评估范围为浙江一建公司的全部资产及相关负债。

2. 委托评估的资产类型具体包括流动资产、非流动资产（包括包括长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产——土地使用权、无形资产——其他无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产）及流动负债、非流动负债。按照浙江一建公司提供的截至2024年8月31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 12,086,826,935.51 元、10,402,976,130.60 元和 1,683,850,804.91 元，其中归属于母公司股东权益为1,456,819,597.54元；母公司报表口径下，资产的账面价值为11,269,723,095.00元，负债为9,841,630,715.88元，股东权益为1,428,092,379.12元。

浙建集团公司已聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）对浙江一建公司截至2024年8月31日的财务报表进行了审计，该事务所于2024年12月13日出具的《审计报告》（天健审〔2024〕10781号），报告类型为标准无保留意见。

3. 根据浙江一建公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料，除以下事项外，未发现其他评估对象和相关资产存在权属资料瑕疵情况。

（1）天目山路358号东面2层房屋、公司总仓库（天目山路358号3#1-3层）等11项房屋建筑物，建筑面积合计7,572.21平方米，已取得土地证，但未办理房产证。

（2）杭印路50号1单元201室等9项房屋建筑物，建筑面积331.02平方米，已取得房产证，但未办理土地。

（3）塘河南村、七古登公寓、庆丰新村19号共计54项房屋建筑物（其中34项

账列投资性房地产、20 项账列建筑物类固定资产），建筑面积合计 3,498.11 平方米，尚未办理相关权证。

(4) 截至评估基准日，列入评估范围的改制遗留资产包括保俶路集体宿舍和位于保俶路的 1 项提留土地（列固定资产——房屋建筑物评估明细表），合计账面原值 1,378,361.50 元，账面净值 1,246,494.24 元。上述改制遗留资产系浙江一建公司改制时已剥离划转给浙江省国有资本运营有限公司，无相关权证，尚未办理移交手续，仅代管并在账面列示。

除已划转给浙江省国有资本运营有限公司的房屋建筑物外，浙江一建公司已提供相关证明资料及文件等，承诺上述其余资产属其所有。

（二）实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物资产包括存货、投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程。

其中：存货包括原材料和在库周转材料，分布于杭州、江西、嘉兴等地的各项目所在地；投资性房地产包括位于杭州市西湖区文三西路 52 号的浙一建科研综合大楼（含相应占用土地）和杭州市拱墅区教工路 550 号的塘河南村 57 幢住宅（含相应占用土地），其中房屋建筑面积 30,353.79 平方米，土地面积 9,198.00 平方米；建筑物类固定资产包括位于杭州、舟山等地的办公楼、商业用房及住宅，建筑面积合计 22,467.53 平方米；设备类固定资产包括电力变压器、多功能洒水车、全站仪等工程设备，电脑、打印机及空调等办公电子设备和轿车等车辆，数量合计 2,807 台(套/辆)，分布于浙江一建公司本部以及各分公司的项目现场和办公场所内；在建工程包括上塘路 483 号被拆迁资产的产权调换安置用房项目（办公用房）、公司总部大楼回购房项目等项目，位于杭州市。

（三）企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

1．无形资产——土地使用权

无形资产——土地使用权账面价值 15,658,475.37 元，共有 3 宗土地，土地面积合计 35,982.00 平方米，分别位于浙江省杭州市西湖区天目山路 330 号、西湖区天目山路 358 号和西湖区三墩大港桥村（东区块）。

2．无形资产—其他无形资产

无形资产——其他无形资产账面价值 3,720,313.49 元，系用友软件、广大计价

云软件等办公管理软件的摊余额。

3. 截至评估基准日，浙江一建公司申报的账面未记录的资产共计 242 项，包括 221 项专利权和 21 项软件著作权。具体如下：

(1) 专利权

截至评估基准日，浙江一建公司申报的账面未记录的专利权 221 项，包括 36 项发明专利和 185 项实用新型专利，具体如下：

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	专利状态
1	浙江一建公司	逆作法一柱一桩的施工工艺及其校正装置	ZL200710306590.0	发明	2007/12/31	已授权
2	浙江省大成建设集团有限公司,浙江一建公司,浙江省建筑设计研究院	支腿式地下连续墙施工工法	ZL200710306591.5	发明	2007/12/31	已授权
3	杭州圣基建筑特种工程有限公司,浙江一建公司	钻孔压浆桩施工方法	ZL200710306592.X	发明	2007/12/31	已授权
4	浙江一建公司	异形构件安装施工方法	ZL200810062123.2	发明	2008/5/30	已授权
5	浙江一建公司	地下室底板后浇带施工方法	ZL200810062467.3	发明	2008/6/13	已授权
6	浙江一建公司	一种绳形肋痕质感面清水混凝土墙的施工工艺	ZL201210157063.9	发明	2012/5/21	已授权
7	浙江一建公司	一种船舷式清水混凝土墙板及其施工方法	ZL201410352205.6	发明	2014/7/23	已授权
8	浙江一建公司	体育馆看台斜梁及其施工工艺	ZL201410421905.6	发明	2014/8/25	已授权
9	浙江一建公司	变截面预应力斜梁的施工工艺	ZL201410421944.6	发明	2014/8/25	已授权
10	浙江一建公司	卫生间地漏石材套割打磨施工方法	ZL201410426507.3	发明	2014/8/27	已授权
11	浙江一建公司	一种套管回转摩擦型分断法拔桩施工方法	ZL201510045863.5	发明	2015/1/29	已授权
12	浙江一建公司	仿石材铝板的拼装结构及方法	ZL201510276813.8	发明	2015/5/27	已授权
13	浙江一建公司	仿古建筑中悬挂瓦片式外立面装饰幕墙及其施工工艺	ZL201510276976.6	发明	2015/5/27	已授权
14	浙江一建公司	可供大小塔吊转换的共用基础	ZL201510277063.6	发明	2015/5/27	已授权
15	浙江一建公司	一种跌级式深基坑竖向肋板换撑的施工方法及其结构	ZL201710128055.4	发明	2017/3/6	已授权
16	浙江一建公司	一种用于深厚沙类土的深基坑开挖结构	ZL202010033554.7	发明	2020/1/13	已授权
17	浙江一建公司	一种现浇无机人造水磨石地坪及其施工方法	ZL202010710587.0	发明	2020/7/22	已授权
18	浙江一建公司	一种近地铁运营线深基坑边坡防护网	ZL202011325835.6	发明	2020/11/24	已授权
19	浙江一建公司	一种基础工程砖胎模绿色快速施工用砖块夹具	ZL202011327802.5	发明	2020/11/24	已授权
20	浙江一建公司	一种足球场锚固式混合草坪及其施工方法	ZL202110233834.7	发明	2021/3/3	已授权
21	浙江一建公司	一种地下室柱帽区工具式支模架	ZL202111128071.6	发明	2021/9/26	已授权

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	专利状态
22	浙江一建公司	一种土木施工模板清洁装置	ZL202111392336.3	发明	2021/11/23	已授权
23	浙江一建公司	一种建筑安全工程用防护装置	ZL202111392339.7	发明	2021/11/23	已授权
24	浙江一建公司	一种后浇带临时回顶施工工艺	ZL202210047181.8	发明	2022/1/17	已授权
25	浙江一建公司	一种预制混凝土外墙挂板纵横转换用的转换架及转换方法	ZL201910313971.4	发明	2019/4/18	已授权
26	浙江一建公司	一种无桩汽车坡道底板变形缝加固装置	ZL202211003020.5	发明	2022/8/19	已授权
27	浙江一建公司	一种新型双曲面幕墙施工装置及施工方法	ZL202210884796.6	发明	2022/7/26	已授权
28	浙江一建公司	一种适应多种半径的球形玻璃幕墙系统	ZL202210516831.9	发明	2022/5/12	已授权
29	浙江一建公司	一种预制楼梯吊装连接结构及吊装方法	ZL201910098906.4	发明	2019/1/31	已授权
30	浙江一建公司	一种翻边一次浇筑成型支模的施工方法	ZL202210502223.2	发明	2022/5/10	已授权
31	浙江一建公司	一种钢筋预埋底座施工用居中定位装置	ZL202210836138.X	发明	2022/7/15	已授权
32	浙江一建公司	室内吊顶一体化集成安装结构	ZL202211078698.X	发明	2022/9/5	已授权
33	浙江一建公司	一种高墙体混凝土一次性浇筑成型模板	ZL202010056939.5	发明	2020/1/16	已授权
34	浙江一建公司	双曲变径钢结构气旋的拼装结构	ZL201520335437.0	实用新型	2015/5/22	已授权
35	浙江一建公司	一种超长环向预应力环梁	ZL201520335446.X	实用新型	2015/5/22	已授权
36	浙江一建公司	套管回转摩擦型分断拔桩的装置	ZL201520349167.9	实用新型	2015/5/27	已授权
37	浙江一建公司	磷镁混凝土预制构件组合围墙	ZL201520349240.2	实用新型	2015/5/27	已授权
38	浙江一建公司	一种钢管圆柱与混凝土梁的连接结构	ZL201520349274.1	实用新型	2015/5/27	已授权
39	浙江一建公司	仿石材铝板的拼装结构	ZL201520349464.3	实用新型	2015/5/27	已授权
40	浙江一建公司	一种跌级式深基坑竖向肋板换撑结构	ZL201720209527.4	实用新型	2017/3/6	已授权
41	浙江一建公司	一种预制楼梯吊装连接结构	ZL201920174328.3	实用新型	2019/1/31	已授权
42	浙江一建公司	一种高压旋喷扩大头锚杆	ZL201920179853.4	实用新型	2019/1/31	已授权
43	浙江一建公司	一种清水墙质量控制尺	ZL201920530821.4	实用新型	2019/4/18	已授权
44	浙江一建公司	一种预制混凝土外墙挂板纵横转换用的转换架	ZL201920531940.1	实用新型	2019/4/18	已授权
45	浙江一建公司	一种新型垃圾的扬尘控制滑道	ZL201921331557.8	实用新型	2019/8/16	已授权
46	浙江一建公司	一种建筑施工排水管	ZL201922186194.X	实用新型	2019/12/9	已授权
47	浙江一建公司	一种混凝土钢筋支架	ZL201922407585.X	实用新型	2019/12/27	已授权
48	浙江一建公司	一种剪力墙伸缩缝模板支设加固装置	ZL202020062953.1	实用新型	2020/1/13	已授权
49	浙江一建公司	一种用于抗拔试验桩的钢筋笼	ZL202020311057.4	实用新型	2020/3/13	已授权

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	专利状态
50	浙江一建公司	一种用于抗拔试验桩	ZL202020311531.3	实用新型	2020/3/13	已授权
51	浙江一建公司	一种空间异型混凝土结构	ZL202020430324.X	实用新型	2020/3/30	已授权
52	浙江一建公司	一种新型墙面贴砖铺灰工具	ZL202020453781.0	实用新型	2020/4/1	已授权
53	浙江一建公司	一种混凝土振捣结构	ZL202020601366.5	实用新型	2020/4/21	已授权
54	浙江一建公司	一种模板加固结构	ZL202020601371.6	实用新型	2020/4/21	已授权
55	浙江一建公司	一种现浇无机人造水磨石地坪	ZL202021464922.5	实用新型	2020/7/22	已授权
56	浙江一建公司	一种用于垃圾堆场的防尘机构	ZL202022142336.5	实用新型	2020/9/25	已授权
57	浙江一建公司	一种混凝土主体浇筑管	ZL202022592742.1	实用新型	2020/11/11	已授权
58	浙江一建公司	一种无桩汽车坡道扩大底板施工防护装置	ZL202022592772.2	实用新型	2020/11/11	已授权
59	浙江一建公司	一种钢结构网架施工可拆卸式挂篮	ZL202022639094.0	实用新型	2020/11/13	已授权
60	浙江一建公司	一种用于辅助室内高度受限空间竖向整体挂板安装的操作平台	ZL202022677627.4	实用新型	2020/11/18	已授权
61	台州东部建材科技有限公司,浙江一建公司	一种用于厂房架空层预制板吊装的专用吊具	ZL202022787455.6	实用新型	2020/11/26	已授权
62	浙江一建公司	一种张弦梁与悬挑桁架组合屋架	ZL202022931733.0	实用新型	2020/12/9	已授权
63	浙江一建公司	一种地下室工程垃圾运输装置	ZL202023118423.3	实用新型	2020/12/23	已授权
64	浙江一建公司	一种曲面外墙用移动吊篮	ZL202023118547.1	实用新型	2020/12/23	已授权
65	浙江一建公司	一种斜拉索保护膜自动缠包机	ZL202023128578.5	实用新型	2020/12/23	已授权
66	浙江一建公司	一种外墙立面翻新结构	ZL202023128579.X	实用新型	2020/12/23	已授权
67	浙江一建公司	一种远程控制斜拉索吊篮	ZL202023118503.9	实用新型	2020/12/23	已授权
68	浙江一建公司	一种曲面幕墙的连接结构	ZL202023118527.4	实用新型	2020/12/23	已授权
69	浙江一建公司	一种变管径的钢管贯穿转换空心球节点	ZL202120067156.7	实用新型	2021/1/11	已授权
70	浙江一建公司	一种用于管道预制的手电钻钻孔固定支架装置	ZL202120098297.5	实用新型	2021/1/14	已授权
71	浙江一建公司	一种建筑幕墙门窗调节结构	ZL202120117086.1	实用新型	2021/1/14	已授权
72	浙江一建公司	一种预制楼梯及该楼梯与楼板连接结构	ZL202120331780.3	实用新型	2021/2/5	已授权
73	浙江一建公司	一种电梯井提升式操作平台	ZL202120339578.5	实用新型	2021/2/5	已授权
74	浙江一建公司	一种用于建筑物圆弧转角处的液压爬模系统悬挂靴转换件	ZL202120476689.0	实用新型	2021/3/5	已授权
75	浙江一建公司	一种适用大体量公共建筑的真空排水系统	ZL202120697623.4	实用新型	2021/4/6	已授权
76	浙江一建公司	一种预制型塑胶跑道	ZL202121315714.3	实用新型	2021/6/15	已授权

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	专利状态
77	浙江一建公司	一种金属屋面安装结构	ZL202121315732.1	实用新型	2021/6/15	已授权
78	浙江一建公司	一种金属屋面板成型机	ZL202121315831.X	实用新型	2021/6/15	已授权
79	浙江一建公司	一种便于拆装的泳池	ZL202121315837.7	实用新型	2021/6/15	已授权
80	浙江一建公司	一种体育场用木地板	ZL202121315860.6	实用新型	2021/6/15	已授权
81	浙江一建公司	一种可升降的室内立体环绕显示装置	ZL202121315859.3	实用新型	2021/6/15	已授权
82	浙江一建公司	一种用于网架提升的辅助吊具	ZL202121322408.2	实用新型	2021/6/15	已授权
83	浙江一建公司	一种用于二次提升的临时吊点支撑架	ZL202121322411.4	实用新型	2021/6/15	已授权
84	浙江一建公司	一种用于网架提升的液压提升器的辅助固定板	ZL202121322414.8	实用新型	2021/6/15	已授权
85	浙江一建公司	一种简易墙柱侧模板垂直度校正尺	ZL202121327900.9	实用新型	2021/6/15	已授权
86	浙江一建公司	一种便携式墙柱侧模板垂直度校正尺	ZL202121327928.2	实用新型	2021/6/15	已授权
87	浙江一建公司	一种斜拉螺旋式坡道结构	ZL202121346607.7	实用新型	2021/6/17	已授权
88	浙江一建公司	一种抗浮锚杆	ZL202121348798.0	实用新型	2021/6/17	已授权
89	浙江一建公司	一种大体积混凝土温度梯度裂缝监测装置	ZL202121348811.2	实用新型	2021/6/17	已授权
90	浙江一建公司	一种用于大型制冷机房的落地门式综合支架	ZL202121608905.9	实用新型	2021/7/15	已授权
91	浙江一建公司	钢结构预埋柱定位工具	ZL202022023461.4	实用新型	2020/9/16	已授权
92	浙江一建公司	一种新型的双曲面幕墙骨架	ZL202122124687.8	实用新型	2021/9/3	已授权
93	浙江一建公司	一种土木工程建设用空气降尘设备	ZL202122142512.X	实用新型	2021/9/6	已授权
94	浙江一建公司	一种砂性土层结合淤泥土层开挖施工降水装置	ZL202122245913.8	实用新型	2021/9/16	已授权
95	浙江一建公司	一种工程人力资源管理用智能穿戴设备	ZL202122247712.1	实用新型	2021/9/16	已授权
96	浙江一建公司	一种喷涂型聚脲弹性防水耐磨涂料施工装置	ZL202122247717.4	实用新型	2021/9/16	已授权
97	浙江一建公司	一种低预制率施工用承插式支模架	ZL202122247726.3	实用新型	2021/9/16	已授权
98	浙江一建公司	一种退台式屋面	ZL202122270219.1	实用新型	2021/9/18	已授权
99	浙江一建公司	一种双曲面木纹清水混凝土施工用组合模板	ZL202122270220.4	实用新型	2021/9/18	已授权
100	浙江一建公司	一种小截面钢管混凝土叠合柱大截面钢结构柱转换结构	ZL202122302613.9	实用新型	2021/9/23	已授权
101	浙江一建公司	一种屋面保温用抗压聚苯乙烯发泡硬质保温板	ZL202122304498.9	实用新型	2021/9/23	已授权
102	浙江一建公司	一种狭长地下室外墙板混凝土裂缝修补装置	ZL202122304505.5	实用新型	2021/9/23	已授权
103	浙江一建公司，深圳市龙岗区建设工程质量安全监督站	一种金刚砂地坪裂缝控制装置	ZL202122304555.3	实用新型	2021/9/23	已授权
104	浙江一建公司	一种基础预埋件加固装置	ZL202122462700.0	实用新型	2021/10/13	已授权

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	专利状态
105	浙江一建公司	一种岩棉板外模板拼装用支撑装置	ZL202122463736.0	实用新型	2021/10/13	已授权
106	浙江一建公司	一种交联聚乙烯复合纳米二氧化硅保温毡	ZL202122686592.5	实用新型	2021/11/4	已授权
107	浙江一建公司	一种地面保温用 XPS 挤塑板的裂缝控制装置	ZL202122813714.2	实用新型	2021/11/17	已授权
108	浙江一建公司	一种改建工程地下室新老结构交接处连接结构	ZL202122814521.9	实用新型	2021/11/17	已授权
109	浙江一建公司	一种 PC 叠合板机电预埋装置	ZL202122814528.0	实用新型	2021/11/17	已授权
110	浙江一建公司	一种停车场施工现场信息化管理装置	ZL202122840299.X	实用新型	2021/11/19	已授权
111	浙江一建公司	一种扬尘在线监控装置	ZL202122840302.8	实用新型	2021/11/19	已授权
112	浙江一建公司	一种脚手架连墙装置	ZL202122840314.0	实用新型	2021/11/19	已授权
113	浙江一建公司	一种防渗漏外墙穿螺杆	ZL202122909194.5	实用新型	2021/11/25	已授权
114	浙江一建公司	一种地下室长距离混凝土墙裂缝控制装置	ZL202122932357.1	实用新型	2021/11/26	已授权
115	浙江一建公司	一种深基坑开挖用便于运输土方的栈桥	ZL202123051547.9	实用新型	2021/12/7	已授权
116	浙江一建公司	一种地坪标高调平装置	ZL202123256323.1	实用新型	2021/12/23	已授权
117	浙江一建公司	一种后浇带临时回顶支撑装置	ZL202220108941.7	实用新型	2022/1/17	已授权
118	浙江一建公司	一种超小外倾角玻璃幕墙施工设备	ZL202220135102.4	实用新型	2022/1/19	已授权
119	浙江一建公司	一种现浇混凝土楼板厚度控制测量工具尺	ZL202220135103.9	实用新型	2022/1/19	已授权
120	浙江一建公司	一种静音型墙式通风器	ZL202220236862.4	实用新型	2022/1/28	已授权
121	浙江一建公司	一种灌注桩钢筋笼外包钢丝网结构	ZL202220237405.7	实用新型	2022/1/28	已授权
122	浙江一建公司	一种节能型建筑工程用除尘装置	ZL202220596380.X	实用新型	2022/3/18	已授权
123	浙江一建公司	一种建筑外墙装饰板	ZL202220797322.3	实用新型	2022/4/7	已授权
124	浙江一建公司	一种用于地掷球比赛用地毯的平整装置	ZL202220854562.2	实用新型	2022/4/13	已授权
125	浙江一建公司	一种多层钢连廊结构	ZL202221047103.X	实用新型	2022/5/5	已授权
126	浙江一建公司	一种加腋板腋下支架顶托装置	ZL202221102596.2	实用新型	2022/5/10	已授权
127	浙江一建公司	一种翻边一次浇筑成型支模装置	ZL202221103796.X	实用新型	2022/5/10	已授权
128	江苏群杰物联科技有限公司，浙江一建公司	一种基于物联网的印章调节装置	ZL202121120703.X	实用新型	2021/5/24	已授权
129	浙江一建公司	一种桁架钢筋混凝土叠合板结构	ZL202221285505.3	实用新型	2022/5/25	已授权
130	浙江一建公司基础建设分公司、浙江中天恒筑钢构有限公司	一种基于塔吊标准节的临时支撑架底部连接结构	ZL202021586215.3	实用新型	2020/8/3	已授权
131	浙江一建公司	超平耐磨现浇混凝土一次成型地面	ZL202221712155.4	实用新型	2022/7/5	已授权

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	专利状态
132	浙江一建公司	一种建筑施工用模板连接锁紧结构	ZL202221828185.1	实用新型	2022/7/15	已授权
133	浙江一建公司	一种混凝土改沥青路面用原混凝土路面处理装置	ZL202221841211.4	实用新型	2022/7/15	已授权
134	浙江一建公司	一种建筑结构加固装置	ZL202222093870.0	实用新型	2022/8/10	已授权
135	浙江一建公司	一种装配梁板节点加固结构	ZL202222443941.5	实用新型	2022/9/15	已授权
136	浙江一建公司	一种大体积混凝土底板浇筑用温控结构	ZL202222472843.4	实用新型	2022/9/19	已授权
137	浙江一建公司	一种便于加固的混凝土圆柱用模板	ZL202222563502.8	实用新型	2022/9/27	已授权
138	浙江一建公司	一种建筑工地地面施工电线保护装置	ZL202222679280.6	实用新型	2022/10/11	已授权
139	浙江一建公司	一种建筑工地用施工测量装置	ZL202222680619.4	实用新型	2022/10/11	已授权
140	浙江一建公司	一种用于路面临时防护的降噪钢板结构	ZL202222707727.6	实用新型	2022/10/14	已授权
141	浙江一建公司	一种地坪磨平机	ZL202222708211.3	实用新型	2022/10/14	已授权
142	浙江一建公司	一种地下室施工缝防渗漏施工结构	ZL202222737393.7	实用新型	2022/10/18	已授权
143	浙江一建公司	一种基坑用锚杆止水构件	ZL202222737402.2	实用新型	2022/10/18	已授权
144	浙江一建公司	一种薄壁不锈钢水管用氩弧焊装置	ZL202122814512.X	实用新型	2021/11/17	已授权
145	浙江一建公司	一种上拉式悬挑架	ZL202222827407.4	实用新型	2022/10/26	已授权
146	浙江一建公司	一种基于混凝土框架柱的厂房顶梁结构	ZL202222827933.0	实用新型	2022/10/26	已授权
147	浙江一建公司	一种运动地板伸缩缝的收口结构	ZL202222885482.6	实用新型	2022/10/31	已授权
148	浙江一建公司	一种拔桩装置	ZL202222897610.9	实用新型	2022/11/1	已授权
149	浙江一建公司	一种地连墙	ZL202222897622.1	实用新型	2022/11/1	已授权
150	浙江一建公司	一种基坑支护用 PC 钢管桩	ZL202222909327.3	实用新型	2022/11/2	已授权
151	浙江一建公司	一种防沉降结构板	ZL202222935447.0	实用新型	2022/11/4	已授权
152	浙江一建公司	一种大空间独立柱施工用模板	ZL202222935454.0	实用新型	2022/11/4	已授权
153	浙江一建公司	一种建筑施工人货梯防冲撞装置	ZL202222992373.4	实用新型	2022/11/10	已授权
154	浙江一建公司	一种施工现场用电监测装置	ZL202223009060.9	实用新型	2022/11/11	已授权
155	浙江一建公司	一种排烟风管防火结构	ZL202223010994.4	实用新型	2022/11/13	已授权
156	浙江一建公司	一种用于高空安装的管道提升装置	ZL202223010995.9	实用新型	2022/11/13	已授权
157	浙江一建公司	一种装饰板拼接装置	ZL202223078229.6	实用新型	2022/11/21	已授权
158	浙江一建公司	一种渗透混凝土的雨水收集装置	ZL202223142832.6	实用新型	2022/11/25	已授权
159	浙江一建公司	一种大型机械设备防松动螺栓装置	ZL202223262046.X	实用新型	2022/12/6	已授权

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	专利状态
160	浙江一建公司	一种地下连续墙接头处的缝隙封堵模组	ZL202223273288.9	实用新型	2022/12/7	已授权
161	浙江一建公司	一种用于格构柱的垂直度简易控制装置	ZL202223274654.2	实用新型	2022/12/7	已授权
162	浙江一建公司	一种旧桩拔除装置	ZL202223276054.X	实用新型	2022/12/7	已授权
163	浙江一建公司	一种组合式盘扣支架	ZL202223347388.1	实用新型	2022/12/13	已授权
164	浙江一建公司	一种用于内衬墙的预埋对拉螺杆装置	ZL202223361269.1	实用新型	2022/12/15	已授权
165	浙江一建公司	一种深基坑施工用栈桥	ZL202223434335.3	实用新型	2022/12/21	已授权
166	浙江一建公司	一种斜屋面施工用混凝土降温装置	ZL202223535859.1	实用新型	2022/12/29	已授权
167	浙江一建公司	一种建筑的支撑装置	ZL202223577755.7	实用新型	2022/12/30	已授权
168	浙江一建公司	一种钢结构组合墙体	ZL202320055816.9	实用新型	2023/1/9	已授权
169	浙江一建公司	一种盘扣式外架连墙件	ZL202320078992.4	实用新型	2023/1/9	已授权
170	浙江一建公司	一种墙面抹灰用基层甩毛装置	ZL202320092818.5	实用新型	2023/1/31	已授权
171	浙江一建公司	一种地下室腻子施工用配料装置	ZL202320093009.6	实用新型	2023/1/31	已授权
172	浙江一建公司	一种现浇钢筋混凝土施工用支架	ZL202320227299.9	实用新型	2023/2/16	已授权
173	浙江一建公司	一种建筑机电安装用吊装辅助装置	ZL202320227300.8	实用新型	2023/2/16	已授权
174	浙江一建公司	一种深基坑抗浮降水装置	ZL202320253990.4	实用新型	2023/2/20	已授权
175	浙江一建公司	一种地下水防水砂浆层养护装置	ZL202320253991.9	实用新型	2023/2/20	已授权
176	浙江一建公司	一种金刚砂地面成型装置	ZL202320308634.8	实用新型	2023/2/24	已授权
177	浙江一建公司	一种深基坑钢支撑结构	ZL202320308635.2	实用新型	2023/2/24	已授权
178	浙江一建公司	一种 ALC 隔墙板施工用转移定位装置	ZL202320308639.0	实用新型	2023/2/24	已授权
179	浙江一建公司	一种错层挑空结构抗震墙	ZL202320343966.X	实用新型	2023/3/1	已授权
180	浙江一建公司	一种超高墙体粉刷装置	ZL202320343967.4	实用新型	2023/3/1	已授权
181	浙江一建公司	一种快装式集成卫浴模块	ZL202320380727.1	实用新型	2023/3/3	已授权
182	浙江一建公司	一种适用于地下建筑顶部的路基结构	ZL202320522143.3	实用新型	2023/3/17	已授权
183	浙江一建公司	一种用于健康驿站通风系统的风阀控制系统	ZL202320687678.6	实用新型	2023/3/31	已授权
184	浙江一建公司	一种建筑混凝土振捣设备	ZL202320906551.9	实用新型	2023/4/19	已授权
185	浙江一建公司	一种引流式渗漏治理排水板扯灰线条装置	ZL202320921166.1	实用新型	2023/4/23	已授权
186	浙江一建公司	一种超高大厅石材安装的框架结构	ZL202320973615.7	实用新型	2023/4/26	已授权
187	浙江一建公司	一种便于固定的大板块铝板安装构件	ZL202320973623.1	实用新型	2023/4/26	已授权

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	专利状态
188	浙江一建公司	一种建筑施工的混凝土养护装置	ZL202321086630.6	实用新型	2023/5/5	已授权
189	浙江一建公司	一种伸缩缝防水结构	ZL202321229503.7	实用新型	2023/5/22	已授权
190	浙江一建公司	一种建筑施工抹灰机	ZL202321237820.3	实用新型	2023/5/17	已授权
191	浙江一建建筑科技有限公司	一种泥浆污水过滤分离回收利用装置	ZL202321596300.1	实用新型	2023/6/21	已授权
192	浙江一建公司	一种施工安全管理用防护装置	ZL202420013504.6	实用新型	2024/1/4	已授权
193	浙江一建公司	一种基于 BML 的建筑施工管理设备	ZL202420131871.6	实用新型	2024/1/19	已授权
194	浙江一建公司	方便快速安装宣传标语的栈桥栏杆	ZL202322131397.5	实用新型	2023/8/9	已授权
195	浙江一建公司	一种拉片式铝合金模板	ZL202322604331.3	实用新型	2023/9/25	已授权
196	浙江一建公司	一种单侧模板安装支撑装置	ZL202323625972.3	实用新型	2023/12/29	已授权
197	浙江一建公司	一种简易式混凝土柱模板加固用紧固件	ZL202322011810.4	实用新型	2023/7/28	已授权
198	浙江一建公司	一种叠合楼板施工用吊装设备	ZL202321772930.X	实用新型	2023/7/7	已授权
199	浙江一建公司	一种建筑机电安装用电缆架设装置	ZL202321996230.9	实用新型	2023/7/27	已授权
200	浙江一建公司	一种铝合金幕墙窗	ZL202322191039.3	实用新型	2023/8/15	已授权
201	浙江一建公司,王鹏翀,金昊	一种基坑内支撑梁临时通道防护栏	ZL202320818481.1	实用新型	2023/4/13	已授权
202	浙江一建公司,浙江一建建筑装饰有限公司	一种圆柱梁柱节点加固装置	ZL202323123023.5	实用新型	2023/11/20	已授权
203	浙江一建公司	一种地下室防水卷膜铺贴装置	ZL202322752529.6	实用新型	2023/10/13	已授权
204	浙江一建公司	一种基于 BIM 的管道安装装置	ZL202322539919.5	实用新型	2023/9/19	已授权
205	浙江一建公司	一种钢结构施工用便于安装的钢结构用转接件	ZL202323121441.0	实用新型	2023/11/20	已授权
206	浙江一建公司	一种钢结构施工用位移偏差矫正设备	ZL202323121438.9	实用新型	2023/11/20	已授权
207	浙江一建公司	一种现浇空心楼盖用填充箱抗浮装置	ZL202320410462.5	实用新型	2023/3/7	已授权
208	浙江一建公司	一种锯齿形幕墙安装骨架结构	ZL202322372409.3	实用新型	2023/9/1	已授权
209	浙江一建公司	一种屋面广场施工勾缝装置	ZL202322610629.5	实用新型	2023/9/26	已授权
210	浙江一建公司	一种地下结构用抗浮锚杆	ZL202322610204.4	实用新型	2023/9/26	已授权
211	浙江一建公司	一种摩擦型抗震阻尼器	ZL202323459997.0	实用新型	2023/12/19	已授权
212	浙江一建公司	一种室外景观路面铺装结构	ZL202323552283.4	实用新型	2023/12/26	已授权
213	浙江一建公司	一种墙面粉刷装置	ZL202420062751.5	实用新型	2024/1/10	已授权
214	浙江一建公司	一种混凝土柱根部防漏浆结构	ZL202323617176.5	实用新型	2023/12/29	已授权

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	专利状态
215	浙江一建公司	一种用纸模浇注混凝土圆柱的施工方法及所用的圆柱固定装置	ZL201410346635.7	发明	2014/7/21	已授权
216	浙江一建公司	一种建筑装饰灰线的施工方法及施工装置	ZL201610410348.7	发明	2016/6/13	已授权
217	浙建集团公司，浙江省建工集团有限责任公司，浙江省三建建设集团有限公司，浙江一建公司，浙江省建设装饰集团有限公司	一种塔吊操作人员上下塔吊自动升降装置	ZL202210303052.0	发明	2022/3/25	已授权
218	浙江一建公司	铺浆桶	ZL201820531813.7	实用新型	2018/4/16	已授权
219	浙建集团公司，浙江省建工集团有限责任公司，浙江一建公司	一种用于钢丝绳起重吊装的C型锁扣装置	ZL202220666551.1	实用新型	2022/3/25	已授权
220	浙江一建公司	一种工程安装用除尘设备	ZL202323065826.X	实用新型	2023/11/14	已授权
221	浙江一建公司	一种建筑电气施工线缆并线设备	ZL202323172983.0	实用新型	2023/11/23	已授权

(2) 软件著作权

截至评估基准日，浙江一建公司申报的账面未记录的软件著作权21项，具体如下：

序号	著作权名称	软著状态	授权登记时间	登记号	著作权人
1	人力资源管理智能穿戴终端软件（PC 端）V1.0	已授权登记	2020/03/18	2020SR0486695	浙江一建公司
2	智能穿戴设备工程项目资源管理软件（PC端）V1.0	已授权登记	2020/03/18	2020SR0472759	浙江一建公司
3	人力资源管理智能穿戴终端软件(微信小程序端）V1.0	已授权登记	2020/03/18	2020SR0472851	浙江一建公司
4	智能穿戴设备工程项目资源管理软件(微信小程序端）V1.0	已授权登记	2020/03/18	2020SR0473451	浙江一建公司
5	建设工程项目应收资金管理系统V1.0	已授权登记	2023/02/21	2023SR0268302	钟敏;袁羽辰;齐啸天;李莉;王宵华;彭春晓;郭丹；浙江一建公司
6	建设工程项目重大风险管理系统v1.0	已授权登记	2023/02/21	2023SR0268301	钟敏;支董其励;施井茗;黄楚获;甘波;宋雪芳;杨芬；浙江一建公司
7	建设工程项目安全隐患管理系统V1.0	已授权登记	2023/02/21	2023SR0268304	钟敏;潘国华;王宵华;完南平;表科封;蔡鹏;浙江一建公司
8	施工企业人事档案信息化管理系统v1.0	已授权登记	2023/06/15	2023SR0672683	钟敏;施井茗;蔡鹏;甘波;卢遥;浙江一建公司
9	施工企业招投标信息数字化管理平台V10	已授权登记	2023/06/15	2023SR0672682	钟敏;施井茗;蔡鹏;甘波;卢遥;浙江一建公司
10	建设工程企业信用管理系统v1.0	已授权登记	2023/02/21	2023SR0268303	钟敏;金天红;施井茗;陈润钰;黄楚获;蔡鹏;彭春晓；浙江一建公司

序号	著作权名称	软著状态	授权登记时间	登记号	著作权人
11	建设工程投标项目重大风险管理系统 V1.0	已授权登记	2023/02/21	2023SR0268305	钟敏;彭春晓;周泽飞;周瑞;毛慧君;王雪冬;宋雪芳;浙江一建公司
12	智能建筑 IOT 集成管理软件 V1.0	已授权登记	2023/07/13	2023SR0829737	焦挺;林明旭;张思琦;楼剑锋;浙江一建公司
13	智慧场馆安防可视化管控平台软件 v1.0	已授权登记	2023/07/13	2023SR0829895	柳亚俊;李伟乔;程颖;陈仲麒;浙江一建公司
14	建筑智能化后勤管理系统软件 V1.0	已授权登记	2023/07/13	2023SR0829738	金天红;祝自强;王天男;严伟;浙江一建公司
15	体育场馆赛事智能编排管理软件 v1.0	已授权登记	2023/07/13	2023SR0829779	俞钢;王欣;何涛涛;李明禹;戴雅洁;浙江一建公司
16	折线型办公平面低能耗预测平台 V1.0	已授权登记	2024/05/06	2024SR0600185	浙江一建公司、浙大城市学院、中建科工集团有限公司
17	智能建筑资产数字化管理系统软件 V1.0	已授权登记	2023/11/01	2023SR1348632	浙江一建公司、朱珉、钟敏、胡静静、寿炳康、宋雪芳
18	建设工程项目人员团队管理系统 V1.0	已授权登记	2022/12/16	2022SR1577592	浙江一建公司、钟敏、胡晓甜、施井茗、盛思、张亚峰、陈润钰、彭春晓
19	无人机现场管理系统 V1.0	已授权登记	2022/07/28	2022SR0976134	浙江一建公司、中国计量大学
20	装修装饰工程信息管理系统 V1.0	已授权登记	2023/11/03	2023SR1374646	浙江一建公司
21	建筑装修装饰工程预算管理软件 V1.0	已授权登记	2023/09/12	2023SR1043032	浙江一建公司

（四）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，浙江一建公司未申报其他账外资产、负债。

（五）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（或评估值）

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

为本次经济行为，浙江一建公司按有关规定对资产进行了全面清查，并组织财务、资产管理等部门的相关人员，按照评估要求具体填写了委托评估资产清册和负债清册，收集了有关的资料。在此基础上，本公司的评估专业人员根据资产类型和分布情况分小组进行现场核实，时间自 2024 年 9 月底至 2024 年 10 月中旬，具体过程如下：

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、委估资产状况和经营状况调查，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，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5．查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6．收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

1. 由于本次评估实物资产数量较多且空间分布相对分散，评估人员对价值量较大的房屋建筑物（含投资性房地产）和部分设备进行了现场调查核实，对其余实物资产采用点面结合的方式进行抽查。

2. 纳入评估范围的部分房屋，评估基准日尚未办理不动产权证（房屋所有权证或土地使用权证）。为此被评估单位出具了相关说明，证明该部分无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估，该部分房屋建筑面积主要依据企业提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料，并结合评估人员现场勘察确定。

3. 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和运行记录是真实有效的前提下，通过勘察等方式作出的判断。

4. 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，通过勘察等方式作出的判断。

（三）资产核实结论

1．经核实，评估人员未发现列入评估范围的资产和负债的实际情况与账面记录存在差异，企业填报的资产评估申报表能较正确、全面地反映委托评估资产和负债的账面价值情况。

2．根据浙江一建公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料，评估人员发现：

(1) 天目山路 358 号东面 2 层房屋、公司总仓库（天目山路 358 号 3#1-3 层）等 11 项房屋建筑物，建筑面积合计 7,572.21 平方米，已取得土地证，但未办理房

产证。

(2) 杭印路 50 号 1 单元 201 室等 9 项房屋建筑物，建筑面积 331.02 平方米，已取得房产证，但未办理土地。

(3) 塘河南村、七古登公寓、庆丰新村 19 号共计 54 项房屋建筑物（含投资性房地产），建筑面积合计 3,498.11 平方米，尚未办理相关权证。

(4) 截至评估基准日，列入评估范围的改制遗留资产包括保俶路集体宿舍和位于保俶路的 1 项提留土地（列固定资产——房屋建筑物评估明细表），合计账面原值 1,378,361.50 元，账面净值 1,246,494.24 元。上述改制遗留资产系浙江一建公司改制时已剥离划转给浙江省国有资本运营有限公司，无相关权证，尚未办理移交手续，仅代管并在账面列示。

除已划转给浙江省国有资本运营有限公司的房屋建筑物外，浙江一建公司已提供相关证明资料及文件等，承诺上述其余资产属其所有。除此以外，评估人员没有发现其他评估对象和相关资产的法律权属资料存在瑕疵情况，但评估人员的清查核实工作不能作为对评估对象及和相关资产的法律权属的确认或保证。

3．企业申报的账外资产共 242 项，包括 221 项专利权和 21 项软件著作权。经核实，上述账外资产应属浙江一建公司所有。

三、评估技术说明

（一）资产基础法

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。具体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。具体过程说明如下。

一）流动资产

1. 货币资金

货币资金账面价值 778,045,804.28 元，包括库存现金 2,406.60 元、银行存款 733,039,379.74 元、其他货币资金 45,004,017.94 元。

(1) 库存现金

库存现金账面价值 2,406.60 元，均为人民币现金，存放于公司财务部。评估人员对现金账户进行了实地盘点，通过核查评估基准日至盘点日的现金日记账及未记账的收付款凭证倒推至评估基准日的库存数量，账实相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

库存现金以核实后的账面值为评估值，评估值为 2,406.60 元。

(2) 银行存款

银行存款账面价值 733,039,379.74 元，由存放于上海银行股份有限公司杭州分行、成都银行股份有限公司华兴支行、中国工商银行股份有限公司盐城盐都支行等 237 个人民币账户的余额组成。评估人员查阅了银行对账单及余额调节表，了解了未达款项的内容及性质，未发现影响股东权益的大额未达账款。评估人员了解了审计机构对同一基准日余额函证的情况，确认银行存款的真实性和账面记录的合理性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

银行存款以核实后的账面值为评估值，评估值为 733,039,379.74 元。

(3) 其他货币资金

其他货币资金账面价值 45,004,017.94 元，包括职工住房基金、民工工资保障金等。评估人员查阅了银行对账单及余额调节表，了解了审计机构对同一基准日余额函证的情况，确认其他货币资金的真实性和账面记录的合理性，未发现影响股东权益的大额未达账款。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

其他货币资金以核实后的账面值为评估价值，评估值为 45,004,017.94 元。

货币资金评估价值为 778,045,804.28 元，包括库存现金 2,406.60 元、银行存款 733,039,379.74 元、其他货币资金 45,004,017.94 元。

2. 应收账款和坏账准备

应收账款账面价值 2,138,754,729.30 元，其中账面余额 2,391,318,550.13 元，坏账准备 252,563,820.83 元，内容包括工程款、工程质量保证金、销货款等。其中账龄在 1 年以内的有 1,503,957,027.53 元，占总金额的 62.89%；账龄在 1-2 年的有 254,121,028.64 元，占总金额的 10.63%；账龄在 2-3 年的有 304,578,334.62 元，占总金额的 12.73%；账龄在 3-4 年的有 226,431,890.08 元，占总金额的 9.47%；账龄在 4-5 年的有 39,391,700.55 元，占总金额的 1.65%；账龄在 5 年以上的有 62,838,568.71 元，占总金额的 2.63%。其中关联方款项情况如下：

序号	单位名称	账面价值（元）
1	长兴建图建设投资管理有限公司	45,983,658.01
2	新昌县浙建投资管理有限公司	36,417,513.44
3	浙江省三建建设集团有限公司	34,904,732.68
4	浙江浙建实业发展有限公司	33,028,899.44
5	天台县浙一建基投建设有限公司	14,328,005.15
6	舟山市一海置业有限公司	12,332,678.71
7	浙江省建工集团有限责任公司本部	9,364,906.70
8	浙江一建建筑科技有限公司	5,119,971.26
9	浙江省建设投资集团股份有限公司总部	2,890,353.72
10	新昌县一建基础建设有限公司	1,092,120.24
11	ZCIG (Thailand) CO., LTD	41,376.40
12	浙江省建投交通基础建设集团有限公司	33,180.09
合计		195,537,395.84

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、了解审计机构对同一基准日余额函证的情况等方式确认款项的真实性和账面记录的合理性。

被评估单位的坏账准备政策如下：

（1）按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——合并范围内关联方往来组合	浙江建投合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——合并范围内关联方往来组合	浙江建投合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——履约保证金组合	款项性质	
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
合同资产——建造合同形成的已完工未结算资	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口与整个存

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
产		续期预期信用损失率，计算预期信用损失
一年内到期的非流动资产——PPP 项目投资款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
长期应收款——PPP 项目工程预付款组合		

(2) 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账　龄	应收账款 预期信用损失率（%）	其他应收款 预期信用损失率（%）
1 年以内（含，下同）	3.00	3.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	15.00	15.00
3-4 年	20.00	20.00
4-5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

应收账款、其他应收款的账龄自初始确认日起算。

(3) 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，应收账款账面余额中，预计可以全额收回的款项合计 195，537，395.84 元，占总金额的 8.18%；可能有部分不能收回或有收回风险的款项合计 2,136,596,420.33 元，占总金额的 89.35%；重要的单项计提坏账准备的款项合计 59,184,733.96 元，占总金额的 2.47%。

对上述三类款项分别处理：

(1) 对于预计可以全额收回的款项，为应收关联方往来款，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) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

(3) 对于重要的单项计提坏账准备的款项，包括下列款项：

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提依据
遂昌祥生房地产开发有限公司	33,235,428.00	16,617,714.50	50.00	破产重组
宣城市银城置业有限公司	11,060,000.00	7,944,597.97	71.83	预计存在收回风险
浙江省天正设计工程有限公司	7,943,130.00	7,943,130.00	100.00	预计存在收回风险
杭州长江汽车有限公司	5,557,268.14	5,557,268.14	100.00	预计存在收回风险
武汉中大十里房地产开发有限公司	1,388,907.82	1,388,907.82	100.00	预计存在收回风险
小计	59,184,733.96	39,451,618.43	66.66	

评估人员进行了分析计算，根据企业提供的相关说明以及法律意见书，按照预计可回收金额为评估值。

被评估单位按规定计提的坏账准备 252,563,820.83 元评估为零。

应收账款评估价值为 2,138,754,729.30 元，与其账面余额相比评估减值 252,563,820.83 元，减值率为 10.56%。

3. 应收款项融资

应收款项融资账面价值 30,055,297.33 元，均为无息的银行承兑汇票。

评估人员检查了票据登记情况，并对库存票据进行了盘点，结果账实相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，评估人员认为银行承兑汇票的信用度较高，可确认上述票据到期后的可收回性，且上述票据均不计息，故以核实后的账面值为评估值。

应收款项融资评估价值为 30,055,297.33 元。

4. 预付款项

预付款项账面价值 74,066,176.04 元，内容包括购货款、工程款、油卡费、预缴水电费等。其中账龄在 1 年以内的有 55,360,619.01 元，占总金额的 74.74%；账龄在 1-2 年的有 13,518,753.58 元，占总金额的 18.25%；账龄在 2-3 年的有 5,152,766.45 元，占总金额的 6.96%；账龄在 3-4 年的有 34,037.00 元，占总金额的 0.05%。其中关联方款项情况如下：

序号	单位名称	账面价值（元）
1	浙江建优云采贸易有限公司	8,414,146.48
2	浙江云采云联管理有限公司	2,202,392.80

序号	单位名称	账面价值（元）
3	浙江一建建筑科技有限公司	866,214.57
4	浙江建设商贸物流有限公司	388,902.95
5	浙江昌业建材有限公司	17,448.79
6	浙江建投工程物资设备有限公司	15,841.97
合 计		11,904,947.56

评估人员抽查了原始凭证、合同、协议及相关资料，并了解审计机构对同一基准日余额函证的情况等方式确认款项的真实性和账面记录的合理性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

预付款项评估价值为 74,066,176.04 元。

5. 其他应收款

其他应收款包括应收股利和其他应收款。

(1) 应收股利

应收股利账面价值 8,057,200.00 元，系应收浙江建设商贸物流有限公司分配的 2022 年度和 2023 年度股利、浙江省建设装饰集团有限公司分配的 2023 年度股利。

评估人员查阅了相关股利分配文件，复核相关凭证无误。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项股利收回有保障，故以核实后的账面值为评估值。

应收股利评估价值为 8,057,200.00 元。

(2) 其他应收款和坏账准备

其他应收款账面价值 1,010,152,803.72 元，其中账面余额 1,064,711,682.24 元，坏账准备 54,558,878.52 元，内容包括履约保证金、投标保证金和房租等。其中账龄在 1 年以内的有 421,341,678.25 元，占总金额的 39.57%；账龄在 1-2 年的有 195,524,180.27 元，占总金额的 18.36%；账龄在 2-3 年的有 31,396,803.60 元，占总金额的 2.95%；账龄在 3-4 年的有 77,843,073.63 元，占总金额的 7.31%；账龄在 4-5 年的有 21,166,695.86 元，占总金额的 1.99%；账龄在 5 年以上的有 317,439,250.63 元，占总金额的 29.82%。其中关联方款项情况如下：

序号	单位名称	账面价值（元）
1	浙江建投工程物资设备有限公司（以下简称浙建工程物资设备公司）	703,362.91
2	天台县浙一建基投建设有限公司（以下简称天台一建公司）	83,598,635.73
3	新昌县一建基础建设有限公司（以下简称新昌一建公司）	6,181,575.85
4	浙江省建设投资集团股份有限公司总部	62,435,171.81
5	长兴建图建设投资管理有限公司（以下简称长兴建图公司）	65,758,455.30
6	浙江一建建筑科技有限公司（以下简称一建建筑科技公司）	345,163.00
7	舟山市一海置业有限公司（以下简称舟山一海公司）	393,833.00
8	浙江省建设投资集团阿尔及利亚分公司（以下简称阿尔及利亚公司）	41,962,043.14
9	浙江浙建实业发展有限公司	94,000.00
10	浙江省建设装饰集团有限公司美丽乡村公司(以下简称浙建美丽乡村公司)	2,398,012.08
11	浙江一建建筑装饰有限公司	2,739,815.50
12	浙江省建设投资集团股份有限公司	210,587,784.95
13	浙江省建投交通基础建设集团有限公司	13,890,232.33
14	浙江省建设投资集团有限公司投资管理公司	175,925,900.00
15	浙江省建设投资集团股份有限公司工程公司	510,095.00
16	浙江省建工集团有限责任公司本部	600,000.00
17	浙江省建设投资集团股份有限公司海外部	190,000.00
18	浙江省建设投资集团股份有限公司金融发展部	249,500,000.00
19	浙江省建设投资集团股份有限公司淮安分公司	1,596.18
合计		917,815,676.78

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、了解审计机构对同一基准日余额函证的情况等方式确认款项的真实性和账面记录的合理性。浙江一建公司的坏账准备政策见应收账款科目相关说明。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

另外清查中还发现应收陈曦曦 28,453,900.10 元，系员工私自挪用款项，账龄为 5 年以上。2018 年 4 月，陈曦曦因犯挪用公款罪，被杭州市中级人民法院依法判处有期徒刑 13 年，经公司确认该款项预计难以收回。应收浙建集团公司的部分资金池款项合计 51,753,580.57 元，系司法冻结款项。

经核实，其他应收款账面余额中，有充分证据表明可以全额收回的款项合计936,044,717.18 元，占总金额的 87.92%；有充分证据表明全额损失的款项为28,453,900.10 元，占总金额的 2.67%；可能有部分不能收回或有收回风险的款项合计 100,213,064.96 元，占总金额的 9.41%。

对上述三类款项分别处理：

1）对于有充分证据表明可以全额回收的款项，包括应收关联方款项、履约保证金等，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）对于有充分证据表明全额损失的款项，将其评估为零，系应收陈曦曦私自挪用款项 28,453,900.10 元，预计难以收回，将其评估为零。

3）对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分其他应收款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备 54,558,878.52 元评估为零。

其他应收款评估价值为 1,010,152,803.72 元，与其账面余额相比评估减值54,558,878.52 元，减值率为 5.12%。

6. 存货

存货账面价值 22,804,323.94 元，其中账面余额 22,804,323.94 元，存货跌价准备 0.00 元。包括在原材料和在库周转材料。

（1）原材料

原材料账面价值 13,494,150.16 元，其中账面余额 13,494,150.16 元，存货跌价准备 0.00 元，主要包括钢材、水泥等。

浙江一建公司的原材料采用实际成本法核算，发出时采用月末一次加权平均法核算，账面成本构成合理。

评估人员对部分钢材、水泥等主要原料进行了重点抽查盘点，抽盘结果显示原材料数量未见异常，也未发现积压时间长和存在品质瑕疵的原材料。

原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，以核实后的账面余额为评估值。

原材料评估价值为 13,494,150.16 元。

(2) 在库周转材料

在库周转材料账面价值 9,310,173.78 元，其中账面余额 9,310,173.78 元，存货跌价准备 0.00 元，主要包括钢管、扣件等。

浙江一建公司的在库周转材料采用实际成本法核算，采用一次转销法摊销，账面成本构成合理。

评估人员对钢管等主要商品进行了重点抽查盘点，抽盘结果显示在库周转材料数量未见异常，也未发现积压时间长和存在品质瑕疵的在库周转材料。

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，以核实后的账面余额为评估值。

在库周转材料评估价值为 9,310,173.78 元。

(3) 存货评估结果

账面价值	22,804,323.94 元
评估价值	22,804,323.94 元

7. 合同资产

合同资产账面价值 5,898,265,473.07 元，其中账面余额 5,909,637,401.29 元，合同资产减值准备 11,371,928.22 元，均为建造合同形成的已完工未结算资产。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

另外清查中还发现：

(1) 三分公司的遂昌观澜府项目工程款 16,473,731.44 元，相关项目已于 2022 年竣工，当前该项目涉诉，经公司确认该款项预计难以全额收回；

(2) 城建分公司的淮北金汇广场项目工程款 31,350,625.00 元，相关项目已完工但决算难度大，经公司确认该款项预计难以全额收回。

本次评估，对于遂昌观澜府项目工程款以及淮北金汇广场项目工程款，合计 11,371,928.22 元，经公司确认难以回收，按照预计可回收金额确定评估值；对于其他款项，公司预计项目回收风险较小，预计可以全额收回，故以核实后的账面余额为评估值。

被评估单位按规定计提的坏账准备 11,371,928.22 元评估为零。

合同资产评估价值为 5,898,265,473.07 元，与其账面余额相比评估减值

11,371,928.22 元，减值率为 0.19%。

8. 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产账面价值 58,630,498.10 元，其中账面余额 60,506,062.77 元，减值准备 1,875,564.67 元，均为不同工程项目的一年内到期的质保金，评估人员检查了项目交付时间与合同质保期约定，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

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，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。

一年内到期的非流动资产评估价值为 58,630,498.10 元，与其账面余额相比评估减值 1,875,564.67 元，减值率为 3.10%。

9. 其他流动资产

其他流动资产账面价值 42,029,400.34 元，系待抵扣增值税进项税和预缴的企业所得税。评估人员检查了相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

评估人员取得纳税申报资料及其他证明文件，复核税金的计、交情况，并了解期后税款缴纳情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，上述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。

其他流动资产评估价值为 42,029,400.34 元。

10. 流动资产评估结果

账面价值	10,060,861,706.12 元
评估价值	10,060,861,706.12 元

二）非流动资产

1. 长期股权投资

(1) 概况

长期股权投资账面价值 485,257,180.07 元，其中账面余额 485,257,180.07 元，减值准备 200,000.00 元。

被投资单位共 11 家，包括 4 家全资子公司、3 家控股子公司和 4 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	浙江省一建建设集团安徽工程有限公司（以下简称一建安徽公司）	2013 年 8 月	100.00%	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00
2	天台县浙一建基投建设有限公司（以下简称天台一建公司）	2017 年 4 月	90.00%	162,000,000.00	0.00	162,000,000.00
3	长兴建图建设投资管理有限公司[注]（以下简称长兴建图公司）	2018 年 12 月	1.00%	1,777,000.00	0.00	1,777,000.00
4	新昌县一建基础建设有限公司（以下简称新昌一建公司）	2018 年 1 月	100.00%	43,120,000.00	0.00	43,120,000.00
5	浙江一建建筑科技有限公司（以下简称一建建筑科技公司）	2021 年 6 月	100.00%	41,000,000.00	0.00	41,000,000.00
6	浙江一建建筑装饰有限公司（以下简称一建建筑装饰公司）	2022 年 9 月	90.00%	33,750,000.00	0.00	33,750,000.00
7	舟山市一海置业有限公司（以下简称舟山一海公司）	2023 年 2 月	100.00%	9,672,400.00	0.00	9,672,400.00
8	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）	2022 年 6 月	49.00%	45,805,555.38	0.00	45,805,555.38
9	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）	2019 年 3 月	30.00%	33,783,712.66	0.00	33,783,712.66
10	浙江省建设装饰集团有限公司（以下简称浙建装饰公司）	1986 年 2 月	30.00%	113,348,512.03	0.00	113,348,512.03
11	金华网新科技产业孵化园建设有限公司(以下简称金华网新公司)	2018 年 7 月	20.00%	200,000.00	200,000.00	0.00

注：浙江一建公司拥有长兴建图公司管理控制权，浙江一建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。

评估人员查阅了上述长期股权投资的章程、验资报告、营业执照等，了解了被投资单位的生产经营情况，获取了被投资单位截至 2024 年 8 月 31 日的业经审计或未经审计的财务报表。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

对金华网新公司的长期股权投资减值准备 200,000.00 元系公司按照账面价值与可收回金额孰低的原则来计提。

(2) 具体评估方法

1) 对于投资的全资子公司新昌一建公司、一建建筑科技公司和舟山一海公司，以及控股子公司天台一建公司、一建建筑装饰公司和长兴建图公司的股权投资，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；一建建筑科技公司和一建建筑装饰公司成立时间较短，目前经营规模较小且分别处于微利状态和亏损状态，未来生产经营存在较大不确定性；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。结合本次资产评估的对象、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。

A. 天台一建公司

天台一建公司成立于 2017 年 3 月 8 日，系浙江一建公司的控股子公司。按统一社会信用代码为 91331023MA29W0A15K 的《营业执照》记载，其住所为浙江省台州市天台县幸福花苑福溪办事处二楼 203，注册资本为 18,000 万元人民币，实收资本 18,000 万元人民币，法定代表人叶伟忠，经营范围为：房地产开发经营；城市及农村基础设施建设。（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）

按照天台一建公司截至评估基准日业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 454,242,481.12 元、241,033,911.73 元和 213,208,569.39 元，其营业收入、营业成本和净利润的分别为 0.00 元、0.00 元和 4,139,861.33 元。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

序号	项　　目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
1	一、流动资产	116,973,749.24	118,766,248.68	1,792,499.44	1.53
2	二、非流动资产	337,268,731.88	336,822,223.26	-446,508.62	-0.13
3	其中：长期应收款	336,819,863.26	336,819,863.26		
4	固定资产	743.76	2,360.00	1,616.24	217.31
5	递延所得税资产	448,124.86	0.00	-448,124.86	-100.00
6	**资产总计**	454,242,481.12	455,588,471.94	1,345,990.82	0.30
7	三、流动负债	99,126,778.80	99,126,778.80		
8	四、非流动负债	141,907,132.93	141,907,132.93		
9	**负债合计**	241,033,911.73	241,033,911.73		
10	**股东权益合计**	213,208,569.39	214,554,560.21	1,345,990.82	0.63

天台一建公司评估增值原因为：应收账款评估增值 1,792,499.44 元，增值率为 3.09%，主要系预计 PPP 工程款收回的可能性较大将其计提的坏账准备评估为零所致；设备类固定资产评估增值 1,616.24 元，增值率为 217.31%，主要系办公家具等的经济耐用年限高于会计折旧年限所致。

此外，天台一建公司以其 PPP 合同项下的预期收益权为质押物作为担保，向中国农业银行天台县支行借款，担保的主债权期限为自 2019 年 6 月 26 日至 2031 年 12 月 31 日。截至评估基准日，相应借款余额为 141,907,132.93 元（包括应付未付的利息）。

B. 长兴建图公司

长兴建图公司成立于 2017 年 11 月 16 日，系浙江一建公司的实质控股子公司。按统一社会信用代码为 91330522MA2B3GDR4G 的《营业执照》记载，其住所为浙江省湖州市长兴县图影大道 888 号 1101 室，注册资本为 20,348.00 万元人民币，实收资本 17,770.29 万元人民币，法定代表人李伟珍，经营范围为：投资管理（除金融、证券、期货、保险等前置许可项目，未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），房地产开发经营，土地交易服务，建筑项目管理，建筑装饰工程设计、施工，运营管理，房屋建筑工程施工总承包，房产

销售，仓储服务，物流信息咨询服务，停车场管理，物业管理，基础设施项目建设，市政工程、建筑幕墙、园林绿化工程施工，机电维修安装。（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）

按照长兴建图公司截至评估基准日业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为647,311,814.65元、439,664,785.50元和207,647,029.15元；2024年1-8月的营业收入为3,302,752.28元，营业成本为2,433,716.45元，净利润为4,199,982.00元。

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	69,011,798.70	69,011,798.70		
二、非流动资产	578,300,015.95	578,299,735.06	-280.89	-0.00005
其中：固定资产	770.89	490.00	-280.89	-36.44
长期应收款	578,299,245.06	578,299,245.06		
资产总计	647,311,814.65	647,311,533.76	-280.89	
三、流动负债	144,049,002.14	144,049,002.14		
四、非流动负债	295,615,783.36	295,615,783.36		
负债合计	439,664,785.50	439,664,785.50		
股东全部权益	207,647,029.15	207,646,748.26	-280.89	-0.0001

长兴建图公司评估减值原因为：设备类固定资产评估减值280.89元，减值率为36.44%，主要系电子设备市场价格下降所致。

此外，长兴建图公司以其PPP合同项下的预期收益权为质押物作为担保，向国家开发银行浙江省分行借款，担保的主债权期限为自2019年2月1日至2032年9月 30日。截至评估基准日，相应借款余额为320,615,783.36元(包括应付未付的利息)。

C. 新昌一建公司

新昌一建公司成立于2017年11月10日，系浙江一建公司的全资子公司。按统一社会信用代码为91330624MA29ERF713的《营业执照》记载，其住所为浙江省新昌

县人民东路 127 号佳艺·东都金座 16B-1，注册资本为 4,312 万元人民币，实收资本为 4,312 万元人民币，法定代表人李伟珍，经营范围为：基础设施项目建设；投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；建筑项目管理；建筑装饰工程设计、施工；房屋建筑工程施工总承包；仓储服务；市政工程施工；建筑幕墙施工；园林绿化工程；机电维修安装（不含农机维修）（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）

按照新昌一建公司截至评估基准日业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 158,375,354.77 元、108,021,070.46 元和 50,354,284.31 元；2024 年 1-8 月的营业收入为 0.00 元，营业成本为 0.00 元，净利润为 1,176,453.32 元。

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	39,652,173.95	39,974,072.45	321,898.50	0.81
二、非流动资产	118,723,180.82	118,642,448.59	-80,732.23	-0.068
其中：长期应收款	118,641,898.59	118,641,898.59		
固定资产	807.60	550.00	-257.60	-31.90
递延所得税资产	80,474.63	0.00	-80,474.63	-100.00
资产总计	158,375,354.77	158,616,521.04	241,166.27	0.15
三、流动负债	9,887,817.66	9,887,817.66		
四、非流动负债	98,133,252.80	98,133,252.80		
负债合计	108,021,070.46	108,021,070.46		
股东全部权益	50,354,284.31	50,595,450.58	241,166.27	0.48

新昌一建公司评估增值原因为应收账款评估增值 321,898.50 元，增值率为 3.09%，主要系预计 PPP 工程款收回的可能性较大将其计提的坏账准备评估为零所致。

此外，新昌一建公司以其 PPP 合同项下的预期收益权为质押物作为担保，向中国工商银行股份有限公司新昌支行借款，担保的主债权期限为自 2019 年 5 月 8 日

至2029年12月 25日。截至评估基准日，相应借款余额为98,133,252.80元(包括应付未付的利息)。

D. 一建建筑科技公司

一建建科公司成立于2021年5月21日，系浙江一建公司的全资子公司。按统一社会信用代码为91330106MA2KGHGY27的《营业执照》记载，其住所为浙江省杭州市西湖区天目山路358号2幢205-208（自主申报），注册资本为10,000万元人民币，实收资本为4,100万元人民币，法定代表人斯群，经营范围为：一般项目：建筑信息模型技术开发、技术咨询、技术服务；园林绿化工程施工；市政设施管理；城市绿化管理；固体废物治理；水污染治理；工程管理服务；住宅水电安装维护服务；建筑工程机械与设备租赁；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；轻质建筑材料销售；轻质建筑材料制造；建筑防水卷材产品制造；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；建筑用木料及木材组件加工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：建设工程施工；建设工程设计；建筑智能化系统设计；电气安装服务；住宅室内装饰装修；施工专业作业；建筑劳务分包（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，具体经营项目以审批结果为准）。

按照一建建科公司截至评估基准日业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为141,400,453.48元、102,026,388.36元和39,374,065.12元，其营业收入、营业成本和净利润的分别为95,232,023.82元、91,999,003.83元和663,472.05元。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

序号	项　　目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
1	一、流动资产	141,333,477.38	141,333,477.38		
2	二、非流动资产	66,976.10	55,490.00	-11,486.10	-17.15
3	其中：固定资产	66,976.10	55,490.00	-11,486.10	-17.15
4	**资产总计**	141,400,453.48	141,388,967.38	-11,486.10	-0.01
5	三、流动负债	102,026,388.36	102,026,388.36		

序号	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
6	四、非流动负债				
7	**负债合计**	102,026,388.36	102,026,388.36		
8	**股东权益合计**	39,374,065.12	39,362,579.02	-11,486.10	-0.03

一建建科公司评估减值原因为：设备类固定资产评估减值 11,486.10 元，减值率为 17.15%，主要系电子设备市场价格下降所致。

E. 一建建筑装饰公司

一建建筑装饰公司成立于 2021 年 12 月 14 日，系浙江一建公司的控股子公司。按统一社会信用代码为 91330102MA7EFLXP6C 的《营业执照》记载，其住所为浙江省杭州市西湖区天目山路 358 号 2 幢 201-203（自主申报），注册资本为 10,000 万元人民币，实收资本 2,000 万元人民币，法定代表人俞列，经营范围为：许可项目：建设工程设计；建筑智能化系统设计；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：园林绿化工程施工；工程管理服务；信息技术咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

按照一建建筑装饰公司截至评估基准日业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 29,192,025.81 元、11,648,330.72 元和 17,543,695.09 元，其营业收入、营业成本和净利润的分别为 18,494,614.99 元、17,844,779.58 元和-892,777.01 元。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

序号	项　　目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
1	一、流动资产	29,192,025.81	29,192,025.81		
2	二、非流动资产				
3	**资产总计**	29,192,025.81	29,192,025.81		
4	三、流动负债	11,648,330.72	11,648,330.72		
5	四、非流动负债				

序号	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
6	**负债合计**	11,648,330.72	11,648,330.72		
7	**股东权益合计**	17,543,695.09	17,543,695.09		

F. 舟山一海公司

舟山一海公司成立于 2013 年 12 月 2 日，系浙江一建公司的全资子公司。按统一社会信用代码为 91330900084298309D 的《营业执照》记载，其住所为浙江省舟山市定海区临城街道金海湾花园 30 幢一单元 101 室，注册资本为 1,000 万元人民币，实收资本 1,000 万元人民币，法定代表人潘国华，经营范围为：房地产开发，房地产经营，房屋租赁，室内外装饰设计、施工，水电安装。

按照舟山一海公司截至评估基准日业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 49,080,188.44 元、39,274,516.74 元和 9,805,671.70 元，其营业收入、营业成本和净利润的分别为 0.00 元、0.00 元和 29,383.13 元。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

序号	项　　目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
1	一、流动资产	49,042,629.26	49,042,629.26		
2	二、非流动资产	37,559.18	144,370.00	106,810.82	284.38
3	其中：固定资产	37,559.18	144,370.00	106,810.82	284.38
4	**资产总计**	49,080,188.44	49,186,999.26	106,810.82	0.22
5	三、流动负债	39,274,516.74	39,274,516.74		
6	四、非流动负债				
7	**负债合计**	39,274,516.74	39,274,516.74		
8	**股东权益合计**	9,805,671.70	9,912,482.52	106,810.82	1.09

舟山一海公司评估增值原因为：设备类固定资产评估增值 106,810.82 元，增值率为 284.38%，主要系车辆的经济耐用年限长于折旧年限所致。

2) 对于投资参股公司浙建长三角建设公司、浙西产业化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

A. 浙建长三角建设公司

浙建长三角建设公司成立于2022年4月21日，系浙江一建公司的参股子公司，按统一社会信用代码为91330421MABLTREA9L的《营业执照》记载，其住所为浙江省嘉兴市嘉善县罗星街道灵秀路313号18幢3楼，注册资本为10,000万元人民币，实收资本10,000万元人民币，法定代表人盛思，经营范围为：许可项目：建设工程施工；建设工程设计；施工专业作业；住宅室内装饰装修；电气安装服务；民用核安全设备安装；特种设备安装改造修理；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建筑劳务分包；建设工程监理；水利工程建设监理；公路工程监理；建设工程勘察；道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：工程管理服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；城市绿化管理；土石方工程施工；消防技术服务；房屋拆迁服务；普通机械设备安装服务；环境卫生公共设施安装服务；住宅水电安装维护服务；劳务服务（不含劳务派遣）；对外承包工程；机械设备销售；建筑材料销售；建筑陶瓷制品销售；卫生陶瓷制品销售；水泥制品销售；建筑用金属配件销售；金属制品销售；金属材料销售；建筑用钢筋产品销售；消防器材销售；安防设备销售；特种设备出租；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

按照浙建长三角建设公司截至评估基准日未经审计的财务报表（合并口径）反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为95,739,704.18元、2,258,978.92元和93,480,725.26元，归属于母公司的所有者权益为93,790,159.25元，其营业收入、营业成本和净利润的分别为 25,317,122.71 元、24,953,825.18 元和-2,640,386.11元，归属于母公司所有者的净利润为-2,640,386.11元。

B. 浙西产业化公司

浙西产业化公司成立于2018年6月27日，系浙江一建公司的参股子公司，按

统一社会信用代码为91330825MA29UMKT7G的《营业执照》记载，其住所为浙江省衢州市龙游县模环乡浙江龙游经济开发区北斗大道108号，注册资本为15,000万元人民币，实收资本15,000万元人民币，法定代表人华恺鹏，经营范围为：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；金属门窗工程施工；工程管理服务；土石方工程施工；园林绿化工程施工；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；建筑砌块销售；建筑砌块制造；水泥制品销售；水泥制品制造；砼结构构件销售；砼结构构件制造；楼梯销售；楼梯制造；金属结构销售；金属结构制造；模具销售；模具制造；门窗销售；门窗制造加工；轻质建筑材料销售；轻质建筑材料制造；建筑防水卷材产品销售；建筑防水卷材产品制造；建筑装饰材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；钢压延加工；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；非居住房地产租赁；五金产品批发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：建设工程施工；建设工程设计；建筑用钢筋产品生产；预应力混凝土铁路桥梁简支梁产品生产；施工专业作业；建筑劳务分包；道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）（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，具体经营项目以审批结果为准）。

按照浙西产业化公司截至评估基准日未经审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为468,472,939.66元、355,860,564.15元和112,612,375.51元，其营业收入、营业成本和净利润的分别为104,512,017.97元、96,561,610.97元和-2,125,199.19元。

C. 浙建装饰公司

浙建装饰公司成立于1986年2月8日，系浙江一建公司的参股子公司，按统一社会信用代码为91330000609100685C的《营业执照》记载，其住所为浙江省杭州市西湖区三墩镇吉园街139号，注册资本为20,000万元人民币，实收资本20,000万元人民币，法定代表人张顺利，经营范围为：建设工程总承包，建筑工程、建筑装修装饰工程、机电设备安装工程、市政工程、建筑智能化工程、消防设施工程、轻型钢结构工程、园林古建筑工程、城市环境艺术工程、园林绿化工程的设计、施工及技术咨询服务，建筑幕墙和铝合金门窗的设计、生产及施工，建筑装修材料、幕

墙材料的加工、销售，对外承包工程（范围详见《中华人民共和国对外承包工程资质证书》），城乡规划编制服务（凭许可证经营）。

按照浙建装饰公司截至评估基准日未经审计的财务报表（合并口径）反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为3,596,865,694.08元、3,136,022,457.60元和460,843,236.48元，归属于母公司的所有者权益为402,074,397.84元，其营业收入、营业成本和净利润的分别为1,556,003,589.14元、1,441,958,546.21元和30,614,045.91元，归属于母公司所有者的净利润为29,385,342.78元。

3）对于投资的全资子公司一建安徽公司的长期股权投资，由于历史年度累计亏损，截至评估基准日已资不抵债。因一建安徽公司为有限责任公司，浙江一建公司作为股东仅对其以出资额为限承担有限责任。因此，将该项长期股权投资评估为零。

一建安徽公司成立于2013年8月30日，按统一社会信用代码为91340100077231819 5的《营业执照》记载，其住所为合肥市政务区潜山路绿地蓝海国际大厦A座1403，注册资本为100万元人民币，实收资本100万元人民币，法定代表人王爱萍，经营范围为：建筑工程施工及设备安装、市政工程施工、建筑幕墙工程施工、建筑装饰装修工程施工及设计、起重吊装及打桩服务、土方工程、道路工程、园林绿化工程、机具维修（以上涉及资质的凭资质证经营）。

按照一建安徽公司截至评估基准日业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为14,979,995.40元、15,579,265.96元和-599,270.56元，其营业收入、营业成本和净利润的分别为0.00元、0.00元和0.00元。

4）对于投资的金华网新公司的长期股权投资，浙江一建公司已出资20万元，但基准日被投资公司已资不抵债，浙江一建公司已全额计提了减值准备。金华网新公司为有限责任公司，浙江一建公司以出资为限承担有限责任，故将该项长期股权投资评估为零。

金华网新公司成立于2018年7月18日，系浙江一建公司的参股子公司，按统一社会信用代码为91330703MA2DDU4190的《营业执照》记载，其住所为浙江省金华市金东区金义都市经济开发区管委会3211办公室，注册资本为100万元人民币，实收资本100万元人民币，法定代表人甘宏军，经营范围为：金华科技城浙大网新科技产业孵化园项目建设。（凡涉及后置审批项目的，凭相关许可证经营，浙江省后

置审批目录详见浙江省人民政府官网）（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）。

按照金华网新公司截至评估基准日未经审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为63,147,233.11元、66,569,488.93元和-3,422,255.82元，其营业收入、营业成本和净利润的分别为65,355,180.48元、63,841,418.99元和1,471,520.60元。

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权折价对长期股权投资评估价值的影响。

公司按规定计提的减值准备200,000.00元评估为零。

长期股权投资评估价值为 511,198,619.41 元，与其账面余额相比评估增值25,741,439.34元，增值率为5.30%；与其账面净额相比评估增值25,941,439.34元，增值率为5.35%。

2. 其他权益工具投资

其他权益工具投资账面价值43,292,007.44元，被投资单位共4家。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	浙江建设商贸物流有限公司(以下简称浙建商贸物流公司)	2012年3月	6.6667%	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00
2	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)	2020年12月	1.00%	3,600,000.00	0.00	3,600,000.00
3	浙江浙建云采科技有限公司（以下简称浙建云采公司）	2021年12月	5.00%	4,596,563.54	0.00	4,596,563.54
4	浙江建投工程物资设备有限公司（以下简称浙建工程物资设备公司）	2022年5月	7.50%	15,095,443.90	0.00	15,095,443.90

评估人员查阅了上述被投资单位的章程、验资报告、营业执照等，了解了被投资单位的生产经营情况。

对于上述公司的股权投资，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－本股东未出资额

被投资单位截至评估基准日主要财务情况如下：

单位：元

序号	被投资单位名称	总资产	负债合计	所有者权益/归属于母公司所有者权益
1	浙建商贸物流公司	1,900,914,284.03	1,390,933,112.93	509,981,171.10
2	新昌浙建投资公司	1,083,161,832.50	680,943,926.20	402,217,906.30
3	浙建云采公司	306,326,558.63	133,019,306.05	173,307,252.58/ 171,230,082.51
4	浙建工程物资设备公司	748,747,675.91	504,893,594.10	243,854,081.81/ 212,126,796.60

单位：元

序号	被投资单位名称	营业收入	营业成本	利润总额	净利润/归属于母公司所有者净利润
1	浙建商贸物流公司	8,468,985,693.01	8,362,743,505.21	65,672,495.93	49,244,992.44
2	新昌浙建投资公司	9,758,715.60	9,331,148.73	5,136,382.76	3,852,287.07
3	浙建云采公司	432,698,023.96	355,462,351.85	71,638,823.26	53,697,701.86/ 54,032,575.76
4	浙建工程物资设备公司	374,837,393.15	341,935,741.79	8,368,352.44	5,877,398.14/ 3,177,473.86

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权折价对长期股权投资评估价值的影响。

其他权益工具投资评估价值为65,840,170.90元，评估增值22,548,163.46元，增值率为52.08%。

3. 投资性房地产

(1) 概况

1) 基本情况

投资性房地产账面原值510,033,160.72元，账面净值418,869,449.31元，减值准备0.00元，包括位于杭州市西湖区文三西路52号的浙一建科研综合大楼（含相应占用土地）和杭州市拱墅区教工路550号的塘河南村57幢（含相应占用土地），

均采用成本模式计量。

列入评估范围的投资性房地产共36项，其中房屋35项，建筑面积合计30,353.79平方米；土地使用权1项，面积9,198.00平方米。

2) 分布情况

投资性房地产包括位于杭州市西湖区文三西路52号的浙一建科研综合大楼（含相应占用土地）和杭州市拱墅区教工路550号的塘河南村57幢（含相应占用土地）。

其中：浙一建科研综合大楼（含相应占用土地）位于杭州市西湖区文三西路52号，与杭州电子商务大厦、西湖区财政局等比邻，周边基础设施配套完善，道路网发达，交通便捷。该房屋建筑物1幢，建筑面积28,457.95平方米，系16层钢混写字楼。上述房屋建于2017年，钢混结构、花岗岩外立面、塑钢窗，房屋设计、施工质量、日常维护和管理情况良好；上述建筑物对应的土地使用权1项，已取得浙（2020）杭州市不动产权第0008243号《不动产权证书》，土地面积9,198.00平方米，系商务金融用地。按照浙江一建公司和浙江浙建实业发展有限公司于2022年1月1日签订的《房屋租赁合同》，上述投资性房地产出租给浙江浙建实业发展有限公司使用，租赁期自2022年1月1日至2024年12月31日。

塘河南村57幢（含相应占用土地）位于杭州市拱墅区教工路550号，系34项商品房住宅（上塘路483号被拆迁资产的产权调换安置用房），建筑面积合计1,895.84平方米，建于2022年，混合结构，房屋设计、施工质量、日常维护和管理情况良好。按照浙江一建公司和胡秀清于2022年10月12日签订的《房屋租赁合同》，上述投资性房地产出租给胡秀清使用，租赁期自2022年11月1日至2027年10月31日。

3) 权属情况

评估人员通过核对原件与复印件的一致性等方式对上述投资性房地产的权属资料进行了核查验证，发现：

截至评估基准日，塘河南村57幢（含相应占用土地）的34项商品房住宅尚未办理相关权证。

浙江一建公司出具了相关说明并提供了征迁补偿协议书、财务凭证等相关资料，证明上述资产属于浙江一建公司所有。除上述事项外，评估人员没有发现其他委估投资性房地产存在权属资料瑕疵情况。

(2) 具体评估方法

由于列入本次评估范围的投资性房地产包括办公用房、住宅用房等，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) 对于浙一建科研综合大楼(含相应占用土地)办公用房，由于其已整体出租，且类似交易市场不活跃，交易案例难以获取，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。

本次评估按收益期有限来计算待估建筑物的评估价值，计算公式为：

$P=\sum[Rt/(1+r)^{t}]+En/(1+r)^{n}$

其中，P—为评估值

Rt—为未来第 t 个收益期的预期收益额

r—为折现率

En—为期末待估建筑物的净值

n—为收益期的最末期。

各期的预期收益额的确定：

各期的预期收益额=年有效毛收入-年运营费用

年有效毛收入=单位面积年租金收入×面积×(1-空置率)

单位面积年租金收入根据同类房地产单位面积租金，结合委托房地产的具体情况得出每平方米年租金。年运营费用包括税金、管理费、维修费、保险费等费用。

收益期根据建筑物剩余可使用年限与所占的土地使用权剩余使用年限孰短原则确定。

折现率按风险累加法综合确定。

2) 对于塘河南村 57 幢（含相应占用土地）的商品房住宅，由于其类似交易市场较为活跃，交易案例较易获取，故本次采用市场法进行评估。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。

A. 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。

B．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

(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距离商服中心距离、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。

C．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。

(3) 评估举例

现以“浙一建科研综合大楼（含相应占用土地）”（列《投资性房地产评估明细表》第1、2项）为例对收益法的评估过程作具体说明；市场法评估过程参见建筑物

类固定资产评估说明。

1）概况

浙一建科研综合大楼已取得浙（2020）杭州市不动产权第 0008243 号《不动产权证书》，证载建筑面积 28,457.95 平方米，内部装修较好。上述建筑物对应的土地使用权 1 项，证载土地面积 9,198.00 平方米，账列投资性房地产科目，为出让商务金融用地，使用权终止日为 2052 年 8 月 19 日。

2）预期收益额的确定

A. 出租率分析

因浙一建科研综合大楼已整体出租给浙江浙建实业发展有限公司，故本次评估时，不考虑空置率。

B. 不含税收入

评估人员结合委估对象实际情况，确定以 110.09 元/平方米·月（即 3.67 元/平方米·天）的不含税租金收益作为客观收益。则：

年不含税收入＝月租金×12×出租率×建筑面积

＝110.09×12×100%×28,457.95

＝37,595,228.59 元

C. 年运营费用

运营费用包括管理费、保险费、维修费以及税金。

a. 管理费：指大厦正常租赁经营所需的日常管理费用。根据浙江一建公司与浙江浙建实业发展有限公司签定的租赁合同，租赁期内该物业产生的物管费、治安费、卫生费、水电费及经营活动产生的其他费用，均由承租方承担。故本次评估不考虑管理费。

b. 维修及保险费：即防止大厦意外损失的财产保险费用并维持大厦正常运转所需的房屋和设施的维修、保养费用。根据浙江一建公司与浙江浙建实业发展有限公司签定的租赁合同，租赁期内因物业自身原因需要中、大修的，由出租方承担，其余小型维修由承租方承担，本次评估按房屋建安造价的 0.1%计算年维修费；根据委估对象建筑物和设备、设施状况，按房屋建安造价的 0.2%计算年保险费。建安造价约为 12,000.00 元/平方米，则：

维修费及保险费＝12,000.00×0.3%×28,457.95

＝1,024,486.20 元

c. 税金：根据国家和杭州市有关标准规定，办公楼出租主要需缴纳房产税、土地使用税、印花税、税金及附加，其中房产税为租金收入的 12%，土地使用税为 5.00 元/平方米，印花税为租金收入的 0.10%，税金及附加等为流转税额的 12%（其中增值税 9%，城市建设维护税、教育费附加分别为增值税的 7%、5%），则：

房产税＝37,595,228.59×12%

＝4,511,427.43 元

土地使用税＝5.00×9,198.00

＝45,990.00 元

印花税＝37,595,228.59×0.10%

＝37,595.23 元

税金及附加＝37,595,228.59×9%×12%

＝406,028.47 元

合计税金＝房产税＋土地使用税＋印花税＋税金及附加

＝4,511,427.43＋45,990.00＋37,595.23＋406,028.47

＝5,001,041.13 元

d. 年运营费用

年运营费用＝管理费＋维修及保险费＋税金

＝0.00＋1,024,486.20＋5,001,041.13

＝6,025,527.33 元

D. 年净收益

年净收益＝年不含税收入－年运营费用

＝37,595,228.59－6,025,527.33

＝31,569,701.26 元

目前由于杭州房地产租赁市场相对平稳，综合考虑，本次预测未来每年租金将在稳定的基础上缓慢上涨，即每年单位租金增长 1.00%。

E. 收益期

浙一建科研综合大楼地块为出让土地，使用年期至 2052 年 8 月 19 日，至评估基准日时剩余使用年限为 27.99 年，短于建筑物剩余使用年限，故以土地的剩余使

用年限设定为未来可收益的年限。

F. 折现率

折现率按风险累加法综合确定。

国债收益率通常被认为是无风险的，评估人员取国债市场上剩余期限为10年和30年国债的平均到期年收益率2.27%为无风险报酬率。根据同类房地产行业投资收益水平，考虑通货膨胀和同档次商务办公楼投资风险因素，风险报酬率取5.00%，综合考虑后合计取资本化率为7.27%。

G. 根据浙一建科研综合大楼相应土地的《土地使用权出让协议》有关规定：土地出让期限届满，国有建设用地使用权人申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，国有建设用地使用权人应当交回国有土地使用权证并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。但对于地上建筑物及其他附着物，出让人应当根据收回时地上建筑物、其他附着物的残余价值，给予国有建设用地使用权人相应补偿；地上建筑物失去正常使用功能的，出让人可要求使用权人拆除地上建筑物，恢复场地平整。从谨慎性原则考虑，本次评估时收益期限计算至土地使用权出让年限终止日期止（即2052年8月19日），确定土地使用权到期后地上建筑物的残余价值现值为20,118,200.00元。

H. 具体计算过程如下：

建筑面积（平方米）	28,457.95	
单位月租金（元/月.平方米）	110.09	预计不含税月租金（即3.67元/平方米·天）
出租率	100.00%	本次评估不考虑空置率
年不含税收入（元）	37,595,228.59	建筑面积×单位月租金×出租率×12
房产税（元）	4,511,427.43	年不含税收入×12%
土地使用税（元）	45,990.00	土地面积×5
印花税（元）	37,595.23	年不含税收入×0.1%
税金及附加（元）	406,028.47	年不含税收入×9%×(7%+3%+2%)
管理费（元）	0.00	本次评估不考虑
维修及保险费（元）	1,024,486.20	重置成本×0.3%，单方建安造价约12,000.00元/平方米
年净收益（元）	31,569,701.26	年不含税收入-各项税金-管理费-维修费及保险费
折现率	7.27%	无风险报酬率+风险报酬率

折现期间（年）	27.99	剩余土地使用年限
租金增长率	1.00%	每年单位租金增长 1.00%
年收益现值（元）	429,104,100.00	Σ（年净收益×折现系数）
地上建筑物残余价值现值（元）	20,118,200.00	
评估价值（元）	449,222,300.00	年收益现值＋残余价值现值

(4) 投资性房地产评估结果

账面价值 418,869,449.31 元

评估价值 492,669,100.00 元

评估增值额 73,799,650.69 元

增值率 17.62%

4. 建筑物类固定资产

(1) 概况

1) 基本情况

列入评估范围的建筑物类固定资产共计 53 项，合计账面原值 45,129,798.90 元、账面净值 27,483,165.03 元，减值准备 0.00 元。

根据浙江一建公司提供的《固定资产——房屋建筑物评估明细表》，建筑物的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	项数	建筑面积（平方米）	账面价值（元）	
				原值	净值
1	房屋建筑物	53	22,467.53	45,129,798.90	27,483,165.03
2	减值准备				0.00

被评估单位对建筑物类固定资产的折旧及减值准备的计量采用如下会计政策：

建筑物类固定资产折旧采用年限平均法，各类固定资产的使用寿命、预计残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-50	5	1.90-4.75

截至评估基准日，浙江一建公司未对建筑物类固定资产计提减值准备。

评估人员通过核对明细账、总账和固定资产卡片，核实了建筑物类固定资产的财务账面记录和折旧情况。经核实委估建筑物的账面原值主要由工程款、前期费用

等构成。

2) 分布情况

上述委估建筑物类固定资产主要位于杭州市天目山路358号、天目山路330号、杭州市西湖区三墩镇大港桥村（东区块）、舟山市普陀区勾山街道新津路7号等地。

位于杭州市天目山路358号的建筑物类固定资产包括古荡基地机关1#（天目山路358号办公楼）、古荡基地机关2#、天目山路358号东面2层房屋等7项，合计建筑面积5,416.63平方米，建于1987年，包括钢混、混合结构，除天目山路358号东面2层房屋、公司总仓库（天目山路358号3#1-3层）、总承包部、天目山路358号门卫室未取得权证外，其余房屋均已取得《房屋所有权证》。上述建筑物对应的土地使用权1项，已取得杭西国用(2011)第100157号《国有土地使用证》，证载土地面积4,713.00平方米。

位于杭州市天目山路330号的建筑物类固定资产包括办公楼（天目山路330号1#楼）、集体宿舍、食堂等8项，建筑面积合计5,952.16平方米，建于1987年，包括钢混、混合结构，其中除天目山路330号4幢底层仓库已取得杭房权证西移字第11007034号《房屋所有权证》外，其他房屋均未办理出房屋所有权证。上述建筑物对应的土地使用权1项，已取得杭西国用(2011)第100158号《国有土地使用证》，证载土地面积8,232.00平方米。

位于杭州市西湖区三墩基地的建筑物类固定资产系三墩基地五金建材加工车间，建筑面积8,738.91平方米，建于2011年，钢混结构，已取得杭房权证拱移字第15133472号《房屋所有权证》。该建筑物对应的土地使用权1项，已取得杭西国用(2007)第000287号《国有土地使用证》，证载土地面积23,037.00平方米。

位于舟山市普陀区勾山街道新津路7号、舟山市普陀区勾山街道三岔路8号、杭州市教工路550号等地的建筑物类固定资产包括普陀区勾山街道新津路7号和津苑2幢1801室、普陀区勾山街道三岔路8号和津广场二区365室、塘河南村（上塘路483号被拆迁资产的产权调换安置用房）、七古登公寓（上塘路483号被拆迁资产的产权调换安置用房）等21项，建筑面积合计1,359.45平方米，包括钢混、混合结构，其中舟山市两项房产已取得浙(2016)普陀区不动产权第0001256号、浙(2016)普陀区不动产权第0001253号《不动产权证书》。

其余建筑物类固定资产包括杭印路50号1单元201室、保俶路集体宿舍等共计

16 项，主要系房改用房及政府留存土地，建于 80 年代，以混合结构为主，整体较为陈旧。

3） 权属情况

评估人员采取核对原件与复印件一致性等方式对上述建筑物的权属资料进行了核查验证，发现：

A. 天目山路 358 号东面 2 层房屋、公司总仓库（天目山路 358 号 3#1-3 层）等 11 项房屋建筑物，建筑面积合计 7,572.21 平方米，已取得土地证，但未办理房产证。

B. 杭印路 50 号 1 单元 201 室等 9 项房屋建筑物，建筑面积 331.02 平方米，已取得房产证，但未办理土地证。

C. 塘河南村、七古登公寓、庆丰新村 19 号共计 20 项房屋建筑物，建筑面积合计 1,602.27 平方米，尚未办理相关权证。

D. 截至评估基准日，列入评估范围的改制遗留资产包括保俶路集体宿舍和位于保俶路的 1 项提留土地（列固定资产——房屋建筑物评估明细表），合计账面原值 1,378,361.50 元，账面净值 1,246,494.24 元。上述改制遗留资产系浙江一建公司改制时已剥离划转给浙江省国有资本运营有限公司，无相关权证，尚未办理移交手续，仅代管并在账面列示。

浙江一建公司出具了相关说明并提供了征迁补偿协议书、财务凭证、国有土地使用证及公司历史沿革等资料，并承诺除已划转给浙江省国有资本运营有限公司的房屋建筑物外，上述房屋建筑物均属于浙江一建公司所有。

4） 核实过程

在核实所有权归属和账面记录的基础上，评估人员对列入评估范围的建筑物类固定资产进行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核实了建筑物的外观、建筑结构、装修、设备等状况，对有关建筑物的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实，对其使用、维修保养情况也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

在建筑物类固定资产的账务核查和现场勘查过程中评估人员发现以下事项：

A. 在浙江一建公司本部核算的“集体宿舍”、“食堂”系回购剥离资产时支付的增值额，与“集体宿舍二幢、食堂”系同一建筑。

B. 天目山路 330 号 4 幢底层仓库、庆丰新村 19 号、天目山路 358 号门卫室、

总承包部共计 4 项房屋建筑物的账面价值在其他房屋建筑物中核算。

C. 庆丰新村 19 号（建筑面积 480.00 平方米）出租给杭州慈航酒店有限公司使用，租赁期限自 2023 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日。

D. 三墩基地五金建材加工车间 5 层东面部分（建筑面积 458.57 平方米）出租给浙江天利建设劳务有限公司使用，租赁期限自 2021 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日。

E. 三墩基地五金建材加工车间底层（建筑面积 1,074.40 平方米）出租给浙江邦尼建筑检测有限公司使用，租赁期限自 2021 年 4 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日。

F. 三墩基地五金建材加工车间七层东面（建筑面积 615.50 平方米）出租给浙江邦尼建筑检测有限公司使用，租赁期限自 2021 年 4 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日。

G. 三墩基地五金建材加工车间(建筑面积 442.25 平方米)及场地（17.14 亩）出租给浙江建投机械租赁有限公司使用，租赁期限自 2024 年 6 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日。

本次评估已考虑上述租赁事项对评估对象和相关资产评估结果可能产生的影响。

(2) 具体评估方法

1) 对于在核实过程中发现的有关建筑物类固定资产的特别事项，评估时按如下方法处理：

A. 对于保俶路集体宿舍及土地，由于系改制时已剥离划转资产，其未来如何处置存在较大不确定性，本次评估暂保留其账面值。

B. 对于杭印路 50 号 1 单元 201 室、长生路 30 号等 13 项房屋，系拟房改房，由于历史原因，无法在市场上进行正常交易，本次评估暂保留其账面值。

2) 由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产包括工业厂房及附属建筑、市区内的商业用房、住宅用房等，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. 对于位于杭州市天目山路 358 号、天目山路 330 号、杭州市西湖区三墩基地、庆丰新村 19 号等地的建筑物类固定资产，均系工业厂房及附属建筑，由于上述工业房地产部分面积已对外出租，且其类似租赁市场较为活跃，租金案例较易获取，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。

本次评估按收益期有限来计算待估建筑物的评估价值，计算公式为：

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

其中，P—为评估值

Rt—为未来第 t 个收益期的预期收益额

r—为折现率

En—为期末待估建筑物的净值

n—为收益期的最末期。

各期的预期收益额的确定：

各期的预期收益额=年有效毛收入-年运营费用

年有效毛收入=单位面积年租金收入×面积×(1-空置率)

单位面积年租金收入根据同类房地产单位面积租金，结合委托房地产的具体情况得出每平方米年租金。年运营费用包括税金、管理费、维修费、保险费等费用。

收益期根据建筑物剩余可使用年限与所占的土地使用权剩余使用年限孰短原则确定。

折现率按风险累加法综合确定。

B. 对于位于舟山市普陀区勾山街道新津路 7 号、普陀区勾山街道三岔路 8 号、杭州市教工路 550 号等地的商业用房和住宅用房，周边有较多可比的交易案例，故采用市场法进行评估。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。

(A) 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。

(B) 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

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距离商服中心距离、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。

(C) 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）

(3) 评估举例

现以“普陀区勾山街道新津路 7 号和津苑 2 幢 1801 室”（列《固定资产——房屋建筑物评估明细表》第 42 项）为例对市场法的评估过程作具体说明。收益法评估过程参见投资性房地产评估说明。

1) 可比实例的选取

通过市场调查了解，收集近期与评估对象相似的市场交易实例，具体情况如下：

物业名称	建筑面积（平方米）	成交总价（万元）	成交单价（元/平方米）
和津苑	97.00	63.70	6,567.00

物业名称	建筑面积（平方米）	成交总价（万元）	成交单价（元/平方米）
和津苑	89.00	70.56	7,928.00
和津苑	89.00	65.66	7,378.00

根据替代原理，按用途相同、地区相同（或同一供需圈内）、价格类型相同、交易时点接近、交易情况正常的要求，对以上交易案例进行因素修正。

各参照物的具体条件因素见下表：

比较因素条件表

参照物		委估物业	案例 1	案例 2	案例 3
所处位置		和津苑	和津苑	和津苑	和津苑
用途		商业	商业	商业	商业
建筑面积（平方米）		120.46	97.00	89.00	89.00
修正因素		简况	比较	比较	比较
区位状况	距离商服中心距离	较近	较近	较近	较近
	商业繁华程度	较好	较好	较好	较好
	交通便捷程度	较好	较好	较好	较好
	道路通畅程度	较好	较好	较好	较好
	楼层	高楼层	低楼层	中楼层	中楼层
	停车方便程度	一般	一般	一般	一般
	临街状况	临街	临街	临街	临街
	环境质量	一般	一般	一般	一般
	外部配套设施完善程度	完备	完备	完备	完备
	基础设施完备程度	完备	完备	完备	完备
实物状况	面积规模	面积适中	面积适中	面积适中	面积适中
	户型及空间布局	户型一般，可自由分割	户型一般，可自由分割	户型一般，可自由分割	户型一般，可自由分割
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
	外观	一般	一般	一般	一般
	装饰装修	中等装修	中等装修	毛坯	中等装修
	物业管理条件	一般	一般	一般	一般
	公建配套情况	完备	完备	完备	完备

参照物		委估物业	案例 1	案例 2	案例 3
	其他	朝南	朝南	朝南	朝南
权益状况	土地性质	出让	出让	出让	出让
	土地用途	商业	商业	商业	商业
	权属状况	权证齐全	权证齐全	权证齐全	权证齐全
	租约限制	无租约	无租约	无租约	无租约
	他项权利限制	无限制	相似	相似	相似
交易情况		正常	成交价	成交价	成交价
交易日期		2024.8.31	2024.8	2023.3	2024.8

2）因素修正调整计算

根据待估物业与可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况等因素的不同，对可比实例的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为 3 类：交易情况修正、交易日期修正、房地产状况修正。计算公式为：

待估物业比准价格＝参照物交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

具体修正计算过程参见下表：

比较因素条件指数表

参照物		委估物业	案例 1		案例 2		案例 3	
所处位置		和津苑	和津苑		和津苑		和津苑	
用途		商业	商业		商业		商业	
建筑面积（平方米）		120.46	97.00		89.00		89.00	
单价(元/平方米)		/	6,567.00		7,928.00		7,378.00	
修正因素		简况	评分	修正系数	评分	修正系数	评分	修正系数
区位状况	距离商服中心距离	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	商业繁华程度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	交通便捷程度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	道路通畅程度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	楼层	100	94	1.064	97	1.031	97	1.031
	停车方便程度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000

参照物		委估物业	案例 1		案例 2		案例 3	
所处位置		和津苑	和津苑		和津苑		和津苑	
	临街状况	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	环境质量	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	外部配套设施完善程度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	基础设施完备程度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
实物状况	面积规模	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	户型及空间布局	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	建筑结构	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	新旧程度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	外观	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	装饰装修	100	100	1.000	95	1.053	100	1.000
	物业管理条件	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	公建配套情况	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	其他	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
权益状况	土地性质	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	土地用途	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	权属状况	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	租约限制	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	他项权利限制	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
交易情况		100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
交易日期		100	100	1.000	118	0.847	100	1.000
比准价格（元/平方米）		/	6,987.00		7,290.00		7,607.00	
评估单价（元/平方米）		7,290.00						

3） 评估价值的确定

本次评估按上述 3 个比准价格的算术平均值确定和津苑 2 幢 1801 室的市场法评估单价，即：

（6,987.00＋7,290.00＋7,607.00）/3＝7,290.00 元/平方米（已圆整）

评估值＝评估单价×建筑面积×（1＋契税税率）

=7,290.00×120.46×1.03

=904,500.00 元（已圆整）

(4) 建筑物类固定资产评估结果

账面原值	45,129,798.90 元
账面价值	27,483,165.03 元
重置价值	163,378,527.20 元
评估价值	163,181,228.55 元
评估增值	135,698,063.52 元
增值率	493.75%

5. 设备类固定资产

(1) 概况

1) 基本情况

列入评估范围的设备类固定资产共计 2,807 台（套、辆），合计账面原值 27,685,401.48 元，账面净值 9,166,488.09 元，减值准备 0.00 元。

根据被评估单位提供的《固定资产——机器设备评估明细表》《固定资产——电子设备评估明细表》和《固定资产——车辆评估明细表》，设备类固定资产在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产——机器设备	台（套/项）	77	1,569,827.09	613,195.53
2	固定资产——电子及办公设备	台（套/项）	2,697	17,541,601.46	6,084,892.66
3	固定资产——车辆	辆	33	8,573,972.93	2,468,399.90
4	减值准备				0.00

被评估单位对设备类固定资产的折旧及减值准备的计量采用如下会计政策：

固定资产折旧采用年限平均法，各类机器设备的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	3-10	5	9.50-31.67
运输设备	5-10	5	9.50-19.00

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子及办公设备	3-15	5	6.33-31.67

浙江一建公司对设备类固定资产的减值准备计提采用个别认定的方式。截至评估基准日，浙江一建公司未计提固定资产减值准备。

2） 主要设备与设备特点

列入本次评估范围的设备主要包括电力变压器、多功能洒水车、全站仪等工程设备，电脑、打印机及空调等办公电子设备和轿车等车辆，设备类固定资产主要分布于浙江一建公司本部以及各分公司的项目现场和办公场所内。

3） 设备的购置日期、技术状况与维护管理

委估设备主要系国产，其原始制造质量较好。设备的购置时间范围为 1998-2024 年。浙江一建公司有专人负责设备维修、保养、管理。

(2) 现场调查方法、过程和结果

评估人员首先向被评估单位财务部门了解与查核设备的账面价值与构成有关的情况，然后对照《固定资产——机器设备评估明细表》《固定资产——电子及办公设备评估明细表》和《固定资产——车辆评估明细表》，对列入评估范围的机器设备进行核实。经核实，发现：

1） 激光经纬仪、彩电等设备及牌照号为浙 A50U20 的尼桑天籁轿车，共计 51 台（辆），合计账面原值 685,718.60 元，账面净值 34,285.93 元，评估基准日时已处置或已报废，无实物。

2） 牌照号为浙 A02D19、浙 A16685 的桑塔纳汽车，合计账面原值 180,574.00 元，账面净值 9,028.70 元，已无法使用，处于待报废状态。

其余委估设备的账面原值主要由原始购置价、安装费用等构成，整体状况良好，能满足生产及办公需要。

(3) 权属核查情况

评估人员查阅了设备发票、付款凭证、机动车行驶证等资料，对设备的权属资料进行了一般的核查验证。经核实，没有发现委估的设备类固定资产存在权属资料瑕疵情况

(4) 具体评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委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被评估资产的思路，将评估对象的重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：

评估价值＝重置成本－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

＝重置成本×成新率－功能性贬值－经济性贬值

另外，对于待报废设备以其估计可变现净值为评估价值；已报废的无物设备评估为零；对于已超过经济耐用年限但仍在使用的固定资产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、安装调试费等若干项组成。

A．现行购置价

a. 机器设备：通过直接向生产厂家询价、查阅《机电产品报价手册》等资料获得现行市场价格信息，进行必要的真实性、可靠性判断，并与被评估资产进行分析、比较、修正后确定设备现行购置价；对于不能直接获得市场价格信息的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购置价，再用规模指数法、价格指数法等方法对其进行调整。

b. 电脑和其他办公设备等：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

c. 车辆：通过上网查询、查阅《机电产品报价手册》等资料确定现行购置价。

B．相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a. 运杂费

运杂费以设备现行购置价为基数，一般情况下，运杂费费率参照《资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备国内运杂费率参考指标，结合设备体积、重量及所处地区交通条件和运输距离评定费率；对现行购置价已包含运费的设备，则不再另计运杂费。

b. 安装调试费

安装调试费以设备现行购置价为基数，根据设备安装调试的具体情况、现场安装的复杂程度和附件及辅材消耗的情况评定费率。对现行购置价内已包含安装调试费的设备或不用安装即可使用的设备，不再另计安装调试费。

一般情况下，安装调试费率参照《资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备安装调试费率参考指标（见下表），结合实际类似工程的结算资料分析后确定。

序号	设备类别	费率%	序号	设备类别	费率%
1	轻型通用设备	0.5-1.0	14	电梯	10.0-16.0
2	一般机加工设备	0.5-2.0	15	变、配电设备	8.0-15.0
3	大型机加工设备	1.0-4.0	16	电气设备	6.0-12.0
4	数控机床和精密加工机床	2.0-4.0	17	气体压缩机	8.0-14.0
5	铸造设备	3.0-6.0	18	电话总机	10.0-15.0
6	锻造、冲压设备	4.0-8.0	19	检测、试验设备	1.0-4.0
7	起重设备	4.0-10.0	20	快装锅炉（以锅炉主机价计算）	15.0-20.0
8	焊接、切割设备	0.5-2.0	21	蒸汽锅炉（10 吨/时及以下）	35.0-45.0
9	泵站设备	8.0-15.0	22	蒸汽锅炉（20 吨/时及以上）	30.0-40.0
10	制冷、通风设备	8.0-12.0	23	热水锅炉	25.0-30.0
11	集中空调设备	5.0-8.0	24	电镀、镀装设备	5.0-12.0
12	冷却塔	8.0-12.0	25	热处理设备	2.0-5.0
13	工业炉窑及冶炼设备	10.0-20.0	26	化工工业专用设备	6.0-15.0

c. 车辆费用

车辆的相关费用包括车辆购置税和证照杂费。

C. 重置价值

重置价值＝现行购置价＋相关费用

2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备，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，先根据被评设备的构成、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。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司分类整理并测定了各类设备成新率相关调整系数及调整范围，如下：

设备利用系数 B1	(0.85-1.15)
设备负荷系数 B2	(0.85-1.15)
设备状况系数 B3	(0.85-1.15)
环境系数 B4	(0.80-1.00)
维修保养系数 B5	(0.85-1.15)

则：综合成新率 K＝n/N×B1×B2×B3×B4×B5×100%

B．对于价值量较小的设备，以及电脑、打印机等办公设备，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：

年限法成新率(K1)＝（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限×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＝尚可使用年限/经济耐用年限×100%

b．行驶里程法成新率 K2＝尚可行驶里程/经济行驶里程×100%

c．理论成新率＝min{K1,K2}

3）功能性贬值的确定

本次对委估的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，委估设备总体利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的利用率下降、使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

(5) 评估举例

评估举例一：

以叉车(列《固定资产——机器设备评估明细表》第 70 项)为例对主要设备的评估过程作具体说明：

1）设备概况

该叉车于2022年8月开始投入使用，型号为CPC50-AXG53，生产厂家为杭叉集团股份有限公司，账面原值89,823.01元，账面净值55,690.93元。

2）重置成本的确定

重置成本由设备现行购置价、运杂费、安装调试费的若干项组成。

A．设备购置价

由于该叉车购入时间较短，故本次评估参考国家统计局发布的通用设备制造业生产者出厂价格指数，对原始购置价进行调整，确定该型设备的现行购置价为100,200.00元/台（含增值税），则不含税购置价为88,670.00元（已圆整）。

B．其他费用

a．运杂费

现行购置价已包含运杂费，运杂费取为0%。

b．安装调试费

相关设备不需安装即可使用，现行购置价已包含调试费，故安装调试费取为0%。

C．重置成本

重置成本＝[现行购置价（不含税）×(1运杂费率＋安装调试费)]×数量

＝88,670.00×(1＋0%＋0%)×1

＝88,670.00元(已圆整)

3）成新率的确定

该设备的成新率采用综合分析系数调整法评定，即以使用年限法为基础，初定成新率，再通过对设备的使用强度、使用时间、制造质量、故障和维护保养等情况的分析，确定综合成新率。

根据设计标准、行业技术发展特点，评定该设备经济耐用年限为10年，该设备已使用2.08年，尚可使用年限初定为7.92年。

成新率K1＝尚可使用年限/耐用年限×100%

＝7.92/10×100%

＝79.20%

设备成新率调整系数如下：

设备利用系数B1(范围为0.85-1.15)　　设备利用正常，取为1.00

设备负荷系数 B2(范围为 0.85-1.15) 设备负荷正常，取为 1.00

设备状况系数 B3(范围为 0.85-1.15) 使用状况正常，取为 1.00

环境系数 B4(范围为 0.80-1.00) 环境状况正常，取为 1.00

维修保养系数 B5（范围为 0.85-1.15） 维修保养正常，取为 1.00

则：综合成新率 K＝n/N×B1×B2×B3×B4×B5×100%

＝79.20%×1.00×1.00×1.00×1.00×1.00×100%

＝79.00%（已圆整）

4）功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

5）经济性贬值的确定

经了解，该设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的利用率下降、使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

6）评估结果

评估价值＝重置价值×综合成新率

＝88,670.00×79.00%

＝70,050.00 元（已圆整）

评估举例二：

以别克商务车 GL8(列《固定资产——车辆评估明细表》第 26 项)为例对主要设备的评估过程作具体说明：

1）设备概况

规格型号：别克 SGM6521UBA2

启用日期：2020 年 9 月

账面原值：263,707.96 元

账面净值：165,582.30 元

牌照号：浙 AA5M39

该轿车的主要性能指标为：

车身尺寸： 5238*1878*1776（mm）

轴距 3,088（mm）

排量： 2（1）

最大马力 237（ps）

2）重置成本的确定

参考相关新车报价网站中近期报价并经相关信息分析，该车现行购置价取为230,000.00元（含税价）。

相关费用依照有关现行规定取为：

车辆购置税按不含税购置价的10%计算；

证照杂费：500元。

则：重置成本＝230,000.00/1.13×（1＋10%）＋500

＝224,000.00元(已圆整)

3）成新率的确定

根据国家有关规定并结合该车实际情况，确定该车辆经济使用年限为15年，目前已使用4.00年，尚可使用年限初定为11.00年。

成新率K1＝尚可使用年限/耐用年限×100%

＝11.00/15×100%

＝73%(已圆整)

根据国家有关规定并结合该车实际情况，确定该车辆经济行驶里程为 50 万公里，目前已行驶10.37万公里，尚可行驶里程初定为39.63万公里。

成新率K2＝尚可行驶里程/经济行驶里程×100%

＝39.63/50

＝79%(已圆整)

理论成新率＝min{K1,K2}＝73%

评估人员对该车进行现场勘察，车辆外表整齐，无明显划伤或磕碰，各种灯光齐全。发动机启动、运转、停车灵活准确。车辆加速性能、制动性能、操纵性能一般。车内仪表齐全、灵活、准确、座位基本无变形、整齐、空调、音响、工作基本正常，不需要对成新率进行调整。

4）评估值的确定

评估值＝重置价成本×成新率

＝224,000.00×73%

＝163,520.00元

评估举例三：

以台式电脑(列《固定资产——电子设备评估明细表》第 942 项)为例对设备的评估过程作具体说明：

1) 设备概况

该设备为联想（中国）有限公司生产的设备型号为 M420 的台式电脑，于 2020 年 9 月开始投入使用，数量 1 台，账面原值 3,960.40 元，账面净值 1,013.03 元。

该设备主要设备参数如下：电源 180W 声卡:集成声卡 网卡:集成 10/100M 网卡 接口:2 串+1 并+2PS/2+4USB2.0（2 前）+2 组 Audio

2) 重置成本的确定

评估人员通过查找互联网公开价格信息，确定该设备的现行购置价为 4,000.00 元/台(含增值税)，则不含税重置成本为 3,540.00 元/台(已圆整)。

3) 成新率的确定

根据设计标准、行业技术发展特点，评定该设备经济耐用年限为 5.00 年，该设备已使用 4.00 年，尚可使用年限初定为 1.00 年。

成新率 K1＝(经济耐用年限－已使用年限)/经济耐用年限×100%

＝(5.00－4.00)/5.00×100%

＝20%

4) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

5) 经济性贬值的确定

经了解，该设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的利用率下降、使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

6) 评估价值

评估价值＝重置成本×综合成新率－功能性贬值－经济性贬值

＝3,540.00×20%－0.00－0.00

＝710.00 元

(6) 设备类固定资产评估结果

账面原值	27,685,401.48 元
账面价值	9,166,488.09 元

重置成本	20,439,660.00 元
评估价值	10,583,870.00 元
评估增值	1,417,381.91 元
增值率	15.46%

6. 在建工程

在建工程账面价值30,352,727.48元（其中账面余额30,352,727.48元，减值准备0.00元），包括土建工程28,869,339.44元，设备安装工程1,483,388.04元。

（1）土建工程

土建工程账面价值28,869,339.44元（其中账面余额28,869,339.44元，减值准备0.00元），包括上塘路483号被拆迁资产的产权调换安置用房项目（办公用房）和公司总部大楼回购房项目。

1）上塘路483号被拆迁资产的产权调换安置用房项目（办公用房）

上塘路483号被拆迁资产的产权调换安置用房项目账面价值23,869,339.44元。根据浙江一建公司与杭州市拱墅区城市建设发展中心和杭州上塘城市建设发展有限公司签订的《关于浙江省一建集团三分公司房屋土地征迁补偿协议书》（杭拱城发补（国）（2019）第2号），浙江一建公司将获得置换补偿。截至评估基准日，补偿置换的房屋仅剩余办公用房（建筑面积2,000平方米）尚未落实，办公用房安置地点为上塘单元FR07-C2-01地块（东至浙大城市学院，西至东文教路，南接台州路，北至浙大城市学院，用地性质为出让用地，用途为商业商服用地）。

对于尚未落实的2,000.00平方米办公用房，本次评估在不考虑影响房屋价格的具体区域、个别等因素影响及假设浙江一建公司拥有完全产权的前提下，按评估基准日的置换房区域周边的办公用房的平均市场价格和置换建筑面积确定相应评估值，评估值包含了相应土地使用权价值。

2）公司总部大楼回购房项目

公司总部大楼回购房项目账面价值5,000,000.00元，根据浙江一建公司与杭州市拱墅区城市建设发展中心和杭州上塘城市建设发展有限公司签订的《关于浙江省一建集团三分公司房屋土地征迁补偿协议书》（杭拱城发补（国）（2019）第2号），浙江一建公司将获得置换补偿建筑面积2,000.00平方米办公用房，同时同意浙江一建公司一并购置另外建筑面积约不少于8,700.00平方米的办公用房和90个车位，

购置总价款暂定 13,550.00 万元。截至评估基准日，浙江一建公司已按约定支付购置价款中的 500.00 万元。截至评估基准日，该项目正处于前期筹备阶段。

评估人员核查了该项目的财务记录，核对相关付款凭证等，对该项目账面记录的明细构成进行了整理，未见异常。

由于上述款项系浙江一建公司按照协议约定支付的一部分购置价款，预计期后能形成相应资产，故以核实后的账面值为评估价值。

在建工程——土建工程的评估价值为 38,200,000.00 元，评估增值 9,330,660.56 元，增值率为 32.32%。

(2) 设备安装工程

设备安装工程账面价值1,483,388.04元（其中账面余额1,483,388.04元，减值准备0.00元），包括工程项目管理系统、全税种管理系统等项目。评估人员在核查在建项目财务记录的基础上，对有关项目进行了了解，经了解各项目支出合理，项目进度正常，相关系统市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估价值。

在建工程——设备安装工程的评估价值为 1,483,388.04 元。

在建工程评估价值为39,683,388.04元，包括土建工程38,200,000.00元，设备安装工程1,483,388.04元，评估增值9,330,660.56元，增值率为30.74%。

7. 使用权资产

使用权资产账面价值 1,257,288.02 元，其中账面余额 1,257,288.02 元，减值准备 0.00 元。列入本次评估范围的使用权资产为租赁的办公楼及宿舍。

对于租赁的办公楼及宿舍，评估人员了解了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，上述办公楼及宿舍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，以核实后的账面值为评估值。

使用权资产评估价值为 1,257,288.02 元。

8. 无形资产——土地使用权

(1) 概况

1) 基本情况

无形资产——土地使用权账面价值 15,658,475.37 元，其中账面余额

15,658,475.37 元，减值准备 0.00 元。

列入评估范围的土地使用权共 3 宗，面积合计 35,982.00 平方米，分别位于西湖区天目山路 358 号、西湖区天目山路 330 号、西湖区三墩镇大港桥村（东区块）。

2） 核实情况

被评估单位对土地使用权的初始计量、摊销及减值准备的计量采用如下会计政策：

土地使用权按初始成本入账进行初始计量。根据合同约定的使用年限，采用直线法摊销。

评估人员通过核对明细账、总账和企业其他财务记录，核实了土地使用权的原始入账价值和摊销情况。

评估人员采取核对原件与复印件一致性的方式对该土地的权属资料进行了查验，委估土地使用权已取得杭西国用(2011)第100158号等共计3本《国有土地使用证》，未发现权属资料瑕疵事项。

在核实产权归属和账面记录的基础上，评估人员对列入评估范围的土地使用权进行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核实了土地的坐落、四至、面积、产权、性质等状况，对土地的登记状况、权利状况、利用状况进行了核对，对其实际土地利用情况（包括地上建筑物及附着物状况）也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

3） 核实结果

经评估人员核实，列入本次评估范围的各宗地基本情况如下表所示：

宗地基本情况表

土地证号	土地位置	用途	使用权类型	权利终止日期	面积（平方米）
杭西国用(2011)第 100158 号	西湖区天目山路 330 号	工业	出让	2052/8/30	8,232.00
杭西国用(2011)第 100157 号	西湖区天目山路 358 号	工业	出让	2052/8/30	4,713.00
杭西国用(2007)第 000287 号	西湖区三墩镇大港桥村（东区块）	工业	出让	2057/6/28	23,037.00
合计					35,982.00

地面附着物概况表

宗地名称	地面附着物	土地实际开发程度
西湖区天目山路 330 号地块	办公楼（天目山路 330 号 1#楼）、食堂、综合用房等	五通一平
西湖区天目山路 358 号地块	古荡基地机关 1#、古荡基地机关 2#、天目山路 358 号东面 2 层房屋等	五通一平
西湖区三墩镇大港桥村（东区块）地块	三墩基地五金建材加工车间	五通一平

(2) 评估方法

由于委估土地对应的建筑物类固定资产采用收益法评估，评估价值已包含了委估土地使用权的价值，故本科目评估为零。

(3) 无形资产——土地使用权评估结果

账面价值 15,658,475.37 元

评估价值 0.00 元

评估减值 15,658,475.37 元

减值率 100.00%

9. 无形资产——其他无形资产

(1) 概况

无形资产——其他无形资产账面价值 3,720,313.49 元，其中账面余额 3,720,313.49 元，减值准备 0.00 元。

列入评估范围的无形资产为用友软件等办公软件和账面未记录的 242 项无形资产（具体包括 221 项专利和 21 项软件著作权）。

评估人员查阅了相关合同、账簿、原始凭证等，了解了上述无形资产现在的使用情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

(2) 评估方法

1) 对于账面记录的财务用友软件等办公软件，评估人员查阅了相关原始凭证，了解了上述无形资产的现在使用情况，并对账面摊销情况进行了复核。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，上述项目的原始发生额正确，摊销合理，期后尚存在对应的价值。经了解市场行情，其市场价格与剩余受益期应分摊的金额差异不大，故以其核实后的账面价值为评估值。

2) 账面未记录的无形资产

A. 无形资产概况

截至评估基准日，除账面记录的无形资产外，浙江一建公司申报的账面未记录的无形资产共计 242 项，包括 221 项专利权和 21 项软件著作权，其中，10 项专利权和 15 项软件著作权为浙江一建公司与其他专利权人或软件著作权人共有。具体组成详见上文“一、评估对象和评估范围说明”之“(三) 企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况”。

根据现行资产评估准则及有关规定，无形资产评估的基本方法有成本法、市场法和收益法。

本次纳入评估范围的账面未记录的无形资产为浙江一建公司拥有的“逆作法一桩一柱的施工工艺及其校正装置”等 36 项发明专利、“双曲变径钢结构气旋的拼装结构”等 185 项实用新型专利和“人力资源管理智能穿戴终端软件”等 21 项软件著作权，上述无形资产由于其历史成本一次性计入损益而无账面价值。经浙江一建公司技术部门统计这些无形资产在日常施工和办公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，即考虑专利和软件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。

(3) 具体评估过程

1) 无形资产价值内涵

专利权资产的评估对象是专利资产权益，包括专利所有权和专利使用权。本次评估的专利权价值为专利的所有权价值。

著作权资产的评估对象是指著作权中的财产权益以及与著作权有关权利的财产权益，包括著作权人享有的权利和转让或者许可他人使用的权利。本次评估的软件著作权价值为软件著作权的所有权价值。

2) 选用的评估方法简介

成本法是把现行条件下重新形成或取得被评估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，然后估测被评估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被评估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）

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、检测费、

仪器使用费、材料费和其他费用等，按现行价格和相关研发需求进行估算。

开发利润是指对开发无形资产过程中投入生产要素的合理回报，计算公式为：

开发利润＝（研发成本＋申请费用）×合理的利润率

资金成本根据具体情况确定资金的平均投入期，利率取金融机构基准日同期贷款市场报价利率，资金视为在开发期内均匀投入。计算公式为：

资金成本＝研发成本×年利率×计息期÷2

贬值率的确定一般采用专家鉴定法和剩余经济寿命预测法，本次采用剩余经济寿命预测法确定。

对于共有专利和软件著作权，浙江一建公司与其他共有权人平均享有相应专利权和软件著作权，评估时按照共有份额予以考虑相应价值。

(4) 评估举例

以“一种基础工程砖胎模绿色快速施工用砖块夹具”发明专利（列《无形资产——其他无形资产评估明细表》第 23 项中的 1 项专利权）为例对专利权的评估过程作具体说明

1) 专利概况

发明名称：一种基础工程砖胎模绿色快速施工用砖块夹具

发明人：史磊,王帅铭,孙宣荣,周君,揭绍罗

专利号：ZL 202011327802.5

专利申请日：2020 年 11 月 24 日

专利权人：浙江一建公司

授权公告日：2022 年 2 月 18 日

目前该发明专利年费正常缴纳。

2）评估过程

A. 重置成本

a. 研发成本

根据评估人员会同被评估单位技术部门测算，该发明专利的现行全部成本约为 237,600.00 元，包括人工费、检测费、仪器费、材料费和其他费用。

b. 申请费用

根据国家专利申请收费标准，该发明专利的现行申请费用约为 3,705.00 元，其

中发明专利申请费 900.00 元、公告公布印刷费 50.00 元、发明专利申请实质审查费 2,500.00 元、专利登记费 250.00 元、印花税 5.00 元。

c. 开发利润

根据国务院有资产监督管理委员会统计评价局编制的《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。

开发利润＝（研发成本＋申请费用）×合理的利润率

＝（237,600.00＋3,705.00）×3%

＝7,239.00 元（已圆整）

d. 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)作为合理的资金成本率。

资金成本＝研发成本×合理的资金成本率

＝237,600.00×3.35%×6÷12÷2

＝1,990.00 元（已圆整）

e. 重置成本

重置成本＝研发成本＋申请费用＋开发利润＋资金成本

＝237,600.00＋3,705.00＋7,239.00＋1,990.00

＝250,500.00（已圆整）

B. 贬值率

发明专利的法定保护期为 20 年，该发明专利已使用约 3.77 年，根据公司技术部门对行业内其他相关类似技术的调查了解，预计该专利经济寿命年限 8 年左右，故：

贬值率＝已使用年限/专利经济寿命年限×100%＝47%（已圆整）

C. 评估价值的确定

评估价值＝（研发成本＋申请费用＋开发利润+资金成本）×（1-贬值率）

＝250,500.00×（1-47%）

＝132,770.00 元（已圆整）

(5) 无形资产——其他无形资产评估结果

账面价值	3,720,313.49 元
评估价值	16,454,795.16 元
评估增值	12,734,481.67 元
增值率	342.30%

10. 长期待摊费用

长期待摊费用账面价值为 10,724,562.47 元，包括本部大楼装修改造工程、分公司开办装修费的摊余额，企业按 5 年摊销。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了各项费用尚存的价值与权利。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，本部大楼装修改造工程的价值已在对应建筑物类固定资产评估时考虑，故此处评估值为零；其他项目经复核原始发生额正确，企业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。

长期待摊费用评估价值为 94,800.00 元，评估减值 10,629,762.47 元，减值率为 99.12%。

11. 递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 68,152,640.19 元，包括被评估单位计提应收账款坏账准备、合同资产减值准备、一年内到期的非流动资产减值准备、其他非流动资产减值准备和租赁负债等产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。经核实相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况，查阅了原始入帐凭证，了解其计算过程，确认其入账价值的准确性。经核实，对计提的应收款项坏账准备、合同资产减值准备、一年内到期的非流动资产和其他非流动资产减值准备等产生的应纳税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企业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。

递延所得税资产评估值为 68,152,640.19 元。

12. 其他非流动资产

其他非流动资产账面价值 94,927,091.92 元，其中账面余额 100,490,465.80 元，减值准备 5,563,373.88 元，系工程质保金。经核实相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

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。

其他非流动资产评估值为 94,927,091.92 元，与其账面余额相比评估减值 5,563,373.88 元，减值率为 5.54%。

13. 非流动资产评估结果

账面价值	1,208,861,388.88 元
评估价值	1,464,042,992.19 元
评估增值	255,181,603.31 元
增值率	21.11%

三）流动负债

1. 短期借款

短期借款账面价值 160,129,000.00 元，包括信用借款 40,000,000.00 元和保证借款 120,000,000.00 元以及相应的借款利息 129,000.00 元。其中保证借款由浙建集团公司提供连带责任的保证。

评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，了解了审计机构对同一基准日借款余额函证的情况，确认借款的真实性和账面记录的合理性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行、中国工商银行股份有限公司杭州武林支行和中国光大银行股份有限公司西湖支行的借款利息按月（每月 20 日）支付，中国银行股份有限公司省分行的借款利息按季（季末 20 日）支付，各项借款截至评估基准日应计未付的利息已足额计提入本科目。

经核实，各项借款及利息均需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

短期借款评估值为160,129,000.00元。

2. 应付票据

应付票据账面价值164,300,000.00元，均为无息的银行承兑汇票。评估人员查阅了汇票存根等相关资料，核查了票据所依据的合同、凭证，了解了票据的条件。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

应付票据评估值为164,300,000.00元。

3. 应付账款

应付账款账面价值7,216,612,510.37元，包括应付的购货款、工程款、设备款等，其中关联方款项情况如下：

序号	单位名称	账面价值（元）
1	浙江一建建筑科技有限公司	62,475,172.83
2	浙江省建投交通基础建设集团有限公司	26,049,688.67
3	浙江建投工程物资设备有限公司	24,977,084.18
4	浙江建投机械租赁有限公司	18,648,293.13
5	浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司	18,073,365.06
6	浙江省建设装饰集团有限公司	17,826,640.74
7	浙江浙建实业发展有限公司	16,996,110.26
8	浙江建优云采贸易有限公司	11,082,805.03
9	浙江建工幕墙装饰有限公司	9,871,932.03
10	浙江建设商贸物流有限公司	9,001,815.51
11	浙江浙建钢结构有限公司	8,724,587.49
12	浙江省工业设备安装集团有限公司	7,844,133.34
13	浙江省二建建设集团安装有限公司	4,737,219.79
14	浙江建设环境基础工程有限公司	4,141,183.84
15	浙江省建材集团建筑产业化有限公司	3,852,387.09
16	浙江建投环保工程有限公司	3,367,414.12
17	浙江鑫安智护建设有限公司	2,974,676.42
18	浙江省建设工程机械集团有限公司	1,485,496.56

序号	单位名称	账面价值（元）
19	浙江建投数字技术有限公司	1,460,028.96
20	浙江一建建筑装饰有限公司	1,346,788.99
21	浙江浙建基础设施工程有限公司	1,345,094.25
22	浙江建工装饰集成科技有限公司	806,823.32
23	浙江亚克建筑门窗有限公司	314,768.00
24	浙江省建材集团有限公司	111,726.75
25	浙江建宇物业管理有限公司	48,680.00
26	浙江省建工集团有限责任公司	45,000.00
27	浙江建投创新科技有限公司	31,982.30
28	台州东部建材科技有限公司	3,264.72
合计		257,644,163.38

评估人员通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，对关联方款项进行对账，并了解了审计机构对同一基准日余额函证的情况，确认款项的真实性和账面记录的合理性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

应付账款评估值为 7,216,612,510.37 元。

4. 合同负债

合同负债账面价值 662,744,707.78 元，均为预收的工程款，其中关联方往来包括预收新昌县浙建投资管理有限公司 18,231,381.91 元、浙江省建工集团有限责任公司 2,108,454.22 元。评估人员查阅了账簿及原始凭证，了解款项内容和期后提供资产或偿还款项的情况；检查对方是否根据合同、协议支付款项，并了解了审计机构对同一基准日余额函证的情况，确认款项的真实性和账面记录的合理性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项期后均需正常结算，以核实后的账面值为评估值。

合同负债评估值为 662,744,707.78 元。

5. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 20,660,100.02 元，包括应付的工资、奖金、津贴和补贴 11,543,638.13 元、工会经费 2,664,421.98 元、社会保险费 249,032.50 元、住

房公积金 360,272.32 元、企业年金 5,844,993.79 元以及待抵扣的职工教育经费 2,258.70 元。

评估人员检查了被评估单位的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核被评估单位计提依据，并检查支用情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项目应需支付或可正常结算，以核实后的账面价值为评估值。

应付职工薪酬评估值为 20,660,100.02 元。

6. 应交税费

应交税费账面价值 38,371,693.20 元，包括应交的增值税 13,852,422.97 元、企业所得税 11,895,903.10 元、城市维护建设税 4,699,809.55 元、教育费附加 2,226,323.82 元、地方教育附加 1,285,023.79 元、水利建设基金 1,308,366.15 元、代扣的个人所得税 1,586,083.42 元和印花税 1,517,760.40 元。

被评估单位各项税负政策如下：

增值税按应税收入的 13%、9%、3%计缴，城市维护建设税按应缴流转税额的 7%或 5%计缴，教育费附加按应缴流转税额的 3%计缴，地方教育附加按应缴流转税额的 2%或 1%计缴，企业所得税按应纳税所得额的 25%计缴。

评估人员取得相应申报资料及其他证明文件，复核各项税金及附加的计、交情况，并了解期后税款缴纳情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

评估人员按被评估单位提供的有关资料核实无误，各项税费应需支付，以核实后的账面价值为评估值。

应交税费评估值为 38,371,693.20 元。

7. 其他应付款

其他应付款账面价值 941,513,418.91 元，包括应付的关联方款项、保证金、押金等，其中关联方往来如下：

序号	单位名称	账面价值（元）
1	浙江一建建筑科技有限公司	38,648,000.00
2	浙江一建建筑装饰有限公司	19,000,000.00
3	浙江鑫安智护建设有限公司	600.00
4	浙江省建设投资集团股份有限公司总部	1,500,041.60

序号	单位名称	账面价值（元）
5	浙江省建工集团有限责任公司本部	200,000.00
6	浙江省一建建设集团安徽工程有限公司	14,479,440.81
7	天台县浙一建基投建设有限公司	381,726.72
8	浙江省建设投资集团股份有限公司淮安分公司	26,006,256.71
9	浙江建投工程物资设备有限公司	366,600.00
10	浙江省建投交通基础建设集团有限公司第一工程公司（海外工程公司）	8,600,000.00
11	浙江浙建实业发展有限公司	8,260.00
12	浙江省建设装饰集团有限公司本级	1,000,000.00
合计		110,190,925.84

通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，了解了审计机构对同一基准日余额函证的情况，确认款项的真实性和账面记录的合理性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

其他应付款评估价值为 941,513,418.91 元。

8. 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值 726,605.21 元，系应付的租用办公楼及宿舍租金中的一年以内到期部分。

评估人员查阅了相关文件、记账凭证及明细账进行了核实，并了解期后实际支付情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项应需支付，以核实后的账面值为评估值。

一年内到期的非流动负债评估价值为 726,605.21 元。

9. 其他流动负债

其他流动负债账面价值 622,202,139.25 元，系待转销项税额。通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，该项目期后需支付，以核实后的账面值为评估值。

其他流动负债评估价值为 622,202,139.25 元。

10. 流动负债评估结果

账面价值 9,827,260,174.74 元

评估价值 9,827,260,174.74 元

四）非流动负债

1. 租赁负债

租赁负债账面价值 509,267.92 元，系应付租用办公楼及宿舍的租金一年以上部分。

评估人员查阅了相关文件、记账凭证及明细账进行了核实，并了解期后实际支付情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项应需支付，以核实后的账面值为评估值。

租赁负债评估价值为 509,267.92 元。

2. 递延收益

递延收益账面价值 3,875,669.23 元，系上塘路 483 号拆迁的临时安置补助费、过渡费、超期过渡费等补偿款的摊余额。

评估人员通过查阅有关文件、会计记录进行核实，并了解期后实际支付情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，上述拆迁事项尚在过渡期未最终完成，期后存在相应义务，以核实后的账面值作为评估值。

递延收益评估值为 3,875,669.23 元。

3. 递延所得税负债

递延所得税负债账面价值 9,985,603.99 元，包括被评估单位未纳税的非货币性资产交换利得和使用权资产产生的应纳税暂时性差异而形成的所得税负债。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

因递延所得税负债为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的应纳税暂时性差异形成的负债，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，故对上述递延所得税负债以核实后的账面值为评估值。

递延所得税负债评估值为 9,985,603.99 元。

4. 非流动负债评估结果

账面价值 14,370,541.14 元

评估价值 14,370,541.14 元

（二）收益法

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、少数股东股权确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值－少数股东股权价值

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

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

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

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

式中：n——明确的预测年限

CFF_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 年以后的连续价值

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，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 5 年（即至 2029 年末）作为分割点较为适宜。

四）收益预测的假设条件

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。

五）收益法相关因素分析

1. 影响企业经营的宏观、区域经济因素分析

(1) 我国宏观经济形势

初步核算，2024 年上半年国内生产总值 616,836 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 30,660 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 236,530 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 349,646 亿元，增长 4.6%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%。从环比看，二季度国内生产总值增长 0.7%。

1) 夏粮再获丰收，畜牧业总体平稳

2024 年上半年，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。夏粮生产再获丰收。全国夏粮总产量 14,978 万吨，比上年增加 363 万吨，增长 2.5%。2024 年上半年，猪牛羊禽肉产量 4,712 万吨，同比增长 0.6%，其中，牛肉、禽肉产量分别增长 3.9%、6.3%，猪肉、羊肉产量分别下降 1.7%、0.9%；牛奶产量增长 3.4%，禽蛋产量增长 2.7%。二季度末，生猪存栏 41,533 万头，同比下降 4.6%；2024 年上半年，生猪出栏 36,395 万头，下降 3.1%。

2) 工业生产较快增长，装备制造业支撑作用明显

2024 年上半年，全国规模以上工业增加值同比增长 6.0%。分三大门类看，采矿业增加值增长 2.4%，制造业增长 6.5%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 6.0%。装备制造业增加值增长 7.8%，高技术制造业增加值增长 8.7%，增速分别快于全部规模以上工业 1.8 和 2.7 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 4.6%；股份制企业增长 6.5%，外商及港澳台投资企业增长 4.3%；私营企业增长 5.7%。分产品看，3D 打印设备、新能源汽车、集成电路产品产量同比分别增长 51.6%、34.3%、28.9%。6 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.3%，环比增长 0.42%。6 月份，制造业采购经理指数为 49.5%，与上月持平；企业生产经营活动预期指数为 54.4%，比

上月上升 0.1 个百分点。1-5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 27,544 亿元，同比增长 3.4%。

3）服务业继续恢复，现代服务业发展良好

2024 年上半年，服务业增加值同比增长 4.6%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，批发和零售业增加值分别增长 11.9%、9.8%、6.9%、6.6%、5.7%。6 月份，全国服务业生产指数同比增长 4.7%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业生产指数分别增长 13.5%、9.7%、5.4%。1-5 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.5%。6 月份，服务业商务活动指数为 50.2%；服务业业务活动预期指数为 57.6%，比上月上升 0.6 个百分点。其中，航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务、保险等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

4）市场销售保持增长，服务消费增势较好

2024 年上半年，社会消费品零售总额 235,969 亿元，同比增长 3.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 204,559 亿元，增长 3.6%；乡村消费品零售额 31,410 亿元，增长 4.5%。按消费类型分，商品零售 209,726 亿元，增长 3.2%；餐饮收入 26,243 亿元，增长 7.9%。部分基本生活类和升级类商品销售良好，限额以上单位粮油食品类、饮料类商品零售额分别增长 9.6%、5.6%；通讯器材类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 11.3%、11.2%。全国网上零售额 70,991 亿元，同比增长 9.8%。其中，实物商品网上零售额 59,596 亿元，增长 8.8%，占社会消费品零售总额的比重为 25.3%。6 月份，社会消费品零售总额同比增长 2.0%，环比下降 0.12%。2024 年上半年，服务零售额同比增长 7.5%。

5）固定资产投资规模扩大，高技术产业投资增长较快

2024 年上半年，全国固定资产投资（不含农户）245,391 亿元，同比增长 3.9%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.5%。分领域看，基础设施投资增长 5.4%，制造业投资增长 9.5%，房地产开发投资下降 10.1%。全国新建商品房销售面积 47,916 万平方米，同比下降 19.0%；新建商品房销售额 47,133 亿元，下降 25.0%。分产业看，第一产业投资增长 3.1%，第二产业投资增长 12.6%，第三产业投资下降 0.2%。民间投资增长 0.1%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.6%。高技术产业

投资同比增长 10.6%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 10.1%、11.7%。高技术制造业中，航空、航天器及设备制造业，计算机及办公设备制造业投资分别增长 38.3%、12.1%；高技术服务业中，电子商务服务业、科技成果转化服务业投资分别增长 24.1%、17.4%。6 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.21%。

6）货物进出口较快增长，贸易结构持续优化

2024 年上半年，货物进出口总额 211,688 亿元，同比增长 6.1%。其中，出口 121,298 亿元，增长 6.9%；进口 90,390 亿元，增长 5.2%。进出口相抵，贸易顺差 30,909 亿元。一般贸易进出口增长 5.2%，占进出口总额的比重为 65.0%。民营企业进出口增长 11.2%，占进出口总额的比重为 55.0%，比上年同期提高 2.5 个百分点。机电产品出口增长 8.2%，占出口总额的比重为 58.9%。6 月份，进出口总额 36,705 亿元，同比增长 5.8%。其中，出口 21,871 亿元，增长 10.7%；进口 14,834 亿元，下降 0.6%。

7）居民消费价格温和回升，工业生产者价格降幅收窄

2024 年上半年，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.1%，一季度为同比持平。分类别看，食品烟酒价格下降 1.4%，衣着价格上涨 1.6%，居住价格上涨 0.2%，生活用品及服务价格上涨 0.9%，交通通信价格下降 0.7%，教育文化娱乐价格上涨 2.0%，医疗保健价格上涨 1.4%，其他用品及服务价格上涨 3.3%。在食品烟酒价格中，鲜果价格下降 7.8%，鲜菜价格下降 2.7%，猪肉价格持平，粮食价格上涨 0.5%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.7%。6 月份，全国居民消费价格同比上涨 0.2%，环比下降 0.2%。

2024 年上半年，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.1%，降幅比一季度收窄 0.6 个百分点。其中，6 月份同比下降 0.8%，环比下降 0.2%。2024 年上半年，工业生产者购进价格同比下降 2.6%。其中，6 月份同比下降 0.5%，环比上涨 0.1%。

8）就业形势总体稳定，城镇调查失业率下降

2024 年上半年，全国城镇调查失业率平均值为 5.1%，比一季度下降 0.1 个百分点，比上年同期下降 0.2 个百分点。6 月份，全国城镇调查失业率为 5.0%，与上月持平，比上年同月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.0%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.8%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 4.7%。31 个大城市城镇调查失业率为 4.9%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.6 小时。

二季度末，外出务工农村劳动力总量 18,997 万人，同比增长 1.6%。

9）居民收入继续增长，农村居民收入增长快于城镇居民

2024 年上半年，全国居民人均可支配收入 20,733 元，同比名义增长 5.4%，扣除价格因素实际增长 5.3%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 27,561 元，同比名义增长 4.6%，实际增长 4.5%；农村居民人均可支配收入 11,272 元，同比名义增长 6.8%，实际增长 6.6%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.8%、6.4%、2.1%、5.0%。全国居民人均可支配收入中位数 17358 元，同比名义增长 5.9%。

总的来看，2024 年上半年我国经济运行总体平稳，转型升级稳步推进。同时也要看到，当前外部环境错综复杂，国内有效需求依然不足，经济回升向好基础仍需巩固。

（2）浙江省经济形势分析

根据地区生产总值统一核算结果，2024 年上半年，浙江省地区生产总值 40,920 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.6%。分产业看，第一产业增加值 1,010 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 16,546 亿元，增长 6.5%；第三产业增加值 23,364 亿元，增长 5.0%。

1）农业生产形势稳定，农产品供应有保障

2024 年上半年，农林牧渔业增加值同比增长 3.8%。蔬菜产量增长 2.2%。猪牛羊禽肉类总产量 61.4 万吨，增长 5.5%。牛奶产量增长 1.6%，禽蛋产量增长 13.7%。水产品总产量 256.3 万吨，增长 4.9%。生猪出栏 495.9 万头，增长 8.1%。6 月末，生猪存栏 569.2 万头，下降 8.0%，其中，能繁母猪存栏 63.2 万头，下降 5.0%。

2）工业生产平稳扩张，民营企业贡献突出

2024 年上半年，规模以上工业增加值同比增长 8.0%。其中，民营企业增加值增长 9.0%，拉动规模以上工业增加值增长 6.5 个百分点，增长贡献率达 81.5%。38 个工业行业大类中，30 个行业增加值实现增长，增长面达 78.9%。汽车、计算机通信电子、纺织、化学原料等行业增加值分别增长 22.8%、13.3%、11.0%和 10.7%。装备、高新技术、数字经济等产业制造业增加值分别增长 10.6%、8.7%、7.2%。服务机器人（87.9%）、智能手机（34.7%）、新能源汽车（27.9%）、集成电路（25.4%）等产品产量快速增长。

3）服务业延续恢复，现代服务业较快增长

2024 年上半年，服务业增加值同比增长 5.0%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业增加值增长 9.4%，交通运输、仓储和邮政业增加值增长 8.9%，租赁和商务服务业增加值增长 8.9%，批发和零售业增加值增长 8.8%。1-5 月，规模以上服务业企业营业收入（不包括批零住餐、金融和房地产开发业）同比增长 9.9%。

4）消费潜力持续释放，品质类消费较为活跃

2024 年上半年，社会消费品零售总额 16,162 亿元，同比增长 4.5%。按消费类型分，商品零售 14,262 亿元，增长 4.2%；餐饮收入 1,900 亿元，增长 7.3%。在限额以上单位商品零售额中，可穿戴智能设备、智能手机、新能源汽车等商品零售额分别增长 69.5%、49.0%和 36.1%；通过公共网络实现的零售额增长 11.6%。

5）固定资产投资规模扩大，民生领域投资加快推进

2024 年上半年，固定资产投资同比增长 4.0%，其中，项目投资增长 10.5%。生态环保、交通、能源和水利投资增长 21.3%，制造业投资增长 6.2%。基础设施投资增长 14.5%，社会领域投资增长 8.4%。

6）消费价格温和上涨，工业生产者价格降幅收窄

2024 年上半年，居民消费价格（CPI）同比上涨 0.2%。八大类商品及服务价格同比“六升二降”，其他用品及服务、教育文化娱乐、衣着、生活用品及服务、医疗保健和居住类价格分别上涨 3.8%、3.2%、2.4%、0.4%、0.4%和 0.1%；交通通信、食品烟酒类价格分别下降 1.4%和 1.1%。在食品烟酒中，鲜菜价格下降 4.5%，猪肉价格下降 3.1%，粮食价格上涨 2.3%。6 月份，CPI 同比上涨 0.4%，环比下降 0.3%。

2024 年上半年，工业生产者出厂价格和购进价格同比分别下降 2.4%和 3.3%，降幅分别比一季度收窄 0.3 和 0.8 个百分点。其中，6 月份，工业生产者出厂价格和购进价格同比分别下降 1.5%和 0.9%，环比分别上涨 0.1%和 0.2%。

7）就业形势总体稳定，居民收入稳步增长

2024 年上半年，城镇调查失业率平均值为 4.5%，低于去年同期（4.7%）。城镇新增就业 61.5 万人，增长 1.3%。

2024 年上半年，浙江省居民人均可支配收入 35,982 元，同比名义增长 4.9%，扣除价格因素实际增长 4.7%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 41,365 元，名义增长 4.1%，实际增长 3.9%；农村居民人均可支配收入 24,589 元，名义增长 6.3%，

实际增长 6.2%。从收入来源看，浙江省居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 3.8%、7.3%、4.2%、6.4%。城乡居民人均收入比值 1.68，比上年同期缩小 0.04。

总的来看，2024 年上半年浙江经济运行总体平稳，稳中有进，但也要看到，外部环境的复杂性、严峻性、不确定性上升，部分行业、部分领域依然承压，推动经济持续回升向好仍需加力。

2. 企业所在行业现状与发展前景分析

目前公司主营业务收入主要来自于建筑施工业务，根据中国证监会制定的《上市公司行业分类指引》，所处行业为“E48 土木工程建筑业”。

(1) 行业主管部门、行业监管体制、行业主要法律法规及政策

1) 行业主管部门及监管体制

我国建筑业实行综合与专业相结合的监管体制，主要监管内容包括市场主体资格和资质的管理、建设工程项目的全过程管理以及对建设工程项目的经济技术标准管理等。

行业主要监管部门和体系包括：

主管部门名称	相关行业管理内容
住房和城乡建设部及地方各级建设主管部门	负责对本行业市场主体资格和资质的管理，包括各类建筑企业进入市场的资格审批、查验和资质的认可、确定，行业标准的建立等职能
交通运输部和地方各级交通主管部门	负责管理公路、水路的建设市场，在公路、水路工程建设项目上，实行统一领导、分级管理等职能
国家发展和改革委员会及地方各级发改委	负责固定资产投资建设工程的规划、核准审批等职能
商务部及地方各级商务主管部门	指导和监督对外承包工程、劳务合作、设计咨询等业务的管理
水利部及地方水利厅（局）	负责管理全国及地方水利建设工程

2) 行业主要法律法规及政策

A. 资质管理

在我国建筑业企业从事施工总承包业务须取得相应资质。《中华人民共和国建筑法》《建筑业企业资质等级标准》《建筑业企业资质管理规定》《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程勘察设计资质管理规定》及其他有关法律、法规将中国建筑企业资质分为施工总承包、专业承包、施工劳务三个序列；将工程勘察资质分为综合资质、专业资质、劳务资质三个序列；将工程设计企业资质分为综合资质、行业资质、

专业资质及专项资质四个序列，各序列有不同专业类别和级别；从事建设工程施工、勘察及设计业务的企业仅可在符合其资质等级的范围内从事建筑活动。

施工总承包企业资质包括建筑工程施工总承包企业资质、公路工程施工总承包企业资质、铁路工程施工总承包企业资质等 12 个类别，每个类别一般分为四个等级（特级、一级、二级、三级）。根据《建筑业企业资质管理规定》（2015 年住房和城乡建设部令第 22 号），施工总承包资质序列特级资质、一级资质及铁路工程施工总承包二级资质由国务院住房城乡建设主管部门许可；施工总承包资质序列二级资质及铁路、通信工程施工总承包三级资质由企业所在地省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门许可；施工总承包资质序列三级资质（不含铁路、通信工程施工总承包三级资质）由企业所在地设区的市人民政府住房城乡建设主管部门许可。

B. 招标、投标管理

《中华人民共和国招标投标法》《建筑工程设计招标投标管理办法》等对各类项目的招标行为做了规定。在中华人民共和国境内进行下列工程建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标：大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目；使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。

C. 工程质量管理

根据《建设工程质量管理条例》，发起、勘察、设计、施工、监理单位均将对建设工程质量负责。建设工程实行总承包的，总承包单位应当对全部建设工程质量负责；建设工程勘察、设计、施工、设备采购的一项或者多项实行总承包的，总承包单位应当对其承包的建设工程或者采购的设备的质量负责；总承包单位依法将建设工程分包给其他单位的，分包单位应当按照分包合同的约定对其分包工程的质量向总承包单位负责，总承包单位与分包单位对分包工程的质量承担连带责任。

D. 安全生产和环境保护管理

工程承包过程中安全生产的主要法律法规包括《中华人民共和国安全生产法》《建设工程安全生产管理条例》《安全生产许可证条例》《生产安全事故报告和调查处理条例》《建筑施工企业安全生产许可证管理规定实施意见》等。工程承包过程中环境保护的主要法律法规包括《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国环境

影响评价法》《建设项目环境保护管理条例》《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》等。

E. 其他行业相关法律法规

规范中国建筑业的主要法律法规及政策还包括:《中华人民共和国海洋环境保护法》《中华人民共和国水污染防治法》《交通运输部关于公布中华人民共和国水上水下活动通航安全管理规定》《外商投资建筑业企业管理规定》《注册建造师管理规定》《注册造价工程师管理办法》《建设工程施工发包与承包计价管理办法》《民用建筑节能条例》《民用建筑工程室内环境污染控制规范》等。

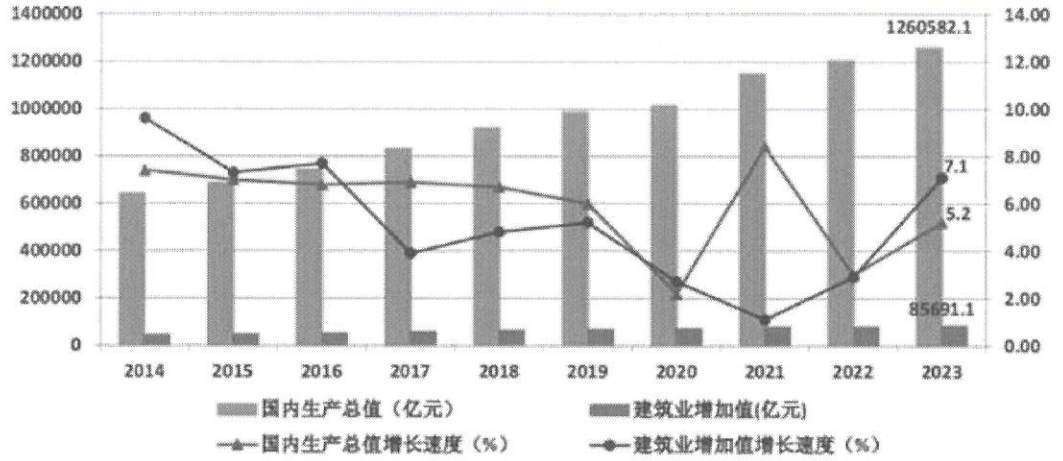
(2) 中国建筑业发展状况

根据中国建筑业协会发布的《2023 年建筑业发展统计分析》，全国建筑业企业(指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业，不含劳务分包建筑业企业，下同)完成建筑业总产值 315,911.85 亿元，同比增长 5.77%；完成竣工产值 137,511.82 亿元，同比增长 3.77%；签订合同总额 724,731.07 亿元，同比增长 2.78%，其中新签合同额 356,040.19 亿元，同比下降 0.91%；房屋建筑施工面积 151.34 亿平方米，同比减少 1.48%；房屋建筑竣工面积 38.56 亿平方米，同比减少 2.72%；实现利润 8,326 亿元，按可比口径计算比上年增长 0.2%。截至 2023 年底，全国有施工活动的建筑业企业 157,929 个，同比增长 10.51%；从业人数 5,253.79 万人，同比增长 2.18%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为 464,899 元/人，同比下降 3.90%。

1) 建筑业增加值增速高于国内生产总值增速支柱产业地位稳周

根据《2023 年建筑业发展统计分析报告》，2023 年全年国内生产总值 1,260,582.1 亿元，比上年增长 5.2%(按不变价格计算)。全年全社会建筑业实现增加值 8,5691.1 亿元，比上年增长 7.1%(按不变价格计算)，增速高于国内生产总值 1.9 个百分点。

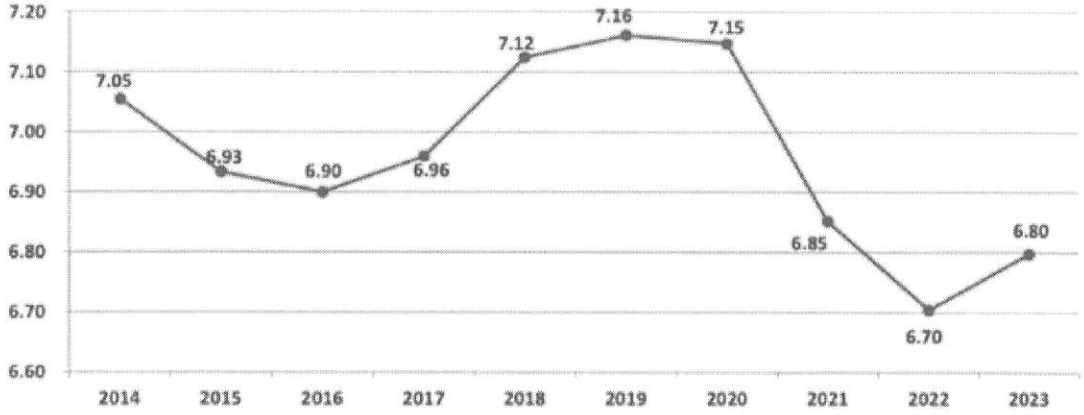
2014-2023 年国内生产总值、建筑业增加值及增速



数据来源：国家统计局、中国建筑协会

自 2014 年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.70%以上，2023 年为 6.80%，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。

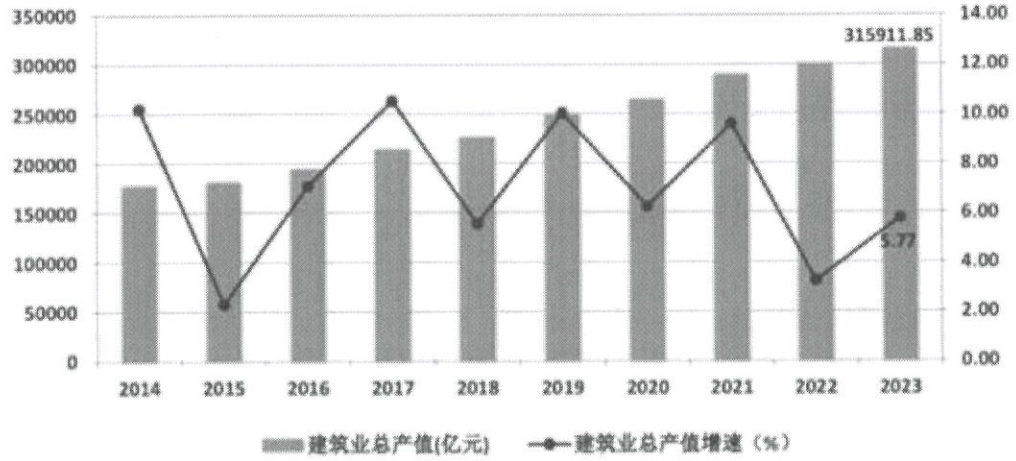
2014-2023 年建筑业增加值占国内生产总值比重



2）建筑业总产值持续增长竣工产值和在外省完成产值同步上升

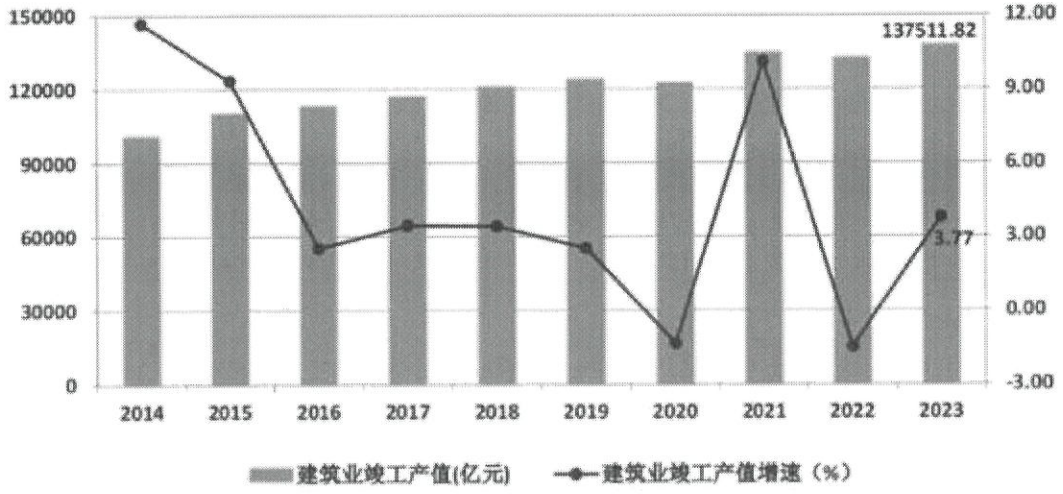
2014 年以来，随着我国建筑业企业生产和经营规模的不断扩大，建筑业总产值持续增长，2023 年达到 315,911.85 亿元，比上年增长 5.77%。增速较上年提高 2.52 个百分点。

2014-2023 年全国建筑业总产值及增速

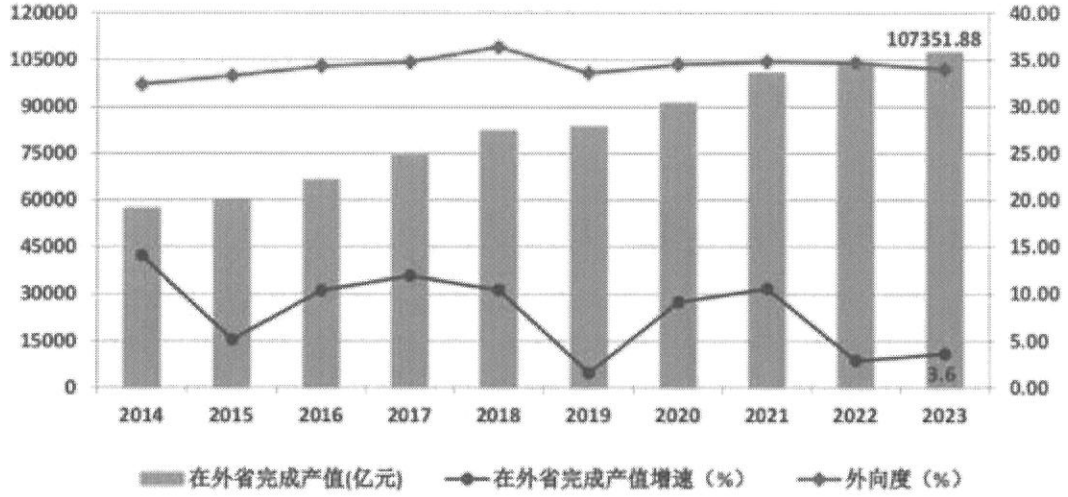


近 10 年间，建筑业竣工产值、在外省完成产值基本与建筑业总产值同步增长。2023 年建筑业竣工产值达到 137,511.82 亿元，比上年增长 3.77%；在外省完成产值达到 107,351.88 亿元，比上年增长 3.6%；建筑业企业外向度在 32%至 37%之间波动，2023 年为 33.98%。

2014-2023 年全国建筑业竣工产值及增速



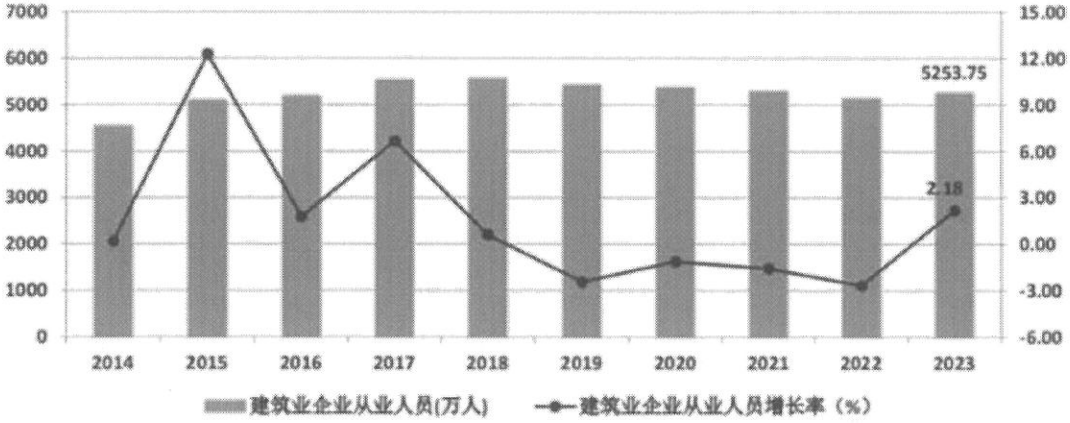
2014-2023 年全国建筑业外向度、在外省完成产值及增速



3）建筑业从业人数和企业数量双增加劳动生产率出现下滑

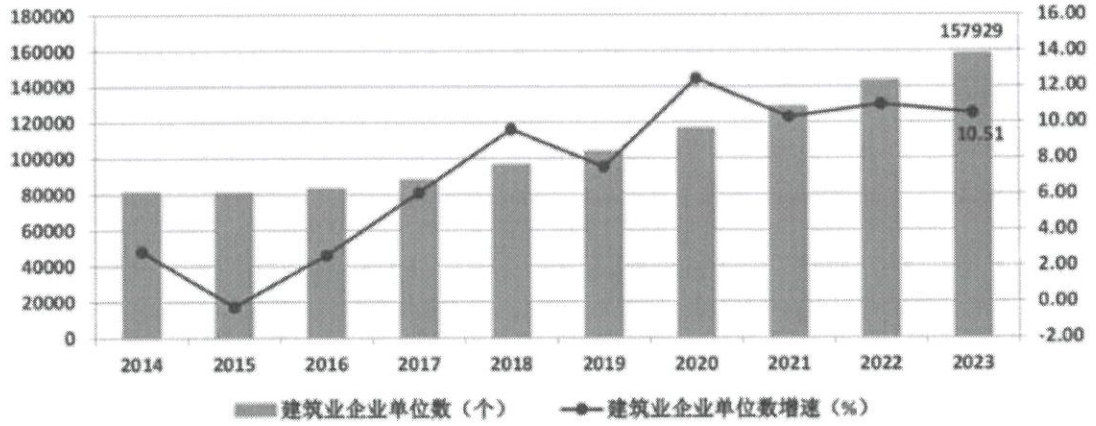
2023 年，建筑业从业人数 5,253.75 万人，比上年末增加 112.15 万人，增长 2.18%，结束了连续三年减少的态势。

2014-2023 年建筑业从业人数增长情况



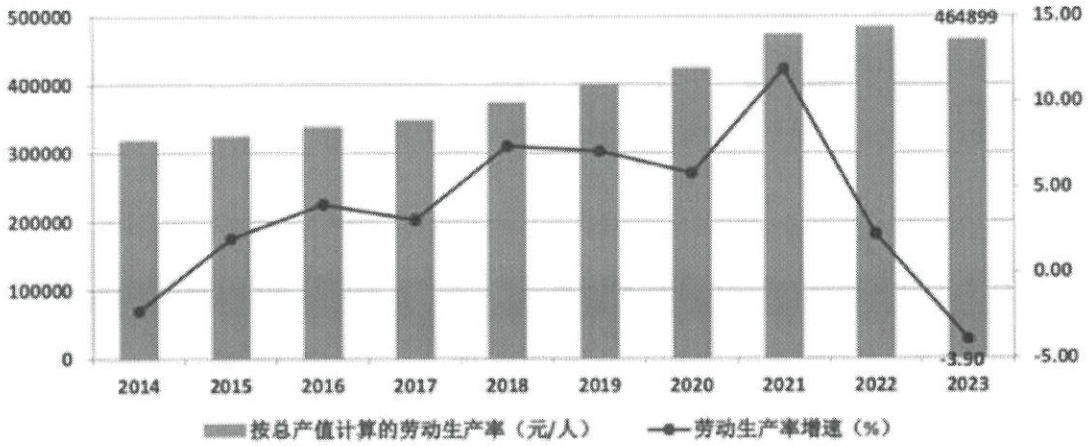
截至 2023 年底，全国共有建筑业企业 157,929 个，比上年增加 15,023 个，增长 10.51%。国有及国有控股建筑业企业 10,060 个，占建筑业企业总数的 6.37%。

2014-2023 建筑业企业数量及增速



2023 年，按建筑业总产值计算的劳动生产率为 464,899 元/人，比上年下降 3.90%，增速比上年降低 6.14 个百分点，增速连续两年下降。

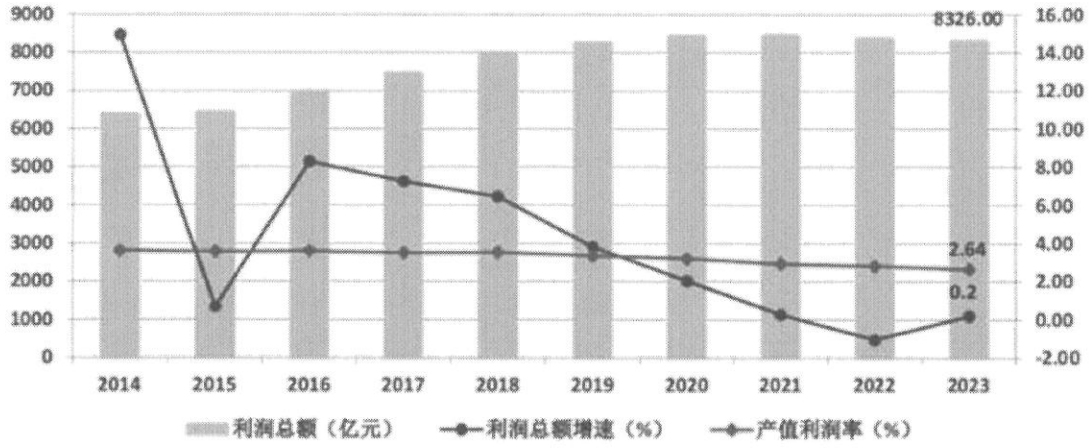
按建筑业总产值计算的建筑业劳动生产率及增速



4）按可比口径计算的建筑业企业利润总额微增产值利润率连续五年下降

2023 年，全国建筑业企业实现利润 8,326 亿元，按可比口径计算比上年微 0.2%。建筑业产值利润率(利润总额与总产值之比)自 2014 年达到最高值 3.63%，之后总体呈下降趋势。2023 年，建筑业产值利润率为 2.64%，比上年降低了 0.17 个百分点，连续五年下降，连续三年低 3%。

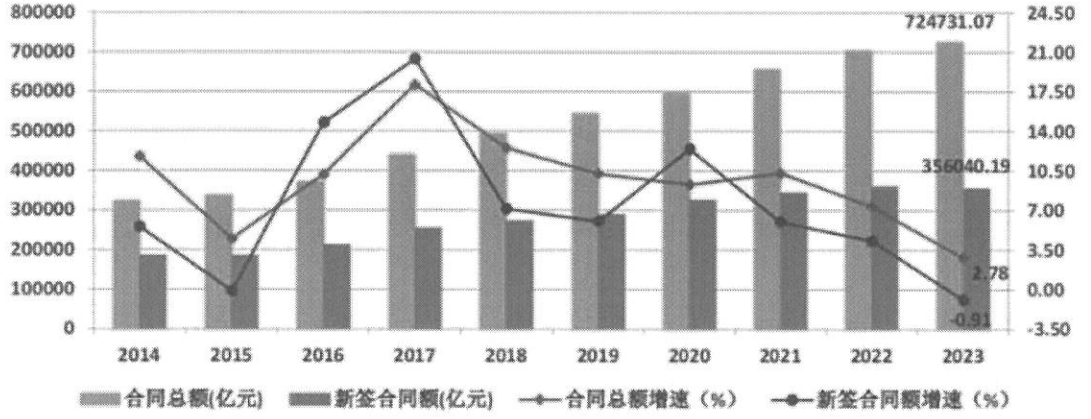
2014-2023 年全国建筑业企业利润总额及产值利润率



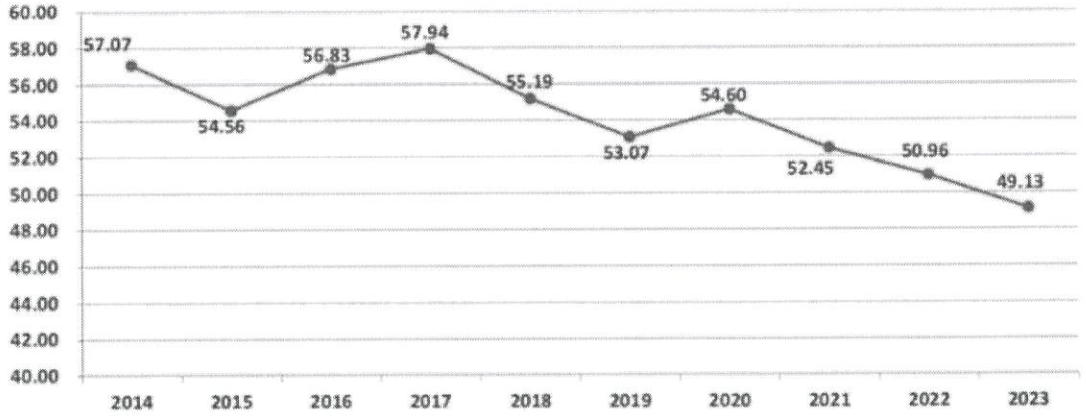
5）建筑业企业签订合同总额增速继续放缓新签合同额出现负增长高

2023 年，全国建筑业企业签订合同总额 724,731.07 亿元，比上年增长 2.78%，增速比上年降低 4.56 个百分点。其中，本年新签合同额 356,040.19 亿元，比上年降低 0.91%，增速比上年降低 5.19 个百分点。本年新签合同额占签订合同总额比例为 49.13%，比上年下降了 1.83 个百分点，连续三年下降。

2014-2023 年全国建筑业企业签订合同总额、新签合同额及增速



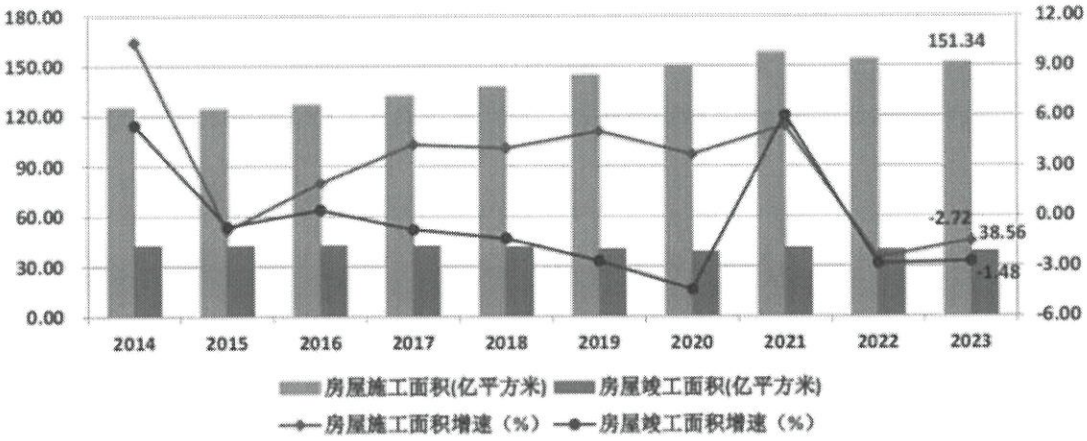
2014-2023 年全国建筑业企业新签合同额占合同总额比例



6）房屋建筑施工面积、竣工面积继续减少住宅竣工面积占房屋竣工面积超六成

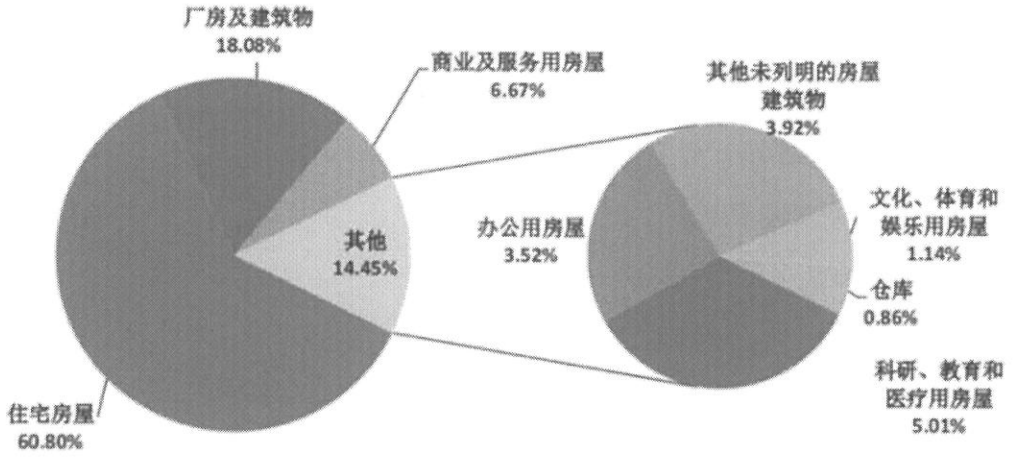
2023 年，全国建筑业企业房屋建筑施工面积 151.34 亿平方米，比上年减少 1.48%。房屋建筑竣工面积 38.56 亿平方米，比上年减少 2.72%。

2014-2023 年建筑业企业房屋施工面积、竣工面积及增速



从全国建筑业企业房屋竣工面积构成情况看，住宅竣工面积占最大比重，为 60.80%；厂房及建筑物竣工面积占 18.08%；商业及服务用房竣工面积占 6.67%；其他种类房屋竣工面积占比均在 5%以下。

2023 年全国建筑业企业房屋竣工面积构成

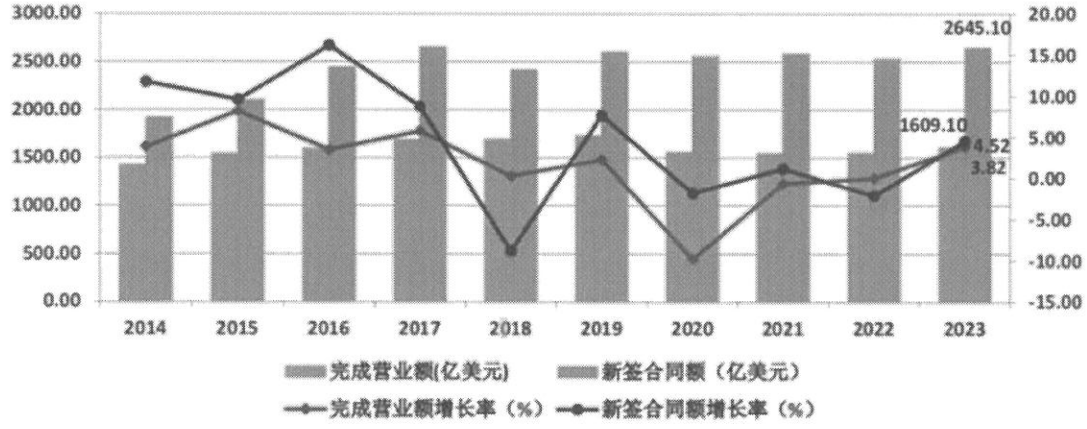


2023 年，全国各类棚户区改造开工 159 万套，基本建成 193 万套，保障性租赁住房开工建设和筹集 213 万套(间)。新开工改造城镇老旧小区 5.37 万个，涉及居民 897 万户。

7）对外承包工程完成营业额、新签合同额双双增长

2023 年，我国对外承包工程业务完成营业额 1,609.1 亿美元，比上年增长 3.83%，新签合同额 2,645.1 亿美元，比上年增长 4.52%。

2014-2023 年我国对外承包工程业务情况



2023 年，我国企业共向境外派出各类劳务人员 34.7 万人，比上年增加 8.8 万人；其中承包工程项下派出 11.1 万人，劳务合作项下派出 23.6 万人。年末在外各类劳务人员 54.1 万人。

美国《工程新闻记录》(简称“ENR”)杂志公布的 2023 年度全球最大 250 家国际承包商共实现海外市场营业收入 4,285.00 亿美元，较上年度增长 7.7%，是近 10

年来罕见的增长速度。我国内地共有 81 家企业入选 2023 年度国际承包商 250 强榜单，入选数量比上一年度增加了 2 家。入选企业共实现海外市场营业收入 1,179.3 亿美元，收入合计占国际承包商 250 强海外市场营收总额的 27.5%。

(3) 中国建筑行业整体的竞争格局和特点

1) 市场竞争格局

建筑业是中国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，市场化程度较高。中国建筑业的企业规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。

从企业性质和竞争能力角度，中国建筑市场拥有较强竞争力的建筑公司主要有如下三类：

一是特大型央企和地方大型国有（或控股）建筑公司。特大型央企主要是国有超大规模的特级资质企业，如中国建筑工程总公司、中国铁路工程总公司等；地方国有（或控股）建筑公司主要是各省市具有总承包特级资质的大型建筑企业，以省市级的建工集团为代表，如上海建工等。

二是大型的国企改制或新兴民营建筑公司。这些企业多数完成了民营化改制，实现了经营者、管理和技术骨干的持股，企业机制灵活，在完全开放、竞争充分的环境中迅速发展。如宁波建工、龙元建设等。

三是跨国建筑公司。随着中国对外开放程度越来越大，跨国经营的国际知名建筑公司纷纷进入中国，并在勘察和设计等高端建筑市场领域拥有很强竞争力。跨国公司凭借资本、技术、信息、装备等方面的优势，通过融投资与承建的联动，参与部分大型项目的竞争，抢占高端市场份额，但总体而言，跨国建筑公司在我国仍处于初级的发展阶段。

2) 市场竞争特点

中国建筑业市场建筑企业数量众多，经营业务比较单一，行业集中度较低，市场呈现充分竞争及完全竞争的局面，主要特点如下：

第一，中国建筑业市场竞争完全，但产能结构不平衡。中国建筑市场规模庞大，但市场准入门槛不高，企业数量众多，尤其是在建筑业低端市场和普通小型项目领域，市场竞争过度，利润水平也非常低。但在建筑业高端市场和大型或特色项目领域，由于需要较高的资质、资金和技术等实力，所以建筑产能仍显不足，竞争程度

较低，利润水平也相对较高。

第二，建筑市场地区发展不均衡，市场集中度比较低。长三角、珠三角、环渤海等沿海经济发达地区由于经济发展迅速，城镇化水平较高，建筑业市场环境较好，建筑市场容量和市场份额都明显高于全国其它地区。建筑行业进入门槛较低，市场集中度低，但行业整体规模巨大，所以任何一家建筑施工企业在其中的市场份额都很小，即使在局部区域，也很难形成绝对垄断局面。另外由于地方保护在一定范围内仍存在，所以在局部区域往往会存在一家或几家市场份额较大的相对优势企业。

第三，建筑业呈现竞争同质化明显、专业化分工不足的特点。中国建筑企业同质竞争严重，经营领域主要集中于相同的综合承包目标市场，容易造成以低价竞标为主的恶性竞争，行业内部分企业缺乏品牌意识。与此同时，建筑企业专业化分工程度低，与建筑业多层次专业化分工的需求不相适应。

(4) 进入行业的主要障碍

1) 从业资质的限制

我国对建筑业企业实行较严格的市场准入和资质审批、认定制度。根据 2015 年 3 月 1 日开始实施的《建筑业企业资质管理规定》，从净资产、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等方面对建筑业企业申请从业资质作了明确规定。根据 2020 年 12 月住房和城乡建设部关于印发建设工程企业资质管理制度改革方案的通知，对部分专业划分过细、业务范围相近、市场需求较小的企业资质类别予以合并，对层级过多的资质等级进行归并。新制度下的资质框架设立了施工总承包、专业承包和施工劳务三大序列，各个序列有不同专业类别。建筑业企业应当按照其拥有的净资产、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件申请资质，经审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。从业资质是企业进入本行业的主要障碍。

2) 净资产的限制

建筑业企业要取得相应的从业资质首先需要有符合规定的净资产。建筑业企业从事建筑施工业务必须具备与之相适应的资金规模。建筑业企业在项目投标和合同履行过程中都需要交纳一定数量的保证金，在项目建设过程中还经常垫付各种建设资金，工程竣工后还要占用一定比例的质量保证金。行业特点使企业在项目承揽、设备采购、施工和竣工验收等环节都需要支付和占用大量的资金。净资产是企业进

入本行业的一个障碍。

3）管理人员和专业技术人员的限制

从事建筑施工业务需要拥有丰富从业经验的项目经理、足够数量的符合要求的经济管理人员和专业技术人员。这不仅是建筑业企业申请和保持资质的需要，同时也是保证建筑施工项目正常开展、保障工程质量、控制工程成本的重要因素。建筑施工队伍的专业技术水平、管理经验和数量，决定着企业在同一时间可以进行施工项目的数量、工程质量和业绩水平。是否具备符合要求的管理人员和专业技术人员也构成企业进入本行业的一个障碍。

4）技术装备的限制

建筑业企业需要具有与其从事建筑施工业务相适应的技术装备。这不但要求企业投入大量资金购置符合规定的施工机械和质量检测设备，同时要求具备与之配套的专业技术。建筑业的技术装备是企业进入本行业的一个障碍。

5）从业经验的限制

建筑业企业已往的业绩、经验是业主进行招标时重点关注的因素。具有丰富施工经验的企业往往更能给业主提供优质服务。同时，由于不同地区的地质地理条件差异较大，施工企业在某一地区的成功施工经验，往往能帮助该企业提高在该地区的市场占有率，对限制其他企业进入该地区起到十分重要的作用。建筑业的从业经验也是企业进入本行业的一个障碍。

(5) 影响建筑业的有利因素和不利因素

1）有利因素

A. 经济持续增长与投资推动促进建筑业平稳发展

中国处于城市化加速和工业化时期，投资是推动中国经济增长的重要因素之一。在预期经济增速放缓的背景下，投资拉动仍将成为“稳增长”最直接、最有效的主要措施。我国作为发展中国家，投资持续增长的潜力仍然很大，固定资产投资有能力保持在一个较高水平。城市集聚效应和基础设施建设将对建筑市场释放出巨大的内需潜能。在国际国内宏观经济环境复杂多变的背景下，中国建筑行业依然保持平稳增长，国内建筑市场规模和完成产值不断增加，成为拉动经济增长的重要力量。主要得益于开放竞争环境下，国内建筑企业主动推动转型升级，把投资建设一体化、设计施工一体化、国内国际一体化作为主要发展途径，显著增强了企业核心竞争力；

在不断扩大业务范围和延伸建筑业务产业链的同时，提高建筑产品的附加价值和抵御经济周期波动的能力。因此，受益于固定资产投资的持续增长、城市化进程加快以及美丽城镇的推进，中国建筑业将在未来较长时期内持续平稳发展。

B. 国家产业政策将继续鼓励和大力支持建筑业的发展

从美国、日本等发达国家的发展历程看，建筑业是经济起飞阶段的主导产业之一。中国经济处于起飞阶段，建筑业由于其产业关联度高、就业容量大，属于国家鼓励和支持的行业。伴随着中国建筑业的迅速发展，建筑业在国民经济中的比重不断提高，支柱产业地位逐步确定，支柱产业支撑作用愈发明显，对整个国民经济发展的推动作用越来越突出。随着国家建设的步伐，建筑业圆满完成了一系列关系国计民生的重大基础建设工程，极大地改善了人民住房、出行、通讯、教育、医疗条件。近年来，随着社会经济发展的转型升级，国家陆续出台多项支持性政策推进包含 5G 基建、特高压、城际高速铁路和城际轨道交通、新能源汽车充电桩、大数据中心、人工智能、工业互联网等七大领域在内的新型基础设施建设（“新基建”），涉及通信、电力、交通等多个社会民生重点行业，由此产生了对建筑业新一轮的需求，在当前宏观经济形势承压的情况下，建筑业将继续为国家经济稳步发展发挥重要作用。

C. 中国建筑企业开拓国际建筑市场空间扩大

在经济全球化的背景下，中国建筑企业“走出去”环境日益改善，不仅技术创新缩小了与发达国家建筑企业的差距。中国建筑企业深度参与一带一路沿线国家和地区重大项目的规划和建设，着力推动陆上、海上、天上、网上四位一体设施的互联互通，陆续建成了中缅原油管道、摩洛哥穆罕默德六世大桥、蒙内铁路等设施，赢得了广泛赞誉，使中国建造品牌在国际上进一步打响。2013 年以来，在“一带一路”倡议引领下，建筑业加快“走出去”的步伐，我国已同 180 多个国家和国际组织签署合作协议，2023 年，我国对外承包业务新签合同额 18,639 亿元，完成营业额 11,339 亿元。

2) 不利因素

A. 市场竞争激烈

中国建筑企业数量众多，截至 2023 年底，全国建筑企业合计 157,929 家，从业人员 5,253.75 万人。随着建筑业产业规模的持续扩大，行业过度竞争现象已十分普

遍，尤其在低层次的劳动密集型建筑工程市场，竞争呈白热化趋势，行业利润率较低。

B. 原材料价格波动和劳动力成本上升

近几年来，建筑用钢材、水泥等主要建筑材料价格波动幅度较大，造成在建工程项目的实际施工成本波动较大，可能导致企业毛利率波动，经营风险加大。

建筑业属于劳动密集型产业，劳动力成本对建筑企业经营成本影响较大。近年来，我国建筑劳务市场出现有效供给不足的现象，劳动力成本逐年提高，对建筑企业造成一定不利影响。

C. 在高端建筑业市场竞争力不足

近年来，我国建筑企业在技术水平和装备水平等方面虽有一定提高，但是从总体上讲由于在技术革新、设备更新等方面缺乏足够资金投入，与国际先进水平相比尚有一定差距；同时，我国建筑企业还存在高级专业技术人才较为匮乏、科研投入不足等情况，这使我国建筑企业在高端建筑业市场竞争力不足。

D. 高端人才不足

我国建筑行业国际化人才的总体数量存在缺口，质量有待提升，人才的评价标准、培养方式有待规范创新，国际化人才的工作环境、发展通道有待优化拓宽。产业链一体化的建筑类企业在参与国际竞争中尤其感到国际化人才的匮乏，特别是市场营销、投融资、法务风险、项目履约等专业人才紧缺。随着国内企业的国际化业务拓展，高端人才的紧缺性越来越成为制约中国建筑企业发展的重要因素。

(6) 行业技术水平及特点

激烈的市场竞争和建筑市场的对外开放，促使中国建筑业研发与技术水准快速提高。大型建筑企业成立技术研发中心，大力开发具有自主知识产权的技术创新项目，形成自有核心技术和专有技术已成为发展趋势。目前中国大型、领先建筑企业的建造技术和施工能力已经达到或接近国际先进水平，完成了大量规模大、技术复杂、工艺难度高、需要集成创新的工程，如超高层、大空间房屋建筑的设计与施工，大跨度预应力、大跨径桥梁设计及施工，长大隧洞及地下工程施工，大型复杂成套设备安装等。但与发达国家相比，我国建筑行业技术发展很不均衡，整体的技术水准仍然偏低，装备较为落后，平均建筑能耗物耗较高，影响到行业的进一步发展。

近年来，随着国家重视环境保护和建设资源节约型社会，建筑业在推行节能减

排方面加大了技术创新力度，绿色建筑设计与建造、建筑节能、绿色施工等技术都有了一定的发展。同时，传统建筑业积极寻求与现代高新技术的结合，以信息化带动工业化，现代信息技术在建筑业的生产和管理中都得到了大量的应用和发展。相比发达国家，中国建筑企业仍然存在技术创新经费投入不足、专利和专有技术数量较低、管理水平有待提高等问题。

装配式建筑是指把传统建造方式中的大量现场作业工作转移到工厂进行，在工厂加工制作好建筑用构件和配件（如楼板、墙板、楼梯、阳台等），运输到建筑施工现场，通过可靠的连接方式在现场装配安装而成的建筑。装配式建筑技术可以极大提高结构精度，简化施工流程，缩短施工周期，提高劳动生产率。在大数据时代发展趋势下，装配式建筑与 BIM 技术融合发展，可依托信息技术，打破传统建筑业上下游接线，实现产业链信息共享，推动装配式建筑实现智能升级。

(7) 行业的经营模式

目前我国建筑工程通常以施工总承包方式为主。随着我国建筑业发展，在建筑工程中采取工程总承包，推行工程项目管理已逐步成为一种发展趋势。以 BT、BOT 等方式组织实施工程项目也逐步被国内所采用。建筑业的主要经营模式具体如下：

1) 施工总承包

施工总承包是指发包方将全部施工任务发包给一个施工单位或由多个施工单位组成的施工联合体或施工合作体，施工总承包单位主要依靠自己的力量完成施工任务。经发包人同意，施工总承包单位可以根据需要将施工任务的一部分分包给其他符合资质的分包人。

2) 工程总承包

工程总承包是指工程总承包企业受业主委托，按照合同约定对工程项目的勘察、设计、采购、施工、试运行（竣工验收）等实行全过程或若干阶段的承包。主要有如下方式：

A. 设计采购施工（EPC）/交钥匙总承包

设计采购施工总承包是指工程总承包企业按照合同约定，承担工程项目的设计、采购、施工、试运行服务等工作，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责。交钥匙总承包是设计采购施工总承包业务和责任的延伸，最终是向业主提交一个满足使用功能、具备使用条件的工程项目。

B. 设计-施工总承包（D-B）

设计-施工总承包是指工程总承包企业按照合同约定，承担工程项目设计和施工，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责。

根据工程项目的不同规模、类型和业主要求，工程总承包还可采用设计－采购总承包（E－P）、采购-施工总承包（P－C）等方式。

C. 工程项目管理

工程项目管理是指从事工程项目管理的企业受业主委托，按照合同约定，代表业主对工程项目的组织实施进行全过程或若干阶段的管理和服务。主要有如下方式：

a. 项目管理服务（PM）

项目管理服务是指工程项目管理企业按照合同约定，在工程项目决策阶段，为业主编制可行性研究报告，进行可行性分析和项目策划；在工程项目实施阶段，为业主提供招标代理、设计管理、采购管理、施工管理和试运行（竣工验收）等服务，代表业主对工程项目进行质量、安全、进度、费用、合同、信息等管理和控制。工程项目管理企业一般应按照合同约定承担相应的管理责任。

b. 项目管理承包（PMC）

项目管理承包是指工程项目管理企业按照合同约定，除完成项目管理服务（PM）的全部工作内容外，还可以负责完成合同约定的工程初步设计（基础工程设计）等工作。对于需要完成工程初步设计（基础工程设计）工作的工程项目管理企业，应当具有相应的工程设计资质。项目管理承包企业一般应当按照合同约定承担一定的管理风险和经济责任。

D. 政府和社会资本合作模式(PPP)

政府和社会资本合作模式即 PPP 模式，是指政府与私人组织之间，为了合作建设城市基础设施项目，或是为了提供某种公共物品和服务，以特许权协议为基础，彼此之间形成一种伙伴式的合作关系，并通过签署合同来明确双方的权利和义务，以确保合作的顺利完成，最终使合作各方达到比预期单独行动更为有利的结果。该模式下，政府与社会主体建立起“利益共享、风险共担、全程合作”的共同体关系。

E. 其他模式

根据工程项目的不同规模、类型和业主要求，还可采用其他项目管理方式，对具备条件的工程项目，根据业主的要求，可按照建设－移交（BT）、建设－经营－移

交（BOT）、建设－拥有－经营（BOO）、建设－拥有－经营－移交（BOOT）等方式组织实施。

(8) 建筑业的周期性、区域性、季节性特征

建筑业与经济周期的变化紧密相关，很大程度上依赖于国民经济运行状况及国家固定资产投资规模，特别是基础设施投资规模、城市化进程及房地产发展等因素。在国民经济发展的不同时期，国家的宏观经济政策也在不断调整，该类调整将直接影响建筑行业。

建筑业的发展还与所处区域的经济发展和城市化水平相关，区域特征较为明显。中国建筑市场最大的地区为长江三角洲、环渤海地区和珠江三角洲三大区域。虽然招投标制度已经推行，但仍存在许多不规范之处，建筑市场存在一定程度的区域分割。

建筑业因寒冷、高温等天气因素的影响呈现一定的季节性特征。随着工程技术和装备水平的日益提高，建筑行业的季节性特征将逐步降低。

(9) 建筑业的上、下游行业及其影响

建筑业的上游行业种类繁多，包括钢铁、水泥、砖瓦、建筑陶瓷、平板玻璃、铝材加工、化工、纺织、五金、电梯等行业。这些行业随着国家“节能减排”政策的推行，以及能源价格、矿产价格、劳动力价格的波动，可能导致产品出厂价格波动，最终可能引起建筑企业成本的大幅波动。下游市场需求、国家出台的化解相关行业产能过剩的调控措施，以及环境治理压力等因素将共同影响未来钢材、水泥等建筑业上游产品的价格走势。

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，市政基础设施建设的相关行业为各地市政工程建设行业，交通基础设施建设的相关行业为各种交通运输业。未来随着中国城镇化步伐加快，对房地产、市政基础设施工程产品保持一定的持续需求。在未来较长时期内，政府鼓励铁路、公路、桥梁等交通运输业的发展，从而增加对交通基础设施工程产品的需求量。房地产行业、交通基础设施投资和市政基础设施投资的稳定发展，将推动中国建筑业可持续发展。

3. 企业的业务分析

(1) 主营业务情况

浙江一建公司从事建筑施工业务，主要包括房屋建筑、市政、工业设备安装、

装饰装修、工程设计等施工业务。

1）建筑施工业务的主要流程如下：

A. 招标信息收集

浙江一建公司招标信息来源主要是行业报刊、行业信息网站、政府网站、其他媒体及业务邀请招标。

B. 组织投标

浙江一建公司相关部门将有关工程招投标的文件和其他资料进行统一整理、筛选，初步评审投标的可行性，提出初步意见后上报浙江一建公司相关部门负责人审批，审批后组建投标小组，开展投标工作；相关部门负责人审批投标后，浙江一建公司组织投标项目组，购买标书，进行投标前工程调查和评审，组织编写投标文件并进行投标。

C. 签订合同

合同中标后，浙江一建公司将与客户进一步商谈有关合同细节，并签订正式合同。

D. 施工组织和设计

合同签订后，组建项目部，明确项目管理目标、落实职责，制定项目管理实施计划，编制施工组织设计、专项施工方案，配备相应的物力和财力资源，并办理开工前相关手续。

E. 工程施工

浙江一建公司工程管理相关部门根据施工组织设计，进行现场布置、设备调遣、材料采购等准备工作。项目部严格按照合同要求的技术标准、质量控制规定、安全和环境保护要求，进行工程施工流程的控制与管理。同时，浙江一建公司建立和实施科学严格的目标责任考核制度和风险评价体系，加强工程成本核算工作，提高项目事前、事中、事后的全过程控制力度，根据业主批准核实的工程量清单及实际施工进度、基础数据和设计变更，对工程项目部门的成本预测、成本分析、成本核算、经济运行进行监督。

F. 工程验收、竣工和保修

现场施工完成后，浙江一建公司组织工程效果验证，在达到合同要求并经业主确认后办理工程竣工手续；业主按合同支付工程款。工程完工后浙江一建公司在保

修期内负责保修。

(2) 建筑施工业务经营模式

1) 采购模式

浙江一建公司采购模式主要有两种：

A. 业主供料

业主供料是指业主利用工程整体采购的优势，对大宗主要材料进行集中统一招标采购，供货商的选择、材料价格、付款方式等主要由业主决定。浙江一建公司只是材料的接收和使用者，控制的重点是材料在进入工地时的数量和质量。此种方式浙江一建公司的工作程序是：根据施工计划编制用料计划报送业主；材料到位后负责进料的验收并对进料取样送检；办理入库手续。

B. 自行采购

自行采购是指浙江一建公司根据承接的工程项目的实际需要，自主进行采购材料和设备等工程物资的行为。浙江一建公司设立了大宗材料集中采供平台，组建了集中采购中心，多年来积极推进大宗材料采购统一管理，其采购的材料主要包括：钢材及制品；水泥、混凝土、外墙砖；各型阀门等通用机械产品；焊条、焊丝等机械类；防水材料；电线电缆；建筑机械设备、通用机械设备、生产安装设备；给排水管道等。对集中采购以外的其他物资由下属各子（分）公司及项目部自主进行采购。此外，专业分包商、劳务分包商采购都建立了分包商名录，实行黑名单制度，实际工作中以询价制度执行，确保各分包工作切实到位。

2) 生产模式

浙江一建公司的施工合同按照承包范围包括三类:

A. 施工总承包：从业主或工程总承包商处接受投资及施工图，负责整个工程所有分项和各个专业的全部施工任务，接受业主及业主委托监理及质量监督部门的监督，办理工程竣工验收手续，提交各项工程数据，最后向业主移交完工工程，直接对业主或业主委托的工程总承包商负责。施工总承包单位可以将部分分项、分专业工程再分包给其他施工单位，但要管理、监督分包单位的工作质量，对分包单位的施工质量向业主或工程总承包商负责。

B. 工程总承包：承包范围最广，包括资金管理、勘察、设计、施工（包括各项目、各专业）、聘请施工监理、办理工程竣工验收手续，提交各项工程数据，最后向

业主移交完工工程，直接对业主负责。

C. 专业施工承包：是从业主或施工总承包商处分包部分单项工程、某专业工程进行施工。接受业主（或施工总承包商）及业主委托监理及质量监督部门的监督。办理工程竣工验收手续，提交各项工程数据，最后向业主或施工总承包商移交完工工程，直接对业主或业主委托的施工总承包商负责，不得再对外分包。

3）营销模式

浙江一建公司积极推行政府市场、省外市场及大业主市场的“三大市场”经营战略，结合国家战略和省委省政府重大决策部署，结合整体宏观经济形势和行业走向，战略性地推进市场建设，有质量地完成市场布局。一是依托自身国企优势，全面推进与浙江各级地方政府的战略合作，同时拓展省外政府市场。二是大力推动大业主市场建设，定期拜访大业主，建立《业主资信评价管理办法》，推动组建业主资信评价信息库，形成业主评价“档案”，并积极拓展新的优质大业主，不断提升大业主市场品质。

(3) 核心竞争力

1）拥有齐全的资质证书及完备的市场准入条件

浙江一建公司前身为创立于 1949 年的浙江建筑公司，历经 70 余年发展，浙江一建公司现已发展成为一家集房建施工、安装、装修、幕墙、钢结构、地基基础、市政工程等多元化经营为一体，具有建筑工程施工总承包特级资质大型国有企业。

浙江一建公司具有国家建筑工程施工总承包特级资质，建筑装饰装修、钢结构、建筑幕墙、地基基础、建筑机电安装、消防设施工程专业承包壹级资质，市政公用工程、机电工程总承包贰级资质，电子与智能化、起重设备安装工程专业承包贰级资质及建筑装饰工程设计专项甲级等多项资质。

近年来，浙江一建公司成功入选“浙江省工程总承包试点地区和第一批试点企业”名录，成功申报获得海外国际承包商资质，钢结构、地基基础、幕墙等三项专业承包晋阶壹级资质，公司业务向上下游产业链延伸。

同时，浙江一建公司通过把握建筑行业发展趋势，持续推进 EPC 等新模式转换，大力推动建筑工业化，不断推进市场模式、业务模式和生产组织方式的改革创新。

2）国企品牌优势突出，社会信誉良好

浙江一建公司是浙江省成立最早的国有建筑企业，拥有红色基因，始终走在全

省乃至全国建筑企业前列。浙江一建公司自成立以来坚持履行国有企业政治责任、社会责任和经济责任，承建了国内外一大批具有代表性、标志性的精品工程，充分展示了当代国有企业的使命担当。

浙江一建公司紧跟国家宏观政策导向，依托国企品牌资源优势，积极承担经援工程、抗震救灾、G20 峰会工程、亚运会场馆建设等急重险难项目，以及美丽乡村、小城镇建设、EPC、PPP 和建筑工业化等新领域项目，同时踊跃参与军企共建、联乡结村、春风行动等爱心活动，多次荣获全国优秀施工企业、全国建筑业先进企业、中国工程建设诚信典型企业、中国建筑业 200 强企业、全国装饰行业百强企业等国家级荣誉称号。

3）经营布局广，市场基础扎实

浙江一建公司坚持“基地化、规模化、本土化”方针，推动政府市场、大业主市场和两外市场的“三大市场”经营战略，优化经营布局，经营足迹跨越全国 30 多个省市区，形成八大区域市场；公司响应号召，远渡重洋，先后奔赴几内亚、塞拉利昂、也门、伊拉克、斐济、科威特、泰国、阿尔及利亚等 10 多个国家与地区，承担起中国政府对亚非国家经济援助项目的建设。

4）人才实力雄厚，人才建设更具实效

截至目前，浙江一建公司拥有在职员工 1800 余人，建筑从业人员 2 万余人，其中国家注册建造师、造价师 390 余人，中高级职称 890 余人，其中正高级职称人员、高级职称人员 200 余人。

浙江一建公司积极落实干部人事制度和相关人才政策，加强中层领导队伍建设，从源头上提高干部选拔任用的质量，选优配强分公司领导班子。

5）实施创新驱动战略，科技创新氛围浓厚

浙江一建公司大力实施创新驱动战略，在科技研发、成果转化等方面取得了丰硕成果。历年来，公司获得先后获评全国先进施工企业、全国创全优工程先进企业、全国施工企业管理奖、浙江省文明单位、浙江省 AAA 级“守合同重信用”企业等国家级、省级荣誉称号 260 余项；中国建设工程鲁班奖、国家优质工程银质奖、中国土木工程詹天佑奖、中国水利工程优质(大禹)奖、全国建筑工程装饰奖、全国钢结构金奖等国家级优质工程 30 余项、省部级奖项 170 余项；荣获国家级和省级科技进步奖，科学技术创新成果，国家级工法、专利，全国建筑业新技术应用示范工程等

180 余项。

4. 企业的资产、财务分析和调整情况

(1) 非经营性资产、溢余资产的分析确定

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。

经分析，截至评估基准日，浙江一建公司存在 1 项溢余资产、9 项非经营性资产和 3 项非经营性负债。详情如下：

金额单位：万元

序号	项目/内容	账面价值	列示科目
一	溢余资产		
1	溢余货币资金	15,337.74	货币资金、其他应收款
	溢余资产合计	**15,337.74**	
二	非经营性资产		
1	非经营性其他应收款	57,633.41	其他应收款
2	应收浙建商贸物流公司股利	600.00	应收股利
3	应收浙建装饰公司股利	205.72	应收股利
4	长期股权投资	48,525.72	长期股权投资
5	其他权益工具	4,329.20	其他权益工具
6	闲置及其他用途房产	124.65	建筑物类固定资产
7	无物及报废设备	4.33	设备类固定资产
8	拆迁相关资产	2,386.93	在建工程
9	回购房的预付款	500.00	在建工程
	非经营性资产合计	**114,309.96**	
三	非经营性负债		
1	非经营性其他应付款	39,062.69	其他应付款
2	拆迁相关政府补助	387.57	递延收益
3	拆迁相关递延所得税负债	967.13	递延所得税负债
	非经营性负债合计	**40,417.39**	

上述非经营性资产和负债均为与公司正常生产经营无关、未在盈利预测中考虑其可能带来的收益的资产和负债。

(2) 2022 年至评估基准日财务报表（母公司财务报表口径）

表一：资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 8 月 31 日
流动资产：			
货币资金	716,761,861.32	757,371,212.42	778,045,804.28
应收票据			
应收账款	2,357,093,510.92	1,982,945,717.27	2,138,754,729.30
应收款项融资	42,371,153.46	17,036,278.45	30,055,297.33
预付款项	78,106,582.78	91,599,049.69	74,066,176.04
其他应收款	882,914,862.72	1,137,781,955.51	1,018,210,003.72
存货	33,868,105.05	24,801,407.43	22,804,323.94
合同资产	5,079,792,952.41	5,707,329,167.97	5,898,265,473.07
一年内到期非流动资产	99,157,915.68	53,266,062.24	58,630,498.10
其他流动资产	10,733.81	43,524,166.86	42,029,400.34
流动资产合计	**9,290,077,678.15**	**9,815,655,017.84**	**10,060,861,706.12**
非流动资产：			
长期股权投资	434,291,564.11	452,080,126.19	485,257,180.07
其他权益工具投资	28,196,563.54	43,292,007.44	43,292,007.44
投资性房地产	445,022,222.37	426,153,094.83	418,869,449.31
固定资产	44,344,014.99	39,089,683.85	36,649,653.12
在建工程	17,903,209.58	30,861,688.10	30,352,727.48
使用权资产	1,865,627.82	797,273.75	1,257,288.02
无形资产	18,615,115.30	19,074,783.01	19,378,788.86
长期待摊费用	126,400.00	13,568,931.25	10,724,562.47
递延所得税资产	65,514,128.38	62,632,998.90	68,152,640.19
其他非流动资产	101,870,249.94	112,426,450.54	94,927,091.92
非流动资产合计	**1,157,749,096.03**	**1,199,977,037.86**	**1,208,861,388.88**

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 8 月 31 日
资产总计	**10,447,826,774.18**	**11,015,632,055.70**	**11,269,723,095.00**
流动负债：			
短期借款			160,129,000.00
应付票据	92,015,376.53	146,400,000.00	164,300,000.00
应付账款	6,622,740,723.62	7,093,629,700.31	7,216,612,510.37
合同负债	924,963,982.26	713,640,560.26	662,744,707.78
应付职工薪酬	29,587,978.57	24,193,287.57	20,660,100.02
应交税费	71,168,374.25	41,841,667.18	38,371,693.20
其他应付款	875,709,237.64	991,776,296.46	941,513,418.91
一年内到期的非流动负债	1,217,388.63	684,978.56	726,605.21
其他流动负债	507,933,946.78	613,384,542.83	622,202,139.25
流动负债合计	**9,125,337,008.28**	**9,625,551,033.17**	**9,827,260,174.74**
非流动负债：			
租赁负债	506,061.84		509,267.92
递延收益	886,949.23	3,875,669.23	3,875,669.23
递延所得税负债	10,137,688.94	9,870,600.42	9,985,603.99
非流动负债合计	**11,530,700.01**	**13,746,269.65**	**14,370,541.14**
负债合计	**9,136,867,708.29**	**9,639,297,302.82**	**9,841,630,715.88**
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	660,150,150.00	660,150,150.00	660,150,150.00
资本公积	220,840,737.91	215,855,537.91	215,855,537.91
盈余公积	68,721,851.62	83,537,967.07	83,537,967.07
未分配利润	361,246,326.36	416,791,097.90	468,548,724.14
所有者权益合计	**1,310,959,065.89**	**1,376,334,752.88**	**1,428,092,379.12**
负债和所有者权益总计	**10,447,826,774.18**	**11,015,632,055.70**	**11,269,723,095.00**

表二：利润表

金额单位：人民币元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-8 月
一、营业收入	**11,434,160,122.86**	**10,545,005,029.80**	**6,399,419,762.90**

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-8 月
减：营业成本	**10,939,781,687.29**	**10,113,604,435.20**	**6,152,352,369.65**
营业税金及附加	29,124,527.31	30,407,051.12	15,853,539.77
管理费用	160,495,554.39	166,035,346.54	105,000,809.15
研发费用	65,242,317.50	63,868,993.16	46,945,099.36
财务费用	9,775,209.96	6,179,876.30	3,637,023.14
加：其他收益	5,138,895.75	934,748.33	169,269.44
投资收益	17,105,501.08	15,470,542.17	11,377,310.87
信用减值损失	-78,538,705.64	5,462,994.47	-24,953,176.37
资产减值损失	-64,244.71	-3,891,250.83	2,345,206.26
资产处置收益	8,843,985.06	-3,902.88	-239.25
二、营业利润	**182,226,257.95**	**182,882,458.74**	**64,569,292.78**
加：营业外收入	29,112.12	469,901.56	1,518,180.31
减：营业外支出	1,325,982.44	135,210.09	261,986.40
三、利润总额	**180,929,387.63**	**183,217,150.21**	**65,825,486.69**
减：所得税费用	36,498,198.12	35,055,995.76	14,067,860.45
四、净利润	**144,431,189.51**	**148,161,154.45**	**51,757,626.24**

注：对于非经营性资产（负债）和溢余资产，因在未来年度收益预测时，评估人员已剔除与其相关收益，故不再对企业上述资产负债表进行调整。对于营业外收支等非经常性损益，由于存在较大的不确定性，未来年度预测时未予考虑，故在此不再对利润表进行调整。

(3) 历史财务分析

1) 财务效益状况分析

公司 2022 年至基准日的主要财务效益指标如下表所示：

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月	两年一期平均	行业优秀值	行业良好值	行业平均值	行业较低值	行业较差值
净资产收益率	11.40%	11.03%	5.54%	9.32%	12.60%	6.73%	3.80%	0.80%	-1.33%
总资产报酬率	1.88%	1.72%	1.27%	1.62%	4.17%	2.80%	1.97%	0.40%	-0.37%
营业收入利润率	1.60%	1.74%	1.01%	1.45%	9.83%	5.30%	3.13%	0.27%	-1.67%

注：2024 年 1-8 月的财务指标已年化处理；同行业数据取自国务院国资委监督与考核评价局制度编制的《企业绩效评价标准值 2022》《企业绩效评价标准值 2023》和《企业绩效评价标

准值 2024》中建筑业的三年平均值，下同。

从历史年度财务效益指标来看，浙江一建公司的净资产收益率逐年下降，由接近行业优秀值逐年降低至接近行业平均值，二年一期的数平均介于行业良好值和优秀值之间；总资产报酬率低于行业平均值，随着资产规模的上升，每年有所下降，表明资产的整体利用水平相比行业整体仍存在一定差距；营业收入利润率近两年一期略有波动，整体水平一般，低于行业平均值，仍存在一定提升空间。

总体来看，浙江一建公司由于净资产规模较小，净资产收益率较高，但营业收入利润率低于行业平均水平，总体盈利能力一般。

为切实提高公司的盈利能力，浙江一建公司制定了相应的措施：严格落实业主资信评价、重大项目承接报批等经营管理规定，严格控制承接毛利率较低、风险较大的项目；积极开拓毛利率更高的省外、海外、政府及基础设施等业务市场；强化对项目部的延伸管理，推动项目管理手册的执行，通过法人管项目，落实项目目标责任；发挥集采平台作用，提升议价能力，降低采购成本；加大研发投入力度，优化施工流程，提升施工效率。随着以上措施的执行，预计未来浙江一建公司的盈利能力将得到持续的提升。

2）资产营运状况分析

浙江一建公司 2022 年至基准日的主要资产营运指标如下表所示：

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月	两年一期平均	行业优秀值	行业良好值	行业平均值	行业较低值	行业较差值
总资产周转率	1.18	0.98	0.86	1.01	1.03	0.63	0.43	0.23	0.10
流动资产周转率	1.33	1.10	0.97	1.13	1.30	0.93	0.63	0.33	0.13
存货周转率	315.62	344.77	387.71	349.36	8.80	6.53	3.27	1.67	0.47
应收账款周转率	4.37	4.39	4.17	4.31	8.27	5.33	3.73	1.73	0.67

从历史年度资产营运状况指标来看，浙江一建公司两年一期平均总资产周转速度较快，接近行业优秀值，但近两年有所下降，公司收入的增长无法匹配公司资产规模的扩张；流动资产周转速度较快，处于行业良好值和优秀值之间，近年来有一定幅度的下降；存货周转速度快，主要系受经营模式影响，存货主要为少量施工项目采购的建筑材料，整体金额较小；应收账款周转速度略有波动但整体较为平稳，略高于行业平均值。

3）偿债能力分析

浙江一建公司2022年至基准日的主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2022年	2023年	2024年1-8月	两年平均	行业优秀值	行业良好值	行业平均值	行业较低值	行业较差值
资产负债率	87.45%	87.51%	87.33%	87.43%	64.80%	69.57%	72.87%	82.17%	88.17%
速动比率	1.01	1.02	1.02	1.02	1.32	1.13	0.93	0.83	0.65
现金流动负债比率	1.91%	2.81%	-1.19%	1.71%	9.67%	3.83%	1.93%	-3.73%	-7.73%

从历史年度偿债能力指标来看，浙江一建公司应付款项逐年快速增长，导致资产负债率持续走高，接近行业较差值；速动比率近三年相对较为稳定，但整体水平一般，略高于行业平均值；现金流动负债比率相对较低，其中2024年1-8月经营活动产生的现金流量净额为负数，二年一期平均位于行业平均值和行业较低值之间。整体来看，浙江一建公司的偿债压力较大。

4）发展能力状况分析

浙江一建公司2022年至基准日的主要发展能力指标如下表所示：

项目	2022年	2023年	2024年1-8月	两年一期平均	行业优秀值	行业良好值	行业平均值	行业较低值	行业较差值
营业总收入增长率	8.02%	-7.78%	-8.97%	-2.91%	20.23%	13.07%	8.03%	-2.83%	-12.13%
利润总额增长率	-28.61%	1.26%	-46.11%	-24.49%	5.95%	-1.45%	-4.65%	-14.20%	-25.70%
研发经费投入强度	0.57%	0.61%	0.73%	0.64%	2.07%	1.47%	1.00%	0.70%	0.50%

从发展能力指标来看，浙江一建公司近两年销售出现一定幅度的下滑，2022年营业总收入增长率接近行业平均值，但2023年和2024年1-8月营业总收入增长率均低于行业较低值，近两年公司业务发展有所不足；2022年受大幅计提信用减值损失的影响，公司利润总额出现较大幅度的下降，2024年1-8月受销售增长下滑影响，利润总额增长率快速下降，两年一期平均接近行业较差值；公司研发经费投入强度逐年增强，但仍处于行业平均值与较低值之间，研发投入强度仍有提升空间。

总体而言，浙江一建公司盈利能力一般，但净资产收益率相对较高；资产运营效率较高，但应收账款周转速度较慢；偿债压力较大，财务风险较高；发展能力有所不足。对于公司的不足之处，浙江一建公司采取了切实有效的措施，预计未来公司的各项财务指标总体趋好。

六）评估过程

1. 未来收益的确定

（1）生产经营模式与收益主体、口径的相关性

本次评估采用浙江一建公司母公司口径进行收益预测。

浙江一建公司合并范围内的子公司包括舟山一海公司、一建安徽公司、天台一建公司、长兴建图公司、新昌一建公司、一建建筑科技公司和一建装饰公司。其中，舟山一海公司为项目公司，其负责建设的工程项目存在较大不确定性，因此盈利预测中不宜考虑该公司相关收益。一建安徽公司为项目公司，其负责建设的各工程项目评估基准日时已竣工决算，且未承接新的项目，难以预测其未来新增承接项目，因此盈利预测中不宜考虑该公司相关收益。天台一建公司、长兴建图公司和新昌一建公司均为 PPP 项目的 SPV 公司，相关项目目前均已完工，未来按投资协议向相关政府单位收取相关回购款项，且在运营期结束后将无偿移交资产，因此预测时不考虑其相关收益。对于一建建筑科技公司和一建装饰公司，其成立时间较短，主要从事浙江一建公司部分专业分包项目，考虑到其收入主要来自于内部分包，对外销售收入较小且近年来基本处于盈亏平衡状态，故不考虑上述公司的相关收益。

综上所述，本次评估采用浙江一建公司母公司口径进行盈利预测，对于列入合并财务报表合并范围的下属各子公司，本次评估将其作为非经营性资产。

(2) 企业营业收入及营业成本的预测

1) 公司历史营业收入及构成分析

A. 概况

浙江一建公司历史的主营业务收入均为建筑施工业务收入，其他业务收入包括租赁业务及其他收入。

浙江一建公司 2022 年、2023 年和 2024 年 1-8 月的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月
建筑施工业务	1,139,233.18	1,050,413.06	636,696.03
房屋租赁业务	4,171.63	4,081.10	2,625.29
其他收入	11.21	6.35	620.65
收入合计	1,143,416.02	1,054,500.51	639,941.97
增长率	8.02%	-7.78%	-14.28%[注]

注：与上年同期相比。

浙江一建公司前三年收入构成比例如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月
建筑施工业务	99.64%	99.61%	99.49%
房屋租赁业务	0.36%	0.39%	0.41%
其他收入	0.00%	0.00%	0.10%
收入合计	100.00%	100.00%	100.00%

由上可见，建筑施工业务是浙江一建公司的主要业务，2022 年至 2024 年 1-8 月该业务收入占营业收入的比重均在 99%以上，占比较为稳定。从发展速度来看，浙江一建公司收入在经历 2022 年的快速增长后业绩增速出现一定下滑。

B. 建筑施工业务分板块情况

浙江一建公司建筑施工业务收入来自于房屋建筑业务。前三年，公司房屋建筑业务收入占全部建筑施工业务收入的比重如下：

金额单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月	平均
房屋建筑业务收入 占建筑施工业务收入比重	97.14%	97.12%	94.71%	96.32%

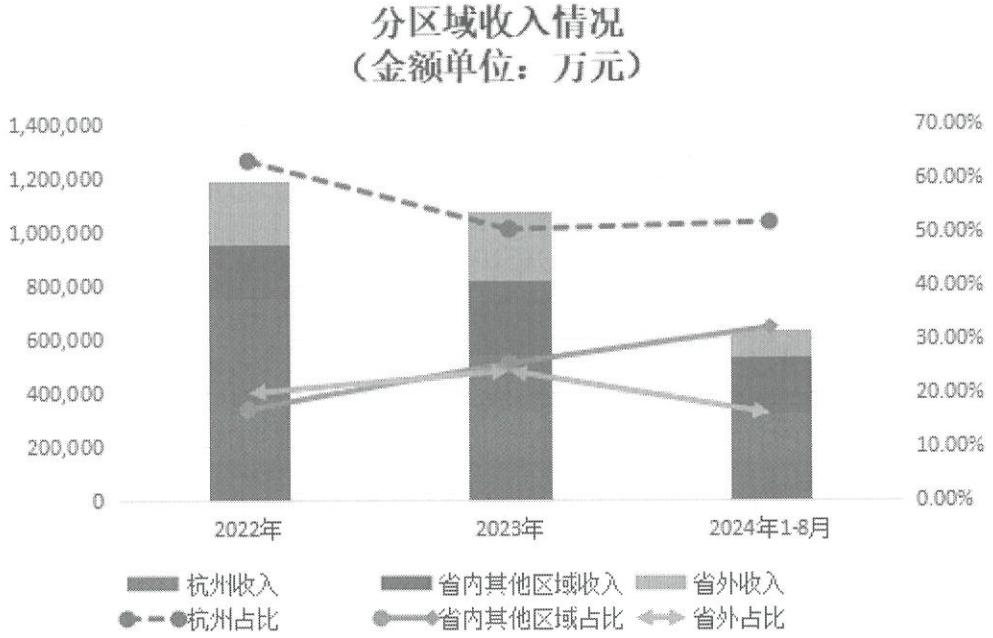
由上可见，浙江一建公司的房屋建筑主业较为突出，房屋建筑类项目收入每年均占公司建筑施工业务收入的 95%左右。除房建项目外，浙江一建公司建筑安装业务、建筑装饰业务和市政工程业务共同发展，相关收入约占建筑施工收入的 5%。

浙江一建公司拥有建筑工程施工总承包特级、机电工程施工总承包贰级、市政公用工程施工总承包贰级等施工总承包资质，以及钢结构工程专业承包壹级、消防设施工程专业承包壹级、地基基础工程专业承包壹级、建筑幕墙工程专业承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、建筑机电安装工程专业承包壹级、起重设备安装工程专业承包贰级、电子与智能化工程专业承包贰级等专业承包资质，建筑装饰工程设计专项甲级、建设行业（建筑工程）甲级等设计资质。浙江一建公司紧跟国家宏观政策导向，依托国企品牌资源优势，积极承担经援工程、抗震救灾、G20 峰会工程、亚运会场馆建设等急重险难项目，以及美丽乡村、小城镇建设、EPC、PPP 和建筑工业化等新领域项目，同时踊跃参与军企共建、联乡结村、春风行动等爱心活动，多次荣获获评全国先进施工企业、全国创全优工程先进企业、全国施工企业管理奖、浙江省文明单位、浙江省 AAA 级“守合同重信用”企业等国家级、省级荣誉称号 260 余项；中国建设工程鲁班奖、国家优质工程银质奖、中国土木工程詹天佑奖、中国

水利工程优质(大禹)奖、全国建筑工程装饰奖、全国钢结构金奖等国家级优质工程30余项、省部级奖项170余项；荣获国家级和省级科技进步奖，科学技术创新成果，国家级工法、专利，全国建筑业新技术应用示范工程等180余项。。

C. 建筑施工业务分区域情况

浙江一建公司近2年1期的分区域收入情况如下：



由上可见，虽然各年间略有波动，杭州市为公司的重点区域，来自杭州的收入约占公司建筑施工业务收入的 1/2。从历史平均来看，浙江省内其他区域和省外的业务收入占比较为接近，各占公司建筑施工业务收入的约 1/4，但浙江省内其他区域的重要性水平逐年上升，2024年1-8月其收入占比已经接近于1/3，省外区域收入则有所下降，2024年1-8月其收入占比已经低于20%。

浙江一建公司坚持“基地化、规模化、本土化”方针，推动政府市场、大业主市场和两外市场的“三大市场”经营战略，优化经营布局，经营足迹跨越全国20多个省市区和10多个国家与地区。在深入耕耘浙江省内市场的同时，浙江一建公司目前已形成了以京津冀市场、陕甘宁青市场、山东市场、华东市场、华中中原市场、福建市场、川渝市场、两广海南市场为主的国内八大区域市场。

2) 营业收入的预测

A. 建筑施工业务收入

浙江一建公司的主营业务系建筑施工业务，其收入与我国固定资产投资规模、

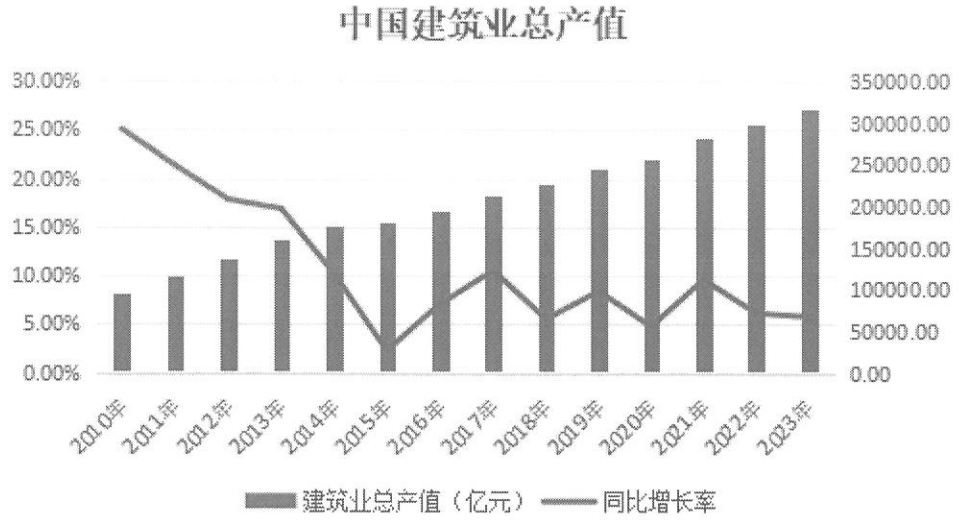
基础设施投资规模和房地产开发投资速度及公司所承接的施工项目数量息息相关。

建筑业发展前景预测涉及多个因素的综合考量，包括经济环境、政策导向、技术创新以及市场需求等。首先，随着中国经济的持续稳定增长，建筑业作为国民经济的重要支柱产业，将继续保持发展势头。特别是在城市化进程不断加快的背景下，城市基础设施建设、房地产开发等领域将继续为建筑业提供广阔的市场空间。其次，政策层面也将对建筑业的发展产生积极影响。政府将继续加大对基础设施建设的投入，推动新型城镇化、乡村振兴等战略的实施，为建筑业提供更多发展机遇。同时，环保和可持续发展政策将推动建筑业向绿色、低碳、节能方向发展，促进绿色建筑、装配式建筑等新型建筑方式的发展。再次，技术创新将是建筑业未来发展的重要驱动力。随着人工智能、大数据、物联网等技术的不断发展，建筑业将实现更高效、更智能的生产和管理。最后，市场需求的变化也将对建筑业的发展产生影响。随着人们对生活品质要求的提高，对建筑的舒适性、安全性、美观性等方面的要求也越来越高。这将推动建筑业向高品质、个性化方向发展，满足消费者多样化的需求。

(A) 全国建筑业发展情况

a. 建筑业增加值增速高于国内生产总值增速，支柱产业地位显著

2010 年至 2023 年，中国建筑业总产值的复合增长率为 8.88%，2014 年及之前保持了 10%以上的增速，2015 年达到历史最低点 2.29%之后快速恢复。近十年，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.70%以上，2023 年为 6.80%，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。



数据来源：国家统计局。

b. 建筑业总产值连续五年持续增长，竣工产值及外省完成产值同步上涨

据国家统计局数据显示，2023 年全国国内生产总值达 1,260,582.1 亿元，按不变价格计算，同比上年增长 5.20%。全年建筑业增加值达 85,691.1 亿元，按不变价格计算，同比上年增长 7.10%，增速高于全国 1.90 个百分点。

2023 年，我国建筑业竣工产值达 137,511.81 亿元，同比上年增长 3.77%。在外省完成产值达 107,351.88 亿元，同比上年增长 3.60%。近年建筑企业外向度在 33%-35%区间波动，2023 年已至 33.98%。

c. 建筑业企业利润总额微降，产值利润率连续五年下降

2023 年，全国建筑业企业实现利润 8,326 亿元，同比上年微降 0.66%。建筑业产值利润率自 2014 年达最高点 3.63%，之后呈现下降趋势。2023 年的建筑业产值利润率为 2.64%，同比上年降低了 0.06 个百分点。

d. 建筑业企业签订合同总额增速放缓，新签合同额下降

2023 年，全国建筑业企业签订合同总额 724,731.07 亿元，同比上年增长 1.27%。其中，本年新签合同额 356,040.18 亿元，同比上年降低 2.85%，增速比上年降低 9.21 个百分点。本年新签合同额占签订合同额的比例为 49.13%，同比上年下降了 4.06 个百分点。

(B) 浙江省住房城乡建设事业发展情况

a. 2023 年发展情况

(a) 2023 年浙江省建筑业产值情况

2023 年浙江省建筑业总产值达到 24,593.51 亿元，同比增长 3%，其中，建筑工程产值 21,855.39 亿元，同比增长 3%；竣工产值 14,090.15 亿元，同比增长 8%；在省外完成产值 5,526.86 亿元，同比下降 9%。

分企业类型看，国有及国有控股建筑企业总产值达到 2,829.46 亿元，同比增长 11%，其中，建筑工程产值 2,408.58 亿元，同比增长 9%；竣工产值 1,484.34 亿元，同比增长 32%；在省外完成产值 624.21 亿元，同比下降 3%。

(b) 2023 年浙江省建筑业合同额签订情况

2023 年，浙江省建筑企业签订合同额 48,193.18 亿元，同比增长 0.5%。分企业类型看，国有及国有控股建筑企业签订合同额达到 7,340.79 亿元，同比增长 7%。2023 年，浙江省建筑企业新签订合同额 23,084.63 亿元，同比增长 1%。分企业类型

看，国有及国有控股建筑企业新签订合同额达到 3,559.66 亿元，同比增长 10%。

b. 2024 年发展规划

(a) 扎实推动共同富裕，打造住建领域标志性成果

推动实现住有宜居，创造优良人居环境，提高生活品质，持续擦亮“共富基本单元”名片，打造“浙里安居”品牌。全省域推进共同富裕现代化基本单元建设，加快形成“全域共富、城乡和美”的中国式现代化城乡品质省域样板。全年新建成城乡风貌样板区 80 个，择优选树“新时代富春山居图样板区”30 个，建设 100 个“共富风貌驿”。新创建未来社区 300 个，新命名未来社区 200 个，创建现代化美丽城镇示范镇 100 个以上。

(b) 完善城镇住房体系，构建房地产发展新模式

推动房地产市场平稳健康发展，推进商品房预售制度等改革，实施住宅品质提升行动，发挥住房公积金制度作用。推进住房保障体系改革，持续强化公租房基本保障，按需增加保障性租赁住房供给，稳步推进配售型保障性住房建设，积极稳步推进城中村改造。全年开工筹集公租房 5000 套以上，建设筹集保障性租赁住房 20 万套（间），实施城中村改造 2.7 万户。积极防范化解房地产风险。

(c) 实施城市更新行动，加快建设宜居韧性智慧城市

一体推进城市体检与城市更新，推动城市体检全覆盖，推进住建领域“千项万亿”工程，开展美丽城区建设试点。加快市政基础设施体系化建设，实施城镇污水治理扩面提效五年专项行动、城市绿地服务功能提升行动，提高供水供气保障水平，提升市政基础设施本质安全，全年新建改造污水管网 400 公里、雨水管网 400 公里、燃气管道 1100 公里，新建改造城市公园 150 个，积极筹备在温州市举办的第十五届中国国际园林博览会。深入推进城镇老旧小区改造，总结杭州市拱墅区浙工新村等老旧小区改造案例经验做法，全年改造城镇老旧小区 450 个。

(d) 强化历史文化保护传承，彰显名城名镇名村特色

建立健全城乡历史文化保护体系，完善名录体系，完善规划体系，完善管控体系。打造历史文化名城名镇名村和历史建筑保护利用示范，总结推广绍兴仓桥直街保护利用经验，推动实现全省万幢历史建筑测绘、挂牌、建档全覆盖。强化古村落保护传承发展，推动传统村落集中连片保护利用。提升乡村宜居品质，启动新建浙派民居特色农房集聚点 50 个，启动创建 100 个以上彰显浙派民居特色的美丽宜居

示范村。实现农村生活污水治理行政村覆盖率 94%以上、出水水质达标率 90%以上。

(e) 聚焦精细高效，推进城市治理现代化

全面践行“人民城市为人民”理念，提高城市精细化治理水平。打造新时代“枫桥经验”城市版，健全城市社区三方协同共治机制，开展“和美小区”创建，深化物业服务改革。推进城市基础设施生命线安全工程建设，实现“浙里城市生命线”安全隐患排查工具使用全覆盖，率先在杭州等有条件的地区全面推广智能化远传水表、燃气表。实施垃圾分类提质增效行动，提升垃圾分类质量，强化部门协同治理，加强建筑垃圾综合治理，建成省级高标准垃圾分类示范小区 1000 个以上。提升城市精细化治理水平，深化“数字城管”，推动城管进社区。

(f) 加强科技创新，做优做强建筑业

聚焦科技赋能、创新引领，做长做强建筑产业链，加快“走出去”步伐，打造“浙江建造”品牌。推动建设科技创新，强化科技赋能，提升建筑创作和工程设计水平，发展智能建造，推进装配化装修试点，建设“设计高地”，打造“百年建筑”，新开工装配式建筑占新建建筑比例 36%以上。推动建筑业做优做强，分级培育示范企业，加快构建全省建筑业统一大市场，大力推进工程质量安全提升行动。实施“走出去”行动，巩固拓展省外市场，拓展国际工程承包市场。

(C) 浙江一建公司未来发展规划

a. 短期发展规划

近年来，浙江一建公司坚决服从服务于浙江省委省政府重大决策部署，参与 G20 杭州峰会工程、小城镇环境综合治理、保障房建设等省市重点重大工程，顺利完成杭州雅谷泉山庄等多项 G20 杭州峰会相关工程建设任务；高水平完成云栖小镇项目建设；积极参与新昌、浦江、庆元等 19 个美丽乡镇建设。公司积极把握浙江省基础设施建设大力推进以及亚运会带来的发展机遇，不断优化房建业务结构，有效带动整体建筑业务规模增长，历年新签合同规模不断增长。截至 2024 年 8 月底公司在手未完成合同总额超过百亿元，项目储备较为充足，为公司未来收入的实现提供了较大程度的保障。

2023 年，浙江一建公司承接合同总额 120.14 亿元，2024 年 1-9 月承接合同总额 107.65 亿元，亿元以上项目共 21 项，亿元以上合同金额占合同总额的 94.30%。2023 年和 2024 年 1-9 月，浙江一建公司先后承接了苍南县 E-12 地块保障性住房项

目、年产 50 万千米“特精尖”特种电缆智能制造与绿色高端新材料技术研发及产业化项目、江东街道毛店区块集聚安置项目二期地块二工程一标段、省属文三路 140 号地块综合整治项目 EPC 总承包、李家桥安置房项目等大型项目。公司在长三角一体化建设、保障性住宅、城市有机更新、基础设施建设、棚户区改造及美丽乡村建设等方面均取得较大的成果。

浙江一建公司历年新签合同情况如下：

金额单位：亿元

年份	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
合同总额	161.90	120.14	108.89
增长率	7.13%	-25.79%	19.48%

浙江一建公司 2023 年建筑施工业务新签合同金额大幅下滑，新签合同量数量快速下降 25.79%。从宏观经济环境来看，全球经济复苏进程缓慢，以及国内基础设施建设的阶段性调整，均对公司的合同签署产生深远影响。在经济复苏初期，政府对基础设施建设的投入曾一度加大，以此刺激经济增长。然而，随着经济回暖和资源配置的逐步优化，建设投资的增速显著放缓，再叠加杭州亚运会的超前基础建设投资，这也使得建筑企业面临更加激烈的市场竞争。因此，浙江一建公司出现新签合同下降的情况。

从全国建筑企业新签合同量看，2023 年，全国建筑业企业新签合同额 356,040.18 亿元，同比上年降低 2.85%，增速比上年降低 9.21 个百分点。行业整体情况也从侧面印证了浙江一建公司合同签订下降的原因。

2024 年 1-9 月公司通过多项积极措施，新签合同量快速回升，2024 年 1-9 月年化增速达到 19.48%，一定程度上逐步弥补 2023 年增速下滑对公司经营的不利影响，合同增长对收入增长的推动作用将在未来两年内持续释放。在上述分析的基础上，结合公司基准日在手合同情况，浙江一建公司 2024 年下半年的建筑施工收入将较 2024 年上半年有所回，2024 年整体收入预计低于 2023 年。随着新签合同的回升，预计 2025 年浙江一建公司建筑施工收入将回到 2023 年收入水平。

b. 中长期发展规划

经过多年的发展和区域化整合的推进，浙江一建公司初步形成了以浙江省为中心，逐渐辐射至全国各大城市的业务布局。

从中长期发展规划来看，浙江一建公司将围绕国家战略、省政府重大决策部署，抢抓国家加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，三个“一号工程”和“十项重大工程”相关工程项目，紧盯国家持续加大基建领域投资与我省世界一流强港和交通强省建设、“四港联动”基础设施建设、世界级绿色石化基地建设等市场机遇，加强电力、环保、能源设施、通信数据等新能源新基建领域和工业安装、精装修全装修等细分业务实施差异化拓展。

基建投资方面，2024 年以来，中央层面针对基建投资的资金来源、投资方向及项目规划等方面做出了政策引导，政策支持力度不减。资金来源方面，2024 年 3 月，两会政府工作报告中指出，2024 年财政赤字率拟按 3%安排，较 2023 年初规划持平，赤字规模 4.06 万亿元，比上年年初预算增加 1,800 亿元，拟安排地方政府专项债券 3.9 万亿元，比上年增加 1,000 亿元，同时提出从今年开始拟连续几年发行超长期特别国债，今年先发行 1 万亿元。投资方向方面，政府工作报告提出重点支持科技创新、新型基础设施、节能减排降碳，加强民生等领域补短板，推动设备更新改造，加快实施“十四五”规划重大工程项目。项目规划方面，围绕“三大工程”总体建设目标，住房和城乡建设部领导在十四届全国人大二次会议民生主题记者会上提出，2024 年再改造 5 万个老旧小区，改造 10 万公里以上地下管网。截至 2024 年 5 月 27 日，国开行已发放“三大工程”贷款 1,047.76 亿元；2024 年上半年，农发行累计投放“三大工程”专项借款及贷款 1,218 亿元，从资金方面为“三大工程”建设提供了一定保障。2024 年 11 月 8 日，全国人大常委会办公厅举行新闻发布会，会议提到未来地方化债资源将增加 10 万亿元，该政策将大幅减轻地方政府化债压力，地方政府将腾出资金支持基础设施建设。

(a) 10 万亿元债务置换方案减轻地方政府化债压力，政府的持续投资是浙江一建公司未来收入增速的保障

2024 年 11 月 8 日，全国人大常委会办公厅举行新闻发布会，会议提到未来地方化债资源将增加 10 万亿元：其中包括地方政府专项债限额提高 6 万亿，于 2024-2026 年分三年每年 2 万亿元发放，用于置换各类隐性债务；以及从 2024 年开始连续 5 年每年从新增专项债中安排 8,000 亿元专门用于化债。在“隐债置换”大趋势下，地方政府债务压力也将得到明显缓释，化债资金补缺口，未来政策的腾挪空间将大大提升，有望加速内循环，托底经济增速，从而提振市场信心。

本次出台的近年来最大规模的化债措施有望大大减轻地方化债压力，使其可以腾出更多的资金投入基建等领域，将明显改善基建资金面，推动实物工作量加快落。从政府投资方向看，基础和公建仍然是其投资重点，因此政府的持续投资是以公建为主的浙江一建公司未来收入增速的保障。

(b) 保障房普惠性强，政策驱动力度大，补短浙江一建公司房地产建设短板

规划建设保障性住房，是完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的重大改革。保障性有别于完全由市场形成价格的商品房，保障性住房一般较为便宜。加大保障性住房建设和供给有助于加快解决工薪收入群体住房困难，稳定工薪收入群体住房预期。2024 年 7 月，国务院发布《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，强调加大保障性住房建设和供给，加快解决工薪收入群体住房困难，稳定工薪收入群体住房预期。

住建部数据显示，截至 2024 年 6 月底，全国已建设筹集保障性住房 112.8 万套（间），占年度计划 170.4 万套（间）的 66.2%，完成投资 1,183 亿元。目前，各地加快出台有关实施意见和配套政策，并在保障用地供给、加快项目落地等方面取得积极进展，许多重点城市也已开工建设了一批配售型保障性住房项目，以超大城市上海、广州和深圳为例。上海 2023 年已完成建设筹措 8.1 万套（间）保障性租赁住房，并计划 2024 年建设 7 万套（间）保障性租赁住房及 1 万套以上保障性住房；深圳计划 2024 全年建设筹集保障房 10 万套（间）、供应分配 6.5 万套（间）；广州 2023 年全市共筹建保障性租赁住房 7.65 万套，2024 年将继续推动保障性住房规划建设，筹建配售型保障性住房 1 万套、保障性租赁住房 10 万套。

浙江省住房和城乡建设工作会议提出，推进住房保障体系改革，持续强化公租房基本保障，按需增加保障性租赁住房供给，稳步推进配售型保障性住房建设，积极稳步推进城中村改造。2024 全年开工筹集公租房 5,000 套以上，建设筹集保障性租赁住房 20 万套（间），实施城中村改造 2.7 万户。

浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见指出“十四五”期间，全省建设筹集保障性租赁住房 120 万套（间），其中：人口净流入的大城市，新增保障性租赁住房供应套（间）数占新增住房供应套（间）数的比例达到 30%以上；其他重点发展城市，新增保障性租赁住房供应套（间）数占新增住房供应套（间）数的比例达到 15%以上。到 2025 年，以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为

主体的住房保障体系基本完善，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度基本建立，新市民、青年人等群体住房困难有效缓解，形成“浙里安居”的重大标志性成果。到2035年，住房的居住属性更加凸显，住房供需实现动态平衡，住房保障体系成熟定型，基本实现住有所居现代化。

浙江一建公司积极参与省内各城市的保障性住房建设，2023年和2024年上半年，公司承接了三墩北单元A-R21-24地块人才共有产权保障房工程设计-采购-施工（EPC）总承包、苍南县E-12地块保障性住房项目全过程代建开发、临平新城星枉路保障性住房等多个保障性住房建设项目，合同金额约14亿元。

浙江一建公司长期贯彻“政府是第一客户”理念，政府作为保障性住房建设的业主方，随着我国保障性住房的加快推进，保障性住房的建设弥补了浙江一建公司在房地产建设板块的短板，其对浙江一建公司的积极效应预计将在中长期逐步释放。

（c）城镇化建设的推进，是浙江一建公司未来发展的长期成长点

2023年中国整体城镇化率为66.16%，同发达国家比较，我国城镇化率尚有提升空间。2018-2023年，我国整体城镇化率平均每年增加0.93个百分点，户籍城镇化率平均每年增加0.99个百分点。预计到2028年，我国整体城镇化率有望达到70.82%左右。

城中村改造是城镇化建设的必由之路，自上而下推动力度强。

城中村具有安全隐患且居住条件及生态环境较差，改造迫在眉睫。我国很早就出台过关于整治指导意见，至2021年“十四五”规划首次明确提出将城中村改造纳入城市更新的范畴之中。之后2023年7月国务院常务会议审议通过了《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，标志着城中村改造政策正式形成独立的政策体系和系统完整的行动方案。在2024年7月，国务院发布《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，强调采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，推进城中村改造，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境。

从《“十四五”建筑业发展规划》《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》来看，城市有机更新、老旧小区改造将释放巨大建设需求。2023年全国新开工改造城镇老旧小区5.3万个以上，比2022年的5.1万个老旧小区改造目标进一步提升。预计“十四五”期间全国城市更新有望带动投资额超15万亿元，其中老旧小区改造的全国市场规模有望超3.5万亿元。浙江省到2025年累计创建

未来社区 1,500 个左右、覆盖全省 30%左右的城市社区，健全全域推进未来社区建设工作的体制机制，使未来社区成为城市社区新建、旧改的普遍形态。到 2035 年，基本实现未来社区全域覆盖，打造共建共享品质生活的浙江范例。

城中村改造目标明确，建设进入快车道。据住建部数据，截止 2024 年 7 月，全国目前已实施城市更新项目超过 6.6 万个，完成投资 2.6 万亿元，城市更新行动实施带来的综合性成效正在逐步显现。在具体实操上，部分城市已经公布其在城中村改造的工作计划，以超大城市上海、广州和深圳为例。上海市截止 23 年底已累计推进了 72 个城中村改造项目，累计改善了 3.9 万户村（居）民的居住条件，预计 2024 年将启动不少于15个城中村改造项目，预计到2032年底完成所有城中村改造项目；深圳市 23 年实施首批 40 个城中村统筹规划和整治提升试点项目，完成老旧小区改造 230 个，2024 年将加快实施 60 个城中村分类改造项目，完成 100 个老旧小区改造；广州市 2024 年要实施 200 个以上老旧小区改造，有序推进老旧小区成片连片高质量品质提升示范区建设。

城镇化已成为我国未来经济发展新的巨大“引擎”，每一个百分点的城镇化率，对应的都是上千万人口以及数以万亿元计的投资和消费，而这些投资和消费很大一部分要用于城市基础设施建设，这无疑为浙江一建公司发展注入了强劲动力。

伴随着我国城镇化进程的加快推进，必然导致对住宅、办公楼、体育场馆等城市基础设施产生大量需求，尤其对以房建和基建为主业的建筑企业发展带来有力的支撑。“城镇化”对浙江一建公司的积极效应预计将在中长期逐步释放。

(d) 浙江一建公司跟随大业主出海，发展新的增长点

二十大报告提出共建“一带一路”高质量发展，将进一步深化交通、能源和网络等基础设施的互联互通建设，开展更大范围、更高水平、更深层次的区域合作，为建筑央国企参与一带一路沿线市场打开更大空间；2024 年 1-6 月我国对外承包工程业务完成营业额同比增长 4.7%，新签合同金额同比增长 25.1%，对外投资平稳发展，基建合作是重要形式，海外工程需求景气度有望保持，海外工程业务有望受益，后续预计逐渐兑现到订单和业绩层面。

据商务部统计，2023 年我国对外承包工程业务完成营业额 11,338.8 亿元,同比增长 8.8%(折合 1,609.1 亿美元,同比增长 3.8%)，新签合同 18,639.2 亿元同比增长 9.5%(折合 2,645.1 亿美元，同比增长 4.5%)。其中，在“一带一路”共建国家承

包工程完成营业额 1,320.5 亿美元、新签合同额 2.271.6 亿美元，分别增长 4.8%和 5.7%。2024 年，随着经济结构的调整和固定资产投资增速放缓，国内建筑行业竞争激烈、盈利持续收窄，而“一带-路”沿线国家基础设施建设需求强劲,预计将为建筑央企及国际工程企业带来较大海外订单增量。

浙江一建公司计划随大业主一同出海建设，并依托浙建集团公司丰富的海外建设经验，在马来西亚、非洲和中东等地区发展新的增长点。

(e) 省外业务收入将成为新的增长极

近年来，随着建筑业市场不断开放，浙江一建公司不断加大省外其他区域市场的开发，但整体开发力度仍不足。2024 年上半年，公司两外市场经营额 10 亿元，占比 11.84%。

从全国数据来 2023 年建筑业在外省完成产值达到 107,351.88 亿元，比上年增长 3.6%；建筑业企业外向度在 32%至 37%之间波动，2023 年为 33.98%。浙江一建公司与行业平均仍有较大的差异。浙江一建公司对省外长期未承接业务的区域公司，加大区域调研力度，依托新的经营政策，提高区域活跃度，力争在未来年度抢占一定市场份额。

随着近期西部大开发等省外区域发展战略的加快落实，势必带动大量基础建设的投资。浙江一建公司将随着各重要区域规划的发展，继续加大省外市场的开拓，使省外市场收入成为公司未来年度的新增长极。

(D) 预测结果

综合考虑市场、行业及浙江一建公司自身的情况，预计公司建筑施工业务将保持稳定增长。但随着浙江一建公司的收入规模的扩大，以及行业整体趋势的影响，浙江一建公司 2026 年及以后各年预计收入增长率将略有下降。

综上，浙江一建公司工程施工收入预测如下：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
建筑施工业务收入	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
增长率	/	4.00%	3.00%	2.00%	1.50%	1.00%	0.00%

B. 其他业务收入的预测

浙江一建公司建筑施工业务以外的其他业务包括房产租赁业务和其他收入。

对于房产租赁业务，预测时以浙江一建公司基准日时的房屋出租情况为基础，根据合同相关约定，适当考虑一定幅度的租金增长后计算得出。

对于其他收入，由于其系偶然发生的相关收入，预测时不予考虑。

C. 营业收入预测结果

综上所述，浙江一建公司未来营业收入预测结果如下：

金额单位：万元

年度/项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
建筑施工业务	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
房产租赁业务	1,402.57	4,046.19	4,094.48	4,135.44	4,176.75	4,218.79	4,218.79
营业收入合计	394,111.34	1,074,627.18	1,106,792.90	1,128,887.83	1,145,800.43	1,157,258.71	1,157,258.71

3）营业成本和毛利率

A. 历史营业成本及毛利率分析

浙江一建公司 2022 年至基准日的营业成本、毛利率具体如下表所示：

金额单位：万元

类别	项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月
建筑施工业务	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%
房产租赁业务	收入	4,171.63	4,081.10	2,625.29
	成本	1,073.19	1,113.58	718.99
	毛利率	74.27%	72.71%	72.61%
其他	收入	11.21	6.35	620.65
	成本	174.70	92.48	171.68
	毛利率	-1458.43%	-1356.38%	72.34%
合计	收入	1,143,416.02	1,054,500.51	639,941.97
	成本	1,093,978.17	1,011,360.44	615,235.24
	毛利率	4.32%	4.09%	3.86%

总体来看，浙江一建公司的历史毛利率呈下降趋势。主要系近年来建筑业竞争加剧，浙江一建公司外向度较低，主要以浙江省内业务为主。浙江省是建筑大省，

建筑施工业务市场化程度较高，省内建筑企业众多，且主要集中在省内开展业务，省外建筑企业近年也纷纷向浙江省拓展业务，进一步加剧了浙江省内建筑施工行业的竞争，导致浙江一建公司整体毛利率较低。

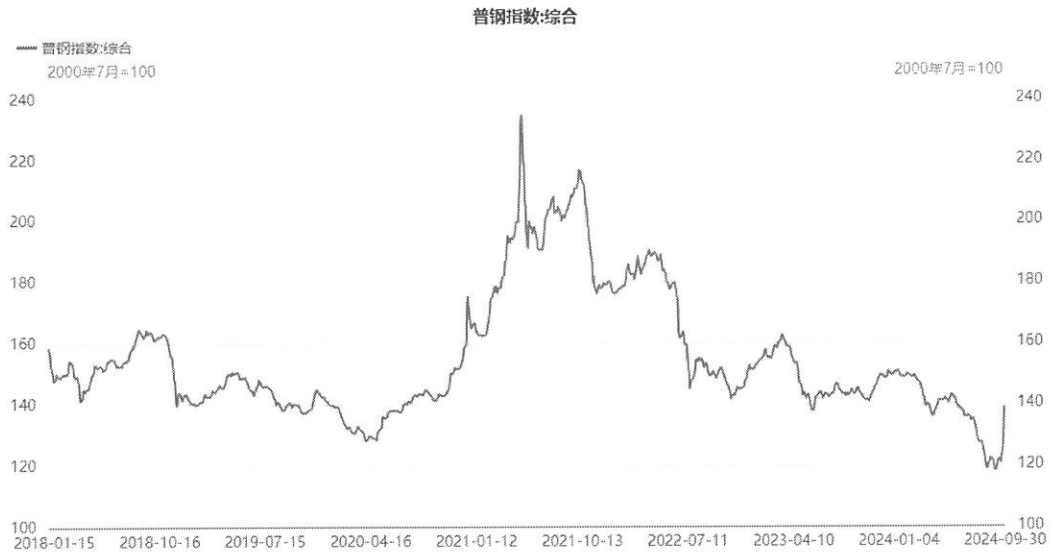
(A) 建筑施工业务成本

建筑施工业务的成本主要包括人工费、材料费、施工机械费、其他直接费、间接费、专业分包成本等。

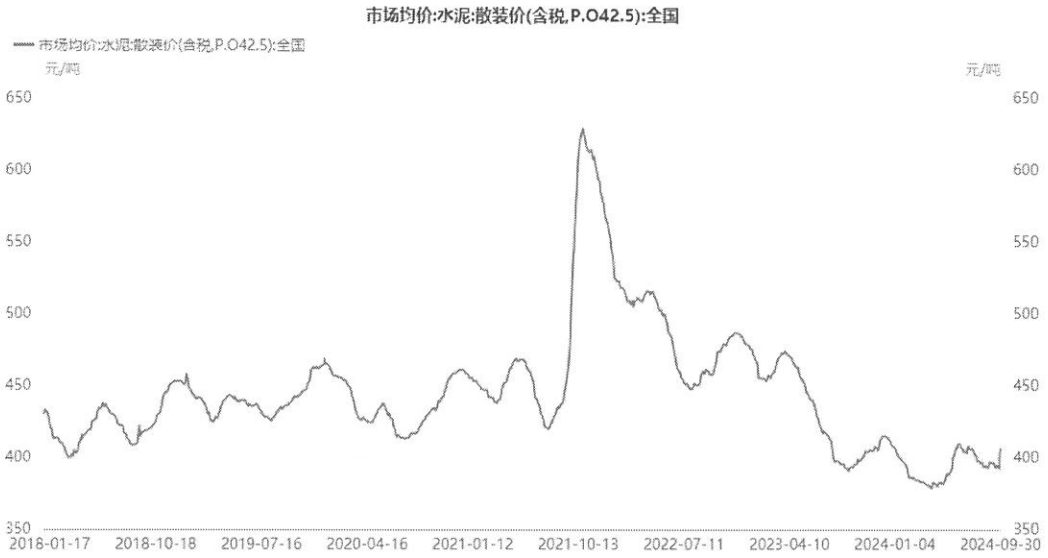
a. 主要原材料历史价格波动情况

主要原材料钢材和水泥的价格从 2021 年开始连续 3 年走低，2023 年开始趋于稳定，但仍处于历史较低水平。其中 2021 年下半年至 2022 年上半年下降幅度最大。

近年来，主要建筑材料水泥和钢材的价格波动情况如下：



数据来源：同花顺iFinD



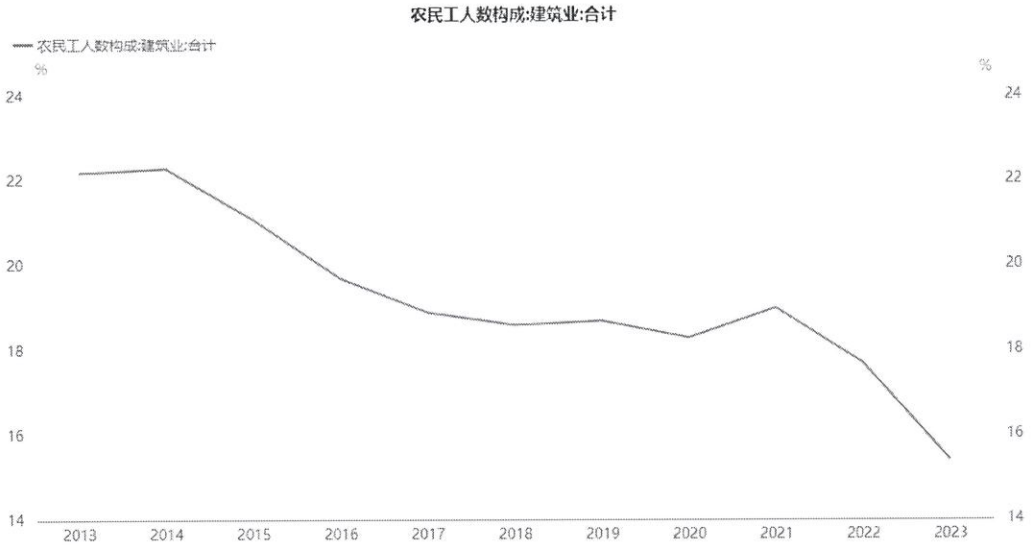
数据来源：同花顺iFinD

b. 人工成本历史波动情况

建筑业属于劳动密集型产业，工程质量很大程度依赖于工人的技术水平。随着我国人口老龄化以及劳动力成本的持续攀升，劳动力紧缺问题日趋严重。

从人数来看，2014 年以来我国建筑业农民工持续下滑，从 2014 年顶峰的 6,109 万人减至 2023 年的 4,582 万人，下降比例约 25%。

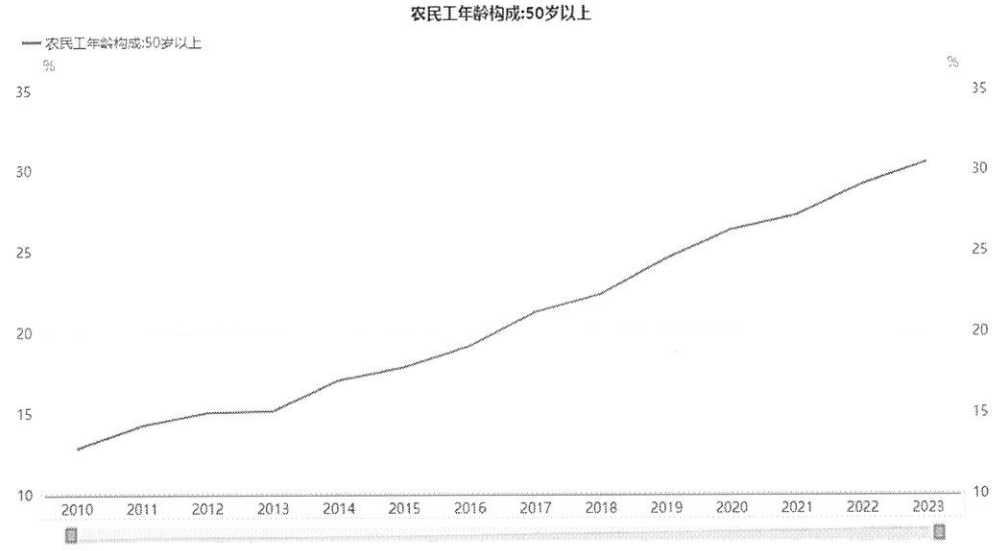
建筑业农民工人数及占比



数据来源：同花顺iFinD

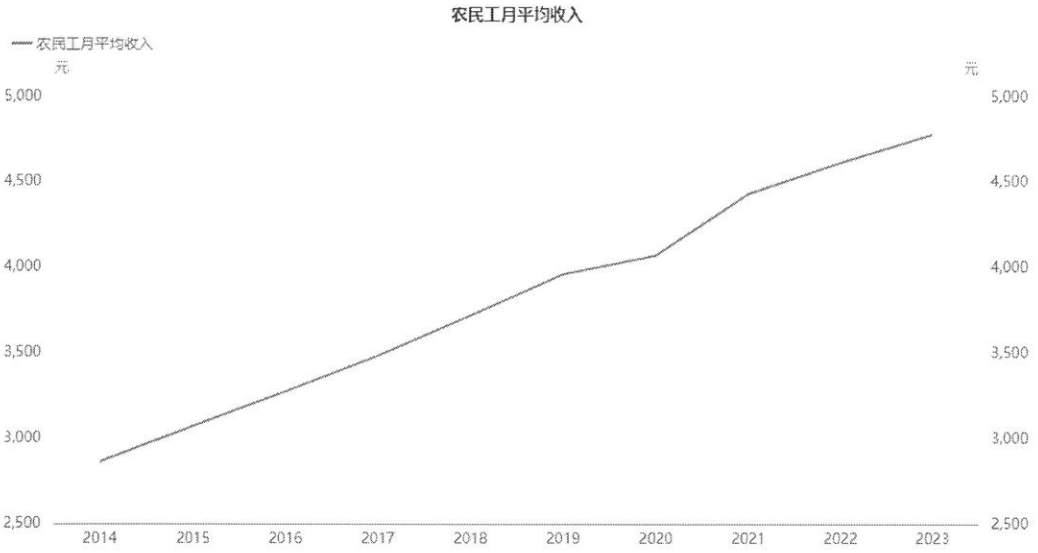
从年龄结构来看，50 岁以上农民工占比持续上升，像建筑业这种脏、累、苦的劳动密集型行业，年轻人从事意愿越来越低。农民工平均年龄从 2008 年的 34 岁升至 2023 年的 43.1 岁，再过 10 年或将面临劳动力紧缺的问题。

农民工年龄构成



从人工成本来看，人工成本持续上涨，农民工月均收入从 2014 年的 2,864 元涨至 2023 年的 4,780 元。

建筑业农民工月平均收入



数据来源：同花顺iFinD

(B) 房产租赁业务成本

房产租赁业务的成本主要系投资性房地产的折旧摊销。浙江一建公司的租赁业务较为稳定，因此房产租赁业务的成本及毛利率也较为稳定。

(C) 其他成本

其他业务成本主要系零星的周转材料和设备出租相关的折旧摊销等，受业务内容的影响，毛利率波动较大。

B. 未来营业成本预测

(A) 建筑施工业务成本

评估人员对浙江一建公司现有工程项目的毛利率情况进行了分析，结合原材料价走势、行业竞争情况、同行业毛利率水平及变动趋势、公司的经营规划等因素，在此基础上对毛利率进行合理预测。最后，根据预测各年度的营业收入以及毛利率情况，计算得出营业成本。

a. 主要成本的价格变动情况

由于公司承接的项目工程量较大，施工时间较长，原材料价格和劳务成本的波动对公司的生产成本有较大的影响。

其中，钢材、水泥等主要原材料价格经过近 3 年的连续下降，2024 年开始趋于稳定，预计未来再出现持续快速上升或下降的可能性较小。在未来的一定时间内，建筑业的劳务成本由于各种保障制度的出台以及劳动力紧缺等原因预计将逐年攀升。

此外，浙江一建公司所签订的项目合同主要为可调价合同，能根据材料价格和劳务成本等的变动相应调整项目总价，较大程度上保证了公司的盈利能力。

b. 公司竞争能力

浙江一建公司作为省属国有建筑企业，浙江一建公司具有国家建筑工程施工总承包特级资质，建筑装饰装修、钢结构、建筑幕墙、地基基础、建筑机电安装、消防设施工程专业承包壹级资质，市政公用工程、机电工程总承包贰级资质，电子与智能化、起重设备安装工程专业承包贰级资质及建筑装饰工程设计专项甲级等多项资质，并成功入选“浙江省工程总承包试点地区和第一批试点企业”名录，成功申报获得海外国际承包商资质，钢结构、地基基础、幕墙等三项专业承包晋阶壹级资质，公司业务向上下游产业链延伸。

浙江一建公司积极承担经援工程、抗震救灾、G20 峰会工程、亚运会场馆建设等急重险难项目，以及美丽乡村、小城镇建设、EPC、PPP 和建筑工业化等新领域项目，同时踊跃参与军企共建、联乡结村、春风行动等爱心活动。

浙江一建公司坚持“基地化、规模化、本土化”方针，推动政府市场、大业主市场和两外市场的“三大市场”经营战略，优化经营布局，经营足迹跨越全国 30 多个省市区和 10 多个国家与地区。

浙江一建公司的母公司系浙江省建设投资集团股份有限公司，作为上市公司，拥又较强的融资能力、完善的内部控制制度以及管理体系。浙江一建公司在资质、业务能力、融资能力以及管理体系上均具有较强的竞争优势。

c. 同行业毛利率情况

浙江一建公司与同行业可比上市公司毛利率对比情况如下：

可比上市公司	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-6 月
上海建工	9.04%	8.87%	7.62%
龙元建设	15.55%	16.83%	18.19%
宁波建工	8.05%	8.82%	8.82%
重庆建工	4.87%	5.61%	6.02%
中国建筑	10.46%	9.83%	9.44%
浙建集团	5.12%	4.68%	4.58%
均值	**8.85%**	**9.11%**	**9.11%**

可比上市公司	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-6 月
浙江一建	4.08%	3.83%	3.51%

与上述公司相比，浙江一建公司的毛利率相对较低，盈利能力有一定的增长空间。

d. 公司经营规划

针对未来经营中的毛利率变动风险，浙江一建公司将联合浙建集团公司，继续推进大宗材料集中采购、项目分包招投标的集约化管理，整合投资部门、基建投资公司、融资租赁公司等相关资源，有效控制项目材料成本，化解材料价格波动对公司经营的不利影响。

同时，着力建设信息化应用架构搭设，推动决策数据化、管理信息化、运营数字化；重点研发推广智能建造、智慧工地、工程机械装备等新技术新工艺新产品；重点加大 BIM 技术的推广应用，优化施工流程，增加建筑工业化占业务的比重，高效整合设计、生产、安装、验收、运维等链条资源，提升施工效率；打造项目精细化管理平台，建设好项目管理信息系统，落实好项目全面预算管理，不断夯实项目管理基础，加强项目全过程成本管控，切实改变项目粗放式管理转向精细化管理。

综上所述，浙江一建公司未来将合理利用其竞争优势，同时充分挖掘自身潜力、提升内部管理水平，来推动公司的长远发展。本次预测，预计未来工程施工的毛利率将维持稳定并略有增长。

(B) 房产租赁业务成本

房产租赁业务成本均系出租房地产的折旧摊销，由于近年来浙江一建公司的出租房地产变动较小，故以预测的现有出租房地产的折旧摊销金额作为租赁业务成本。

(C) 建筑服务业务成本和其他成本

对于其他成本，由于未预测相关收入，故不考虑相关成本。

C. 成本和毛利率预测结果

浙江一建公司未来各项业务的营业成本预测结果如下：

金额单位：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
建筑施工业务	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
	成本	378,296.36	1,031,933.02	1,062,560.20	1,083,586.45	1,099,611.93	1,110,377.44	1,110,377.44

项目/年份		2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
	毛利率	3.67%	3.61%	3.64%	3.66%	3.68%	3.70%	3.70%
房产租赁业务	收入	1,402.57	4,046.19	4,094.48	4,135.44	4,176.75	4,218.79	4,218.79
	成本	335.84	1,009.41	1,009.41	1,009.41	1,009.41	1,000.67	1,000.67
	毛利率	76.06%	75.05%	75.35%	75.59%	75.83%	76.28%	76.28%
合计	收入	394,111.34	1,074,627.18	1,106,792.90	1,128,887.83	1,145,800.43	1,157,258.71	1,157,258.71
	成本	378,632.20	1,032,942.43	1,063,569.61	1,084,595.86	1,100,621.34	1,111,378.11	1,111,378.11
	毛利率	3.93%	3.88%	3.91%	3.92%	3.94%	3.96%	3.96%

(3) 税金及附加的预测

浙江一建公司的税金及附加主要为城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税、印花税以及车船使用税等。

未来各年应缴纳的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加预测时按照各期应交流转税乘以相应税率计算确定。流转税中，应交增值税金额按照历史应交增值税占收入的比重乘以预测期各年的收入计算得出。

房产税和土地使用税按照公司当前房产和土地的现状，结合相应税率计算得出。

印花税和其他税费金额较小，根据未来生产经营需要进行预测。

未来各年税金及附加的预测结果如下：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
税金及附加	1,060.98	2,813.31	2,886.94	2,938.44	2,979.07	3,008.28	3,008.28
占收入比例	0.27%	0.26%	0.26%	0.26%	0.26%	0.26%	0.26%

(4) 期间费用的预测

浙江一建公司不发生销售费用，期间费用为管理费用、研发费用和财务费用（不含利息支出）。

1) 管理费用的预测

管理费用主要由职工薪酬、折旧摊销、办公费、业务招待费、租赁费、以及其他费用等组成。

未来各期职工薪酬以历史水平为基础，考虑随着公司规模的扩大而需要增加的管理人员数量以及人均工资水平的提高两方面的因素后计算得出。

折旧和摊销系公司现有的及拟新增和更新的固定资产折旧、无形资产摊销和长期待摊费用摊销，根据公司固定资产、无形资产和长期待摊费用的现状及拟新增和更新的规模计算得出。

租赁费按目前租赁水平考虑每年小幅增长。

办公费、业务招待费等其他费用按各年公司收入的一定比例预测，该比例参考历史平均水平。

未来各年管理费用预测如下：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
管理费用	5,555.57	16,649.29	17,275.04	17,849.20	18,018.78	18,526.65	18,526.65
占收入比例	1.41%	1.55%	1.56%	1.58%	1.57%	1.60%	1.60%

2）研发费用的预测

研发费用主要由研发人员薪酬、直接投入、折旧摊销费及其他费用组成。根据研发费用的性质，采用了不同的方法进行了预测。

研发人员薪酬由各年参与研发课题的人员薪酬组成，各年参与不同研发课题的人员有所不同，但总体而言其与收入规模存在一定比例关系，因此未来各期职工薪酬按各年公司收入的一定比例预测，该比例参考历史水平。

折旧和摊销系公司现有的及拟新增和更新的固定资产折旧和无形资产摊销，根据公司固定资产和无形资产的现状及拟新增和更新的规模计算得出。

对于直接投入和其他费用的预测，按各年公司收入的一定比例预测，该比例参考历史平均水平。

未来各年研发费用预测如下：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
研发费用	1,915.13	6,839.51	7,044.21	7,184.81	7,292.44	7,365.38	7,365.38
占收入比例	0.49%	0.64%	0.64%	0.64%	0.64%	0.64%	0.64%

3）财务费用（不含利息支出）的预测

财务费用（不含利息支出）主要包括利息收入和手续费及其他等组成。

对未来各年利息收入，根据预测得到的未来各年平均最低现金保有量余额与基

准日活期存款利率计算得到。

经评估人员分析及与被评估单位相关人员沟通了解，浙江一建公司的手续费及其他支出与营业收入存在一定的比例关系，故本次对未来手续费及其他支出按各年公司收入的一定比例预测，该比例参考历史平均水平。

故对未来各年的财务费用（不含利息支出）预测如下：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
财务费用（不含利息支出）	109.81	292.90	301.07	306.39	310.61	313.33	313.33
占收入比例	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%

(5) 资产减值损失和信用减值损失的预测

资产减值损失和信用减值损失主要包括应收账款难以收回导致的坏账损失、存货呆滞损毁以及减值等导致的损失。预测时，结合公司历史年度的损失发生情况，按照各年收入的一定比例预估了资产减值损失和信用减值损失。

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
资产/信用减值损失	-1,379.39	-3,761.20	-3,873.78	-3,951.11	-4,010.30	-4,050.41	-4,050.41

(6) 其他收益、公允价值变动收益、资产处置收益、营业外收入和营业外支出的预测

浙江一建公司历史未发生公允价值变动收益，其他收益主要为政府补助收入，资产处置收益系固定资产处置收益，营业外收入包括非流动资产毁损报废利得等，营业外支出包括非流动资产毁损报废损失、捐赠支出及罚款和滞纳金等，上述各项由于未来不确定性强，无法合理预计，因此预测时不予考虑。

(7) 投资收益的预测

浙江一建公司的投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益和其他权益工具投资取得的投资收益。本次收益法测算时，浙江一建公司对下属控股和非控股子公司的长期股权投资以及其他权益工具投资均作为非经营性资产考虑，因此，本次预测中不再考虑各项投资产生的投资收益。

(8) 所得税费用

本次所得税费用预测，按照以下公式计算：

所得税费用＝（息税前利润＋纳税调整事项）×当年所得税税率

息税前利润＝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）＋其他收益＋投资收益＋公允价值变动损益＋资产(信用)减值损失＋资产处置收益＋营业外收入－营业外支出

纳税调整事项主要考虑业务招待费和研发费用加计扣除的影响。

浙江一建公司的所得税税率为25%。

未来各年的所得税费用预测如下：

金额单位：万元

项目	2024年9-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后
所得税费用	1,106.63	1,910.55	2,011.40	2,047.40	2,159.36	2,161.70	2,161.70

(9) 息前税后利润的预测

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）＋其他收益＋投资收益＋公允价值变动损益＋资产(信用)减值损失＋资产处置收益＋营业外收入－营业外支出－所得税费用

金额单位：万元

项目	2024年9-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后
一、营业收入	394,111.34	1,074,627.18	1,106,792.90	1,128,887.83	1,145,800.43	1,157,258.71	1,157,258.71
减：营业成本	378,632.20	1,032,942.43	1,063,569.61	1,084,595.86	1,100,621.34	1,111,378.11	1,111,378.11
税金及附加	1,060.98	2,813.31	2,886.94	2,938.44	2,979.07	3,008.28	3,008.28
销售费用	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	5,555.57	16,649.29	17,275.04	17,849.20	18,018.78	18,526.65	18,526.65
研发费用	1,915.13	6,839.51	7,044.21	7,184.81	7,292.44	7,365.38	7,365.38
财务费用（不含利息支出）	109.81	292.90	301.07	306.39	310.61	313.33	313.33
加：其他收益	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-
资产/信用减值损失	-1,379.39	-3,761.20	-3,873.78	-3,951.11	-4,010.30	-4,050.41	-4,050.41
资产处置收益	-	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	**5,458.26**	**11,328.54**	**11,842.25**	**12,062.02**	**12,567.89**	**12,616.55**	**12,616.55**

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
三、息税前利润	**5,458.26**	**11,328.54**	**11,842.25**	**12,062.02**	**12,567.89**	**12,616.55**	**12,616.55**
减：所得税费用	1,106.63	1,910.55	2,011.40	2,047.40	2,159.36	2,161.70	2,161.70
四、息前税后利润	**4,351.63**	**9,417.99**	**9,830.85**	**10,014.62**	**10,408.53**	**10,454.85**	**10,454.85**

（10）折旧摊销的预测

固定资产的折旧是由两部分组成的，即对基准日现有的固定资产和投资性房地产（存量资产）按企业会计计提折旧的方法（直线法）计提折旧、对基准日后新增的固定资产（增量资产），按完工或购入年份的中期作为转固定资产日期开始计提折旧。

年折旧额＝固定资产原值×年折旧率

无形资产的摊销主要为土地使用权及软件等摊销，预测时按照账面原值根据企业摊销方法进行了测算。

长期待摊费用的摊销主要为浙江一建公司的装修费等其他项目的摊销，预测时按照尚余摊销价值根据企业摊销方法进行了测算。

对于预测期末年以及永续期的折旧摊销，按年金化金额处理。

未来各期固定资产折旧及摊销如下表所示：

金额单位：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
折旧摊销	633.08	1,908.90	1,892.08	1,898.76	1,571.63	1,618.72	1,618.72

（11）资本性支出的预测

资本性支出包括追加投资支出和更新支出。

追加投资主要系为满足扩大经营所需发生的资本性支出，现有设备及房产能满足浙江一建公司未来经营规模扩大的需要，未来无需相关追加投资。

更新支出是指为维持企业持续经营而发生的资产更新支出，包括投资性房地产、固定资产存量的更新支出、无形资产和长期待摊费用的更新支出等。对于预测期内需要更新的相关投资性房地产、房屋建筑物、设备及土地使用权、其他无形资产和长期待摊费用，评估人员经过与企业管理层和资产管理人员沟通了解，按照企业现

有设备状况和生产能力对以后可预知的年度进行了更新测算，形成各年资本性支出。

永续期和预测期末年各项固定资产、无形资产和长期待摊费用等的更新支出以年金化金额确定。

综上所述，资本性支出预测如下：

金额单位：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
追加投资	-	-	-	-	-	-	-
更新支出	712.04	235.42	263.61	207.65	310.67	966.77	966.77
资本性支出合计	712.04	235.42	263.61	207.65	310.67	966.77	966.77

(12) 营运资金增减额的预测

营运资金为流动资产减去不含付息债务的流动负债。

随着公司生产规模的变化，公司的营运资金也会相应的发生变化，具体表现在货币资金（含账列其他应收款的浙建集团公司资金池金额）、应收款项目、存货、其他应收项目和应付款项目、其他应付款项目、应付职工薪酬、应交税费等的变动上。

评估人员在分析浙江一建公司以往年度上述项目与营业收入、营业成本的关系的基础上，采用合理的指标比例，以此计算公司未来年度的营运资金的变化，从而得到公司各年营运资金的增减额。其中，最低现金保有量按照一定月数的付现成本计算。

营运资金补充金额等于当年所需的营运资金金额减去上一年的营运资金金额。未来各年的营运资金金额为公司未来所需的经营性流动资产金额减去经营性流动负债后的余额。

由于2029年以后公司经营规模保持不变，所需的营运资金与上一年度相同，即2030年及以后年度营运资金补充的金额均为零。

另外，浙江一建公司资产负债率过高，导致企业的财务风险不断增大。在深化供给侧结构性改革的背景下，浙江一建公司为了落实国家的决策部署，落实中央经济会议精神，深化企业改革，推进结构调整，需要切实降低杠杆率和负债水平，确保能够有效防范和化解公司的经营风险。根据历史财务数据分析和管理层访谈情况，浙江一建公司随着规模的变动、经营策略的完善、资产负债率的改善，上述比例会小幅波动，因此本次预测在前两年平均的基础上，未来考虑一定比例的营运资金增

加，降低应付款项的比例。

以上述预测比例乘以未来对应年份预测的营业收入和营业成本，得出未来各年的营运资金增加额。具体如下：

金额单位：万元

项目	基准日	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
最低现金保有量	83,525.62	89,556.38	93,042.42	95,822.59	97,739.53	99,213.00	100,207.19	100,207.19
应收款项目	720,706.09	721,388.05	749,693.66	772,133.47	787,547.59	799,346.35	807,340.01	807,340.01
其他流动资产项目	31,981.93	32,084.17	32,732.78	32,600.40	26,354.63	18,316.69	18,499.86	18,499.86
存货	2,280.43	2,446.58	2,542.77	2,618.16	2,669.92	2,709.37	2,735.85	2,735.85
流动资产合计	**838,494.07**	**845,475.18**	**878,011.63**	**903,174.62**	**914,311.67**	**919,585.41**	**928,782.91**	**928,782.91**
应付款项目	730,684.63	737,241.21	758,479.59	772,992.06	780,139.26	783,411.57	791,068.14	791,068.14
应付职工薪酬	2,066.01	2,301.24	2,391.71	2,462.63	2,511.31	2,548.42	2,573.33	2,573.33
应交税费	3,837.17	4,118.29	4,279.88	4,407.99	4,495.98	4,563.34	4,608.97	4,608.97
其他应付款项目	55,088.65	57,080.68	59,320.39	61,095.97	62,315.63	63,249.22	63,881.73	63,881.73
流动负债合计	**791,676.46**	**800,741.42**	**824,471.57**	**840,958.65**	**849,462.18**	**853,772.55**	**862,132.17**	**862,132.17**
营运资金	**46,817.61**	**44,733.76**	**53,540.06**	**62,215.97**	**64,849.49**	**65,812.86**	**66,650.74**	**66,650.74**
营运资金的变动	/	**-2,083.85**	**8,806.30**	**8,675.91**	**2,633.52**	**963.37**	**837.88**	**0.00**

(13) 现金流的预测

企业自由现金流＝息前税后净利润＋折旧及摊销－资本性支出－营运资金增加额

因本次评估的预测期为持续经营假设前提下的无限年期，因此还需对明确的预测期后的永续年份的企业现金流进行预测。评估假设预测期后年份企业现金流将保持稳定，故预测期后年份的企业收入、成本、费用保持稳定且与 2029 年的金额相等，考虑到 2029 年后公司经营稳定，营运资金变动金额为零。采用上述公式计算得出 2030 年及以后的企业自由现金流量。

根据上述预测得出预测期企业自由现金流，并预计 2030 年及以后企业每年的现金流基本保持不变，具体见下表：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
息前税后利润	4,351.63	9,417.99	9,830.85	10,014.62	10,408.53	10,454.85	10,454.85
加：折旧和摊销	633.08	1,908.90	1,892.08	1,898.76	1,571.63	1,618.72	1,618.72
减：资本性支出	712.04	235.42	263.61	207.65	310.67	966.77	966.77
减：营运资金增加	-2,083.85	8,806.30	8,675.91	2,633.52	963.37	837.88	0.00
企业自由现金流量	6,356.52	2,285.17	2,783.41	9,072.21	10,706.12	10,268.92	11,106.80

2. 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；

Ke——权益资本成本；

Kd——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——目标资本结构。

债务资本成本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—目前的无风险利率；

$Beta$—权益的系统风险系数；

ERP—市场的风险溢价；

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。

无风险报酬率取为 2.27%。

2）资本结构

本次评估采用公司预计的资本结构。浙江一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，故取其资本结构为零。

3）企业风险系数 Beta

考虑到可比公司数量、可比性、上市年限等因素，选取以周为计算周期，截至评估基准日前 151 周的贝塔数据。通过同花顺 iFinD 金融数据终端查询沪、深两市同行业上市公司平均的加权剔除财务杠杆调整的 Beta 系数为 0.6977。

通过公式$\beta_l=\beta_u\times\left[1+(1-t)D/E\right]$（公式中，T 为税率，$\beta_l$ 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÷E 为资本结构），计算浙江一建公司带财务杠杆系数的 Beta 系数。

由于浙江一建公司企业所得税率为 25%，资本结构为 0%。

故：浙江一建公司 Beta 系数＝0.6977

4）计算市场的风险溢价

A．衡量股市 ERP 指数的选取：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，中国目前沪、深两市有许多指数，评估人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。

B．指数年期的选择：本次对具体指数的时间区间选择为 2014 年到 2023 年。

C．指数成分股及其数据采集

由于沪深 300 指数的成分股是每年发生变化的，因此评估人员采用每年年末时沪深 300 指数的成分股。

D．年收益率的计算方式：采用算术平均值和几何平均值两种方法。

E．计算期每年年末的无风险收益率 R_{fi} 的估算：为估算每年的 ERP，需要估算计

算期内每年年末的无风险收益率 R_{fi}，评估人员采用国债的到期收益率作为无风险收益率。

F．估算结论

经上述计算分析调整，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估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险溢价，即市场风险溢价为 6.59%。

5）Rc—企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数在分析公司的经营风险、市场风险、管理风险以及财务风险等方面风险及对策的基础上综合确定。

经综合分析，取企业特定风险调整系数为 4%。

6）加权平均成本的计算

A．权益资本成本 K_e 的计算

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

＝10.87%

B．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）。

C．加权资本成本计算

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

＝10.87%

七）评估结果

1．企业自由现金流价值的计算

根据前述公式，企业自由现金流价值计算过程如下表所示：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
企业自由现金流	6,356.52	2,285.17	2,783.41	9,072.21	10,706.12	10,268.92	11,106.80
折现系数	0.9826	0.9179	0.8279	0.7468	0.6735	0.6075	5.5888
折现额	6,245.92	2,097.56	2,304.39	6,775.13	7,210.57	6,238.37	62,073.68
企业自由现金流评估值	92,945.62						

2. 非经营性资产（负债）、溢余资产价值

根据前述说明，溢余资产为溢余货币资金。

经分析，截至评估基准日，浙江一建公司非经营性资产包括应收股利、关联方和外部单位往来款等与生产经营无关的其他应收款、对各家控股和非控股子公司的长期股权投资和其他权益工具投资、闲置及其他用途的房屋建筑物、待报废或无物的设备类固定资产、与拆迁事项相关的资产等与公司未来收益预测无关的资产，非经营性负债主要为关联方和外部单位往来款等与未来收益预测无关的负债。

对上述溢余资产和非经营性资产（负债），按资产基础法中相应资产（负债）的评估价值确定其价值。具体如下表所示：

金额单位：万元

序号	内容	科目	账面价值	评估值
一	溢余资产			
1	溢余货币资金	货币资金	15,337.74	15,337.74
	溢余资产合计		**15,337.74**	**15,337.74**
二	非经营性资产			
1	非经营性其他应收款	其他应收款	57,633.41	54,788.02
2	应收浙建商贸物流公司股利	应收股利	600.00	600.00
3	应收浙建装饰公司股利	应收股利	205.72	205.72
4	长期股权投资	长期股权投资	48,525.72	51,119.87
5	其他权益工具	其他权益工具	4,329.20	6,584.02
6	闲置及其他用途房产	建筑物类固定资产	124.65	124.65
7	无物及报废设备	设备类固定资产	4.33	0.40
8	拆迁相关资产	在建工程	2,386.93	3,320.00
9	回购房的预付款	建工程	500.00	500.00
	非经营性资产合计		**114,309.96**	**117,242.68**
三	非经营性负债			
1	非经营性其他应付款	其他应付款	39,062.69	39,062.69
2	拆迁相关政府补助	递延收益	387.57	387.57
3	拆迁相关递延所得税负债	递延所得税负债	967.13	967.13
	非经营性负债合计		**40,417.39**	**40,417.39**

3．付息债务价值

截至评估基准日，公司付息债务主要为短期借款和利息。按资产基础法中相应负债的评估价值确定其价值，付息债务价值为 16,012.90 万元。

4. 少数股东权益价值

本次收益法采用母公司口径进行盈利，故无需考虑少数股东权益价值。

5. 收益法的评估结果

(1) 企业整体价值＝企业自由现金流评估值＋溢余资产价值＋非经营性资产价值－非经营性资产负债价值

＝92,945.62＋15,337.74＋117,242.68－40,417.39

＝185,108.65 万元

(2) 股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值－少数股东权益价值

＝185,108.65－16,012.90－0.00

＝169,100.00 万元（保留到百万位）

在本报告所揭示的评估假设基础上，采用收益法评估，浙江一建公司的股东全部权益价值为 169,100.00 万元。

八）测算表格

未来年度盈利预测表及评估结果表

金额单位：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
一、营业收入	394,111.34	1,074,627.18	1,106,792.90	1,128,887.83	1,145,800.43	1,157,258.71	1,157,258.71
减：营业成本	378,632.20	1,032,942.43	1,063,569.61	1,084,595.86	1,100,621.34	1,111,378.11	1,111,378.11
税金及附加	1,060.98	2,813.31	2,886.94	2,938.44	2,979.07	3,008.28	3,008.28
销售费用	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	5,555.57	16,649.29	17,275.04	17,849.20	18,018.78	18,526.65	18,526.65
研发费用	1,915.13	6,839.51	7,044.21	7,184.81	7,292.44	7,365.38	7,365.38
财务费用（不含利息支出）	109.81	292.90	301.07	306.39	310.61	313.33	313.33
加：资产（信用）减值损失	-1,379.39	-3,761.20	-3,873.78	-3,951.11	-4,010.30	-4,050.41	-4,050.41
二、营业利润	5,458.26	11,328.54	11,842.25	12,062.02	12,567.89	12,616.55	12,616.55
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-

项目\年份	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
三、息税前利润	5,458.26	11,328.54	11,842.25	12,062.02	12,567.89	12,616.55	12,616.55
减：所得税费用	1,106.63	1,910.55	2,011.40	2,047.40	2,159.36	2,161.70	2,161.70
四、息前税后利润	4,351.63	9,417.99	9,830.85	10,014.62	10,408.53	10,454.85	10,454.85
加：折旧摊销	633.08	1,908.90	1,892.08	1,898.76	1,571.63	1,618.72	1,618.72
减：资本性支出	712.04	235.42	263.61	207.65	310.67	966.77	966.77
减：营运资金补充	-2,083.85	8,806.30	8,675.91	2,633.52	963.37	837.88	0.00
五、企业自由现金流	6,356.52	2,285.17	2,783.41	9,072.21	10,706.12	10,268.92	11,106.80
折现系数	0.9826	0.9179	0.8279	0.7468	0.6735	0.6075	5.5888
六、现金流现值	6,245.92	2,097.56	2,304.39	6,775.13	7,210.57	6,238.37	62,073.68
七、溢余资产价值	15,337.74						
八、非经营性资产价值	117,242.68						
九、非经营性负债价值	40,417.39						
十、企业整体价值	185,108.65						
十一、付息债务	16,012.90						
十二、少数股东权益	0.00						
十三、股东全部权益价值（保留到百万位）	169,100.00						

四、评估结论及分析

本着独立、公正、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对浙江一建公司列入评估范围的资产实施了实地勘察、询证和评估计算，分别采用资产基础法和收益法进行了评估，得出委估的浙江一建公司股东全部权益在评估基准日2024年8月31日的评估结论如下：

（一）资产基础法评估结果及变动原因分析

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，浙江一建公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值11,269,723,095.00元，评估价值11,524,904,698.31元，评估增值255,181,603.31元，增值率为2.26%；

负债账面价值 9,841,630,715.88 元，评估价值 9,841,630,715.88 元；

股东全部权益账面价值 1,428,092,379.12 元，评估价值 1,683,273,982.43 元，评估增值 255,181,603.31 元，增值率为 17.87%。

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	10,060,861,706.12	10,060,861,706.12		
二、非流动资产	1,208,861,388.88	1,464,042,992.19	255,181,603.31	21.11
其中：长期股权投资	485,257,180.07	511,198,619.41	25,941,439.34	5.35
其他权益工具投资	43,292,007.44	65,840,170.90	22,548,163.46	52.08
投资性房地产	418,869,449.31	492,669,100.00	73,799,650.69	17.62
固定资产	36,649,653.12	173,765,098.55	137,115,445.43	374.12
在建工程	30,352,727.48	39,683,388.04	9,330,660.56	30.74
使用权资产	1,257,288.02	1,257,288.02		
无形资产	19,378,788.86	16,454,795.16	-2,923,993.70	-15.09
其中：无形资产——土地使用权	15,658,475.37	0.00	-15,658,475.37	-100.00
无形资产——其他无形资产	3,720,313.49	16,454,795.16	12,734,481.67	342.30
长期待摊费用	10,724,562.47	94,800.00	-10,629,762.47	-99.12
递延所得税资产	68,152,640.19	68,152,640.19		
其他非流动资产	94,927,091.92	94,927,091.92		
资产总计	11,269,723,095.00	11,524,904,698.31	255,181,603.31	2.26
三、流动负债	9,827,260,174.74	9,827,260,174.74		
四、非流动负债	14,370,541.14	14,370,541.14		
负债合计	9,841,630,715.88	9,841,630,715.88		
股东全部权益	1,428,092,379.12	1,683,273,982.43	255,181,603.31	17.87

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. 评估结果与账面值变动情况及原因分析

(1) 长期股权投资评估增值 25,941,439.34 元，增值率为 5.35%，主要系被投

资公司天台一建公司、长兴建图公司、新昌一建公司、舟山一海公司和浙建装饰公司经营获利所致。

(2) 其他权益工具投资评估增值 22,548,163.46 元，增值率为 52.08%，系被投资单位经营获利所致。

(3) 投资性房地产评估增值 73,799,650.69 元，增值率为 17.62%，主要原因系：1)办公用房为自建取得，且取得时间较早，账面成本较低，而近年来写字楼市场价格有所上涨；2)拆迁补偿安置用房市场价值大于账面成本所致。

(4) 建筑物类固定资产评估增值 135,698,063.52 元，增值率为 493.75%，主要原因系：1) 部分建筑物类固定资产为自建取得，且取得时间较早，账面成本较低，而近年来，伴随着我国经济及城市的发展，房地产市场发展较快，本次评估考虑了未来租金收入贡献，从而产生增值；2)拆迁补偿安置用房市场价值大于账面成本所致。

(5) 设备类固定资产评估增值 1,417,381.91 元，增值率为 15.46%，系部分设备的经济耐用年限大于财务折旧年限所致。

(6) 土建工程评估增值 9,330,660.56 元，增值率为 32.32%，主要原因系预计取得的拆迁补偿安置用房市场价值大于账面成本所致。

(7) 无形资产——土地使用权评估减值 15,658,475.37 元，减值率为 100.00%，主要原因系其价值已反映在相应的建筑物类固定资产的评估价值中，故将其评估为零所致。

(8) 无形资产——其他无形资产评估增值 12,734,481.67 元，增值率为 342.30%，主要系将账面未记录的无形资产列入评估范围所致。

(9) 长期待摊费用评估减值 10,629,762.47 元，减值率为 99.12%，主要系将本部大楼装修改造工程在房屋建筑物评估中统一考虑，评估为零所致。

(二) 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，浙江一建公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 1,691,000,000.00 元。

(三) 评估结论的确定

浙江一建公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 1,683,273,982.43 元，收益法的评估结果为 1,691,000,000.00 元，两者相差

7,726,017.57 元，差异率为 0.46%。

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 1,683,273,982.43 元（大写为人民币壹拾陆亿捌仟叁佰贰拾柒万叁仟玖佰捌拾贰圆肆角叁分）作为浙江一建公司股东全部权益的评估价值。

（四）特别事项

本次评估对象为企业股东全部权益价值，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。

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
浙江省二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 说 明

坤元评报〔2024〕884 号
（共三册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2024 年 12 月 13 日

目　录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明 1

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 2

第三部分 资产评估说明正文 44

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

资产评估机构提供的《资产评估说明》仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸公开媒体。

坤元资产评估有限公司

2024 年 12 月 13 日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

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二建建设集团有限公司(以下简称浙江二建公司)。

（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：914300007968588960

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（不含危险品）、计算机及办公自动化设备的批发及其进出口业务，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、劳务输出及其所需设备、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：截至评估基准日，实际注册资本 108,134.24 万元，工商尚未变更，此处按营业执照信息披露。

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

关问题的批复》，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法产〔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》（浙国资法产[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。

截至 2024 年 8 月，浙建集团公司发行的可转换公司债券转股“浙建转债”累计有 256 张转股，转股数量为 0.23 万股。

历经上述增资及股权变更后，截至评估基准日，浙建集团公司的注册资本为 108,134.24 万元，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：浙江省二建建设集团有限公司(以下简称浙江二建公司)

2. 住所：浙江省宁波市镇海区城关车站路 256 号

3. 法定代表人：卓建明

4. 注册资本：肆亿捌仟壹佰贰拾万柒仟壹佰肆拾元

5. 公司类型：其他有限责任公司

6. 统一社会信用代码：913302117204972037

7. 登记机关：宁波市镇海区市场监督管理局

8. 经营范围：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。

二）企业历史沿革

1. 公司成立时情况

浙江二建公司前身系浙江省第二建筑工程公司，成立于 1958 年 1 月 1 日。根据浙江省建工集团有限责任公司（浙建集团公司曾用名）浙建司办[1999]16 号文批复

同意，浙江省第二建筑工程公司于2000年6月改制设立为浙江省中兴建设有限责任公司，改制后初始注册资本为3,671万元，股东和出资情况如下：

投资者名称	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	43.580%
职工持股会	1,525	41.541%
潘宝顺等	546	14.879%
合　计	3,671	100.000%

［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，浙建集团公司借壳多喜爱集团股份有限公司上市项目完成公司名称变更，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

2001年6月，根据浙财国资字〔2001〕139号文件，浙江省中兴建设有限责任公司进行增资扩股，组建“浙江省二建集团有限公司”，其中浙江省建工集团有限责任公司增资1,220万元、职工持股会增资58.2万元、自然人股东增资276万元。增资后的注册资本变更为5,225.20万元。

2004年3月，根据浙江二建公司股东会决议，浙江二建公司职工持股会将所持股权转让给施小东等自然人，王良财等自然人股东将所持股权转让给施小东等自然人。

2004年5月，根据浙江二建公司股东会决议，增加注册资本2,374.80万元，其中新股东浙江通策控股集团有限公司货币出资1,000万元，其余由施小东等自然人股东增资。增资后的注册资本变更为7,600万元。

2005年10月，根据浙江二建公司股东会决议，自然人股东之间股权调整，自然人股东由21人减少为20人。

2006年7月，根据浙江二建公司股东会决议，自然人股东施小东将持有的公司股份1,046.8775万元全部转让，其中，转让给原自然人股东蒋莹496.8775万元、转让给浙江通策控股集团有限公司550万元。经上述转让，公司自然人股东由20人减少为19人。

2006 年 7 月，经浙江省建设投资集团有限公司浙建财〔2006〕49 号文件批准，同意浙江二建公司增资扩股，增加注册资本 28,620 万元，其中浙建集团公司增资 10,621.2420 万元、浙江通策控股集团有限公司增资 5,835.2580 万元、各自然人股东增资 12,163.50 万元。经增资后注册资本变更为 36,220.00 万元。

2008 年 5 月，根据浙江二建公司股东会决议，同意陈于玲将其持有的 141.2580 万元、70.6290 万元和 70.6290 万元出资额分别转让给蒋莹、孙泓涛和张东平。

2012 年 9 月，根据浙江二建公司股东会决议，公司自然人股东之间股权调整，原自然人股东杨文献、孙泓涛、沈乾根等 3 人退出，新增自然人股东杨建斌、吴义忠、高峰等 3 人。

2013 年 6 月，根据浙江二建公司股东会决议，公司全体自然人股东将持有的合计 42.50%公司股权，全部转让给浙建集团公司。

2013 年 9 月，根据浙江二建公司股东会决议，浙江通策控股集团有限公司将持有的 20.39%公司股权全部转让给浙建集团公司。

2020 年 11 月，根据股东决定，增加注册资本 11,900.714 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。本次增资后浙江二建公司的注册资本为 48,120.714 万元。另据了解，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）。

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，浙江二建公司注册资本 48,120.714 万元，实收资本为 48,120.714 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
浙江省建设投资集团股份有限公司	36,220.000	75.27%
国新建源股权投资基金（成都）合伙企业（有限合伙）	11,900.714	24.73%
合　计	48,120.714	100.000%

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见下表：

合并财务报表口径

单位：人民币元

项目名称	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	基准日
资产	10,721,630,337.50	12,155,846,846.14	12,902,322,654.66	13,143,829,085.27

负债	9,382,187,799.74	10,520,682,627.50	11,007,151,322.83	11,082,466,390.55
股东权益合计	1,339,442,537.76	1,635,164,218.64	1,895,171,331.83	2,061,362,694.72
归属于母公司股东权益	1,282,647,671.63	1,577,619,104.76	1,806,762,504.39	1,972,416,184.31
项目名称	**2021 年度**	**2022 年度**	**2023 年度**	**2024 年 1-8 月**
营业收入	12,168,538,775.91	12,292,136,646.66	12,975,916,881.55	7,373,669,236.07
营业成本	11,637,132,184.16	11,644,725,706.64	12,329,288,644.29	7,037,713,574.49
利润总额	305,522,573.40	470,003,894.38	398,208,019.27	210,617,231.67
净利润	227,477,649.03	352,676,071.18	306,543,136.47	167,289,241.75
归属于母公司股东的净利润	225,799,050.50	351,925,823.43	305,079,422.91	166,751,558.78

母公司财务报表口径

单位：人民币元

项目名称	**2021 年 12 月 31 日**	**2022 年 12 月 31 日**	**2023 年 12 月 31 日**	**基准日**
资产	9,486,394,418.01	11,204,068,913.99	12,670,656,973.67	12,421,852,001.43
负债	8,058,521,883.54	9,494,129,161.17	10,776,899,464.37	10,392,567,376.38
股东权益	1,427,872,534.47	1,709,939,752.82	1,893,757,509.30	2,029,284,625.05
项目名称	**2021 年度**	**2022 年度**	**2023 年度**	**2024 年 1-8 月**
营业收入	11,584,215,331.74	11,488,197,700.07	12,319,733,877.78	6,866,440,679.22
营业成本	11,136,028,414.10	10,910,709,270.93	11,761,944,110.56	6,574,843,847.52
利润总额	279,790,834.54	434,592,504.81	342,694,341.62	175,568,333.23
净利润	210,729,575.30	338,427,546.95	260,121,020.50	140,750,439.01

上述财务报表 2021 年已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了标准无保留意见的《审计报告》（大华审字[2022] 0013103 号）；2022 年至评估基准日已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，且出具了标准无保留意见的《审计报告》（天健审〔2024〕10777 号）。

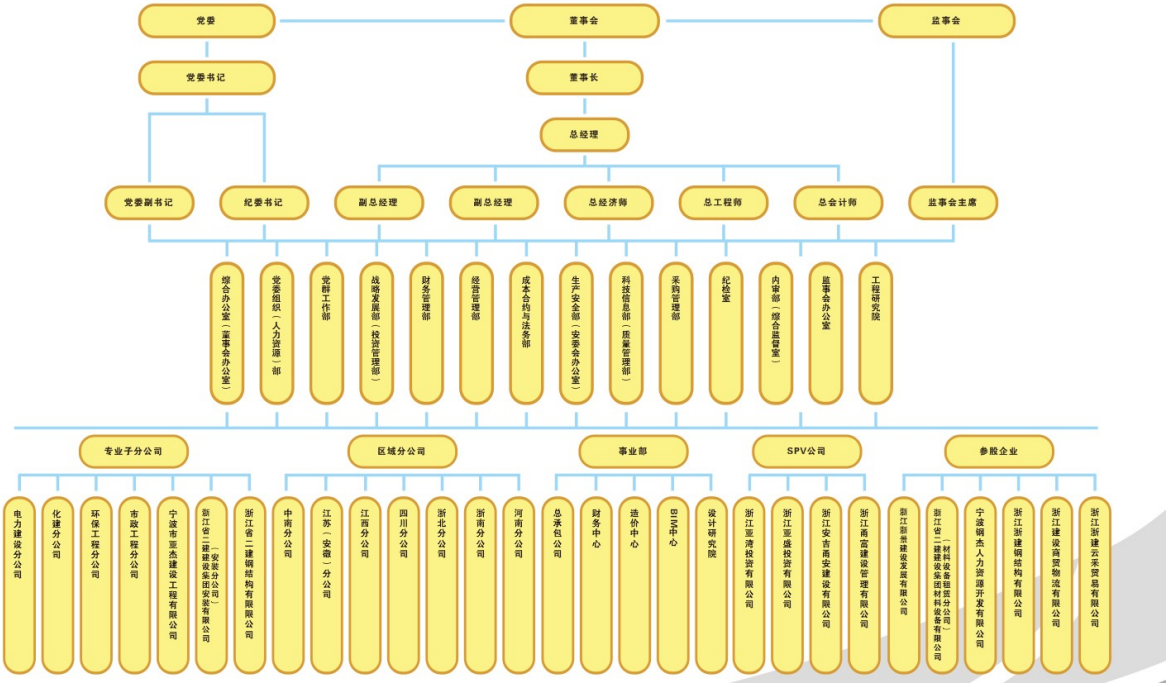
浙江二建公司下设本部、分公司及直属项目部，企业财务报表由上述二级核算单位的报表汇总并经抵销得出。

四）公司经营情况等

浙江二建公司具有建筑工程施工总承包特级、建筑工程设计甲级、市政公用工程施工总承包一级、机电工程施工总承包一级、钢结构工程施工总承包一级、钢结

构制造特级、建筑装修装饰工程专业承包一级等多项资质；施工区域跨越 30 个省、市、自治区，曾选派人员赴几内亚、塞拉利昂、伊拉克、也门、阿尔及利亚等国家承建援外工程。先后承建了上千项国家、省、市重点大型建筑和高级高层民用建筑工程，在超高层建筑、深基坑、电力、化工、烟塔工程施工管理等方面具有全国领先技术。并积极拓展 EPC 等新型业务模式，推进建筑工业化发展。

公司组织架构图如下：



五）对外投资情况

截至评估基准日，浙江二建公司下属有被投资单位单位共 18 家，包括 7 家全资子公司、2 家控股子公司和 9 家参股公司。基本情况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面余额	减值准备	账面价值
1	浙江省二建建设集团装饰工程有限公司（以下简称二建装饰公司）	1992 年 8 月	100.00%	15,000,000.00	0.00	15,000,000.00
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）	1996 年 7 月	100.00%	4,577,800.00	0.00	4,577,800.00
3	浙江省二建建设集团安装有限公司（以下简称二建安装公司）	2002 年 12 月	100.00%	28,830,225.42	0.00	28,830,225.42
4	浙江省二建钢结构有限公司（以下简称二建钢构公司）	2003 年 4 月	100.00%	356,618,916.15	0.00	356,618,916.15
5	宁波亚杰建设工程有限公司（以下简称亚杰建设公司）	2006 年 6 月	100.00%	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00
6	浙江亚盛投资有限公司（以下简称亚盛投资公司）	2016 年 11 月	90.00%	444,600,000.00	0.00	444,600,000.00

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面余额	减值准备	账面价值
7	浙江亚湾投资有限公司 （以下简称亚湾投资公司）	2017 年 11 月	100.00%	100,490,000.00	0.00	100,490,000.00
8	浙江甬富建设管理有限公司 （以下简称甬富管理公司）	2020 年 1 月	90.00%	309,600,000.00	0.00	309,600,000.00
9	浙江安吉甬安建设投资有限公司 （以下简称甬安投资公司）	2015 年 11 月	100.00%	20,089,706.28	0.00	20,089,706.28
10	浙江省二建建设集团材料设备有限公司 （以下简称二建材设公司）	2018 年 10 月	49.00%	31,727,285.21	0.00	31,727,285.21
11	浙江浙建钢结构有限公司 （以下简称浙建钢构公司）	2018 年 11 月	30.00%	70,019,008.06	0.00	70,019,008.06
12	宁波钢杰人力资源开发有限公司 （以下简称钢杰人力公司）	2019 年 5 月	40.00%	4,060,502.98	0.00	4,060,502.98
13	浙江浙景建设发展有限公司 （以下简称浙景建设公司）	2023 年 2 月	49.00%	50,178,808.19	0.00	50,178,808.19
14	浙江建设商贸物流有限公司 （以下简称浙建商贸物流公司）	2012 年 3 月	6.6667%	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00
15	湘西自治州首创环保有限公司 （以下简称首创环保公司）	2019 年 11 月	1.00%	2,200,000.00	0.00	2,200,000.00
16	浙江浙建美丽乡村建设有限公司 （以下简称浙建美丽乡村公司）	2021 年 6 月	10.00%	10,175,111.04	0.00	10,175,111.04
17	浙江浙建云采科技有限公司 （以下简称浙建云采公司）	2021 年 12 月	5.00%	4,596,563.54	0.00	4,596,563.54
18	浙江建投工程物资设备有限公司 （以下简称建投工程物资公司）	2022 年 5 月	7.00%	15,095,443.90	0.00	15,095,443.90

六）目前执行的主要会计政策

会计制度：执行《企业会计准则》及其补充规定；

会计期间：会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础；

记账方法：采用借、贷复式记账法；

记账本位币：人民币；

执行的固定资产折旧办法为：直线法；

主要税种及税率如下表：

税　种	计税依据	税　率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%
	简易计税方法	3%、5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	12%、1.2%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%

税　种	计税依据	税　率
企业所得税	应纳税所得额	25%

浙江二建公司执行《企业会计准则》及相关规定，生产经营不存在国家政策、法规的限制。

（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。

二、关于经济行为的说明

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)持有的浙江二建公司股权，为此需要对浙江二建公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供浙江二建公司股东全部权益价值的参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象为涉及上述经济行为的浙江二建公司的股东全部权益。

评估范围为浙江二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2024年8月31日浙江二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。按照浙江二建公司提供的业经审计的2024年8月31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13,143,829,085.27元、11,082,466,390.55元和2,061,362,694.72元，其中归属于母公司股东权益为1,972,416,184.31元；母公司报表口径下，资产、负债及股东权益的账面价值分别为12,421,852,001.43元、10,392,567,376.38元和2,029,284,625.05元。同时，浙江二建公司将账面未记录的无形资产列入评估范围，包括120项专利、3项软件著作权和4项商标。

四、关于评估基准日的说明

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2024年8月31日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1. 浙江二建公司列入评估范围的资产存在以下权属资料瑕疵事项：

截至评估基准日，浙江二建公司列入评估范围的后海塘浴室（建筑面积 91.26 平方米）尚未办理不动产权证书。

2. 截至评估基准日，被评估单位存在以下重大未决诉讼和租赁等事项，可能对相关资产产生影响：

(1) 未决诉讼事项

1) 因湖州海王康山置业发展有限公司与浙江二建公司存在建设合同纠纷，向浙江二建公司提起诉讼，涉案金额 5,248.74 万元。随后，浙江二建公司对其提起反诉，此案件尚在二审审理中。

2) 因浙江铭岛实业有限公司与浙江二建公司存在建设合同纠纷，浙江二建公司向其提起诉讼，涉案金额 13,669.52 万元，此案件尚未一审判决。

3) 因四川凯立源房地产开发有限公司与浙江二建公司存在建设合同纠纷，浙江二建公司向其提起诉讼，涉案金额 13,844.44 万元。2024 年 9 月 24 日，浙江二建已与四川凯立源房地产开发有限公司签订《和解协议》，根据该协议：浙江二建根据四川凯立源房地产开发有限公司工程款支付进度等申请逐步解封原保全的房产，同时，四川凯立源房地产开发有限公司开始启动“白名单”贷款申请事务并逐步支付本公司工程款。

4) 因国强建设集团有限公司与浙江二建公司存在建设合同纠纷，浙江二建公司向国强建设集团有限公司提起诉讼，浙江新吉奥汽车有限公司为案涉第三人，涉案金额 4,733.96 万元，此案件尚在一审审理中。

(2) 资产出租及资产租入事项

1) 资产出租事项

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	承租方	租赁物	地址	租期
1	浙江省二建建设集团材料设备有限公司	环城北路房屋及堆场	宁波市镇海区招宝山街道环城北路 20 号、26 号	2023.1.1-2025.12.31
2	宁波四时茶文化有限公司	财富广场商铺	宁波市镇海区明海南路 290 弄 27、29、31、33 号	2022.3.22-2025.3.21
3	宁波市北仑宏华金属制品有限公司	财富广场商铺	宁波市镇海区明海南路 290 弄 17、19、21 号	2022.5.11-2025.5.10

序号	承租方	租赁物	地址	租期
4	宁波市镇海区庄市康庄烟酒商行	财富广场商铺	宁波市镇海区明海南路290弄23、25号	2023.10.1-2025.9.30
5	汪晓健	财富广场商铺	宁波市镇海区明海南路356、358号	2024.10.12-2027.10.11
6	陆明菊	财富广场商铺	宁波市镇海区明海南路388号	2015.3.1-2034.12.31
7	宁波市紫光建设工程检测有限公司	顺泰路办公楼	宁波市镇海区蛟川街道顺泰路268号	2022.7.8-2025.7.7
8	宁波市紫光建设工程检测有限公司	顺泰路厂房	宁波市镇海区蛟川街道顺泰路268号	2022.10.1-2025.9.30
9	宁波明州投资集团有限公司	机关办公楼等	宁波市镇海区招宝山街道车站路256号	2022.9.10-2028.3.9
10	镇海区政府机关事务局	二建办公大楼北楼8楼	宁波市镇海区骆驼街道民和路519号	2022.10.1-2025.7.31
11	镇海区政府机关事务局	二建大楼北楼1-7F和南1F	宁波市镇海区骆驼街道民和路519号	2020.8.1-2025.7.31
12	镇海区政府机关事务局	60个地下车位和51个地面临时车位	宁波市镇海区骆驼街道民和路519号	2020.11.1-2025.7.31
13	宁波浩业房地产代理有限公司	华联写字楼	宁波海曙区东渡路55号	2022.7.16-2025.7.15
14	宁波市海曙区安房置家房产经纪有限公司	三市大厦	宁波市海曙区三市路3号	2022.2.16-2025.2.15

2) 资产租入事项

截至评估基准日，浙江二建公司及子公司存在以下资产租入事项，可能对相关资产产生影响，下述部分相关资产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。

序号	承租方	资产名称	出租方	租赁面积（平方米）	租期
1	浙江二建公司	华盛园10-1-101	孙思朵	101.48	2020.3.16-2026.3.16
2	浙江二建公司	华盛园5-1-402	戴长宁	61.32	2020.3.18-2025.3.17
3	浙江二建公司	德兰大厦A座801（江苏分公司总部办公场所）	德兰集团有限公司	499.00	2021.5.1-2028.6.15
4	浙江二建公司	四川省成都市双流区彭镇国芯大道228号4栋3层301-306号	浙江建投工程物资设备有限公司	689.64	2023.12.1-2024.9.30
5	宁波亚杰建设工程有限公司	宁波市镇海区招宝山街道沿江东路376号原海关大楼第4层、第5层、厨房、餐厅	宁波大宗货物海铁联运物流枢纽港开发有限公司	1,164.57	2021.9.1-2026.8.31

3. 截至评估基准日，浙江二建公司存放于中国建设银行宁波市镇海区支行、中国建设银行股份有限公司宁波镇海雄镇支行、中国工商银行股份有限公司四川省遂宁工业园区支行和杭州银行股份有限公司宁波镇海支行4个账户中合计12,101,056.29元，系司法冻结资金；存放于中国建设银行股份有限公司金湖支行

账户的 4,602.74 元，系民工工资保证金。

截至评估基准日，浙江二建公司存放于中国建设银行宁波市镇海区支行和中国建设银行浙江省分行文晖支行 2 个账户合计 67,991,130.78 元，系司法冻结款项，账列其他应收款；二建安装公司存放于中国建设银行股份有限公司宁波镇海雄镇支行账户的 1,947,634.75 元，系司法冻结款项，账列其他应收款。

4. 截至评估基准日，浙江二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（元）	坏账准备（元）	计提比例（%）	计提依据
青海聚源热力有限公司	18,366,037.01	9,183,018.51	50.00	预计存在收回风险

5. 截至评估基准日，浙江二建公司申报的账面未记录的资产共计 127 项，包括 120 项专利权、3 项软件著作权和 4 项商标。具体如下：

(1) 专利权

浙江二建公司申报的专利权共 120 项，包括发明专利 21 项、实用新型专利 99 项。其中，40 项专利为浙江二建公司与其他专利权人共有。列示如下：

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类别	专利状态
1	浙江二建公司	对建筑工地设有测量光纤的孔进行保护的装置	201721559377.6	2017 年 11 月 21 日	实用新型	已授权
2	浙江二建公司	地下连续墙施工中挖沟槽挖掘机的挖斗	201721559616.8	2017 年 11 月 21 日	实用新型	已授权
3	浙江二建公司	地下基坑堵漏结构	201721561450.3	2017 年 11 月 21 日	实用新型	已授权
4	浙江二建公司	细骨料混凝土的余料处理装置	201821171877.7	2018 年 7 月 16 日	实用新型	已授权
5	浙江二建公司	细骨料混凝土的余料再利用装置	201821120853.9	2018 年 7 月 16 日	实用新型	已授权
6	浙江二建公司	工地清淤设备的辅助装置	201921436996.5	2019 年 8 月 30 日	实用新型	已授权
7	浙江二建公司	工地淤泥清除设备的辅助装置	201921437731.7	2019 年 8 月 30 日	实用新型	已授权
8	浙江二建公司	工地的清淤车	201921431335.3	2019 年 8 月 30 日	实用新型	已授权
9	浙江二建公司	工地的淤泥清除车	201921438150.5	2019 年 8 月 30 日	实用新型	已授权
10	浙江二建公司	一种医院建设用废水槽的过滤装置	202022487346.2	2020 年 11 月 2 日	实用新型	已授权
11	浙江二建公司、深圳市华航装饰工程有限公司	一种泡沫混凝土填充装置	202022843085.3	2020 年 12 月 1 日	实用新型	已授权
12	浙江二建公司	工地的淤泥清除设备和工地排水槽的清淤方法	201910812756.9	2019 年 8 月 30 日	发明专利	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类别	专利状态
13	浙江二建公司	市政管道施工沟槽支护装置的栏杆	202120493770.X	2021 年 3 月 3 日	实用新型	已授权
14	浙江二建公司	市政雨水的排水管道出口处的临时封堵装置	202120463154.X	2021 年 3 月 3 日	实用新型	已授权
15	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	混凝土受压徐变试验装置	202120088376.8	2021 年 1 月 13 日	实用新型	已授权
16	浙江二建公司	一种医院病房隔音门	202022523029.1	2020 年 11 月 4 日	实用新型	已授权
17	浙江二建公司	条石搬运手推车	202120463200.6	2021 年 3 月 3 日	实用新型	已授权
18	浙江二建公司	能横向移动的施工用悬挂式脚手架	202120462516.3	2021 年 3 月 3 日	实用新型	已授权
19	浙江二建公司、宁波工程学院	一种模块化脚手架结构	202120851366.5	2021 年 4 月 23 日	实用新型	已授权
20	浙江二建公司、宁波工程学院	一种可拆卸式脚手架支撑结构	202120843012.6	2021 年 4 月 23 日	实用新型	已授权
21	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	混凝土构件表面纳米防水涂料的喷涂设备	202121726080.0	2021 年 7 月 27 日	实用新型	已授权
22	浙江二建公司	一种升降机用整体装配式悬挑卸料平台	202122244363.8	2021 年 9 月 16 日	实用新型	已授权
23	浙江二建公司	冷却塔钢管混凝土 X 形斜支柱的临时支撑结构	202122172135.4	2021 年 9 月 9 日	实用新型	已授权
24	浙江二建公司	工地的清淤设备和工地排水槽的清淤方法	201910812618.0	2019 年 8 月 30 日	发明专利	已授权
25	浙大宁波理工学院、浙江二建公司、河南科技大学	建筑物外墙及楼板的爬模施工设备和施工方法	202011068548.1	2020 年 10 月 9 日	发明专利	已授权
26	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	钢构件焊接工作台	202122728004.X	2021 年 11 月 8 日	实用新型	已授权
27	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	建筑物外墙及楼板的滑模施工设备和施工方法	202011068546.2	2020 年 10 月 9 日	发明专利	已授权
28	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	一种混凝土表面防渗疏水化的施工方法及防渗疏水结构	202110662287.4	2021 年 6 月 15 日	发明专利	已授权
29	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	混凝土塌落度的检测装置	202220102927.6	2022 年 1 月 14 日	实用新型	已授权
30	浙江二建公司	水上桥墩桩基施工平台的施工孔封孔结构	202221125054.7	2022 年 5 月 11 日	实用新型	已授权
31	浙江二建公司	水上桥墩桩基施工平台的尾部钢栅栏	202221124171.1	2022 年 5 月 11 日	实用新型	已授权
32	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	一种具有自清洁功能的再生骨料彩色清水混凝土挂板的制备方法	202110088047.8	2021 年 1 月 22 日	发明专利	已授权
33	浙江二建公司	冷却塔钢管混凝土 X 形斜支柱的临时支撑结构及施工方法	202111053372.7	2021 年 9 月 9 日	发明专利	已授权
34	浙江二建公司	一种室内消防管道安装用设备	202123287200.4	2021 年 12 月 24 日	实用新型	已授权
35	浙江二建公司	一种市政道路铺设用平地机	202210475150.2	2022 年 4 月 29 日	发明专利	已授权
36	浙江二建公司	一种建筑保温板切割装置	202011098847.X	2020 年 10 月 14 日	发明专利	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类别	专利状态
37	浙江二建公司	一种施工安全防护围栏	202222329698.4	2022 年 8 月 31 日	实用新型	已授权
38	浙江二建公司	桥梁箱梁湿接缝底模板的移动吊架	202222066601.5	2022 年 8 月 3 日	实用新型	已授权
39	浙江二建公司	室内屋顶施工用操作平台	201710535273.X	2017 年 6 月 24 日	发明专利	已授权
40	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	光催化材料及沥青制品氮氧化物去除设备	202222502118.7	2022 年 9 月 21 日	实用新型	已授权
41	浙江二建公司	一种用于预制管桩的连接结构	202222477727.1	2022 年 9 月 17 日	实用新型	已授权
42	浙江二建公司、宁波工程学院	一种具有自复位功能的金属阻尼器	202222049402.3	2022 年 8 月 4 日	实用新型	已授权
43	浙江二建公司、宁波工程学院	一种耗能装置	202222067776.8	2022 年 8 月 4 日	实用新型	已授权
44	浙江二建公司	一种用于屋面板的碱激发再生骨料复合泡沫混凝土及其制备方法	202211400377.7	2022 年 11 月 9 日	发明专利	已授权
45	浙江二建公司	一种建筑施工用打孔支撑装置	202011590321.3	2020 年 12 月 29 日	发明专利	已授权
46	浙江二建公司、浙江省东阳市宏立建设有限公司	一种施工安全指示牌	202320218995.3	2023 年 2 月 15 日	实用新型	已授权
47	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	一种超疏水自修复泡沫混凝土	202210953719.1	2022 年 8 月 10 日	发明专利	已授权
48	浙江二建公司	一种混凝土铺摊厚度控制装置	202320090041.9	2023 年 1 月 31 日	实用新型	已授权
49	浙江二建公司、宁波工程学院	一种 ALC 空心墙板及其制造模具	202222572115.0	2022 年 9 月 27 日	实用新型	已授权
50	浙江二建公司	一种水池 HDPE 板砌板施工装置	202320821186.1	2023 年 4 月 14 日	实用新型	已授权
51	浙江二建公司	一种大型水池内衬 HDPE 板焊接装置	202320730541.4	2023 年 4 月 6 日	实用新型	已授权
52	浙江二建公司	水上桥墩桩基施工平台	202210508728.X	2022 年 5 月 11 日	发明专利	已授权
53	浙江二建公司、宁波工程学院	一种预制玄武岩筋混凝土叠合楼板	202222567561.2	2022 年 9 月 27 日	实用新型	已授权
54	浙江二建公司	一种可移动的钢结构屋面反扣板安装用吊笼	202320918611.9	2023 年 4 月 20 日	实用新型	已授权
55	浙江二建公司	细骨料混凝土的余料处理装置及其处理方法	201810775818.9	2018 年 7 月 16 日	发明专利	已授权
56	浙江二建公司	发电厂用组合式隔热墙及其施工方法	201810283152.5	2018 年 4 月 2 日	发明专利	已授权
57	浙江二建公司	一种房屋质量空鼓检测杆	202320096125.3	2023 年 2 月 1 日	实用新型	已授权
58	浙江二建公司	一种火力发电用尾气中和热量回收装置	202320763035.5	2023 年 4 月 10 日	实用新型	已授权
59	浙江二建公司、宁波工程学院	一种具有可恢复功能的耗能墙片	202321227054.2	2023 年 5 月 19 日	实用新型	已授权
60	浙江二建公司、浙江省东阳市宏立建设有限公司	一种施工喷漆工具	202320453473.1	2023 年 3 月 11 日	实用新型	已授权
61	浙江二建公司	一种高支模支撑结构	202320516492.4	2023 年 3 月 17 日	实用新型	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类别	专利状态
62	浙江二建公司	一种水池模板安装装置	202320838312.4	2023 年 4 月 17 日	实用新型	已授权
63	浙江二建公司	一种建筑骨料再生用筛分装置	202320532746.1	2023 年 3 月 20 日	实用新型	已授权
64	华能海南发电股份有限公司南山电厂、浙江二建公司	一种隔离减震螺栓固定架	202321150137.6	2023 年 5 月 15 日	实用新型	已授权
65	浙江二建公司	一种脚手架安装用导向定位装置	202320890513.9	2023 年 4 月 20 日	实用新型	已授权
66	浙江二建公司	一种搭载有扫描装置的无人机	202320730544.8	2023 年 4 月 6 日	实用新型	已授权
67	浙江二建公司	一种高支模施工工地监控设备	202320490622.1	2023 年 3 月 15 日	实用新型	已授权
68	浙江二建公司	一种混凝土图像采集用无人机摄像装置	202320763042.5	2023 年 4 月 10 日	实用新型	已授权
69	浙江二建公司	一种通风装置	202320823988.6	2023 年 4 月 14 日	实用新型	已授权
70	浙江二建公司	一种清水混凝土质量检测用图像采集设备	202320821188.0	2023 年 4 月 14 日	实用新型	已授权
71	浙江二建公司	一种建筑垃圾再生处理用粉碎设备	202320532745.7	2023 年 3 月 20 日	实用新型	已授权
72	华能陇东能源有限责任公司正宁电厂、浙江二建建设集团有限公司	一种用于火电厂施工的废弃物回收装置	202320741280.6	2023 年 4 月 6 日	实用新型	已授权
73	浙江二建公司	一种建筑用排水防堵塞装置	202320899072.9	2023 年 4 月 20 日	实用新型	已授权
74	浙江二建公司	一种用于清水混凝土外观质量检测用扫描仪	202320838310.5	2023 年 4 月 17 日	实用新型	已授权
75	浙江二建公司、华能海南发电股份有限公司南山电厂	一种深基坑排水装置	202321150127.2	2023 年 5 月 15 日	实用新型	已授权
76	浙江二建公司、宁波工程学院	一种钢柱垂直度控制系统	202321018395.9	2023 年 4 月 27 日	实用新型	已授权
77	浙江二建公司	一种止水螺杆螺母	202321096858.3	2023 年 5 月 8 日	实用新型	已授权
78	浙江二建公司	带角钢护角的模板及利用该模板施工的混凝土墙或柱	202320302086.8	2023 年 2 月 20 日	实用新型	已授权
79	浙江二建公司	一种高支模安全监控装置	202320490647.1	2023 年 3 月 15 日	实用新型	已授权
80	浙江二建公司	一种连续式膨胀加强带	202321660474.X	2023 年 6 月 28 日	实用新型	已授权
81	浙江二建公司	一种垃圾池壁混凝土腐蚀的监测装置及方法	202111473747.5	2021 年 11 月 30 日	发明专利	已授权
82	浙江二建公司	一种虚拟焊接仿真装置	202321637016.4	2023 年 6 月 26 日	实用新型	已授权
83	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	一种台风灾害损失警报器	202321746962.2	2023 年 7 月 5 日	实用新型	已授权
84	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	一种强台风环境下超高模板施工安全监控器	202321746963.7	2023 年 7 月 5 日	实用新型	已授权
85	浙江二建公司	一种建筑施工除尘装置	202321564883.X	2023 年 6 月 19 日	实用新型	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类别	专利状态
86	浙江二建公司	一种用于循环水泵房建造的混凝土喷射装置	202321732545.2	2023 年 7 月 4 日	实用新型	已授权
87	浙江二建公司	一种循环水泵房基坑挖掘装置	202321732538.2	2023 年 7 月 4 日	实用新型	已授权
88	浙江二建公司	一种模板支撑装置	202321748427.0	2023 年 7 月 5 日	实用新型	已授权
89	浙江二建公司	地下管线施工用钻机	202321784143.7	2023 年 7 月 10 日	实用新型	已授权
90	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	一种施工安全防护围栏结构	202321852468.4	2023 年 7 月 14 日	实用新型	已授权
91	浙江二建公司	一种具有防护功能的施工管理用监控机构	202321750827.5	2023 年 7 月 5 日	实用新型	已授权
92	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	一种连接强度高的建筑施工架	202321852460.8	2023 年 7 月 14 日	实用新型	已授权
93	浙江二建公司	用于施工进度辨识的多数据映射系统	202310510990.2	2023 年 5 月 8 日	发明专利	已授权
94	浙江二建公司	一种定位式土建钢构埋件	202321957721.2	2023 年 7 月 25 日	实用新型	已授权
95	浙江二建公司	地下室的叠合式外墙施工缝处的防水结构	202322151471.X	2023 年 8 月 10 日	实用新型	已授权
96	浙江二建公司	用于控制超长清水混凝土墙的伸缩缝宽度的装置	201910285038.0	2019 年 4 月 10 日	发明专利	已授权
97	浙江二建公司	一种施工用安全防护爬梯	202322415678.3	2023 年 9 月 6 日	实用新型	已授权
98	浙江二建公司、宁波工程学院	一种具有可更换耗能填充墙板的墙体结构	202322592282.6	2023 年 9 月 22 日	实用新型	已授权
99	浙江二建公司、浙江大学	一种辐射制冷测试装置	202322386213.X	2023 年 9 月 4 日	实用新型	已授权
100	浙江二建公司、浙江大学	一种辐射制冷材料的水流冲刷老化性能测试装置	202322386212.5	2023 年 9 月 4 日	实用新型	已授权
101	浙江二建公司、宁波工程学院	一种可调节的阻尼器	202322961687.2	2023 年 10 月 31 日	实用新型	已授权
102	浙江二建公司、宁波工程学院	一种悬挂式电梯井筒架及建筑	202323120599.6	2023 年 11 月 17 日	实用新型	已授权
103	浙江二建公司、宁波工程学院	一种具有复位功能的电梯井筒架及建筑	202322998160.7	2023 年 11 月 6 日	实用新型	已授权
104	浙江二建公司	细骨料混凝土的余料再利用装置及其处理方法	201810775994.2	2018 年 7 月 16 日	发明专利	已授权
105	浙江二建公司	一种楼地面整平辅助装置	202322775277.9	2023 年 10 月 17 日	实用新型	已授权
106	浙江二建公司	地铁站顶板的盾口挡墙的悬挂式脚手架	202322787679.0	2023 年 10 月 17 日	实用新型	已授权
107	浙江二建公司	用于石墨复合保温板的连接结构	202322808532.5	2023 年 10 月 19 日	实用新型	已授权
108	浙江二建公司	一种防臭气外溢的型钢屋面结构	202322620793.4	2023 年 9 月 26 日	实用新型	已授权
109	浙江二建公司、浙大宁波理工学院、宁波高专建设监理有限公司	一种高支模施工钢管连接组件	202323069393.5	2023 年 11 月 14 日	实用新型	已授权
110	浙江二建公司	一种贝雷梁连接结构	202322299286.5	2023 年 8 月 25 日	实用新型	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类别	专利状态
111	浙江二建公司	一种铝方通吊顶安装用吊装装置	202321784141.8	2023 年 7 月 10 日	实用新型	已授权
112	浙江二建公司、宁波工程学院	一种装配式墙板结构及钢框架墙板	202323095572.6	2023 年 11 月 16 日	实用新型	已授权
113	浙江二建公司	一种建筑施工安全风险报警装置	202323461460.8	2023 年 12 月 19 日	实用新型	已授权
114	浙江二建公司	一种屋面钢架滑移顶推器	202322620776.0	2023 年 9 月 26 日	实用新型	已授权
115	浙江二建公司、宁波工程学院	一种高强度装配式墙板结构及钢框架墙板	202323116687.9	2023 年 11 月 16 日	实用新型	已授权
116	浙江二建公司、浙大宁波理工学院、宁波高专建设监理有限公司	一种高支模施工安全支撑固定结构	202323002540.7	2023 年 11 月 7 日	实用新型	已授权
117	浙江二建公司	一种高空吊篮	202323578760.4	2023 年 12 月 26 日	实用新型	已授权
118	浙江二建公司、浙江省东阳市宏立建设有限公司	一种土建施工深基坑护板	202420067171.5	2024 年 1 月 11 日	实用新型	已授权
119	浙江二建公司	一种用于预制管桩的连接结构及其安装方法	202211132924.8	2022 年 9 月 17 日	发明专利	已授权
120	浙江二建公司、浙江省东阳市宏立建设有限公司	一种土建施工防护结构	202420021166.0	2024 年 1 月 4 日	实用新型	已授权

(2) 软件著作权

浙江二建公司申报的账面未记录的软件著作权共 3 项，具体如下：

序号	软件名称	登记号	核准登记日期	所有者
1	计算机视觉高大支模架安全监测管理软件	2024SR0568785	2024 年 4 月 26 日	浙江二建公司
2	计算机视觉高大支模架自动报警管理软件	2024SR0572684	2024 年 4 月 26 日	浙江二建公司
3	适用于强台风环境的超高模板支撑施工管理系统	2024SR0729946	2024 年 5 月 29 日	浙江二建公司

(3) 商标

截至评估基准日，浙江二建公司拥有 4 项账面未记录的商标，具体如下：

序号	商标图案	核定使用商品类别	注册证号	注册地	注册有效期限	所有权人
1	浙二建	第 6 类	66384275	中国	2033 年 2 月 13 日	浙江二建公司
2	浙二建	第 42 类	66371545	中国	2033 年 2 月 6 日	浙江二建公司
3	浙二建	第 37 类	66373940	中国	2033 年 2 月 6 日	浙江二建公司

序号	商标图案	核定使用商品类别	注册证号	注册地	注册有效期限	所有权人
4	浙二建	第 19 类	66380440	中国	2033 年 2 月 6 日	浙江二建公司

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

（一）资产负债清查情况说明

为配合坤元资产评估有限公司对浙江二建公司进行的资产评估工作，摸清公司截至评估基准日的资产、负债状况和经营成果，浙江二建公司在 9 月底对委托评估的资产、负债进行了全面的清查和盘点，浙建集团公司已委托天健会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，现将清查情况说明如下：

1．列入清查范围的资产总计 12,421,852,001.43 元（母公司报表口径），清查对象包括流动资产、非流动资产(包括长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产——土地使用权、无形资产——其他无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产)；负债合计为 10,392,567,376.38 元，清查对象包括流动负债、非流动负债。列入清查范围的实物资产主要包括存货、投资性房地产、房屋建筑物、机器设备和在建工程，主要位于浙江省宁波市镇海区招宝山街道、庄市街道、骆驼街道等地经营场所内及各项目所在地。其中存货系原材料；投资性房地产主要为浙江省宁波市镇海区的房产及土地；房屋建筑物主要为位于浙江省宁波市镇海区等地的生产及办公用房；机器设备主要包括钻机、升降机、起重机等建设工程设备和电脑、空调等办公设备及货车、客车等运输车辆；在建工程为信息化建设项目。

2．为使本次清查工作能够顺利进行，2024 年 9 月底，浙江二建公司由主要领导负责，组织财务、设备管理等部门的相关人员进行了清查工作。对往来款项进行清查、对账、并准备了相关资料。对实物资产，相关人员进行了抽查盘点。核查发现：

截至评估基准日，浙江二建公司列入评估范围的后海塘浴室（建筑面积 91.26 平方米）尚未办理不动产权证书。

在清查核实相符的基础上，财务人员填写了有关资产评估申报表。

3．在资产清查过程中，按评估公司所提供的资产评估资料清单的要求收集准备

相关的产权证明文件、资产质量状况、历史收入成本费用明细资料及其他财务和经济指标等相关评估资料。

（二）未来经营和收益状况预测说明

1. 企业所在行业现状与发展前景分析

目前公司主营业务收入主要来自于建筑施工业务，根据中国证监会制定的《上市公司行业分类指引》，所处行业为“E48 土木工程建筑业”。

(1) 行业主管部门、行业监管体制、行业主要法律法规及政策

1) 行业主管部门及监管体制

我国建筑业实行综合与专业相结合的监管体制，主要监管内容包括市场主体资格和资质的管理、建设工程项目的全过程管理以及对建设工程项目的经济技术标准管理等。

行业主要监管部门和体系包括：

主管部门名称	相关行业管理内容
住房和城乡建设部及地方各级建设主管部门	负责对本行业市场主体资格和资质的管理，包括各类建筑企业进入市场的资格审批、查验和资质的认可、确定，行业标准的建立等职能
交通运输部和地方各级交通主管部门	负责管理公路、水路的建设市场，在公路、水路工程建设项目上，实行统一领导、分级管理等职能
国家发展和改革委员会及地方各级发改委	负责固定资产投资建设工程的规划、核准审批等职能
商务部及地方各级商务主管部门	指导和监督对外承包工程、劳务合作、设计咨询等业务的管理
水利部及地方水利厅（局）	负责管理全国及地方水利建设工程

2) 行业主要法律法规及政策

A. 资质管理

在我国建筑业企业从事施工总承包业务须取得相应资质。《中华人民共和国建筑法》《建筑业企业资质等级标准》《建筑业企业资质管理规定》《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程勘察设计资质管理规定》及其他有关法律、法规将中国建筑企业资质分为施工总承包、专业承包、施工劳务三个序列；将工程勘察资质分为综合资质、专业资质、劳务资质三个序列；将工程设计企业资质分为综合资质、行业资质、专业资质及专项资质四个序列，各序列有不同专业类别和级别；从事建设工程施工、勘察及设计业务的企业仅可在符合其资质等级的范围内从事建筑活动。

施工总承包企业资质包括建筑工程施工总承包企业资质、公路工程施工总承包

企业资质、铁路工程施工总承包企业资质等 12 个类别，每个类别一般分为四个等级（特级、一级、二级、三级）。根据《建筑业企业资质管理规定》（2015 年住房和城乡建设部令第 22 号），施工总承包资质序列特级资质、一级资质及铁路工程施工总承包二级资质由国务院住房城乡建设主管部门许可；施工总承包资质序列二级资质及铁路、通信工程施工总承包三级资质由企业所在地省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门许可；施工总承包资质序列三级资质（不含铁路、通信工程施工总承包三级资质）由企业所在地设区的市人民政府住房城乡建设主管部门许可。

B. 招标、投标管理

《中华人民共和国招标投标法》《建筑工程设计招标投标管理办法》等对各类项目的招标行为做了规定。在中华人民共和国境内进行下列工程建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标：大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目;使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。

C. 工程质量管理

根据《建设工程质量管理条例》，发起、勘察、设计、施工、监理单位均将对建设工程质量负责。建设工程实行总承包的，总承包单位应当对全部建设工程质量负责；建设工程勘察、设计、施工、设备采购的一项或者多项实行总承包的，总承包单位应当对其承包的建设工程或者采购的设备的质量负责；总承包单位依法将建设工程分包给其他单位的，分包单位应当按照分包合同的约定对其分包工程的质量向总承包单位负责，总承包单位与分包单位对分包工程的质量承担连带责任。

D. 安全生产和环境保护管理

工程承包过程中安全生产的主要法律法规包括《中华人民共和国安全生产法》《建设工程安全生产管理条例》《安全生产许可证条例》《生产安全事故报告和调查处理条例》《建筑施工企业安全生产许可证管理规定实施意见》等。工程承包过程中环境保护的主要法律法规包括《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国环境影响评价法》《建设项目环境保护管理条例》《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》等。

E. 其他行业相关法律法规

规范中国建筑业的主要法律法规及政策还包括：《中华人民共和国海洋环境保护法》《中华人民共和国水污染防治法》《交通运输部关于公布中华人民共和国水上水下活动通航安全管理规定》《外商投资建筑业企业管理规定》《注册建造师管理规定》《注册造价工程师管理办法》《建设工程施工发包与承包计价管理办法》《民用建筑节能条例》《民用建筑工程室内环境污染控制规范》等。

(2) 中国建筑业发展状况

根据中国建筑业协会发布的《2023 年建筑业发展统计分析》，全国建筑业企业(指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业,不含劳务分包建筑业企业,下同)完成建筑业总产值 315,911.85 亿元，同比增长 5.77%；完成竣工产值 137,511.82 亿元，同比增长 3.77%；签订合同总额 724,731.07 亿元，同比增长 2.78%，其中新签合同额 356,040.19 亿元，同比下降 0.91%；房屋建筑施工面积 151.34 亿平方米，同比减少 1.48%；房屋建筑竣工面积 38.56 亿平方米，同比减少 2.72%；实现利润 8,326 亿元，按可比口径计算比上年增长 0.2%。截至 2023 年底，全国有施工活动的建筑业企业 157,929 个,同比增长 10.51%;从业人数 5,253.79 万人,同比增长 2.18%;按建筑业总产值计算的劳动生产率为 464,899 元/人，同比下降 3.90%。

1) 建筑业增加值增速高于国内生产总值增速支柱产业地位稳周

根据《2023 年建筑业发展统计分析报告》，2023 年全年国内生产总值 1,260,582.1 亿元，比上年增长 5.2%(按不变价格计算)。全年全社会建筑业实现增加值 8,5691.1 亿元，比上年增长 7.1%(按不变价格计算)，增速高于国内生产总值 1.9 个百分点。

自 2014 年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.70%以上，2023 年为 6.80%，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。

2)建筑业总产值持续增长竣工产值和在外省完成产值同步上升

2014 年以来，随着我国建筑业企业生产和经营规模的不断扩大，建筑业总产值持续增长，2023 年达到 315,911.85 亿元，比上年增长 5.77%。增速较上年提高 2.52 个百分点。

近 10 年间，建筑业竣工产值、在外省完成产值基本与建筑业总产值同步增长。2023 年建筑业竣工产值达到 137,511.82 亿元，比上年增长 3.77%；在外省完成产值

达到 107,351.88 亿元，比上年增长 3.6%；建筑业企业外向度在 32%至 37%之间波动，2023 年为 33.98%。

3）建筑业从业人数和企业数量双增加劳动生产率出现下滑

2023 年，建筑业从业人数 5,253.75 万人，比上年末增加 112.15 万人，增长 2.18%，结束了连续三年减少的态势。

截至 2023 年底，全国共有建筑业企业 157,929 个，比上年增加 15,023 个，增长 10.51%。国有及国有控股建筑业企业 10,060 个，占建筑业企业总数的 6.37%。

2023 年，按建筑业总产值计算的劳动生产率为 464,899 元/人，比上年下降 3.90%，增速比上年降低 6.14 个百分点，增速连续两年下降。

4）按可比口径计算的建筑业企业利润总额微增产值利润率连续五年下降

2023 年，全国建筑业企业实现利润 8,326 亿元，按可比口径计算比上年微 0.2%。建筑业产值利润率(利润总额与总产值之比)自 2014 年达到最高值 3.63%，之后总体呈下降趋势。2023 年，建筑业产值利润率为 2.64%，比上年降低了 0.17 个百分点，连续五年下降，连续三年低 3%。

5）建筑业企业签订合同总额增速继续放缓新签合同额出现负增长高

2023 年，全国建筑业企业签订合同总额 724,731.07 亿元，比上年增长 2.78%，增速比上年降低 4.56 个百分点。其中，本年新签合同额 356,040.19 亿元，比上年降低 0.91%，增速比上年降低 5.19 个百分点。本年新签合同额占签订合同总额比例为 49.13%，比上年下降了 1.83 个百分点，连续三年下降。

6）房屋建筑施工面积、竣工面积继续减少住宅竣工面积占房屋竣工面积超六成

2023 年，全国建筑业企业房屋建筑施工面积 151.34 亿平方米，比上年减少 1.48%。房屋建筑竣工面积 38.56 亿平方米，比上年减少 2.72%。

从全国建筑业企业房屋竣工面积构成情况看，住宅竣工面积占最大比重，为 60.80%；厂房及建筑物竣工面积占 18.08%；商业及服务用房竣工面积占 6.67%；其他种类房屋竣工面积占比均在 5%以下。

2023 年，全国各类棚户区改造开工 159 万套，基本建成 193 万套，保障性租赁住房开工建设和筹集 213 万套(间)。新开工改造城镇老旧小区 5.37 万个，涉及居民 897 万户。

7）对外承包工程完成营业额、新签合同额双双增长

2023年,我国对外承包工程业务完成营业额1,609.1亿美元,比上年增长3.83%,新签合同额2,645.1亿美元，比上年增长4.52%。

2023年，我国企业共向境外派出各类劳务人员34.7万人，比上年增加8.8万人、其中承包工程项下派出11.1万人，劳务合作项下派出23.6万人。年末在外各类劳务人员54.1万人。

美国《工程新闻记录》(简称“ENR”)杂志公布的2023年度全球最大250家国际承包商共实现海外市场营业收入4,285.00亿美元，较上年度增长7.7%，是近10年来罕见的增长速度。我国内地共有81家企业入选2023年度国际承包商250强榜单，入选数量比上一年度增加了2家。入选企业共实现海外市场营业收入1,179.3亿美元，收入合计占国际承包商250强海外市场营收总额的27.5%。

(3) 中国建筑行业整体的竞争格局和特点

1) 市场竞争格局

建筑业是中国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，市场化程度较高。中国建筑业的企业规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。

从企业性质和竞争能力角度，中国建筑市场拥有较强竞争力的建筑公司主要有如下三类：

一是特大型央企和地方大型国有（或控股）建筑公司。特大型央企主要是国有超大规模的特级资质企业，如中国建筑工程总公司、中国铁路工程总公司等；地方国有（或控股）建筑公司主要是各省市具有总承包特级资质的大型建筑企业，以省市级的建工集团为代表，如上海建工等。

二是大型的国企改制或新兴民营建筑公司。这些企业多数完成了民营化改制，实现了经营者、管理和技术骨干的持股，企业机制灵活，在完全开放、竞争充分的环境中迅速发展。如宁波建工、龙元建设等。

三是跨国建筑公司。随着中国对外开放程度越来越大，跨国经营的国际知名建筑公司纷纷进入中国，并在勘察和设计等高端建筑市场领域拥有很强竞争力。跨国公司凭借资本、技术、信息、装备等方面的优势，通过融投资与承建的联动，参与部分大型项目的竞争，抢占高端市场份额，但总体而言，跨国建筑公司在我国仍处于初级的发展阶段。

2）市场竞争特点

中国建筑业市场建筑企业数量众多，经营业务比较单一，行业集中度较低，市场呈现充分竞争及完全竞争的局面，主要特点如下：

第一，中国建筑业市场竞争完全，但产能结构不平衡。中国建筑市场规模庞大，但市场准入门槛不高，企业数量众多，尤其是在建筑业低端市场和普通小型项目领域，市场竞争过度，利润水平也非常低。但在建筑业高端市场和大型或特色项目领域，由于需要较高的资质、资金和技术等实力，所以建筑产能仍显不足，竞争程度较低，利润水平也相对较高。

第二，建筑市场地区发展不均衡，市场集中度比较低。长三角、珠三角、环渤海等沿海经济发达地区由于经济发展迅速，城镇化水平较高，建筑业市场环境较好，建筑市场容量和市场份额都明显高于全国其它地区。建筑行业进入门槛较低，市场集中度低，但行业整体规模巨大，所以任何一家建筑施工企业在其中的市场份额都很小，即使在局部区域，也很难形成绝对垄断局面。另外由于地方保护在一定范围内仍存在，所以在局部区域往往会存在一家或几家市场份额较大的相对优势企业。

第三，建筑业呈现竞争同质化明显、专业化分工不足的特点。中国建筑企业同质竞争严重，经营领域主要集中于相同的综合承包目标市场，容易造成以低价竞标为主的恶性竞争，行业内部分企业缺乏品牌意识。与此同时，建筑企业专业化分工程度低，与建筑业多层次专业化分工的需求不相适应。

(4) 进入行业的主要障碍

1）从业资质的限制

我国对建筑业企业实行较严格的市场准入和资质审批、认定制度。根据 2015 年 3 月 1 日开始实施的《建筑业企业资质管理规定》，从净资产、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等方面对建筑业企业申请从业资质作了明确规定。根据 2020 年 12 月住房和城乡建设部关于印发建设工程企业资质管理制度改革方案的通知，对部分专业划分过细、业务范围相近、市场需求较小的企业资质类别予以合并，对层级过多的资质等级进行归并。新制度下的资质框架设立了施工总承包、专业承包和施工劳务三大序列，各个序列有不同专业类别。建筑业企业应当按照其拥有的净资产、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件申请资质，经审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内

从事建筑活动。从业资质是企业进入本行业的主要障碍。

2）净资产的限制

建筑业企业要取得相应的从业资质首先需要有符合规定的净资产。建筑业企业从事建筑施工业务必须具备与之相适应的资金规模。建筑业企业在项目投标和合同履行过程中都需要交纳一定数量的保证金，在项目建设过程中还经常垫付各种建设资金，工程竣工后还要占用一定比例的质量保证金。行业特点使企业在项目承揽、设备采购、施工和竣工验收等环节都需要支付和占用大量的资金。净资产是企业进入本行业的一个障碍。

3）管理人员和专业技术人员的限制

从事建筑施工业务需要拥有丰富从业经验的项目经理、足够数量的符合要求的经济管理人员和专业技术人员。这不仅是建筑业企业申请和保持资质的需要，同时也是保证建筑施工项目正常开展、保障工程质量、控制工程成本的重要因素。建筑施工队伍的专业技术水平、管理经验和数量，决定着企业在同一时间可以进行施工项目的数量、工程质量和业绩水平。是否具备符合要求的管理人员和专业技术人员也构成企业进入本行业的一个障碍。

4）技术装备的限制

建筑业企业需要具有与其从事建筑施工业务相适应的技术装备。这不但要求企业投入大量资金购置符合规定的施工机械和质量检测设备，同时要求具备与之配套的专业技术。建筑业的技术装备是企业进入本行业的一个障碍。

5）从业经验的限制

建筑业企业已往的业绩、经验是业主进行招标时重点关注的因素。具有丰富施工经验的企业往往更能给业主提供优质服务。同时，由于不同地区的地质地理条件差异较大，施工企业在某一地区的成功施工经验，往往能帮助该企业提高在该地区的市场占有率，对限制其他企业进入该地区起到十分重要的作用。建筑业的从业经验也是企业进入本行业的一个障碍。

(5) 影响建筑业的有利因素和不利因素

1）有利因素

A. 经济持续增长与投资推动促进建筑业平稳发展

中国处于城市化加速和工业化时期，投资是推动中国经济增长的重要因素之一。

在预期经济增速放缓的背景下，投资拉动仍将成为“稳增长”最直接、最有效的主要措施。我国作为发展中国家，投资持续增长的潜力仍然很大，固定资产投资有能力保持在一个较高水平。城市集聚效应和基础设施建设将对建筑市场释放出巨大的内需潜能。在国际国内宏观经济环境复杂多变的背景下，中国建筑行业依然保持平稳增长，国内建筑市场规模和完成产值不断增加，成为拉动经济增长的重要力量。主要得益于开放竞争环境下，国内建筑企业主动推动转型升级，把投资建设一体化、设计施工一体化、国内国际一体化作为主要发展途径，显著增强了企业核心竞争力；在不断扩大业务范围和延伸建筑业务产业链的同时，提高建筑产品的附加价值和抵御经济周期波动的能力。因此，受益于固定资产投资的持续增长、城市化进程加快以及美丽城镇的推进，中国建筑业将在未来较长时期内持续平稳发展。

B. 国家产业政策将继续鼓励和大力支持建筑业的发展

从美国、日本等发达国家的发展历程看，建筑业是经济起飞阶段的主导产业之一。中国经济处于起飞阶段，建筑业由于其产业关联度高、就业容量大，属于国家鼓励和支持的行业。伴随着中国建筑业的迅速发展，建筑业在国民经济中的比重不断提高，支柱产业地位逐步确定，支柱产业支撑作用愈发明显，对整个国民经济发展的推动作用越来越突出。随着国家建设的步伐，建筑业圆满完成了一系列关系国计民生的重大基础建设工程，极大地改善了人民住房、出行、通讯、教育、医疗条件。近年来，随着社会经济发展的转型升级，国家陆续出台多项支持性政策推进包含 5G 基建、特高压、城际高速铁路和城际轨道交通、新能源汽车充电桩、大数据中心、人工智能、工业互联网等七大领域在内的新型基础设施建设（“新基建”），涉及通信、电力、交通等多个社会民生重点行业，由此产生了对建筑业新一轮的需求，在当前宏观经济形势承压的情况下，建筑业将继续为国家经济稳步发展发挥重要作用。

C. 中国建筑企业开拓国际建筑市场空间扩大

在经济全球化的背景下，中国建筑企业“走出去”环境日益改善，不仅技术创新缩小了与发达国家建筑企业的差距。中国建筑企业深度参与一带一路沿线国家和地区重大项目的规划和建设，着力推动陆上、海上、天上、网上四位一体设施的互联互通，陆续建成了中缅原油管道、摩洛哥穆罕默德六世大桥、蒙内铁路等设施，赢得了广泛赞誉，使中国建造品牌在国际上进一步打响。2013 年以来，在“一带一

路”倡议引领下，建筑业加快“走出去”的步伐，我国已同 180 多个国家和国际组织签署合作协议，2023 年，我国对外承包业务新签合同额 18,639 亿元，完成营业额 11,339 亿元。

2) 不利因素

A. 市场竞争激烈

中国建筑企业数量众多，截至 2023 年底，全国建筑企业合计 157,929 家，从业人员 5,253.75 万人。随着建筑业产业规模的持续扩大，行业过度竞争现象已十分普遍，尤其在低层次的劳动密集型建筑工程市场，竞争呈白热化趋势，行业利润率较低。

B. 原材料价格波动和劳动力成本上升

近几年来，建筑用钢材、水泥等主要建筑材料价格波动幅度较大，造成在建工程项目的实际施工成本波动较大，可能导致企业毛利率波动，经营风险加大。

建筑业属于劳动密集型产业，劳动力成本对建筑企业经营成本影响较大。近年来，我国建筑劳务市场出现有效供给不足的现象，劳动力成本逐年提高，对建筑企业造成一定不利影响。

C. 在高端建筑业市场竞争力不足

近年来，我国建筑企业在技术水平和装备水平等方面虽有一定提高，但是从总体上讲由于在技术革新、设备更新等方面缺乏足够资金投入，与国际先进水平相比尚有一定差距；同时，我国建筑企业还存在高级专业技术人才较为匮乏、科研投入不足等情况，这使我国建筑企业在高端建筑业市场竞争力不足。

D. 高端人才不足

我国建筑行业国际化人才的总体数量存在缺口，质量有待提升，人才的评价标准、培养方式有待规范创新，国际化人才的工作环境、发展通道有待优化拓宽。产业链一体化的建筑类企业在参与国际竞争中尤其感到国际化人才的匮乏，特别是市场营销、投融资、法务风险、项目履约等专业人才紧缺。随着国内企业的国际化业务拓展，高端人才的紧缺性越来越成为制约中国建筑企业发展的重要因素。

(6) 行业技术水平及特点

激烈的市场竞争和建筑市场的对外开放，促使中国建筑业研发与技术水准快速提高。大型建筑企业成立技术研发中心，大力开发具有自主知识产权的技术创新项

目，形成自有核心技术和专有技术已成为发展趋势。目前中国大型、领先建筑企业的建造技术和施工能力已经达到或接近国际先进水平，完成了大量规模大、技术复杂、工艺难度高、需要集成创新的工程，如超高层、大空间房屋建筑的设计与施工，大跨度预应力、大跨径桥梁设计及施工，长大隧洞及地下工程施工，大型复杂成套设备安装等。但与发达国家相比，我国建筑行业技术发展很不均衡，整体的技术水准仍然偏低，装备较为落后，平均建筑能耗物耗较高，影响到行业的进一步发展。

近年来，随着国家重视环境保护和建设资源节约型社会，建筑业在推行节能减排方面加大了技术创新力度，绿色建筑设计与建造、建筑节能、绿色施工等技术都有了一定的发展。同时，传统建筑业积极寻求与现代高新技术的结合，以信息化带动工业化，现代信息技术在建筑业的生产和管理中都得到了大量的应用和发展。相比发达国家，中国建筑企业仍然存在技术创新经费投入不足、专利和专有技术数量较低、管理水平有待提高等问题。

装配式建筑是指把传统建造方式中的大量现场作业工作转移到工厂进行，在工厂加工制作好建筑用构件和配件（如楼板、墙板、楼梯、阳台等），运输到建筑施工现场，通过可靠的连接方式在现场装配安装而成的建筑。装配式建筑技术可以极大提高结构精度，简化施工流程，缩短施工周期，提高劳动生产率。在大数据时代发展趋势下，装配式建筑与 BIM 技术融合发展，可依托信息技术，打破传统建筑业上下游接线，实现产业链信息共享，推动装配式建筑实现智能升级。

(7) 行业的经营模式

目前我国建筑工程通常以施工总承包方式为主。随着我国建筑业发展，在建筑工程中采取工程总承包，推行工程项目管理已逐步成为一种发展趋势。以 BT、BOT 等方式组织实施工程项目也逐步被国内所采用。建筑业的主要经营模式具体如下：

1) 施工总承包

施工总承包是指发包方将全部施工任务发包给一个施工单位或由多个施工单位组成的施工联合体或施工合作体，施工总承包单位主要依靠自己的力量完成施工任务。经发包人同意，施工总承包单位可以根据需要将施工任务的一部分分包给其他符合资质的分包人。

2) 工程总承包

工程总承包是指工程总承包企业受业主委托，按照合同约定对工程项目的勘察、

设计、采购、施工、试运行（竣工验收）等实行全过程或若干阶段的承包。主要有如下方式：

A. 设计采购施工（EPC）/交钥匙总承包

设计采购施工总承包是指工程总承包企业按照合同约定，承担工程项目的设计、采购、施工、试运行服务等工作，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责。交钥匙总承包是设计采购施工总承包业务和责任的延伸，最终是向业主提交一个满足使用功能、具备使用条件的工程项目。

B. 设计-施工总承包（D-B）

设计-施工总承包是指工程总承包企业按照合同约定，承担工程项目设计和施工，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责。

根据工程项目的不同规模、类型和业主要求，工程总承包还可采用设计－采购总承包（E－P）、采购-施工总承包（P－C）等方式。

C. 工程项目管理

工程项目管理是指从事工程项目管理的企业受业主委托，按照合同约定，代表业主对工程项目的组织实施进行全过程或若干阶段的管理和服务。主要有如下方式：

a. 项目管理服务（PM）

项目管理服务是指工程项目管理企业按照合同约定，在工程项目决策阶段，为业主编制可行性研究报告，进行可行性分析和项目策划；在工程项目实施阶段，为业主提供招标代理、设计管理、采购管理、施工管理和试运行（竣工验收）等服务，代表业主对工程项目进行质量、安全、进度、费用、合同、信息等管理和控制。工程项目管理企业一般应按照合同约定承担相应的管理责任。

b. 项目管理承包（PMC）

项目管理承包是指工程项目管理企业按照合同约定，除完成项目管理服务（PM）的全部工作内容外，还可以负责完成合同约定的工程初步设计（基础工程设计）等工作。对于需要完成工程初步设计（基础工程设计）工作的工程项目管理企业，应当具有相应的工程设计资质。项目管理承包企业一般应当按照合同约定承担一定的管理风险和经济责任。

D. 政府和社会资本合作模式(PPP)

政府和社会资本合作模式即 PPP 模式，是指政府与私人组织之间，为了合作建

设城市基础设施项目，或是为了提供某种公共物品和服务，以特许权协议为基础，彼此之间形成一种伙伴式的合作关系，并通过签署合同来明确双方的权利和义务，以确保合作的顺利完成，最终使合作各方达到比预期单独行动更为有利的结果。该模式下，政府与社会主体建立起“利益共享、风险共担、全程合作”的共同体关系。

E. 其他模式

根据工程项目的不同规模、类型和业主要求，还可采用其他项目管理方式，对具备条件的工程项目，根据业主的要求，可按照建设－移交（BT）、建设－经营－移交（BOT）、建设－拥有－经营（BOO）、建设－拥有－经营－移交（BOOT）等方式组织实施。

(8) 建筑业的周期性、区域性、季节性特征

建筑业与经济周期的变化紧密相关，很大程度上依赖于国民经济运行状况及国家固定资产投资规模，特别是基础设施投资规模、城市化进程及房地产发展等因素。在国民经济发展的不同时期，国家的宏观经济政策也在不断调整，该类调整将直接影响建筑行业。

建筑业的发展还与所处区域的经济发展和城市化水平相关，区域特征较为明显。中国建筑市场最大的地区为长江三角洲、环渤海地区和珠江三角洲三大区域。虽然招投标制度已经推行，但仍存在许多不规范之处，建筑市场存在一定程度的区域分割。

建筑业因寒冷、高温等天气因素的影响呈现一定的季节性特征。随着工程技术和装备水平的日益提高，建筑行业的季节性特征将逐步降低。

(9) 建筑业的上、下游行业及其影响

建筑业的上游行业种类繁多，包括钢铁、水泥、砖瓦、建筑陶瓷、平板玻璃、铝材加工、化工、纺织、五金、电梯等行业。这些行业随着国家－节能减排‖政策的推行，以及能源价格、矿产价格、劳动力价格的波动，可能导致产品出厂价格波动，最终可能引起建筑企业成本的大幅波动。下游市场需求、国家出台的化解相关行业产能过剩的调控措施，以及环境治理压力等因素将共同影响未来钢材、水泥等建筑业上游产品的价格走势。

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，市政基础设施建设的相关行业为各地市政工程建设行业，交通基础设施建设的相关

行业为各种交通运输业。未来随着中国城镇化步伐加快，对房地产、市政基础设施工程产品保持一定的持续需求。在未来较长时期内，政府鼓励铁路、公路、桥梁等交通运输业的发展，从而增加对交通基础设施工程产品的需求量。房地产行业、交通基础设施投资和市政基础设施投资的稳定发展，将推动中国建筑业可持续发展。

2. 企业的业务分析情况

浙江二建公司主要从事建筑施工业务，同时从事与建筑主业产业链相配套的工业制造等业务。

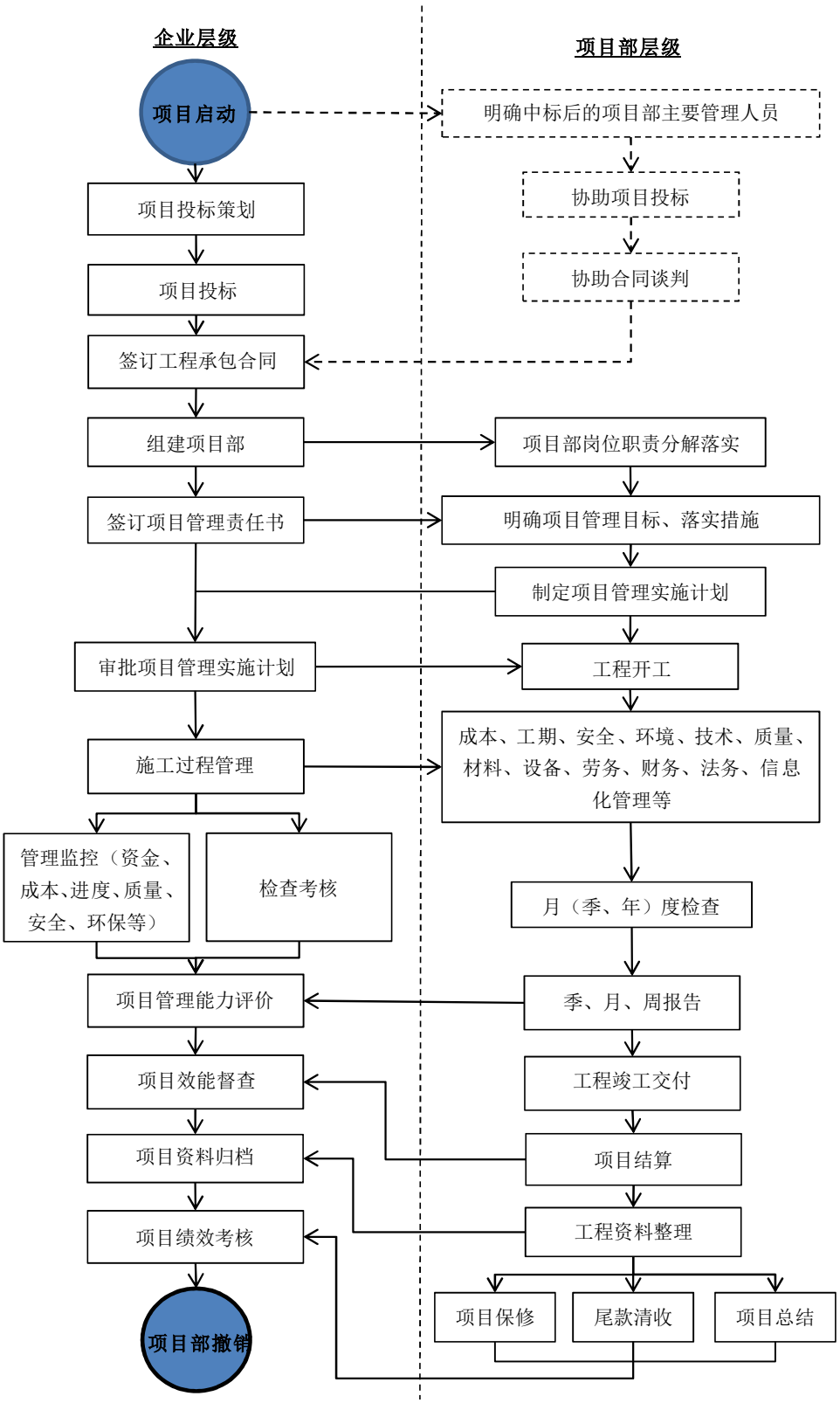
(1) 主营业务情况

浙江二建公司的主营业务包括建筑施工和工业制造等，各业务板块经营情况如下：

1) 建筑施工业务

浙江二建公司建筑施工业务主要包括房屋建筑施工、水利水电、工业设备安装、装饰装修、工程设计等施工业务。

A. 建筑施工业务的主要流程如下：



a. 招标信息收集

浙江二建公司招标信息来源主要是行业报刊、行业信息网站、政府网站、其他媒体及业务邀请招标。

b. 组织投标

浙江二建公司相关部门将有关工程招投标的文件和其他资料进行统一整理、筛选，初步评审投标的可行性，提出初步意见后上报浙江二建公司相关部门负责人审批，审批后组建投标小组，开展投标工作；相关部门负责人审批投标后，浙江二建公司组织投标项目组，购买标书，进行投标前工程调查和评审，组织编写投标文件并进行投标。

c. 签订合同

合同中标后，浙江二建公司将与客户进一步商谈有关合同细节，并签订正式合同。

d. 施工组织和设计

合同签订后，组建项目部，明确项目管理目标、落实职责，制定项目管理实施计划，编制施工组织设计、专项施工方案，配备相应的物力和财力资源，并办理开工前相关手续。

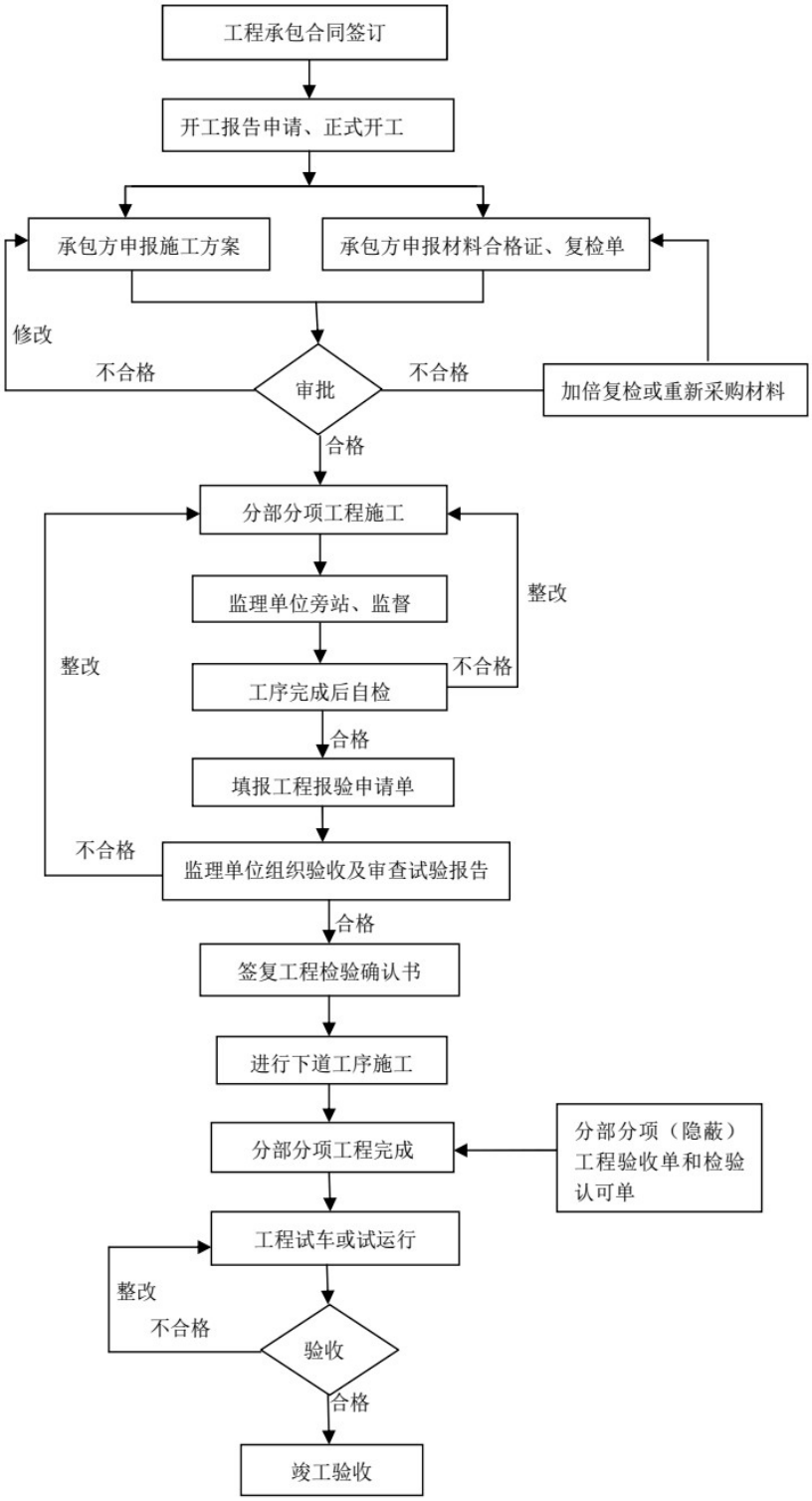
e. 工程施工

浙江二建公司工程管理相关部门根据施工组织设计，进行现场布置、设备调遣、材料采购等准备工作。项目部严格按照合同要求的技术标准、质量控制规定、安全和环境保护要求，进行工程施工流程的控制与管理。同时，浙江二建公司建立和实施科学严格的目标责任考核制度和风险评价体系，加强工程成本核算工作，提高项目事前、事中、事后的全过程控制力度，根据业主批准核实的工程量清单及实际施工进度、基础数据和设计变更，对工程项目部门的成本预测、成本分析、成本核算、经济运行进行监督。

f. 工程验收、竣工和保修

现场施工完成后，浙江二建公司组织工程效果验证，在达到合同要求并经业主确认后办理工程竣工手续；业主按合同支付工程款。工程完工后浙江二建公司在保修期内负责保修。

B. 建筑施工业务施工流程图如下：



2）工业制造业务

浙江二建公司工业制造业务主要由二建钢构公司承担，其产品和业务主要包括金属结构件的设计、制造、销售、安装、改造与维修等。二建钢构公司具备中国钢

结构制造企业特级、建筑工程施工总承包壹级、钢结构工程专业承包壹级、防水防腐保温工程专业承包贰级、石油化工工程施工总承包贰级、建筑机电安工程专业承包贰级、钢结构专项设计乙级等多项资质。

(2) 建筑施工业务经营模式

1) 采购模式

浙江二建公司采购模式主要有两种：

A. 业主供料

业主供料是指业主利用工程整体采购的优势，对大宗主要材料进行集中统一招标采购，供货商的选择、材料价格、付款方式等主要由业主决定。浙江二建公司只是材料的接收和使用者，控制的重点是材料在进入工地时的数量和质量。此种方式浙江二建公司的工作程序是：根据施工计划编制用料计划报送业主；材料到位后负责进料的验收并对进料取样送检；办理入库手续。

B. 自行采购

自行采购是指浙江二建公司根据承接的工程项目的实际需要，自主进行采购材料和设备等工程物资的行为。浙江二建公司设立了招标采购中心，多年来积极推进大宗材料采购统一管理，其采购的材料主要包括：钢材及制品；水泥、混凝土、外墙砖；各型阀门等通用机械产品；焊条、焊丝等机械类；防水材料；电线电缆；建筑机械设备、通用机械设备、生产安装设备；给排水管道等。对集中采购以外的其他物资由下属各子（分）公司及项目部自主进行采购。此外，专业分包商、劳务分包商采购都建立了分包商名录，实行黑名单制度，实际工作中以询价制度执行，确保各分包工作切实到位。

2) 生产模式

浙江二建公司的施工合同按照承包范围包括三类：

A. 施工总承包：从业主或工程总承包商处接受投资及施工图，负责整个工程所有分项和各个专业的全部施工任务，接受业主及业主委托监理及质量监督部门的监督，办理工程竣工验收手续，提交各项工程数据，最后向业主移交完工工程，直接对业主或业主委托的工程总承包商负责。施工总承包单位可以将部分分项、分专业工程再分包给其他施工单位，但要管理、监督分包单位的工作质量，对分包单位的施工质量向业主或工程总承包商负责。

B. 工程总承包：承包范围最广，包括资金管理、勘察、设计、施工（包括各项目、各专业）、聘请施工监理、办理工程竣工验收手续，提交各项工程数据，最后向业主移交完工工程，直接对业主负责。

C. 专业施工承包：是从业主或施工总承包商处分包部分单项工程、某专业工程进行施工。接受业主（或施工总承包商）及业主委托监理及质量监督部门的监督。办理工程竣工验收手续，提交各项工程数据，最后向业主或施工总承包商移交完工工程，直接对业主或业主委托的施工总承包商负责，不得再对外分包。

3) 营销模式

浙江二建公司积极通过专业品牌化战略、两新拓展战略和两外市场战略实现增长。专业品牌化战略，即聚焦电建、环保、化工、轨道交通等细分领域和安装、钢构板块，利用行业及品牌影响力，使专业工程成为市场开拓的先锋及利润产生的重要源头；两重拓展战略，即国家重大战略实施和重点领域安全能力建设，利用国家大力倡导的“两重两新”、“老旧小区自主更新”等契机，争抢地下管廊、老小区改造、水利水电、重大基础设施等领域，并通过此类工程改善经营模式，从单一的施工模式向 EPC、PPP、EPC+F 转变，提升项目品质。两外市场战略，即省外市场加大区域市场深耕力度，保持现有市场占有率前提下，再开拓 1-2 个区域；国外市场紧跟国家“一带一路”战略步伐，跟随大业主“借船出海”，走向东南亚发展。

(3) 核心竞争力

1) 拥有齐全的资质证书及完备的市场准入条件

浙江二建公司成立于 1958 年，具有建筑施工总承包特级、设计甲级、市政一级、机电一级、钢结构一级、地基基础一级、装饰一级、石油化工二级、电力二级、水利水电二级、消防二级、环保二级以及 GB2 压力管道资质、承装（修、试）四级资质等多项资质。

同时，浙江二建公司通过把握建筑行业发展趋势，持续推进 EPC 等新模式转换，大力推动建筑工业化，不断推进市场模式、业务模式和生产组织方式的改革创新。

2) 国企品牌优势突出，业务能力受到各方肯定

浙江二建公司是浙江省成立最早的国有建筑企业之一，拥有红色基因，始终走在全省乃至全国建筑企业前列。浙江二建公司自成立以来坚持履行国有企业政治责任、社会责任和经济责任，承建了国内外一大批具有代表性、标志性的精品工程，

充分展示了当代国有企业的使命担当。

近 5 年来，公司共荣获浙江省科学技术进步奖二等奖 1 项、华夏建设科学技术奖三等奖 1 项、浙江省建设科学技术奖三等奖 1 项、宁波市科技进步二等奖 2 项以及国家级、省级协会类科技进步奖 13 项等荣誉奖项。另外，浙江二建公司获得中国建筑业质量管理优秀企业、浙江省成长性最快百强企业、宁波市建筑业龙头企业等综合荣誉，业务能力受到各方肯定。

3）人才实力雄厚，核心人员稳定

浙江二建公司聚焦聚力人才强企，以五支队伍建设为主要抓手，通过三年左右的努力，使人才强企工作理念进一步深入人心，干部队伍结构明显改善，人才梯队建设趋于合理，人才培养良性机制基本形成，优秀人才大量涌现，人才工作环境更加优化，“笃学、尚行、精业”的干事创业氛围更加浓厚，并达成一系列具体目标。浙江二建公司完善中层后备干部管理体系，建立优秀年轻人才数据库，形成一系列青年成长平台，形成优秀年轻人才发现、培养、选拔机制；截至目前，公司共拥有注册类证书员工共计 582 人，正高级工程师 38 人，高级及以上职称 272 人，列入省属及宁波市高层次人才 49 人。

4）实施创新驱动战略，科技创新氛围浓厚

浙江二建公司致力于优化并强化科技创新体系，成立了工程研究院，作为统领全集团科技创新工作的核心机构。公司携手浙江大学、宁波工程学院、宁波大学以及浙大宁波理工学院等高校，共同开展深入的产学研合作。在这一合作框架下，公司系统总结、深入消化并广泛推广了一系列新工艺、新技术、新设备及新材料的应用成果。

近五年来,浙江二建公司累计完成了 297 项科技成果。其中，荣获浙江省科学技术进步奖二等奖 1 项、华夏建设科学技术奖三等奖 1 项、浙江省建设科学技术奖三等奖 1 项、宁波市科技进步二等奖 2 项以及国家级、省级协会类科技进步奖 13 项等。同时，集团累计获得了 172 项专利授权，其中发明专利 33 项，编制了 9 项国家（行业）标准以及 18 项浙江省标准和团体标准。此外公司完成省级科研课题 8 项，形成了 7 项省级工法和 3 项协会类工法。在示范工程和 BIM 竞赛方面，浙江二建公司完成了 22 项浙江省示范工程的建设任务，并在 BIM 竞赛中荣获了 50 项奖项。

3. 未来主营收入、成本、费用等的预测过程和结果

委托坤元资产评估有限公司开展收益法评估时，委托人、浙江二建公司与坤元资产评估有限公司一起对浙江二建公司未来经营与收益状况进行了调查、分析、预测讨论、调整等工作。

经测算，浙江二建公司未来收入、成本、费用直至息前税后利润如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 及以后
一、营业收入	416,634.50	1,197,901.06	1,233,966.33	1,258,816.02	1,277,747.89	1,290,527.26	1,290,527.26
减：营业成本	397,943.42	1,143,683.38	1,177,471.53	1,200,753.00	1,218,369.58	1,230,206.81	1,230,206.81
税金及附加	1,136.72	3,281.99	3,367.68	3,429.09	3,471.45	3,503.70	3,503.70
销售费用	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	7,502.71	20,085.06	20,638.39	21,161.77	21,632.88	21,741.70	21,741.70
研发费用	3,777.10	10,955.78	11,283.94	11,510.24	11,682.78	11,790.87	11,790.87
财务费用 （不含利息支出）	36.43	93.48	95.59	96.76	97.85	98.41	98.41
加：资产/信用减值损失	-1,458.22	-4,192.65	-4,318.88	-4,405.86	-4,472.12	-4,516.85	-4,516.85
二、营业利润	4,779.90	15,608.72	16,790.32	17,459.30	18,021.23	18,668.92	18,668.92
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
三、息税前利润	4,779.90	15,608.72	16,790.32	17,459.30	18,021.23	18,668.92	18,668.92
减：所得税费用	1,078.82	3,522.89	3,789.58	3,940.56	4,067.39	4,213.58	4,213.58
四、息前税后利润	3,701.08	12,085.83	13,000.74	13,518.74	13,953.84	14,455.34	14,455.34

4. 非经营性资产（负债）、溢余资产的分析确定

经分析，截至评估基准日，浙江二建公司存在 1 项溢余资产、5 项非经营性资产和 2 项非经营性负债，明细如下：

单位：万元

序号	分类	账面价值	列示科目
一	溢余资产		
1	溢余货币资金	51,827.08	货币资金、其他应收款
	溢余资产合计	**51,827.08**	
二	非经营性资产		

1	非经营性其他应收款	10,187.42	其他应收款
2	应收股利	1,500.00	应收股利
3	长期股权投资	103,076.53	长期股权投资
4	其他权益工具投资	5,206.71	其他权益工具投资
5	闲置及其他用途房产	4,372.08	建筑物类固定资产和无形资产
	非经营性资产合计	**124,342.74**	
三	非经营性负债		
1	非经营性其他应付款	60,172.28	其他应付款
2	商务办公基地补助款摊余额	2,666.05	递延收益
	非经营性负债合计	**62,838.33**	

5. 追加投资情况

根据现有长期资产投资计划，浙江二建公司将于 2024 年 9-12 月支付信息化建设项目、基地改造项目等的剩余长期资产款项约 780.40 万元（不含税）。

七、资料清单

委托人与被评估单位声明已提供了资产评估所必须的以下资料，并保证所提供资料的真实、合法、完整。

1．资产评估申报表；

2．相关经济行为文件；

3．审计报告；

4．资产权属证明文件、产权证明文件；

5．重大合同、协议等；

6．生产经营统计资料及盈利预测资料；

7．其他资料。

（本页无正文）

（此页仅作为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”之用，其他事项无效）

委　托　人：浙江省建设投资集团股份有限公司

法定代表人：

2026年12月13日

（本页无正文）

（此页仅作为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”之用，其他事项无效）

被评估单位：浙江省二建建设集团有限公司

法定代表人：

2024 年 12 月 13 日

第三部分 资产评估说明正文

一、评估对象和评估范围说明

（一）评估对象和评估范围内容

1. 评估对象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）拟发行股份购买资产涉及的浙江省二建建设集团有限公司（以下简称浙江二建公司）的股东全部权益。评估范围为浙江二建公司的全部资产及相关负债。

2. 委托评估的资产类型具体包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产——土地使用权、无形资产——其他无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产）及流动负债、非流动负债。按照浙江二建公司提供的截至2024年8月31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13,143,829,085.27元、11,082,466,390.55元和2,061,362,694.72元，其中归属于母公司股东权益为1,972,416,184.31元；母公司报表口径下，资产的账面价值总计为12,421,852,001.43元，负债合计为10,392,567,376.38元，股东权益为2,029,284,625.05元。

浙建集团公司已聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）对浙江二建公司截至2024年8月31日的财务报表进行了审计，该事务所于2024年12月13日出具了的《审计报告》（天健审〔2024〕10777号），报告类型为标准无保留意见。

3. 根据浙江二建公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料，除以下事项外，未发现评估对象和相关资产存在权属资料瑕疵情况。

截至评估基准日，浙江二建公司列入评估范围的后海塘浴室（建筑面积91.26平方米）尚未办理不动产权证书。

（二）实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物资产包括存货、投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程。

其中：存货为原材料，主要分布于各项目现场；投资性房地产包括房屋 24 项、土地使用权 3 项，其中，建筑面积合计 21,773.89 平方米，土地面积 22,712.68 平方米，分别位于浙江省宁波市镇海区招宝山街道环城北路、庄市街道明海南路等地；建筑物类固定资产包括房屋建筑物 21 项，合计建筑面积 41,288.77 平方米，构筑物及临时设施等 32 项，主要分布于浙江省宁波市镇海区招宝山街道环城北路、骆驼街道民和路等地；设备类固定资产包括钻机、升降机、起重机等建设工程设备和电脑、空调等办公设备及货车、客车等运输车辆，数量合计 3,075 台（套/辆），分别分布于浙江二建公司机关以及各分公司的生产厂区、项目现场和办公场所内；在建工程为信息化建设项目。

（三）企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

1．无形资产——土地使用权

无形资产——土地使用权账面价值 33,166,531.02 元，共有 5 宗土地，土地面积合计 80,001.84 平方米，主要位于浙江省宁波市镇海区蛟川街道俞范村、招宝山街道环城北路等地。

2．无形资产——其他无形资产

无形资产——其他无形资产账面价值 2,129,320.63 元，包括用友软件和各类造价软件的摊余额。

3. 截至评估基准日，浙江二建公司申报的账面未记录的资产共计 127 项，包括 120 项专利权、3 项软件著作权和 4 项商标。具体如下：

(1) 专利权

浙江二建公司申报的专利权共 120 项，包括发明专利 21 项、实用新型专利 99 项。其中，40 项专利为浙江二建公司与其他专利权人共有。列示如下：

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类别	专利状态
1	浙江二建公司	对建筑工地设有测量光纤的孔进行保护的装置	201721559377.6	2017 年 11 月 21 日	实用新型	已授权
2	浙江二建公司	地下连续墙施工中挖沟槽挖掘机的挖斗	201721559616.8	2017 年 11 月 21 日	实用新型	已授权
3	浙江二建公司	地下基坑堵漏结构	201721561450.3	2017 年 11 月 21 日	实用新型	已授权
4	浙江二建公司	细骨料混凝土的余料处理装置	201821171877.7	2018 年 7 月 16 日	实用新型	已授权
5	浙江二建公司	细骨料混凝土的余料再利用装置	201821120853.9	2018 年 7 月 16 日	实用新型	已授权
6	浙江二建公司	工地清淤设备的辅助装置	201921436996.5	2019 年 8 月 30 日	实用新型	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类别	专利状态
7	浙江二建公司	工地淤泥清除设备的辅助装置	201921437731.7	2019 年 8 月 30 日	实用新型	已授权
8	浙江二建公司	工地的清淤车	201921431335.3	2019 年 8 月 30 日	实用新型	已授权
9	浙江二建公司	工地的淤泥清除车	201921438150.5	2019 年 8 月 30 日	实用新型	已授权
10	浙江二建公司	一种医院建设用废水槽的过滤装置	202022487346.2	2020 年 11 月 2 日	实用新型	已授权
11	浙江二建公司、深圳市华航装饰工程有限公司	一种泡沫混凝土填充装置	202022843085.3	2020 年 12 月 1 日	实用新型	已授权
12	浙江二建公司	工地的淤泥清除设备和工地排水槽的清淤方法	201910812756.9	2019 年 8 月 30 日	发明专利	已授权
13	浙江二建公司	市政管道施工沟槽支护装置的栏杆	202120493770.X	2021 年 3 月 3 日	实用新型	已授权
14	浙江二建公司	市政雨水的排水管道出口处的临时封堵装置	202120463154.X	2021 年 3 月 3 日	实用新型	已授权
15	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	混凝土受压徐变试验装置	202120088376.8	2021 年 1 月 13 日	实用新型	已授权
16	浙江二建公司	一种医院病房隔音门	202022523029.1	2020 年 11 月 4 日	实用新型	已授权
17	浙江二建公司	条石搬运手推车	202120463200.6	2021 年 3 月 3 日	实用新型	已授权
18	浙江二建公司	能横向移动的施工用悬挂式脚手架	202120462516.3	2021 年 3 月 3 日	实用新型	已授权
19	浙江二建公司、宁波工程学院	一种模块化脚手架结构	202120851366.5	2021 年 4 月 23 日	实用新型	已授权
20	浙江二建公司、宁波工程学院	一种可拆卸式脚手架支撑结构	202120843012.6	2021 年 4 月 23 日	实用新型	已授权
21	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	混凝土构件表面纳米防水涂料的喷涂设备	202121726080.0	2021 年 7 月 27 日	实用新型	已授权
22	浙江二建公司	一种升降机用整体装配式悬挑卸料平台	202122244363.8	2021 年 9 月 16 日	实用新型	已授权
23	浙江二建公司	冷却塔钢管混凝土 X 形斜支柱的临时支撑结构	202122172135.4	2021 年 9 月 9 日	实用新型	已授权
24	浙江二建公司	工地的清淤设备和工地排水槽的清淤方法	201910812618.0	2019 年 8 月 30 日	发明专利	已授权
25	浙大宁波理工学院、浙江二建公司、河南科技大学	建筑物外墙及楼板的爬模施工设备和施工方法	202011068548.1	2020 年 10 月 9 日	发明专利	已授权
26	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	钢构件焊接工作台	202122728004.X	2021 年 11 月 8 日	实用新型	已授权
27	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	建筑物外墙及楼板的滑模施工设备和施工方法	202011068546.2	2020 年 10 月 9 日	发明专利	已授权
28	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	一种混凝土表面防渗疏水化的施工方法及防渗疏水结构	202110662287.4	2021 年 6 月 15 日	发明专利	已授权
29	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	混凝土塌落度的检测装置	202220102927.6	2022 年 1 月 14 日	实用新型	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类别	专利状态
30	浙江二建公司	水上桥墩桩基施工平台的施工孔封孔结构	202221125054.7	2022 年 5 月 11 日	实用新型	已授权
31	浙江二建公司	水上桥墩桩基施工平台的尾部钢栅栏	202221124171.1	2022 年 5 月 11 日	实用新型	已授权
32	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	一种具有自清洁功能的再生骨料彩色清水混凝土挂板的制备方法	202110088047.8	2021 年 1 月 22 日	发明专利	已授权
33	浙江二建公司	冷却塔钢管混凝土 X 形斜支柱的临时支撑结构及施工方法	202111053372.7	2021 年 9 月 9 日	发明专利	已授权
34	浙江二建公司	一种室内消防管道安装用设备	202123287200.4	2021 年 12 月 24 日	实用新型	已授权
35	浙江二建公司	一种市政道路铺设用平地机	202210475150.2	2022 年 4 月 29 日	发明专利	已授权
36	浙江二建公司	一种建筑保温板切割装置	202011098847.X	2020 年 10 月 14 日	发明专利	已授权
37	浙江二建公司	一种施工安全防护围栏	202222329698.4	2022 年 8 月 31 日	实用新型	已授权
38	浙江二建公司	桥梁箱梁湿接缝底模板的移动吊架	202222066601.5	2022 年 8 月 3 日	实用新型	已授权
39	浙江二建公司	室内屋顶施工用操作平台	201710535273.X	2017 年 6 月 24 日	发明专利	已授权
40	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	光催化材料及沥青制品氮氧化物去除设备	202222502118.7	2022 年 9 月 21 日	实用新型	已授权
41	浙江二建公司	一种用于预制管桩的连接结构	202222477727.1	2022 年 9 月 17 日	实用新型	已授权
42	浙江二建公司、宁波工程学院	一种具有自复位功能的金属阻尼器	202222049402.3	2022 年 8 月 4 日	实用新型	已授权
43	浙江二建公司、宁波工程学院	一种耗能装置	202222067776.8	2022 年 8 月 4 日	实用新型	已授权
44	浙江二建公司	一种用于屋面板的碱激发再生骨料复合泡沫混凝土及其制备方法	202211400377.7	2022 年 11 月 9 日	发明专利	已授权
45	浙江二建公司	一种建筑施工用打孔支撑装置	202011590321.3	2020 年 12 月 29 日	发明专利	已授权
46	浙江二建公司、浙江省东阳市宏立建设有限公司	一种施工安全指示牌	202320218995.3	2023 年 2 月 15 日	实用新型	已授权
47	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	一种超疏水自修复泡沫混凝土	202210953719.1	2022 年 8 月 10 日	发明专利	已授权
48	浙江二建公司	一种混凝土铺摊厚度控制装置	202320090041.9	2023 年 1 月 31 日	实用新型	已授权
49	浙江二建公司、宁波工程学院	一种 ALC 空心墙板及其制造模具	202222572115.0	2022 年 9 月 27 日	实用新型	已授权
50	浙江二建公司	一种水池 HDPE 板砌板施工装置	202320821186.1	2023 年 4 月 14 日	实用新型	已授权
51	浙江二建公司	一种大型水池内衬 HDPE 板焊接装置	202320730541.4	2023 年 4 月 6 日	实用新型	已授权
52	浙江二建公司	水上桥墩桩基施工平台	202210508728.X	2022 年 5 月 11 日	发明专利	已授权
53	浙江二建公司、宁波工程学院	一种预制玄武岩筋混凝土叠合楼板	202222567561.2	2022 年 9 月 27 日	实用新型	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类别	专利状态
54	浙江二建公司	一种可移动的钢结构屋面反扣板安装用吊笼	202320918611.9	2023 年 4 月 20 日	实用新型	已授权
55	浙江二建公司	细骨料混凝土的余料处理装置及其处理方法	201810775818.9	2018 年 7 月 16 日	发明专利	已授权
56	浙江二建公司	发电厂用组合式隔热墙及其施工方法	201810283152.5	2018 年 4 月 2 日	发明专利	已授权
57	浙江二建公司	一种房屋质量空鼓检测杆	202320096125.3	2023 年 2 月 1 日	实用新型	已授权
58	浙江二建公司	一种火力发电用尾气中和热量回收装置	202320763035.5	2023 年 4 月 10 日	实用新型	已授权
59	浙江二建公司、宁波工程学院	一种具有可恢复功能的耗能墙片	202321227054.2	2023 年 5 月 19 日	实用新型	已授权
60	浙江二建公司、浙江省东阳市宏立建设有限公司	一种施工喷漆工具	202320453473.1	2023 年 3 月 11 日	实用新型	已授权
61	浙江二建公司	一种高支模支撑结构	202320516492.4	2023 年 3 月 17 日	实用新型	已授权
62	浙江二建公司	一种水池模板安装装置	202320838312.4	2023 年 4 月 17 日	实用新型	已授权
63	浙江二建公司	一种建筑骨料再生用筛分装置	202320532746.1	2023 年 3 月 20 日	实用新型	已授权
64	华能海南发电股份有限公司南山电厂、浙江二建公司	一种隔离减震螺栓固定架	202321150137.6	2023 年 5 月 15 日	实用新型	已授权
65	浙江二建公司	一种脚手架安装用导向定位装置	202320890513.9	2023 年 4 月 20 日	实用新型	已授权
66	浙江二建公司	一种搭载有扫描装置的无人机	202320730544.8	2023 年 4 月 6 日	实用新型	已授权
67	浙江二建公司	一种高支模施工工地监控设备	202320490622.1	2023 年 3 月 15 日	实用新型	已授权
68	浙江二建公司	一种混凝土图像采集用无人机摄像装置	202320763042.5	2023 年 4 月 10 日	实用新型	已授权
69	浙江二建公司	一种通风装置	202320823988.6	2023 年 4 月 14 日	实用新型	已授权
70	浙江二建公司	一种清水混凝土质量检测用图像采集设备	202320821188.0	2023 年 4 月 14 日	实用新型	已授权
71	浙江二建公司	一种建筑垃圾再生处理用粉碎设备	202320532745.7	2023 年 3 月 20 日	实用新型	已授权
72	华能陇东能源有限责任公司正宁电厂、浙江二建建设集团有限公司	一种用于火电厂施工的废弃物回收装置	202320741280.6	2023 年 4 月 6 日	实用新型	已授权
73	浙江二建公司	一种建筑用排水防堵塞装置	202320899072.9	2023 年 4 月 20 日	实用新型	已授权
74	浙江二建公司	一种用于清水混凝土外观质量检测用扫描仪	202320838310.5	2023 年 4 月 17 日	实用新型	已授权
75	浙江二建公司、华能海南发电股份有限公司南山电厂	一种深基坑排水装置	202321150127.2	2023 年 5 月 15 日	实用新型	已授权
76	浙江二建公司、宁波工程学院	一种钢柱垂直度控制系统	202321018395.9	2023 年 4 月 27 日	实用新型	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类别	专利状态
77	浙江二建公司	一种止水螺杆螺母	202321096858.3	2023 年 5 月 8 日	实用新型	已授权
78	浙江二建公司	带角钢护角的模板及利用该模板施工的混凝土墙或柱	202320302086.8	2023 年 2 月 20 日	实用新型	已授权
79	浙江二建公司	一种高支模安全监控装置	202320490647.1	2023 年 3 月 15 日	实用新型	已授权
80	浙江二建公司	一种连续式膨胀加强带	202321660474.X	2023 年 6 月 28 日	实用新型	已授权
81	浙江二建公司	一种垃圾池壁混凝土腐蚀的监测装置及方法	202111473747.5	2021 年 11 月 30 日	发明专利	已授权
82	浙江二建公司	一种虚拟焊接仿真装置	202321637016.4	2023 年 6 月 26 日	实用新型	已授权
83	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	一种台风灾害损失警报器	202321746962.2	2023 年 7 月 5 日	实用新型	已授权
84	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	一种强台风环境下超高模板施工安全监控器	202321746963.7	2023 年 7 月 5 日	实用新型	已授权
85	浙江二建公司	一种建筑施工除尘装置	202321564883.X	2023 年 6 月 19 日	实用新型	已授权
86	浙江二建公司	一种用于循环水泵房建造的混凝土喷射装置	202321732545.2	2023 年 7 月 4 日	实用新型	已授权
87	浙江二建公司	一种循环水泵房基坑挖掘装置	202321732538.2	2023 年 7 月 4 日	实用新型	已授权
88	浙江二建公司	一种模板支撑装置	202321748427.0	2023 年 7 月 5 日	实用新型	已授权
89	浙江二建公司	地下管线施工用钻机	202321784143.7	2023 年 7 月 10 日	实用新型	已授权
90	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	一种施工安全防护围栏结构	202321852468.4	2023 年 7 月 14 日	实用新型	已授权
91	浙江二建公司	一种具有防护功能的施工管理用监控机构	202321750827.5	2023 年 7 月 5 日	实用新型	已授权
92	浙江二建公司、浙大宁波理工学院	一种连接强度高的建筑施工架	202321852460.8	2023 年 7 月 14 日	实用新型	已授权
93	浙江二建公司	用于施工进度辨识的多数据映射系统	202310510990.2	2023 年 5 月 8 日	发明专利	已授权
94	浙江二建公司	一种定位式土建钢构埋件	202321957721.2	2023 年 7 月 25 日	实用新型	已授权
95	浙江二建公司	地下室的叠合式外墙施工缝处的防水结构	202322151471.X	2023 年 8 月 10 日	实用新型	已授权
96	浙江二建公司	用于控制超长清水混凝土墙的伸缩缝宽度的装置	201910285038.0	2019 年 4 月 10 日	发明专利	已授权
97	浙江二建公司	一种施工用安全防护爬梯	202322415678.3	2023 年 9 月 6 日	实用新型	已授权
98	浙江二建公司、宁波工程学院	一种具有可更换耗能填充墙板的墙体结构	202322592282.6	2023 年 9 月 22 日	实用新型	已授权
99	浙江二建公司、浙江大学	一种辐射制冷测试装置	202322386213.X	2023 年 9 月 4 日	实用新型	已授权
100	浙江二建公司、浙江大学	一种辐射制冷材料的水流冲刷老化性能测试装置	202322386212.5	2023 年 9 月 4 日	实用新型	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类别	专利状态
101	浙江二建公司、宁波工程学院	一种可调节的阻尼器	202322961687.2	2023 年 10 月 31 日	实用新型	已授权
102	浙江二建公司、宁波工程学院	一种悬挂式电梯井筒架及建筑	202323120599.6	2023 年 11 月 17 日	实用新型	已授权
103	浙江二建公司、宁波工程学院	一种具有复位功能的电梯井筒架及建筑	202322998160.7	2023 年 11 月 6 日	实用新型	已授权
104	浙江二建公司	细骨料混凝土的余料再利用装置及其处理方法	201810775994.2	2018 年 7 月 16 日	发明专利	已授权
105	浙江二建公司	一种楼地面整平辅助装置	202322775277.9	2023 年 10 月 17 日	实用新型	已授权
106	浙江二建公司	地铁站顶板的盾口挡墙的悬挂式脚手架	202322787679.0	2023 年 10 月 17 日	实用新型	已授权
107	浙江二建公司	用于石墨复合保温板的连接结构	202322808532.5	2023 年 10 月 19 日	实用新型	已授权
108	浙江二建公司	一种防臭气外溢的型钢屋面结构	202322620793.4	2023 年 9 月 26 日	实用新型	已授权
109	浙江二建公司、浙大宁波理工学院、宁波高专建设监理有限公司	一种高支模施工钢管连接组件	202323069393.5	2023 年 11 月 14 日	实用新型	已授权
110	浙江二建公司	一种贝雷梁连接结构	202322299286.5	2023 年 8 月 25 日	实用新型	已授权
111	浙江二建公司	一种铝方通吊顶安装用吊装装置	202321784141.8	2023 年 7 月 10 日	实用新型	已授权
112	浙江二建公司、宁波工程学院	一种装配式墙板结构及钢框架墙板	202323095572.6	2023 年 11 月 16 日	实用新型	已授权
113	浙江二建公司	一种建筑施工安全风险报警装置	202323461460.8	2023 年 12 月 19 日	实用新型	已授权
114	浙江二建公司	一种屋面钢架滑移顶推器	202322620776.0	2023 年 9 月 26 日	实用新型	已授权
115	浙江二建公司、宁波工程学院	一种高强度装配式墙板结构及钢框架墙板	202323116687.9	2023 年 11 月 16 日	实用新型	已授权
116	浙江二建公司、浙大宁波理工学院、宁波高专建设监理有限公司	一种高支模施工安全支撑固定结构	202323002540.7	2023 年 11 月 7 日	实用新型	已授权
117	浙江二建公司	一种高空吊篮	202323578760.4	2023 年 12 月 26 日	实用新型	已授权
118	浙江二建公司、浙江省东阳市宏立建设有限公司	一种土建施工深基坑护板	202420067171.5	2024 年 1 月 11 日	实用新型	已授权
119	浙江二建公司	一种用于预制管桩的连接结构及其安装方法	202211132924.8	2022 年 9 月 17 日	发明专利	已授权
120	浙江二建公司、浙江省东阳市宏立建设有限公司	一种土建施工防护结构	202420021166.0	2024 年 1 月 4 日	实用新型	已授权

(2) 软件著作权

浙江二建公司申报的账面未记录的软件著作权共 3 项，具体如下：

序号	软件名称	登记号	核准登记日期	所有者
1	计算机视觉高大支模架安全监测管理软件	2024SR0568785	2024 年 4 月 26 日	浙江二建公司
2	计算机视觉高大支模架自动报警管理软件	2024SR0572684	2024 年 4 月 26 日	浙江二建公司
3	适用于强台风环境的超高模板支撑施工管理系统	2024SR0729946	2024 年 5 月 29 日	浙江二建公司

(3) 商标

截至评估基准日，浙江二建公司拥有 4 项账面未记录的商标，具体如下：

序号	商标图案	核定使用商品类别	注册证号	注册地	注册有效期限	所有权人
1	浙二建	第 6 类	66384275	中国	2033 年 2 月 13 日	浙江二建公司
2	浙二建	第 42 类	66371545	中国	2033 年 2 月 6 日	浙江二建公司
3	浙二建	第 37 类	66373940	中国	2033 年 2 月 6 日	浙江二建公司
4	浙二建	第 19 类	66380440	中国	2033 年 2 月 6 日	浙江二建公司

（四）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，浙江二建公司未申报其他表外资产、负债。

（五）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（或评估值）

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

为本次经济行为，浙江二建公司按有关规定对资产进行了全面清查，并组织财务、设备管理等部门的相关人员，按照评估要求具体填写了委托评估资产清册和负债清册，收集了有关的资料。在此基础上，本公司的评估专业人员根据资产类型和分布情况分小组进行现场核实，时间自 2024 年 9 月底至 2024 年 10 月中旬，具体过程如下：

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、委估资产状况和经营状况调查，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，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5．查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6．收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

1. 由于本次评估实物资产数量较多且空间分布相对分散，评估人员对价值量较大的房屋建筑物（含投资性房地产）、设备和部分存货进行了现场调查核实，对其余实物资产采用点面结合的方式进行抽查。

2. 纳入评估范围的部分房屋，评估基准日尚未办理不动产权证（房屋所有权证或土地使用权证）。为此被评估单位出具了相关说明，证明该部分无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估，该部分房屋建筑面积主要依据企业提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料，并结合评估人员现场勘察确定。

3. 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和运行记录是真实有效的前提下，通过勘察等方式作出的判断。

4. 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，通过勘察等方式作出的判断。

（三）资产核实结论

1. 经核实，评估人员未发现列入评估范围的资产和负债的实际情况与账面记录存在差异，浙江二建公司填报的资产评估申报表能较正确、全面地反映委托评估资产和负债的账面价值情况。

2. 根据浙江二建公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料，评估人员发现：

截至评估基准日，浙江二建公司列入评估范围的后海塘浴室（建筑面积 91.26 平方米）尚未办理不动产权证书。

针对上述事项，浙江二建公司已提供相关证明资料及文件等，承诺上述其余资产属其所有。除此以外，评估人员没有发现其他评估对象和相关资产的法律权属资料存在瑕疵情况，但评估人员的清查核实工作不能作为对评估对象及和相关资产的法律权属的确认或保证。

3. 浙江二建公司申报的账外资产共 127 项，包括 120 项专利、3 项软件著作权和 4 项商标。经核实，上述账外资产应属浙江二建公司所有。

三、评估技术说明

（一）资产基础法

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。具体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。具体过程说明如下。

一）流动资产

1. 货币资金

货币资金账面价值 618,412,177.54 元，包括银行存款 618,407,574.80 元、其他货币资金 4,602.74 元。

(1) 银行存款

银行存款账面价值 618,407,574.80 元，由存放于中国农业银行股份有限公司怀远县支行、中国农业银行股份有限公司新郑市支行、中国农业银行股份有限公司襄阳经开区支行等 201 个人民币账户的余额组成。评估人员查阅了银行对账单及调节表，了解了未达款项的内容及性质，未发现影响股东权益的大额未达账款。评估人员了解了审计机构对同一基准日余额函证的情况，确认银行存款的真实性和账面记录的合理性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

人民币存款以核实后的账面值为评估值，银行存款评估值为 618,407,574.80 元。

(2) 其他货币资金

其他货币资金账面价值 4,602.74 元，为民工工资保证金。评估人员查阅了银行对账单及调节表，了解了审计机构对同一基准日余额函证的情况，确认其他货币资

金的真实性和账面记录的合理性，未发现影响股东权益的大额未达账款。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

其他货币资金以核实后的账面值为评估价值，评估值为4,602.74元。

货币资金评估价值为618,412,177.54元，包括银行存款618,407,574.80元、其他货币资金4,602.74元。

2. 应收账款和坏账准备

应收账款账面价值1,988,668,890.33元，其中账面余额2,231,507,107.96元，坏账准备242,838,217.63元，内容包括工程款、工程质量保证金等。其中账龄在1年以内的有1,458,331,489.20元，占总金额的65.35%；账龄在1-2年的有171,968,584.88元，占总金额的7.71%；账龄在2-3年的有351,656,918.44元，占总金额的15.76%；账龄在3-4年的有142,544,163.28元，占总金额的6.39%；账龄在4-5年的有20,568,707.28元，占总金额的0.92%；账龄在5年以上的有86,437,244.88元，占总金额的3.87%。其中关联方往来包括应收浙江甬富建设管理有限公司4,265,125.80元、浙江亚湾投资有限公司74,623,101.82元。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、了解审计机构对同一基准日余额函证的情况等方式确认款项的真实性和账面记录的合理性。被评估单位的坏账准备政策如下：

(1) 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——浙江省建设投资集团股份有限公司合并范围内关联方	浙江省建设投资集团股份有限公司合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——浙江省建设投资集团股份有限公司合并范围	浙江省建设投资集团股份有限公司合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
内关联方		的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——履约保证金组合	款项性质	
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
合同资产——建造合同形成的已完工未结算资产	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
一年内到期的非流动资产——PPP 项目投资款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
长期应收款——PPP 项目工程预付款组合		

(2) 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账　龄	应收账款 预期信用损失率（%）	其他应收款 预期信用损失率（%）
1 年以内（含，下同）	3.00	3.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	15.00	15.00
3-4 年	20.00	20.00
4-5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

应收账款、其他应收款的账龄自初始确认日起算。

(3) 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，应收账款账面余额中，预计可以全额收回的款项合计 78,888,227.62 元，占总金额的 3.54%；可能有部分不能收回或有收回风险的款项合计 2,134,252,843.33 元，占总金额的 95.64%；重要的单项计提坏账准备的款项合计

18,366,037.01 元，占总金额的 0.82%。

对上述两类款项分别处理：

(1) 对于预计可以全额收回的款项，系应收关联方往来款，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) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

(3) 对于重要的单项计提坏账准备的款项，包括下列款项：

单位名称	账面余额（元）	坏账准备（元）	计提比例（%）	计提依据
青海聚源热力有限公司	18,366,037.01	9,183,018.51	50.00	预计存在收回风险

评估人员进行了分析计算，根据企业提供的相关说明以及法律意见书，按照预计可回收金额为评估值。

被评估单位按规定计提的坏账准备 242,838,217.63 元评估为零。

应收账款评估价值为 1,988,668,890.33 元，与其账面余额相比评估减值 242,838,217.63 元，减值率为 10.88%。

3. 应收款项融资

应收款项融资账面价值 7,996,308.05 元，均系无息的银行承兑汇票。

评估人员检查了票据登记情况，并对库存票据进行了盘点，结果账实相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，评估人员认为银行承兑汇票的信用度较高，可确认上述票据到期后的可收回性。因基准日银行承兑汇票不计息，故以核实后的账面值为评估值。

应收款项融资评估价值为 7,996,308.05 元。

4. 预付款项

预付款项账面价值 55,727,105.60 元，内容包括购货款、工程款等。其中账龄在 1 年以内的有 52,679,704.63 元，占总金额的 94.53%；账龄在 1-2 年的有 2,754,690.78 元，占总金额的 4.94%；账龄在 2-3 年的有 226,837.99 元，占总金额的 0.41%；账龄在 3 年以上的有 65,872.20 元，占总金额的 0.12%。

评估人员抽查了原始凭证、合同、协议及相关资料，并了解了审计机构对同一

基准日余额函证的情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

另外清查中还发现浙江省湖州市中级人民法院诉讼费专户等 28 户款项合计 1,446,402.87 元，系发票未到而挂账的费用。

对于浙江省湖州市中级人民法院诉讼费专户等 28 户款项，由于其系发票未到而挂账的费用，将其评估为零；其他款项经核实期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

预付款项评估价值为 54,280,702.73 元,评估减值 1,446,402.87 元，减值率为 2.60%。

5. 其他应收款

其他应收款包括应收股利和其他应收款。

(1) 应收股利

应收股利账面价值 15,000,000.00 元，系应收浙江建设商贸物流有限公司分配的 2019-2023 年度股利。

评估人员查阅了相关股利分配文件，复核相关凭证无误。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，该项股利收回有保障，故以核实后的账面值为评估值。

应收股利评估价值为 15,000,000.00 元。

(2) 其他应收款和坏账准备

其他应收款账面价值 2,752,221,403.33 元，其中账面余额 2,761,258,514.99 元，坏账准备 9,037,111.66 元，内容包括关联方往来款、投标保证金等。其中账龄在 1 年以内的有 1,259,694,277.89 元，占总金额的 45.62%；账龄在 1-2 年的有 677,619,444.53 元，占总金额的 24.54%；账龄在 2-3 年的有 729,069,967.46 元，占总金额的 26.40%；账龄在 3-4 年的有 62,069,656.33 元，占总金额的 2.25%；账龄在 4-5 年的有 23,550,536.00 元，占总金额的 0.85%；账龄在 5 年以上的有 9,254,632.78 元，占总金额的 0.34%。其中关联方款项情况如下：

序号	单位名称	账面价值（元）
1	宁波亚杰建设工程有限公司	458,923.97
2	浙江甬富建设管理有限公司	1,026,424,292.12
3	浙江亚盛投资有限公司	694,262,833.44

序号	单位名称	账面价值（元）
4	浙江亚湾投资有限公司	160,574,911.53
5	浙江安吉甬安建设投资有限公司	105,912,625.28
6	浙江省二建钢结构有限公司	47,460,144.28
7	浙江省建设投资集团股份有限公司	616,986,512.04
8	浙江浙建工程设计有限公司	2,242,533.00
9	浙江建投工程物资设备有限公司	1,232,983.07
10	浙江省二建建设集团安装有限公司	320,072.45
11	浙江浙建钢结构有限公司	179,798.00
12	浙江省二建建设集团材料设备有限公司	110,000.00
13	浙江建投创新科技有限公司	77,600.00
合计		2,656,243,229.18

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、了解了审计机构对同一基准日余额函证的情况。浙江二建公司的坏账准备政策见应收账款科目相关说明。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，其他应收款账面余额中，有充分证据表明可以全额收回的款项合计2,695,230,120.63元，占总金额的97.61%；可能有部分不能收回或有收回风险的款项合计66,028,394.36元，占总金额的2.39%。

对上述两类款项分别处理：

1）对于有充分证据表明可以全额回收的款项，包括应收关联方往来款和履约保证金款项，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）对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分其他应收款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备9,037,111.66元评估为零。

其他应收款评估价值为2,752,221,403.33元，与其账面余额相比评估减值9,037,111.66元，减值率为0.33%。

6. 存货

存货均系原材料，账面价值 26,285,411.07 元，其中账面余额 26,285,411.07 元，存货跌价准备 0.00 元，主要包括螺纹钢、铁板等。

浙江二建公司的原材料采用实际成本法核算，发出时采用月末一次加权平均法核算，账面成本构成合理。

评估人员对存放于嘉兴项目的钢材等主要原料进行了重点抽查盘点，抽盘结果显示原材料数量未见异常，也未发现积压时间长和存在品质瑕疵的原材料。

原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，以核实后的账面余额为评估值。

存货——原材料评估价值为 26,285,411.07 元。

7. 合同资产

合同资产账面价值 5,019,081,816.33 元，其中账面余额 5,019,104,167.73 元，合同资产减值准备 22,351.40 元，均为建造合同形成的已完工未结算资产。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，被评估单位的减值准备政策见应收账款科目相关说明。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，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，合同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。

被评估单位按规定计提的减值准备 22,351.40 元评估为零。

合同资产评估价值为 5,019,081,816.33 元，与其账面余额相比评估减值 22,351.40 元，减值率为 0.0004%。

8. 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产账面价值 56,397,570.67 元，其中账面余额 58,141,825.43 元，减值准备 1,744,254.76 元，系一年内到期的工程质保金。评估人员检查了项目交付时间与合同质保期约定，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，工程质保金的回收存在一定风险。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。

被评估单位按规定计提的减值准备 1,744,254.76 元评估为零。

一年内到期的非流动资产评估价值为 56,397,570.67 元，与其账面余额相比评估减值 1,744,254.76 元，减值率为 3.00%。

9. 其他流动资产

其他流动资产账面价值 40,702,855.39 元，包括待抵扣增值税进项税额和预缴印花税。评估人员检查了相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，上述税金期后应可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

其他流动资产评估价值为 40,702,855.39 元。

10. 流动资产评估结果

账面价值	10,580,493,538.31 元
评估价值	10,579,047,135.44 元
评估减值	1,446,402.87 元
减值率	0.01%

二）非流动资产

1. 长期股权投资

(1) 概况

长期股权投资账面价值 1,445,792,252.29 元，其中账面余额 1,445,792,252.29 元，减值准备 0.00 元。

被投资单位共 13 家，包括 7 家全资子公司、2 家控股子公司和 4 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	投资比例	账面余额	减值准备	账面价值
1	浙江省二建建设集团装饰工程有限公司（以下简称二建装饰公司）	1992 年 8 月	100.00%	15,000,000.00	0.00	15,000,000.00
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）	1996 年 7 月	100.00%	4,577,800.00	0.00	4,577,800.00
3	浙江省二建建设集团安装有限公司（以下简称二建安装公司）	2002 年 12 月	100.00%	28,830,225.42	0.00	28,830,225.42
4	浙江省二建钢结构有限公司（以下简称二建钢构公司）	2003 年 4 月	100.00%	356,618,916.15	0.00	356,618,916.15
5	宁波亚杰建设工程有限公司（以下简称亚杰建设公司）	2006 年 6 月	100.00%	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面余额	减值准备	账面价值
6	浙江亚盛投资有限公司 （以下简称亚盛投资公司）	2016 年 11 月	90.00%	444,600,000.00	0.00	444,600,000.00
7	浙江亚湾投资有限公司 （以下简称亚湾投资公司）	2017 年 11 月	100.00%	100,490,000.00	0.00	100,490,000.00
8	浙江甬富建设管理有限公司 （以下简称甬富管理公司）	2020 年 1 月	90.00%	309,600,000.00	0.00	309,600,000.00
9	浙江安吉甬安建设投资有限公司 （以下简称甬安投资公司）	2015 年 11 月	100.00%	20,089,706.28	0.00	20,089,706.28
10	浙江省二建建设集团材料设备有限公司 （以下简称二建材设公司）	2018 年 10 月	49.00%	31,727,285.21	0.00	31,727,285.21
11	浙江浙建钢结构有限公司 （以下简称浙建钢构公司）	2018 年 11 月	30.00%	70,019,008.06	0.00	70,019,008.06
12	宁波钢杰人力资源开发有限公司 （以下简称钢杰人力公司）	2019 年 5 月	40.00%	4,060,502.98	0.00	4,060,502.98
13	浙江浙景建设发展有限公司 （以下简称浙景建设公司）	2023 年 2 月	49.00%	50,178,808.19	0.00	50,178,808.19
	合计			1,445,792,252.29	0.00	1,445,792,252.29

评估人员查阅了上述长期股权投资的合同、章程、营业执照等，了解了被投资单位的生产经营情况，获取了被投资单位截至 2024 年 8 月 31 日的财务报表。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

(2) 具体评估方法

1) 对于投资全资子公司和控股子公司的长期股权投资，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（其中二建安装公司、二建钢构公司评估情况分别详见本资产评估说明附件一和附件二），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、二建钢构公司、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，因此本次与母公司合并进行了盈利预测，详见下文“(二) 收益法”的描述。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；结合本次资产评估的对象、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。

未出具资产评估说明附件的子公司资产基础法评估情况如下：

A. 二建装饰公司

二建装饰公司（原名为浙江省时代建筑装饰有限公司）成立于 1992 年 8 月 4 日，系被评估单位的全资子公司。按统一社会信用代码为 913302111443637678 的《营业执照》记载，其住所为宁波市镇海区招宝山街道环城北路 20 号，注册资本为 1,500 万元，法定代表人王利庆，经营范围为：房屋建筑、室内外装饰装修；建筑幕墙、线路、管道、设备安装；建筑幕墙设计及装饰工程设计；防腐防水工程、智能化工程、绿化工程、消防工程的施工；建筑材料、钢材、装饰材料、五金、家具、百货、日用杂品、办公用品批发、零售。（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）。

按照二建装饰公司截至评估基准日业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 17,108,837.26 元、1,683,499.62 元和 15,425,337.64 元，其营业收入、营业成本和净利润的分别为 0.00 元、0.00 元和-5,320.13 元。

资产评估结果汇总如下表：

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	17,108,837.26	17,108,837.26		
二、非流动资产				
资产总计	17,108,837.26	17,108,837.26		
三、流动负债	1,683,499.62	1,683,499.62		
负债合计	1,683,499.62	1,683,499.62		
股东全部权益	15,425,337.64	15,425,337.64		

B. 宁波建工设计院

宁波建工设计院成立于 1996 年 7 月 30 日，系被评估单位的全资子公司。按统一社会信用代码为 91330212254097367R 的《营业执照》记载，其住所为鄞州区兴宁路 456 号东方商务中心 2 幢 11 号（4-8），注册资本为 300 万元，法定代表人徐杰

峰，经营范围为：建筑工程设计、技术咨询服务、工程质量检测。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

按照宁波建工设计院截至评估基准日业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 8,801,122.41 元、169,210.38 元和 8,631,912.03 元，其营业收入、营业成本和净利润的分别为 0.00 元、0.00 元和 21,958.85 元。

资产评估结果汇总如下表：

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	8,759,632.53	8,759,632.53		
二、非流动资产	41,489.88	38,370.30	-3,119.58	-7.52
其中：固定资产	8,079.58	4,960.00	-3,119.58	-38.61
递延所得税资产	33,410.30	33,410.30		
资产总计	8,801,122.41	8,798,002.83	-3,119.58	-0.04
三、流动负债	169,210.38	169,210.38		
负债合计	169,210.38	169,210.38		
股东全部权益	8,631,912.03	8,628,792.45	-3,119.58	-0,04

宁波建工设计院评估减值原因分析：设备类固定资产评估减值 3,119.58 元，减值率为 38.61%，主要系电子设备现行购置价降低且设备实际使用年限已超过耐用年限所致。

C. 亚杰建设公司

亚杰建设公司成立于 2006 年 6 月 9 日，系被评估单位的全资子公司。按统一社会信用代码为 91330211786798711Y 的《营业执照》记载，其住所为浙江省宁波市镇海区招宝山街道平海路 1188 号，注册资本为 1,000 万元，法定代表人葛卫平，经营范围为：许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建设工程设计；建筑物拆除作业（爆破作业除外）（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：市政设施管理；物业管理；房地产经纪；工程管理服务；金属结构销售。

按照亚杰建设公司截至评估基准日业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表反映，截至评估基准日，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为315,577,466.83元、262,378,567.74元和53,198,899.09元，本期其营业收入、营业成本和净利润的分别为254,090,095.14元、249,606,730.92元和150,900.80元。

资产评估结果汇总如下表：

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	315,438,998.84	315,438,998.84		
二、非流动资产	138,467.99	207,316.60	68,848.61	49.72
其中：固定资产	136,631.39	205,480.00	68,848.61	50.39
无形资产	1,836.60	1,836.60		
其中：无形资产——其他无形资产	1,836.60	1,836.60		
资产总计	315,577,466.83	315,646,315.44	68,848.61	0.02
三、流动负债	262,378,567.74	262,378,567.74		
负债合计	262,378,567.74	262,378,567.74		
股东全部权益	53,198,899.09	53,267,747.70	68,848.61	0.13

亚杰建设公司评估增值原因分析：设备类固定资产评估增值68,848.61元，增值率为50.39%，主要系部分设备的经济耐用年限大于其财务折旧年限所致。

D. 亚盛投资公司

亚盛投资公司成立于2016年11月28日，系被评估单位的控股子公司。按统一社会信用代码为91330211MA28315K25的《营业执照》记载，其住所为浙江省宁波市镇海区骆驼街道民和路519号404室，注册资本为49,400万元，法定代表人葛卫平，经营范围为：实业投资；基础设施项目建设；建筑工程施工；建筑装潢服务；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）

按照亚盛投资公司截至评估基准日业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为1,313,181,684.09元、772,823,056.85元和540,358,627.24元，其营业收入、营业成本和净利润的分别为0.00元、0.00元和3,661,133.66元。

资产评估结果汇总如下表：

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	310,720,571.93	312,049,427.75	1,328,855.82	0.43
二、非流动资产	1,002,461,112.16	1,002,459,649.75	-1,462.41	-0.0001
其中：长期应收款	1,002,441,897.50	1,002,441,897.50		
固定资产	10,632.41	9,170.00	-1,462.41	-13.75
在建工程	6,815.91	6,815.91		
无形资产	1,766.34	1,766.34		
其中：无形资产——其他无形资产	1,766.34	1,766.34		
资产总计	1,313,181,684.09	1,314,509,077.50	1,327,393.41	0.10
三、流动负债	772,823,056.85	772,823,056.85		
负债合计	772,823,056.85	772,823,056.85		
股东全部权益	540,358,627.24	541,686,020.65	1,327,393.41	0.25

亚盛投资公司评估减值原因分析：①流动资产评估增值 1,328,855.82 元，增值率 0.43%,主要原因系将应收账款中坏账准备评估为零所致；②设备类固定资产评估减值 1,462.41 元，减值率为 13.75%，主要系电子设备已超过经济耐用年限，可变现值较低所致。

E. 亚湾投资公司

亚湾投资公司成立于 2017 年 11 月 13 日，系被评估单位的全资子公司。按统一社会信用代码为 91330201MA2AFLUY8U 的《营业执照》记载，其住所为浙江省宁波杭宁波前湾新区修远路 29 号 308 室，注册资本为 10,049 万元，法定代表人葛卫平，经营范围为：实业投资[未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务]；基础设施项目建设；房屋建筑工程施工；室内外建筑装饰工程设计、施工；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）

按照亚湾投资公司截至评估基准日业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 294,285,358.64

元、174,653,807.50 元和 119,631,551.14 元，其营业收入、营业成本和净利润的分别为 0.00 元、0.00 元和 5,811,228.25 元。

资产评估结果汇总如下表：

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	49,456,515.41	49,456,515.41		
二、非流动资产	244,828,843.23	244,828,821.43	-21.80	-0.00001
其中：长期应收款	244,828,721.43	244,828,721.43		
固定资产	121.80	100.00	-21.80	-17.90
资产总计	294,285,358.64	294,285,336.84	-21.80	-0.00001
三、流动负债	174,653,807.50	174,653,807.50		
负债合计	174,653,807.50	174,653,807.50		
股东全部权益	119,631,551.14	119,631,529.34	-21.80	-0.00002

亚湾投资公司评估增值原因分析：设备类固定资产评估减值 21.80 元，减值率为 17.90%，主要系电子设备已超过经济耐用年限，可变现值较低所致。

F. 甬富管理公司

甬富管理公司成立于 2020 年 1 月 19 日，系被评估单位的控股子公司。按统一社会信用代码为 91330183MA2H29U29K 的《营业执照》记载，其住所为浙江省杭州市富阳区银湖街道观前村综合大楼 1 楼，注册资本为 5,000 万元，法定代表人王少华，经营范围为：工程管理服务；基础设施项目建设；物业管理服务；房屋建筑工程、建筑装修装饰工程施工；实业投资。（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）。

按照甬富管理公司截至评估基准日业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 1,546,293,934.71 元、1,197,187,457.83 元和 349,106,476.88 元，其营业收入、营业成本和净利润的分别为 21,648,133.55 元、21,649,087.23 元和 1,715,695.99 元。

资产评估结果汇总如下表：

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	508,765,315.58	508,760,111.96	-5,203.62	-0.001
二、非流动资产	1,037,528,619.13	1,037,541,936.60	13,317.47	0.001
其中：长期应收款	1,037,448,245.16	1,037,448,245.16		
固定资产	74,082.53	87,400.00	13,317.47	17.98
在建工程	594.67	594.67		
无形资产	5,696.77	5,696.77		
其中：无形资产——其他无形资产	5,696.77	5,696.77		
资产总计	1,546,293,934.71	1,546,302,048.56	8,113.85	0.001
三、流动负债	1,197,187,457.83	1,197,187,457.83		
四、非流动负债				
负债合计	1,197,187,457.83	1,197,187,457.83		
股东全部权益	349,106,476.88	349,114,590.73	8,113.85	0.002

甬富管理公司评估增值原因分析：①流动资产评估减值-5,203.62 元，减值率-0.001%,主要原因系其他应收款中发票未到的暂挂费用评估为零所致；②设备类固定资产评估增值 13,317.47 元，增值率为 17.98%，主要系车辆的经济耐用年限大于财务折旧年限所致。

G. 甬安投资公司

甬安投资公司成立于 2015 年 11 月 19 日，系被评估单位的全资子公司。按统一社会信用代码为 91330523MA28C1QK5U 的《营业执照》记载，其住所为安吉县昌硕街道胜利西路 2 号（第一国际城）22 层 2223 室，注册资本为 1,440 万元，法定代表人王少华，经营范围为：基础设施项目的建设、投资；建筑工程施工；建筑装潢服务；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）。

按照甬安投资公司截至评估基准日业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 151,910,944.10 元、106,771,639.88 元和 45,139,304.22 元，其营业收入、营业成本和净利润的分别为 0.00 元、0.00 元和 3,078,697.83 元。

资产评估结果汇总如下表：

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	44,255,571.55	44,255,571.55		
二、非流动资产	107,655,372.55	107,655,475.00	102.45	0.0001
其中：长期应收款	107,654,695.00	107,654,695.00		
固定资产	677.55	780.00	102.45	15.12
资产总计	151,910,944.10	151,911,046.55	102.45	0.0001
三、流动负债	106,771,639.88	106,771,639.88		
四、非流动负债				
负债合计	106,771,639.88	106,771,639.88		
股东全部权益	45,139,304.22	45,139,406.67	102.45	0.0002

甬安投资公司评估增值原因分析：设备类固定资产评估增值 102.45 元，增值率为 15.12%，主要系部分已超过经济耐用年限但仍在使用的设备预计的可变现净值大于按照会计政策核算的残值所致。

2) 对于投资参股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。

截至评估基准日，各家公司的基本情况如下：

A. 二建材设公司

二建材设公司成立于 2018 年 10 月 25 日，系被评估单位的参股子公司。按统一社会信用代码为 91330211MA2CKDY53L 的《营业执照》记载，其住所为浙江省招宝山街道环城北路 26 号，注册资本为 5,372.89 万元，实收资本 5,372.89 万元，法定代表人陈锵芳，经营范围为：一般项目：建筑工程机械与设备租赁；建筑材料销售；机械设备销售；机械设备租赁(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：特种设备安装改造修理；施工专业作业(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，具体经营项目以审批结果为准)。

按照二建材设公司截至评估基准日未经审计的财务报表反映，合并报表口径下，

其资产、负债、股东权益和归属于母公司股东权益的账面价值，分别为139,544,359.57元、74,794,797.91元、64,749,561.66元和64,749,561.66元，其营业收入、营业成本、净利润和归属于母公司所有者的净利润的分别为146,575,340.03元、135,538,743.51元、5,510,049.56元和5,510,049.56元。

B. 浙建钢构公司

浙建钢构公司成立于2014年5月29日，系被评估单位的参股子公司。按统一社会信用代码为91330521307585576X的《营业执照》记载，其住所为浙江省湖州市德清县雷甸镇运河路169号，注册资本为16,666万元，实收资本16,666万元，法定代表人许惠铭，经营范围为：一般项目：钢结构(建筑幕墙)制造、加工和安装，建筑工程用机械制造，钢结构工程设计，建筑幕墙工程的设计，房屋建筑工程、室内外装饰装修工程、市政工程、防水防腐保温工程的设计、施工，室内水电安装，普通机械设备、电子产品、工业设备(除特种设备)的安装，建材、建筑机械设备及配件、模具、金属材料(除贵稀金属)、化工产品(除危险化学品及易制毒化学品)、日用品、管材的销售，自有机械设备租赁，货物及技术进出口。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

按照浙建钢构公司截至评估基准日未经审计的财务报表反映，合并报表口径下，其资产、负债、股东权益和归属于母公司股东权益的账面价值，分别为1,127,905,744.79元、894,092,052.33元、233,813,692.46元和233,813,692.46元，其营业收入、营业成本、净利润和归属于母公司所有者的净利润的分别为386,496,901.72元、351,435,650.78元、2,040,737.28元和2,040,737.28元。

C. 钢杰人力公司

钢杰人力公司成立于2006年12月12日，系被评估单位的参股子公司。按统一社会信用代码为913302117960115139的《营业执照》记载，其住所为浙江省宁波市镇海区骆驼街道镇海大道中段389号8-2室(新城核心区)，注册资本为600万元，实收资本600万元，法定代表人华俊荣，经营范围为：开展人才供求信息收集、整理、存储、发布和咨询服务；人才推荐；人才招聘、人才派遣。人力资源外包服务；建设工程劳务专业分包服务，商品推广与代销服务；企业管理咨询服务；会务服务，展览、展示服务；文化艺术交流组织、策划；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）。

按照钢杰人力公司截至评估基准日未经审计的财务报表反映，合并报表口径下，其资产、负债、股东权益和归属于母公司股东权益的账面价值，分别为34,315,530.85元、24,164,273.41元、10,151.257.44元和10,151.257.44元，其营业收入、营业成本、净利润和归属于母公司所有者的净利润的分别为673,180,638.44元、666,500,792.55元、2,278,043.21元和2,278,043.21元。

D. 浙景建设公司

浙景建设公司成立于2023年2月10日，系被评估单位的参股子公司。按统一社会信用代码为91331127MAC6W82K7X的《营业执照》记载，其住所为浙江省丽水市景宁畲族自治县红星街道红星文锦苑9幢3号，注册资本为10,000万元，实收资本10,000万元，法定代表人朱东坚，经营范围为：许可项目：建设工程施工；建筑智能化系统设计；建设工程勘察；建设工程设计；建设工程监理；舞台工程施工；施工专业作业(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：市政设施管理；园林绿化工程施工；规划设计管理；对外承包工程；工程管理服务；建筑工程机械与设备租赁；城市绿化管理，建筑防水卷材产品制造；建筑用石加工；建筑砌块制造；新型建筑材料制造(不含危险化学品)，建筑材料销售；体育场地设施工程施工(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

按照浙景建设公司截至评估基准日未经审计的财务报表反映，合并报表口径下，其资产、负债、股东权益和归属于母公司股东权益的账面价值，分别为208,969,890.95元、104,279,976.65元、104,689,914.30元和104,689,914.30元，其营业收入、营业成本、净利润和归属于母公司所有者的净利润的分别为140,683,486.30元、132,285,434.79元、2,245,012.45元和2,245,012.45元。

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权折价对长期股权投资评估价值的影响。

长期股权投资评估价值为1,480,037,020.07元，与其账面余额相比评估增值34,244,767.78元，增值率为2.37%；与其账面净额相比评估增值34,244,767.78元，增值率为2.37%。

2. 其他权益工具投资

其他权益工具投资账面价值52,067,118.48元，被投资单位共5家。基本情况

如下表所示：

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	浙江建设商贸物流有限公司（以下简称浙建商贸物流公司）	2012 年 3 月	6.6667%	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00
2	湘西自治州首创环保有限公司（以下简称首创环保公司）	2021 年 1 月	1.00%	2,200,000.00	0.00	2,200,000.00
3	浙江浙建美丽乡村建设有限公司（以下简称浙建美丽乡村公司）	2023 年 5 月	10.00%	10,175,111.04	0.00	10,175,111.04
4	浙江浙建云采科技有限公司（以下简称浙建云采公司）	2022 年 12 月	5.00%	4,596,563.54	0.00	4,596,563.54
5	浙江建投工程物资设备有限公司（以下简称建投工程物资公司）	2023 年 12 月	7.00%	15,095,443.90	0.00	15,095,443.90

评估人员查阅了上述投资项目的章程、验资报告、营业执照等，了解了被投资单位的生产经营情况。

对于上述公司的其他权益工具投资，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＋未缴出资）×出资比例－本股东未出资额

截至评估基准日，被投资单位主要情况如下：

金额单位：元

序号	被投资单位名称	总资产	负债合计	所有者权益/归属于母公司所有者权益
1	浙建商贸物流公司	1,912,394,988.49	1,401,797,060.12	509,981,171.10
2	首创环保公司	615,472,666.90	416,570,935.14	198,901,731.76/198,901,731.76
3	浙建美丽乡村公司	185,441,730.21	84,170,642.74	101,271,087.47/83,087,072.81
4	浙建云采公司	306,326,558.63	133,019,306.05	173,307,252.58/171,230,082.51
5	浙建物资公司	748,747,675.91	504,893,594.10	243,854,081.81/212,126,796.60

金额单位：元

序号	被投资单位名称	营业收入	营业成本	利润总额	净利润/归属于母公司所有者净利润
1	浙建商贸物流公司	8,468,985,693.01	8,362,743,505.21	65,672,495.93	49,244,992.44
2	首创环保公司	47,844,357.82	25,684,768.67	9,813,232.24	9,813,232.24 / 8,684,710.53

序号	被投资单位名称	营业收入	营业成本	利润总额	净利润/归属于母公司所有者净利润
3	浙建美丽乡村公司	50,770,794.78	51,805,360.14	-8,692,000.06	-6,519,000.04/-5,820,137.07
4	浙建云采公司	432,698,023.96	355,462,351.85	71,638,823.26	53,697,701.86/54,032,575.76
5	浙建物资公司	374,837,393.15	341,935,741.79	8,368,352.44	5,877,398.14/3,177,473.86

其他权益工具投资评估价值为 72,259,716.44 元，评估增值 20,192,597.96 元，增值率为 38.78%。

3. 投资性房地产

(1) 概况

1) 基本情况

投资性房地产账面原值 116,145,657.02 元，账面净值 72,526,380.65 元，减值准备 0.00 元，均采用成本模式计量。

列入评估范围的投资性房地产共27项,其中房屋24项,合计建筑面积21,773.89平方米；土地使用权 3 项，土地面积合计 22,712.68 平方米。

2) 分布情况

投资性房地产主要分布于浙江省宁波市镇海区招宝山街道环城北路、庄市街道明海南路等地。

其中：位于宁波市镇海区招宝山街道环城北路 20 号、26 号的投资性房地产包括工业用房 4 项，合计建筑面积 3,712.46 平方米，已取得浙（2023）宁波市（镇海）不动产权第 0006673 号《不动产权证书》，建于 1987 年，主要结构为砖混结构，使用维护状况一般；土地使用权 1 项，土地面积 18,599.48 平方米，用途为工业，使用权类型为出让，使用权终止日期为 2062 年 12 月 25 日。

位于宁波市镇海区庄市街道明海南路财富广场的投资性房地产包括商业用房 10 项，合计建筑面积 893.91 平方米，已取得浙（2018）宁波市（镇海）不动产权第 0000655、0000711、0000862、0022747、0022750、0022751、0027101-0027104 号《不动产权证书》，建成于 2015 年，钢混结构，水、电、消防设施齐全，维护保养情况良好。

位于宁波市镇海区蛟川街道顺泰路 268 号的投资性房地产包括工业用房 2 项，合计建筑面积 1,446.00 平方米，已取得房权证镇城字第 2014015290 和 2014015291

号《房屋所有权证》，建于 2014 年，主要结构为钢混和钢结构，使用维护状况良好。

位于宁波市镇海区招宝山街道车站路 256 号的投资性房地产包括商业用房 3 项，合计建筑面积 4,764.46 平方米，已取得房权证镇城字第 2007002358 和 2007002359 号《房屋所有权证》，建于 1989 年，主要结构为混合结构，使用维护状况一般；土地使用权 2 项，合计土地面积 4,113.20 平方米，用途为商服，使用权类型为出让和作价出资（入股），使用权终止日期为 2052 年 12 月 25 日。

位于宁波市镇海区骆驼街道民和路 519 号的投资性房地产主要包括办公用房 2 项，合计建筑面积 8,531.26 平方米，已取得浙（2017）宁波市（镇海）不动产权第 0015632、0015633、0015639、0015641-0015643、0015647-0015649 号《不动产权证书》，建于 2016 年，主要结构为钢混结构，使用维护状况良好。

位于宁波海曙区东渡路 55 号的投资性房地产系办公用房 1 项，建筑面积 1,657.98 平方米，已取得甬房权证海曙字 200500875 号《房屋所有权证》，建于 2005 年，主要结构为钢混结构，使用维护状况一般。

位于宁波市海曙区三市路 3 号的投资性房地产包括办公用房 2 项，合计建筑面积 767.82 平方米，已取得甬房权证自移字第 H200300888 和 H200300889 号《房屋所有权证》，建于 1999 年，主要结构为钢混结构，使用维护状况一般。

截至评估基准日，投资性房地产的对外租赁情况具体如下：

出租方	承租方	租赁物	地址	租期
浙江二建公司	浙江省二建建设集团材料设备有限公司	环城北路房屋及堆场	宁波市镇海区招宝山街道环城北路 20 号、26 号	2023.1.1-2025.12.31
浙江二建公司	宁波四时茶文化有限公司	财富广场商铺	宁波市镇海区明海南路 290 弄 27、29、31、33 号	2022.3.22-2025.3.21
浙江二建公司	宁波市北仑宏华金属制品有限公司	财富广场商铺	宁波市镇海区明海南路 290 弄 17、19、21 号	2022.5.11-2025.5.10
浙江二建公司	宁波市镇海区庄市康庄烟酒商行	财富广场商铺	宁波市镇海区明海南路 290 弄 23、25 号	2023.10.1-2025.9.30
浙江二建公司	汪晓健	财富广场商铺	宁波市镇海区明海南路 356、358 号	2024.10.12-2027.10.11
浙江二建公司	陆明菊	财富广场商铺	宁波市镇海区明海南路 388 号	2015.3.1-2034.12.31
浙江二建公司	宁波市紫光建设工程检测有限公司	顺泰路办公楼	宁波市镇海区蛟川街道顺泰路 268 号	2022.7.8-2025.7.7
浙江二建公司	宁波市紫光建设工程检测有限公司	顺泰路厂房	宁波市镇海区蛟川街道顺泰路 268 号	2022.10.1-2025.9.30
浙江二建公司	宁波明州投资集团有限公司	机关办公楼等	宁波市镇海区招宝山街道车站路 256 号	2022.9.10-2028.3.9
浙江二建公司	镇海区政府机关事务局	二建办公大楼北楼 8 楼	宁波市镇海区骆驼街道民和路 519 号	2022.10.1-2025.7.31
浙江二建公司	镇海区政府机关事务局	二建大楼北楼 1-7F 和南 1F	宁波市镇海区骆驼街道民和路 519 号	2020.8.1-2025.7.31

出租方	承租方	租赁物	地址	租期
浙江二建公司	镇海区政府机关事务局	60个地下车位和51个地面临时车位	宁波市镇海区骆驼街道民和路519号	2020.11.1-2025.7.31
浙江二建公司	宁波浩业房地产代理有限公司	华联写字楼	宁波海曙区东渡路55号	2022.7.16-2025.7.15
浙江二建公司	宁波市海曙区安房置家房产经纪有限公司	三市大厦	宁波市海曙区三市路3号	2022.2.16-2025.2.15

3）权属情况

评估人员采取核对上述房屋的不动产权证书、房屋所有权证、国有土地使用证、原始购买记录及其他资料方式对上述投资性房地产的权属资料进行了核查验证，权属情况如下：

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。现有房屋建筑面积和土地使用权面积由浙江二建公司相关人员提供，将来办理权证时的面积可能发生变化。浙江二建公司已提供拆迁相关资料，承诺上述投资性房地产属其所有。

(2) 具体评估方法

1）对于财富广场商铺，由于资产所在地类似建筑物市场交易活跃，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被评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，以被评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。

A. 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。

B. 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

(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。区位状况修正时考虑的因素主要有地区的繁华程度、中央商务区附近、交通条件、周围环境等。权益状况修正考虑的因素主要有土地使用权的取得方式、房地产的合理使用年限、出租等他项权利限制及其他房地产权利方面的影响因素。实物状况修正考虑的因素主要有外观、内部装修、设备设施、层次、面积、形状、物业管理条件等。

C. 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) 对于其他投资性房地产，由于此类资产所在地类似建筑物租赁市场较为活跃，本次评估选用收益法。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。

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。

本次评估按收益期有限来计算待估建筑物的评估价值，计算公式为：

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

其中：P—为评估值

R_t—为未来第 t 个收益期的预期收益额

r—为折现率

E_n—为期末待估建筑物的净值

N—为收益期的最末期

各期的预期收益额的确定：

各期的预期收益额＝单位面积净收益×(1—空置率)×面积

单位面积净收益根据同类房地产单位面积租金，结合委托房地产的具体情况得出每平方米年租金，再扣减相应的税金、管理费、维修费、保险费后得出。

收益期根据建筑物剩余可使用年限与所占的土地使用权剩余使用年限孰短原则确定。

折现率按风险累加法综合确定。

(3) 评估举例

1) 市场法评估举例

现以位于宁波市镇海区庄市街道明海南路 356 号 1-17 室的财富广场商铺（列浙江二建公司《投资性房地产评估明细表》第 13 项）为例对市场法的评估过程作具体说明。

A. 资产概况

该财富广场商铺位于宁波市镇海区庄市街道明海南路 356 号 1-17 室，建筑面积为 59.28 平方米，建成于 2015 年，钢混结构，装修水平一般，水、电、消防设施齐全，维护保养情况一般。其账面原值 2,443,580.90 元，账面净值 1,870,805.66 元。

B. 评估过程

A) 参照物的选取

通过市场调查了解，收集与评估对象相似的市场交易实例若干，根据替代原理，按用途相同、地区相同（或同一供需圈内）、价格类型相同、交易时点接近、交易情况正常的要求，从交易案例中选择同一区域的三个比较案例，可比价格分别为 27,150.00 元/平方米、28,130.00 元/平方米和 29,400.00 元/平方米。

各参照物的具体条件因素见下表：

比较因素条件表

参照物		委估物业	案例一	案例二	案例三
所处位置		财富广场	崇文花园	蓝色东方	联兴家园
用途		商业	商业	商业	商业
建筑面积（平方米）		59.28	31.00	55.74	25.00
修正因素		简况	比较	比较	比较
区域状况	区域规划	较好	较好	较好	较好
	区域繁华度	一般	一般	一般	一般
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	道路通畅程度	较通畅	较通畅	较通畅	较通畅
	外部配套设施完善度	完善	完善	完善	完善
	环境质量	较好	较好	较好	较好
	基础设施完备度	完善	完善	完善	完善
	景观	一般	一般	一般	一般
	楼层	1楼	1楼	1楼	1楼
实物状况	临街情况	临街	临街	临街	临街
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
	设施设备	一般	一般	一般	一般
	建筑面积	59.28	31.00	55.74	25.00
	装饰装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	物业管理	专业物业公司	专业物业公司	专业物业公司	专业物业公司
	其他	无	无	无	无
权益状况	权利清晰状况	产权清晰，权属无瑕疵	产权清晰，权属无瑕疵	产权清晰，权属无瑕疵	产权清晰，权属无瑕疵
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	其他	无	无	无	无
交易情况		正常市场价	正常市场价	正常市场价	正常市场价
交易/挂牌日期		2024年	2024年	2024年	2024年

B）因素修正调整计算

根据待估房地产与参照物的交易情况因素、交易日期因素、不动产状况因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。修正计算公式为：

待估物业比准价格＝参照物交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×不动产状况调整系数

具体修正计算过程参见下表：

比较因素条件指数表

参照物		委估物业	案例一		案例二		案例三	
所处位置		财富广场	崇文花园		蓝色东方		联兴家园	
用途		商业	商业		商业		商业	
建筑面积（平方米）		59.28	31.00		55.74		25.00	
可比价（元/平方米）		/	27,150.00		28,130.00		29,400.00	
修正因素		评分	评分	修正系数	评分	修正系数	评分	修正系数
区域状况	区域规划	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	区域繁华度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	交通便捷度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	道路通畅程度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	外部配套设施完善度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	环境质量	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	基础设施完备度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	景观	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	楼层	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
实物状况	临街情况	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	新旧程度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	设施设备	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	建筑面积	100	101	0.990	100	1.000	102	0.980
	装饰装修	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	物业管理	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	其他	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
权	权利清晰状况	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000

参照物		委估物业	案例一		案例二		案例三	
益状况	土地使用权类型	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	租赁情况	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
交易情况		100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
交易日期		100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
比准价格（元/平方米）		/	26,878.50		28,130.00		28,812.00	
评估单价（元/平方米）		27,940.00 (已圆整）						

C) 评估价值的确定

本次评估按上述 3 个比准价格的算术平均值确定委估房产的市场法评估单价，即 27,940.00 元/平方米（已圆整）。

评估值＝最终评估单价×建筑面积×（1＋契税税率）

＝27,940.00×59.28×（1＋3%）

＝1,705,970.00 元（已圆整）

2) 收益法评估举例

现以位于宁波市镇海区骆驼街道民和路 519 号的二建大厦北楼 8 楼（列浙江二建公司《投资性房地产评估明细表》第 23 项）为例对收益法的评估过程作具体说明。

A. 概况

二建大厦北楼 8F 已取得浙（2017）宁波市（镇海）不动产权第 0015643 号《不动产权证书》，证载建筑面积 1,009.09 平方米，内部装修较好。上述建筑物分摊的土地面积系 303.63 平方米，为出让商务用地，使用权终止日为 2050 年 1 月 28 日。

B. 预期收益额的确定

(A) 出租率分析

现租赁合同的租赁期内不考虑空置率；租赁期外，根据对二建大厦所处区域空置情况的了解，综合考虑其所处区位、物业品质、未来运营期内换租等因素，从谨慎性考虑，预计委估房地产空置率为 5%。

(B) 不含税收入

现租赁合同的租赁期内，根据浙江二建公司与宁波市镇海区机关事务管理局签订的房屋租赁合同，2025 年二建大厦北楼 8F 租金为 569,126.76 元（含税）；租赁期外，评估人员结合委估对象实际情况，确定原租金符合市场行情，故以原租金收

益作为客观收益，则：

2025 年不含税收入＝年租金×出租率÷1.05

＝569,126.76×100%÷1.05

＝542,025.49 元

(C) 年运营费用

运营费用包括管理费、保险费、维修费以及税金。

a. 管理费：指大厦正常租赁经营所需的日常管理费用。由于租赁期内该物业产生的物管费、治安费、卫生费、水电费及经营活动产生的其他费用，均由承租方承担。故本次评估不考虑管理费。

b. 维修及保险费：即防止大厦意外损失的财产保险费用及维持大厦正常运转所需的房屋和设施的维修、保养费用，按房屋建安造价的 0.03%计算，建安造价约 5,000.00 元/平方米，则：

维修费及保险费＝5,000.00×0.3%×1,009.09

＝15,136.50 元

c. 税金：根据国家和宁波市有关标准规定，办公楼出租主要需缴纳房产税、城镇土地使用税、城建税等附加税和印花税等，其中房产税为租金收入的 12%，城镇土地使用税征收标准为 10 元/平方米/年，税金及附加等为流转税额的 12%（其中增值税 5%，城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加税率分别为 7%、3%、2%），印花税为年租金的 0.1%预测，则：

房产税＝542,025.49×12%

＝65,043.06 元

城镇土地使用税＝303.63×10

＝3,036.30 元

城建税等附加税＝542,025.49×5%×12%

＝3,252.15 元

印花税＝542,025.49×0.1%

＝542.03 元

d. 年运营费用

年运营费用＝管理费＋维修及保险费＋税金及附加

＝0.00＋15,136.50＋（65,043.06＋3,036.30＋3,252.15＋542.03）

＝87,010.04 元

(D) 年净收益

年净收益＝年不含税收入－年运营费用

＝542,025.49－87,010.04

＝455,015.45 元

预计未来房地产租金会有所增长，但考虑到近年资产所在地租金增长较为缓慢，故预测未来每 3 年租金增长率为 3%。

(E) 收益期

二建大厦北楼 8F 所在地块为出让土地，使用年期至 2050 年 1 月 28 日，至评估基准日时剩余使用年限为 25.43 年，短于建筑物可使用年限，故以土地的剩余使用年限设定为未来可收益的年限。

(F) 折现率

折现率按风险累加法综合确定。

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 年国债的平均到期年收益率，将其作为无风险报酬率。根据同类房地产行业投资收益水平，考虑通货膨胀和同档次商务办公楼投资风险因素，风险报酬率取 5.00%，综合考虑后合计取资本化率为 7.27%。

(G) 根据二建大厦所在地块的《国有建设用地使用权出让合同》有关规定：土地出让期限届满后未能续期的，由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及他附属设施的残余价值，给予土地使用权者相应补偿。从谨慎性原则考虑，本次评估时收益期限计算至土地使用权出让年限终止日期止（即 2050 年 1 月 28 日），确定土地使用权到期后地上建筑物的残余价值现值为 373,600.00 元。

(H) 具体计算过程如下

建筑面积（平方米）	1,009.09	
单位租金（元/年）	569,126.76	2025 年含税年租金
出租率	100.00%	

年不含税收入（元）	542,025.49	年租金×出租率/1.05
房产税（元）	65,043.06	年不含税收入×12%
城镇土地使用税（元）	3,036.30	土地面积×10
城建税等附加税（元）	3,252.15	年不含税收入×5%×(7%+3%+2%)
管理费（元）	0.00	本次评估不考虑
维修及保险费（元）	15,136.50	重置成本×0.3%，单方建安造价约 5,000.00 元/平方米
年净收益（元）	455,015.45	年不含税收入-税金-管理费-维修费及保险费
折现率	7.27%	无风险报酬率+风险报酬率
折现期间（年）	25.43	剩余土地使用年限
租金增长率	3.00%	每 3 年递增 3.00%
年收益现值（元）	5,741,400.00	Σ（年净收益×折现系数）
残余价值现值（元）	373,600.00	
评估价值（元）	6,115,000.00	评估单价×可租面积＋残余价值现值

(4) 投资性房地产评估结果

账面价值 72,526,380.65 元

评估价值 121,077,300.00 元

评估增值 48,550,919.35 元

增值率 66.94%

4. 建筑物类固定资产

(1) 概况

1) 基本情况

列入评估范围的建筑物类固定资产共计 53 项，合计账面原值 180,001,688.24 元、账面净值 105,853,334.60 元，减值准备 0.00 元。

根据被评估单位提供的《固定资产——房屋建筑物评估明细表》和《固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表》，建筑物的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	项数	建筑面积（平方米）	账面价值（元）	
				原值	净值
1	房屋建筑物	21	41,197.51	169,539,040.08	104,555,121.99
2	构筑物及辅助设施	32		10,462,648.16	1,298,212.61
3	减值准备				0.00

被评估单位对建筑物类固定资产的折旧及减值准备的计量采用如下会计政策：

建筑物类固定资产折旧采用年限平均法，各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	残值率	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-50	5%	1.90-4.85

截至评估基准日，浙江二建公司未对建筑物类固定资产计提减值准备。

评估人员通过核对明细账、总账和固定资产卡片，核实了建筑物类固定资产的财务账面记录和折旧情况。经核实委估建筑物的账面原值主要由购置款、工程款、相关费用等构成。

2）分布情况

上述委估建筑物类固定资产主要分布于浙江省宁波市镇海区招宝山街道环城北路、骆驼街道民和路等地。

其中：位于宁波市镇海区招宝山街道环城北路 20 号、26 号的房屋建筑物包括工业用房 8 项，合计建筑面积 3,657.57 平方米，除后海塘浴室外，其他已取得浙（2023）宁波市（镇海）不动产权第 0006673 号《不动产权证书》，建于 1987 年，主要结构为砖混结构，使用维护状况较差。

位于上海市浦东新区浙桥路 55-77 号（证载地址为银桥路 99 号）的房屋建筑物为 1 项商业用房，建筑面积 8,304.68 平方米，主体建成于 2002 年，钢混结构。截至评估基准日，该写字楼水电未通，未办理综合验收，尚处于不可使用状态。

位于宁波市镇海区招宝山街道车站路 256 号的房屋建筑物为 1 项商业用房，建筑面积 127.82 平方米，已取得房权证镇城字第 2007002358《房屋所有权证》，建于 1989 年，主要结构为砖混结构，使用维护状况一般。

位于宁波市镇海区蛟川街道顺泰路 268 号的房屋建筑物包括工业用房 3 项，合计建筑面积 6,110.78 平方米，已取得房权证镇城字第 2014015290-2014015292 号《房屋所有权证》，建于 2014 年，主要结构为钢混和钢结构，使用维护状况良好。

位于宁波市镇海区骆驼街道民和路 519 号的房屋建筑物主要包括办公用房 2 项，合计建筑面积 16,962.17 平方米，已取得浙（2017）宁波市（镇海）不动产权第 0015635-0015638、0015640、0015644-0015646、0015649、0015651 号《不动产权证书》，建于 2014 年，主要结构为钢混结构，使用维护状况良好。

位于宁波市镇海区蛟川街道临海路 27 号的房屋建筑物包括工业用房 5 项，合计建筑面积 5,770.85 平方米，已取得房权证镇城字第 2013020823、2013020825、2013020827、201302084、2013020850 号《房屋所有权证》，建于 1982 年，主要结构为混合和钢混结构，使用维护状况一般。

位于杭州市西湖区文一路 68 号的房屋建筑物系办公用房 1 项，建筑面积 354.90 平方米，已取得杭房权证西移字第 10858468 号《房屋所有权证》，建于 2001 年，主要结构为钢混结构，使用维护状况一般。

3）权属情况

评估人员采取核对上述房屋的不动产权证书、房屋所有权证、原始建设记录及其他资料方式对上述建筑物的权属资料进行了核查验证，除下述事项外，未发现委估建筑物类固定资产存在其他权属资料瑕疵情况。

截至评估基准日，浙江二建公司列入评估范围的后海塘浴室（建筑面积 91.26 平方米）尚未办理不动产权证书。公司已提供了相关资料证明其合法取得，同时出具说明承诺上述房屋建筑物属于公司所有。

上述未办理《不动产权证书》的房屋建筑面积由浙江二建公司提供，各项建筑物的面积可能与最终办理的权证记载的面积存在差异，但本次评估未考虑该事项对评估结果可能产生的影响，且本次评估未考虑相关办证费用的影响。

4）核实过程

在核实所有权归属和账面记录的基础上，评估人员对列入评估范围的建筑物类固定资产进行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核实了建筑物的外观、建筑结构、装修、设备等状况，对有关建筑物的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实，对其使用、维修保养情况也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

在建筑物类固定资产的账务核查和现场勘查过程中评估人员发现以下事项：

A. 浙江二建公司拥有的建筑面积 8,304.68 平方米的之江大厦办公用房系之江大厦写字楼的一部分，经核实该写字楼证载地址为上海银桥路 99 号，现实际地址为上海浦东新区浙桥路 55-77 号。截至评估基准日，该写字楼水电未通，未办理综合验收，尚处于不可使用状态。

B. 列浙江二建公司《固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表》的临设活动房、活动板房和彩钢房等 32 项构筑物系项目部临时设施。另有活动板房等 16

项构筑物现已拆除，建筑新村围墙等 3 项构筑物现已移交给相关单位，浙江二建公司尚未进行账务处理。

C. 后海塘浴室等 6 项房屋建筑物的账面价值在其他房屋建筑物中核算。

D. 二建大厦北楼 9-14F，目前暂时空置。

(2) 具体评估方法

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产包括工业厂房及附属建筑、市区内的写字楼、商业用房等，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) 对于在核实过程中发现的有关建筑物类固定资产的特别事项，评估时按如下方法处理：

A. 对于尚不可使用的“之江大厦”办公用房，由于其尚未竣工验收且后期处理方案未定，存在较大的不确定性，本次评估暂保留账面值。

B. 对于尚在使用的临设活动房、活动板房和彩钢房等临时设施，本次评估以核实后的账面价值作为评估值。

C. 对于已拆除的临时设施及已移交的构筑物，将其评估为零。

D. 对于位于环城北路及车站路相关房屋建筑物，其估值已在投资性房地产中统一考虑。

2) 对于位于宁波市镇海区蛟川街道临海路 27 号的房屋建筑物，由于其类似交易和租赁市场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，故本次评估选用成本法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值＝重置成本×成新率

A. 重置成本的确定

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、资金成本（应计利息和开发利润）组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

(A) 建安工程费用

a. 建筑工程费用

由于被评估单位不能提供完整竣工决算资料，故本次评估采用类比法确定建筑工程费用。类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同、同一时期建造的建筑物，通过对房屋建筑面积、高度、跨度、基础状况、水电空调设施安装、室内外装修情况及取费标准时间等因素进行调整确定。

b. 安装工程费用

按建筑工程费用和安装工程费用占建筑工程费用的比例计算确定，即：

安装工程费用＝建筑工程费用×安装工程费用占建筑工程费用的比例

由于被评估单位不能提供完整竣工决算资料，故本次评估按同类建筑安装工程费用占建筑工程费用的比例计算确定。

(B) 前期费用和其他费用

结合基本建设的有关规定和被评估单位的实际发生情况，按建安工程费用的14.05%计取，其中12.38%可产生可抵扣增值税进项税。具体构成如下：

费用名称	费用标准
建设单位管理费	1.67%
勘察设计费	7.00%
工程监理费	4.00%
工程招投标代理服务费	0.45%
项目建议书费及可行性研究费	0.63%
环境影响评价费	0.30%
合　计	14.05%

注：建设单位管理费主要包括建筑人员的工资、办公费等，预计无法产生可抵扣增值税进项税。

(C) 建筑规费

建筑规费按建筑面积计取，标准如下：

费用名称	收费标准
城市基础设施配套费	140元/平方米

(D) 资金成本

资金成本包括应计利息和开发利润。

a. 应计利息

应计利息计息周期按正常建设工期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

b. 开发利润

开发利润指投资者在建设期的合理利润，年投资利润率结合投资者实际情况并参考行业综合确定。

B. 成新率的确定

本次评估采用完损等级打分法确定成新率。

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体情况确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部分的成新和所占造价比例加权得出建筑物的成新率，计算公式为：

成新率(K2)＝结构部分比重×结构部分完损系数＋装饰部分比重×装饰部分完损系数＋设备部分比重×设备部分完损系数

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度（成新）评定暂行办法》的有关内容。

3) 对于其他房屋建筑物，由于此类资产所在地类似建筑物租赁市场较为活跃，本次评估选用收益法。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。

收益法的具体介绍详见投资性房地产。

(3) 评估举例

现以“俞范宿舍 3 幢”（列《固定资产——房屋建筑物评估明细表》第 16 项）为例对成本法的评估过程作具体说明。

A. 资产概况

“俞范宿舍3幢”位于宁波市镇海区蛟川街道临海路27号，建筑面积为1,275.09平方米，建成于 1982 年，混合结构，整体外观一般，维护保养情况一般。

B. 重置成本的确定

(A) 建安工程费用

由于被评估单位未能提供该建筑物的工程预结算等资料，故本次采用类比法确定建安工程费用。类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同、同一时期建造的建筑物，通过对房屋建筑面积、高度、跨度、基础状况、水电空调设施安装、室内外装修情况及取费标准时间等因素进行调整确定。选用的类比建筑物情况：混合结

构，地质条件一般，内外墙一般粉刷，铝合金门窗，强弱电、水卫齐全。建安造价900.00元/平方米(已圆整)。类比修正因素详见下表：

序号	修正因素	待估对象-俞范宿舍3幢	类比对象-某砖混房屋	修正系数
1	单价（元/平方米）	-	1,110.00	-
2	基础	地质一般，基础一般	地质一般，基础一般	1.00
3	层高	3米左右	3米左右	1.00
4	层数	3层	1层	0.90
5	工程复杂程度	一般	一般	1.00
6	外部装修	外墙涂料饰面	外墙面砖	0.90
7	内部装修	内墙简单涂刷，水泥地面	内墙简单涂刷,水泥地面	1.00
8	设备	强弱电、水卫齐全；	强弱电、水卫齐全	1.00
9	其他	无	无	1.00
10	地区/期日	宁波/2024年	丽水/2022年	0.93
11	修正单价（元/平方米）	836.00（含税）	-	-

(B) 前期及其它费用

结合基本建设的有关规定和被评估单位的实际发生情况，按建安工程费用的14.05%计取。

前期及其它费用＝建安工程费用×费用比例

＝836.00×14.05%

＝117.46元

(C) 建筑规费

建筑规费结合基本建设的有关规定，取140.00元。

(D) 应计利息

该宿舍建设期取9个月，利率取中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的2024年8月20日贷款市场报价利率(LPR)（1年期LPR为3.35%），资金视为在建设期内均匀投入，计息基数为前三项费用之和。则：

应计利息＝(建安工程费用＋前期及其它费用＋建筑规费)×利率×建设期×1/2

＝(836.00＋117.46＋140.00)×3.35%×9/12×1/2

＝13.74元/平方米

(E) 开发利润

开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上计算确定，本次评估开发利润率取 5.00%。

开发利润＝(建安工程费用＋前期及其它费用＋建筑规费)×开发利润率

＝(836.00＋117.46＋140.00)×5.00%

＝54.67 元

(F) 可抵扣增值税

建安工程费可抵扣增值税额＝建安工程费用/(1＋9%)×9%

＝836.00/(1＋9%)×9%

＝69.03 元/平方米

前期费用可抵扣增值税额＝前期及其他费用/(1＋6%)×6%

＝(836.00×12.38%)/(1＋6%)×6%

＝5.86 元/平方米

则重置单价＝建安工程费用＋前期及其它费用＋建筑规费＋应计利息＋开发利润－可抵扣增值税

＝836.00＋117.46＋140.00＋13.74＋54.67－（54.67＋5.86）

＝1,087.00 元/平方米(已圆整)

重置成本＝重置单价×建筑面积

＝1,087.00×1,275.09

＝1,386,020.00 元(已圆整)

C. 成新率的确定

“俞范宿舍 3 幢”采用完损等级打分法评定其成新率。

根据“俞范宿舍 3 幢”结构、装饰、设备部分的完损程度及所占的比重综合确定。根据各部分构成情况分析测算，确定其结构、装饰及设备部分各占权重 70%、15%、15%。

a. 结构(Ka)

结构分地基基础、承重构件、非承重构件、屋面工程、楼地面工程各项按 20%、20%、10%、10%、10%。

地基基础承载能力尚能满足要求，无明显不均匀沉降。打 43 分乘造价比重 20%，得分 8.60 分；

承重构件无明显结构变形，有一定破损。打 43 分乘造价比重 20%，得分 8.60 分；

非承重构件部分锈蚀。打 36 分乘造价比重 10%，得分 3.60 分；

屋面工程部分渗漏。打 36 分乘造价比重 10%，得分 3.60 分；

楼地面工程部分空鼓、起砂、裂缝。打 36 分乘造价比重 10%，得分 3.60 分。

结构部分小计 28.00 分。

b. 装饰(Kb)

装饰工程包括门窗、外粉饰、内粉饰等，经核实，内外墙部分涂料剥落，装饰老旧，综合打分 20 分，乘造价比重 15%，得分 3.00 分。

c. 设备(Kc)

经对供电线路、给排水管线等的核实，少量锈蚀，部分坏损。打分 20 分乘造价比重 15%，得分 3.00 分。

完损等级打分法 K2＝Ka＋Kb＋Kc＝34.00%

D. 评估价值

评估价值＝重置成本×综合成新率

＝1,386,020.00×34%

＝471,250.00 元(已圆整)

(4) 建筑物类固定资产评估结果

账面原值	180,001,688.24 元
账面价值	105,853,334.60 元
重置价值	153,970,033.42 元
评估价值	119,693,383.51 元
评估增值	13,840,048.91 元
增值率	13.07%

5. 设备类固定资产

(1) 概况

1) 基本情况

浙江二建公司列入评估范围的设备类固定资产共计 3,075 台（套/辆），合计账面原值 51,790,390.93 元，账面净值 18,840,790.94 元，减值准备 0.00 元。

根据浙江二建公司提供的《固定资产——机器设备评估明细表》、《固定资产——电子设备评估明细表》和《固定资产——车辆评估明细表》，设备类固定资产在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值（元）	
				原值	净值
1	固定资产—机器设备	台（套）	826	22,285,201.38	8,311,288.97
2	固定资产—车辆	辆	48	9,780,245.46	3,516,571.08
3	固定资产—电子设备	台（套）	2,201	19,724,944.09	7,012,930.89
4	减值准备				0.00

浙江二建公司对设备类固定资产的折旧及减值准备的计量采用如下会计政策：

固定资产折旧采用年限平均法，各类机器设备的使用寿命、残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	使用寿命（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	5-20	5%	19.40-4.75
电子设备	5-10	5%	19.40-9.50
运输设备	5-10	5%	19.40-9.50

浙江二建公司对设备类固定资产的减值准备计提采用个别认定的方式。截至评估基准日，未计提固定资产减值准备。

2）主要设备与设备特点

列入本次评估范围的设备主要为钻机、升降机、起重机等建设工程设备，电脑、打印机等办公电子设备及货车、客车等车辆，主要分布于浙江二建公司机关以及各分公司的生产厂区、项目现场和办公场所内。

3）设备的购置日期、技术状况与维护管理

委估设备主要系国产，其原始制造质量较好。设备的购置时间范围为 2009-2024 年。浙江二建公司有专人负责设备维修、保养、管理。

(2) 现场调查方法、过程和结果

评估人员首先向被评估单位财务部门了解与查核设备的账面价值与构成有关的情况，对被评估单位的经营情况、主要设备及装置的购建过程、机器设备权属等情况进行了解，并听取被评估单位有关部门对公司设备管理及分布的情况介绍，向设

备管理部门了解设备的名称、规格型号、生产厂家等，查看主要设备技术档案、检测报告、运行记录等资料，掌握主要设备的配置情况、技术性能要求等资料数据；与被评估单位的设备管理人员一起，按照设备的工艺流程、配置情况，制订机器设备勘查计划，落实勘查人员、明确核查重点。

对照《固定资产——机器设备评估明细表》《固定资产——电子设备评估明细表》和《固定资产——车辆评估明细表》，评估人员对列入评估范围的设备进行了抽样勘查，对设备名称、数量、规格型号、生产厂家、购建时间等内容进行了核对，对设备的新旧程度、使用状态、使用环境、防腐措施等情况进行了观察，了解了设备的使用、保养、修理、改造和技术状况等情况，对机器设备所在的整个工作系统、工作环境和工作强度进行了必要的勘查评价，并将勘查情况作了相应记录。

1）列《固定资产——车辆评估明细表》第 5、6、8、24 项车辆为其集团内部关联公司转入的二手车辆。

2）列《固定资产——车辆评估明细表》第 28 项“多用途货车”已于 2024 年 7 月进行报废处置。

除上述事项外,委估设备的账面原值主要由原始购置价、安装费用等构成，整体状况良好，能满足生产及办公需要。

(3) 权属核查情况

评估人员查阅了设备发票、付款凭证、机动车行驶证等资料，对设备的权属资料进行了一般的核查验证。经核实，没有发现委估的设备类固定资产存在权属资料瑕疵情况。

(4) 具体评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委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被评估资产的思路，将评估对象的重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：

评估价值＝重置成本－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

＝重置成本×成新率－功能性贬值－经济性贬值

另外，对于已报废设备按其处置价值确认为评估值；对于二手车辆，按其实际

启用日期确认成新率；对于已超过经济耐用年限但仍在使用的固定资产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。

A．现行购置价

a．机器设备：通过直接向生产厂家询价、查阅《机电产品报价手册》等资料获得现行市场价格信息，进行必要的真实性、可靠性判断，并与被评估资产进行分析、比较、修正后确定设备现行购置价；对于不能直接获得市场价格信息的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购置价，再用规模指数法、价格指数法等方法对其进行调整。

b．电脑和其他办公设备等：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

c．车辆：通过上网查询确定现行购置价。

B．相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a．运杂费

运杂费以设备现行购置价为基数，一般情况下，运杂费费率参照《资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备国内运杂费率参考指标，结合设备体积、重量及所处地区交通条件和运输距离评定费率；对现行购置价已包含运费的设备，则不再另计运杂费。

b．安装调试费

安装调试费以设备现行购置价为基数，根据设备安装调试的具体情况、现场安装的复杂程度和附件及辅材消耗的情况评定费率。对现行购置价内已包含安装调试费的设备或不用安装即可使用的设备，不再另计安装调试费。

一般情况下，安装调试费率参照《资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备安装调试费率参考指标（见下表），结合实际类似工程的结算资料分析后确定。

序号	设备类别	费率%	序号	设备类别	费率%
1	轻型通用设备	0.5-1.0	14	电梯	10.0-16.0

序号	设备类别	费率%	序号	设备类别	费率%
2	一般机加工设备	0.5-2.0	15	变、配电设备	8.0-15.0
3	大型机加工设备	1.0-4.0	16	电气设备	6.0-12.0
4	数控机床和精密加工机床	2.0-4.0	17	气体压缩机	8.0-14.0
5	铸造设备	3.0-6.0	18	电话总机	10.0-15.0
6	锻造、冲压设备	4.0-8.0	19	检测、试验设备	1.0-4.0
7	起重设备	4.0-10.0	20	快装锅炉（以锅炉主机价计算）	15.0-20.0
8	焊接、切割设备	0.5-2.0	21	蒸汽锅炉（10 吨/时及以下）	35.0-45.0
9	泵站设备	8.0-15.0	22	蒸汽锅炉（20 吨/时及以上）	30.0-40.0
10	制冷、通风设备	8.0-12.0	23	热水锅炉	25.0-30.0
11	集中空调设备	5.0-8.0	24	电镀、镀装设备	5.0-12.0
12	冷却塔	8.0-12.0	25	热处理设备	2.0-5.0
13	工业炉窑及冶炼设备	10.0-20.0	26	化工工业专用设备	6.0-15.0

c. 建设期管理费

建设期管理费包括可行性研究费、专项评价费、研究试验费、勘察设计费、建设单位管理费、联合试车费等，根据被评估单位的实际发生情况和工程建设其他费用计算标准，并结合相似规模的同类建设项目的管理费用水平，确定被评设备的建设期管理费率。

d. 应计利息

应计利息指投资资本的机会成本，计息周期按正常建设期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

e. 车辆费用

车辆的相关费用包括车辆购置税和证照杂费。

C. 重置价值

重置价值＝现行购置价＋相关费用

2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备，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，先根据被评设备的构成、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。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司分类整理并测定了各类设备成新率相关调整系数及调整范围，如下：

设备利用系数 B1	(0.85-1.15)
设备负荷系数 B2	(0.85-1.15)
设备状况系数 B3	(0.85-1.15)
环境系数 B4	(0.80-1.00)
维修保养系数 B5	(0.85-1.15)

则：综合成新率 K＝n/N×B1×B2×B3×B4×B5×100%

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、打印机等办公设备，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：

年限法成新率(K1)＝（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限×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＝尚可使用年限/经济耐用年限×100%

b. 行驶里程法成新率 K2＝尚可行驶里程/经济行驶里程×100%

c. 理论成新率＝min{K1,K2}

3) 功能性贬值的确定

本次对委估的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，委估设备总体利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的利用率下降、使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

(5) 评估举例

评估举例一：

以液压顶升平桥(列《固定资产——机器设备评估明细表》第 176 项)为例对主要设备的评估过程作具体说明：

1）设备概况

该设备于 2021 年 12 月开始投入使用，型号为 YDQ20.8，生产厂家为 CABR/M 凯博公司，账面原值 853,982.27 元，账面净值 583,549.95 元。主要技术参数如下：

前桥长度变化范围: 4.9 米-26.5 米+3 米；

前桥通道宽度: 2.5 米；

后桥尺寸(长*宽): 10 米*2 米；

塔机力矩: 20.8 吨·米；

顶部塔机起重量: 800-2000 千克；

标准节尺寸: 1.65 米*1.65 米*2.5 米。

2）重置成本的确定

重置成本由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、管理费、资金成本等若干项组成。

A．设备购置价

经核实设备原始合同购置价格，并结合近期同类设备价格资料，该设备的现行购置价为 965,000.00 元（含增值税），则不含增值税价格为 853,980.00 元（已圆整）。

B．其他费用

a．运杂费

现行购置价已包含运杂费，运杂费取为 0%。

b．安装调试费

对于施工设备，安装场地非固定场地，且拆装费由建设单位承担，故不再考虑安装调试费。

c．建设期管理费

根据被评估单位具体情况，并结合相似规模的同类工程项目的管理费用水平，该费率取 0.50%。

d．资金成本

从设备订货至投入使用，建设期评定为 3 个月，资金视为均匀投入，利率为金融机构同期贷款市场报价利率(3.35%)，因此资金成本率为 0.41875%(3.35%×3/12×1/2)

C．重置价值

重置价值＝不含增值税现行购置价×(1＋运费费率＋安装调试费率)×(1＋管理费率)×(1＋资金成本率)×数量

＝853,980.00×(1＋0%＋0%)×(1＋0.5%)×(1＋0.41875%)×1

＝861,840.00 元(已圆整)

3）成新率的确定

该设备的成新率采用综合分析系数调整法评定，即以使用年限法为基础，初定成新率，再通过对设备的使用强度、使用时间、制造质量、故障和维护保养等情况的分析，确定综合成新率。

根据设计标准、行业技术发展特点，评定该设备经济耐用年限为 15 年，该设备已使用 2.75 年，尚可使用年限初定为 12.25 年。

成新率 K1＝尚可使用年限/耐用年限×100%

＝12.25/15×100%

＝81.67%

设备成新率调整系数如下：

设备利用系数 B1(范围为 0.85-1.15)　设备利用正常，取为 1.00

设备负荷系数 B2(范围为 0.85-1.15)　设备负荷正常，取为 1.00

设备状况系数 B3(范围为 0.85-1.15)　使用状况正常，取为 1.00

环境系数 B4(范围为 0.80-1.00)　环境状况正常，取为 1.00

维修保养系数 B5 (范围为 0.85-1.15)　维修保养正常，取为 1.00

则：综合成新率 K＝n/N×B1×B2×B3×B4×B5×100%

＝81.67%×1.00×1.00×1.00×1.00×1.00×100%

＝82.00%（已圆整）

4）功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

5）经济性贬值的确定

经了解，该设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的利用率下降、使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

6）评估结果

评估价值＝重置价值×综合成新率

＝861,840.00×82.00%

＝706,710.00 元（已圆整）

评估举例二：

以别克牌多用途乘用车(列《固定资产——车辆评估明细表》第 9 项)为例对主要设备的评估过程作具体说明：

1) 设备概况

规格型号：别克牌 SGM6522UBB5

启用日期：2024 年 6 月

账面原值：349,371.68 元

账面净值：343,839.72 元

牌照号：浙 B72846

该轿车的主要性能指标为：

车身尺寸：	5,219*1,878*1,799（mm）
轴距	3,088（mm）
排量：	2.0（l）
最大马力	237（ps）

2) 重置成本的评定

参考相关新车报价网站中近期报价并经相关信息分析，该车现行购置价取为 355,000.00 元（含增值税），则不含增值税价格为 314,160.00 元（已圆整）。

相关费用依照有关现行规定取为：

车辆购置税按不含税购置价的 10%计算；

证照杂费：500 元。

则：重置成本＝314,160.00×（1＋10%）＋500

＝346,080.00 元(已圆整）

3) 成新率的评定

根据国家有关规定并结合该车实际情况，确定该车辆经济使用年限为 15 年，目前已使用 0.25 年，尚可使用年限初定为 14.75 年。

成新率 K1＝尚可使用年限/耐用年限×100%

＝14.75/15×100%

＝98%(已圆整）

根据国家有关规定并结合该车实际情况，确定该车辆经济行驶里程为 50 万公里，目前已行驶 0.24 万公里，尚可行驶里程初定为 49.86 万公里。

成新率 K2＝尚可行驶里程/经济行驶里程×100%

＝49.86/50

＝98%(已圆整）

理论成新率＝min{K1,K2}＝98%

评估人员对该车进行现场勘察，车辆外表整齐，无明显划伤或磕碰，各种灯光齐全。发动机启动、运转、停车灵活准确。车辆加速性能、制动性能、操纵性能一般。车内仪表齐全、灵活、准确、座位基本无变形、整齐、空调、音响、工作基本正常，不需要对成新率进行调整。

4) 评估值的确定

评估值＝重置价成本×成新率

＝346,080.00×98%

＝339,160.00 元（已圆整）

(6) 设备类固定资产评估结果

账面原值	51,790,390.93 元
账面价值	18,840,790.94 元
重置成本	43,854,790.00 元
评估价值	24,789,720.00 元
评估增值	5,948,929.06 元
增值率	31.57%

6. 在建工程

在建工程账面价值2,871,805.83元，主要为信息化建设项目。

评估人员核查了该项目的财务记录，核对相关合同及付款凭证等，对项目账面记录的明细构成进行了整理分析，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经了解，该项目的各项支出合理，相关进度正常，故以核实后的账面值为评估价值。

在建工程评估价值 2,871,805.83 元。

7. 使用权资产

使用权资产账面价值 880,006.81 元,其中账面余额 880,006.81 元，减值准备 0.00 元。列入本次评估范围的使用权资产为租赁的办公楼及宿舍。

对于租赁的办公楼及宿舍，评估人员了解了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，上述办公楼及宿舍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，以核实后的账面值为评估值。

使用权资产评估价值为 880,006.81 元。

8. 无形资产——土地使用权

(1) 概况

1) 基本情况

无形资产——土地使用权账面价值 33,166,531.02 元。

列入评估范围的土地使用权共 5 宗，合计土地面积 80,001.84 平方米，主要分布于浙江省宁波市镇海区蛟川街道俞范村、招宝山街道环城北路等地。

2) 核实情况

被评估单位对土地使用权的初始计量、摊销及减值准备的计量采用如下会计政策：

土地使用权按成本进行初始计量。根据合同约定的使用年限，采用直线法摊销。

评估人员通过核对明细账、总账和企业其他财务记录，核实了土地使用权的原始入账价值和摊销情况。

评估人员通过对上述土地的不动产权证书、国有土地使用证及其他资料进行核对。经核实，未发现待估土地使用权存在权属资料瑕疵情况。

在核实产权归属和账面记录的基础上，评估人员对列入评估范围的土地使用权进行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核实了土地的坐落、四至、面积、产权、性质等状况，对土地的登记状况、权利状况、利用状况进行了核对，对其实际土地利用情况（包括地上建筑物及附着物状况）也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

3）核实结果

经评估人员核实，列入本次评估范围的各宗地基本情况如下表所示：

宗地基本情况表

产权证号	土地位置	取得方式	终止日期	面积(平方米)	原始入账价值(元)	账面价值(元)
甬国用(2013)字第0607901号	镇海区蛟川街道俞范村	出让	2062年12月25日	15,562.77	4,066,493.03	2,559,816.56
浙(2023)宁波市(镇海)不动产权第0006673、0010688号	镇海区招宝山街道环城北路20号、26号	出让	2062年12月25日	20,384.46	5,063,466.78	3,091,117.66
甬国用(2015)字第0603497号	镇海区蛟川街道顺泰路268号	出让	2061年6月7日	13,333.00	9,159,904.33	6,653,143.44
浙(2017)宁波市(镇海)不动产权第0015632、0015633、0015635-0015649、0015651号	镇海区骆驼街道民和路519号	出让	2050年1月28日	9,564.41	29,534,813.57	19,377,770.51
镇国用(2002)字第0170023号	镇海区城关定海路128号	出让	2043年2月26日	21,157.20	2,983,165.00	1,484,682.85

地面附着物概况表

产权证号	建筑物项数	建筑物面积(平方米)	土地实际开发程度	备注
甬国用(2013)字第0607901号	5	5,770.85	五通一平	
浙(2023)宁波市(镇海)不动产权第0006673、0010688号	11	7,370.03	五通一平	
甬国用(2015)字第0603497号	3	7,556.78	五通一平	
浙(2017)宁波市(镇海)不动产权第0015632、0015633、0015635-0015649、0015651号	2	25,493.43	五通一平	建筑物不含地下室面积
镇国用(2002)字第0170023号	0	0.00	五通一平	

(2) 土地影响因素分析

1）土地的一般因素

委估宗地均位于宁波市镇海区境内。

A. 地理位置

镇海地处北纬30°、东经121°，中国东海之滨，位于中国大陆海岸线中段，长江三角洲南翼，宁绍平原东端，东屏舟山群岛，西连宁绍平原，南接北仑港，北濒杭州湾，东接北仑区、南接江北区，西连慈溪市、北临东海，与上海一衣带水。自古以来镇海是中国对外交往的重要口岸之一，素有“浙东门户”之称。随着杭州湾跨海大桥和舟山跨海大桥的建成，镇海成为西联宁波，北通上海，东邻舟山的交通节点。

B. 行政区划

镇海区辖 5 个街道、2 个镇：招宝山街道、蛟川街道、骆驼街道、庄市街道、贵驷街道、澥浦镇、九龙湖镇。区人民政府骆驼街道金华南路 57 号。

C. 经济概况

2023 年，全年全区实现地区生产总值（GDP）1,420.0 亿元，保持全省第 16 位，按可比价计算，比上年增长 6.7%，居全市第 2，其中，第一产业增加值 7.5 亿元，增长 4.9%；第二产业增加值 973.2 亿元，增长 7.4%；第三产业增加值 439.3 亿元，增长 5.2%。三次产业之比由 2022 年的 0.5∶68.6∶30.9 调整为 2023 年的 0.5∶68.5∶31.0。按常住人口计算，全区人均地区生产总值为 273,610 元，居全省前列。

全年全区完成一般公共预算收入 90.9 亿元，比上年增长 22.2%。一般公共预算支出 115.1 亿元，增长 7.0%，其中，城乡社区支出 29.7 亿元，增长 22.9%；教育支出 16.8 亿元，增长 3.0%；社会保障和就业支出 15.0 亿元，增长 7.5%；科学技术支出 6.2 亿元，增长 26.1%。

D. 区位优势

镇海地处中国大陆海岸线中段，是对外交往的重要口岸，宁波市中心区的重要组成部分；镇海是东方海上“丝绸之路”的起碇港，海外“宁波帮”的重要发源地。镇海是长江三角洲南翼中心城市，往东是舟山群岛，往西是宁绍平原，朝南是北仑港，向北是杭州湾，大交通呈“八路一线”之势。舟山跨海大桥使镇海成为交通枢纽、桥头堡；宁波绕城高速的全线贯通使镇海与宁波城区的融合更加紧密，串联杭甬、甬金、甬台温、杭州湾跨海大桥、舟山连岛大桥和象山港跨海大桥，使宁波各条高速实现互通，镇海已全面融入沪杭甬 2 小时商圈。

2) 土地的区域因素

A. 蛟川街道

蛟川街道地处镇海区中部偏东，东与招宝山街道毗邻，东南濒甬江与北仑区小港街道隔江相望，西南、西连庄市街道、骆驼街道，西北与澥浦镇接壤，东北濒灰鳖洋与舟山市定海区金塘镇隔洋相望，行政区域面积 40.06 平方千米。街道辖 12 个社区、9 个行政村。

蛟川街道境内中大河、舟山跨海大桥、绕城高速、明州大桥作为境内的交通枢纽使众多企业能够货畅其流，人畅其行，让投资者随时随地与世界保持最直接的联

系。距宁波栎社国际机场 20 公里；距宁波火车站 10 公里；公路纵横交错，329 国道、宁镇一级公路连通全国公路网;离全国第二大国际深水中转港口北仑港 10 公里。

B. 招宝山街道

招宝山街道位于镇海区东部沿海，甬江口北岸，东起外游山，南沿甬江，隔江与宁波经济技术开发区、北仑区小港镇相望，与蛟川街道接壤，北濒灰鳖洋，至七里屿与舟山市金塘乡交界。招宝山街道办事处驻胜利路 200 号,距市中心约 18 公里。辖：城东、胜利路、总浦桥、后大街、蛟川、顺隆、西门、白龙、古塘、张鉴碶。

C. 骆驼街道

骆驼街道位于浙江省宁波市镇海区，地处宁绍平原，甬江之北。东临蛟川街道，南接庄市街道，西界江北区的慈城镇，西北毗九龙湖镇，北邻蟹浦镇。骆驼街道系平原为主的水网地区，土地肥沃，水源充足，种植以水稻为主，为宁波市、镇海区重点产粮区。水陆交通十分便利，中大河、西大河干流交汇入集镇中心，内河航线东至招宝山街道。公路有 329 国道线自北向南穿街而过，南至宁波西北直达杭州，还有一级省道线—骆亚线在街中心与 329 国道线相交并向西与汶骆路相接，形成了四通八达的公路网络，距栎社国际机场、北仑港区、宁波市区、镇海港区及杭甬高速公路均在 20 公里以内。80%以上的村都有水泥路与公路相连。

3) 土地的个别因素

委估宗地共 5 宗，位于宁波市镇海区蛟川街道俞范村、招宝山街道环城北路等地，合计土地面积 80,001.84 平方米，规划用途为工业，宗地地势平坦，地基承载力较好，上述宗地上建有办公楼、工业厂房及其附属设施，宗地内通电、供水等基础设施状况良好。

(3) 评估方法

1) 土地使用权的价值内涵

本次对委估宗地的土地使用权评估价值定义为：土地用途设定为工业、商服用地、土地开发程度设定为宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）、红线内“一平”（场地平整）条件下，于评估基准日为 2024 年 8 月 31 日，土地剩余使用年限的土地使用权价值。

2) 评估方法的选择

评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，结合评估人员收集的有关资料，

根据宁波市地产市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。

A. 对位于宁波市镇海区招宝山街道环城北路、蛟川街道顺泰路和骆驼街道民和路的土地使用权，其价值已在地上房屋建筑物中体现，此处评估为零。

B. 对于其他土地使用权，评估人员考虑到其是已开发建设的熟地，同类地段相似土地市场交易较活跃，故采用市场法进行评估。

3）选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$V=V_B\times A\times B\times C\times D\times E\times F$

式中：V——待估宗地使用权价值

V_B——比较案例价格

A——待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B——待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E——待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F——待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

(A) 市场交易情况修正

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土地价格的影响程度，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) 期日修正

采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

(C) 区域因素修正

区域因素包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域

环境条件、城市规划、土地使用限制、区域产业集聚程度等。由于不同用途的土地，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

(D) 个别因素修正

个别因素是指构成宗地的个别特性（宗地条件）并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有宗地（地块）的位置、面积、形状、宗地基础及市政设施状况、地形、地质、临街类型、临街深度、临街位置、宗地内开发程度、水文状况、规划限制条件等，根据交易案例中土地的个别因素与评估对象的差异进行修正。

(E) 土地使用年期修正

土地使用年期是指土地交易中契约约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

(F) 容积率修正

容积率是指建筑物的总建筑面积与整个宗地面积之比。不同的城市地区，城市规划对该地区的容积率都有一定的规定限制。容积率的大小直接影响土地利用程度的高低，从而影响土地使用权的价格。容积率修正和年期修正方法相同，采用修正系数来修正。

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值＝不含契税的土地使用权价值×（1＋契税税率）

(4) 评估举例

现以位于宁波市镇海区城关定海路 128 号的宗地（列《无形资产——土地使用权评估明细表》第 5 项）为例对土地使用权的评估过程作具体说明。

1) 概况

待估宗地位于宁波市镇海区城关定海路 128 号，已取得镇国用（2002）字第 0170023 号《国有土地使用证》，申报的土地面积 21,157.20 平方米，为工业用地，性质为出让，使用终止日期为 2043 年 2 月 26 日。

2）评估过程

A. 比较样本的选取

待估宗地位于宁波市镇海区城关定海路 128 号，土地证载用途为工业用地，实际利用方式为工业用地，因此可在与该宗地所在类似的区域或同一供需圈内选取三个类似用地交易样本为比较样本，以市场法进行比较修正确定待估宗地评估基准日地价。经调查，本次评估选取以下 3 个样本为宗地的比较样本：

宗地比较样本一览表

代号	地块编号	土地性质	交易方式	修正单价(元/M²)	交易时间	出让年限	出让面积(平方米)
样本 A	镇海区 ZH01-01-22-02 地块	工业	出让	1,442.12	2024 年 10 月	50.00	30,677.00
样本 B	镇海区 ZH01-01-26-01 地块	工业	出让	1,446.12	2024 年 2 月	50.00	46,649.00
样本 C	镇海区 ZH01-01-26-03 地块	工业	出让	1,445.00	2024 年 2 月	50.00	20,198.00

B. 比较因素选择

市场比较法是以各比较样本为基础，通过比较样本宗地与待估宗地间影响因素的差距，来确定待估宗地地价。通常情况下，具体比较因素有交易时间、交易情况、使用年限、区域及个别因素四大类。经评估人员初步分析比较，此次评估在区域及个别因素中具体因子有：宗地用途、位置优劣度、产业集聚规模、交通状况、公共设施完善程度、基础设施完善程度、环境质量优劣度、宗地临路条件、宗地地基承压力、土地开发程度、地形坡度、宗地形状等。

C. 编制比较因素条件说明表

根据待估宗地和比较样本的各因素条件，列表如下：

待估宗地及其样本因素条件说明表

比较因素	待估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
修正地价(元/M²)	——	1,442.12	1,446.12	1,445.00
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易时间	2024 年 8 月	2024 年 10 月	2024 年 2 月	2024 年 2 月
交易情况	正常市场价	出让成交	出让成交	出让成交
土地剩余使用年限	18.49	50	50	50
位置优劣度	一般	相似	相似	相似

比较因素	待估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
产业集聚规模	一般	相似	相似	相似
交通状况	一般	相似	相似	相似
公共设施完善程度	一般	相似	相似	相似
基础设施完善程度	一般	相似	相似	相似
环境质量优劣度	一般	相似	相似	相似
宗地临路条件	临临海路	相似	相似	相似
宗地地基承压力	较好	相似	相似	相似
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
地形坡度	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦
宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
面积	稍小	适中	稍大	稍小
容积率	适中	适中	适中	适中

D. 编制比较因素条件指数表

根据上述比较因素条件说明，以待估宗地的各项因素条件状况为基准，相应指数为 100，将比较样本相应因素条件与待估宗地相比较。确定比较样本相应指数，列表如下。

待估宗地比较因素条件指数表

比较因素指数	待估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
土地用途	100	100	100	100
交易时间	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
土地剩余使用年限	0.6970	1.0000	1.0000	1.0000
位置优劣度	100	100	100	100
产业集聚规模	100	100	100	100
交通状况	100	100	100	100
公共设施完善程度	100	100	100	100
基础设施完善程度	100	100	100	100
环境质量优劣度	100	100	100	100

比较因素指数	待估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
宗地临路条件	100	100	100	100
宗地地基承压力	100	100	100	100
土地开发程度	100	100	100	100
地形坡度	100	100	100	100
宗地形状	100	100	100	100
面积	100	101	100	100
容积率	100	100	100	100

其中，土地剩余使用年限指数，土地还原率取 6.0%，按下列公式计算得出：

剩余使用年限指数＝[1-1/(1＋土地还原率)^{剩余使用年限}]/[1-1/(1＋土地还原率)^{50}]

E. 因素修正

在各因素条件指数表的基础上，将待估宗地的因素条件指数与比较样本的因素条件指数进行比较，得到各因素修正系数，计算得到结果。

待估宗地比较因素修正系数表

修正系数	样本 A	样本 B	样本 C
修正地价(元/M^2)	1,442.12	1,446.12	1,445.00
土地用途	1.000	1.000	1.000
交易时间	1.000	1.000	1.000
交易情况	1.000	1.000	1.000
土地剩余使用年限	0.697	0.697	0.697
位置优劣度	1.000	1.000	1.000
产业集聚规模	1.000	1.000	1.000
交通状况	1.000	1.000	1.000
公共设施完善程度	1.000	1.000	1.000
基础设施完善程度	1.000	1.000	1.000
环境质量优劣度	1.000	1.000	1.000
宗地临路条件	1.000	1.000	1.000
宗地地基承压力	1.000	1.000	1.000
土地开发程度	1.000	1.000	1.000

修正系数	样本 A	样本 B	样本 C
地形坡度	1.000	1.000	1.000
宗地形状	1.000	1.000	1.000
面积	0.990	1.000	1.000
容积率	1.000	1.000	1.000
因素修正合计	0.690	0.704	0.704
比准价格（已圆整）	995.00	1,018.00	1,017.00

F. 比准地价确定

从上述对比分析及修正中可看出，三个样本修正得到的比准地价分别为 995.00 元/平方米、1,018.00 元/平方米和 1,017.00 元/平方米。则根据样本修正情况，确定以样本得到的比准地价的算术平均值为评估单价，则待估宗地评估单价为 1,010.00 元/平方米（已圆整）。

G. 评估价值

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值＝不含契税的土地使用权价值×（1＋契税税率）

土地使用权的评估价值＝1,010.00 元/平方米×21,157.20 平方米×（1＋3%）

＝22,009,840.00 元（已圆整）

(5) 评估结果

账面价值	33,166,531.02 元
评估价值	43,938,410.00 元
评估增值	10,771,878.98 元
增值率	32.48%

9. 无形资产——其他无形资产

(1) 概况

无形资产——其他无形资产账面价值 2,129,320.63 元，系各类造价软件、财务软件等办公软件的摊余价值。

另外，列入评估范围的账面未记录的无形资产包括 120 项专利、3 项软件著作权和 4 项商标，具体组成详见上文“一、评估对象和评估范围说明”之“(三) 企业

申报的账面记录或未记录的无形资产情况”。

对于账面记录的无形资产，评估人员查阅了相关合同、账簿、原始凭证等，了解了上述无形资产现在的使用情况，并对账面摊销情况进行了复核。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

对于被评估单位申报的账外无形资产，评估人员采取核对相关证书、公开渠道查询等方式对上述无形资产的权属资料进行了核查验证。

(2) 评估方法

1) 对于外购的各类造价软件、财务软件等，经了解市场行情，其市场价格与剩余受益期应分摊的金额差异不大，故以其核实后的账面价值为评估值。

2) 对于专利权、软件著作权及商标等账面未记录的无形资产，本次采用成本法评估。

A. 无形资产价值内涵

专利权资产的评估对象是专利资产权益，包括专利所有权和专利使用权。本次评估的专利权价值为专利的所有权价值。

著作权资产的评估对象是指著作权中的财产权益以及与著作权有关权利的财产权益，包括著作权人享有的权利和转让或者许可他人使用的权利。本次评估的软件著作权价值为软件著作权的所有权价值。

商标权资产的评估对象是指受法律保护的注册商标资产权益，包括商标专用权、商标许可权。本次评估的商标价值为注册商标的专用权价值。

B. 具体评估方法

根据现行资产评估准则及有关规定，无形资产评估的基本方法有成本法、市场法和收益法。

本次委估无形资产为浙江二建公司拥有的 120 项专利、3 项软件著作权和 4 项商标，上述无形资产由于其历史成本一次性计入损益而无账面价值或账面价值不全。经浙江二建公司技术部门统计上述专利权在日常施工中均具有一定的使用价值。对于日常施工中使用的专利权，由于无法找到与委估专利相似的市场交易案例，不适合采用市场法评估；上述专利权虽然在日常施工中有一定应用，但是难以划分这些专利带来的超额收益，不适合采用收益法评估；上述专利权的重置成本可以较为合理地估算，故本次对各项专利权采用成本法进行评估，即考虑专利的现行研发成本

加上适当的利润及申请费用并扣减相应一定的贬值额计算评估值。

C. 选用的评估方法简介及参数的选取路线

成本法是指在现时条件下模拟重新开发研制该无形资产所需发生的研发成本、申请费用、开发利润和开发成本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＋资金成本）×（1－贬值率）

现行研发成本，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等，按现行价格和相关研发需求进行估算。

开发利润是指对开发无形资产过程中投入生产要素的合理回报，计算公式为：

开发利润＝（研发成本＋申请费用）×合理的利润率

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。利率选取金融机构同期贷款利率(LPR)作为合理的资金成本率。

贬值率的确定一般采用专家鉴定法和剩余经济寿命预测法，本次采用剩余经济寿命预测法确定。

对于共有专利，浙江二建公司与其他共有权人平均享有相应专利权，评估时按照共有份额予以考虑相应价值。

(3) 评估举例

以“一种医院建设用废水槽的过滤装置”实用新型专利为例对专利权的评估过程作具体说明

1) 专利概况

发明名称：一种医院建设用废水槽的过滤装置

发明人：倪顺年

专利号：202022487346.2

专利申请日：2020 年 11 月 2 日

专利权人：浙江省二建建设集团有限公司

授权公告日：2021 年 7 月 30 日

目前该实用新型专利年费正常缴纳。

2) 评估过程

A. 重置成本

a. 研发成本

根据评估人员会同被评估单位技术部门测算，该实用新型专利的现行研发成本约为 105,600.00 元，包括人工费以及材料、检测等其他费用。

b. 申请费用

根据国家专利申请收费标准，该实用新型专利的现行申请费用约为 705.00 元，其中实用新型专利申请费 500.00 元、专利登记费及印花税 205.00 元。

c. 开发利润

根据国务院有资产监督管理委员会统计评价局编制的《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的成本费用率 3%（已圆整，根据百元收入支付的成本费用中等值 97.2 元确定）作为合理的利润率。

开发利润＝（研发成本＋申请费用）×合理的利润率

＝（105,600.00＋705.00）×3%

＝3,189.00 元（已圆整）

d. 资金成本

评估人员查阅相关资料，确定研发期资金需占用的时间为 4 个月，利率选取金融机构同期贷款利率(LPR)作为合理的资金成本率。

资金成本＝研发成本×合理的资金成本率

＝105,600.00×3.35%×4÷12÷2

＝590.00 元（已圆整）

e. 重置成本

重置成本＝研发成本＋申请费用＋开发利润＋资金成本

＝105,600.00＋705.00＋3,189.00＋590.00

＝110,100.00（已圆整）

B. 贬值率

实用新型专利法定保护期为 10 年，该实用新型专利已使用约 3.83 年，根据公司技术部门对行业内其他相关类似技术的调查了解，预计该专利经济寿命年限 5 年左右，故

贬值率＝已使用年限/专利经济寿命年限×100%＝77%

C. 评估价值的确定

评估价值＝重置成本×（1－贬值率）

＝110,100.00×（1－77%）

＝25,300.00（已圆整）

(4) 无形资产——其他无形资产的评估结果

账面价值	2,129,320.63 元
评估价值	10,204,880.63 元
评估增值	8,075,560.00 元
增值率	379.26%

10. 长期待摊费用

长期待摊费用账面价值为 5,701,059.16 元，包括北楼装修等费用的摊余额，企业按 5-10 年摊销。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了各项费用尚存的价值与权利。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，北楼装修等 6 项工程已在房屋建筑物评估时考虑，此处评估值为零；其他项目经核实原始发生额正确，企业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。

长期待摊费用评估价值为 98,296.20 元，评估减值 5,602,762.96 元，减值率为 98.28%。

11. 递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 62,618,103.06 元，包括被评估单位计提应收账款坏账准备、合同资产减值准备、一年内到期的非流动资产减值准备、其他非流动资产减值准备、预计负债、租赁负债等产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。经核实相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，对应收款项计提坏账准备、合同资产、一年内到期的非流动资产、其他非流动资产计提减值准备等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企业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。

递延所得税资产评估值为 62,618,103.06 元。

12. 其他非流动资产

其他非流动资产账面价值 38,911,759.65 元，其中账面余额 40,115,216.13 元，减值准备 1,203,456.48 元，均系工程质保金。经核实相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项资产回收存在一定风险。对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，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。

被评估单位按规定计提的坏账准备 1,203,456.48 元评估为零。

其他非流动资产评估值为 38,911,759.65 元，与其账面余额相比评估减值 1,203,456.48 元，减值率为 3.00%。

13. 非流动资产评估结果

账面价值	1,841,358,463.12 元
评估价值	1,977,380,402.20 元
评估增值	136,021,939.08 元
增值率	7.39%

三）流动负债

1. 应付账款

应付账款账面价值 8,054,059,753.75 元，包括应付的购货款、工程款等，其中关联方往来如下：

序号	单位名称	账面价值
1	二建安装公司	278,062,681.50
2	钢杰人力公司	135,338,240.10
3	二建材设公司	85,117,205.11
4	亚杰建设公司	86,526,452.07
5	二建钢构公司	66,611,817.16

序号	单位名称	账面价值
6	浙江昌业建材有限公司	26,376,394.58
7	浙江建优云采贸易有限公司	11,229,289.42
8	浙江省建设装饰集团有限公司	17,046,611.77
9	浙江建设商贸物流有限公司	7,555,138.28
10	浙江浙建钢结构有限公司	22,680,039.15
11	浙江建工幕墙装饰有限公司	689,109.96
12	浙江建投数字技术有限公司	139,350.88
13	浙江省建设工程机械集团有限公司	1,281,154.70
14	浙建云采（龙游）科技有限责任公司	1,046,019.55
15	浙江浙建实业发展有限公司	121,656.81
16	浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司	2,856,925.63
17	浙江省建投交通基础建设集团有限公司	4,377,525.83
18	浙江浙景建设发展有限公司	1,363,555.04
19	浙江建机设备租赁有限公司	53,500.00
20	浙江建投机械租赁有限公司	4,132,007.66
21	台州东部建材科技有限公司	7,851,340.50
22	浙建长三角（嘉善）建设有限公司	1,841,694.68
23	浙江建工设备安装有限公司	2,624,450.00
合计		764,922,160.38

评估人员通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，了解了审计机构对同一基准日余额函证的情况，确认款项的真实性和账面记录的合理性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

应付账款评估值为 8,054,059,753.75 元。

2. 合同负债

合同负债账面价值 284,264,356.27 元，主要为预收的工程款，其中关联方往来包括预收二建安装公司 13,441.37 元、二建材设公司 106,253.96 元。

评估人员查阅了账簿及原始凭证，了解款项内容和期后提供资产或偿还款项的情况；检查对方是否根据合同、协议支付款项，并了解了审计机构对同一基准日余

额函证的情况，确认款项的真实性和账面记录的合理性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项期后均需正常结算，以核实后的账面值为评估值。

合同负债评估值为 284,264,356.27 元。

3. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 74,612,210.95 元，包括应付的工资、奖金、津贴和补贴 74,602,251.80 元和社会保险 9,959.15 元。

评估人员检查了被评估单位的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核被评估单位计提依据，并检查支用情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项目应需支付，以核实后的账面价值为评估值。

应付职工薪酬评估值为 74,612,210.95 元。

4. 应交税费

应交税费账面价值 81,531,120.41 元，包括应交的增值税 27,338,743.70 元、企业所得税 49,920,028.54 元、城市建设维护税 364,027.04 元、教育费附加 189,072.94 元、地方教育附 71,413.00 元、房产税 1,836,659.28 元、土地使用税 436,235.97 元和矿产资源补偿费 1,374,939.94 元。

被评估单位各项税负政策如下:

增值税按应税收入的 13%、9%、和 3%计缴，城市维护建设税按流转税的 7%计缴，教育费附加按流转税的 3%计缴，地方教育费附加按流转税的 2%计缴，企业所得税按照应纳税所得额的 25%计缴。各项地方税费在工程项目的项目所在地缴纳，税率依据当地政策执行。

评估人员取得相应申报资料及其他证明文件，复核各项税金及附加的计、交情况，并了解期后税款缴纳情况。

评估人员按被评估单位提供的有关资料核实无误，各项税费应需支付，以核实后的账面价值为评估值。

应交税费评估值为 81,531,120.41 元。

5. 其他应付款

其他应付款账面价值 1,385,703,807.41 元，包括应付的往来款、履约保证金及

押金等，其中关联方往来如下：

序号	单位名称	账面价值
1	浙江省二建建设集团安装有限公司	58,241,392.68
2	浙江浙景建设发展有限公司	39,200,000.00
3	浙江省二建建设集团装饰工程有限公司	15,000,000.00
4	宁波市建设工程设计院有限公司	7,741,526.46
5	宁波亚杰建设工程有限公司	1,882,662.00
6	浙江省二建钢结构有限公司	1,936,420.44
7	浙江建投工程物资设备有限公司	722,533.48
8	浙江省建设投资集团阿尔及利亚分公司	325,023.08
9	浙江浙建工程设计有限公司	202,489.69
10	浙江建工幕墙装饰有限公司	50,000.00
11	浙江省建设投资集团股份有限公司	37,310.00
12	浙江浙建实业发展有限公司	2,400.00
合计		125,341,757.83

通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，了解了审计机构对同一基准日余额函证的情况，确认款项的真实性和账面记录的合理性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

其他应付款评估价值为 1,385,703,807.41 元。

6. 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值 965,474.34 元，系应付租用办公楼及宿舍一年以内部分的租金。

评估人员查阅了相关文件、记账凭证及明细账进行了核实，并了解期后实际支付情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项应需支付，以核实后的账面值为评估值。

一年内到期的非流动负债评估价值为 965,474.34 元。

7. 其他流动负债

其他流动负债账面价值 480,851,477.46 元，系已确认收入暂未开票的销项税

额。

评估人员通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，审核了债务的相关文件资料及交易事项的真实性。

经核实，各项目期后需正常结算或支付，以核实后的账面值为评估值。

其他流动负债评估价值为 480,851,477.46 元。

8. 流动负债评估结果

账面价值 10,361,988,200.59 元

评估价值 10,361,988,200.59 元

四）非流动负债

1. 租赁负债

租赁负债账面价值 998,875.80 元，包括租赁付款额 1,071,087.45 元和未确认融资费用 72,211.65 元，为应付孙思朵、戴长宁和德兰集团有限公司的租金一年以上部分。评估人员查阅了相关文件、记账凭证及明细账进行了核实。

经核无误，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

租赁负债评估价值为 998,875.80 元。

2. 预计负债

预计负债账面价值 2,699,781.84 元，系松阳县全民健身中心工程施工项目预计的亏损金额，该项目因停工较久导致施工成本增加的原因，预计将发生亏损，公司计提了相应的预计负债。

评估人员通过查阅有关文件、会计记录进行核实，并了解期后实际支付情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，该项负债期后需承担相应亏损，以核实后的账面值为评估值。

预计负债评估值为 2,699,781.84 元。

3. 递延收益

递延收益账面价值 26,660,516.45 元，系宁波市镇海区镇海新城管理委员会下发的商务办公基地补助款摊余额。

评估人员通过查阅有关文件、会计记录进行核实。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，上述补助款对应的项目已完成，款项期后无需支付，相应企业所得税

期后需缴纳，故以期后应结算的所得税费用为评估值。

递延收益评估值为 6,665,129.11 元，评估减值 19,995,387.34 元，减值率为 75.00%。

4. 递延所得税负债

递延所得税负债账面价值 220,001.70 元，为使用权资产产生的应纳税暂时性差异而形成的所得税负债。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

因递延所得税负债为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的应纳税暂时性差异形成的负债，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，故对上述递延所得税负债以核实后的账面值为评估值。

递延所得税负债评估值为 220,001.70 元。

5. 非流动负债评估结果

账面价值	30,579,175.79 元
评估价值	10,583,788.45 元
评估减值	19,995,387.34 元
减值率	65.39%

（二）收益法

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、少数股东权益价值确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务－少数股东权益价值

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

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

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

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

式中：n——明确的预测年限

CFF_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 年以后的连续价值

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，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 5 年（即至 2029 年末）作为分割点较为适宜。

四）收益预测的假设条件

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) 本次评估以浙江二建公司按预定的经营目标持续经营为前提，即浙江二建公司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。

五）收益法相关因素分析

1. 影响企业经营的宏观、区域经济因素分析

(1) 宏观经济因素分析

初步核算，2024 年上半年国内生产总值 616,836 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 30,660 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 236,530 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 349,646 亿元，增长 4.6%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%。从环比看，二季度国内生产总值增长 0.7%。

1）夏粮再获丰收，畜牧业总体平稳

2024 年上半年，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。夏粮生产再获丰收。全国夏粮总产量 14,978 万吨，比上年增加 363 万吨，增长 2.5%。上半年，猪牛羊禽肉产量 4,712 万吨，同比增长 0.6%，其中，牛肉、禽肉产量分别增长 3.9%、6.3%，猪肉、羊肉产量分别下降 1.7%、0.9%；牛奶产量增长 3.4%，禽蛋产量增长 2.7%。二季度末，生猪存栏 41533 万头，同比下降 4.6%；上半年，生猪出栏 36,395 万头，下降 3.1%。

2）工业生产较快增长，装备制造业支撑作用明显

2024 年上半年，全国规模以上工业增加值同比增长 6.0%。分三大门类看，采矿业增加值增长 2.4%，制造业增长 6.5%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 6.0%。装备制造业增加值增长 7.8%，高技术制造业增加值增长 8.7%，增速分别快于全部规模以上工业 1.8 和 2.7 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 4.6%；股份制企业增长 6.5%，外商及港澳台投资企业增长 4.3%；私营企业增长 5.7%。分产品看，3D 打印设备、新能源汽车、集成电路产品产量同比分别增长 51.6%、34.3%、28.9%。6 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.3%，环比增长 0.42%。6 月份，制造业采购经理指数为 49.5%，与上月持平；企业生产经营活动预期指数为 54.4%，比上月上升 0.1 个百分点。1-5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 27,544 亿元，同比增长 3.4%。

3）服务业继续恢复，现代服务业发展良好

2024 年上半年，服务业增加值同比增长 4.6%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，批发和零售业增加值分别增长 11.9%、9.8%、6.9%、6.6%、5.7%。6 月份，全国服务业生产指数同比增长 4.7%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业生产指数分别增长 13.5%、9.7%、5.4%。1-5 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.5%。6 月份，服务业商务活动指数为 50.2%；服务业业务活动预期指数为 57.6%，比上月上升 0.6 个百分点。其中，航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务、保险等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

4）市场销售保持增长，服务消费增势较好

2024 年上半年，社会消费品零售总额 235,969 亿元，同比增长 3.7%。按经营单

位所在地分，城镇消费品零售额 204,559 亿元，增长 3.6%；乡村消费品零售额 31,410 亿元，增长 4.5%。按消费类型分，商品零售 209,726 亿元，增长 3.2%；餐饮收入 26,243 亿元，增长 7.9%。部分基本生活类和升级类商品销售良好，限额以上单位粮油食品类、饮料类商品零售额分别增长 9.6%、5.6%；通讯器材类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 11.3%、11.2%。全国网上零售额 70,991 亿元，同比增长 9.8%。其中，实物商品网上零售额 59,596 亿元，增长 8.8%，占社会消费品零售总额的比重为 25.3%。6 月份，社会消费品零售总额同比增长 2.0%，环比下降 0.12%。2024 年上半年，服务零售额同比增长 7.5%。

5）固定资产投资规模扩大，高技术产业投资增长较快

2024 年上半年，全国固定资产投资（不含农户）245,391 亿元，同比增长 3.9%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.5%。分领域看，基础设施投资增长 5.4%，制造业投资增长 9.5%，房地产开发投资下降 10.1%。全国新建商品房销售面积 47,916 万平方米，同比下降 19.0%；新建商品房销售额 47,133 亿元，下降 25.0%。分产业看，第一产业投资增长 3.1%，第二产业投资增长 12.6%，第三产业投资下降 0.2%。民间投资增长 0.1%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.6%。高技术产业投资同比增长 10.6%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 10.1%、11.7%。高技术制造业中，航空、航天器及设备制造业，计算机及办公设备制造业投资分别增长 38.3%、12.1%；高技术服务业中，电子商务服务业、科技成果转化服务业投资分别增长 24.1%、17.4%。6 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.21%。

6）货物进出口较快增长，贸易结构持续优化

2024 年上半年，货物进出口总额 211,688 亿元，同比增长 6.1%。其中，出口 121,298 亿元，增长 6.9%；进口 90,390 亿元，增长 5.2%。进出口相抵，贸易顺差 30,909 亿元。一般贸易进出口增长 5.2%，占进出口总额的比重为 65.0%。民营企业进出口增长 11.2%，占进出口总额的比重为 55.0%，比上年同期提高 2.5 个百分点。机电产品出口增长 8.2%，占出口总额的比重为 58.9%。6 月份，进出口总额 36,705 亿元，同比增长 5.8%。其中，出口 21,871 亿元，增长 10.7%；进口 14,834 亿元，下降 0.6%。

7）居民消费价格温和回升，工业生产者价格降幅收窄

2024 年上半年，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.1%，一季度为同比持平。

分类别看，食品烟酒价格下降 1.4%，衣着价格上涨 1.6%，居住价格上涨 0.2%，生活用品及服务价格上涨 0.9%，交通通信价格下降 0.7%，教育文化娱乐价格上涨 2.0%，医疗保健价格上涨 1.4%，其他用品及服务价格上涨 3.3%。在食品烟酒价格中，鲜果价格下降 7.8%，鲜菜价格下降 2.7%，猪肉价格持平，粮食价格上涨 0.5%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.7%。6 月份，全国居民消费价格同比上涨 0.2%，环比下降 0.2%。

2024 年上半年，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.1%，降幅比一季度收窄 0.6 个百分点。其中，6 月份同比下降 0.8%，环比下降 0.2%。2024 年上半年，工业生产者购进价格同比下降 2.6%。其中，6 月份同比下降 0.5%，环比上涨 0.1%。

8）就业形势总体稳定，城镇调查失业率下降

2024 年上半年，全国城镇调查失业率平均值为 5.1%，比一季度下降 0.1 个百分点，比上年同期下降 0.2 个百分点。6 月份，全国城镇调查失业率为 5.0%，与上月持平，比上年同月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.0%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.8%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 4.7%。31 个大城市城镇调查失业率为 4.9%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.6 小时。二季度末，外出务工农村劳动力总量 18,997 万人，同比增长 1.6%。

9）居民收入继续增长，农村居民收入增长快于城镇居民

2024 年上半年，全国居民人均可支配收入 20,733 元，同比名义增长 5.4%，扣除价格因素实际增长 5.3%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 27,561 元，同比名义增长 4.6%，实际增长 4.5%；农村居民人均可支配收入 11,272 元，同比名义增长 6.8%，实际增长 6.6%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.8%、6.4%、2.1%、5.0%。全国居民人均可支配收入中位数 17,358 元，同比名义增长 5.9%。

总的来看，2024 年上半年我国经济运行总体平稳，转型升级稳步推进。同时也要看到，当前外部环境错综复杂，国内有效需求依然不足，经济回升向好基础仍需巩固。

(2) 浙江省经济形势分析

根据地区生产总值统一核算结果，2024 年上半年，浙江省地区生产总值 40,920 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.6%。分产业看，第一产业增加值 1,010 亿元，

增长 3.8%；第二产业增加值 16,546 亿元，增长 6.5%；第三产业增加值 23,364 亿元，增长 5.0%。

1）农业生产形势稳定，农产品供应有保障

2024 年上半年，农林牧渔业增加值同比增长 3.8%。蔬菜产量增长 2.2%。猪牛羊禽肉类总产量 61.4 万吨，增长 5.5%。牛奶产量增长 1.6%，禽蛋产量增长 13.7%。水产品总产量 256.3 万吨，增长 4.9%。生猪出栏 495.9 万头，增长 8.1%。6 月末，生猪存栏 569.2 万头，下降 8.0%，其中，能繁母猪存栏 63.2 万头，下降 5.0%。

2）工业生产平稳扩张，民营企业贡献突出

2024 年上半年，规模以上工业增加值同比增长 8.0%。其中，民营企业增加值增长 9.0%，拉动规模以上工业增加值增长 6.5 个百分点，增长贡献率达 81.5%。38 个工业行业大类中，30 个行业增加值实现增长，增长面达 78.9%。汽车、计算机通信电子、纺织、化学原料等行业增加值分别增长 22.8%、13.3%、11.0%和 10.7%。装备、高新技术、数字经济等产业制造业增加值分别增长 10.6%、8.7%、7.2%。服务机器人（87.9%）、智能手机（34.7%）、新能源汽车（27.9%）、集成电路（25.4%）等产品产量快速增长。

3）服务业延续恢复，现代服务业较快增长

2024 年上半年，服务业增加值同比增长 5.0%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业增加值增长 9.4%，交通运输、仓储和邮政业增加值增长 8.9%，租赁和商务服务业增加值增长 8.9%，批发和零售业增加值增长 8.8%。1-5 月，规模以上服务业企业营业收入（不包括批零住餐、金融和房地产开发业）同比增长 9.9%。

4）消费潜力持续释放，品质类消费较为活跃

2024 年上半年，社会消费品零售总额 16,162 亿元，同比增长 4.5%。按消费类型分，商品零售 14,262 亿元，增长 4.2%；餐饮收入 1,900 亿元，增长 7.3%。在限额以上单位商品零售额中，可穿戴智能设备、智能手机、新能源汽车等商品零售额分别增长 69.5%、49.0%和 36.1%；通过公共网络实现的零售额增长 11.6%。

5）固定资产投资规模扩大，民生领域投资加快推进

2024 年上半年，固定资产投资同比增长 4.0%，其中，项目投资增长 10.5%。生态环保、交通、能源和水利投资增长 21.3%，制造业投资增长 6.2%。基础设施投资增长 14.5%，社会领域投资增长 8.4%。

6）消费价格温和上涨，工业生产者价格降幅收窄

2024 年上半年，居民消费价格（CPI）同比上涨 0.2%。八大类商品及服务价格同比“六升二降”，其他用品及服务、教育文化娱乐、衣着、生活用品及服务、医疗保健和居住类价格分别上涨 3.8%、3.2%、2.4%、0.4%、0.4%和 0.1%；交通通信、食品烟酒类价格分别下降 1.4%和 1.1%。在食品烟酒中，鲜菜价格下降 4.5%，猪肉价格下降 3.1%，粮食价格上涨 2.3%。6 月份，CPI 同比上涨 0.4%，环比下降 0.3%。

2024 年上半年，工业生产者出厂价格和购进价格同比分别下降 2.4%和 3.3%，降幅分别比一季度收窄 0.3 和 0.8 个百分点。其中，6 月份，工业生产者出厂价格和购进价格同比分别下降 1.5%和 0.9%，环比分别上涨 0.1%和 0.2%。

7）就业形势总体稳定，居民收入稳步增长

2024 年上半年，城镇调查失业率平均值为 4.5%，低于去年同期（4.7%）。城镇新增就业 61.5 万人，增长 1.3%。

2024 年上半年，浙江省居民人均可支配收入 35,982 元，同比名义增长 4.9%，扣除价格因素实际增长 4.7%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 41,365 元，名义增长 4.1%,实际增长 3.9%;农村居民人均可支配收入 24,589 元,名义增长 6.3%，实际增长 6.2%。从收入来源看，浙江省居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 3.8%、7.3%、4.2%、6.4%。城乡居民人均收入比值 1.68，比上年同期缩小 0.04。

总的来看，2024 年上半年浙江经济运行总体平稳，稳中有进，但也要看到，外部环境的复杂性、严峻性、不确定性上升，部分行业、部分领域依然承压，推动经济持续回升向好仍需加力。

2. 企业所在行业现状与发展前景分析

目前浙江二建公司主营业务收入主要来自于建筑施工业务，根据中国证监会制定的《上市公司行业分类指引》，所处行业为“E48 土木工程建筑业”。

(1) 行业主管部门、行业监管体制、行业主要法律法规及政策

1）行业主管部门及监管体制

我国建筑业实行综合与专业相结合的监管体制，主要监管内容包括市场主体资格和资质的管理、建设工程项目的全过程管理以及对建设工程项目的经济技术标准管理等。

行业主要监管部门和体系包括：

主管部门名称	相关行业管理内容
住房和城乡建设部及地方各级建设主管部门	负责对本行业市场主体资格和资质的管理，包括各类建筑企业进入市场的资格审批、查验和资质的认可、确定，行业标准的建立等职能
交通运输部和地方各级交通主管部门	负责管理公路、水路的建设市场，在公路、水路工程建设项目上，实行统一领导、分级管理等职能
国家发展和改革委员会及地方各级发改委	负责固定资产投资建设工程的规划、核准审批等职能
商务部及地方各级商务主管部门	指导和监督对外承包工程、劳务合作、设计咨询等业务的管理
水利部及地方水利厅（局）	负责管理全国及地方水利建设工程

2）行业主要法律法规及政策

A. 资质管理

在我国建筑业企业从事施工总承包业务须取得相应资质。《中华人民共和国建筑法》《建筑业企业资质等级标准》《建筑业企业资质管理规定》《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程勘察设计资质管理规定》及其他有关法律、法规将中国建筑企业资质分为施工总承包、专业承包、施工劳务三个序列；将工程勘察资质分为综合资质、专业资质、劳务资质三个序列；将工程设计企业资质分为综合资质、行业资质、专业资质及专项资质四个序列，各序列有不同专业类别和级别；从事建设工程施工、勘察及设计业务的企业仅可在符合其资质等级的范围内从事建筑活动。

施工总承包企业资质包括建筑工程施工总承包企业资质、公路工程施工总承包企业资质、铁路工程施工总承包企业资质等 12 个类别，每个类别一般分为四个等级（特级、一级、二级、三级）。根据《建筑业企业资质管理规定》（2015 年住房和城乡建设部令第 22 号），施工总承包资质序列特级资质、一级资质及铁路工程施工总承包二级资质由国务院住房城乡建设主管部门许可；施工总承包资质序列二级资质及铁路、通信工程施工总承包三级资质由企业所在地省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门许可；施工总承包资质序列三级资质（不含铁路、通信工程施工总承包三级资质）由企业所在地设区的市人民政府住房城乡建设主管部门许可。

B. 招标、投标管理

《中华人民共和国招标投标法》《建筑工程设计招标投标管理办法》等对各类

项目的招标行为做了规定。在中华人民共和国境内进行下列工程建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标：大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目;使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。

C. 工程质量管理

根据《建设工程质量管理条例》，发起、勘察、设计、施工、监理单位均将对建设工程质量负责。建设工程实行总承包的，总承包单位应当对全部建设工程质量负责；建设工程勘察、设计、施工、设备采购的一项或者多项实行总承包的，总承包单位应当对其承包的建设工程或者采购的设备的质量负责；总承包单位依法将建设工程分包给其他单位的，分包单位应当按照分包合同的约定对其分包工程的质量向总承包单位负责，总承包单位与分包单位对分包工程的质量承担连带责任。

D. 安全生产和环境保护管理

工程承包过程中安全生产的主要法律法规包括《中华人民共和国安全生产法》《建设工程安全生产管理条例》《安全生产许可证条例》《生产安全事故报告和调查处理条例》《建筑施工企业安全生产许可证管理规定实施意见》等。工程承包过程中环境保护的主要法律法规包括《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国环境影响评价法》《建设项目环境保护管理条例》《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》等。

E. 其他行业相关法律法规

规范中国建筑业的主要法律法规及政策还包括：《中华人民共和国海洋环境保护法》《中华人民共和国水污染防治法》《交通运输部关于公布中华人民共和国水上水下活动通航安全管理规定》《外商投资建筑业企业管理规定》《注册建造师管理规定》《注册造价工程师管理办法》《建设工程施工发包与承包计价管理办法》《民用建筑节能条例》《民用建筑工程室内环境污染控制规范》等。

(2) 中国建筑业发展状况

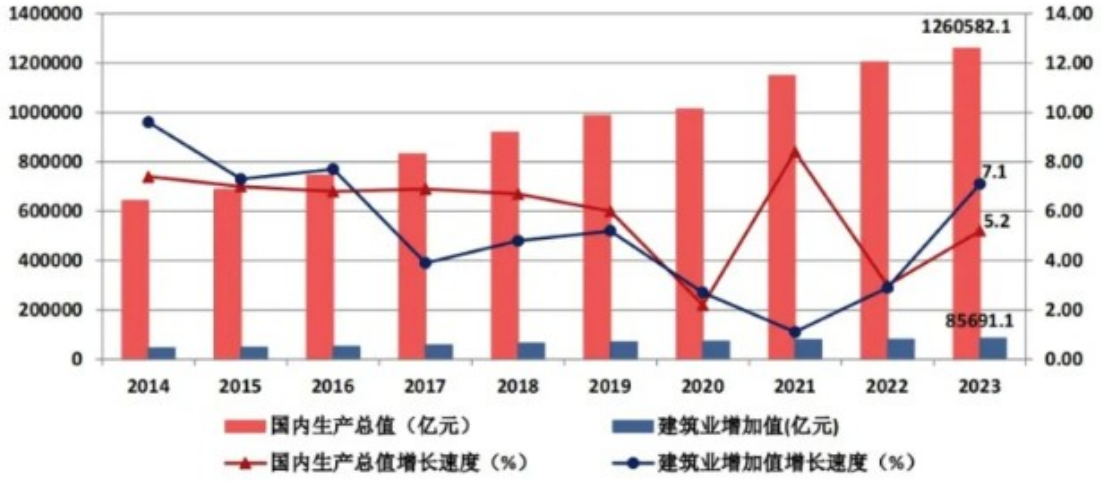
根据中国建筑业协会发布的《2023 年建筑业发展统计分析》，全国建筑业企业(指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业,不含劳务分包建筑业企业,下同)完成建筑业总产值 315,911.85 亿元，同比增长 5.77%；完成竣工产值 137,511.82

亿元，同比增长 3.77%；签订合同总额 724,731.07 亿元，同比增长 2.78%，其中新签合同额 356,040.19 亿元，同比下降 0.91%；房屋建筑施工面积 151.34 亿平方米，同比减少 1.48%；房屋建筑竣工面积 38.56 亿平方米，同比减少 2.72%；实现利润 8,326 亿元，按可比口径计算比上年增长 0.2%。截至 2023 年底，全国有施工活动的建筑业企业 157,929 个，同比增长 10.51%；从业人数 5,253.79 万人，同比增长 2.18%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为 464,899 元/人，同比下降 3.90%。

1）建筑业增加值增速高于国内生产总值增速支柱产业地位稳周

根据《2023 年建筑业发展统计分析报告》，2023 年全年国内生产总值 1,260,582.1 亿元，比上年增长 5.2%(按不变价格计算)。全年全社会建筑业实现增加值 8,5691.1 亿元，比上年增长 7.1%(按不变价格计算)，增速高于国内生产总值 1.9 个百分点。

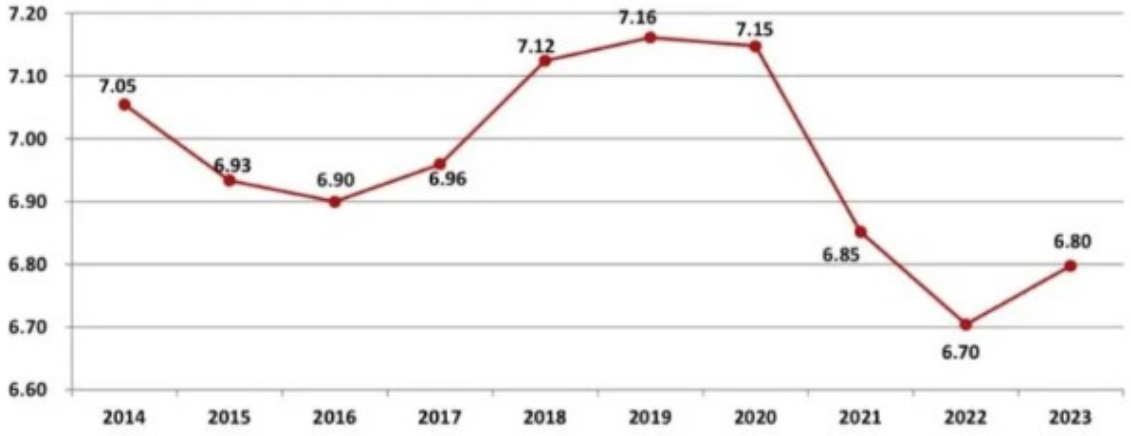
2014-2023 年国内生产总值、建筑业增加值及增速



数据来源：国家统计局、中国建筑协会

自 2014 年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.70%以上，2023 年为 6.80%，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。

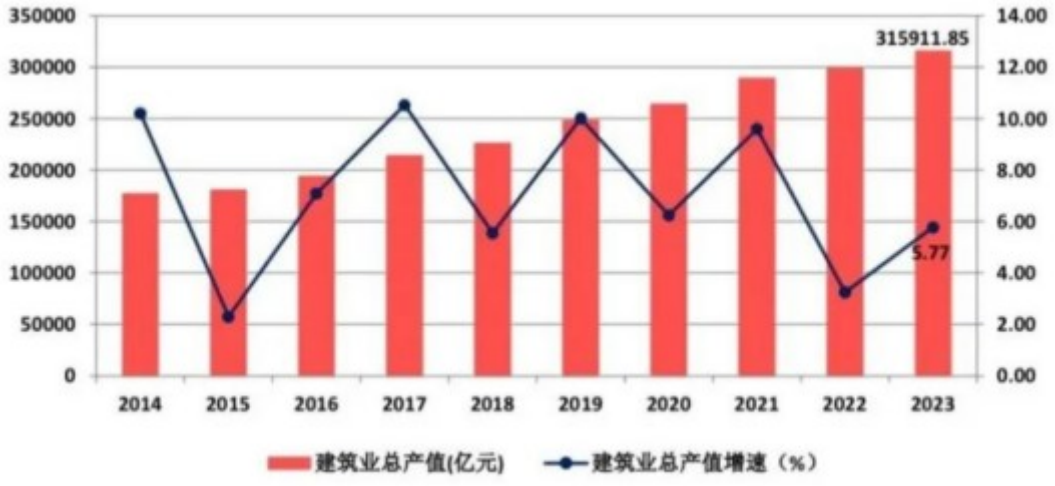
2014-2023 年建筑业增加值占国内生产总值比重



2） 建筑业总产值持续增长竣工产值和在外省完成产值同步上升

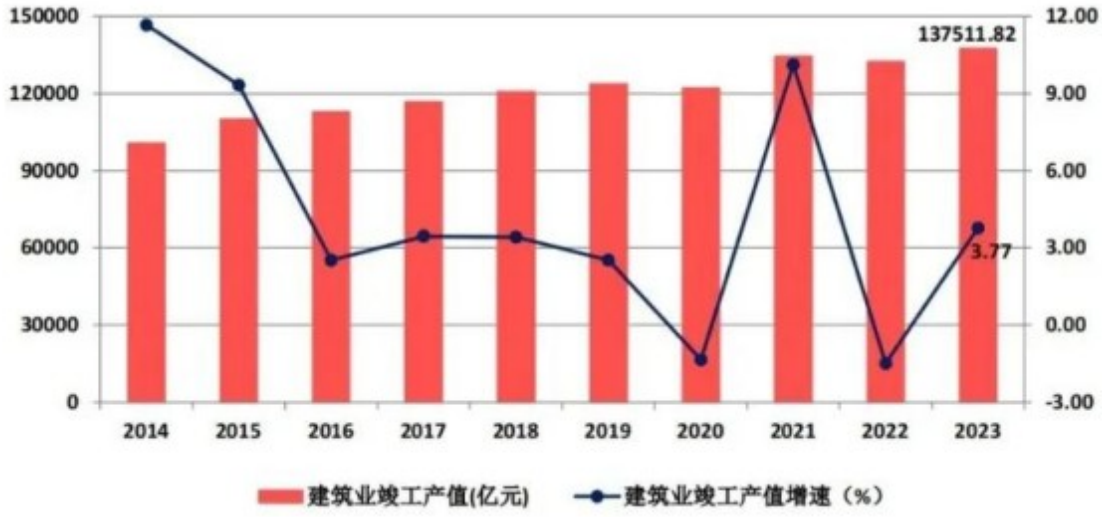
2014 年以来，随着我国建筑业企业生产和经营规模的不断扩大，建筑业总产值持续增长，2023 年达到 315,911.85 亿元，比上年增长 5.77%。增速较上年提高 2.52 个百分点。

2014-2023 年全国建筑业总产值及增速

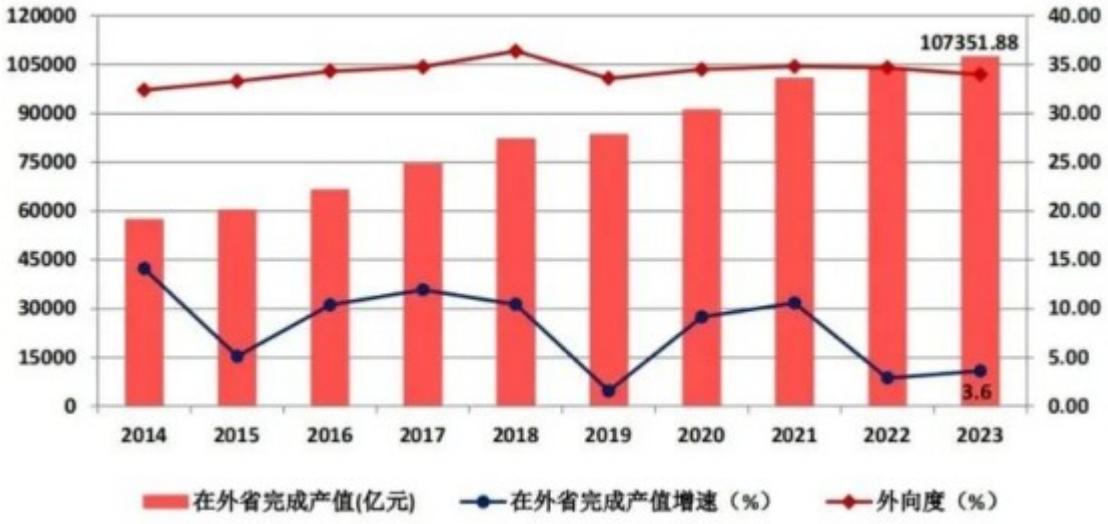


近 10 年间，建筑业竣工产值、在外省完成产值基本与建筑业总产值同步增长。2023 年建筑业竣工产值达到 137,511.82 亿元，比上年增长 3.77%；在外省完成产值达到 107,351.88 亿元，比上年增长 3.6%；建筑业企业外向度在 32%至 37%之间波动，2023 年为 33.98%。

2014-2023 年全国建筑业竣工产值及增速



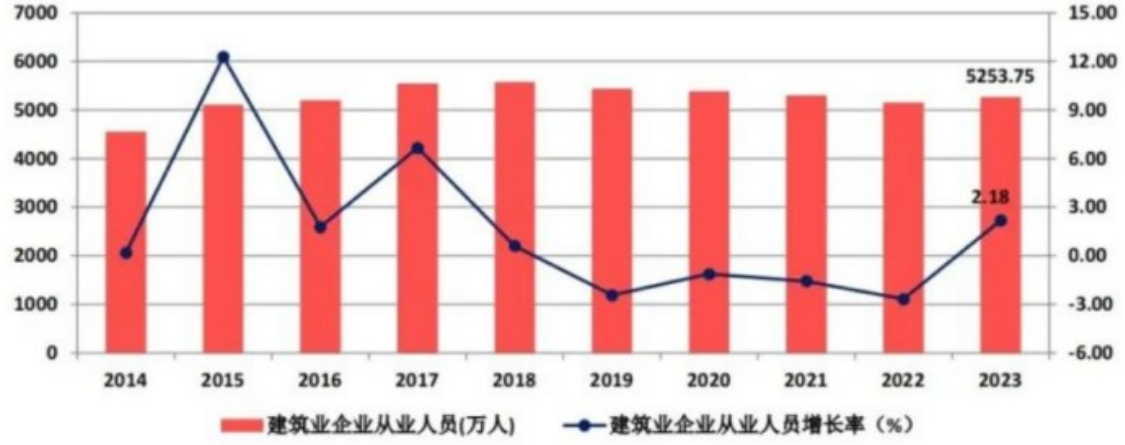
2014-2023 年全国建筑业外向度、在外省完成产值及增速



3）建筑业从业人数和企业数量双增加劳动生产率出现下滑

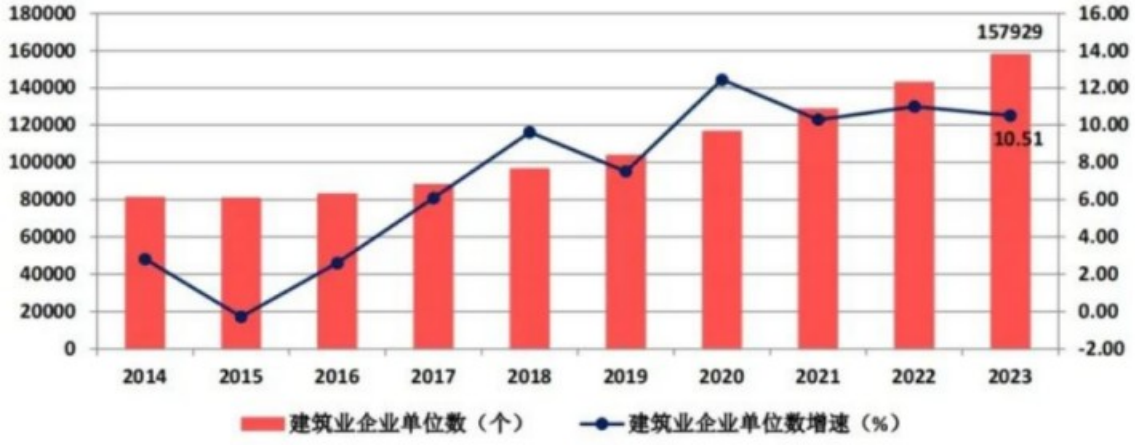
2023 年，建筑业从业人数 5,253.75 万人，比上年末增加 112.15 万人，增长 2.18%，结束了连续三年减少的态势。

2014-2023 年建筑业从业人数增长情况



截至 2023 年底，全国共有建筑业企业 157,929 个，比上年增加 15,023 个，增长 10.51%。国有及国有控股建筑业企业 10,060 个，占建筑业企业总数的 6.37%。

2014-2023 建筑业企业数量及增速



2023 年，按建筑业总产值计算的劳动生产率为 464,899 元/人，比上年下降 3.90%，增速比上年降低 6.14 个百分点，增速连续两年下降。

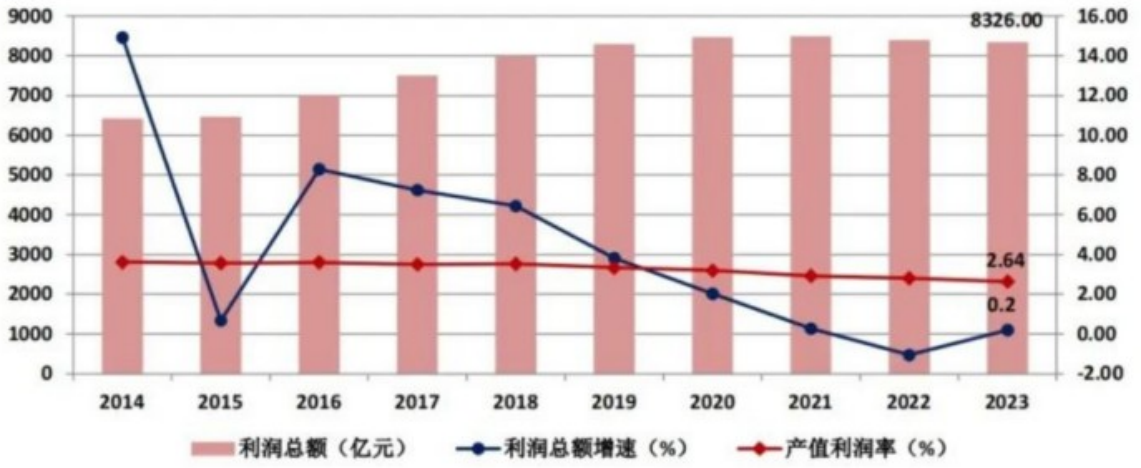
按建筑业总产值计算的建筑业劳动生产率及增速



4）按可比口径计算的建筑业企业利润总额微增产值利润率连续五年下降

2023 年，全国建筑业企业实现利润 8,326 亿元，按可比口径计算比上年微 0.2%。建筑业产值利润率(利润总额与总产值之比)自 2014 年达到最高值 3.63%，之后总体呈下降趋势。2023 年，建筑业产值利润率为 2.64%，比上年降低了 0.17 个百分点，连续五年下降，连续三年低 3%。

2014-2023 年全国建筑业企业利润总额及产值利润率



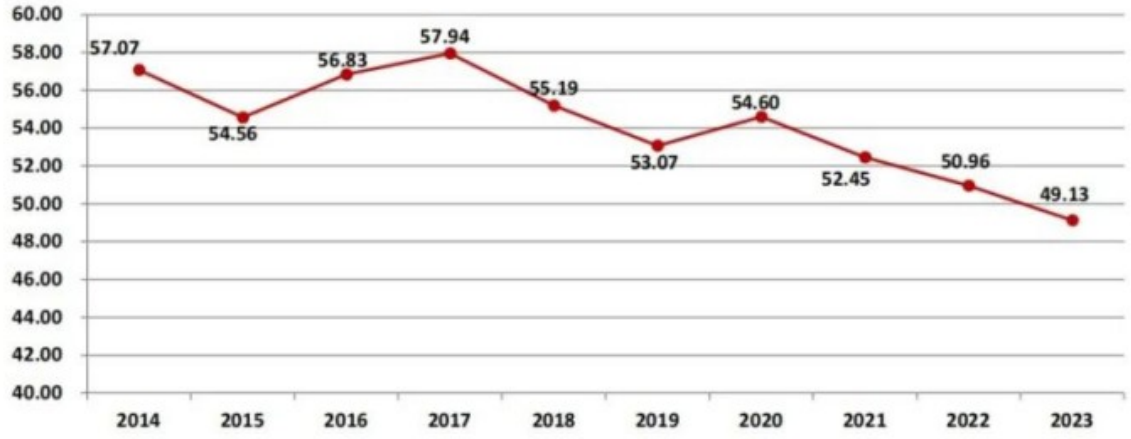
5）建筑业企业签订合同总额增速继续放缓新签合同额出现负增长高

2023 年，全国建筑业企业签订合同总额 724,731.07 亿元，比上年增长 2.78%，增速比上年降低 4.56 个百分点。其中，本年新签合同额 356,040.19 亿元，比上年降低 0.91%，增速比上年降低 5.19 个百分点。本年新签合同额占签订合同总额比例为 49.13%，比上年下降了 1.83 个百分点，连续三年下降。

2014-2023 年全国建筑业企业签订合同总额、新签合同额及增速



2014-2023 年全国建筑业企业新签合同额占合同总额比例



6）房屋建筑施工面积、竣工面积继续减少住宅竣工面积占房屋竣工面积超六成

2023 年，全国建筑业企业房屋建筑施工面积 151.34 亿平方米，比上年减少 1.48%。房屋建筑竣工面积 38.56 亿平方米，比上年减少 2.72%。

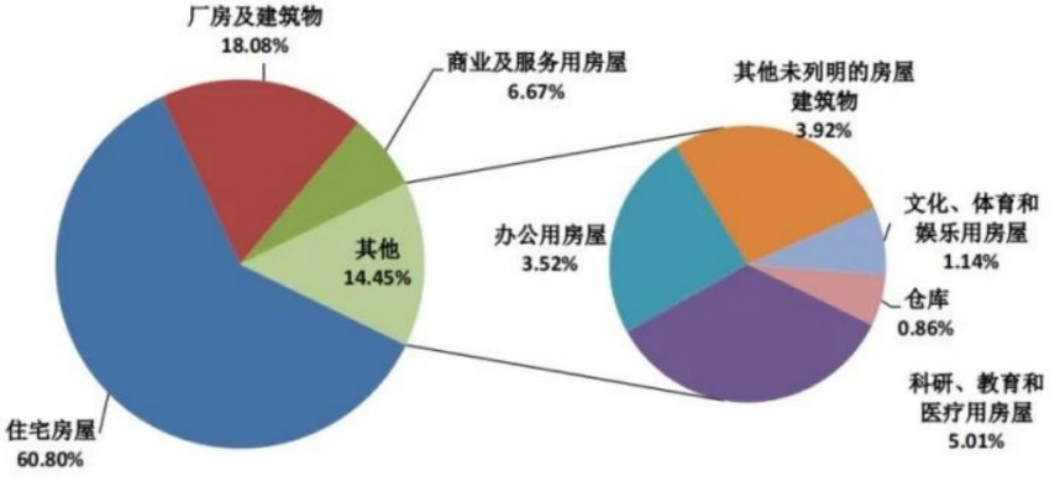
2014-2023 年建筑业企业房屋施工面积、竣工面积及增速



从全国建筑业企业房屋竣工面积构成情况看，住宅竣工面积占最大比重，为

60.80%；厂房及建筑物竣工面积占 18.08%；商业及服务用房竣工面积占 6.67%；其他种类房屋竣工面积占比均在 5%以下。

2023 年全国建筑业企业房屋竣工面积构成

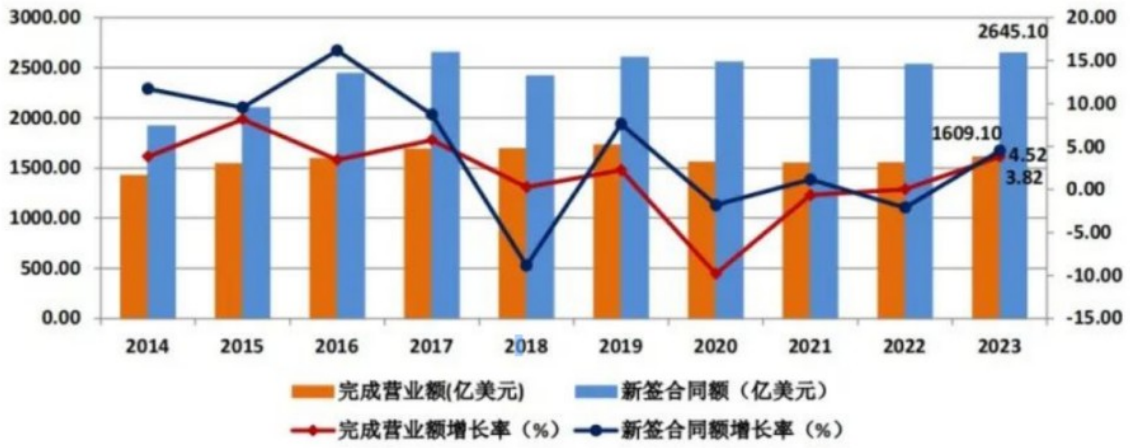


2023 年，全国各类棚户区改造开工 159 万套，基本建成 193 万套，保障性租赁住房开工建设和筹集 213 万套(间)。新开工改造城镇老旧小区 5.37 万个，涉及居民 897 万户。

7）对外承包工程完成营业额、新签合同额双双增长

2023 年，我国对外承包工程业务完成营业额 1,609.1 亿美元，比上年增长 3.83%，新签合同额 2,645.1 亿美元，比上年增长 4.52%。

2014-2023 年我国对外承包工程业务情况



2023 年，我国企业共向境外派出各类劳务人员 34.7 万人，比上年增加 8.8 万人、其中承包工程项下派出 11.1 万人，劳务合作项下派出 23.6 万人。年末在外各类劳务人员 54.1 万人。

美国《工程新闻记录》(简称“ENR”)杂志公布的2023年度全球最大250家国际承包商共实现海外市场营业收入4,285.00亿美元，较上年度增长7.7%，是近10年来罕见的增长速度。我国内地共有81家企业入选2023年度国际承包商250强榜单，入选数量比上一年度增加了2家。入选企业共实现海外市场营业收入1,179.3亿美元，收入合计占国际承包商250强海外市场营收总额的27.5%。

(3) 中国建筑行业整体的竞争格局和特点

1) 市场竞争格局

建筑业是中国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，市场化程度较高。中国建筑业的企业规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。

从企业性质和竞争能力角度，中国建筑市场拥有较强竞争力的建筑公司主要有如下三类：

一是特大型央企和地方大型国有（或控股）建筑公司。特大型央企主要是国有超大规模的特级资质企业，如中国建筑工程总公司、中国铁路工程总公司等；地方国有（或控股）建筑公司主要是各省市具有总承包特级资质的大型建筑企业，以省市级的建工集团为代表，如上海建工等。

二是大型的国企改制或新兴民营建筑公司。这些企业多数完成了民营化改制，实现了经营者、管理和技术骨干的持股，企业机制灵活，在完全开放、竞争充分的环境中迅速发展。如宁波建工、龙元建设等。

三是跨国建筑公司。随着中国对外开放程度越来越大，跨国经营的国际知名建筑公司纷纷进入中国，并在勘察和设计等高端建筑市场领域拥有很强竞争力。跨国公司凭借资本、技术、信息、装备等方面的优势，通过融投资与承建的联动，参与部分大型项目的竞争，抢占高端市场份额，但总体而言，跨国建筑公司在我国仍处于初级的发展阶段。

2) 市场竞争特点

中国建筑业市场建筑企业数量众多，经营业务比较单一，行业集中度较低，市场呈现充分竞争及完全竞争的局面，主要特点如下：

第一，中国建筑业市场竞争完全，但产能结构不平衡。中国建筑市场规模庞大，但市场准入门槛不高，企业数量众多，尤其是在建筑业低端市场和普通小型项目领

域，市场竞争过度，利润水平也非常低。但在建筑业高端市场和大型或特色项目领域，由于需要较高的资质、资金和技术等实力，所以建筑产能仍显不足，竞争程度较低，利润水平也相对较高。

第二，建筑市场地区发展不均衡，市场集中度比较低。长三角、珠三角、环渤海等沿海经济发达地区由于经济发展迅速，城镇化水平较高，建筑业市场环境较好，建筑市场容量和市场份额都明显高于全国其它地区。建筑行业进入门槛较低，市场集中度低，但行业整体规模巨大，所以任何一家建筑施工企业在其中的市场份额都很小，即使在局部区域，也很难形成绝对垄断局面。另外由于地方保护在一定范围内仍存在，所以在局部区域往往会存在一家或几家市场份额较大的相对优势企业。

第三，建筑业呈现竞争同质化明显、专业化分工不足的特点。中国建筑企业同质竞争严重，经营领域主要集中于相同的综合承包目标市场，容易造成以低价竞标为主的恶性竞争，行业内部分企业缺乏品牌意识。与此同时，建筑企业专业化分工程度低，与建筑业多层次专业化分工的需求不相适应。

(4) 进入行业的主要障碍

1) 从业资质的限制

我国对建筑业企业实行较严格的市场准入和资质审批、认定制度。根据 2015 年 3 月 1 日开始实施的《建筑业企业资质管理规定》，从净资产、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等方面对建筑业企业申请从业资质作了明确规定。根据 2020 年 12 月住房和城乡建设部关于印发建设工程企业资质管理制度改革方案的通知，对部分专业划分过细、业务范围相近、市场需求较小的企业资质类别予以合并，对层级过多的资质等级进行归并。新制度下的资质框架设立了施工总承包、专业承包和施工劳务三大序列，各个序列有不同专业类别。建筑业企业应当按照其拥有的净资产、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件申请资质，经审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。从业资质是企业进入本行业的主要障碍。

2) 净资产的限制

建筑业企业要取得相应的从业资质首先需要有符合规定的净资产。建筑业企业从事建筑施工业务必须具备与之相适应的资金规模。建筑业企业在项目投标和合同履行过程中都需要交纳一定数量的保证金，在项目建设过程中还经常垫付各种建设

资金，工程竣工后还要占用一定比例的质量保证金。行业特点使企业在项目承揽、设备采购、施工和竣工验收等环节都需要支付和占用大量的资金。净资产是企业进入本行业的一个障碍。

3）管理人员和专业技术人员的限制

从事建筑施工业务需要拥有丰富从业经验的项目经理、足够数量的符合要求的经济管理人员和专业技术人员。这不仅是建筑业企业申请和保持资质的需要，同时也是保证建筑施工项目正常开展、保障工程质量、控制工程成本的重要因素。建筑施工队伍的专业技术水平、管理经验和数量，决定着企业在同一时间可以进行施工项目的数量、工程质量和业绩水平。是否具备符合要求的管理人员和专业技术人员也构成企业进入本行业的一个障碍。

4）技术装备的限制

建筑业企业需要具有与其从事建筑施工业务相适应的技术装备。这不但要求企业投入大量资金购置符合规定的施工机械和质量检测设备，同时要求具备与之配套的专业技术。建筑业的技术装备是企业进入本行业的一个障碍。

5）从业经验的限制

建筑业企业已往的业绩、经验是业主进行招标时重点关注的因素。具有丰富施工经验的企业往往更能给业主提供优质服务。同时，由于不同地区的地质地理条件差异较大，施工企业在某一地区的成功施工经验，往往能帮助该企业提高在该地区的市场占有率，对限制其他企业进入该地区起到十分重要的作用。建筑业的从业经验也是企业进入本行业的一个障碍。

(5) 影响建筑业的有利因素和不利因素

1）有利因素

A. 经济持续增长与投资推动促进建筑业平稳发展

中国处于城市化加速和工业化时期，投资是推动中国经济增长的重要因素之一。在预期经济增速放缓的背景下，投资拉动仍将成为“稳增长”最直接、最有效的主要措施。我国作为发展中国家，投资持续增长的潜力仍然很大，固定资产投资有能力保持在一个较高水平。城市集聚效应和基础设施建设将对建筑市场释放出巨大的内需潜能。在国际国内宏观经济环境复杂多变的背景下，中国建筑行业依然保持平稳增长，国内建筑市场规模和完成产值不断增加，成为拉动经济增长的重要力量。

主要得益于开放竞争环境下，国内建筑企业主动推动转型升级，把投资建设一体化、设计施工一体化、国内国际一体化作为主要发展途径，显著增强了企业核心竞争力；在不断扩大业务范围和延伸建筑业务产业链的同时，提高建筑产品的附加价值和抵御经济周期波动的能力。因此，受益于固定资产投资的持续增长、城市化进程加快以及美丽城镇的推进，中国建筑业将在未来较长时期内持续平稳发展。

B. 国家产业政策将继续鼓励和大力支持建筑业的发展

从美国、日本等发达国家的发展历程看，建筑业是经济起飞阶段的主导产业之一。中国经济处于起飞阶段，建筑业由于其产业关联度高、就业容量大，属于国家鼓励和支持的行业。伴随着中国建筑业的迅速发展，建筑业在国民经济中的比重不断提高，支柱产业地位逐步确定，支柱产业支撑作用愈发明显，对整个国民经济发展的推动作用越来越突出。随着国家建设的步伐，建筑业圆满完成了一系列关系国计民生的重大基础建设工程，极大地改善了人民住房、出行、通讯、教育、医疗条件。近年来，随着社会经济发展的转型升级，国家陆续出台多项支持性政策推进包含 5G 基建、特高压、城际高速铁路和城际轨道交通、新能源汽车充电桩、大数据中心、人工智能、工业互联网等七大领域在内的新型基础设施建设（“新基建”），涉及通信、电力、交通等多个社会民生重点行业，由此产生了对建筑业新一轮的需求，在当前宏观经济形势承压的情况下，建筑业将继续为国家经济稳步发展发挥重要作用。

C. 中国建筑企业开拓国际建筑市场空间扩大

在经济全球化的背景下，中国建筑企业“走出去”环境日益改善，不仅技术创新缩小了与发达国家建筑企业的差距。中国建筑企业深度参与一带一路沿线国家和地区重大项目的规划和建设，着力推动陆上、海上、天上、网上四位一体设施的互联互通，陆续建成了中缅原油管道、摩洛哥穆罕默德六世大桥、蒙内铁路等设施，赢得了广泛赞誉，使中国建造品牌在国际上进一步打响。2013 年以来，在“一带一路”倡议引领下，建筑业加快“走出去”的步伐，我国已同 180 多个国家和国际组织签署合作协议，2023 年，我国对外承包业务新签合同额 18,639 亿元，完成营业额 11,339 亿元。

2) 不利因素

A. 市场竞争激烈

中国建筑企业数量众多，截至 2023 年底，全国建筑企业合计 157,929 家，从业人员 5,253.75 万人。随着建筑业产业规模的持续扩大，行业过度竞争现象已十分普遍，尤其在低层次的劳动密集型建筑工程市场，竞争呈白热化趋势，行业利润率较低。

B. 原材料价格波动和劳动力成本上升

近几年来，建筑用钢材、水泥等主要建筑材料价格波动幅度较大，造成在建工程项目的实际施工成本波动较大，可能导致企业毛利率波动，经营风险加大。

建筑业属于劳动密集型产业，劳动力成本对建筑企业经营成本影响较大。近年来，我国建筑劳务市场出现有效供给不足的现象，劳动力成本逐年提高，对建筑企业造成一定不利影响。

C. 在高端建筑业市场竞争力不足

近年来，我国建筑企业在技术水平和装备水平等方面虽有一定提高，但是从总体上讲由于在技术革新、设备更新等方面缺乏足够资金投入，与国际先进水平相比尚有一定差距；同时，我国建筑企业还存在高级专业技术人才较为匮乏、科研投入不足等情况，这使我国建筑企业在高端建筑业市场竞争力不足。

D. 高端人才不足

我国建筑行业国际化人才的总体数量存在缺口，质量有待提升，人才的评价标准、培养方式有待规范创新，国际化人才的工作环境、发展通道有待优化拓宽。产业链一体化的建筑类企业在参与国际竞争中尤其感到国际化人才的匮乏，特别是市场营销、投融资、法务风险、项目履约等专业人才紧缺。随着国内企业的国际化业务拓展，高端人才的紧缺性越来越成为制约中国建筑企业发展的重要因素。

(6) 行业技术水平及特点

激烈的市场竞争和建筑市场的对外开放，促使中国建筑业研发与技术水准快速提高。大型建筑企业成立技术研发中心，大力开发具有自主知识产权的技术创新项目，形成自有核心技术和专有技术已成为发展趋势。目前中国大型、领先建筑企业的建造技术和施工能力已经达到或接近国际先进水平，完成了大量规模大、技术复杂、工艺难度高、需要集成创新的工程，如超高层、大空间房屋建筑的设计与施工，大跨度预应力、大跨径桥梁设计及施工，长大隧洞及地下工程施工，大型复杂成套设备安装等。但与发达国家相比，我国建筑行业技术发展很不均衡，整体的技术水

准仍然偏低，装备较为落后，平均建筑能耗物耗较高，影响到行业的进一步发展。

近年来，随着国家重视环境保护和建设资源节约型社会，建筑业在推行节能减排方面加大了技术创新力度，绿色建筑设计与建造、建筑节能、绿色施工等技术都有了一定的发展。同时，传统建筑业积极寻求与现代高新技术的结合，以信息化带动工业化，现代信息技术在建筑业的生产和管理中都得到了大量的应用和发展。相比发达国家，中国建筑企业仍然存在技术创新经费投入不足、专利和专有技术数量较低、管理水平有待提高等问题。

装配式建筑是指把传统建造方式中的大量现场作业工作转移到工厂进行，在工厂加工制作好建筑用构件和配件（如楼板、墙板、楼梯、阳台等），运输到建筑施工现场，通过可靠的连接方式在现场装配安装而成的建筑。装配式建筑技术可以极大提高结构精度，简化施工流程，缩短施工周期，提高劳动生产率。在大数据时代发展趋势下，装配式建筑与 BIM 技术融合发展，可依托信息技术，打破传统建筑业上下游接线，实现产业链信息共享，推动装配式建筑实现智能升级。

(7) 行业的经营模式

目前我国建筑工程通常以施工总承包方式为主。随着我国建筑业发展，在建筑工程中采取工程总承包，推行工程项目管理已逐步成为一种发展趋势。以 BT、BOT 等方式组织实施工程项目也逐步被国内所采用。建筑业的主要经营模式具体如下：

1) 施工总承包

施工总承包是指发包方将全部施工任务发包给一个施工单位或由多个施工单位组成的施工联合体或施工合作体，施工总承包单位主要依靠自己的力量完成施工任务。经发包人同意，施工总承包单位可以根据需要将施工任务的一部分分包给其他符合资质的分包人。

2) 工程总承包

工程总承包是指工程总承包企业受业主委托，按照合同约定对工程项目的勘察、设计、采购、施工、试运行（竣工验收）等实行全过程或若干阶段的承包。主要有如下方式：

A. 设计采购施工（EPC）/交钥匙总承包

设计采购施工总承包是指工程总承包企业按照合同约定，承担工程项目的设计、采购、施工、试运行服务等工作，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负

责。交钥匙总承包是设计采购施工总承包业务和责任的延伸，最终是向业主提交一个满足使用功能、具备使用条件的工程项目。

B. 设计-施工总承包（D-B）

设计-施工总承包是指工程总承包企业按照合同约定，承担工程项目设计和施工，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责。

根据工程项目的不同规模、类型和业主要求，工程总承包还可采用设计－采购总承包（E－P）、采购-施工总承包（P－C）等方式。

C. 工程项目管理

工程项目管理是指从事工程项目管理的企业受业主委托，按照合同约定，代表业主对工程项目的组织实施进行全过程或若干阶段的管理和服务。主要有如下方式：

a. 项目管理服务（PM）

项目管理服务是指工程项目管理企业按照合同约定，在工程项目决策阶段，为业主编制可行性研究报告，进行可行性分析和项目策划；在工程项目实施阶段，为业主提供招标代理、设计管理、采购管理、施工管理和试运行（竣工验收）等服务，代表业主对工程项目进行质量、安全、进度、费用、合同、信息等管理和控制。工程项目管理企业一般应按照合同约定承担相应的管理责任。

b. 项目管理承包（PMC）

项目管理承包是指工程项目管理企业按照合同约定，除完成项目管理服务（PM）的全部工作内容外，还可以负责完成合同约定的工程初步设计（基础工程设计）等工作。对于需要完成工程初步设计（基础工程设计）工作的工程项目管理企业，应当具有相应的工程设计资质。项目管理承包企业一般应当按照合同约定承担一定的管理风险和经济责任。

D. 政府和社会资本合作模式(PPP)

政府和社会资本合作模式即 PPP 模式，是指政府与私人组织之间，为了合作建设城市基础设施项目，或是为了提供某种公共物品和服务，以特许权协议为基础，彼此之间形成一种伙伴式的合作关系，并通过签署合同来明确双方的权利和义务，以确保合作的顺利完成，最终使合作各方达到比预期单独行动更为有利的结果。该模式下，政府与社会主体建立起“利益共享、风险共担、全程合作”的共同体关系。

E. 其他模式

根据工程项目的不同规模、类型和业主要求，还可采用其他项目管理方式，对具备条件的工程项目，根据业主的要求，可按照建设－移交（BT）、建设－经营－移交（BOT）、建设－拥有－经营（BOO）、建设－拥有－经营－移交（BOOT）等方式组织实施。

(8) 建筑业的周期性、区域性、季节性特征

建筑业与经济周期的变化紧密相关，很大程度上依赖于国民经济运行状况及国家固定资产投资规模，特别是基础设施投资规模、城市化进程及房地产发展等因素。在国民经济发展的不同时期，国家的宏观经济政策也在不断调整，该类调整将直接影响建筑行业。

建筑业的发展还与所处区域的经济发展和城市化水平相关，区域特征较为明显。中国建筑市场最大的地区为长江三角洲、环渤海地区和珠江三角洲三大区域。虽然招投标制度已经推行，但仍存在许多不规范之处，建筑市场存在一定程度的区域分割。

建筑业因寒冷、高温等天气因素的影响呈现一定的季节性特征。随着工程技术和装备水平的日益提高，建筑行业的季节性特征将逐步降低。

(9) 建筑业的上、下游行业及其影响

建筑业的上游行业种类繁多，包括钢铁、水泥、砖瓦、建筑陶瓷、平板玻璃、铝材加工、化工、纺织、五金、电梯等行业。这些行业随着国家“节能减排”政策的推行，以及能源价格、矿产价格、劳动力价格的波动，可能导致产品出厂价格波动，最终可能引起建筑企业成本的大幅波动。下游市场需求、国家出台的化解相关行业产能过剩的调控措施，以及环境治理压力等因素将共同影响未来钢材、水泥等建筑业上游产品的价格走势。

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，市政基础设施建设的相关行业为各地市政工程建设行业，交通基础设施建设的相关行业为各种交通运输业。未来随着中国城镇化步伐加快，对房地产、市政基础设施工程产品保持一定的持续需求。在未来较长时期内，政府鼓励铁路、公路、桥梁等交通运输业的发展，从而增加对交通基础设施工程产品的需求量。房地产行业、交通基础设施投资和市政基础设施投资的稳定发展，将推动中国建筑业可持续发展。

3. 企业的业务分析情况

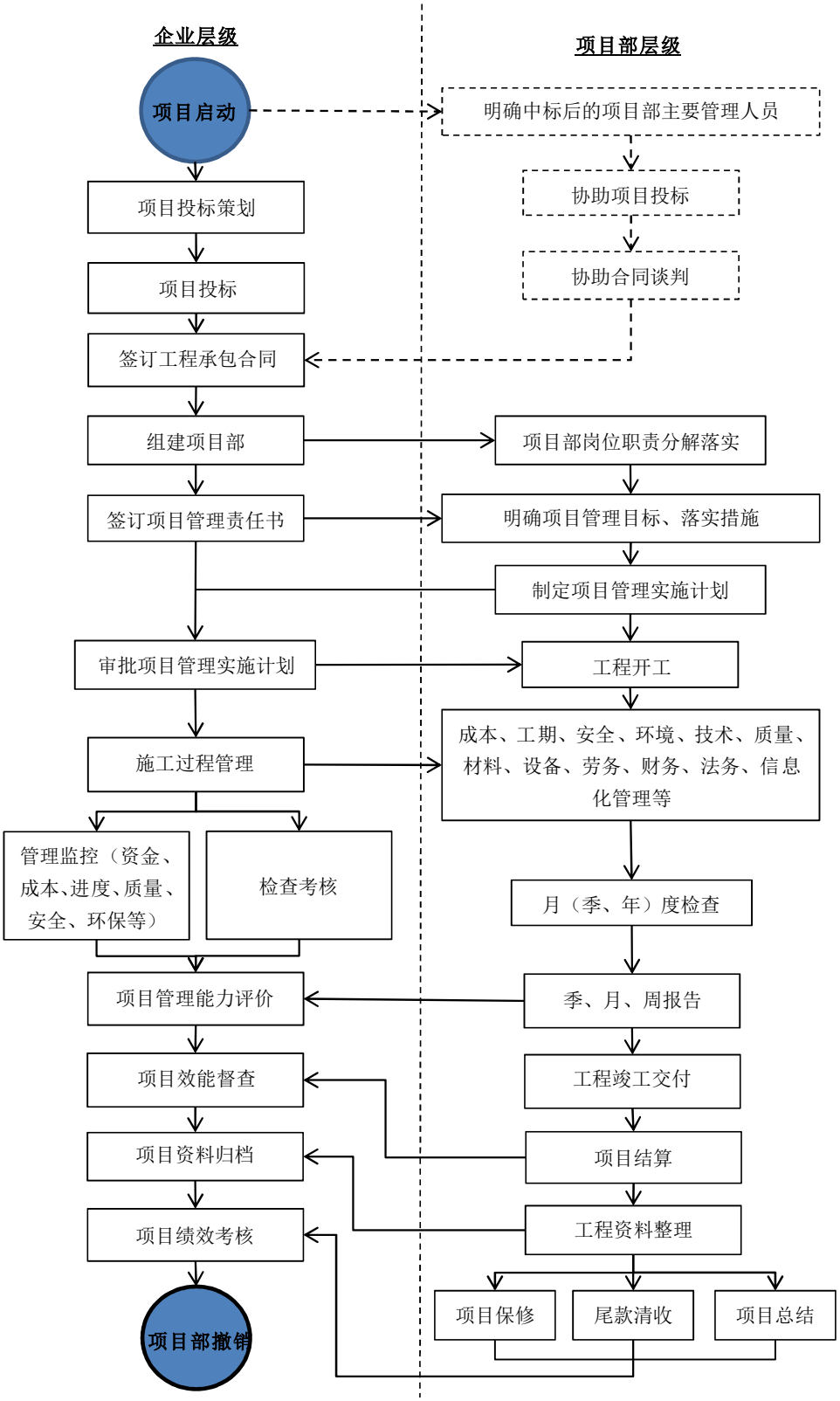
(1) 主营业务情况

浙江二建公司的主营业务包括建筑施工和工业制造等，各业务板块经营情况如下：

1) 建筑施工业务

浙江二建公司建筑施工业务主要包括房屋建筑施工、水利水电、工业设备安装、装饰装修、工程设计等施工业务。

A. 建筑施工业务的主要流程如下：



a. 招标信息收集

浙江二建公司招标信息来源主要是行业报刊、行业信息网站、政府网站、其他媒体及业务邀请招标。

b. 组织投标

浙江二建公司相关部门将有关工程招投标的文件和其他资料进行统一整理、筛选，初步评审投标的可行性，提出初步意见后上报浙江二建公司相关部门负责人审批，审批后组建投标小组，开展投标工作；相关部门负责人审批投标后，浙江二建公司组织投标项目组，购买标书，进行投标前工程调查和评审，组织编写投标文件并进行投标。

c. 签订合同

合同中标后，浙江二建公司将与客户进一步商谈有关合同细节，并签订正式合同。

d. 施工组织和设计

合同签订后，组建项目部，明确项目管理目标、落实职责，制定项目管理实施计划，编制施工组织设计、专项施工方案，配备相应的物力和财力资源，并办理开工前相关手续。

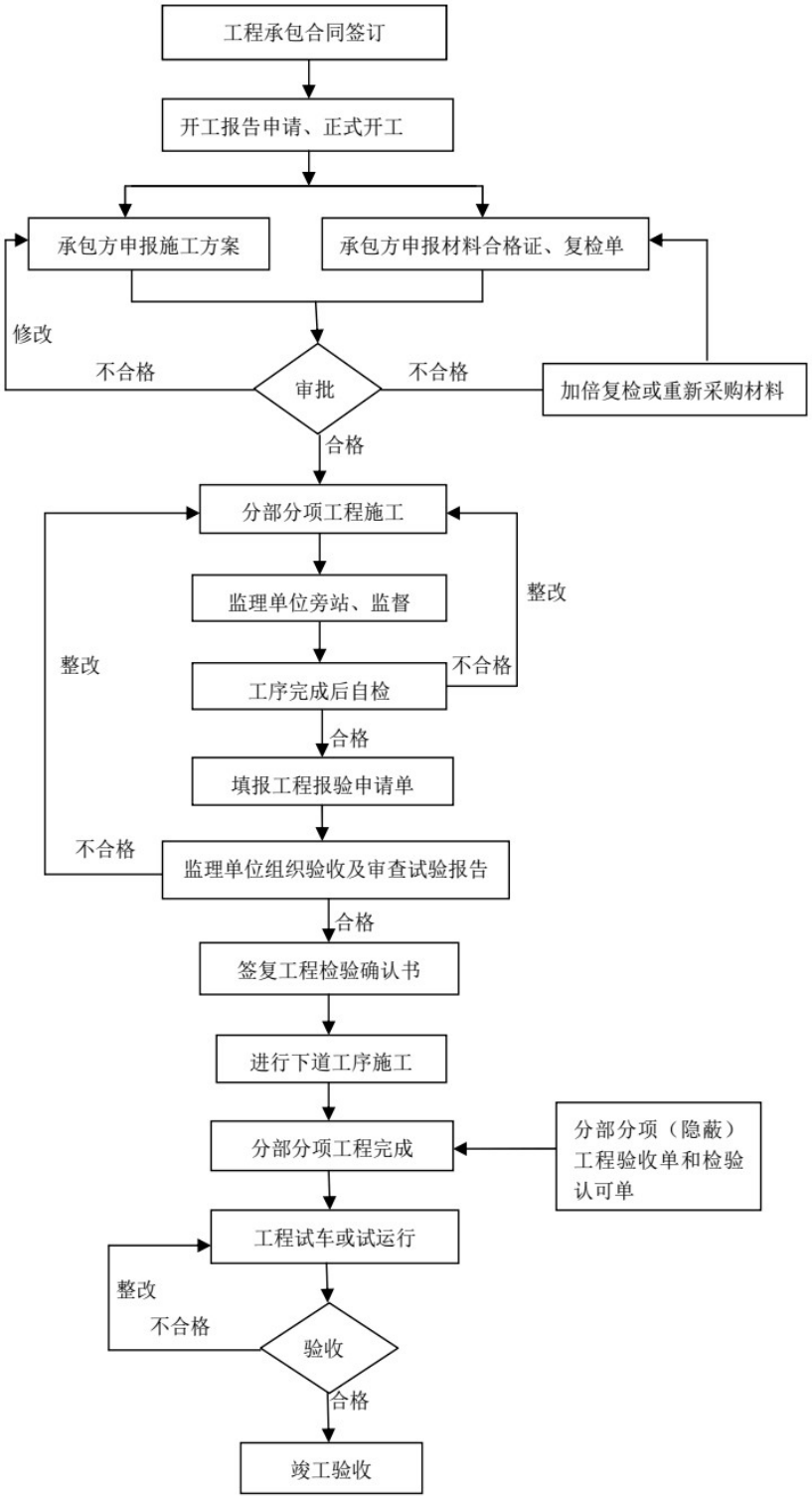
e. 工程施工

浙江二建公司工程管理相关部门根据施工组织设计，进行现场布置、设备调遣、材料采购等准备工作。项目部严格按照合同要求的技术标准、质量控制规定、安全和环境保护要求，进行工程施工流程的控制与管理。同时，浙江二建公司建立和实施科学严格的目标责任考核制度和风险评价体系，加强工程成本核算工作，提高项目事前、事中、事后的全过程控制力度，根据业主批准核实的工程量清单及实际施工进度、基础数据和设计变更，对工程项目部门的成本预测、成本分析、成本核算、经济运行进行监督。

f. 工程验收、竣工和保修

现场施工完成后，浙江二建公司组织工程效果验证，在达到合同要求并经业主确认后办理工程竣工手续；业主按合同支付工程款。工程完工后浙江二建公司在保修期内负责保修。

B. 建筑施工业务施工流程图如下：



2）工业制造业务

浙江二建公司工业制造业务主要由二建钢构公司承担，其产品和业务主要包括金属结构件的设计、制造、销售、安装、改造与维修等。二建钢构公司具备中国钢

结构制造企业特级、建筑工程施工总承包壹级、钢结构工程专业承包壹级、防水防腐保温工程专业承包贰级、石油化工工程施工总承包贰级、建筑机电安工程专业承包贰级、钢结构专项设计乙级等多项资质

(2) 建筑施工业务经营模式

1) 采购模式

浙江二建公司采购模式主要有两种：

A. 业主供料

业主供料是指业主利用工程整体采购的优势，对大宗主要材料进行集中统一招标采购，供货商的选择、材料价格、付款方式等主要由业主决定。浙江二建公司只是材料的接收和使用者，控制的重点是材料在进入工地时的数量和质量。此种方式浙江二建公司的工作程序是：根据施工计划编制用料计划报送业主；材料到位后负责进料的验收并对进料取样送检；办理入库手续。

B. 自行采购

自行采购是指浙江二建公司根据承接的工程项目的实际需要，自主进行采购材料和设备等工程物资的行为。浙江二建公司设立了招标采购中心，多年来积极推进大宗材料采购统一管理，其采购的材料主要包括：钢材及制品；水泥、混凝土、外墙砖；各型阀门等通用机械产品；焊条、焊丝等机械类；防水材料；电线电缆；建筑机械设备、通用机械设备、生产安装设备；给排水管道等。对集中采购以外的其他物资由下属各子（分）公司及项目部自主进行采购。此外，专业分包商、劳务分包商采购都建立了分包商名录，实行黑名单制度，实际工作中以询价制度执行，确保各分包工作切实到位。

2) 生产模式

浙江二建公司的施工合同按照承包范围包括三类：

A. 施工总承包：从业主或工程总承包商处接受投资及施工图，负责整个工程所有分项和各个专业的全部施工任务，接受业主及业主委托监理及质量监督部门的监督，办理工程竣工验收手续，提交各项工程数据，最后向业主移交完工工程，直接对业主或业主委托的工程总承包商负责。施工总承包单位可以将部分分项、分专业工程再分包给其他施工单位，但要管理、监督分包单位的工作质量，对分包单位的施工质量向业主或工程总承包商负责。

B. 工程总承包：承包范围最广，包括资金管理、勘察、设计、施工（包括各项目、各专业）、聘请施工监理、办理工程竣工验收手续，提交各项工程数据，最后向业主移交完工工程，直接对业主负责。

C. 专业施工承包：是从业主或施工总承包商处分包部分单项工程、某专业工程进行施工。接受业主（或施工总承包商）及业主委托监理及质量监督部门的监督。办理工程竣工验收手续，提交各项工程数据，最后向业主或施工总承包商移交完工工程，直接对业主或业主委托的施工总承包商负责，不得再对外分包。

3）营销模式

浙江二建公司积极通过专业品牌化战略、两新拓展战略和两外市场战略实现增长。专业品牌化战略，即聚焦电建、环保、化工、轨道交通等细分领域和安装、钢构板块，利用行业及品牌影响力，使专业工程成为市场开拓的先锋及利润产生的重要源头；两重拓展战略，即国家重大战略实施和重点领域安全能力建设，利用国家大力倡导的“两重两新”、“老旧小区自主更新”等契机，争抢地下管廊、老小区改造、水利水电、重大基础设施等领域，并通过此类工程改善经营模式，从单一的施工模式向 EPC、PPP、EPC+F 转变，提升项目品质。两外市场战略，即省外市场加大区域市场深耕力度，保持现有市场占有率前提下，再开拓 1-2 个区域；国外市场紧跟国家“一带一路”战略步伐，跟随大业主“借船出海”，走向东南亚发展。

(3) 核心竞争力

1）拥有齐全的资质证书及完备的市场准入条件

浙江二建公司成立于 1958 年，具有建筑施工总承包特级、设计甲级、市政一级、机电一级、钢结构一级、地基基础一级、装饰一级、石油化工二级、电力二级、水利水电二级、消防二级、环保二级以及 GB2 压力管道资质、承装（修、试）四级资质等多项资质。

同时，浙江二建公司通过把握建筑行业发展趋势，持续推进 EPC 等新模式转换，大力推动建筑工业化，不断推进市场模式、业务模式和生产组织方式的改革创新。

2）国企品牌优势突出，业务能力受到各方肯定

浙江二建公司是浙江省成立最早的国有建筑企业之一，拥有红色基因，始终走在全省乃至全国建筑企业前列。浙江二建公司自成立以来坚持履行国有企业政治责任、社会责任和经济责任，承建了国内外一大批具有代表性、标志性的精品工程，

充分展示了当代国有企业的使命担当。

近 5 年来，公司共荣获浙江省科学技术进步奖二等奖 1 项、华夏建设科学技术奖三等奖 1 项、浙江省建设科学技术奖三等奖 1 项、宁波市科技进步二等奖 2 项以及国家级、省级协会类科技进步奖 13 项等荣誉奖项。另外，浙江二建公司获得中国建筑业质量管理优秀企业、浙江省成长性最快百强企业、宁波市建筑业龙头企业等综合荣誉，业务能力受到各方肯定。

3）人才实力雄厚，核心人员稳定

浙江二建公司聚焦聚力人才强企，以五支队伍建设为主要抓手，通过三年左右的努力，使人才强企工作理念进一步深入人心，干部队伍结构明显改善，人才梯队建设趋于合理，人才培养良性机制基本形成，优秀人才大量涌现，人才工作环境更加优化，“笃学、尚行、精业”的干事创业氛围更加浓厚，并达成一系列具体目标。浙江二建公司完善中层后备干部管理体系，建立优秀年轻人才数据库，形成一系列青年成长平台，形成优秀年轻人才发现、培养、选拔机制；截至目前，公司共拥有注册类证书员工共计 582 人，正高级工程师 38 人，高级及以上职称 272 人，列入省属及宁波市高层次人才 49 人。

4）实施创新驱动战略，科技创新氛围浓厚

浙江二建公司致力于优化并强化科技创新体系，成立了工程研究院，作为统领全集团科技创新工作的核心机构。公司携手浙江大学、宁波工程学院、宁波大学以及浙大宁波理工学院等高校，共同开展深入的产学研合作。在这一合作框架下，公司系统总结、深入消化并广泛推广了一系列新工艺、新技术、新设备及新材料的应用成果。

近五年来,浙江二建公司累计完成了 297 项科技成果。其中，荣获浙江省科学技术进步奖二等奖 1 项、华夏建设科学技术奖三等奖 1 项、浙江省建设科学技术奖三等奖 1 项、宁波市科技进步二等奖 2 项以及国家级、省级协会类科技进步奖 13 项等。同时，累计获得了 172 项专利授权，其中发明专利 33 项，编制了 9 项国家（行业）标准以及 18 项浙江省标准和团体标准。此外公司完成省级科研课题 8 项，形成了 7 项省级工法和 3 项协会类工法。在示范工程和 BIM 竞赛方面，浙江二建公司完成了 22 项浙江省示范工程的建设任务，并在 BIM 竞赛中荣获了 50 项奖项。

4. 企业的资产、财务分析和调整情况

(1) 非经营性资产（负债）、溢余资产的分析确定

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。

经分析，截至评估基准日，浙江二建公司存在 1 项溢余资产、5 项非经营性资产和 2 项非经营性负债，明细如下：

单位：万元

序号	分类	账面价值	列示科目
一	溢余资产		
1	溢余货币资金	51,827.08	货币资金、其他应收款
	溢余资产合计	**51,827.08**	
二	非经营性资产		
1	非经营性其他应收款	10,187.42	其他应收款
2	应收股利	1,500.00	应收股利
3	长期股权投资	103,076.53	长期股权投资
4	其他权益工具投资	5,206.71	其他权益工具投资
5	闲置及其他用途房产	4,372.08	建筑物类固定资产和无形资产
	非经营性资产合计	**124,342.74**	
三	非经营性负债		
1	非经营性其他应付款	60,172.28	其他应付款
2	商务办公基地补助款摊余额	2,666.05	递延收益
	非经营性负债合计	**62,838.33**	

(2) 财务报表

浙江二建公司近年合并报表口径的财务数据如下：

表一：资产负债表

单位：元

项　　目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 8 月 31 日
流动资产:			
货币资金	708,594,675.15	620,782,902.47	623,114,333.81

项　　目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 8 月 31 日
应收票据	4,266,947.43	-	-
应收账款	2,342,994,088.47	2,184,987,703.07	2,230,056,115.56
应收款项融资	19,908,251.42	25,392,029.25	13,446,188.68
预付款项	48,863,693.50	44,920,060.51	57,909,870.87
其他应收款	964,107,388.87	860,892,174.55	1,033,047,826.65
应收股利	17,800,000.00	16,340,047.11	15,000,000.00
存货	136,720,408.93	164,570,912.32	107,265,886.95
合同资产	3,586,455,281.27	4,767,360,843.85	5,089,467,380.90
一年内到期非流动资产	545,514,086.78	460,240,049.66	804,338,572.49
其他流动资产	232,501,744.01	215,059,630.24	174,997,531.40
流动资产合计	**8,607,726,565.83**	**9,360,546,353.03**	**10,148,643,707.31**
非流动资产:			
长期应收款	1,813,576,648.27	1,482,405,733.56	2,392,373,559.09
长期股权投资	115,696,365.64	151,779,997.71	155,985,604.44
其他权益工具投资	26,796,563.54	52,067,118.48	52,067,118.48
投资性房地产	57,017,438.39	75,104,402.57	72,526,380.65
固定资产	272,199,470.04	238,005,515.53	159,258,038.83
在建工程	1,778,241.18	3,310,705.38	3,567,720.01
使用权资产	2,095,841.48	1,318,546.71	880,006.81
无形资产	53,273,634.31	48,116,971.27	46,809,410.46
商誉	640,546.31	640,546.31	640,546.31
长期待摊费用	8,771,259.02	8,035,970.26	5,937,125.66
递延所得税资产	52,393,553.64	58,923,343.30	66,228,107.57
其他非流动资产	1,143,880,718.49	1,422,067,450.55	38,911,759.65
非流动资产合计	**3,548,120,280.31**	**3,541,776,301.63**	**2,995,185,377.96**
资　产　总　计	**12,155,846,846.14**	**12,902,322,654.66**	**13,143,829,085.27**
流动负债:			
应付账款	7,285,845,438.72	8,561,516,747.59	8,561,588,387.36
合同负债	614,073,479.86	338,428,629.55	311,388,544.82

项　　目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 8 月 31 日
应付职工薪酬	71,080,859.78	83,381,925.29	80,877,436.41
应交税费	120,056,930.56	104,586,897.41	91,584,066.23
其他应付款	1,442,185,907.33	1,397,983,259.69	1,485,406,664.86
一年内到期的非流动负债	1,494,980.97	1,252,559.15	965,474.34
其他流动负债	355,568,503.38	485,395,604.60	520,076,640.74
流动负债合计	**9,890,306,100.60**	**10,972,545,623.28**	**11,051,887,214.76**
非流动负债:			
长期借款	588,705,073.96	-	
租赁负债	1,689,977.92	995,771.13	998,875.80
预计负债	11,245,099.20	5,999,015.69	2,699,781.84
递延收益	28,212,415.45	27,281,276.05	26,660,516.45
递延所得税负债	523,960.37	329,636.68	220,001.70
非流动负债合计	**630,376,526.90**	**34,605,699.55**	**30,579,175.79**
负 债 合 计	**10,520,682,627.50**	**11,007,151,322.83**	**11,082,466,390.55**
股东权益（所有者权益）:			
实收资本	481,207,140.00	481,207,140.00	481,207,140.00
资本公积	279,771,345.18	279,771,345.18	279,771,345.18
专项储备	659,102.34	8,186,123.78	7,088,244.92
盈余公积	132,142,150.60	158,154,252.65	158,154,252.65
未分配利润	683,839,366.64	879,443,642.78	1,046,195,201.56
归属于母公司所有者权益合计	1,577,619,104.76	1,806,762,504.39	1,972,416,184.31
少数股东权益	57,545,113.88	88,408,827.44	88,946,510.41
所有者权益合计	**1,635,164,218.64**	**1,895,171,331.83**	**2,061,362,694.72**
负债和股东权益合计	**12,155,846,846.14**	**12,902,322,654.66**	**13,143,829,085.27**

表二：利润表

单位：元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-8 月
一、营业收入	12,292,136,646.66	12,975,916,881.55	7,373,669,236.07
减：营业成本	11,644,725,706.64	12,329,288,644.29	7,037,713,574.49

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-8 月
税金及附加	31,346,414.38	34,296,212.81	23,201,633.07
销售费用	-	-	-
管理费用	198,724,723.82	207,762,053.47	123,673,923.41
研发费用	95,341,589.66	110,194,903.91	82,053,758.52
财务费用	-113,587,245.17	-129,137,822.68	-84,281,087.94
加：其他收益	15,315,299.13	11,834,548.30	13,578,757.53
投资收益	12,231,595.66	9,062,721.57	9,293,711.89
信用减值损失	-22,913,367.32	-44,914,002.71	-38,073,242.89
资产减值损失	10,613,460.75	1,629,535.37	524,660.13
资产处置收益	22,942,019.13	-280,762.58	33,279,892.29
二、营业利润	**473,774,464.68**	**400,844,929.70**	**209,911,213.47**
加：营业外收入	290,485.99	353,303.36	1,194,923.01
减：营业外支出	4,061,056.29	2,990,213.79	488,904.81
三、利润总额	**470,003,894.38**	**398,208,019.27**	**210,617,231.67**
减：所得税费用	117,327,823.20	91,664,882.80	43,327,989.92
四、净利润	**352,676,071.18**	**306,543,136.47**	**167,289,241.75**
归属于母公司所有者的净利润	351,925,823.43	305,079,422.91	166,751,558.78
少数股东损益	750,247.75	1,463,713.56	537,682.97

浙江二建公司历年非经营性资产负债等金额很大，若对历年数据进行调整后将导致财务分析结果不符合企业实际情况，故本次未对上述历年数据进行调整。在未来年度收益预测时，评估人员均已剔除非经营性资产（负债）相关收益，并已剔除非经常性损益。

(3) 企业历史财务资料的分析总结

1) 财务效益状况分析

浙江二建公司近年的主要财务效益指标如下表所示：

项　目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月	两年一期平均	行业优秀值	行业良好值	行业平均值	行业较低值	行业较差值
净资产收益率	23.73%	17.37%	12.68%	17.93%	12.60%	6.73%	3.80%	0.80%	-1.33%
总资产报酬率	3.09%	2.45%	1.93%	2.49%	4.17%	2.80%	1.97%	0.40%	-0.37%

项　　目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月	两年一期平均	行业优秀值	行业良好值	行业平均值	行业较低值	行业较差值
销售利润率	3.88%	3.12%	2.88%	3.29%	9.83%	5.30%	3.13%	0.27%	-1.67%

注：2024 年 1-8 月指标为年化后数据，下同。同行业数据取自国务院国资委监督与考核评价局制度编制的《企业绩效评价标准值 2022》《企业绩效评价标准值 2023》和《企业绩效评价标准值 2024》中建筑业的三年平均值，下同。

从近年数据来看，受整体行业不景气影响，浙江二建公司的各项财务效益指标均逐年下降，但与同行业公司比较，公司近两年一期的各项财务效益指标平均值均优于行业平均值，其中净资产收益率更是高于行业优秀值。

总体来看，浙江二建公司由于净资产规模较小，净资产收益率较高，公司整体资产利用水平以及业务盈利水平略高于行业水平，总体盈利能力较好。

为切实提高公司的盈利能力，浙江二建公司制定了相应的措施：严格落实业主资信评价、重大项目承接报批等经营管理规定，严格控制承接毛利率较低、风险较大的项目；积极开拓毛利率更高的省外、海外、政府及基础设施等业务市场；强化对项目部的延伸管理，推动项目管理手册的执行，通过法人管项目，落实项目目标责任；发挥集采平台作用，提升议价能力，降低采购成本；加大研发投入力度，优化施工流程，提升施工效率。随着以上措施的执行，预计未来浙江二建公司将稳定维持较好的盈利能力。

2）资产营运状况分析

浙江二建公司近年主要资产营运状况指标如下表所示：

项　　目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月	两年一期平均	行业优秀值	行业良好值	行业平均值	行业较低值	行业较差值
总资产周转率	1.08	1.04	0.85	0.99	1.03	0.63	0.43	0.23	0.10
流动资产周转率	1.54	1.44	1.13	1.37	1.30	0.93	0.63	0.33	0.13
存货周转率	84.41	86.14	81.38	83.97	8.80	6.53	3.27	1.67	0.47
应收账款周转率	4.45	5.22	4.48	4.71	8.27	5.33	3.73	1.73	0.67

根据上述数据，浙江二建公司资产营运状况指标均优于行业平均值，其中总资产周转率、流动资产周转率和存货周转率以高于或接近行业优秀值，总体来看，浙江二建公司保持着较为良好的资产营运能力。

3）偿债能力分析

浙江二建公司主要偿债能力指标如下表所示：

项　　目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月	两年一期平均	行业优秀值	行业良好值	行业平均值	行业较低值	行业较差值
资产负债率	86.55%	85.31%	84.32%	85.39%	64.80%	69.57%	72.87%	82.17%	88.17%
速动比率	0.86	0.84	0.91	0.87	1.32	1.13	0.93	0.83	0.65

从历史年度偿债能力指标来看，浙江二建公司资产负债率较高，接近行业较差值，速动比率略低于行业平均值，但 2024 年均有所好转。整体来看，浙江二建公司的偿债压力较大。

4）发展能力状况分析

浙江二建公司主要发展能力状况指标如下表所示：

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月	两年一期平均	行业优秀值	行业良好值	行业平均值	行业较低值	行业较差值
销售增长率	1.07%	5.56%	-14.76%	-2.71%	20.23%	13.07%	8.03%	-2.83%	-12.13%
利润总额增长率	54.32%	-15.28%	-20.66%	6.13%	5.95%	-1.45%	-4.65%	-14.20%	-25.70%

从发展能力指标来看，浙江二建公司近年销售增长率低于行业平均值，受行业季节性影响，由于 2024 年 1-8 月系简单年化数据，故各项指标均较 2023 年下降较大；另外，受行业不景气影响，浙江二建公司 2023 年虽然收入略有上升，但利润总额有一定幅度下降。总体上看，浙江二建公司的发展能力一般。

未来，浙江二建公司将通过专业品牌化战略、两新拓展战略和两外市场战略抵消整体行业下行周期的影响。专业品牌化战略，即聚焦电建、环保、化工、轨道交通等细分领域和安装、钢构板块，利用行业及品牌影响力，使专业工程成为市场开拓的先锋及利润产生的重要源头；两重拓展战略，即国家重大战略实施和重点领域安全能力建设，利用国家大力倡导的“两重两新”、“老旧小区自主更新”等契机，争抢地下管廊、老小区改造、水利水电、重大基础设施等领域，并通过此类工程改善经营模式，从单一的施工模式向 EPC、PPP、EPC+F 转变，提升项目品质。两外市场战略，即省外市场加大区域市场深耕力度，保持现有市场占有率前提下，再开拓 1-2 个区域；国外市场紧跟国家“一带一路”战略步伐，跟随大业主“借船出海”，走向东南亚发展。

六）评估过程

1. 未来收益的确定

（1）生产经营模式与收益主体、口径的相关性

本次评估采用合并报表口径进行收益预测。

浙江二建公司主要从事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，故本次评估采用合并报表口径进行收益预测。

对于亚盛投资公司、亚湾投资公司、甬富建设公司和甬安建设公司，由于均为PPP项目的SPV公司，相关项目与公司业务关联性不大，未来的经营情况存在较大的不确定性，因此预测时不考虑其相关收益，下文所列的相关历史数据也均已剔除上述公司数据。

(2) 企业营业收入及营业成本的预测

1) 公司历史营业收入及构成分析

A. 概况

浙江二建公司历史的主营业务收入包括建筑施工业务和工业制造业务收入，其他业务收入包括设备销售业务、设备租赁业务、房屋租赁业务、废旧材料销售业务及其他收入。

浙江二建公司近年的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年1-8月
建筑施工业务	1,202,189.87	1,262,219.77	718,577.29
工业制造业务	12,177.48	21,295.14	8,419.70
主营业务收入合计	1,214,367.36	1,283,514.91	726,996.99
其他业务收入合计	6,807.07	13,619.84	8,205.12
收入合计	1,221,174.42	1,297,134.75	735,202.11
增长率	0.41%	6.22%	-14.98%[注1]

注1：2024年1-8月为简单年化后的增长率；

注2：上表系对列入非经营性资产的长期股权投资单位进行调整后得出的金额，其口径与本次收益预测口径一致。下文所列的历史数据亦为调整后金额。

浙江二建公司近年收入构成比例如下：

项目	2022年	2023年	2024年1-8月
建筑施工业务	98.45%	97.31%	97.74%
工业制造业务	1.00%	1.64%	1.15%

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月
其他业务收入合计	0.55%	1.05%	1.11%
收入合计	100.00%	100.00%	100.00%

由上可见，近年浙江二建公司的各业务占比均较为稳定，其中建筑施工业务是浙江二建公司的主要业务，该业务收入占营业收入的比重均在 97%以上。从发展速度来看，浙江二建公司收入在 2022 年和 2023 年稳步增长，因行业整体环境下行影响，2024 年业绩出现一定下滑。

B. 主营业务分板块情况

浙江二建公司主营业务收入主要来自于建筑施工业务，建筑施工业务按业务板块分为房屋建筑、基础设施和安装装饰等，按承包模式又分为 EPC（工程总承包）和施工总承包。根据近年新签合同内容，浙江二建公司主营业务各板块内容情况如下：

金额单位：人民币亿元

项目/年份		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
新签合同金额		**150.53**	**165.36**	**168.15**	**114.28**
增长率		/	9.85%	1.69%	/
按业务板块占比	房屋建筑	48.92%	43.69%	58.71%	41.51%
	基础设施	41.75%	45.94%	32.70%	43.30%
	安装装饰	8.32%	9.11%	6.50%	9.73%
	工业制造	1.01%	1.26%	2.09%	5.46%
按承包模式占比	EPC（工程总承包）	24.00%	12.03%	34.19%	14.14%
	施工总承包	76.00%	87.97%	65.81%	85.86%

由上表可见，2021-2023 年浙江二建公司近年新签合同金额均保持上涨趋势，因行业周期性影响，2024 年全年新签合同预计约在 160 亿左右，较 2023 年略有下降。

从业务板块来看，房屋建筑及基础设施业务是浙江二建公司的主要业务来源，占公司建筑施工业务的 90%左右，2024 年 1-9 月公司工业制造及安装装饰业务占比增长较多。

从承包模式来看，施工总承包系浙江二建公司主要业务模式，但公司近年来持

续推动 EPC 业务模式转型，2023-2024 年 EPC 业务占比总体较前两年增长较多。

2) 营业收入的预测

A. 建筑施工业务收入

浙江二建公司的主营业务系建筑施工业务，其收入与我国固定资产投资规模、基础设施投资规模和房地产开发投资速度及公司所承接的施工项目数量息息相关。同时浙江二建公司聚焦电建等建设细分领域，受细分领域行业发展影响较大。

建筑业发展前景预测涉及多个因素的综合考量，包括经济环境、政策导向、技术创新以及市场需求等。首先，随着中国经济的持续稳定增长，建筑业作为国民经济的重要支柱产业，将继续保持发展势头。特别是在城市化进程不断加快的背景下，城市基础设施建设、房地产开发等领域将继续为建筑业提供广阔的市场空间。其次，政策层面也将对建筑业的发展产生积极影响。政府将继续加大对基础设施建设的投入，推动新型城镇化、乡村振兴等战略的实施，为建筑业提供更多发展机遇。同时，环保和可持续发展政策将推动建筑业向绿色、低碳、节能方向发展，促进绿色建筑、装配式建筑等新型建筑方式的发展。再次，技术创新将是建筑业未来发展的重要驱动力。随着人工智能、大数据、物联网等技术的不断发展，建筑业将实现更高效、更智能的生产和管理。最后，市场需求的变化也将对建筑业的发展产生影响。随着人们对生活品质要求的提高，对建筑的舒适性、安全性、美观性等方面的要求也越来越高。这将推动建筑业向高品质、个性化方向发展，满足消费者多样化的需求。

(A) 全国建筑业发展情况

a. 建筑业增加值增速高于国内生产总值增速，支柱产业地位显著

2010 年至 2023 年，中国建筑业总产值的复合增长率为 8.88%，2014 年及之前保持了 10%以上的增速，2015 年达到历史最低点 2.29%之后快速恢复。近十年，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.70%以上，2023 年为 6.80%，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。



数据来源：国家统计局

b. 建筑业总产值连续五年持续增长，竣工产值及外省完成产值同步上涨

据国家统计局数据显示，2023 年全国国内生产总值达 1,260,582.1 亿元，按不变价格计算，同比上年增长 5.20%。全年建筑业增加值达 85,691.1 亿元，按不变价格计算，同比上年增长 7.10%，增速高于全国 1.90 个百分点

2023 年，我国建筑业竣工产值达 137,511.81 亿元，同比上年增长 3.77%。在外省完成产值达 107,351.88 亿元，同比上年增长 3.60%。近年建筑企业外向度在 33%-35%区间波动，2023 年已至 33.98%。

c. 建筑业企业利润总额微降，产值利润率连续五年下降

2023 年，全国建筑业企业实现利润 8,326 亿元，同比上年微降 0.66%。建筑业产值利润率自 2014 年达最高点 3.63%，之后呈现下降趋势。2023 年的建筑业产值利润率为 2.64%，同比上年降低了 0.06 个百分点。

d. 建筑业企业签订合同总额增速放缓，新签合同额下降

2023 年，全国建筑业企业签订合同总额 724,731.07 亿元，同比上年增长 1.27%。其中，本年新签合同额 356,040.18 亿元，同比上年降低 2.85%，增速比上年降低 9.21 个百分点。本年新签合同额占签订合同额的比例为 49.13%，同比上年下降了 4.06 个百分点。

(B) 浙江省住房城乡建设事业发展情况

a. 2023 年发展情况

(a) 2023 年浙江省建筑业产值情况

2023 年浙江省建筑业总产值达到 24,593.51 亿元，同比增长 3%，其中，建筑工

程产值 21,855.39 亿元，同比增长 3%；竣工产值 14,090.15 亿元，同比增长 8%；在省外完成产值 5,526.86 亿元，同比下降 9%。

分企业类型看，国有及国有控股建筑企业总产值达到 2,829.46 亿元，同比增长 11%，其中，建筑工程产值 2,408.58 亿元，同比增长 9%；竣工产值 1,484.34 亿元，同比增长 32%；在省外完成产值 624.21 亿元，同比下降 3%。

(b) 2023 年浙江省建筑业合同额签订情况

2023 年，浙江省建筑企业签订合同额 48,193.18 亿元，同比增长 0.5%。分企业类型看，国有及国有控股建筑企业签订合同额达到 7,340.79 亿元，同比增长 7%。2023 年，浙江省建筑企业新签订合同额 23,084.63 亿元，同比增长 1%。分企业类型看，国有及国有控股建筑企业新签订合同额达到 3,559.66 亿元，同比增长 10%。

b. 2024 年发展规划

(a) 扎实推动共同富裕，打造住建领域标志性成果

推动实现住有宜居，创造优良人居环境，提高生活品质，持续擦亮“共富基本单元”名片，打造“浙里安居”品牌。全省域推进共同富裕现代化基本单元建设，加快形成“全域共富、城乡和美”的中国式现代化城乡品质省域样板。全年新建成城乡风貌样板区 80 个，择优选树“新时代富春山居图样板区”30 个，建设 100 个“共富风貌驿”。新创建未来社区 300 个，新命名未来社区 200 个，创建现代化美丽城镇示范镇 100 个以上。

(b) 完善城镇住房体系，构建房地产发展新模式

推动房地产市场平稳健康发展，推进商品房预售制度等改革，实施住宅品质提升行动，发挥住房公积金制度作用。推进住房保障体系改革，持续强化公租房基本保障，按需增加保障性租赁住房供给，稳步推进配售型保障性住房建设，积极稳步推进城中村改造。全年开工筹集公租房 5000 套以上，建设筹集保障性租赁住房 20 万套（间），实施城中村改造 2.7 万户。积极防范化解房地产风险。

(c) 实施城市更新行动，加快建设宜居韧性智慧城市

一体推进城市体检与城市更新，推动城市体检全覆盖，推进住建领域“千项万亿”工程，开展美丽城区建设试点。加快市政基础设施体系化建设，实施城镇污水治理扩面提效五年专项行动、城市绿地服务功能提升行动，提高供水供气保障水平，提升市政基础设施本质安全，全年新建改造污水管网 400 公里、雨水管网 400 公里、

燃气管道 1100 公里，新建改造城市公园 150 个，积极筹备在温州市举办的第十五届中国国际园林博览会。深入推进城镇老旧小区改造，总结杭州市拱墅区浙工新村等老旧小区改造案例经验做法，全年改造城镇老旧小区 450 个。

(d) 强化历史文化保护传承，彰显名城名镇名村特色

建立健全城乡历史文化保护体系，完善名录体系，完善规划体系，完善管控体系。打造历史文化名城名镇名村和历史建筑保护利用示范，总结推广绍兴仓桥直街保护利用经验，推动实现全省万幢历史建筑测绘、挂牌、建档全覆盖。强化古村落保护传承发展，推动传统村落集中连片保护利用。提升乡村宜居品质，启动新建浙派民居特色农房集聚点 50 个，启动创建 100 个以上彰显浙派民居特色的美丽宜居示范村。实现农村生活污水治理行政村覆盖率 94%以上、出水水质达标率 90%以上。

(e) 聚焦精细高效，推进城市治理现代化

全面践行“人民城市为人民”理念，提高城市精细化治理水平。打造新时代“枫桥经验”城市版，健全城市社区三方协同共治机制，开展“和美小区”创建，深化物业服务改革。推进城市基础设施生命线安全工程建设，实现“浙里城市生命线”安全隐患排查工具使用全覆盖，率先在杭州等有条件的地区全面推广智能化远传水表、燃气表。实施垃圾分类提质增效行动，提升垃圾分类质量，强化部门协同治理，加强建筑垃圾综合治理，建成省级高标准垃圾分类示范小区 1000 个以上。提升城市精细化治理水平，深化“数字城管”，推动城管进社区。

(f) 加强科技创新，做优做强建筑业

聚焦科技赋能、创新引领，做长做强建筑产业链，加快“走出去”步伐，打造“浙江建造”品牌。推动建设科技创新，强化科技赋能，提升建筑创作和工程设计水平，发展智能建造，推进装配化装修试点，建设“设计高地”，打造“百年建筑”，新开工装配式建筑占新建建筑比例 36%以上。推动建筑业做优做强，分级培育示范企业，加快构建全省建筑业统一大市场，大力推进工程质量安全提升行动。实施“走出去”行动，巩固拓展省外市场，拓展国际工程承包市场。

(C) 电力建设行业发展状况

2023 年，全国主要电力企业合计完成投资 15,502 亿元，同比增长 24.7%。全国电源工程建设完成投资 10,225 亿元，同比增长 37.7%。全国电网工程建设完成投资 5,277 亿元，同比增长 5.4%。电源投资加速绿色低碳转型，其中，风电投资 2,753

亿元，同比增长 36.9%；太阳能发电完成 4,316 亿元，同比增长 50.7%。非化石能源发电投资同比增长 39.2%，占电源投资比重达到 89.2%。全国新增发电装机容量 37,067 万千瓦，同比增长 86.7%，增速较上年提升 75.5 个百分点。其中，新增并网风电 7,622 千瓦，同比增长 97.4%；新增并网太阳能发电 21,753 万千瓦，占同期全国总新增装机的比重为 58.7%，同比增长 146.6%。风电、光伏发电的新增装机占新增装机总容量的比重达到 79.2%。全国电网工程建设完成投资 5,277 亿元，同比增长 5.4%。电网企业进一步加强农网巩固与提升配网建设，110 千伏及以下等级电网投资 2,902 亿元，占电网工程投资总额的 55.0%。

(D) 10 万亿元债务置换方案减轻地方政府化债压力，政策的支持是浙江二建公司未来收入增速的保障

2024 年 11 月 8 日，全国人大常委会办公厅举行新闻发布会，会议提到未来地方化债资源将增加 10 万亿元：其中包括地方政府专项债限额提高 6 万亿，于 2024-2026 年分三年每年 2 万亿元发放，用于置换各类隐性债务；以及从 2024 年开始连续 5 年每年从新增专项债中安排 8,000 亿元专门用于化债。在“隐债置换”大趋势下，地方政府债务压力也将得到明显缓释，化债资金补缺口，未来政策的腾挪空间将大大提升，有望加速内循环，托底经济增速，从而提振市场信心。

本次出台的近年来最大规模的化债措施有望大大减轻地方化债压力，使其可以腾出更多的资金投入基建等领域，将明显改善基建资金面，推动实物工作量加快落。政策的大力支持为二建公司未来收入增速也提供了有力保障。

(E) 浙江二建公司未来经营布局、发展规划

a. 短期在手订单充足，为公司未来收入的实现提供了较大程度的保障

近年来，浙江二建公司坚决服从服务于浙江省委省政府重大决策部署，参与小城镇环境综合治理、保障房建设等省市重点重大工程，通过专业品牌化战略、两新拓展战略和两外市场战略实现新签合同的快速增长。专业品牌化战略，即聚焦电建、环保、化工、轨道交通等细分领域和安装、钢构板块，利用行业及品牌影响力，使专业工程成为市场开拓的先锋；两新拓展战略，即新领域、新模式的开拓，利用国家大力倡导的“两重两新建设”、“老旧小区改造”等契机，争抢海绵城市、地下管廊、老小区改造、水利水电、公路等领域，并通过此类工程改善经营模式，从单一的施工模式向 EPC、PPP、EPC+F 转变，提升项目品质；两外市场战略，即在现有

的区域公司基础上继续向外拓展。截至 2024 年 8 月公司在手未完成合同总额超过 100 亿元，项目储备较为充足，为公司未来收入的实现提供了较大程度的保障。

2023 年，浙江二建公司承接合同总额 168.15 亿元，亿元以上项目 44 个，亿元以上合同金额占合同总额的 79.76%。2024 年 1-9 月承接合同总额 114.28 亿元，亿元以上项目共 32 项，亿元以上合同金额占合同总额的 76.49%。2023 年和 2024 年，浙江二建公司先后承接了浙江景宁民族双创中心工程 EPC 总承包、中国（宁波）跨境贸易数智枢纽港项目（二期）Ⅰ标段、新郑市南水北调中线观音寺调蓄工程安置区首套安置房一期建设项目、景宁县“大搬快聚富民安居”张春小区保障性住房 C-09 地块全过程代建开发项目、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)施工总承包工程、武汉南部生活垃圾发电厂扩建项目（含武汉城市生活垃圾焚烧发电环保提标改造项目及武汉城市生活垃圾焚烧发电汽轮发电机组改建工程项目）设计采购施工总承包 EPC、镇海区 ZH09-03-05 地块安置房项目施工、浙能武威 2×1000MW 调峰火电机组工程主厂房及附属建筑工程等大型项目。浙江二建公司在大型电建、环保、化工建设，长三角一体化建设，基础设施建设，棚户区改造等方面均取得较大的成果。

b. 调整完善区域经营布局，推进省内外业务布局

浙江二建公司目前区域发展现状及规划情况如下：

(a) 省内区域

宁波区域：浙江二建公司注册所在地，作为重点经营区域区域。目前宁波市区本地特级企业及一级企业众多，市场竞争压力巨大，跨区域投标难度大，公司所在地镇海区业务量有限，难以满足公司宁波大本营的市场需求，在宁波建筑市场业务占有率不高。目前公司正着手突破宁波区域壁垒，加强与市本级平台公司沟通交流，加强与镇海区外政府及平台公司合作，重新抢占市场为当前的重中之重。

浙北区域（杭嘉湖）：杭州、嘉兴、湖州区域中，公司将经营重心放到嘉兴，近年在嘉兴（主要嘉善地区）有落地项目。杭州区域竞争激烈，湖州区域本地特级企业竞争力大，目前公司正积极跟踪，公投市场应投尽投。

浙南区域（温台丽）：温州地区竞争激烈，项目中标价低，难以维持项目正常利润，市场竞争环境较差。台州地区招投标办法更新后，外地企业中标概率增大，公司依托企业信用分较高的优势，在台州地区入围机会较大，目前公司对于公投项

目应投尽投。丽水地区政府财政基础相对较薄弱，相关投资目前主要依托于区域城市公司，未来浙江二建公司将重点经营景宁、云和区域。

衢州、绍兴、金华区域：衢州、绍兴地区目前采用评定分离政策，大多需要与本地企业作为联合体进行投标。浙江二建公司目前积极加强与本地企业联合，依托本地资源，争取突破市场。金华区域目前投标以义乌为主，中标需要业主支持入围，且存在一定不确定性，公司将积极寻找业主资源良好的项目参与投标。

(b) 省外区域

中南区域：业务主要以湖北省为主，浙江二建公司目前积极寻找开放度较高的设区市重点突破（武汉、宜昌、襄阳等），同时依托大业主资源（京东、国网等），开拓大业主市场。

江苏、安徽区域：江苏区域近几年公投市场信用门槛较高，市场价格竞争激烈，浙江二建公司目前主要以大业主内部邀请招标为主。安徽区域投标需与本地企业组成联合体，公司近年与安徽本地组成联合体共同投标的项目较多，近年有项目落地，存在一定市场前景。

江西区域：江西区域市场开放度较高，目前浙江二建公司对于公投市场项目应投尽投，但中标概率较低。

新疆区域：浙江二建公司目前主要以经营大业主电力项目为主。

河南区域：河南区域大部分地区政府财政基础相对较为薄弱，项目资金相对不足，浙江二建公司 2023 年通过精准经营，落地新郑市南水北调中线观音寺调蓄工程安置区首套安置房一期建设项目（15.40 亿元）。

综上所述，浙江二建公司目前在手项目充足，未来经营布局充分、发展规划明确，对未来年度收入增长提供稳定的支撑。

(E) 预测结果

综合考虑市场、行业整体趋势及浙江二建公司自身的情况，2024 年 9-12 月建筑施工业务收入参考公司在手项目情况确认，未来各年预计公司建筑施工业务将在 2024 年的基础上有所增长，增长率逐年放缓。

综上，浙江二建公司工程施工收入预测如下：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
建筑施工业务收入	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
增长率		4.00%	3.00%	2.00%	1.50%	1.00%	

B. 工业制造业务及其他业务收入

浙江二建公司建筑施工业务外的其他业务情况如下：

金额单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月
工业制造业务	12,177.48	21,295.14	8,419.70
设备销售业务	2,538.01	9,828.88	4,943.43
设备租赁业务	207.55	0.00	0.00
废旧材料销售业务	297.47	542.79	253.13
房产租赁业务	893.03	1,198.56	698.64
其他业务	2,871.01	2,049.61	2,309.93

如上表所示，浙江二建公司除建筑施工业务外的其他业务收入规模相对较小。其中，工业制造收入主要来自于浙江二建公司下属子公司二建钢构公司，其主要业务包括金属结构件的设计、制造、销售、安装、改造与维修等，受建筑工业化等行业发展趋势的影响，2023 年该项业务增长较大。二建钢构公司具备中国钢结构制造企业特级、建筑工程施工总承包壹级、钢结构工程专业承包壹级、防水防腐保温工程专业承包贰级、石油化工工程施工总承包贰级、建筑机电安工程专业承包贰级、钢结构专项设计乙级等多项资质。具有独立承包经营包括各类网架、钢结构等结构的设计制作、安装的能力，能为客户提供完整的一条龙服务。公司从事钢结构制作安装以来，长期承担国家、省、市大中型重点工程建设项目的钢结构施工任务，是省内较早制作大跨度钢屋架项目的企业，具有丰富的钢结构制作安装经验，已承建过省内外各种单层、多层和高层钢结构、钢桁架、网架等上百项工程，合格率 100%。迄今为止，二建钢构公司已获“鲁班奖”、“金刚奖”、省部优质工程奖等多个奖项，目前已经发展为以钢结构为主业，集防腐保温、机电设备安装等于一体，并具有自主独立设计、制作、安装的综合性企业。受建筑工业化等行业发展趋势的影响，预计未来二建钢构公司未来业务仍将有保持一定幅度增长。

对于设备销售业务，收入近年来保持上涨，因此本次评估时对于该业务的预测主要基于公司的历史经营情况，考虑小幅度增长。

对于设备租赁业务，由于该块业务盈利能力较差，2022 年公司业务调整后已不再进行，未来预测时不予考虑。

对于房产租赁业务，预测时以浙江二建公司基准日的房屋出租情况为基础，综合考虑期后实际出租情况和出租计划安排，根据合同相关约定确定。

对于废旧材料销售业务，预测时根据主营业务收入（建筑施工业务+工业制造业务）的一定比例确定，该比例参考近年实际水平。

对于其他收入，其主要系设计规划业务及 BIM 业务等，历年波动较大，2024 年因 BIM 业务放量增长较大，未来预测基于公司目前业务情况考虑一定幅度增长。

C. 营业收入预测结果

综上所述，浙江二建公司未来营业收入预测结果如下：

金额单位：万元

年度/项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
建筑施工业务	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
工业制造业务	12,000.00	21,440.68	22,298.31	22,967.26	23,426.61	23,660.88	23,660.88
设备销售业务	3,000.00	8,102.30	8,264.35	8,346.99	8,430.46	8,514.76	8,514.76
废旧材料销售业务	139.54	401.25	413.36	421.71	428.07	432.35	432.35
房产租赁业务	340.00	998.32	986.66	998.50	970.48	982.08	982.08
其他业务	1,154.96	3,638.13	3,783.66	3,897.17	3,975.11	4,014.86	4,014.86
营业收入合计	416,634.50	1,197,901.06	1,233,966.33	1,258,816.02	1,277,747.89	1,290,527.26	1,290,527.26

3）营业成本和毛利率

A. 历史营业成本及毛利率分析

浙江二建公司近年的营业成本、毛利率具体如下表所示：

金额单位：万元

类别	项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月
建筑施工业务	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%

类别	项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月
工业制造业务收入	收入	12,177.48	21,295.14	8,419.70
	成本	14,116.85	19,767.93	7,875.68
	毛利率	-15.93%	7.17%	6.46%
设备销售业务	收入	2,538.01	9,828.88	4,943.43
	成本	2,659.20	9,977.86	4,555.10
	毛利率	-4.77%	-1.52%	7.86%
设备租赁业务	收入	207.55	0.00	0.00
	成本	4,037.60	0.00	0.00
	毛利率	-1845.41%	0.00%	0.00%
废旧材料销售	收入	297.47	542.79	253.13
	成本	0.00	0.00	0.00
	毛利率	100.00%	100.00%	100.00%
房产租赁业务	收入	893.03	1,198.56	698.64
	成本	369.33	631.15	440.98
	毛利率	58.64%	47.34%	36.88%
其他业务	收入	2,871.01	2,049.61	2,309.93
	成本	1,656.43	1,315.69	657.02
	毛利率	42.31%	35.81%	71.56%
合计	收入	1,221,174.42	1,297,134.75	735,202.11
	成本	1,156,338.26	1,232,473.44	701,606.45
	毛利率	5.31%	4.98%	4.57%

总体来看，浙江二建公司近年毛利率有所波动，受整体行业下行影响，毛利率呈下降趋势。

(A) 建筑施工业务成本

建筑施工业务的成本主要包括人工费、材料费、施工机械费、其他直接费、间接费、专业分包成本等。

a. 主要原材料历史价格波动情况

主要原材料钢材和水泥的价格从 2021 年开始连续 3 年走低，2023 年开始趋于

稳定，但仍处于历史较低水平。其中 2021 年下半年至 2022 年上半年下降幅度最大。

近年来，主要建筑材料水泥和钢材的价格波动情况如下：



数据来源：同花顺iFinD



数据来源：同花顺iFinD

b. 人工成本历史波动情况

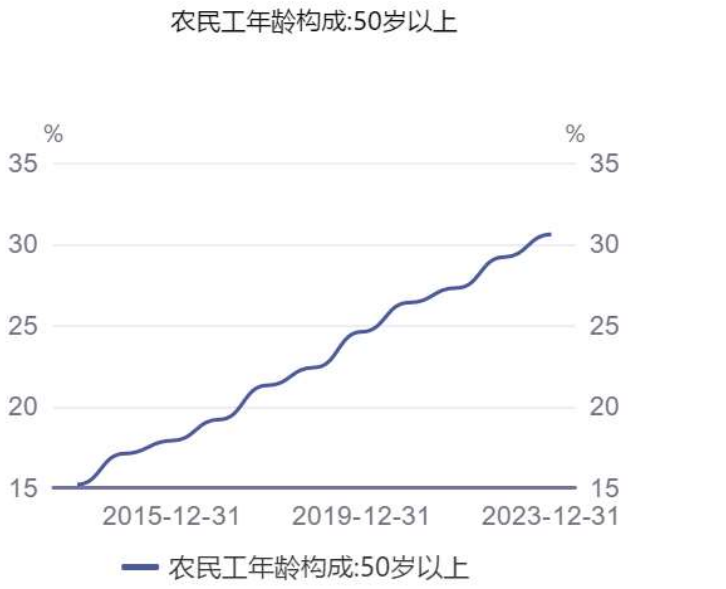
建筑业属于劳动密集型产业，工程质量很大程度依赖于工人的技术水平。随着我国人口老龄化以及劳动力成本的持续攀升，劳动力紧缺问题日趋严重。

从人数来看，2014 年以来我国建筑业农民工持续下滑，从 2014 年顶峰的 6,109 万人减至 2023 年的 4,582 万人，下降比例约 25%。



数据来源：同花顺iFinD

从年龄结构来看，50 岁以上农民工占比持续上升，像建筑业这种脏、累、苦的劳动密集型行业，年轻人从事意愿越来越低。农民工平均年龄从 2008 年的 34 岁升至 2023 年的 43.1 岁，再过 10 年或将面临劳动力紧缺的问题。



数据来源：同花顺iFinD

从人工成本来看，人工成本持续上涨，农民工月均收入从 2014 年的 2,864 元涨至 2023 年的 4,780 元。



(B) 工业制造成本

2022 年受宏观环境影响收入规模较低，毛利出现负值，随着收入规模的快速增长，2023 年毛利率增长较大，2024 年 1-8 月毛利率略有下降。

(C) 设备销售成本

设备销售业务的成本主要系受客户要求，对外采购设备的采购成本，2022 年受宏观环境影响，毛利率出现负值，2023 年开始随着宏观环境影响的结束，毛利有所上涨。

(D) 废旧材料销售成本

由于相关废旧材料的成本已在其他成本中体现，因此废旧材料销售业务无对应成本。

(E) 房产租赁业务成本

房产租赁业务的成本主要系投资性房地产和出租房地产及相关装修费用的折旧摊销。受近年宏观经济影响，房屋租金水平下降，毛利率逐年下降。

(F) 其他业务成本

其他业务主要系设计规划业务及 BIM 业务等，相关成本主要系人工等，受业务内容的影响，毛利率波动较大。

B. 未来营业成本预测

(A) 建筑施工业务成本和工业制造业务成本

评估人员对浙江二建公司现有工程项目的毛利率情况进行了分析，结合原材料价格走势、行业竞争情况、同行业毛利率水平及变动趋势、公司的经营规划等因素，在此基础上对毛利率进行合理预测。最后，根据预测各年度的营业收入以及毛利率情况，计算得出营业成本。

a. 主要成本的价格变动情况

由于浙江二建公司承接的项目工程量较大，施工时间较长，原材料价格和劳务成本的波动对公司的生产成本有较大的影响。

其中，钢材、水泥等主要原材料价格经过近 3 年的连续下降，2024 年开始趋于稳定，但仍处于历史较低水平，预计未来再出现持续快速上升或下降的可能性较小。在未来的一定时间内，建筑业的劳务成本由于各种保障制度的出台以及劳动力紧缺等原因预计将逐年攀升。

此外，浙江二建公司所签订的项目合同主要为可调价合同，能根据材料价格和劳务成本等的变动相应调整项目总价，较大程度上保证了公司的盈利能力。

b. 公司竞争能力

浙江二建公司作为省属国有建筑企业，拥有建筑施工总承包特级、设计甲级、市政一级、机电一级、钢结构一级、地基基础一级、装饰一级、石油化工二级、电力二级、水利水电二级、消防二级、环保二级以及 GB2 压力管道资质、承装（修、试）4 级资质等资质，具有较完整的产业链和专业优势。浙江二建公司的母公司系浙建集团公司，作为上市公司，拥又较强的融资能力、完善的内部控制制度以及管理体系。浙江二建公司在资质、业务能力、融资能力以及管理体系上均具有较强的竞争优势。

c. 同行业毛利率情况

浙江二建公司与同行业可比上市公司毛利率对比情况如下：

可比上市公司	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-6 月
上海建工	9.04%	8.87%	7.62%
龙元建设	15.55%	16.83%	18.19%
宁波建工	8.05%	8.82%	8.82%

可比上市公司	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-6 月
重庆建工	4.87%	5.61%	6.02%
中国建筑	10.46%	9.83%	9.44%
浙建集团	5.12%	4.68%	4.58%
均值	**8.85%**	**9.11%**	**9.11%**
浙江二建公司	5.31%	4.98%	4.57%注

注：为浙江二建公司 2024 年 1-8 月毛利率。

与上述公司相比，浙江二建公司的毛利率相对较低，盈利能力有一定的增长空间。

d. 公司经营规划

针对未来经营中的毛利率变动风险，浙江二建公司将联合浙建集团公司，继续推进大宗材料集中采购、项目分包招投标的集约化管理，整合投资部门、基建投资公司、融资租赁公司等相关资源，有效控制项目材料成本，化解材料价格波动对公司经营的不利影响。

同时，浙江二建公司将着力建设信息化应用架构搭设，推动决策数据化、管理信息化、运营数字化；重点研发推广智能建造、智慧工地、工程机械装备等新技术新工艺新产品；重点加大 BIM 技术的推广应用，优化施工流程，增加建筑工业化占业务的比重，高效整合设计、生产、安装、验收、运维等链条资源，提升施工效率；打造项目精细化管理平台，建设好项目管理信息系统，落实好项目全面预算管理，不断夯实项目管理基础，加强项目全过程成本管控，切实改变项目粗放式管理转向精细化管理。

综上所述，浙江二建公司将利用其竞争优势，同时挖掘自身潜力、提升内部管理水平，推动公司的长远发展。本次预测时,预计建筑施工业务成本和工业制造业务成本毛利率将维持稳定并略有增长。

(B) 设备销售成本

设备销售业务的成本主要系采购成本，历史年度因宏观环境及个别特殊项目的影响毛利率波动较大。未来预测时，以 2023 年、2024 年 1-8 月的平均毛利率水平作为未来预测期毛利率，并结合预测的收入计算相应的成本。

(C) 废旧材料销售成本

由于相关废旧材料的成本已在其他成本中体现，因此预测时不予考虑。

(D) 房屋租赁业务成本

房屋租赁业务成本均系出租房地产的折旧摊销，预测时以出租房地产以及相关长期待摊装修费的折旧摊销金额作为租赁业务成本。

(E) 其他业务成本

其他业务系设计规划业务及 BIM 业务等，由于该类业务历年不稳定，且金额不大，故预测时，以 2023 年、2024 年 1-8 月的平均毛利率水平作为未来预测期毛利率，并结合预测的收入计算相应的成本。

C. 营业成本和毛利率预测结果

浙江二建公司未来各项业务的营业成本预测结果如下：

金额单位：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
建筑施工业务	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
	成本	383,022.22	1,113,413.94	1,146,337.06	1,168,897.15	1,186,058.46	1,197,668.46	1,197,668.46
	毛利率	4.24%	4.29%	4.33%	4.36%	4.39%	4.41%	4.41%
工业制造业务	收入	12,000.00	21,440.68	22,298.31	22,967.26	23,426.61	23,660.88	23,660.88
	成本	11,224.65	20,034.17	20,819.93	21,433.05	21,852.34	22,063.77	22,063.77
	毛利率	6.46%	6.56%	6.63%	6.68%	6.72%	6.75%	6.75%
其他业务收入合计	收入	4,634.50	13,140.00	13,448.03	13,664.37	13,804.12	13,944.05	13,944.05
	成本	3,696.55	10,235.27	10,314.54	10,422.80	10,458.78	10,474.58	10,474.58
	毛利率	20.24%	22.11%	23.30%	23.72%	24.23%	24.88%	24.88%
合计	收入	416,634.50	1,197,901.06	1,233,966.33	1,258,816.02	1,277,747.89	1,290,527.26	1,290,527.26
	成本	397,943.42	1,143,683.38	1,177,471.53	1,200,753.00	1,218,369.58	1,230,206.81	1,230,206.81
	毛利率	4.49%	4.53%	4.58%	4.61%	4.65%	4.67%	4.67%

(3) 税金及附加的预测

浙江二建公司的税金及附加主要为城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税、印花税以及车船使用税等。

未来各年应缴纳的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加预测时按照各

期应交流转税乘以相应税率计算确定。流转税中，应交增值税金额按照历史应交增值税占收入的比重乘以预测期各年的收入计算得出。

房产税和土地使用税按照公司当前经营性房产和土地使用权的现状，结合相应税率计算得出。

印花税和其他税费金额较小，根据未来生产经营需要进行预测。

未来各年税金及附加的预测结果如下：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
税金及附加	1,136.72	3,281.99	3,367.68	3,429.09	3,471.45	3,503.70	3,503.70
占收入比例	0.27%	0.27%	0.27%	0.27%	0.27%	0.27%	0.27%

（4）期间费用的预测

浙江二建公司不发生销售费用，期间费用包括管理费用、研发费用和财务费用（不含利息支出）。

1）管理费用的预测

管理费用主要由职工薪酬、折旧摊销、办公费、业务招待费、租赁费、中介咨询费及其他费用组成。

未来各期职工薪酬以历史水平为基础，考虑随着公司规模的扩大而需要增加的管理人员数量以及人均工资水平的提高两方面的因素后计算得出。

折旧和摊销系公司现有的及拟新增和更新的计入管理费用的固定资产折旧、无形资产摊销和长期待摊费用摊销，根据公司固定资产、无形资产和长期待摊费用的现状及拟新增和更新的规模计算得出。

租赁费按目前租赁水平考虑每年小幅增长。

办公费、业务招待费、中介咨询费及其他费用，按各年公司收入的一定比例预测，该比例参考历史水平。

未来各年管理费用预测如下：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
管理费用	7,502.71	20,085.06	20,638.39	21,161.77	21,632.88	21,741.70	21,741.70
占收入比例	1.80%	1.68%	1.67%	1.68%	1.69%	1.68%	1.68%

2）研发费用的预测

研发费用主要由研发人员薪酬、直接投入、委托开发费、折旧及其他费用组成。

研发人员薪酬由各年参与研发课题的人员薪酬组成，各年参与不同研发课题的人员有所不同，但总体而言其与收入规模存在一定比例关系，因此未来各期职工薪酬按各年公司收入的一定比例预测，该比例参考历史水平。

折旧系公司现有的及拟新增和更新的计入研发费用固定资产折旧，根据公司固定资产的现状及拟新增和更新的规模计算得出。

对于直接投入、委托开发费和其他费用的预测，按各年公司收入的一定比例预测，该比例参考历史水平。

未来各年研发费用预测如下：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
研发费用	3,777.10	10,955.78	11,283.94	11,510.24	11,682.78	11,790.87	11,790.87
占收入比例	0.91%	0.91%	0.91%	0.91%	0.91%	0.91%	0.91%

3）财务费用（不含利息支出）的预测

财务费用（不含利息支出）主要包括利息收入和手续费及其他等组成。

对未来各年利息收入，根据预测得到的未来各年平均最低现金保有量余额与基准日活期存款利率计算得到。

经评估人员分析及与浙江二建公司相关人员沟通了解，浙江二建公司的手续费及其他支出与营业收入存在一定的比例关系，故本次对未来手续费及其他支出按各年公司收入的一定比例预测，该比例参考历史平均水平。

故对未来各年的财务费用（不含利息支出）预测如下：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
财务费用（不含利息支出）	36.43	93.48	95.59	96.76	97.85	98.41	98.41

(5) 资产(信用)减值损失的预测

资产减值损失和信用减值损失主要包括应收账款难以收回导致的坏账损失、存货呆滞损毁以及工程项目减值等导致的损失。预测时，结合公司历史年度的损失发生情况，按照各年收入的一定比例预估了资产减值损失和信用减值损失。

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
资产/信用减值损失	-1,458.22	-4,192.65	-4,318.88	-4,405.86	-4,472.12	-4,516.85	-4,516.85

(6) 公允价值变动收益、资产处置收益的预测

由于公允价值变动收益和资产处置收益不确定性强，故本次预测时不予考虑。

(7) 其他收益

其他收益主要系政府补助等。由于政府补助等其他收益不确定性强，故本次预测时不予考虑。

(8) 投资收益的预测

由于本次收益法预测时已采用合并口径预测，并将对控股的 PPP 项目 SPV 公司以及参股子公司的股权投资界定为非经营性资产，故预测时无需考虑投资收益。

(9) 营业外收入、支出

浙江二建公司历史上营业外收入包括非流动资产毁损报废利得等，营业外支出包括非流动资产毁损报废损失等。对于营业外收支，由于不确定性强，故本次预测时不予考虑。

(10) 所得税费用

浙江二建公司合并财务报表范围内不同税率的纳税主体企业所得税税率情况如下：

纳税主体名称	所得税税率
浙江二建公司	25%
二建装饰公司	20%
宁波设计院公司	20%
二建安装公司	15%
二建钢结构公司	15%
除上述以外的其他纳税主体	25%

鉴于各家公司的所得税税率存在差异，故本次采用综合税率预测，综合税率由历史纳税情况得出。

本次所得税费用预测，按照以下公式计算：

所得税＝息税前利润×综合所得税税率

息税前利润＝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

根据上述预测的息税前利润情况并结合公司的综合所得税税率，预测未来各年的所得税费用如下：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
所得税费用	1,078.82	3,522.89	3,789.58	3,940.56	4,067.39	4,213.58	4,213.58

(11) 息前税后利润的预测

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

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
一、营业收入	416,634.50	1,197,901.06	1,233,966.33	1,258,816.02	1,277,747.89	1,290,527.26	1,290,527.26
减：营业成本	397,943.42	1,143,683.38	1,177,471.53	1,200,753.00	1,218,369.58	1,230,206.81	1,230,206.81
税金及附加	1,136.72	3,281.99	3,367.68	3,429.09	3,471.45	3,503.70	3,503.70
销售费用	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	7,502.71	20,085.06	20,638.39	21,161.77	21,632.88	21,741.70	21,741.70
研发费用	3,777.10	10,955.78	11,283.94	11,510.24	11,682.78	11,790.87	11,790.87
财务费用（不含利息支出）	36.43	93.48	95.59	96.76	97.85	98.41	98.41
加：资产/信用减值损失	-1,458.22	-4,192.65	-4,318.88	-4,405.86	-4,472.12	-4,516.85	-4,516.85
二、营业利润	4,779.90	15,608.72	16,790.32	17,459.30	18,021.23	18,668.92	18,668.92
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
三、息税前利润	4,779.90	15,608.72	16,790.32	17,459.30	18,021.23	18,668.92	18,668.92
减：所得税费用	1,078.82	3,522.89	3,789.58	3,940.56	4,067.39	4,213.58	4,213.58
四、息前税后利润	3,701.08	12,085.83	13,000.74	13,518.74	13,953.84	14,455.34	14,455.34

(12) 折旧摊销的预测

固定资产的折旧是由两部分组成的，即对基准日现有的固定资产和投资性房地产(存量资产)按企业会计计提折旧的方法(直线法)计提折旧、对基准日后新增的固定资产(增量资产)，按完工或购入年份的中期作为转固定资产日期开始计提折旧。

年折旧额＝固定资产原值×年折旧率

无形资产的摊销主要为土地使用权及软件等摊销，预测时按照账面原值根据企业摊销方法进行了测算。

长期待摊费用的摊销主要为二建大厦等办公场所的装修等的摊销，预测时按照原始发生额根据企业摊销方法进行了测算。

对于预测期末年以及永续期的折旧摊销，按年金化金额处理。

未来各期固定资产折旧及摊销如下表所示：

金额单位：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
折旧摊销	930.44	2,804.75	2,542.89	2,507.40	2,443.91	1,936.38	1,936.38

(13) 资本性支出的预测

资本性支出包括追加投资和更新支出。

1) 追加投资

根据现有长期资产投资计划，浙江二建公司将于 2024 年 9-12 月支付信息化建设项目、基地改造项目等的剩余长期资产款项约 780.40 万元（不含税）。

2) 更新支出

更新支出是指为维持公司持续经营而发生的资产更新支出，主要为固定资产、投资性房地产和无形资产的更新。对于预测期内需要更新的相关资产，按照相关资产使用状况和耐用年限对以后年度进行了相关资产更新测算，形成各年资本性支出。永续期内的资本性支出采用年金化计算。

对于预测期末年以及永续期的资本性支出采用年金化计算。

经测算，本次预测得到的资本性支出如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
追加投资	780.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
更新支出	9,978.50	498.21	403.87	763.10	368.58	1,126.51	1,126.51

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
资本性支出	10,758.90	498.21	403.87	763.10	368.58	1,126.51	1,126.51

(14) 营运资金增减额的预测

营运资金主要为流动资产减去不含有息负债的流动负债。

随着公司生产规模的变化，公司的营运资金也会相应的发生变化，具体表现在经营性货币资金、应收款项目、存货、其他流动资产项目的周转和应付款项目、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款的变动上。

评估人员在分析浙江二建公司以往年度上述项目与营业收入、营业成本的关系的基础上，采用合理的指标比例，以此计算公司未来年度的营运资金的变化，从而得到公司各年营运资金的增减额。其中，经营性货币资金中的最低现金保有量按照一定月数的付现成本计算。

营运资金补充金额等于当年所需的营运资金金额减去上一年的营运资金金额。未来各年的营运资金金额为公司未来所需的经营性流动资产金额减去经营性流动负债后的余额。

由于 2029 年以后公司经营规模保持不变，所需的营运资金与上一年度相同，即 2030 年及以后年度营运资金补充的金额均为零。

另外，浙江二建公司资产负债率过高，导致企业的财务风险不断增大。在深化供给侧结构性改革的背景下，浙江二建公司为了落实国家的决策部署，落实中央经济会议精神，深化企业改革，推进结构调整，需要切实降低杠杆率和负债水平，确保能够有效防范和化解公司的经营风险。根据历史财务数据分析和管理层访谈情况，浙江二建公司随着规模的变动、经营策略的完善、资产负债率的改善，上述比例会小幅波动，因此本次预测在近年平均的基础上，未来考虑一定比例的营运资金增加，降低应付款项的比例。

以上述预测比例乘以未来对应年份预测的营业收入和营业成本，得出未来各年的营运资金增加额。具体如下：

金额单位：万元

项目	基准日	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
经营性货币资金	92,030.57	95,512.94	99,306.64	102,304.35	104,354.11	105,924.40	107,004.84	107,004.84
应收款项目	708,599.14	676,588.82	703,647.08	724,831.82	739,428.53	750,549.11	758,055.71	758,055.71

项目	基准日	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
存货	10,726.59	12,974.69	13,495.46	13,894.16	14,168.89	14,376.76	14,516.44	14,516.44
其他流动资产项目	216,206.93	179,824.44	97,856.70	33,601.30	19,637.53	19,932.87	20,132.23	20,132.23
流动资产合计	**1,027,563.23**	**964,900.89**	**914,305.88**	**874,631.63**	**877,589.06**	**890,783.14**	**899,709.22**	**899,709.22**
应付款项目	850,140.39	812,897.22	731,156.78	670,334.54	647,566.09	657,066.71	663,450.53	663,450.53
应付职工薪酬	7,972.43	7,806.80	8,120.15	8,360.05	8,525.35	8,650.42	8,734.47	8,734.47
应交税费	8,673.48	8,869.14	9,223.84	9,501.54	9,692.88	9,838.66	9,937.06	9,937.06
其他应付款	87,495.16	78,555.26	81,696.85	84,156.50	85,851.25	87,142.41	88,013.96	88,013.96
流动负债合计	**954,281.46**	**908,128.42**	**830,197.62**	**772,352.63**	**751,635.57**	**762,698.20**	**770,136.02**	**770,136.02**
营运资金	**73,281.77**	**56,772.47**	**84,108.26**	**102,279.00**	**125,953.49**	**128,084.94**	**129,573.20**	**129,573.20**
营运资金的变动	/	**-16,509.30**	**27,335.79**	**18,170.74**	**23,674.49**	**2,131.45**	**1,488.26**	**-**

(15) 现金流的预测

企业自由现金流＝息前税后净利润＋折旧及摊销－资本性支出－营运资金增加额

因本次评估的预测期为持续经营假设前提下的无限年期，因此还需对明确的预测期后的永续年份的现金流进行预测。评估假设预测期后年份现金流将保持稳定，故预测期后年份的企业收入、成本、费用等保持稳定且与 2029 年的金额相等，考虑到 2029 年后公司经营稳定，营运资金变动金额为零。采用上述公式计算得出 2030 年及以后的企业自由现金流。

根据上述预测得出预测期企业自由现金流，并预计 2030 年及以后每年的企业自由现金流基本保持不变，具体见下表：

单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
息前税后利润	3,701.08	12,085.83	13,000.74	13,518.74	13,953.84	14,455.34	14,455.34
加：折旧和摊销	930.44	2,804.75	2,542.89	2,507.40	2,443.91	1,936.38	1,936.38
减：资本性支出	10,758.90	498.21	403.87	763.10	368.58	1,126.51	1,126.51
减：营运资金增加	-16,509.30	27,335.79	18,170.74	23,674.49	2,131.45	1,488.26	0.00
企业自由现金流量	10,381.92	-12,943.42	-3,030.98	-8,411.45	13,897.72	13,776.95	15,265.21

2. 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

Ke——权益资本成本

Kd——债务资本成本

T——所得税率

D/E——目标资本结构

本次评估采用公司评估基准日的实际资本结构。

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—市场的风险溢价

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。截至评估基准日，无风险报酬率为 2.27%。

2) 资本结构的确定

本次评估采用公司评估基准日的实际资本结构。浙江二建公司评估基准日的付息债务金额为零，预计其未来也不需借款，则取其资本结构为零。

3) 企业风险系数 Beta

考虑到可比公司数量、可比性、上市年限等因素，选取以周为计算周期，截至评估基准日前 151 周的贝塔数据。通过同花顺 iFinD 金融数据终端查询沪、深两市同行业上市公司平均的加权剔除财务杠杆调整的为 0.6977。

通过公式$\beta_l'=\beta_u\times\left[1+(1-t)D/E\right]$（公式中，T 为税率，$\beta_l$ 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÷E 为资本结构），计算浙江二建公司带财务杠杆系数的 Beta 系数。

公司综合企业所得税率为 22.57%，资本结构为 0%。

故：公司 Beta 系数＝0.6977

4）计算市场的风险溢价

A．衡量股市 ERP 指数的选取：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，中国目前沪、深两市有许多指数，评估专业人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。

B．指数年期的选择：本次对具体指数的时间区间选择为 2014 年到 2023 年。

C．指数成分股及其数据采集

由于沪深 300 指数的成分股是每年发生变化的，因此评估专业人员采用每年年末时沪深 300 指数的成分股。

D．年收益率的计算方式：采用算术平均值和几何平均值两种方法。

E．计算期每年年末的无风险收益率 R_{fi} 的估算：为估算每年的 ERP，需要估算计算期内每年年末的无风险收益率 R_{fi}，评估专业人员采用长期国债的到期收益率作为无风险收益率。

F．估算结论

经上述计算分析调整，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估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险溢价，即市场风险溢价为 6.59%。

5）企业特定风险调整系数 Rc 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。综合考虑浙江二建公司的经营风险、市场风险、管理风险以及财务风险等因素，本次评估取特定风险调整系数为 4.00%。

6）加权平均成本的计算

A．权益资本成本K_e的计算

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

＝10.87%

B．债务资本成本K_d计算

债务资本成本K_d综合分析浙江二建公司的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及第三方担保等因素后，采用基准日适用的一年期银行贷款市场报价利率（LPR）3.35%。

C．加权资本成本计算

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

＝10.87%

七）评估结果

1．企业自由现金流价值的计算

根据前述公式，企业自由现金流价值计算过程如下表所示：

单位：万元

项目/年度	2024年9-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后
企业自由现金流	10,381.92	-12,943.42	-3,030.98	-8,411.45	13,897.72	13,776.95	15,265.21
折现系数	0.9826	0.9179	0.8279	0.7468	0.6735	0.6075	5.5888
折现额	10,201.27	-11,880.77	-2,509.35	-6,281.67	9,360.11	8,369.50	85,314.21
企业自由现金流评估值	92,573.30						

2．非经营性资产(负债)、溢余资产价值

经分析，截至评估基准日，浙江二建公司存在1项溢余资产、5项非经营性资产和2项非经营性负债。

对上述溢余资产和非经营性资产（负债），按资产基础法中相应资产（负债）的评估价值确定其价值。具体如下表所示：

单位：万元

序号	科目	账面价值	评估值
一	溢余资产		
1	溢余货币资金	51,827.08	51,827.08
	溢余资产合计	**51,827.08**	**51,827.08**

序号	科目	账面价值	评估值
一	非经营性资产		
1	非经营性其他应收款	10,187.42	10,187.42
2	应收股利	1,500.00	1,500.00
3	长期股权投资	103,076.53	112,372.14
4	其他权益工具投资	5,206.71	7,225.97
5	闲置及其他用途房产	4,372.08	3,770.81
	非经营性资产合计	**124,342.74**	**135,056.34**
二	非经营性负债		
1	非经营性其他应付款	60,172.28	60,172.28
2	商务办公基地补助款摊余额	2,666.05	666.51
	非经营性负债合计	**62,838.33**	**60,838.79**

3. 付息债务价值

截至评估基准日，浙江二建公司无付息债务。

4. 少数股东权益价值

本次收益法评估已将对存在少数股东权益的子公司的投资界定为非经营性资产，纳入合并预测范围的均为全资子公司，故不存在少数股东权益。

5. 收益法测算结果

(1) 企业整体价值＝企业自由现金流评估值＋溢余资产价值＋非经营性资产价值－非经营性资产负债价值

＝92,573.30＋51,827.08＋135,056.34－60,838.79

＝218,617.93 万元

(2)企业股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务－少数股东权益

＝218,617.93－0.00－0.00

＝218,600.00 万元（已圆整至百万元）

在本报告所揭示的评估假设基础上，采用收益法评估，浙江二建公司的股东全部权益价值为 218,600.00 万元。

八）测算表格

未来年度盈利预测表及评估结果表

金额单位：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
一、营业收入	416,634.50	1,197,901.06	1,233,966.33	1,258,816.02	1,277,747.89	1,290,527.26	1,290,527.26
减：营业成本	397,943.42	1,143,683.38	1,177,471.53	1,200,753.00	1,218,369.58	1,230,206.81	1,230,206.81
税金及附加	1,136.72	3,281.99	3,367.68	3,429.09	3,471.45	3,503.70	3,503.70
销售费用	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	7,502.71	20,085.06	20,638.39	21,161.77	21,632.88	21,741.70	21,741.70
研发费用	3,777.10	10,955.78	11,283.94	11,510.24	11,682.78	11,790.87	11,790.87
财务费用（不含利息支出）	36.43	93.48	95.59	96.76	97.85	98.41	98.41
加：资产（信用）减值损失	-1,458.22	-4,192.65	-4,318.88	-4,405.86	-4,472.12	-4,516.85	-4,516.85
二、营业利润	4,779.90	15,608.72	16,790.32	17,459.30	18,021.23	18,668.92	18,668.92
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
三、息税前利润	4,779.90	15,608.72	16,790.32	17,459.30	18,021.23	18,668.92	18,668.92
减：所得税费用	1,078.82	3,522.89	3,789.58	3,940.56	4,067.39	4,213.58	4,213.58
四、息前税后利润	3,701.08	12,085.83	13,000.74	13,518.74	13,953.84	14,455.34	14,455.34
加：折旧摊销	930.44	2,804.75	2,542.89	2,507.40	2,443.91	1,936.38	1,936.38
减：资本性支出	10,758.90	498.21	403.87	763.10	368.58	1,126.51	1,126.51
减：营运资金补充	-16,509.30	27,335.79	18,170.74	23,674.49	2,131.45	1,488.26	0.00
五、企业自由现金流	10,381.92	-12,943.42	-3,030.98	-8,411.45	13,897.72	13,776.95	15,265.21
折现系数	0.9826	0.9179	0.8279	0.7468	0.6735	0.6075	5.5888
六、现金流现值	10,201.27	-11,880.77	-2,509.35	-6,281.67	9,360.11	8,369.50	85,314.21
七、溢余资产价值	51,827.08						
八、非经营性资产价值	135,056.34						
九、非经营性负债价值	60,838.79						
十、企业整体价值	218,617.93						
十一、付息债务	0.00						
十二、少数股东权益价值	0.00						

项目\年份	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
十三、股东全部权益价值(圆整至百万元)	218,600.00						

四、评估结论及分析

本着独立、公正、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对浙江二建公司列入评估范围的资产实施了实地勘察、询证和评估计算，分别采用资产基础法和收益法进行了评估，得出委估的浙江二建公司股东全部权益在评估基准日2024年8月31日的评估结论如下：

（一）资产基础法评估结果及变动原因分析

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，浙江二建公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值12,421,852,001.43元，评估价值12,556,427,537.64元，评估增值134,575,536.21元，增值率为1.08%；

负债账面价值10,392,567,376.38元，评估价值10,372,571,989.04元，评估减值19,995,387.34元，减值率为0.19%；

股东全部权益账面价值2,029,284,625.05元，评估价值2,183,855,548.60元，评估增值154,570,923.55元，增值率为7.62%。

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	10,580,493,538.31	10,579,047,135.44	-1,446,402.87	-0.01
二、非流动资产	1,841,358,463.12	1,977,380,402.20	136,021,939.08	7.39
其中：长期股权投资	1,445,792,252.29	1,480,037,020.07	34,244,767.78	2.37
其他权益工具投资	52,067,118.48	72,259,716.44	20,192,597.96	38.78
投资性房地产	72,526,380.65	121,077,300.00	48,550,919.35	66.94
固定资产	124,694,125.54	144,483,103.51	19,788,977.97	15.87

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
在建工程	2,871,805.83	2,871,805.83		
使用权资产	880,006.81	880,006.81		
无形资产	35,295,851.65	54,143,290.63	18,847,438.98	53.40
其中：无形资产——土地使用权	33,166,531.02	43,938,410.00	10,771,878.98	32.48
无形资产——其他无形资产	2,129,320.63	10,204,880.63	8,075,560.00	379.26
长期待摊费用	5,701,059.16	98,296.20	-5,602,762.96	-98.28
递延所得税资产	62,618,103.06	62,618,103.06		
其他非流动资产	38,911,759.65	38,911,759.65		
资产总计	12,421,852,001.43	12,556,427,537.64	134,575,536.21	1.08
三、流动负债	10,361,988,200.59	10,361,988,200.59		
四、非流动负债	30,579,175.79	10,583,788.45	-19,995,387.34	-65.39
负债合计	10,392,567,376.38	10,372,571,989.04	-19,995,387.34	-0.19
股东全部权益	2,029,284,625.05	2,183,855,548.60	154,570,923.55	7.62

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. 评估结果与账面值变动情况及原因分析

(1) 长期股权投资评估增值 34,244,767.78 元，增值率为 2.37%，系二建装饰公司、宁波建工设计院等 10 家子公司经营获利所致。

(2) 其他权益工具投资评估值 20,192,597.96 元，增值率为 38.78%，系被投资单位经营获利所致。

(3) 投资性房地产评估增值 48,550,919.35 元，增值率为 66.94%，主要原因包括：①房屋建筑物所在地经济不断发展，房地产价格有所上涨；②委估房屋建筑物的经济耐用年限大于其财务折旧年限所致。

(4) 建筑物类固定资产评估增值 13,840,048.91 元，增值率为 13.07%，①评估基准日人工费用、建筑材料等价格相对建造时有所上涨；②房屋建筑物所在地经济不断发展，房地产价格有所上涨；③委估房屋建筑物的经济耐用年限大于其财务折旧年限所致。

(5) 设备类固定资产评估增值 5,948,929.06 元，增值率为 31.57%，系部分设

备经济耐用年限高于折旧年限所致。

(6) 无形资产——土地使用权评估增值 10,771,878.98 元，增值率为 32.48%，主要原因系部分土地使用权取得时间较早，账面成本较低，而近几年当地土地市场价格有一定幅度上涨所致。

(7) 无形资产——其他无形资产评估增值 8,075,560.00 元，增值率为 379.26% ，系将账外无形资产纳入评估范围所致。

(8) 递延收益评估减值 19,995,387.34 元，减值率 75.00%，系补助款摊余额除期后需缴纳相应企业所得税外无返还风险，故以尚需结算的所得税为评估值。

（二）收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，浙江二建公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 2,186,000,000.00 元。

（三）评估结论的确定

浙江二建公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 2,183,855,548.60 元，收益法的评估结果为 2,186,000,000.00 元，两者相差 2,144,451.40 元，差异率为 0.10%。

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 2,183,855,548.60 元（大写为人民币贰拾壹亿捌仟叁佰捌拾伍万伍仟伍佰肆拾捌元陆角整）作为浙江二建公司股东全部权益的评估价值。

（四）特别事项

本次评估对象为企业股东全部权益价值，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。

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 说 明

坤元评报〔2024〕885 号

（共二册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2024 年 12 月 13 日

目　录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明 1

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 2

第三部分 资产评估说明正文 50

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

资产评估机构提供的《资产评估说明》仅供国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸公开媒体。

坤元资产评估有限公司

2024 年 12 月 13 日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

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：截至评估基准日，实际注册资本 108,134.24 万元，工商尚未变更，此处按营业执照信息披露。

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关问题的批复》，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法产〔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》（浙国资法产[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。

截至 2024 年 8 月，浙建集团公司发行的可转换公司债券转股“浙建转债”累计

有 256 张转股，转股数量为 0.23 万股。

历经上述增资及股权变更后，截至评估基准日，浙建集团公司的注册资本为 108,134.24 万元，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%
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，杭州华威实业总公司将其持有的长城建设公司 3.33%的股权转让给浙建集团公司。2008 年 3 月，浙江名策投资有限公司将其持有的长城建设公司 1.67%的股权转让给浙江东方世纪投资有限公司。2009 年 7 月，葛相校将其持有的长城建设公司 16.70%的股权转让给沈康明，夏汪家将其持有的长城建设公司 6.33%的股权转让给郑大敏。

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%的股权转让给陈平。

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%股权分别转让给郑大敏和吴美婷。

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%的股权转让给胡爱花，卢洪将其持有的长城建设公司 1.00%的股权转让给卢峰。

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%的股权转让给浙建集团公司。

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%的股权转让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让给浙建集团公司，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见下表：

合并财务报表口径

单位：人民币元

项目名称	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年8月31日
资产	11,618,240,283.69	13,235,619,767.00	14,344,666,540.16	14,922,712,972.87
负债	10,412,938,696.70	11,987,008,052.94	13,008,132,558.71	13,466,594,306.95
股东权益	1,205,301,586.99	1,248,611,714.06	1,336,533,981.45	1,456,118,665.92
归属于母公司股东权益	1,150,110,045.34	1,193,423,709.63	1,271,751,141.26	1,391,507,019.66
项目名称	2021年度	2022年度	2023年度	2024年1-8月
营业收入	13,847,698,072.20	13,888,643,696.63	12,682,824,333.08	7,398,300,774.79
营业成本	13,147,456,283.35	13,216,632,787.06	12,104,893,367.33	7,045,903,664.20
利润总额	328,379,097.39	210,911,345.63	202,874,359.36	151,359,095.61
净利润	260,093,847.60	144,025,453.24	160,764,587.21	119,584,684.47
归属于母公司股东的净利润	257,930,447.49	144,028,990.46	160,732,097.19	119,755,878.40

母公司财务报表口径

单位：人民币元

项目名称	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年8月31日
资产	10,937,405,120.18	12,965,055,144.61	14,006,692,187.59	14,669,398,905.43
负债	9,830,877,110.42	11,830,092,836.58	12,818,898,237.36	13,360,968,633.31
股东权益合计	1,106,528,009.76	1,134,962,308.03	1,187,793,950.23	1,308,430,272.12
项目名称	2021年度	2022年度	2023年度	2024年1-8月
营业收入	13,448,294,705.50	13,599,081,120.49	12,511,447,927.92	7,240,691,591.12
营业成本	12,764,455,709.49	12,962,818,522.41	11,957,135,130.44	6,907,079,133.40

利润总额	304,902,572.52	189,499,909.92	169,658,527.49	149,175,480.80
净利润	236,306,960.73	129,054,944.28	136,126,278.84	120,636,321.89

上述财务报表 2021 年度数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，且出具了标准无保留意见的大华审字[2022]0013104 号审计报告，2022 年至 2024 年 1-8 月数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，且出具了标准无保留意见的《审计报告》（天健审〔2024〕10772 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）公司经营情况等

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 19 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 2,200 余人，其中高、中级职称技术管理人员 980 余人，注册建造师 500 余人，从业建筑工人 3.5 万人。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。施工区域辐射四川、陕西、江苏、海南等 10 多个省市。

截至评估基准日，浙江三建公司下属有被投资单位共 14 家，包括 4 家全资子公司、2 家控股子公司、8 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

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
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%	30,742,106.58	0.00	30,742,106.58
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%	39,414,331.42	0.00	39,414,331.42
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%	12,096,540.00	0.00	12,096,540.00
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%	2,056,847.28	0.00	2,056,847.28
11	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
12	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
13	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
14	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

五）目前执行的主要会计政策

会计制度：执行《企业会计准则》及其补充规定；

会计期间：会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础；

记账方法：采用借、贷复式记账法；

记账本位币：人民币；

执行的固定资产折旧办法为：直线法；

主要税种及税率如下表：

税　种	计税依据	税　率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%
	简易计税方法	3%、5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	12%、1.2%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%

税　种	计税依据	税　率
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

浙江三建公司执行《企业会计准则》及相关规定，生产经营不存在国家政策、法规的限制。

（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。

二、关于经济行为的说明

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，为此需要聘请评估机构对该经济行为涉及的浙江三建公司股东全部权益价值进行评估，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、关于评估对象和评估范围的说明

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 2024 年 8 月 31 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 2024 年 8 月 31 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 14,922,712,972.87 元、13,466,594,306.95 元和 1,456,118,665.92 元，其中归属于母公司股东权益为 1,391,507,019.66 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 14,669,398,905.43 元、13,360,968,633.31 元和 1,308,430,272.12 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 242 项专利权和 4 项软件著作权。

四、关于评估基准日的说明

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2024年8月31日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1. 截至评估基准日，浙江三建公司存在以下权属瑕疵事项，浙江三建公司承诺拥有下述资产的所有权：

(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364,897.68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24,529,531.80元）及290个车位（账面原值合计28,548,000.00元，账面净值合计27,869,958.90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532,809.30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81,270.05）无法取得权证；

(5) 位于温州新鹿园小区的27个车位（账面原值合计27,000.00元，账面净值合计26,430.00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3,152,381.40元）及1个车位（账面原值172,951.35元，账面净值168,411.17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255,146.22元）无法取得权证；

(8) 位于海盐恒大滨海御府的18个车位（账面价值合计1,228,912.83元）无法取得权证。

对于上述未办证房屋建筑物及车位，浙江三建公司已提供相关说明，承诺上述资产属其所有。

2. 根据公司2024年10月22日股东会决议审议通过的2023年度利润分配方案，浙江三建公司分配股利78,012,537.73元。

3. 截至评估基准日，浙江三建公司存在以下对外担保、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：

(1) 对外担保事项

被担保方	担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日
浙西产业化公司	1,741.39	2019/4/22	2024/12/31

(2) 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，具体如下：

1) 公司主要起诉或仲裁事项

A. 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，并最终导致公司工程款无资金可支付、无财产可执行，客观上已经给公司造成损失。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，截至财务报告批准报出日，此案尚在一审阶段。

B. 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 19000 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，涉案金额 7,134.66 万元，截至报告出具日，此案尚在一审阶段。

C. 因台州市茂信置业有限公司、台州喜大置业有限公司未按合同要求支付“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)项目”工程款，浙江三建公司向其提起诉讼，涉案金额 5,464.92 万元(一审判决金额)，截至报告出具日，此案尚在二审阶段。

2) 公司主要被诉事项

蠡县文彬房地产开发有限公司起诉浙江三建公司，要求浙江三建公司支付“蠡县范蠡鑫城二期御龙湾棚户区改造项目施工总承包工程”工程质量修复费用 5,162.00 万元，蠡县文彬房地产开发有限公司已于 2024 年 9 月 3 日撤诉。

(3) 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 43 项，其中房屋 40 项，建筑面积合计 24,705.88 平方米；土地使用权 3 项，面积合计 16,057.63 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。

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：

序号	出租方	承租方	房屋位置	面积（平方米）	租赁期限
1	浙江浙建实业发展有限公司	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	655.10	2022.4.1-2025.3.31
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（期后拟续签）
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	2023.10.22-2024.10.21（期后拟续签）
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 8、9 楼	2,462.18	2022.6.1-2025.5.31
9	杭州之江度假区陈浩工程机械设备租赁部	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	2023.11.23-2024.11.22（期后拟续签）
10	倪青华	浙江三建公司	饶市信州区饶商总部基地 7 号楼 14 楼 1401 室	190.47	2023.3.10-2026.3.10
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 GS1001-23 地块	4,843.00	2022.10.12-2024.10.11（期后拟续签）
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
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
14	浙江益彰文化创意发展有限公司	浙江三建公司	杭州市秋涛路 178 号长城文创园	545.46	暂未签订租赁合同
15	潘建波	浙江三建公司	温州市瓯海总部经济园 C3 楼 9 层	887.70	2024.1.1-2024.12.31
16	浙江建投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
17	温州市瓯海区娄桥街道瓯海总部经济园业主委员会	浙江三建公司	温州市中汇路 81 号园区 C3 栋地下室负一层	22.00	2023.10.27-2024.10.26（期后拟续签）
18	陈建静	浙江三建公司	温州市瓯海区娄桥街道中汇路蓝庭锦园 3 幢 201 室	89.39	2023.12.28-2024.12.28（期后拟续签）

3）资产受限事项

截至评估基准日，浙江三建公司存放于中国银行股份有限公司浙江省分行和浙江长兴农村商业银行股份有限公司城南支行 2 个账户中合计 1,307,525.47 元，系银行监管款；存放于中国建设银行股份有限公司金华江北支行和交通银行股份有限公司杭州武林支行 2 个账户中合计 34,025,040.11 元，系诉讼事项冻结资金；存放于中国建设银行股份有限公司杭州雄镇楼支行和中国建设银行股份有限公司杭州中山支行等 3 个账户中合计 12,643,726.35 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 44,000.00 元，系 ETC 冻结款。

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、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项或租赁事项。

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	363,556,379.51	69.66	预计存在收回风险
海盐恒悦置业有限公司	215,671,970.72	140,268,328.45	65.04	预计存在收回风险
咸阳凯创置业有限责任公司	71,695,859.05	55,641,226.83	77.61	预计存在收回风险
宁波穗华置业有限公司	32,424,013.59	32,314,846.91	99.66	预计存在收回风险
小　计	841,710,002.28	591,780,781.70	70.31	

5. 截至评估基准日，浙江三建公司及下属子公司富厦工程公司申报的账面未记录的无形资产共有 246 项，包括 242 项专利权和 4 项软件著作权，其中共有专利权 5 项，共有软件著作权 4 项。具体如下：

(1) 专利权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
1	浙江三建公司	格构式钢柱塔吊基础座的施工方法	ZL200710164630.2	2007 年 12 月 26 日	发明专利	已授权
2	浙江三建公司	一种现浇钢筋混凝土空心楼板和筒芯内模固定方法	ZL201210242742.6	2012 年 7 月 13 日	发明专利	已授权
3	浙江三建公司	转换层超重钢桁架高空吊装施工方法	ZL201210483012.5	2012 年 11 月 22 日	发明专利	已授权
4	浙江三建公司	一种型钢插入定位装置及其施工方法	ZL201510129493.3	2015 年 3 月 24 日	发明专利	已授权
5	浙江三建公司	一种用于外斜面施工的吊篮装置及施工方法	ZL201910796196.2	2019 年 8 月 27 日	发明专利	已授权
6	浙江三建公司	一种格构柱定位装置及施工方法	ZL202011253807.8	2020 年 11 月 11 日	发明专利	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
7	浙江三建公司	适用于丝杆配套的多管线支吊架	ZL202111421907.1	2021 年 11 月 26 日	发明专利	已授权
8	浙建集团公司、浙江省建工集团有限责任公司、浙江省武林建筑装饰集团有限公司、浙江三建公司、浙江省一建建设集团有限公司	一种塔吊操作人员上下塔吊自动升降装置	ZL202210303052.0	2022 年 3 月 25 日	发明专利	已授权
9	浙江三建公司	一种免登高管道标识安装装置及施工方法	ZL202210374404.1	2022 年 4 月 11 日	发明专利	已授权
10	浙江三建公司	一种五轴水泥土搅拌桩 H 型钢定位装置及施工方法	ZL202210449998.8	2022 年 4 月 26 日	发明专利	已授权
11	浙江三建公司	一种具有细菌与病毒消杀功能的建筑采暖系统及方法	ZL202310064534.X	2023 年 2 月 23 日	发明专利	已授权
12	浙江三建公司	一种监测塔吊标准节螺栓松动的预警装置及方法	ZL202410263430.6	2024 年 3 月 8 日	发明专利	已授权
13	浙江三建公司	钢筋间距调节装置	ZL201520165920.9	2015 年 3 月 24 日	实用新型专利	已授权
14	浙江三建公司	修缮墙结构	ZL201521016898.8	2015 年 12 月 9 日	实用新型专利	已授权
15	浙江三建公司	一种混凝土桩的切断装置	ZL201620876784.9	2016 年 8 月 15 日	实用新型专利	已授权
16	浙江三建公司	一种建筑外墙干挂层雨水降温系统	ZL201621102100.6	2016 年 10 月 8 日	实用新型专利	已授权
17	浙江三建公司	一种免登高吊顶钻孔装置	ZL201720319804.7	2017 年 3 月 30 日	实用新型专利	已授权
18	浙江三建公司	一种安装于楼梯转角处的防护装置	ZL201720541282.5	2017 年 5 月 16 日	实用新型专利	已授权
19	浙江三建公司	一种外脚手架承插式拉结点结构	ZL201721436936.4	2017 年 11 月 1 日	实用新型专利	已授权
20	浙江三建公司	一种支模架钢管补偿式挠度测量仪	ZL201721435144.5	2017 年 11 月 1 日	实用新型专利	已授权
21	浙江三建公司	一种混凝土板厚检测装置	ZL201820408314.9	2018 年 3 月 26 日	实用新型专利	已授权
22	浙江三建公司	一种建筑用预制垫块	ZL201820708284.3	2018 年 5 月 14 日	实用新型专利	已授权
23	浙江三建公司	一种圆弧柱成型模具	ZL201820927840.6	2018 年 6 月 15 日	实用新型专利	已授权
24	浙江三建公司	一种带止水结构的钢筋支架	ZL201821016335.2	2018 年 6 月 29 日	实用新型专利	已授权
25	浙江三建公司	一种地下室内衬墙防水结构	ZL201821016014.2	2018 年 6 月 29 日	实用新型专利	已授权
26	浙江三建公司	一种预埋电气导管叠合连接器	ZL201821950700.7	2018 年 11 月 26 日	实用新型专利	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
27	浙江三建公司	一种带报警功能的支模架钢管补偿式挠度测量仪	ZL201822115305.3	2018 年 12 月 17 日	实用新型专利	已授权
28	浙江三建公司	一种装配式卸料平台	ZL201822115326.5	2018 年 12 月 17 日	实用新型专利	已授权
29	浙江三建公司	一种免登高管道油漆刷	ZL201921932452.8	2019 年 11 月 11 日	实用新型专利	已授权
30	浙江三建公司	一种坑中坑桩反力芯模施工装置	ZL201922211527.X	2019 年 12 月 11 日	实用新型专利	已授权
31	浙江三建公司	一种带防尘结构的冲击钻把手	ZL201922219869.6	2019 年 12 月 12 日	实用新型专利	已授权
32	浙江三建公司	一种智能混凝土喷淋养护装置	ZL201922219868.1	2019 年 12 月 12 日	实用新型专利	已授权
33	浙江三建公司	一种用于监测塔吊塔身螺栓松动的装置	ZL201922371162.7	2019 年 12 月 26 日	实用新型专利	已授权
34	浙江三建公司	滑模施工中的钢筋定位装置	ZL202020070475.9	2020 年 1 月 14 日	实用新型专利	已授权
35	浙江三建公司	一种模板开孔器	ZL202020084051.8	2020 年 1 月 15 日	实用新型专利	已授权
36	浙江三建公司	一种混凝土抹平装置	ZL202020083072.8	2020 年 1 月 15 日	实用新型专利	已授权
37	浙江三建公司	一种剪力墙钢筋定位装置	ZL202020084081.9	2020 年 1 月 15 日	实用新型专利	已授权
38	浙江三建公司	一种加热带	ZL202020101529.3	2020 年 1 月 17 日	实用新型专利	已授权
39	浙江三建公司	一种滑膜施工中的钢筋保护装置	ZL202020101577.2	2020 年 1 月 17 日	实用新型专利	已授权
40	浙江三建公司	一种钢筋笼的起吊吊架装置	ZL202020102672.4	2020 年 1 月 17 日	实用新型专利	已授权
41	浙江三建公司	一种接线盒	ZL202020238125.9	2020 年 3 月 2 日	实用新型专利	已授权
42	浙江三建公司	一种带拉结筋装置的随砌式电箱	ZL202020242124.1	2020 年 3 月 3 日	实用新型专利	已授权
43	浙江三建公司	一种可拆卸多功能锹	ZL202020252380.9	2020 年 3 月 4 日	实用新型专利	已授权
44	浙江三建公司	一种带喷头的压浆管	ZL202020252388.5	2020 年 3 月 4 日	实用新型专利	已授权
45	浙江三建公司	一种可旋转伸缩照明的抹灰刀	ZL202020252385.1	2020 年 3 月 4 日	实用新型专利	已授权
46	浙江三建公司	墙体构造柱浇筑定型装置	ZL202020367385.6	2020 年 3 月 23 日	实用新型专利	已授权
47	浙江三建公司	一种基于 BIM 技术的构造柱支模装置	ZL202020367493.3	2020 年 3 月 23 日	实用新型专利	已授权
48	浙江三建公司	一种带应力检测功能的圆柱加固装置	ZL202020795252.9	2020 年 5 月 14 日	实用新型专利	已授权
49	浙江三建公司	一种基于 BIM 技术的建筑房屋日照分析和模拟装置	ZL202021095712.3	2020 年 6 月 15 日	实用新型专利	已授权
50	浙江三建公司	一种线盒精确定位预埋装置	ZL202021135148.3	2020 年 6 月 18 日	实用新型专利	已授权
51	浙江三建公司	一种用于浅圆仓施工的贝雷钢桁架支撑装置	ZL202021299966.7	2020 年 7 月 6 日	实用新型专利	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
52	浙江三建公司	一种滑模施工仓顶外脚手架基座装置	ZL202021298192.6	2020 年 7 月 6 日	实用新型专利	已授权
53	诸暨市逍遥管道科技有限公司，浙江三建公司	可沿轴向滑动的双层复合套管	ZL202021339473.1	2020 年 7 月 9 日	实用新型专利	已授权
54	浙江三建公司	一种滑膜施工中的水平钢筋定位装置	ZL202021361548.6	2020 年 7 月 13 日	实用新型专利	已授权
55	浙江三建公司	一种钻孔灌注桩桩机钻具	ZL202021361562.6	2020 年 7 月 13 日	实用新型专利	已授权
56	浙江三建公司	一种钢立柱定位器	ZL202021362376.4	2020 年 7 月 13 日	实用新型专利	已授权
57	浙江三建公司	一种便于快速安装的快易收口网装置	ZL202021540084.5	2020 年 7 月 30 日	实用新型专利	已授权
58	浙江三建公司	一种结合钢筋支架的大体积混凝土冷凝系统	ZL202021803194.6	2020 年 8 月 26 日	实用新型专利	已授权
59	浙江三建公司	一种搅拌桩冷缝处理装置	ZL202021839156.6	2020 年 8 月 28 日	实用新型专利	已授权
60	浙江三建公司	一种剪力墙侧二次结构和主体结构之间裂缝防治构造	ZL202021839180.X	2020 年 8 月 28 日	实用新型专利	已授权
61	浙江三建公司	一种高空悬挑结构复合式悬挑支撑机构	ZL202021857438.9	2020 年 8 月 31 日	实用新型专利	已授权
62	浙江三建公司	一种后浇带用快易收口网模板	ZL202021856520.X	2020 年 8 月 31 日	实用新型专利	已授权
63	浙江三建公司	一种装配式预制混凝土外墙挂板干式连接结构	ZL202021942149.9	2020 年 9 月 8 日	实用新型专利	已授权
64	浙江三建公司	一种用于承插式钢管支架上的水平杆	ZL202022056078.9	2020 年 9 月 18 日	实用新型专利	已授权
65	浙江三建公司	一种免登高可测距的电锤支架装置	ZL202022132562.5	2020 年 9 月 25 日	实用新型专利	已授权
66	浙江三建公司	一种悬挑工字钢搬运定位装置	ZL202022128328.5	2020 年 9 月 25 日	实用新型专利	已授权
67	浙江三建公司	一种构造柱柱顶免凿除装置	ZL202022236178.X	2020 年 10 月 10 日	实用新型专利	已授权
68	浙江三建公司	一种 HDPE 预铺反粘高分子防水卷材竖直方向的固定装置	ZL202022274025.4	2020 年 10 月 13 日	实用新型专利	已授权
69	浙江三建公司	一种超高 GRC 预制板胎膜的固定装置	ZL202022274200.X	2020 年 10 月 13 日	实用新型专利	已授权
70	浙江三建公司	一种用于测量墙体垂直度的装置	ZL202022365784.1	2020 年 10 月 22 日	实用新型专利	已授权
71	浙江三建公司	一种施工现场雨水收集循环再利用装置	ZL202022420147.X	2020 年 10 月 27 日	实用新型专利	已授权
72	浙江三建公司	一种建筑施工方柱模板加固装置	ZL202022425011.8	2020 年 10 月 27 日	实用新型专利	已授权
73	浙江三建公司	一种用于外墙保温砂浆施工钢丝网的固定件	ZL202022420183.6	2020 年 10 月 27 日	实用新型专利	已授权
74	浙江三建公司	一种止水坎支模装置	ZL202022459787.1	2020 年 10 月 30 日	实用新型专利	已授权
75	浙江三建公司	一种钢筋支撑装置	ZL202022459778.2	2020 年 10	实用新型	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
				月 30 日	专利	
76	浙江三建公司	一种可调节式碗扣架水平杆	ZL202022598572.8	2020 年 11 月 11 日	实用新型专利	已授权
77	浙江三建公司	一种格构柱定位装置	ZL202022598571.3	2020 年 11 月 11 日	实用新型专利	已授权
78	浙江三建公司	一种高大空间空调系统	ZL202022658236.8	2020 年 11 月 17 日	实用新型专利	已授权
79	浙江三建公司	一种基于 BIM 技术的钢筋自动切割装置	ZL202022664736.2	2020 年 11 月 17 日	实用新型专利	已授权
80	浙江三建公司	一种地埋式雨水渗排装置	ZL202022687622.X	2020 年 11 月 19 日	实用新型专利	已授权
81	浙江三建公司	一种预制墙板堆放架	ZL202022695791.8	2020 年 11 月 20 日	实用新型专利	已授权
82	浙江三建公司	一种小跨度免支撑模板装置	ZL202022789540.6	2020 年 11 月 27 日	实用新型专利	已授权
83	浙江三建公司	一种外保温外墙沉降缝节点处理结构	ZL202022818558.4	2020 年 11 月 30 日	实用新型专利	已授权
84	浙江三建公司	一种土方开挖用地基松土装置	ZL202022818613.X	2020 年 11 月 30 日	实用新型专利	已授权
85	浙江三建公司	一种有效预应力竹节桩接桩装置	ZL202022819418.9	2020 年 11 月 30 日	实用新型专利	已授权
86	浙江三建公司	一种提高 PC 工法组合钢管桩垂直度控制的装置	ZL202022820026.4	2020 年 11 月 30 日	实用新型专利	已授权
87	浙江三建公司	一种大体积混凝土循环冷却降温系统	ZL202022845363.9	2020 年 12 月 1 日	实用新型专利	已授权
88	浙江三建公司	一种混凝土钢筋支撑装置	ZL202022954470.5	2020 年 12 月 11 日	实用新型专利	已授权
89	浙江三建公司	可拆卸式预埋锚固件	ZL202023092599.6	2020 年 12 月 21 日	实用新型专利	已授权
90	浙江三建公司	二段式可拆卸钢丝绳预埋拉环	ZL202023094802.3	2020 年 12 月 21 日	实用新型专利	已授权
91	浙江三建公司	一种柱模板防漏浆装置	ZL202023260506.6	2020 年 12 月 30 日	实用新型专利	已授权
92	浙江三建公司	一种屋面组合水簸箕	ZL202023260481.X	2020 年 12 月 30 日	实用新型专利	已授权
93	浙江三建公司	一种装配式楼梯预埋螺杆定位装置	ZL202023270405.7	2020 年 12 月 30 日	实用新型专利	已授权
94	浙江三建公司	一种外墙漆防流坠装置	ZL202023270346.3	2020 年 12 月 30 日	实用新型专利	已授权
95	浙江三建公司	一种室外消火栓的自动防冻装置	ZL202120069282.6	2021 年 1 月 12 日	实用新型专利	已授权
96	浙江三建公司	一种防腐抗压型管道	ZL202120207345.X	2021 年 1 月 25 日	实用新型专利	已授权
97	浙江三建公司	一种用于屋面防水施工的瓷砖支撑装置	ZL202120316646.6	2021 年 2 月 4 日	实用新型专利	已授权
98	浙江三建公司	一种后张法预应力管道固定装置	ZL202120316282.1	2021 年 2 月 4 日	实用新型专利	已授权
99	浙江三建公司	一种钢筋直螺纹套筒紧固装置	ZL202120316284.0	2021 年 2 月 4 日	实用新型专利	已授权
100	浙江三建公司	一种不同强度等级混凝土交接结构	ZL202120393403.2	2021 年 2 月 22 日	实用新型专利	已授权
101	浙江三建公司	一种楼梯滑动支座的收	ZL202120394046.1	2021 年 2	实用新型	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
		缝结构		月 22 日	专利	
102	浙江三建公司	一种便于施工的预制楼梯安装结构	ZL202120472183.2	2021 年 3 月 4 日	实用新型专利	已授权
103	浙江三建公司	一种用于铝模板的早拆头连接结构	ZL202120503397.1	2021 年 3 月 9 日	实用新型专利	已授权
104	浙江三建公司	一种大型预制混凝土构件的吊装装置	ZL202120576958.0	2021 年 3 月 22 日	实用新型专利	已授权
105	浙江三建公司	一种脚手架连墙件	ZL202120667421.5	2021 年 4 月 1 日	实用新型专利	已授权
106	浙江三建公司	一种带抽风功能的屋面排气装置	ZL202120753526.2	2021 年 4 月 14 日	实用新型专利	已授权
107	浙江三建公司	一种防水效果好的铝镁锰金属屋面	ZL202120814650.5	2021 年 4 月 20 日	实用新型专利	已授权
108	浙江三建公司	一种预制管桩吊装装置	ZL202120822056.0	2021 年 4 月 21 日	实用新型专利	已授权
109	浙江三建公司	一种抗浮锚杆紧固装置	ZL202120822044.8	2021 年 4 月 21 日	实用新型专利	已授权
110	浙江三建公司	一种组合式电梯井操作架	ZL202120822433.0	2021 年 4 月 21 日	实用新型专利	已授权
111	浙江三建公司	一种建筑工程用照明设备	ZL202120862776.X	2021 年 4 月 25 日	实用新型专利	已授权
112	浙江三建公司	一种建筑施工用降尘装置	ZL202120865728.6	2021 年 4 月 25 日	实用新型专利	已授权
113	浙江三建公司	一种建筑施工用粉碎装置	ZL202120861035.X	2021 年 4 月 25 日	实用新型专利	已授权
114	浙江三建公司	一种可调节后浇带支撑柱	ZL202120872046.8	2021 年 4 月 26 日	实用新型专利	已授权
115	浙江三建公司	一种用于异形建筑结构的吊篮悬挂机构	ZL202121387736.0	2021 年 6 月 22 日	实用新型专利	已授权
116	浙江三建公司	一种钢网架支座螺栓球球心高程定位装置	ZL202121531881.1	2021 年 7 月 7 日	实用新型专利	已授权
117	浙江三建公司	一种后张法预应力钢绞线定位装置	ZL202121644377.2	2021 年 7 月 20 日	实用新型专利	已授权
118	浙江三建公司	一种坡道出土口 PC 工法桩加固装置	ZL202121703263.0	2021 年 7 月 26 日	实用新型专利	已授权
119	浙江三建公司	一种用于五轴水泥搅拌桩机施工的桩位定位装置	ZL202121703262.6	2021 年 7 月 26 日	实用新型专利	已授权
120	浙江三建公司	一种竖直钢筋间距控制装置	ZL202122120001.8	2021 年 9 月 3 日	实用新型专利	已授权
121	浙江三建公司	一种剪力墙接缝处的防漏浆装置	ZL202122175620.7	2021 年 9 月 9 日	实用新型专利	已授权
122	浙江三建公司	一种叠合板独立支撑底座	ZL202122545635.8	2021 年 10 月 22 日	实用新型专利	已授权
123	浙江三建公司	一种超前止水沉降后浇带封闭灌浆装置	ZL202122585287.7	2021 年 10 月 27 日	实用新型专利	已授权
124	浙江三建公司	一种多管线支吊架	ZL202122930384.5	2021 年 11 月 26 日	实用新型专利	已授权
125	浙江三建公司	具有止水功能的剪力墙对拉螺杆套管	ZL202123113693.X	2021 年 12 月 13 日	实用新型专利	已授权
126	浙江三建公司	一种能定位安装的叠合	ZL202123114132.1	2021 年 12	实用新型	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
		板		月 13 日	专利	
127	浙江三建公司	一种用于支撑架安装的定位装置	ZL202123114064.9	2021 年 12 月 13 日	实用新型专利	已授权
128	浙江三建公司	一种临时回顶支撑装置	ZL202123232317.2	2021 年 12 月 22 日	实用新型专利	已授权
129	浙江三建公司	一种风力混凝土降温装置	ZL202220080935.5	2022 年 1 月 13 日	实用新型专利	已授权
130	浙江三建公司	建筑物的设备平台防水结构	ZL202220135358.5	2022 年 1 月 19 日	实用新型专利	已授权
131	浙江三建公司	一种多功能环保袋	ZL202220177193.8	2022 年 1 月 24 日	实用新型专利	已授权
132	浙江三建公司	用于预制窗台压顶块的专用模具	ZL202220294250.0	2022 年 2 月 15 日	实用新型专利	已授权
133	浙江三建公司	一种地埋式雨水渗排池	ZL202220596382.9	2022 年 3 月 18 日	实用新型专利	已授权
134	浙江三建公司	一种顶棚打孔装置	ZL202220595679.3	2022 年 3 月 18 日	实用新型专利	已授权
135	浙江三建公司	一种装配式地下连续墙施工固定装置	ZL202220609118.4	2022 年 3 月 21 日	实用新型专利	已授权
136	浙建集团公司，浙江省武林建筑装饰集团有限公司，浙江三建公司	一种用于钢丝绳起重吊装的 C 型旋扣装置	ZL202220664701.5	2022 年 3 月 25 日	实用新型专利	已授权
137	浙江三建公司	一种钢结构梁与支座的连接结构	ZL202220717418.4	2022 年 3 月 29 日	实用新型专利	已授权
138	浙江三建公司	一种窗框注浆装置	ZL202220843871.X	2022 年 4 月 12 日	实用新型专利	已授权
139	浙江三建公司	一种可回收锚索的预应力锚固结构	ZL202220838622.1	2022 年 4 月 12 日	实用新型专利	已授权
140	浙江三建公司	一种装配式楼板板带处防漏浆连接件	ZL202221032578.1	2022 年 4 月 29 日	实用新型专利	已授权
141	浙江三建公司	一种自动排水的消防水鹤	ZL202221031541.7	2022 年 4 月 29 日	实用新型专利	已授权
142	浙江三建公司	一种大体积混凝土测温装置	ZL202221142018.1	2022 年 5 月 12 日	实用新型专利	已授权
143	浙江三建公司	一种小型混凝土振捣装置	ZL202221142104.2	2022 年 5 月 12 日	实用新型专利	已授权
144	浙江三建公司	一种免支模构造柱浇筑装置	ZL202221142020.9	2022 年 5 月 12 日	实用新型专利	已授权
145	浙江三建公司	一种带铜板的呼吸式幕墙	ZL202221140535.5	2022 年 5 月 12 日	实用新型专利	已授权
146	浙江三建公司	一种节能环保型建筑外墙结构	ZL202221457039.2	2022 年 6 月 10 日	实用新型专利	已授权
147	浙江三建公司	一种高层建筑结构外围临边构造装置	ZL202221501932.0	2022 年 6 月 15 日	实用新型专利	已授权
148	浙江三建公司	一种便捷式螺杆洞封堵工具	ZL202221521663.4	2022 年 6 月 17 日	实用新型专利	已授权
149	浙江三建公司	一种适用于木结构机电安装的内撑式装配支吊架	ZL202221521676.1	2022 年 6 月 17 日	实用新型专利	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
150	浙江三建公司	一种快速排水的地坪结构	ZL202221521649.4	2022 年 6 月 17 日	实用新型专利	已授权
151	浙江三建公司	一种适用于木结构机电安装的合抱式装配支吊架	ZL202221570902.5	2022 年 6 月 22 日	实用新型专利	已授权
152	浙江三建公司	一种穿斗式木结构立柱支撑装置	ZL202221570893.X	2022 年 6 月 22 日	实用新型专利	已授权
153	浙江三建公司	一种石材夹具	ZL202221936907.5	2022 年 7 月 26 日	实用新型专利	已授权
154	浙江三建公司	一种可调节的地脚螺栓定位装置	ZL202221936926.8	2022 年 7 月 26 日	实用新型专利	已授权
155	浙江三建公司	一种防渗漏穿墙管装置	ZL202221967083.8	2022 年 7 月 28 日	实用新型专利	已授权
156	浙江三建公司	具有安全网装置的悬挑卸料平台	ZL202222516270.0	2022 年 9 月 22 日	实用新型专利	已授权
157	浙江三建公司	一种建筑施工管理用监控装置	ZL202222626064.5	2022 年 9 月 28 日	实用新型专利	已授权
158	浙江三建公司	一种应用于伺服系统的新型钢支撑连接装置	ZL202222752821.3	2022 年 10 月 19 日	实用新型专利	已授权
159	浙江三建公司	一种具有防水防火性能的穿墙管装置	ZL202222770806.1	2022 年 10 月 21 日	实用新型专利	已授权
160	浙江三建公司	一种铝合金模板连接加固装置	ZL202222779073.8	2022 年 10 月 21 日	实用新型专利	已授权
161	浙江三建公司	适于串挂安装的陶土砖	ZL202222770803.8	2022 年 10 月 21 日	实用新型专利	已授权
162	浙江三建公司	一种外架钢管安装用的辅助装置	ZL202222941816.7	2022 年 11 月 4 日	实用新型专利	已授权
163	浙江三建公司	一种悬挑脚手架底座装置	ZL202222968234.8	2022 年 11 月 8 日	实用新型专利	已授权
164	浙江三建公司	木模板二次利用内部钉子去除设备	ZL202223583673.3	2022 年 12 月 31 日	实用新型专利	已授权
165	浙江三建公司	一种钢筋连接装置	ZL202320039492.X	2023 年 1 月 8 日	实用新型专利	已授权
166	浙江三建公司	一种遗址展示设施及其连接支撑结构	ZL202320044569.2	2023 年 1 月 9 日	实用新型专利	已授权
167	浙江三建公司	大木结构立柱吊装定位装置	ZL202320044568.8	2023 年 1 月 9 日	实用新型专利	已授权
168	浙江三建公司	一种地下室后浇带清洗装置	ZL202320064622.5	2023 年 1 月 10 日	实用新型专利	已授权
169	浙江三建公司	一种墙板垂直搬运装置	ZL202320064597.0	2023 年 1 月 10 日	实用新型专利	已授权
170	浙江三建公司	一种幕墙气密性简易检测装置	ZL202320102329.3	2023 年 2 月 2 日	实用新型专利	已授权
171	浙江三建公司	一种可拆卸式混凝土地脚螺栓定位装置	ZL202320148191.0	2023 年 2 月 8 日	实用新型专利	已授权
172	浙江三建公司	一种可更换边坡排水装置	ZL202320160483.6	2023 年 2 月 9 日	实用新型专利	已授权
173	浙江三建公司	一种建筑外架安全平网	ZL202320176912.9	2023 年 2 月 10 日	实用新型专利	已授权
174	浙江三建公司	一种型钢柱梁连接结构	ZL202320195719.X	2023 年 2 月 13 日	实用新型专利	已授权
175	浙江三建公司	一种高防护性的箱体穿	ZL202320408846.3	2023 年 3	实用新型	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
		线装置		月 7 日	专利	
176	浙江三建公司	一种钢结构建筑管线支吊架	ZL202320446203.8	2023 年 3 月 10 日	实用新型专利	已授权
177	浙江三建公司	一种拼接型预制地连墙	ZL202320498976.0	2023 年 3 月 15 日	实用新型专利	已授权
178	浙江三建公司	一种预埋构件的可调节定位装置	ZL202320513394.5	2023 年 3 月 16 日	实用新型专利	已授权
179	浙江三建公司	一种用于混凝土模板的支撑工装	ZL202320637048.8	2023 年 3 月 28 日	实用新型专利	已授权
180	浙江三建公司	一种悬挑支模架支撑结构连接件	ZL202320632005.0	2023 年 3 月 28 日	实用新型专利	已授权
181	浙江三建公司	一种可旋转式的遗址展示器	ZL202320688537.6	2023 年 3 月 31 日	实用新型专利	已授权
182	浙江三建公司	一种石材干挂连接装置	ZL202320752991.3	2023 年 4 月 7 日	实用新型专利	已授权
183	浙江三建公司	一种顶部支撑架装置	ZL202320938786.6	2023 年 4 月 24 日	实用新型专利	已授权
184	浙江三建公司	一种盘扣式脚手架连墙组件	ZL202320966256.2	2023 年 4 月 26 日	实用新型专利	已授权
185	浙江三建公司	一种用于预制叠合板的分段式螺栓	ZL202321154693.0	2023 年 5 月 15 日	实用新型专利	已授权
186	浙江三建公司	一种施工防护栏	ZL202321184001.7	2023 年 5 月 17 日	实用新型专利	已授权
187	浙江三建公司	一种控制钢筋保护层厚度及钢筋间距的装置	ZL202321183996.5	2023 年 5 月 17 日	实用新型专利	已授权
188	浙江三建公司	一种用于余料输送的设备	ZL202321189030.2	2023 年 5 月 17 日	实用新型专利	已授权
189	浙江三建公司	一种预埋高抗拉挂钩线盒一体装置	ZL202321205429.5	2023 年 5 月 18 日	实用新型专利	已授权
190	浙江三建公司	一种钢筋保护层厚度控制装置	ZL202321253984.5	2023 年 5 月 23 日	实用新型专利	已授权
191	浙江三建公司	一种柱帽模板加固装置	ZL202321322359.1	2023 年 5 月 29 日	实用新型专利	已授权
192	浙江三建公司	一种销钉式连接预应力管桩的接桩辅助装置	ZL202321509974.3	2023 年 6 月 14 日	实用新型专利	已授权
193	浙江三建公司	一种带滑板的装配式管道支架	ZL202321528785.0	2023 年 6 月 15 日	实用新型专利	已授权
194	浙江三建公司	一种具有防盗报警功能的 3D 观览展示柜	ZL202321631581.X	2023 年 6 月 26 日	实用新型专利	已授权
195	浙江三建公司	一种可拆式基坑栈道	ZL202321624840.6	2023 年 6 月 26 日	实用新型专利	已授权
196	浙江三建公司	一种盘扣式横杆	ZL202321708291.0	2023 年 7 月 3 日	实用新型专利	已授权
197	浙江三建公司	一种盘扣式立杆	ZL202321708284.0	2023 年 7 月 3 日	实用新型专利	已授权
198	浙江三建公司	一种马鞍型吊装保护装置	ZL202321740296.1	2023 年 7 月 5 日	实用新型专利	已授权
199	浙江三建公司	一种带水压报警器的大范围施工用水装置	ZL202321825983.3	2023 年 7 月 12 日	实用新型专利	已授权
200	浙江三建公司	一种 ALC 墙板安装装置	ZL202321887836.9	2023 年 7 月 18 日	实用新型专利	已授权
201	浙江大学建筑	基于焊接套筒的装配式	ZL202321932898.7	2023 年 7	实用新型	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
	设计研究院有限公司，浙江三建公司	钢筋混凝土柱及梁柱连接节点		月 21 日	专利	
202	浙江大学建筑设计研究院有限公司，浙江三建公司	基于弯折钢筋网的装配式钢筋混凝土柱及梁柱连接节点	ZL202321932940.5	2023 年 7 月 21 日	实用新型专利	已授权
203	浙江三建公司	一种预制装饰梁连接结构	ZL202322344835.6	2023 年 7 月 21 日	实用新型专利	已授权
204	浙江三建公司	一种预制桩导向装置	ZL202322056096.0	2023 年 8 月 1 日	实用新型专利	已授权
205	浙江三建公司	一种预制桩快速连接装置	ZL202322046155.6	2023 年 8 月 1 日	实用新型专利	已授权
206	浙江三建公司	一种拉杆轴力监测装置	ZL202322057279.4	2023 年 8 月 2 日	实用新型专利	已授权
207	浙江三建公司	一种钢结构操作平台	ZL202322090334.X	2023 年 8 月 4 日	实用新型专利	已授权
208	浙江三建公司	一种混凝土构件用浇筑及固化装置	ZL202322100236.X	2023 年 8 月 7 日	实用新型专利	已授权
209	浙江三建公司	保温一体板固定装置	ZL202322157776.1	2023 年 8 月 11 日	实用新型专利	已授权
210	浙江三建公司	一种混凝土曲面抹光工具	ZL202322156853.1	2023 年 8 月 11 日	实用新型专利	已授权
211	浙江三建公司	一种具有自恢复功能的串挂金属幕墙	ZL202322188831.3	2023 年 8 月 15 日	实用新型专利	已授权
212	浙江三建公司	一种适用于拉索式玻璃幕墙安装的夹具	ZL202322184606.2	2023 年 8 月 15 日	实用新型专利	已授权
213	浙江三建公司	一种水平隔离辅助组件、水平隔离结构	ZL202322364615.X	2023 年 8 月 31 日	实用新型专利	已授权
214	浙江三建公司	一种防洪挡板	ZL202322533100.8	2023 年 9 月 19 日	实用新型专利	已授权
215	浙江三建公司	一种适用于视障人士的折叠淋浴凳	ZL202322637658.0	2023 年 9 月 27 日	实用新型专利	已授权
216	浙江三建公司	一种旋挖灌注桩桩机钻具	ZL202322766493.7	2023 年 10 月 16 日	实用新型专利	已授权
217	浙江三建公司	一种钢结构施工的安全悬挂装置	ZL202322947008.6	2023 年 11 月 1 日	实用新型专利	已授权
218	浙江三建公司	一种施工升降机的附墙件	ZL202323121160.5	2023 年 11 月 20 日	实用新型专利	已授权
219	浙江三建公司	一种装配式现浇梁柱节点模板固定结构	ZL202323182172.9	2023 年 11 月 24 日	实用新型专利	已授权
220	浙江三建公司	一种可调整的建筑爬架组件	ZL202323243046.X	2023 年 11 月 30 日	实用新型专利	已授权
221	浙江三建公司	可横向调节的拉索式玻璃幕墙夹具	ZL202323246206.6	2023 年 11 月 30 日	实用新型专利	已授权
222	浙江三建公司	一种适于精确安装的电梯导轨装置	ZL202321606660.5	2023 年 6 月 25 日	实用新型专利	已授权
223	富厦工程公司	一种幕墙结构及安装方法	ZL202111105395.8	2021 年 9 月 22 日	发明专利	已授权
224	富厦工程公司	一种建筑幕墙支撑结构	ZL201921531504.0	2019 年 9 月 16 日	实用新型专利	已授权
225	富厦工程公司	一种套环式灰饼制作装	ZL202020006327.0	2020 年 1	实用新型	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
		置		月 3 日	专利	
226	富厦工程公司	一种用于沥青路面施工的临时窨井盖	ZL202020367491.4	2020 年 3 月 23 日	实用新型专利	已授权
227	富厦工程公司	一种免登高喷枪移动装置	ZL202020396305.X	2020 年 3 月 25 日	实用新型专利	已授权
228	富厦工程公司	一种模拟寒冷天气的建筑幕墙水密性能检测装置	ZL202020495785.5	2020 年 4 月 8 日	实用新型专利	已授权
229	富厦工程公司	一种建筑施工用涂料墙面磨平装置	ZL202020586640.6	2020 年 4 月 20 日	实用新型专利	已授权
230	富厦工程公司	一种苗木保护装置	ZL202022401492.9	2020 年 10 月 26 日	实用新型专利	已授权
231	富厦工程公司	一种安全绳悬挂装置	ZL202022466543.6	2020 年 10 月 30 日	实用新型专利	已授权
232	富厦工程公司	一种钢丝绳受力监控装置	ZL202022818598.9	2020 年 11 月 30 日	实用新型专利	已授权
233	富厦工程公司	一种砌体灰缝厚度控制装置	ZL202023270328.5	2020 年 12 月 30 日	实用新型专利	已授权
234	富厦工程公司	一种瓷砖辅贴装置	ZL202120453748.2	2021 年 3 月 2 日	实用新型专利	已授权
235	富厦工程公司	一种高层吊篮结构	ZL202122309128.4	2021 年 9 月 22 日	实用新型专利	已授权
236	富厦工程公司	一种圆弧曲面玻璃幕墙结构	ZL202122299432.5	2021 年 9 月 22 日	实用新型专利	已授权
237	富厦工程公司	一种可调节砌筑铺浆装置	ZL202221140536.X	2022 年 5 月 12 日	实用新型专利	已授权
238	富厦工程公司	一种自流平地面施工厚度控制装置	ZL202223347677.1	2022 年 12 月 13 日	实用新型专利	已授权
239	富厦工程公司	一种便于墙体拐角处涂料施工的装置	ZL202223347679.0	2022 年 12 月 13 日	实用新型专利	已授权
240	富厦工程公司	一种用于建筑幕墙的墙面喷涂设备	ZL202321512015.7	2023 年 6 月 14 日	实用新型专利	已授权
241	富厦工程公司	一种装饰装修用墙面打磨设备	ZL202322212979.6	2023 年 8 月 17 日	实用新型专利	已授权
242	富厦工程公司	一种装饰板材切割装置	ZL202322306775.9	2023 年 8 月 28 日	实用新型专利	已授权

(2) 软件著作权

序号	软件著作名称	登记号	核准登记日期	所有者
1	浙江三建集团智慧工地集成平台 V3.0	2022SR1408977	2022/10/24	吴应强、彭艳丽、宣震鹰、叶文宾、浙江三建公司
2	项目经济责任人追责预警管理系统 V9.19.2	2023SR0688808	2023/06/19	胥袁、彭艳丽、金军、戚丹华、浙江三建公司
3	古遗址数字孪生动态建模及展示系统 V1.0	2023SR1067945	2023/09/14	杭州华文信科科技有限公司、浙江三建公司、孔非非、陈展超、梁绍春、朱永、田国东
4	基于 CAVE 数字影像技术人机交互系统 V1.0	2023SR1242022	2023/10/16	杭州华文信科科技有限公司、浙江三建公司、孔非非、陈展超、梁绍春、朱永、田国东

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

（一）资产负债清查情况说明

为配合坤元资产评估有限公司对浙江三建公司进行的资产评估工作，摸清公司截至评估基准日的资产、负债状况和经营成果，浙江三建公司在 9 月底对委托评估的资产、负债进行了全面的清查和盘点，浙建集团公司已委托天健会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，现将清查情况说明如下：

1．列入清查范围的资产总计 14,669,398,905.43 元（母公司报表口径，下同），清查对象包括流动资产、非流动资产(包括长期应收款、长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、使用权资产、无形资产——土地使用权、无形资产——其他无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产)；负债合计为 13,360,968,633.31 元，清查对象包括流动负债、非流动负债。列入清查范围的实物资产主要包括存货、投资性房地产、房屋建筑物、机器设备，其中存货包括原材料和在库周转材料，主要位于各施工项目现场；投资性房地产包括长城大厦、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 40 项，建筑面积合计 24,705.88 平方米，土地使用权 3 宗，土地面积合计 16,057.63 平方米；建筑物类固定资产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 54 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 378 个车位，建筑面积合计 24,219.93 平方米；设备类固定资产主要包括塔吊、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，数量合计 1,891 台（套、辆），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。

2．为使本次清查工作能够顺利进行，2024 年 9 月下旬，浙江三建公司由主要领导负责，组织财务、资产管理等部门的相关人员进行了清查工作。对往来款项进行清查、对账、并准备了相关资料。对实物资产，相关人员进行了抽查盘点。

经核实，发现：

(1) 列入评估范围的新鹿园 13-801 室（建筑面积 125.85 平方米，账面原值 3,223,435.08 元，账面净值 3,156,620.73 元）及新鹿园-1-452 号车位（账面原值 1,000.00 元，账面净值 978.89 元），已于评估基准日后出售。

(2) 戴尔电脑、组装电脑等 9 台设备，合计账面原值 51,888.56 元，账面净值 4,506.45 元，实际已报废。

(3) 虎霸塔吊、装载机等 9 台设备，合计账面原值 2,233,010.00 元，账面净值 29,190.02 元，无相应实物。

在清查核实相符的基础上，财务人员填写了有关资产评估申报表。

3. 在资产清查过程中，按评估公司所提供的资产评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明文件、资产质量状况、历史收入成本费用明细资料及其他财务和经济指标等相关评估资料。

（二）未来经营和收益状况预测说明-

1. 企业所在行业现状与发展前景分析

目前浙江三建公司主营业务收入主要来自于建筑施工业务，根据中国证监会制定的《上市公司行业分类指引》，所处行业为“E48 土木工程建筑业”。

(1) 行业主管部门、行业监管体制、行业主要法律法规及政策

1) 行业主管部门及监管体制

我国建筑业实行综合与专业相结合的监管体制，主要监管内容包括市场主体资格和资质的管理、建设工程项目的全过程管理以及对建设工程项目的经济技术标准管理等。

行业主要监管部门和体系包括：

主管部门名称	相关行业管理内容
住房和城乡建设部及地方各级建设主管部门	负责对本行业市场主体资格和资质的管理，包括各类建筑企业进入市场的资格审批、查验和资质的认可、确定，行业标准的建立等职能
交通运输部和地方各级交通主管部门	负责管理公路、水路的建设市场，在公路、水路工程建设项目上，实行统一领导、分级管理等职能
国家发展和改革委员会及地方各级发改委	负责固定资产投资建设工程的规划、核准审批等职能
商务部及地方各级商务主管部门	指导和监督对外承包工程、劳务合作、设计咨询等业务的管理
水利部及地方水利厅（局）	负责管理全国及地方水利建设工程

2) 行业主要法律法规及政策

A. 资质管理

在我国建筑业企业从事施工总承包业务须取得相应资质。《中华人民共和国建筑法》《建筑业企业资质等级标准》《建筑业企业资质管理规定》《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程勘察设计资质管理规定》及其他有关法律、法规将中国建筑企业资质分为施工总承包、专业承包、施工劳务三个序列；将工程勘察资质分为综合资质、专业资质、劳务资质三个序列；将工程设计企业资质分为综合资质、行业资质、专业资质及专项资质四个序列，各序列有不同专业类别和级别；从事建设工程施工、勘察及设计业务的企业仅可在符合其资质等级的范围内从事建筑活动。

施工总承包企业资质包括建筑工程施工总承包企业资质、公路工程施工总承包企业资质、铁路工程施工总承包企业资质等 12 个类别，每个类别一般分为四个等级（特级、一级、二级、三级）。根据《建筑业企业资质管理规定》（2015 年住房和城乡建设部令第 22 号），施工总承包资质序列特级资质、一级资质及铁路工程施工总承包二级资质由国务院住房城乡建设主管部门许可；施工总承包资质序列二级资质及铁路、通信工程施工总承包三级资质由企业所在地省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门许可；施工总承包资质序列三级资质（不含铁路、通信工程施工总承包三级资质）由企业所在地设区的市人民政府住房城乡建设主管部门许可。

B. 招标、投标管理

《中华人民共和国招标投标法》《建筑工程设计招标投标管理办法》等对各类项目的招标行为做了规定。在中华人民共和国境内进行下列工程建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标：大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目；使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。

C. 工程质量管理

根据《建设工程质量管理条例》，发起、勘察、设计、施工、监理单位均将对建设工程质量负责。建设工程实行总承包的，总承包单位应当对全部建设工程质量负责；建设工程勘察、设计、施工、设备采购的一项或者多项实行总承包的，总承包单位应当对其承包的建设工程或者采购的设备的质量负责；总承包单位依法将建

设工程分包给其他单位的，分包单位应当按照分包合同的约定对其分包工程的质量向总承包单位负责，总承包单位与分包单位对分包工程的质量承担连带责任。

D. 安全生产和环境保护管理

工程承包过程中安全生产的主要法律法规包括《中华人民共和国安全生产法》《建设工程安全生产管理条例》《安全生产许可证条例》《生产安全事故报告和调查处理条例》《建筑施工企业安全生产许可证管理规定实施意见》等。工程承包过程中环境保护的主要法律法规包括《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国环境影响评价法》《建设项目环境保护管理条例》《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》等。

E. 其他行业相关法律法规

规范中国建筑业的主要法律法规及政策还包括：《中华人民共和国海洋环境保护法》《中华人民共和国水污染防治法》《交通运输部关于公布中华人民共和国水上水下活动通航安全管理规定》《外商投资建筑业企业管理规定》《注册建造师管理规定》《注册造价工程师管理办法》《建设工程施工发包与承包计价管理办法》《民用建筑节能条例》《民用建筑工程室内环境污染控制规范》等。

(2) 中国建筑业发展状况

根据中国建筑业协会发布的《2023 年建筑业发展统计分析》，全国建筑业企业(指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业,不含劳务分包建筑业企业,下同)完成建筑业总产值 315,911.85 亿元，同比增长 5.77%；完成竣工产值 137,511.82 亿元，同比增长 3.77%；签订合同总额 724,731.07 亿元，同比增长 2.78%，其中新签合同额 356,040.19 亿元,同比下降 0.91%;房屋建筑施工面积 151.34 亿平方米，同比减少 1.48%；房屋建筑竣工面积 38.56 亿平方米，同比减少 2.72%；实现利润 8,326 亿元，按可比口径计算比上年增长 0.2%。截至 2023 年底，全国有施工活动的建筑业企业 157,929 个,同比增长 10.51%;从业人数 5,253.79 万人,同比增长 2.18%;按建筑业总产值计算的劳动生产率为 464,899 元/人，同比下降 3.90%。

1) 建筑业增加值增速高于国内生产总值增速支柱产业地位稳周

根据《2023 年建筑业发展统计分析报告》，2023 年全年国内生产总值 1,260,582.1 亿元，比上年增长 5.2%(按不变价格计算)。全年全社会建筑业实现增加值 8,5691.1 亿元，比上年增长 7.1%(按不变价格计算)，增速高于国内生产总值

1.9 个百分点。

自 2014 年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.70%以上，2023 年为 6.80%，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。

2)建筑业总产值持续增长竣工产值和在外省完成产值同步上升

2014 年以来，随着我国建筑业企业生产和经营规模的不断扩大，建筑业总产值持续增长，2023 年达到 315,911.85 亿元，比上年增长 5.77%。增速较上年提高 2.52 个百分点。

近 10 年间，建筑业竣工产值、在外省完成产值基本与建筑业总产值同步增长。2023 年建筑业竣工产值达到 137,511.82 亿元，比上年增长 3.77%；在外省完成产值达到 107,351.88 亿元,比上年增长 3.6%;建筑业企业外向度在 32%至 37%之间波动，2023 年为 33.98%。

3) 建筑业从业人数和企业数量双增加劳动生产率出现下滑

2023 年,建筑业从业人数 5,253.75 万人,比上年末增加 112.15 万人,增长 2.18%,结束了连续三年减少的态势。

截至 2023 年底，全国共有建筑业企业 157,929 个，比上年增加 15,023 个，增长 10.51%。国有及国有控股建筑业企业 10,060 个，占建筑业企业总数的 6.37%。

2023 年,按建筑业总产值计算的劳动生产率为 464,899 元/人,比上年下降 3.90%,增速比上年降低 6.14 个百分点，增速连续两年下降。

4) 按可比口径计算的建筑业企业利润总额微增产值利润率连续五年下降

2023 年,全国建筑业企业实现利润 8,326 亿元,按可比口径计算比上年微 0.2%。建筑业产值利润率(利润总额与总产值之比)自 2014 年达到最高值 3.63%，之后总体呈下降趋势。2023 年，建筑业产值利润率为 2.64%，比上年降低了 0.17 个百分点，连续五年下降，连续三年低 3%。

5) 建筑业企业签订合同总额增速继续放缓新签合同额出现负增长高

2023 年，全国建筑业企业签订合同总额 724,731.07 亿元，比上年增长 2.78%，增速比上年降低 4.56 个百分点。其中，本年新签合同额 356,040.19 亿元，比上年降低 0.91%，增速比上年降低 5.19 个百分点。本年新签合同额占签订合同总额比例为 49.13%，比上年下降了 1.83 个百分点，连续三年下降。

6) 房屋建筑施工面积、竣工面积继续减少住宅竣工面积占房屋竣工面积超六成

2023年,全国建筑业企业房屋建筑施工面积151.34亿平方米,比上年减少1.48%。房屋建筑竣工面积38.56亿平方米，比上年减少2.72%。

从全国建筑业企业房屋竣工面积构成情况看，住宅竣工面积占最大比重，为60.80%；厂房及建筑物竣工面积占18.08%；商业及服务用房竣工面积占6.67%；其他种类房屋竣工面积占比均在5%以下。

2023年，全国各类棚户区改造开工159万套，基本建成193万套，保障性租赁住房开工建设和筹集213万套(间)。新开工改造城镇老旧小区5.37万个，涉及居民897万户。

7）对外承包工程完成营业额、新签合同额双双增长

2023年,我国对外承包工程业务完成营业额1,609.1亿美元,比上年增长3.83%,新签合同额2,645.1亿美元，比上年增长4.52%。

2023年，我国企业共向境外派出各类劳务人员34.7万人，比上年增加8.8万人；其中承包工程项下派出11.1万人，劳务合作项下派出23.6万人。年末在外各类劳务人员54.1万人。

美国《工程新闻记录》(简称“ENR”)杂志公布的2023年度全球最大250家国际承包商共实现海外市场营业收入4,285.00亿美元，较上年度增长7.7%，是近10年来罕见的增长速度。我国内地共有81家企业入选2023年度国际承包商250强榜单，入选数量比上一年度增加了2家。入选企业共实现海外市场营业收入1,179.3亿美元，收入合计占国际承包商250强海外市场营收总额的27.5%。

(3) 中国建筑行业整体的竞争格局和特点

1）市场竞争格局

建筑业是中国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，市场化程度较高。中国建筑业的企业规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。

从企业性质和竞争能力角度，中国建筑市场拥有较强竞争力的建筑公司主要有如下三类：

一是特大型央企和地方大型国有（或控股）建筑公司。特大型央企主要是国有超大规模的特级资质企业，如中国建筑工程总公司、中国铁路工程总公司等；地方国有（或控股）建筑公司主要是各省市具有总承包特级资质的大型建筑企业，以省

市级的建工集团为代表，如上海建工等。

二是大型的国企改制或新兴民营建筑公司。这些企业多数完成了民营化改制，实现了经营者、管理和技术骨干的持股，企业机制灵活，在完全开放、竞争充分的环境中迅速发展。如宁波建工、龙元建设等。

三是跨国建筑公司。随着中国对外开放程度越来越大，跨国经营的国际知名建筑公司纷纷进入中国，并在勘察和设计等高端建筑市场领域拥有很强竞争力。跨国公司凭借资本、技术、信息、装备等方面的优势，通过融投资与承建的联动，参与部分大型项目的竞争，抢占高端市场份额，但总体而言，跨国建筑公司在我国仍处于初级的发展阶段。

2）市场竞争特点

中国建筑业市场建筑企业数量众多，经营业务比较单一，行业集中度较低，市场呈现充分竞争及完全竞争的局面，主要特点如下：

第一，中国建筑业市场竞争完全，但产能结构不平衡。中国建筑市场规模庞大，但市场准入门槛不高，企业数量众多，尤其是在建筑业低端市场和普通小型项目领域，市场竞争过度，利润水平也非常低。但在建筑业高端市场和大型或特色项目领域，由于需要较高的资质、资金和技术等实力，所以建筑产能仍显不足，竞争程度较低，利润水平也相对较高。

第二，建筑市场地区发展不均衡，市场集中度比较低。长三角、珠三角、环渤海等沿海经济发达地区由于经济发展迅速，城镇化水平较高，建筑业市场环境较好，建筑市场容量和市场份额都明显高于全国其它地区。建筑行业进入门槛较低，市场集中度低，但行业整体规模巨大，所以任何一家建筑施工企业在其中的市场份额都很小，即使在局部区域，也很难形成绝对垄断局面。另外由于地方保护在一定范围内仍存在，所以在局部区域往往会存在一家或几家市场份额较大的相对优势企业。

第三，建筑业呈现竞争同质化明显、专业化分工不足的特点。中国建筑企业同质竞争严重，经营领域主要集中于相同的综合承包目标市场，容易造成以低价竞标为主的恶性竞争，行业内部分企业缺乏品牌意识。与此同时，建筑企业专业化分工程度低，与建筑业多层次专业化分工的需求不相适应。

（4）进入行业的主要障碍

1）从业资质的限制

我国对建筑业企业实行较严格的市场准入和资质审批、认定制度。根据 2015 年 3 月 1 日开始实施的《建筑业企业资质管理规定》，从净资产、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等方面对建筑业企业申请从业资质作了明确规定。根据 2020 年 12 月住房和城乡建设部关于印发建设工程企业资质管理制度改革方案的通知，对部分专业划分过细、业务范围相近、市场需求较小的企业资质类别予以合并，对层级过多的资质等级进行归并。新制度下的资质框架设立了施工总承包、专业承包和施工劳务三大序列，各个序列有不同专业类别。建筑业企业应当按照其拥有的净资产、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件申请资质，经审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。从业资质是企业进入本行业的主要障碍。

2）净资产的限制

建筑业企业要取得相应的从业资质首先需要有符合规定的净资产。建筑业企业从事建筑施工业务必须具备与之相适应的资金规模。建筑业企业在项目投标和合同履行过程中都需要交纳一定数量的保证金，在项目建设过程中还经常垫付各种建设资金，工程竣工后还要占用一定比例的质量保证金。行业特点使企业在项目承揽、设备采购、施工和竣工验收等环节都需要支付和占用大量的资金。净资产是企业进入本行业的一个障碍。

3）管理人员和专业技术人员的限制

从事建筑施工业务需要拥有丰富从业经验的项目经理、足够数量的符合要求的经济管理人员和专业技术人员。这不仅是建筑业企业申请和保持资质的需要，同时也是保证建筑施工项目正常开展、保障工程质量、控制工程成本的重要因素。建筑施工队伍的专业技术水平、管理经验和数量，决定着企业在同一时间可以进行施工项目的数量、工程质量和业绩水平。是否具备符合要求的管理人员和专业技术人员也构成企业进入本行业的一个障碍。

4）技术装备的限制

建筑业企业需要具有与其从事建筑施工业务相适应的技术装备。这不但要求企业投入大量资金购置符合规定的施工机械和质量检测设备，同时要求具备与之配套的专业技术。建筑业的技术装备是企业进入本行业的一个障碍。

5）从业经验的限制

建筑业企业已往的业绩、经验是业主进行招标时重点关注的因素。具有丰富施工经验的企业往往更能给业主提供优质服务。同时，由于不同地区的地质地理条件差异较大，施工企业在某一地区的成功施工经验，往往能帮助该企业提高在该地区的市场占有率，对限制其他企业进入该地区起到十分重要的作用。建筑业的从业经验也是企业进入本行业的一个障碍。

(5) 影响建筑业的有利因素和不利因素

1) 有利因素

A. 经济持续增长与投资推动促进建筑业平稳发展

中国处于城市化加速和工业化时期，投资是推动中国经济增长的重要因素之一。在预期经济增速放缓的背景下，投资拉动仍将成为“稳增长”最直接、最有效的主要措施。我国作为发展中国家，投资持续增长的潜力仍然很大，固定资产投资有能力保持在一个较高水平。城市集聚效应和基础设施建设将对建筑市场释放出巨大的内需潜能。在国际国内宏观经济环境复杂多变的背景下，中国建筑行业依然保持平稳增长，国内建筑市场规模和完成产值不断增加，成为拉动经济增长的重要力量。主要得益于开放竞争环境下，国内建筑企业主动推动转型升级，把投资建设一体化、设计施工一体化、国内国际一体化作为主要发展途径，显著增强了企业核心竞争力；在不断扩大业务范围和延伸建筑业务产业链的同时，提高建筑产品的附加价值和抵御经济周期波动的能力。因此，受益于固定资产投资的持续增长、城市化进程加快以及美丽城镇的推进，中国建筑业将在未来较长时期内持续平稳发展。

B. 国家产业政策将继续鼓励和大力支持建筑业的发展

从美国、日本等发达国家的发展历程看，建筑业是经济起飞阶段的主导产业之一。中国经济处于起飞阶段，建筑业由于其产业关联度高、就业容量大，属于国家鼓励和支持的行业。伴随着中国建筑业的迅速发展，建筑业在国民经济中的比重不断提高，支柱产业地位逐步确定，支柱产业支撑作用愈发明显，对整个国民经济发展的推动作用越来越突出。随着国家建设的步伐，建筑业圆满完成了一系列关系国计民生的重大基础建设工程，极大地改善了人民住房、出行、通讯、教育、医疗条件。近年来，随着社会经济发展的转型升级，国家陆续出台多项支持性政策推进包含 5G 基建、特高压、城际高速铁路和城际轨道交通、新能源汽车充电桩、大数据中心、人工智能、工业互联网等七大领域在内的新型基础设施建设（“新基建”），

涉及通信、电力、交通等多个社会民生重点行业，由此产生了对建筑业新一轮的需求，在当前宏观经济形势承压的情况下，建筑业将继续为国家经济稳步发展发挥重要作用。

C. 中国建筑企业开拓国际建筑市场空间扩大

在经济全球化的背景下，中国建筑企业“走出去”环境日益改善，不仅技术创新缩小了与发达国家建筑企业的差距。中国建筑企业深度参与一带一路沿线国家和地区重大项目的规划和建设，着力推动陆上、海上、天上、网上四位一体设施的互联互通，陆续建成了中缅原油管道、摩洛哥穆罕默德六世大桥、蒙内铁路等设施，赢得了广泛赞誉，使中国建造品牌在国际上进一步打响。2013 年以来，在“一带一路”倡议引领下，建筑业加快“走出去”的步伐，我国已同 180 多个国家和国际组织签署合作协议，2023 年，我国对外承包业务新签合同额 18,639 亿元，完成营业额 11,339 亿元。

2) 不利因素

A. 市场竞争激烈

中国建筑企业数量众多，截至 2023 年底，全国建筑企业合计 157,929 家，从业人员 5,253.75 万人。随着建筑业产业规模的持续扩大，行业过度竞争现象已十分普遍，尤其在低层次的劳动密集型建筑工程市场，竞争呈白热化趋势，行业利润率较低。

B. 原材料价格波动和劳动力成本上升

近几年来，建筑用钢材、水泥等主要建筑材料价格波动幅度较大，造成在建工程项目的实际施工成本波动较大，可能导致企业毛利率波动，经营风险加大。

建筑业属于劳动密集型产业，劳动力成本对建筑企业经营成本影响较大。近年来，我国建筑劳务市场出现有效供给不足的现象，劳动力成本逐年提高，对建筑企业造成一定不利影响。

C. 在高端建筑业市场竞争力不足

近年来，我国建筑企业在技术水平和装备水平等方面虽有一定提高，但是从总体上讲由于在技术革新、设备更新等方面缺乏足够资金投入，与国际先进水平相比尚有一定差距；同时，我国建筑企业还存在高级专业技术人才较为匮乏、科研投入不足等情况，这使我国建筑企业在高端建筑业市场竞争力不足。

D. 高端人才不足

我国建筑行业国际化人才的总体数量存在缺口，质量有待提升，人才的评价标准、培养方式有待规范创新，国际化人才的工作环境、发展通道有待优化拓宽。产业链一体化的建筑类企业在参与国际竞争中尤其感到国际化人才的匮乏，特别是市场营销、投融资、法务风险、项目履约等专业人才紧缺。随着国内企业的国际化业务拓展，高端人才的紧缺性越来越成为制约中国建筑企业发展的重要因素。

(6) 行业技术水平及特点

激烈的市场竞争和建筑市场的对外开放，促使中国建筑业研发与技术水准快速提高。大型建筑企业成立技术研发中心，大力开发具有自主知识产权的技术创新项目，形成自有核心技术和专有技术已成为发展趋势。目前中国大型、领先建筑企业的建造技术和施工能力已经达到或接近国际先进水平，完成了大量规模大、技术复杂、工艺难度高、需要集成创新的工程，如超高层、大空间房屋建筑的设计与施工，大跨度预应力、大跨径桥梁设计及施工，长大隧洞及地下工程施工，大型复杂成套设备安装等。但与发达国家相比，我国建筑行业技术发展很不均衡，整体的技术水准仍然偏低，装备较为落后，平均建筑能耗物耗较高，影响到行业的进一步发展。

近年来，随着国家重视环境保护和建设资源节约型社会，建筑业在推行节能减排方面加大了技术创新力度，绿色建筑设计与建造、建筑节能、绿色施工等技术都有了一定的发展。同时，传统建筑业积极寻求与现代高新技术的结合，以信息化带动工业化，现代信息技术在建筑业的生产和管理中都得到了大量的应用和发展。相比发达国家，中国建筑企业仍然存在技术创新经费投入不足、专利和专有技术数量较低、管理水平有待提高等问题。

装配式建筑是指把传统建造方式中的大量现场作业工作转移到工厂进行，在工厂加工制作好建筑用构件和配件（如楼板、墙板、楼梯、阳台等），运输到建筑施工现场，通过可靠的连接方式在现场装配安装而成的建筑。装配式建筑技术可以极大提高结构精度，简化施工流程，缩短施工周期，提高劳动生产率。在大数据时代发展趋势下，装配式建筑与 BIM 技术融合发展，可依托信息技术，打破传统建筑业上下游接线，实现产业链信息共享，推动装配式建筑实现智能升级。

(7) 行业的经营模式

目前我国建筑工程通常以施工总承包方式为主。随着我国建筑业发展，在建筑

工程中采取工程总承包，推行工程项目管理已逐步成为一种发展趋势。以 BT、BOT 等方式组织实施工程项目也逐步被国内所采用。建筑业的主要经营模式具体如下：

1）施工总承包

施工总承包是指发包方将全部施工任务发包给一个施工单位或由多个施工单位组成的施工联合体或施工合作体，施工总承包单位主要依靠自己的力量完成施工任务。经发包人同意，施工总承包单位可以根据需要将施工任务的一部分分包给其他符合资质的分包人。

2）工程总承包

工程总承包是指工程总承包企业受业主委托，按照合同约定对工程项目的勘察、设计、采购、施工、试运行（竣工验收）等实行全过程或若干阶段的承包。主要有如下方式：

A. 设计采购施工（EPC）/交钥匙总承包

设计采购施工总承包是指工程总承包企业按照合同约定，承担工程项目的设计、采购、施工、试运行服务等工作，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责。交钥匙总承包是设计采购施工总承包业务和责任的延伸，最终是向业主提交一个满足使用功能、具备使用条件的工程项目。

B. 设计-施工总承包（D-B）

设计-施工总承包是指工程总承包企业按照合同约定，承担工程项目设计和施工，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责。

根据工程项目的不同规模、类型和业主要求，工程总承包还可采用设计－采购总承包（E－P）、采购-施工总承包（P－C）等方式。

C. 工程项目管理

工程项目管理是指从事工程项目管理的企业受业主委托，按照合同约定，代表业主对工程项目的组织实施进行全过程或若干阶段的管理和服务。主要有如下方式：

a. 项目管理服务（PM）

项目管理服务是指工程项目管理企业按照合同约定，在工程项目决策阶段，为业主编制可行性研究报告，进行可行性分析和项目策划；在工程项目实施阶段，为业主提供招标代理、设计管理、采购管理、施工管理和试运行（竣工验收）等服务，代表业主对工程项目进行质量、安全、进度、费用、合同、信息等管理和控制。工

程项目管理企业一般应按照合同约定承担相应的管理责任。

b. 项目管理承包（PMC）

项目管理承包是指工程项目管理企业按照合同约定，除完成项目管理服务（PM）的全部工作内容外，还可以负责完成合同约定的工程初步设计（基础工程设计）等工作。对于需要完成工程初步设计（基础工程设计）工作的工程项目管理企业，应当具有相应的工程设计资质。项目管理承包企业一般应当按照合同约定承担一定的管理风险和经济责任。

D. 政府和社会资本合作模式(PPP)

政府和社会资本合作模式即 PPP 模式，是指政府与私人组织之间，为了合作建设城市基础设施项目，或是为了提供某种公共物品和服务，以特许权协议为基础，彼此之间形成一种伙伴式的合作关系，并通过签署合同来明确双方的权利和义务，以确保合作的顺利完成，最终使合作各方达到比预期单独行动更为有利的结果。该模式下，政府与社会主体建立起“利益共享、风险共担、全程合作”的共同体关系。

E. 其他模式

根据工程项目的不同规模、类型和业主要求，还可采用其他项目管理方式，对具备条件的工程项目，根据业主的要求，可按照建设－移交（BT）、建设－经营－移交（BOT）、建设－拥有－经营（BOO）、建设－拥有－经营－移交（BOOT）等方式组织实施。

(8) 建筑业的周期性、区域性、季节性特征

建筑业与经济周期的变化紧密相关，很大程度上依赖于国民经济运行状况及国家固定资产投资规模，特别是基础设施投资规模、城市化进程及房地产发展等因素。在国民经济发展的不同时期，国家的宏观经济政策也在不断调整，该类调整将直接影响建筑行业。

建筑业的发展还与所处区域的经济发展和城市化水平相关，区域特征较为明显。中国建筑市场最大的地区为长江三角洲、环渤海地区和珠江三角洲三大区域。虽然招投标制度已经推行，但仍存在许多不规范之处，建筑市场存在一定程度的区域分割。

建筑业因寒冷、高温等天气因素的影响呈现一定的季节性特征。随着工程技术和装备水平的日益提高，建筑行业的季节性特征将逐步降低。

(9) 建筑业的上、下游行业及其影响

建筑业的上游行业种类繁多，包括钢铁、水泥、砖瓦、建筑陶瓷、平板玻璃、铝材加工、化工、纺织、五金、电梯等行业。这些行业随着国家－节能减排‖政策的推行，以及能源价格、矿产价格、劳动力价格的波动，可能导致产品出厂价格波动，最终可能引起建筑企业成本的大幅波动。下游市场需求、国家出台的化解相关行业产能过剩的调控措施，以及环境治理压力等因素将共同影响未来钢材、水泥等建筑业上游产品的价格走势。

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，市政基础设施建设的相关行业为各地市政工程建设行业，交通基础设施建设的相关行业为各种交通运输业。未来随着中国城镇化步伐加快，对房地产、市政基础设施工程产品保持一定的持续需求。在未来较长时期内，政府鼓励铁路、公路、桥梁等交通运输业的发展，从而增加对交通基础设施工程产品的需求量。房地产行业、交通基础设施投资和市政基础设施投资的稳定发展，将推动中国建筑业可持续发展。

2. 企业的业务分析情况

浙江三建公司主要从事建筑施工业务，主要包括房屋建筑施工、建筑安装、装饰装修、工程设计等。

(1)公司业务流程介绍

1) 建筑施工业务的主要流程如下：

A. 招标信息收集

浙江三建公司招标信息来源主要是：政府公共资源交易平台、行业期刊杂志、其他媒体、网站及建设单位邀请招标。

B. 组织投标

浙江三建公司将工程招投标文件等资料进行筛选识别出可参与投标的项目，提出初步意见后上报浙江三建公司相关部门责任人审批，审批后根据审批意见成立投标小组，开展投标工作，投标小组组织编写投标文件，经浙江三建公司相关负责人审批确定后进行投标。

C. 签订合同

合同中标后，浙江三建公司将与客户进一步商谈有关合同细节，并签订正式合同。

D. 施工组织和设计

合同签订后，组建项目部，明确项目管理目标、落实职责，制定项目管理实施计划，编制施工组织设计、专项施工方案，配备相应的物力和财力资源，并办理开工前相关手续。

E. 工程施工

浙江三建公司工程管理相关部门根据施工组织设计，进行现场布置、设备调遣、材料采购等准备工作。项目部严格按照合同要求的技术标准、质量控制规定、安全和环境保护要求，进行工程施工流程的控制与管理。同时，浙江三建公司建立和实施科学严格的目标责任考核制度和风险评价体系，加强工程成本核算工作，提高项目事前、事中、事后的全过程控制力度，根据业主批准核实的工程量清单及实际施工进度、基础数据和设计变更，对工程项目部门的成本预测、成本分析、成本核算、经济运行进行监督。

F. 工程验收、竣工和保修

现场施工完成后，浙江三建公司组织工程效果验证，在达到合同要求并经业主确认后办理工程竣工手续；业主按合同支付工程款。工程完工后浙江三建公司在保修期内负责保修。

(2) 公司经营模式

1) 采购模式

浙江三建公司采购模式主要有两种：

A. 业主供料

业主供料是指业主利用工程整体采购的优势，对大宗主要材料进行集中统一招标采购，供货商的选择、材料价格、付款方式等主要由业主决定。浙江三建公司只是材料的接收和使用者，控制的重点是材料在进入工地时的数量和质量。此种方式浙江三建公司的工作程序是：根据施工计划编制用料计划报送业主；材料到位后负责进料的验收并对进料取样送检；办理入库手续。

B. 自行采购

自行采购是指浙江三建公司根据承接的工程项目的实际需要，自主进行采购材料和设备等工程物资的行为。浙江三建公司成立了招标与工程物资采供部门，打造了公司内部信息化招标平台，实行了供应商入库审核制度，同时引入了“1688”、

“筑材网”等外部电商采购平台，积极推进大宗材料招标、采购统一管理，其采购的材料基本涵盖了项目的所有种类，如：钢材、水泥、混凝土、砖、砂、石、防水材料、电线电缆、装饰装修材料、大型设备、给排水管道等。切实发挥浙建集团产业链功能，进一步加强内部推介，深化集团内部物资采购及大型机械租赁等方面的供需对接。对集中采购以外的其他零星物资由各分公司自主在“1688”、筑材网等外部平台进行采购。同时根据大宗物资、专业分包、大型机械、劳务分包（班组）、报批报建、其他等分类都建立了合格方名录，实行黑名单制度，确保材料及各分包工作切实到位。

2）生产模式

浙江三建公司的施工合同按照承包范围包括三类：

A. 施工总承包：从业主或工程总承包商处接受投资及施工图，负责整个工程所有分项和各个专业的全部施工任务，接受业主及业主委托监理及质量监督部门的监督，办理工程竣工验收手续，提交各项工程数据，最后向业主移交完工工程，直接对业主或业主委托的工程总承包商负责。施工总承包单位可以将部分分项、分专业工程再分包给其他施工单位，但要管理、监督分包单位的工作质量，对分包单位的施工质量向业主或工程总承包商负责。

B. 工程总承包：承包范围最广，包括资金管理、勘察、设计、施工（包括各项目、各专业）、聘请施工监理、办理工程竣工验收手续，提交各项工程数据，最后向业主移交完工工程，直接对业主负责。

C. 专业施工承包：是从业主或施工总承包商处分包部分单项工程、某专业工程进行施工。接受业主（或施工总承包商）及业主委托监理及质量监督部门的监督。办理工程竣工验收手续，提交各项工程数据，最后向业主或施工总承包商移交完工工程，直接对业主或业主委托的施工总承包商负责，不得再对外分包。

3）营销模式

浙江三建公司积极推行政府市场、两外市场（省外及海外）及大业主市场的“三大市场”经营战略，结合国家战略和省委省政府重大决策部署，结合整体宏观经济形势和行业走向，战略性地推进市场建设，有质量地完成市场布局。一是依托自身国企优势，全面推进与浙江各级地方政府的战略合作，同时拓展省外政府市场。二是在省外海外推行“基地化、规模化、本土化”经营方针，大力拓展两外市场。三

是大力推动大业主市场建设，定期拜访大业主，建立《业主资信评价管理办法》，推动组建业主资信评价信息库，形成业主评价“档案”，并积极拓展新的优质大业主，不断提升大业主市场品质。同时，浙江三建公司还运用投融建相结合的模式开展经营，发展 PPP 项目。

(3)核心竞争力

1) 拥有较完整的产业链及完备的市场准入条件

浙江三建公司坚持建筑施工主业，主要从事建筑施工业务以及与建筑主业产业链相配套的工程服务、基础设施投资运营等业务。浙江三建公司拥有建筑工程施工总承包特级资质和建筑行业甲级设计资质，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。近年来，浙江三建公司通过把握建筑行业发展趋势，充分发挥投融资平台和设计施工全产业链优势，持续推进 EPC 等新模式转换，大力推动建筑工业化，不断推进市场模式、业务模式和生产组织方式的改革创新。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。

2) 国企品牌优势突出，社会信誉良好

浙江三建公司是浙建集团旗下控股子公司，创建于 1978 年 1 月，伴随着改革开放的脚步成长，当时为建设东方大港-宁波北仑港组建，其中包括建筑六师的部分工程兵，拥有红色基因。浙江三建公司自成立以来坚持履行国有企业政治责任、社会责任和经济责任，承建了国内外一大批具有代表性、标志性的精品工程，充分展示了当代国有企业的使命担当。近年来，浙江三建公司紧跟国家宏观政策导向，依托国企品牌资源优势，积极参与新型城镇化、重大基础设施、保障性安居工程、特色小镇、乡村振兴、美丽乡村、绿色建筑、建筑工业化等建设工作，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。荣获全国和浙江省优秀施工企业、中国建筑业竞争力 200 强企业、浙江省建筑强企等荣誉，连续多年保持全国和浙江省“重合同守信用单位”、浙江省文明单位等多项荣誉称号。

3) 转型升级起步早，工程总承包优势明显

浙江三建公司的定位是致力成为行业工程总承包建设管理和咨询服务领域的领跑者，由施工总承包向工程总承包转型，主要有几个方面的优势特点：一是两个行业甲级资质的优势。企业拥有国家建筑工程施工总承包特级资质，还有“浙江三建公司建筑设计研究院”和全资子公司“苏州天地设计研究院有限公司”两个甲级设计院，设计实力比较强大。二是转型起步早的优势，浙江三建公司工程总承包发展模式起步于 2016 年，取得特级资质后立即成立设计院事业部、工程总承包管理部，把承接工程总承包等新模式业务作为企业转型发展的突破口。三是创新经营模式的优势，包括自主或联合体承接形式、PPP 模式、EPC 模式、代建+EPC 模式，EPC+F 模式、施工总承包模式等，与中国联合、华东院、浙大设计院等战略合作，与融创、绿城等战略合作，为业主提供全方位、全过程、全要素的系统解决方案。

4）人才基础扎实，技术实力较强

浙江三建公司目前在册职工 2,200 余人，其中高、中级职称技术管理人员 980 余人，注册建造师 500 余人，从业建筑工人 3.5 万人。获评市级以上优秀项目经理 24 人，其中全国品牌项目经理 5 人、省级品牌项目经理 12 人。

浙江三建公司拥有省级技术中心，坚持“质量顾客满意、环境社会满意、安全员工满意、管理精益求精”的管理方针，率先在浙江省通过质量、环境和职业健康、安全整合管理体系认证。创出国家、省、市优质工程 600 余项，安全文明标化工地 600 多个，取得国家专利 50 多项，国家级、省级工法 30 多项，获得省级以上科技成果表彰 50 多项。近年来，浙江三建公司积极推进信息化建设和科技创新、互联网+、BIM 技术应用等重点工作，为提升企业综合能级积蓄力量。

3. 近年企业资产、负债、权益、盈利、利润分配、现金流量等资产财务状况

浙江三建公司近三年的资产、负债和盈利（母公司财务报表口径）情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 8 月 31 日
资产	1,296,505.51	1,400,669.22	1,466,939.89
负债	1,183,009.28	1,281,889.82	1,336,096.86
股东权益合计	113,496.23	118,779.40	130,843.03
项目名称	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-8 月
营业收入	1,359,908.11	1,251,144.79	724,069.16

营业成本	1,296,281.85	1,195,713.51	690,707.91
利润总额	18,949.99	16,965.85	14,917.55
净利润	12,905.49	13,612.63	12,063.63

浙江三建公司近三年的现金流量（母公司财务报表口径）情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-8 月
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	1,402,756.48	1,264,764.03	691,275.12
经营活动现金流出小计	1,360,804.21	1,253,083.92	777,028.34
经营活动产生的现金流量净额	**41,952.27**	**11,680.11**	**-85,753.21**
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	46,797.85	94,373.33	61,274.88
投资活动现金流出小计	76,993.49	85,883.79	10,171.90
投资活动产生的现金流量净额	**-30,195.64**	**8,489.54**	**51,102.98**
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	67,518.47	16,000.00	1,500.00
筹资活动现金流出小计	92,705.43	27,210.13	318.95
筹资活动产生的现金流量净额	**-25,186.96**	**-11,210.13**	**1,181.05**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-13,430.34**	**8,959.52**	**-33,469.18**
加：期初现金及现金等价物余额	90,729.75	77,299.42	86,258.93
六、期末现金及现金等价物余额	**77,299.42**	**86,258.93**	**52,789.75**

4. 未来主营收入、成本、费用等的预测过程和结果

委托坤元资产评估有限公司开展收益法评估时，在委托人的协调下，被评估单位与坤元资产评估有限公司一起对被评估单位的未来经营与收益状况进行了调查、分析、预测讨论、调整等工作，浙江三建公司未来收入、成本、费用直至净利润最终预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
一、营业收入	362,130.08	1,129,610.18	1,163,342.87	1,186,444.87	1,204,235.10	1,216,275.71	1,216,275.71
减：营业成本	345,611.93	1,077,623.96	1,109,834.74	1,131,966.83	1,148,884.39	1,160,296.60	1,160,296.60
税金及附加	970.38	2,796.32	2,857.88	2,892.69	2,933.62	2,961.64	2,961.64
销售费用	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	7,397.67	20,315.62	21,185.70	21,861.38	22,534.58	22,870.02	22,870.02
研发费用	2,270.03	7,081.01	7,292.47	7,437.29	7,548.80	7,624.28	7,624.28
财务费用（不含利息支出）	-28.54	-95.69	-98.58	-100.58	-102.14	-103.20	-103.20
加：其他收益	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-
资产/信用减值损失	-2,824.61	-8,810.96	-9,074.07	-9,254.27	-9,393.03	-9,486.95	-9,486.95
资产处置收益	-	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	3,084.00	13,078.00	13,196.59	13,132.99	13,042.82	13,139.42	13,139.42
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
三、息税前利润	3,084.00	13,078.00	13,196.59	13,132.99	13,042.82	13,139.42	13,139.42
减：所得税费用	432.80	2,214.54	2,212.69	2,175.21	2,136.05	2,148.96	2,148.96
四、息前税后利润	2,651.20	10,863.46	10,983.90	10,957.78	10,906.77	10,990.46	10,990.46

5. 非经营性资产（负债）、溢余资产的分析确定

经分析，截至评估基准日，浙江三建公司溢余资产、非经营性资产和非经营性负债详情如下：

金额单位：人民币万元

序号	资产类型	科目	账面价值	备注
一	溢余资产			
1	溢余货币资金	货币资金/其他应收款	61,051.62	含其他应收款-资金池
	溢余资产合计		**61,051.62**	
二	非经营性资产			

序号	资产类型	科目	账面价值	备注
1	浙建商贸物流公司股利	应收股利	1,620.00	
2	浙建集团公司等关联方的往来款	其他应收款	51,547.74	
3	杭州西子实验学校项目相关款项	应收账款	4,570.20	相关项目已完工，实际系应收的垫资款
		一年内到期的非流动资产	1,237.43	
		长期应收款	8,715.80	
4	三建保亭公司等的股权投资	长期股权投资	51,944.31	
5	浙建商贸物流公司等的股权投资	其他权益工具	4,709.54	
6	期后已出售房产及车位	固定资产	315.76	
7	闲置房产及车位	固定资产	7,428.93	
8	无物或报废设备	固定资产	3.37	
	非经营性资产合计		**132,093.07**	
三	**非经营性负债**			
1	浙江居易建筑工程有限公司等的股利	应付股利	34.16	
2	富厦工程公司等关联方的往来款	其他应付款	4,759.15	
3	王建立等的项目垫资款	其他应付款	94,819.17	
4	杭州市财政局的科技经费等	专项应付款	48.34	
	非经营性负债合计		**99,660.82**	

上述溢余资产、非经营性资产和负债与公司正常生产经营无关，未在盈利预测中考虑其影响。

6. 未来资本性支出的预测

资本性支出包括追加投资支出和更新支出。

追加投资主要系为满足扩大经营所需发生的资本性支出，包括浙江三建公司信息化改造和提升等需发生的资本性支出。按照公司的相关规划进行预测。

更新支出是指为维持企业持续经营而发生的资产更新支出，包括投资性房地产、固定资产存量的更新支出、无形资产和长期待摊费用的更新支出等。对于预测期内需要更新的相关投资性房地产、房屋建筑物、设备及土地使用权、其他无形资产和长期待摊费用，评估人员经过与企业管理层和资产管理人员沟通了解，按照企业现

有设备状况和生产能力对以后可预知的年度进行了更新测算，形成各年资本性支出。

永续期和预测期末年各项固定资产、无形资产和长期待摊费用等的更新支出以年金化金额确定。

综上所述，资本性支出预测如下：

金额单位：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
追加投资	187.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
更新支出	626.33	425.83	343.19	428.30	329.69	828.56	828.56
资本性支出合计	814.24	425.83	343.19	428.30	329.69	828.56	828.56

七、资料清单

委托人与被评估单位声明已提供了资产评估所必须的以下资料，并保证所提供资料的真实、合法、完整。

1．资产评估申报表；

2．相关经济行为文件；

3．审计报告；

4．资产权属证明文件、产权证明文件；

5．重大合同、协议等；

6．生产经营统计资料及盈利预测资料；

7．其他资料。

（本页无正文）

（此页仅作为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”之用，其他事项无效）

委　托　人：浙江省建设投资集团股份有限公司

法定代表人：

2024年 12月13日

（本页无正文，为签字盖章页）

（此页仅作为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”之用，其他事项无效）

被评估单位：浙江省三建建设集团有限公司

法定代表人：郑晖

2024年 12月 13日

第三部分 资产评估说明正文

一、评估对象和评估范围说明

（一）评估对象和评估范围内容

1. 评估对象为浙江省建设投资集团股份有限公司（浙建集团公司）拟以发行股份方式收购股权涉及的浙江省三建建设集团有限公司(以下简称浙江三建公司)的股东全部权益。评估范围为浙江三建公司的全部资产及相关负债。

2. 委托评估的资产类型具体包括流动资产、非流动资产（包括长期应收款、长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、使用权资产、无形资产——土地使用权、无形资产——其他无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产）及流动负债、非流动负债。按照浙江三建公司提供的截至 2024 年 8 月 31 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 14,922,712,972.87 元、13,466,594,306.95 元和 1,456,118,665.92 元，其中归属于母公司股东权益为 1,391,507,019.66 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 14,669,398,905.43 元、13,360,968,633.31 元和 1,308,430,272.12 元。

浙建集团公司已聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）对浙江三建公司截至 2024 年 8 月 31 日的财务报表进行了审计，该事务所于 2024 年 11 月 28 日出具了《审计报告》（天健审〔2024〕10772 号），报告类型为标准无保留意见。

3. 根据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，除以下事项外，未发现评估对象和相关资产存在其他权属资料瑕疵情况。

(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 364,897.68 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 24,529,531.80 元）及 290 个车位（账面原值合计 28,548,000.00 元，账面净值合计 27,869,958.90 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 532,809.30 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 81,270.05）无法取得权证；

(5) 位于温州新鹿园小区的 27 个车位（账面原值合计 27,000.00 元，账面净值合计 26,430.00 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 3,152,381.40 元）及 1 个车位（账面原值 172,951.35 元，账面净值 168,411.17 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 255,146.22 元）无法取得权证；

(8) 位于海盐恒大滨海御府的 18 个车位（账面价值合计 1,228,912.83 元）无法取得权证。

（二）实物资产的分布情况及特点

1. 委托评估的实物资产包括存货、投资性房地产、建筑物类固定资产和设备类固定资产。

其中：存货包括原材料和在库周转材料，主要位于各施工项目现场；投资性房地产包括长城大厦、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 40 项，建筑面积合计 24,705.88 平方米，土地使用权 3 宗，土地面积合计 16,057.63 平方米；建筑物类固定资产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 54 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 378 个车位，建筑面积合计 24,219.93 平方米；设备类固定资产主要包括塔吊、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，数量合计 1,891 台（套、辆），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。

2. 实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况

(1) 投资性房地产、建筑物类固定资产中的房屋建筑物主要为钢混、混合结构，

使用正常，维修保养情况一般。其中位于秋涛路 178 号、凯旋路 69 号等地的工业厂房，建造年代较为久远，现为出租，已进行重新装修。

(2) 委估设备主要系国产设备，其原始制造质量较好，购置时间为 1995-2024 年。被评估单位有专人负责设备维修、保养、管理。

（三）企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产

(1) 无形资产——土地使用权

无形资产——土地使用权账面价值 17,454,921.52 元，系 1 宗综合办公用地及 38 个车位，其中位于上城区雷霆路 60 号的商业用地面积 2,897.37 平方米（证载面积合计 5,395.00 平方米）已取得《不动产权证书》；38 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 18 个车位未取得权证外，其余各车位均已取得《不动产权证书》。

(2) 无形资产—其他无形资产

无形资产——其他无形资产账面价值 1,766,074.07 元，包括工匠智能化管理及评价平台系统、广联达招采平台等外购软件的摊余额。

2. 截至评估基准日，浙江三建公司及下属子公司富厦工程公司申报的账面未记录的无形资产共有 246 项，包括 242 项专利权和 4 项软件著作权，其中共有专利权 5 项，共有软件著作权 4 项。具体如下：

(1) 专利权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
1	浙江三建公司	格构式钢柱塔吊基础座的施工方法	ZL200710164630.2	2007 年 12 月 26 日	发明专利	已授权
2	浙江三建公司	一种现浇钢筋混凝土空心楼板和筒芯内模固定方法	ZL201210242742.6	2012 年 7 月 13 日	发明专利	已授权
3	浙江三建公司	转换层超重钢桁架高空吊装施工方法	ZL201210483012.5	2012 年 11 月 22 日	发明专利	已授权
4	浙江三建公司	一种型钢插入定位装置及其施工方法	ZL201510129493.3	2015 年 3 月 24 日	发明专利	已授权
5	浙江三建公司	一种用于外斜面施工的吊篮装置及施工方法	ZL201910796196.2	2019 年 8 月 27 日	发明专利	已授权
6	浙江三建公司	一种格构柱定位装置及施工方法	ZL202011253807.8	2020 年 11 月 11 日	发明专利	已授权
7	浙江三建公司	适用于丝杆配套的多管	ZL202111421907.1	2021 年 11 月 26 日	发明专利	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
		线支吊架				
8	浙建集团公司、浙江省建工集团有限责任公司、浙江省武林建筑装饰集团有限公司、浙江三建公司、浙江省一建建设集团有限公司	一种塔吊操作人员上下塔吊自动升降装置	ZL202210303052.0	2022 年 3 月 25 日	发明专利	已授权
9	浙江三建公司	一种免登高管道标识安装装置及施工方法	ZL202210374404.1	2022 年 4 月 11 日	发明专利	已授权
10	浙江三建公司	一种五轴水泥土搅拌桩 H 型钢定位装置及施工方法	ZL202210449998.8	2022 年 4 月 26 日	发明专利	已授权
11	浙江三建公司	一种具有细菌与病毒消杀功能的建筑采暖系统及方法	ZL202310064534.X	2023 年 2 月 23 日	发明专利	已授权
12	浙江三建公司	一种监测塔吊标准节螺栓松动的预警装置及方法	ZL202410263430.6	2024 年 3 月 8 日	发明专利	已授权
13	浙江三建公司	钢筋间距调节装置	ZL201520165920.9	2015 年 3 月 24 日	实用新型专利	已授权
14	浙江三建公司	修缮墙结构	ZL201521016898.8	2015 年 12 月 9 日	实用新型专利	已授权
15	浙江三建公司	一种混凝土桩的切断装置	ZL201620876784.9	2016 年 8 月 15 日	实用新型专利	已授权
16	浙江三建公司	一种建筑外墙干挂层雨水降温系统	ZL201621102100.6	2016 年 10 月 8 日	实用新型专利	已授权
17	浙江三建公司	一种免登高吊顶钻孔装置	ZL201720319804.7	2017 年 3 月 30 日	实用新型专利	已授权
18	浙江三建公司	一种安装于楼梯转角处的防护装置	ZL201720541282.5	2017 年 5 月 16 日	实用新型专利	已授权
19	浙江三建公司	一种外脚手架承插式拉结点结构	ZL201721436936.4	2017 年 11 月 1 日	实用新型专利	已授权
20	浙江三建公司	一种支模架钢管补偿式挠度测量仪	ZL201721435144.5	2017 年 11 月 1 日	实用新型专利	已授权
21	浙江三建公司	一种混凝土板厚检测装置	ZL201820408314.9	2018 年 3 月 26 日	实用新型专利	已授权
22	浙江三建公司	一种建筑用预制垫块	ZL201820708284.3	2018 年 5 月 14 日	实用新型专利	已授权
23	浙江三建公司	一种圆弧柱成型模具	ZL201820927840.6	2018 年 6 月 15 日	实用新型专利	已授权
24	浙江三建公司	一种带止水结构的钢筋支架	ZL201821016335.2	2018 年 6 月 29 日	实用新型专利	已授权
25	浙江三建公司	一种地下室内衬墙防水结构	ZL201821016014.2	2018 年 6 月 29 日	实用新型专利	已授权
26	浙江三建公司	一种预埋电气导管叠合连接器	ZL201821950700.7	2018 年 11 月 26 日	实用新型专利	已授权
27	浙江三建公司	一种带报警功能的支模	ZL201822115305.3	2018 年 12	实用新型	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
		架钢管补偿式挠度测量仪		月 17 日	专利	
28	浙江三建公司	一种装配式卸料平台	ZL201822115326.5	2018 年 12 月 17 日	实用新型专利	已授权
29	浙江三建公司	一种免登高管道油漆刷	ZL201921932452.8	2019 年 11 月 11 日	实用新型专利	已授权
30	浙江三建公司	一种坑中坑桩反力芯模施工装置	ZL201922211527.X	2019 年 12 月 11 日	实用新型专利	已授权
31	浙江三建公司	一种带防尘结构的冲击钻把手	ZL201922219869.6	2019 年 12 月 12 日	实用新型专利	已授权
32	浙江三建公司	一种智能混凝土喷淋养护装置	ZL201922219868.1	2019 年 12 月 12 日	实用新型专利	已授权
33	浙江三建公司	一种用于监测塔吊塔身螺栓松动的装置	ZL201922371162.7	2019 年 12 月 26 日	实用新型专利	已授权
34	浙江三建公司	滑模施工中的钢筋定位装置	ZL202020070475.9	2020 年 1 月 14 日	实用新型专利	已授权
35	浙江三建公司	一种模板开孔器	ZL202020084051.8	2020 年 1 月 15 日	实用新型专利	已授权
36	浙江三建公司	一种混凝土抹平装置	ZL202020083072.8	2020 年 1 月 15 日	实用新型专利	已授权
37	浙江三建公司	一种剪力墙钢筋定位装置	ZL202020084081.9	2020 年 1 月 15 日	实用新型专利	已授权
38	浙江三建公司	一种加热带	ZL202020101529.3	2020 年 1 月 17 日	实用新型专利	已授权
39	浙江三建公司	一种滑膜施工中的钢筋保护装置	ZL202020101577.2	2020 年 1 月 17 日	实用新型专利	已授权
40	浙江三建公司	一种钢筋笼的起吊吊架装置	ZL202020102672.4	2020 年 1 月 17 日	实用新型专利	已授权
41	浙江三建公司	一种接线盒	ZL202020238125.9	2020 年 3 月 2 日	实用新型专利	已授权
42	浙江三建公司	一种带拉结筋装置的随砌式电箱	ZL202020242124.1	2020 年 3 月 3 日	实用新型专利	已授权
43	浙江三建公司	一种可拆卸多功能锹	ZL202020252380.9	2020 年 3 月 4 日	实用新型专利	已授权
44	浙江三建公司	一种带喷头的压浆管	ZL202020252388.5	2020 年 3 月 4 日	实用新型专利	已授权
45	浙江三建公司	一种可旋转伸缩照明的抹灰刀	ZL202020252385.1	2020 年 3 月 4 日	实用新型专利	已授权
46	浙江三建公司	墙体构造柱浇筑定型装置	ZL202020367385.6	2020 年 3 月 23 日	实用新型专利	已授权
47	浙江三建公司	一种基于 BIM 技术的构造柱支模装置	ZL202020367493.3	2020 年 3 月 23 日	实用新型专利	已授权
48	浙江三建公司	一种带应力检测功能的圆柱加固装置	ZL202020795252.9	2020 年 5 月 14 日	实用新型专利	已授权
49	浙江三建公司	一种基于 BIM 技术的建筑房屋日照分析和模拟装置	ZL202021095712.3	2020 年 6 月 15 日	实用新型专利	已授权
50	浙江三建公司	一种线盒精确定位预埋装置	ZL202021135148.3	2020 年 6 月 18 日	实用新型专利	已授权
51	浙江三建公司	一种用于浅圆仓施工的贝雷钢桁架支撑装置	ZL202021299966.7	2020 年 7 月 6 日	实用新型专利	已授权
52	浙江三建公司	一种滑模施工仓顶外脚	ZL202021298192.6	2020 年 7	实用新型	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
		手架基座装置		月 6 日	专利	
53	诸暨市逍遥管道科技有限公司，浙江三建公司	可沿轴向滑动的双层复合套管	ZL202021339473.1	2020 年 7 月 9 日	实用新型专利	已授权
54	浙江三建公司	一种滑膜施工中的水平钢筋定位装置	ZL202021361548.6	2020 年 7 月 13 日	实用新型专利	已授权
55	浙江三建公司	一种钻孔灌注桩桩机钻具	ZL202021361562.6	2020 年 7 月 13 日	实用新型专利	已授权
56	浙江三建公司	一种钢立柱定位器	ZL202021362376.4	2020 年 7 月 13 日	实用新型专利	已授权
57	浙江三建公司	一种便于快速安装的快易收口网装置	ZL202021540084.5	2020 年 7 月 30 日	实用新型专利	已授权
58	浙江三建公司	一种结合钢筋支架的大体积混凝土冷凝系统	ZL202021803194.6	2020 年 8 月 26 日	实用新型专利	已授权
59	浙江三建公司	一种搅拌桩冷缝处理装置	ZL202021839156.6	2020 年 8 月 28 日	实用新型专利	已授权
60	浙江三建公司	一种剪力墙侧二次结构和主体结构之间裂缝防治构造	ZL202021839180.X	2020 年 8 月 28 日	实用新型专利	已授权
61	浙江三建公司	一种高空悬挑结构复合式悬挑支撑机构	ZL202021857438.9	2020 年 8 月 31 日	实用新型专利	已授权
62	浙江三建公司	一种后浇带用快易收口网模板	ZL202021856520.X	2020 年 8 月 31 日	实用新型专利	已授权
63	浙江三建公司	一种装配式预制混凝土外墙挂板干式连接结构	ZL202021942149.9	2020 年 9 月 8 日	实用新型专利	已授权
64	浙江三建公司	一种用于承插式钢管支架上的水平杆	ZL202022056078.9	2020 年 9 月 18 日	实用新型专利	已授权
65	浙江三建公司	一种免登高可测距的电锤支架装置	ZL202022132562.5	2020 年 9 月 25 日	实用新型专利	已授权
66	浙江三建公司	一种悬挑工字钢搬运定位装置	ZL202022128328.5	2020 年 9 月 25 日	实用新型专利	已授权
67	浙江三建公司	一种构造柱柱顶免凿除装置	ZL202022236178.X	2020 年 10 月 10 日	实用新型专利	已授权
68	浙江三建公司	一种 HDPE 预铺反粘高分子防水卷材竖直方向的固定装置	ZL202022274025.4	2020 年 10 月 13 日	实用新型专利	已授权
69	浙江三建公司	一种超高 GRC 预制板胎膜的固定装置	ZL202022274200.X	2020 年 10 月 13 日	实用新型专利	已授权
70	浙江三建公司	一种用于测量墙体垂直度的装置	ZL202022365784.1	2020 年 10 月 22 日	实用新型专利	已授权
71	浙江三建公司	一种施工现场雨水收集循环再利用装置	ZL202022420147.X	2020 年 10 月 27 日	实用新型专利	已授权
72	浙江三建公司	一种建筑施工方柱模板加固装置	ZL202022425011.8	2020 年 10 月 27 日	实用新型专利	已授权
73	浙江三建公司	一种用于外墙保温砂浆施工钢丝网的固定件	ZL202022420183.6	2020 年 10 月 27 日	实用新型专利	已授权
74	浙江三建公司	一种止水坎支模装置	ZL202022459787.1	2020 年 10 月 30 日	实用新型专利	已授权
75	浙江三建公司	一种钢筋支撑装置	ZL202022459778.2	2020 年 10 月 30 日	实用新型专利	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
76	浙江三建公司	一种可调节式碗扣架水平杆	ZL202022598572.8	2020年11月11日	实用新型专利	已授权
77	浙江三建公司	一种格构柱定位装置	ZL202022598571.3	2020年11月11日	实用新型专利	已授权
78	浙江三建公司	一种高大空间空调系统	ZL202022658236.8	2020年11月17日	实用新型专利	已授权
79	浙江三建公司	一种基于BIM技术的钢筋自动切割装置	ZL202022664736.2	2020年11月17日	实用新型专利	已授权
80	浙江三建公司	一种地埋式雨水渗排装置	ZL202022687622.X	2020年11月19日	实用新型专利	已授权
81	浙江三建公司	一种预制墙板堆放架	ZL202022695791.8	2020年11月20日	实用新型专利	已授权
82	浙江三建公司	一种小跨度免支撑模板装置	ZL202022789540.6	2020年11月27日	实用新型专利	已授权
83	浙江三建公司	一种外保温外墙沉降缝节点处理结构	ZL202022818558.4	2020年11月30日	实用新型专利	已授权
84	浙江三建公司	一种土方开挖用地基松土装置	ZL202022818613.X	2020年11月30日	实用新型专利	已授权
85	浙江三建公司	一种有效预应力竹节桩接桩装置	ZL202022819418.9	2020年11月30日	实用新型专利	已授权
86	浙江三建公司	一种提高PC工法组合钢管桩垂直度控制的装置	ZL202022820026.4	2020年11月30日	实用新型专利	已授权
87	浙江三建公司	一种大体积混凝土循环冷却降温系统	ZL202022845363.9	2020年12月1日	实用新型专利	已授权
88	浙江三建公司	一种混凝土钢筋支撑装置	ZL202022954470.5	2020年12月11日	实用新型专利	已授权
89	浙江三建公司	可拆卸式预埋锚固件	ZL202023092599.6	2020年12月21日	实用新型专利	已授权
90	浙江三建公司	二段式可拆卸钢丝绳预埋拉环	ZL202023094802.3	2020年12月21日	实用新型专利	已授权
91	浙江三建公司	一种柱模板防漏浆装置	ZL202023260506.6	2020年12月30日	实用新型专利	已授权
92	浙江三建公司	一种屋面组合水簸箕	ZL202023260481.X	2020年12月30日	实用新型专利	已授权
93	浙江三建公司	一种装配式楼梯预埋螺杆定位装置	ZL202023270405.7	2020年12月30日	实用新型专利	已授权
94	浙江三建公司	一种外墙漆防流坠装置	ZL202023270346.3	2020年12月30日	实用新型专利	已授权
95	浙江三建公司	一种室外消火栓的自动防冻装置	ZL202120069282.6	2021年1月12日	实用新型专利	已授权
96	浙江三建公司	一种防腐抗压型管道	ZL202120207345.X	2021年1月25日	实用新型专利	已授权
97	浙江三建公司	一种用于屋面防水施工的瓷砖支撑装置	ZL202120316646.6	2021年2月4日	实用新型专利	已授权
98	浙江三建公司	一种后张法预应力管道固定装置	ZL202120316282.1	2021年2月4日	实用新型专利	已授权
99	浙江三建公司	一种钢筋直螺纹套筒紧固装置	ZL202120316284.0	2021年2月4日	实用新型专利	已授权
100	浙江三建公司	一种不同强度等级混凝土交接结构	ZL202120393403.2	2021年2月22日	实用新型专利	已授权
101	浙江三建公司	一种楼梯滑动支座的收缝结构	ZL202120394046.1	2021年2月22日	实用新型专利	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
102	浙江三建公司	一种便于施工的预制楼梯安装结构	ZL202120472183.2	2021 年 3 月 4 日	实用新型专利	已授权
103	浙江三建公司	一种用于铝模板的早拆头连接结构	ZL202120503397.1	2021 年 3 月 9 日	实用新型专利	已授权
104	浙江三建公司	一种大型预制混凝土构件的吊装装置	ZL202120576958.0	2021 年 3 月 22 日	实用新型专利	已授权
105	浙江三建公司	一种脚手架连墙件	ZL202120667421.5	2021 年 4 月 1 日	实用新型专利	已授权
106	浙江三建公司	一种带抽风功能的屋面排气装置	ZL202120753526.2	2021 年 4 月 14 日	实用新型专利	已授权
107	浙江三建公司	一种防水效果好的铝镁锰金属屋面	ZL202120814650.5	2021 年 4 月 20 日	实用新型专利	已授权
108	浙江三建公司	一种预制管桩吊装装置	ZL202120822056.0	2021 年 4 月 21 日	实用新型专利	已授权
109	浙江三建公司	一种抗浮锚杆紧固装置	ZL202120822044.8	2021 年 4 月 21 日	实用新型专利	已授权
110	浙江三建公司	一种组合式电梯井操作架	ZL202120822433.0	2021 年 4 月 21 日	实用新型专利	已授权
111	浙江三建公司	一种建筑工程用照明设备	ZL202120862776.X	2021 年 4 月 25 日	实用新型专利	已授权
112	浙江三建公司	一种建筑施工用降尘装置	ZL202120865728.6	2021 年 4 月 25 日	实用新型专利	已授权
113	浙江三建公司	一种建筑施工用粉碎装置	ZL202120861035.X	2021 年 4 月 25 日	实用新型专利	已授权
114	浙江三建公司	一种可调节后浇带支撑柱	ZL202120872046.8	2021 年 4 月 26 日	实用新型专利	已授权
115	浙江三建公司	一种用于异形建筑结构的吊篮悬挂机构	ZL202121387736.0	2021 年 6 月 22 日	实用新型专利	已授权
116	浙江三建公司	一种钢网架支座螺栓球球心高程定位装置	ZL202121531881.1	2021 年 7 月 7 日	实用新型专利	已授权
117	浙江三建公司	一种后张法预应力钢绞线定位装置	ZL202121644377.2	2021 年 7 月 20 日	实用新型专利	已授权
118	浙江三建公司	一种坡道出土口 PC 工法桩加固装置	ZL202121703263.0	2021 年 7 月 26 日	实用新型专利	已授权
119	浙江三建公司	一种用于五轴水泥搅拌桩机施工的桩位定位装置	ZL202121703262.6	2021 年 7 月 26 日	实用新型专利	已授权
120	浙江三建公司	一种竖直钢筋间距控制装置	ZL202122120001.8	2021 年 9 月 3 日	实用新型专利	已授权
121	浙江三建公司	一种剪力墙接缝处的防漏浆装置	ZL202122175620.7	2021 年 9 月 9 日	实用新型专利	已授权
122	浙江三建公司	一种叠合板独立支撑底座	ZL202122545635.8	2021 年 10 月 22 日	实用新型专利	已授权
123	浙江三建公司	一种超前止水沉降后浇带封闭灌浆装置	ZL202122585287.7	2021 年 10 月 27 日	实用新型专利	已授权
124	浙江三建公司	一种多管线支吊架	ZL202122930384.5	2021 年 11 月 26 日	实用新型专利	已授权
125	浙江三建公司	具有止水功能的剪力墙对拉螺杆套管	ZL202123113693.X	2021 年 12 月 13 日	实用新型专利	已授权
126	浙江三建公司	一种能定位安装的叠合板	ZL202123114132.1	2021 年 12 月 13 日	实用新型专利	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
127	浙江三建公司	一种用于支撑架安装的定位装置	ZL202123114064.9	2021 年 12 月 13 日	实用新型专利	已授权
128	浙江三建公司	一种临时回顶支撑装置	ZL202123232317.2	2021 年 12 月 22 日	实用新型专利	已授权
129	浙江三建公司	一种风力混凝土降温装置	ZL202220080935.5	2022 年 1 月 13 日	实用新型专利	已授权
130	浙江三建公司	建筑物的设备平台防水结构	ZL202220135358.5	2022 年 1 月 19 日	实用新型专利	已授权
131	浙江三建公司	一种多功能环保袋	ZL202220177193.8	2022 年 1 月 24 日	实用新型专利	已授权
132	浙江三建公司	用于预制窗台压顶块的专用模具	ZL202220294250.0	2022 年 2 月 15 日	实用新型专利	已授权
133	浙江三建公司	一种地埋式雨水渗排池	ZL202220596382.9	2022 年 3 月 18 日	实用新型专利	已授权
134	浙江三建公司	一种顶棚打孔装置	ZL202220595679.3	2022 年 3 月 18 日	实用新型专利	已授权
135	浙江三建公司	一种装配式地下连续墙施工固定装置	ZL202220609118.4	2022 年 3 月 21 日	实用新型专利	已授权
136	浙建集团公司，浙江省武林建筑装饰集团有限公司，浙江三建公司	一种用于钢丝绳起重吊装的 C 型旋扣装置	ZL202220664701.5	2022 年 3 月 25 日	实用新型专利	已授权
137	浙江三建公司	一种钢结构梁与支座的连接结构	ZL202220717418.4	2022 年 3 月 29 日	实用新型专利	已授权
138	浙江三建公司	一种窗框注浆装置	ZL202220843871.X	2022 年 4 月 12 日	实用新型专利	已授权
139	浙江三建公司	一种可回收锚索的预应力锚固结构	ZL202220838622.1	2022 年 4 月 12 日	实用新型专利	已授权
140	浙江三建公司	一种装配式楼板板带处防漏浆连接件	ZL202221032578.1	2022 年 4 月 29 日	实用新型专利	已授权
141	浙江三建公司	一种自动排水的消防水鹤	ZL202221031541.7	2022 年 4 月 29 日	实用新型专利	已授权
142	浙江三建公司	一种大体积混凝土测温装置	ZL202221142018.1	2022 年 5 月 12 日	实用新型专利	已授权
143	浙江三建公司	一种小型混凝土振捣装置	ZL202221142104.2	2022 年 5 月 12 日	实用新型专利	已授权
144	浙江三建公司	一种免支模构造柱浇筑装置	ZL202221142020.9	2022 年 5 月 12 日	实用新型专利	已授权
145	浙江三建公司	一种带铜板的呼吸式幕墙	ZL202221140535.5	2022 年 5 月 12 日	实用新型专利	已授权
146	浙江三建公司	一种节能环保型建筑外墙结构	ZL202221457039.2	2022 年 6 月 10 日	实用新型专利	已授权
147	浙江三建公司	一种高层建筑结构外围临边构造装置	ZL202221501932.0	2022 年 6 月 15 日	实用新型专利	已授权
148	浙江三建公司	一种便捷式螺杆洞封堵工具	ZL202221521663.4	2022 年 6 月 17 日	实用新型专利	已授权
149	浙江三建公司	一种适用于木结构机电安装的内撑式装配支吊架	ZL202221521676.1	2022 年 6 月 17 日	实用新型专利	已授权
150	浙江三建公司	一种快速排水的地坪结构	ZL202221521649.4	2022 年 6 月 17 日	实用新型专利	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
151	浙江三建公司	一种适用于木结构机电安装的合抱式装配支吊架	ZL202221570902.5	2022 年 6 月 22 日	实用新型专利	已授权
152	浙江三建公司	一种穿斗式木结构立柱支撑装置	ZL202221570893.X	2022 年 6 月 22 日	实用新型专利	已授权
153	浙江三建公司	一种石材夹具	ZL202221936907.5	2022 年 7 月 26 日	实用新型专利	已授权
154	浙江三建公司	一种可调节的地脚螺栓定位装置	ZL202221936926.8	2022 年 7 月 26 日	实用新型专利	已授权
155	浙江三建公司	一种防渗漏穿墙管装置	ZL202221967083.8	2022 年 7 月 28 日	实用新型专利	已授权
156	浙江三建公司	具有安全网装置的悬挑卸料平台	ZL202222516270.0	2022 年 9 月 22 日	实用新型专利	已授权
157	浙江三建公司	一种建筑施工管理用监控装置	ZL202222626064.5	2022 年 9 月 28 日	实用新型专利	已授权
158	浙江三建公司	一种应用于伺服系统的新型钢支撑连接装置	ZL202222752821.3	2022 年 10 月 19 日	实用新型专利	已授权
159	浙江三建公司	一种具有防水防火性能的穿墙管装置	ZL202222770806.1	2022 年 10 月 21 日	实用新型专利	已授权
160	浙江三建公司	一种铝合金模板连接加固装置	ZL202222779073.8	2022 年 10 月 21 日	实用新型专利	已授权
161	浙江三建公司	适于串挂安装的陶土砖	ZL202222770803.8	2022 年 10 月 21 日	实用新型专利	已授权
162	浙江三建公司	一种外架钢管安装用的辅助装置	ZL202222941816.7	2022 年 11 月 4 日	实用新型专利	已授权
163	浙江三建公司	一种悬挑脚手架底座装置	ZL202222968234.8	2022 年 11 月 8 日	实用新型专利	已授权
164	浙江三建公司	木模板二次利用内部钉子去除设备	ZL202223583673.3	2022 年 12 月 31 日	实用新型专利	已授权
165	浙江三建公司	一种钢筋连接装置	ZL202320039492.X	2023 年 1 月 8 日	实用新型专利	已授权
166	浙江三建公司	一种遗址展示设施及其连接支撑结构	ZL202320044569.2	2023 年 1 月 9 日	实用新型专利	已授权
167	浙江三建公司	大木结构立柱吊装定位装置	ZL202320044568.8	2023 年 1 月 9 日	实用新型专利	已授权
168	浙江三建公司	一种地下室后浇带清洗装置	ZL202320064622.5	2023 年 1 月 10 日	实用新型专利	已授权
169	浙江三建公司	一种墙板垂直搬运装置	ZL202320064597.0	2023 年 1 月 10 日	实用新型专利	已授权
170	浙江三建公司	一种幕墙气密性简易检测装置	ZL202320102329.3	2023 年 2 月 2 日	实用新型专利	已授权
171	浙江三建公司	一种可拆卸式混凝土地脚螺栓定位装置	ZL202320148191.0	2023 年 2 月 8 日	实用新型专利	已授权
172	浙江三建公司	一种可更换边坡排水装置	ZL202320160483.6	2023 年 2 月 9 日	实用新型专利	已授权
173	浙江三建公司	一种建筑外架安全平网	ZL202320176912.9	2023 年 2 月 10 日	实用新型专利	已授权
174	浙江三建公司	一种型钢柱梁连接结构	ZL202320195719.X	2023 年 2 月 13 日	实用新型专利	已授权
175	浙江三建公司	一种高防护性的箱体穿线装置	ZL202320408846.3	2023 年 3 月 7 日	实用新型专利	已授权
176	浙江三建公司	一种钢结构建筑管线支	ZL202320446203.8	2023 年 3	实用新型	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
		吊架		月 10 日	专利	
177	浙江三建公司	一种拼接型预制地连墙	ZL202320498976.0	2023 年 3 月 15 日	实用新型专利	已授权
178	浙江三建公司	一种预埋构件的可调节定位装置	ZL202320513394.5	2023 年 3 月 16 日	实用新型专利	已授权
179	浙江三建公司	一种用于混凝土模板的支撑工装	ZL202320637048.8	2023 年 3 月 28 日	实用新型专利	已授权
180	浙江三建公司	一种悬挑支模架支撑结构连接件	ZL202320632005.0	2023 年 3 月 28 日	实用新型专利	已授权
181	浙江三建公司	一种可旋转式的遗址展示器	ZL202320688537.6	2023 年 3 月 31 日	实用新型专利	已授权
182	浙江三建公司	一种石材干挂连接装置	ZL202320752991.3	2023 年 4 月 7 日	实用新型专利	已授权
183	浙江三建公司	一种顶部支撑架装置	ZL202320938786.6	2023 年 4 月 24 日	实用新型专利	已授权
184	浙江三建公司	一种盘扣式脚手架连墙组件	ZL202320966256.2	2023 年 4 月 26 日	实用新型专利	已授权
185	浙江三建公司	一种用于预制叠合板的分段式螺栓	ZL202321154693.0	2023 年 5 月 15 日	实用新型专利	已授权
186	浙江三建公司	一种施工防护栏	ZL202321184001.7	2023 年 5 月 17 日	实用新型专利	已授权
187	浙江三建公司	一种控制钢筋保护层厚度及钢筋间距的装置	ZL202321183996.5	2023 年 5 月 17 日	实用新型专利	已授权
188	浙江三建公司	一种用于余料输送的设备	ZL202321189030.2	2023 年 5 月 17 日	实用新型专利	已授权
189	浙江三建公司	一种预埋高抗拉挂钩线盒一体装置	ZL202321205429.5	2023 年 5 月 18 日	实用新型专利	已授权
190	浙江三建公司	一种钢筋保护层厚度控制装置	ZL202321253984.5	2023 年 5 月 23 日	实用新型专利	已授权
191	浙江三建公司	一种柱帽模板加固装置	ZL202321322359.1	2023 年 5 月 29 日	实用新型专利	已授权
192	浙江三建公司	一种销钉式连接预应力管桩的接桩辅助装置	ZL202321509974.3	2023 年 6 月 14 日	实用新型专利	已授权
193	浙江三建公司	一种带滑板的装配式管道支架	ZL202321528785.0	2023 年 6 月 15 日	实用新型专利	已授权
194	浙江三建公司	一种具有防盗报警功能的 3D 观览展示柜	ZL202321631581.X	2023 年 6 月 26 日	实用新型专利	已授权
195	浙江三建公司	一种可拆式基坑栈道	ZL202321624840.6	2023 年 6 月 26 日	实用新型专利	已授权
196	浙江三建公司	一种盘扣式横杆	ZL202321708291.0	2023 年 7 月 3 日	实用新型专利	已授权
197	浙江三建公司	一种盘扣式立杆	ZL202321708284.0	2023 年 7 月 3 日	实用新型专利	已授权
198	浙江三建公司	一种马鞍型吊装保护装置	ZL202321740296.1	2023 年 7 月 5 日	实用新型专利	已授权
199	浙江三建公司	一种带水压报警器的大范围施工用水装置	ZL202321825983.3	2023 年 7 月 12 日	实用新型专利	已授权
200	浙江三建公司	一种 ALC 墙板安装装置	ZL202321887836.9	2023 年 7 月 18 日	实用新型专利	已授权
201	浙江大学建筑设计研究院有限公司，浙江	基于焊接套筒的装配式钢筋混凝土柱及梁柱连接节点	ZL202321932898.7	2023 年 7 月 21 日	实用新型专利	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
	三建公司					
202	浙江大学建筑设计研究院有限公司，浙江三建公司	基于弯折钢筋网的装配式钢筋混凝土柱及梁柱连接节点	ZL202321932940.5	2023 年 7 月 21 日	实用新型专利	已授权
203	浙江三建公司	一种预制装饰梁连接结构	ZL202322344835.6	2023 年 7 月 21 日	实用新型专利	已授权
204	浙江三建公司	一种预制桩导向装置	ZL202322056096.0	2023 年 8 月 1 日	实用新型专利	已授权
205	浙江三建公司	一种预制桩快速连接装置	ZL202322046155.6	2023 年 8 月 1 日	实用新型专利	已授权
206	浙江三建公司	一种拉杆轴力监测装置	ZL202322057279.4	2023 年 8 月 2 日	实用新型专利	已授权
207	浙江三建公司	一种钢结构操作平台	ZL202322090334.X	2023 年 8 月 4 日	实用新型专利	已授权
208	浙江三建公司	一种混凝土构件用浇筑及固化装置	ZL202322100236.X	2023 年 8 月 7 日	实用新型专利	已授权
209	浙江三建公司	保温一体板固定装置	ZL202322157776.1	2023 年 8 月 11 日	实用新型专利	已授权
210	浙江三建公司	一种混凝土曲面抹光工具	ZL202322156853.1	2023 年 8 月 11 日	实用新型专利	已授权
211	浙江三建公司	一种具有自恢复功能的串挂金属幕墙	ZL202322188831.3	2023 年 8 月 15 日	实用新型专利	已授权
212	浙江三建公司	一种适用于拉索式玻璃幕墙安装的夹具	ZL202322184606.2	2023 年 8 月 15 日	实用新型专利	已授权
213	浙江三建公司	一种水平隔离辅助组件、水平隔离结构	ZL202322364615.X	2023 年 8 月 31 日	实用新型专利	已授权
214	浙江三建公司	一种防洪挡板	ZL202322533100.8	2023 年 9 月 19 日	实用新型专利	已授权
215	浙江三建公司	一种适用于视障人士的折叠淋浴凳	ZL202322637658.0	2023 年 9 月 27 日	实用新型专利	已授权
216	浙江三建公司	一种旋挖灌注桩桩机钻具	ZL202322766493.7	2023 年 10 月 16 日	实用新型专利	已授权
217	浙江三建公司	一种钢结构施工的安全悬挂装置	ZL202322947008.6	2023 年 11 月 1 日	实用新型专利	已授权
218	浙江三建公司	一种施工升降机的附墙件	ZL202323121160.5	2023 年 11 月 20 日	实用新型专利	已授权
219	浙江三建公司	一种装配式现浇梁柱节点模板固定结构	ZL202323182172.9	2023 年 11 月 24 日	实用新型专利	已授权
220	浙江三建公司	一种可调整的建筑爬架组件	ZL202323243046.X	2023 年 11 月 30 日	实用新型专利	已授权
221	浙江三建公司	可横向调节的拉索式玻璃幕墙夹具	ZL202323246206.6	2023 年 11 月 30 日	实用新型专利	已授权
222	浙江三建公司	一种适于精确安装的电梯导轨装置	ZL202321606660.5	2023 年 6 月 25 日	实用新型专利	已授权
223	富厦工程公司	一种幕墙结构及安装方法	ZL202111105395.8	2021 年 9 月 22 日	发明专利	已授权
224	富厦工程公司	一种建筑幕墙支撑结构	ZL201921531504.0	2019 年 9 月 16 日	实用新型专利	已授权
225	富厦工程公司	一种套环式灰饼制作装置	ZL202020006327.0	2020 年 1 月 3 日	实用新型专利	已授权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利申请日	专利类型	专利状态
226	富厦工程公司	一种用于沥青路面施工的临时窨井盖	ZL202020367491.4	2020 年 3 月 23 日	实用新型专利	已授权
227	富厦工程公司	一种免登高喷枪移动装置	ZL202020396305.X	2020 年 3 月 25 日	实用新型专利	已授权
228	富厦工程公司	一种模拟寒冷天气的建筑幕墙水密性能检测装置	ZL202020495785.5	2020 年 4 月 8 日	实用新型专利	已授权
229	富厦工程公司	一种建筑施工用涂料墙面磨平装置	ZL202020586640.6	2020 年 4 月 20 日	实用新型专利	已授权
230	富厦工程公司	一种苗木保护装置	ZL202022401492.9	2020 年 10 月 26 日	实用新型专利	已授权
231	富厦工程公司	一种安全绳悬挂装置	ZL202022466543.6	2020 年 10 月 30 日	实用新型专利	已授权
232	富厦工程公司	一种钢丝绳受力监控装置	ZL202022818598.9	2020 年 11 月 30 日	实用新型专利	已授权
233	富厦工程公司	一种砌体灰缝厚度控制装置	ZL202023270328.5	2020 年 12 月 30 日	实用新型专利	已授权
234	富厦工程公司	一种瓷砖辅贴装置	ZL202120453748.2	2021 年 3 月 2 日	实用新型专利	已授权
235	富厦工程公司	一种高层吊篮结构	ZL202122309128.4	2021 年 9 月 22 日	实用新型专利	已授权
236	富厦工程公司	一种圆弧曲面玻璃幕墙结构	ZL202122299432.5	2021 年 9 月 22 日	实用新型专利	已授权
237	富厦工程公司	一种可调节砌筑铺浆装置	ZL202221140536.X	2022 年 5 月 12 日	实用新型专利	已授权
238	富厦工程公司	一种自流平地面施工厚度控制装置	ZL202223347677.1	2022 年 12 月 13 日	实用新型专利	已授权
239	富厦工程公司	一种便于墙体拐角处涂料施工的装置	ZL202223347679.0	2022 年 12 月 13 日	实用新型专利	已授权
240	富厦工程公司	一种用于建筑幕墙的墙面喷涂设备	ZL202321512015.7	2023 年 6 月 14 日	实用新型专利	已授权
241	富厦工程公司	一种装饰装修用墙面打磨设备	ZL202322212979.6	2023 年 8 月 17 日	实用新型专利	已授权
242	富厦工程公司	一种装饰板材切割装置	ZL202322306775.9	2023 年 8 月 28 日	实用新型专利	已授权

(2) 软件著作权

序号	软件著作名称	登记号	核准登记日期	所有者
1	浙江三建集团智慧工地集成平台 V3.0	2022SR1408977	2022/10/24	吴应强、彭艳丽、宣震鹰、叶文宾、浙江三建公司
2	项目经济责任人追责预警管理系统 V9.19.2	2023SR0688808	2023/06/19	胥袁、彭艳丽、金军、戚丹华、浙江三建公司
3	古遗址数字孪生动态建模及展示系统 V1.0	2023SR1067945	2023/09/14	杭州华文信科科技有限公司、浙江三建公司、孔非非、陈展超、梁绍春、朱永、田国东
4	基于 CAVE 数字影像技术人机交互系统 V1.0	2023SR1242022	2023/10/16	杭州华文信科科技有限公司、浙江三建公司、孔非非、陈展超、梁绍春、朱永、田国东

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

除上述无形资产外，浙江三建公司未申报其他表外资产。

（五）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。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

为本次经济行为，浙江三建公司按有关规定对资产进行了全面清查，并组织财务、资产管理等部门的相关人员，按照评估要求具体填写了委托评估资产清册和负债清册，收集了有关的资料。在此基础上，本评估公司的专业人员根据资产类型和分布情况分小组进行现场核实，时间自 2024 年 9 月底至 2024 年 10 月中旬，具体过程如下：

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、委估资产状况和经营状况调查，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，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5．查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6．收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（二）资产核实结论

1．经核实，除以下事项外，评估人员未发现其他列入评估范围的资产和负债的实际情况与账面记录存在差异，浙江三建公司填报的资产评估申报表能较正确、全面地反映委托评估资产和负债的账面价值情况。

(1) 列入评估范围的新鹿园 13-801 室（建筑面积 125.85 平方米，账面原值 3,223,435.08 元，账面净值 3,156,620.73 元）及新鹿园-1-452 号车位（账面原值 1,000.00 元，账面净值 978.89 元），已于评估基准日后出售。

(2) 戴尔电脑、组装电脑等 9 台设备，合计账面原值 51,888.56 元，账面净值 4,506.45 元，实际已报废。

(3) 虎霸塔吊、装载机等 9 台设备，合计账面原值 2,233,010.00 元，账面净值 29,190.02 元，无相应实物。

2. 根据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，评估人员发现：

(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 364,897.68 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 24,529,531.80 元）及 290 个车位（账面原值合计 28,548,000.00 元，账面净值合计 27,869,958.90 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 532,809.30 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 81,270.05）无法取得权证；

(5) 位于温州新鹿园小区的 27 个车位（账面原值合计 27,000.00 元，账面净值合计 26,430.00 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 3,152,381.40 元）及 1 个车位（账面原值 172,951.35 元，账面净值 168,411.17 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 255,146.22 元）无法取得权证；

(8) 位于海盐恒大滨海御府的 18 个车位（账面价值合计 1,228,912.83 元）无法取得权证。

浙江三建公司已提供了诉讼资料、购房合同及相关说明等资料，承诺上述资产属于浙江三建公司所有。除此以外，评估人员没有发现其他评估对象和相关资产的法律权属资料存在瑕疵情况，但评估人员的清查核实工作不能作为对评估对象及和相关资产的法律权属的确认或保证。

3. 浙江三建公司及其下属子公司富厦工程公司申报的账面未记录的无形资产共有 246 项，包括 242 项专利权和 4 项软件著作权。经核实，上述账外资产应属浙江三建公司及下属子公司所有。

三、评估技术说明

（一）资产基础法

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。具体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。具体过程说明如下。

一）流动资产

1. 货币资金

货币资金账面价值 896,258,582.88 元，包括银行存款 890,846,723.83 元和其他货币资金 5,411,859.05 元。

(1) 银行存款

银行存款账面价值 890,846,723.83 元，由存放于上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行、中国工商银行股份有限公司杭州市江城支行、中国工商银行股份有限公司杭州分行营业部等 220 个人民币账户的余额组成。评估人员查阅了银行对账单及调节表，了解了审计机构对同一基准日余额函证的情况，确认银行存款的真实性和账面记录的合理性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，存放于中国银行股份有限公司浙江省分行和浙江长兴农村商业银行股份有限公司城南支行 2 个账户中合计 1,307,525.47 元，系银行监管款；存放于中国建设银行股份有限公司金华江北支行和交通银行股份有限公司杭州武林支行 2 个账户中合计 34,025,040.11 元，系诉讼事项冻结资金；存放于中国建设银行股份有限公司杭州雄镇楼支行和中国建设银行股份有限公司杭州中山支行 2 个账户中合计 12,408,381.35 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 44,000.00 元，系 ETC 冻结款。

人民币存款以核实后的账面值为评估值，评估值为 890,846,723.83 元。

(2) 其他货币资金

其他货币资金账面价值 5,411,859.05 元，为民工工资保证金和复耕保证金。评估人员查阅了银行对账单及调节表，了解了审计机构对同一基准日余额函证的情况，

未发现影响股东权益的大额未达账款。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，存放于中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行账户余额系业务冻结款。

其他货币资金以核实后的账面值为评估价值，评估值为 5,411,859.05 元。

货币资金评估价值为 896,258,582.88 元，包括银行存款 890,846,723.83 元和其他货币资金 5,411,859.05 元。

2. 应收账款和坏账准备

应收账款账面价值 2,399,977,962.73 元，其中账面余额 3,375,160,927.37 元，坏账准备 975,182,964.64 元，包括应收的工程款和质保金等。其中账龄在 1 年以内的有 1,521,428,662.45 元，占总金额的 45.08%；账龄在 1-2 年的有 446,159,939.82 元，占总金额的 13.22%；账龄在 2-3 年的有 399,571,413.35 元，占总金额的 11.84%；账龄在 3-4 年的有 360,825,557.41 元，占总金额的 10.69%；账龄在 4-5 年的有 407,196,245.47 元，占总金额的 12.06%；账龄在 5 年以上的有 239,979,108.87 元，占总金额的 7.11%。其中关联方往来情况如下

序号	单位名称	账面价值（元）
1	杭州西子实验学校	45,796,907.74
2	缙云县三建建设投资有限公司	10,690,785.90
3	衢州市衢江区浙建投资管理有限公司	6,628,722.00
4	遂昌县交投客运建设投资有限公司	27,933,661.00
5	浙江建投发展房地产开发有限公司	36,529,605.11
6	浙江建投工程物资设备有限公司	411,479.43
7	浙江三建保亭建设投资有限公司	11,600,469.26
8	浙江省建工集团有限责任公司	53,497,890.84
9	浙江省建设工程机械集团有限公司	560,024.47
10	浙江省建设投资集团股份有限公司	17,878,772.26
11	浙江省建设装饰集团有限公司设计院	116,000.00
12	浙江省一建建设集团有限公司	8,379,965.03
13	浙江浙兰建设有限公司	395,600.92
14	浙江浙丽建设发展有限责任公司	7,967,331.93

序号	单位名称	账面价值（元）
合　计		228,387,215.89

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、了解了审计机构对同一基准日余额函证的情况，确认应收账款的真实性和账面记录的合理性。浙江三建公司的坏账准备政策如下：

(1) 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
银行承兑汇票组合	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
商业承兑汇票组合		
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——合并范围内关联方往来组合	公司合并范围内关联方[注]	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——账龄组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
其他应收款——履约保证金组合	账龄	
其他应收款——合并范围内关联方往来组合	公司合并范围内关联方[注]	
一年内到期的非流动资产——PPP 项目投资款组合	具有类似信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
长期应收款——PPP 项目投资款组合		
其他非流动资产——PPP 项目投资款组合		

[注]指浙江省建设投资集团股份有限公司合并财务报表范围内

(2) 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账　龄	应收账款 预期信用损失率（%）	其他应收款 预期信用损失率（%）
1 年以内（含，下同）	3.00	3.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	15.00	15.00
3-4 年	20.00	20.00
4-5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

(3) 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，应收账款账面余额中，预计可以全额收回的款项合计 116,292,842.02 元，占总金额的 3.45%；可能有部分不能收回或有收回风险的款项合计 2,417,158,083.07 元，占总金额的 71.61%；重要的单项计提坏账准备的款项合计 841,710,002.28 元，占总金额的 24.94%。

对上述类款项分别处理：

(1) 对于预计可以全额收回的款项，系应收合并范围内关联方工程款、设计费等，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) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

(3) 对于重要的单项计提坏账准备的款项，包括下列款项:

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	363,556,379.51	69.66	预计存在收回风险
海盐恒悦置业有限公司	215,671,970.72	140,268,328.45	65.04	预计存在收回风险
咸阳凯创置业有限责任公司	71,695,859.05	55,641,226.83	77.61	预计存在收回风险
宁波穗华置业有限公司	32,424,013.59	32,314,846.91	99.66	预计存在收回风险
小 计	841,710,002.28	591,780,781.70	70.31	

评估人员进行了分析计算，根据浙江三建公司提供的相关说明以及法律意见书，按照预计可回收金额为评估值。

被评估单位按规定计提的坏账准备 975,182,964.64 元评估为零。

应收账款评估价值为 2,399,977,962.73 元，与其账面余额相比评估减值 975,182,964.64 元，减值率为 28.89%。

3. 应收款项融资

应收款项融资账面价值 13,151,019.08 元，均为无息银行承兑汇票。

评估人员检查了票据登记情况，并对库存票据进行了盘点，结果账实相符。经核实,发现评估基准日后已背书的应收票据金额为 3,080,000.00 元，评估基准日后已兑付的应收票据金额为 400,000.00 元。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，评估人员认为上述银行承兑汇票虽然均属于信用度一般的商业银行承兑的票据，但历史上各银行承兑记录良好，故可基本确认其到期后的可收回性,同时基准日银行承兑汇票均不计息，故以核实后的账面值为评估值。

应收款项融资评估价值为 13,151,019.08 元。

4. 预付款项

预付款项账面价值 25,134,551.91 元，包括预付的货款、水费和电费等。其中账龄在 1 年以内的有 23,265,875.03 元，占总金额的 92.57%；账龄在 1-2 年的有 1,071,304.39 元，占总金额的 4.26%；账龄在 2-3 年的有 180,486.52 元，占总金额的 0.72%；账龄在 3 年以上的有 616,883.95 元，占总金额的 2.45%。其中关联方往来包括预付浙江建设商贸物流有限公司 990,966.00 元、浙江建优云采贸易有限公司 10,992,379.57 元和浙江省建材集团有限公司 15.81 元。

评估人员抽查了原始凭证议及相关资料、了解了审计机构对同一基准日余额函证的情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。另外清查中发现：预付武义县建设工程检测中心有限公司、武义县城市自来水有限公司和国网浙江省电力有限公司武义县供电公司等 21 户款项合计 701,296.30 元，系发票未到而挂账的费用。

评估时，对于武义县建设工程检测中心有限公司、武义县城市自来水有限公司和国网浙江省电力有限公司武义县供电公司等 21 户款项,由于其系发票未到而挂账的费用，将其评估为零；其他款项经核实期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

预付款项评估价值为 24,433,255.61 元，评估减值 701,296.30 元，减值率为 2.79%。

5. 其他应收款

其他应收款包括应收股利和其他应收款。

(1) 应收股利

应收股利账面价值 16,200,000.00 元，均为应收浙江建设商贸物流有限公司分配的 2023 年度及以前年度股利。

评估人员查阅了相关股利分配文件，复核相关凭证无误。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项股利收回有保障，故以核实后的账面值为评估值。

应收股利评估价值为 16,200,000.00 元。

(2) 其他应收款和坏账准备

其他应收款账面价值 1,669,416,539.12 元，其中账面余额 1,737,831,028.25 元，坏账准备 68,414,489.13 元，包括应收的关联方往来、押金保证金和备用金等。其中账龄在 1 年以内的有 907,966,342.58 元，占总金额的 52.25%；账龄在 1-2 年的有 286,969,410.87 元，占总金额的 15.51%；账龄在 2-3 年的有 180,554,156.33 元，占总金额的 10.39%；账龄在 3-4 年的有 39,921,061.37 元，占总金额的 2.30%；账龄在 4-5 年的有 82,029,224.71 元，占总金额的 4.72%；账龄在 5 年以上的有 240,390,832.39 元，占总金额的 13.83%。其中关联方款项情况如下：

序号	单位名称	账面价值（元）
1	缙云县三建建设投资有限公司	130,706,885.82
2	苏州天地设计研究院有限公司	27,387,884.79
3	长兴浙永建设投资有限公司	741,203.88
4	浙江富厦建筑工程有限公司	104,101.00
5	浙江建投发展房地产开发有限公司	111,980.00
6	浙江建投工程物资设备有限公司	15,211.16
7	浙江三建保亭建设投资有限公司	213,445,441.67
8	浙江省建工集团有限责任公司本部	11,646,230.00
9	浙江省建设投资集团股份有限公司	1,064,636,092.04
10	浙江浙建产投发展有限公司	68,040,000.00
合 计		1,516,835,030.36

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、了解了审计机构对同一基准日余额函证的情况等方式确认款项的真实性，浙江三建公司的坏账准备政策参见应收账款科目相关说明。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，其他应收款账面余额中，有充分证据表明可以全额收回的款项合计 1,535,760,416.92 元，占总金额的 88.37%；可能有部分不能收回或有收回风险的款

项合计 202,070,611.33 元，占总金额的 11.63%。

对上述款项分别处理：

1）对于有充分证据表明可以全额回收的款项，包括应收合并范围内关联方往来款、履约保证金以及集团资金池中的银行存款，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）对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分其他应收款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备 68,414,489.13 元评估为零。

其他应收款评估价值为 1,669,416,539.12 元，与其账面余额相比评估减值 68,414,489.13 元，减值率为 3.94%。

6. 存货

存货账面价值 37,125,652.33 元，包括原材料和在库周转材料。

(1) 原材料

原材料账面价值 37,066,226.73 元，主要包括钢材、电缆和钢筋等。

浙江三建公司的原材料采用实际成本法核算，发出时采用月末一次加权平均法，账面成本构成合理。

原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，以核实后的账面余额为评估值。

原材料评估价值为 37,066,226.73 元。

(2) 在库周转材料

在库周转材料账面价值 59,425.60 元，系被评估单位存放于仓库用于周转的钢管、接扣等。

浙江三建公司的在库周转材料采用实际成本法核算，采用一次转销法摊销，账面成本构成合理。

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，以核实后的账面余额为评估值。

在库周转材料评估价值为 59,425.60 元。

(3) 存货评估结果

账面净额	37,125,652.33 元
评估价值	37,125,652.33 元

7. 合同资产

合同资产账面价值 8,237,366,786.18 元，均为应收的工程款。其中账龄在 1 年以内的有 3,423,600,292.61 元，占总金额的 41.56%；账龄在 1-2 年的有 3,210,549,007.95 元，占总金额的 38.98%；账龄在 2-3 年的有 1,336,949,693.11 元，占总金额的 16.23%；账龄在 3 年以上的有 266,267,792.51 元，占总金额的 3.23%。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，被评估单位的减值准备政策见应收账款科目相关说明。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，合同资产账面余额均为应收的工程款，为近期正常连续建设项目的工程款，账面构成基本合理，估计发生坏账的风险较小，故以核实后的账面余额为评估值。

合同资产评估价值为 8,237,366,786.18 元。

8. 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产账面价值 35,537,636.43 元，其中账面余额 36,254,028.62 元，减值准备 716,392.19 元，包括工程款和质保金。评估人员通过检查原始凭证及相关的文件资料等方式确认款项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

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，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。

一年内到期的非流动资产评估价值为 35,537,636.43 元，与其账面余额相比评估减值 716,392.19 元，减值率为 1.98%。

9. 其他流动资产

其他流动资产账面价值 37,802,988.35 元，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。评估人员检查了相关资料和账面记录等，按财务会计

制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项税款期后应可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

其他流动资产评估价值为 37,802,988.35 元。

10. 流动资产评估结果

账面价值 13,367,971,719.01 元

评估价值 13,367,270,422.71 元

评估减值 701,296.30 元

减值率 0.01%

二）非流动资产

1. 长期应收款

长期应收款账面价值 87,157,985.97 元，系应收关联方杭州西子实验学校的分期收款提供劳务款。

评估人员通过检查原始凭证及相关的文件资料等方式确认款项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，长期应收款系应收关联方的分期收款提供劳务款，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。

长期应收款评估价值为 87,157,985.97 元。

2. 长期股权投资

(1) 概况

长期股权投资账面价值 519,443,058.08 元，其中账面余额 588,309,825.28 元，减值准备 68,866,767.20 元。

被投资单位共 10 家，包括 4 家全资子公司、2 家控股子公司和 4 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

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
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%	30,742,106.58	0.00	30,742,106.58
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%	39,414,331.42	0.00	39,414,331.42
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%	12,096,540.00	0.00	12,096,540.00
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%	2,056,847.28	0.00	2,056,847.28

评估人员查阅了上述长期股权投资的章程、营业执照等，了解了被投资单位的生产经营情况，获取了被投资单位截至 2024 年 8 月 31 日的业经审计或未经审计的财务报表。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

(2) 具体评估方法

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所反映；富厦工程公司和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。结合本次资产评估的对象、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。

A. 浙南工程公司

浙南工程公司成立于 1995 年 4 月 24 日，系浙江三建公司的控股子公司。按统一社会信用代码为 91330000142931011X 的《营业执照》记载，其住所为浙江省温州市温州湾新区金海三道 545 号海创园 3 幢 212-31 室，注册资本为 10,000 万元，实收资本 10,000 万元，法定代表人史东杰，经营范围为：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。

按照浙南工程公司截至评估基准日业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 107,479,621.56 元，1,363,158.85 元和 106,116,462.71 元。2024 年 1-8 月营业收入 1,037,512.40 元，净利润-1,711,939.29 元。

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	82,473,894.00	82,482,031.58	8,137.58	0.01
二、非流动资产	25,005,727.56	27,421,390.00	2,415,662.44	9.66
其中：投资性房地产	24,910,648.16	27,316,300.00	2,405,651.84	9.66
固定资产	95,079.40	105,090.00	10,010.60	10.53
资产总计	107,479,621.56	109,903,421.58	2,423,800.02	2.26
三、流动负债	1,363,158.85	1,363,158.85		
四、非流动负债				
负债合计	1,363,158.85	1,363,158.85		
股东全部权益	106,116,462.71	108,540,262.73	2,423,800.02	2.28

浙南工程公司评估增值主要原因分析：流动资产评估增值 8,137.58 元，增值率为 0.01%，主要系其他应收款余额主要为关联方往来款等，估计发生坏账的风险较小，将公司按规定计提的坏账准备评估为零所致；投资性房地产评估增值 2,405,651.84 元，增值率 9.66%，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；设备类固定资产 10,010.60，主要系部分设备经济耐用年限高于其财务折旧年限所致。

B. 三建保亭公司

三建保亭公司成立于 2016 年 12 月 2 日，系浙江三江公司的控股子公司。按统一社会信用代码为 91330000MA27U0844L 的《营业执照》记载，其住所为浙江省杭州市西湖区教工路 197 号 347 室，注册资本为 18,000 万元，实收资本 18,000 万元，法定代表人黄建英，经营范围为：实业投资，投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），建设工程管理。

按照三建保亭公司截至评估基准日业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 437,363,048.85 元，229,098,838.70 元和 208,264,210.15 元。2024 年 1-8 月营业收入 160,377.36 元，净利润 5,582,557.07 元。

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	163,469,476.56	163,492,119.35	22,642.79	0.01
二、非流动资产	273,893,572.29	273,892,911.59	-660.70	-0.0002
其中：长期应收款	273,892,911.59	273,892,911.59		
递延所得税资产	660.70	0.00	-660.70	-100.00
资产总计	437,363,048.85	437,385,030.94	21,982.09	0.01
三、流动负债	229,098,838.70	229,098,838.70		
四、非流动负债	0.00	0.00		
负债合计	229,098,838.70	229,098,838.70		
股东全部权益	208,264,210.15	208,286,192.24	21,982.09	0.01

三建保亭公司评估增值原因分析：流动资产评估增值 22,642.79 元，增值率为 0.01%，主要系其他应收款均为押金保证金，预计发生坏账的风险较小，将相应的坏账准备评估为零所致；递延所得税资产评估减值 660.70 元，减值率为 100%，主要系对应收款项计提坏账准备产生的应纳税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企业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。

C. 富厦装饰公司

富厦装饰公司成立于 1993 年 3 月 22 日，系浙江三建公司的全资子公司。按统一社会信用代码为 91330000609100677H 的《营业执照》记载，其住所为杭州市秋涛路 178 号 7 幢,注册资本为 5,500 万元,实收资本 5,500.00 万元,法定代表人斯新，经营范围为：受电电力设施的安装、维修和试验；施工专业作业；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：市政设施管理；园林绿化工程施工；室内空气污染治理；建筑装饰材料销售；金属材料销售；五金产品零售；照明器具销售；金属门窗工程施工；普通机械设备安装服务；电力设施器材销售；金属结构制造；劳务服务（不含劳务派遣）。

按照富厦装饰公司截至评估基准日业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 80,664,716.01 元，39,179,446.85 元和 41,485,269.16 元。2024 年 1-8 月营业收入 108,274,194.32 元，净利润 724,032.77 元。

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	80,659,395.11	80,550,081.93	-109,313.18	-0.14
二、非流动资产	5,320.90	3,420.00	-1,900.90	-35.73
其中：固定资产	5,320.90	3,420.00	-1,900.90	-35.73
资产总计	80,664,716.01	80,553,501.93	-111,214.08	-0.14
三、流动负债	39,179,446.85	39,179,446.85		
四、非流动负债	0.00	0.00		
负债合计	39,179,446.85	39,179,446.85		
股东全部权益	41,485,269.16	41,374,055.08	-111,214.08	-0.27

富厦装饰公司评估增值主要原因分析：流动资产评估减值 109,313.18 元，减值率 0.14%，主要系预付款项均为发票未到而挂账的费用，将其评估为零所致；设备类固定资产评估减值 1,900.90，减值率为 35.73%，主要系委估电子设备使用年限较长，其可回收价值低于账面净值所致。

D. 长城物资公司

长城物资公司成立于 2001 年 7 月 9 日，系浙江三建公司的全资子公司。按统一社会信用代码为 9133000073031858XH 的《营业执照》记载，其住所为浙江省杭州市上城区雷霆路 60 号 19 楼 1914-1917 室,注册资本为 500 万元,实收资本 500 万元，法定代表人沈午卫，经营范围为：一般项目：金属材料销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；机械设备销售；日用家电零售；家用电器销售；制冷、空调设备销售；五金产品批发；五金产品零售；日用品销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；家具销售；轨道交通工程机械及部件销售；针纺织品销售；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；专用设备修理；通用设备修理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。

按照长城物资公司截至评估基准日业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 321,991,808.72 元,297,361,574.06 元和 24,630,234.66 元。2024 年 1-8 月营业收入 443,782,887.08 元，净利润 3,623,357.90 元。

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	321,862,911.63	322,200,546.51	337,634.88	0.10
二、非流动资产	128,897.09	36,326.09	-92,571.00	-71.82
其中：固定资产	22,545.01	14,390.00	-8,155.01	-36.17
递延所得税资产	106,352.08	21,936.09	-84,415.99	-79.37
资产总计	321,991,808.72	322,236,872.60	245,063.88	0.08
三、流动负债	297,361,574.06	297,361,574.06		
四、非流动负债				
负债合计	297,361,574.06	297,361,574.06		
股东权益合计	24,630,234.66	24,875,298.54	245,063.88	0.99

长城物资公司评估减值主要原因分析：流动资产评估增值 337,634.88 元，增值率为 0.10%，主要系应收账款中应收关联方款项估计发生坏账的风险较小，将公司

按规定计提的坏账准备评估为零所致；设备类固定资产评估减值 8,155.01 元，减值率为 36.17%，主要系部分电子设备使用年限较长，其可回收价值低于账面净值所致；递延所得税资产评估减值 84,415.99 元，减值率为 79.37%，主要系对应收款项计提坏账准备产生的应纳税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企业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。

E. 缙云三建公司

缙云三建公司成立于 2017 年 7 月 25 日，系浙江三建公司的全资子公司。按统一社会信用代码为 91331122MA2AOBWK7J 的《营业执照》记载，其住所为浙江省丽水市缙云县壶镇镇安居西路二巷 35 号,注册资本为 6,800 万元,实收资本 6,800 万元，法定代表人余宣君，经营范围为：工程建设项目投资、建设、管理、运营、维护；建筑工程施工；基础设施建设。

按照缙云三建公司截至评估基准日业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 346,609,755.55 元，254,784,305.63 元和 91,825,449.92 元。2024 年 1-8 月营业收入 0.00 元，净利润 1,372,185.51 元。

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	114,435,849.28	117,655,949.28	3,220,100.00	2.81
二、非流动资产	232,173,906.27	231,370,086.31	-803,819.96	-0.34621
其中：长期应收款	231,368,236.31	231,368,236.31		
固定资产	1,894.96	1,850.00	-44.96	-2.37
递延所得税资产	803,775.00	0.00	-803,775.00	-100.00
资产总计	346,609,755.55	349,026,035.59	2,416,280.04	0.70
三、流动负债	149,687,192.70	149,687,192.70		
四、非流动负债	105,097,112.93	105,097,112.93		
其中：长期借款	254,784,305.63	254,784,305.63		

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
负债合计	91,825,449.92	94,241,729.96	2,416,280.04	2.63
股东权益合计	114,435,849.28	117,655,949.28	3,220,100.00	2.81

缙云三建公司评估增值主要原因分析：流动资产评估增值 3,220,100.00 元，增值率为 2.81%，主要系应收账款中坏账准备评估为零所致；设备类固定资产评估减值 44.96 元，减值率为 2.37%，主要系部分电子设备使用年限较长，其可回收价值低于账面净值所致；递延所得税资产评估减值 803,775.00 元，减值率为 100%，主要系对应收款项计提坏账准备产生的应纳税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企业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。

F. 天地设计院

天地设计院成立于 1989 年 7 月 14 日，系浙江三建公司的全资子公司。按统一社会信用代码为 913205081377068482 的《营业执照》记载，其住所为苏州市民治路 200 号，注册资本为 600 万元，实收资本 600 万元，法定代表人尹伟，经营范围为：工程设计建筑行业甲级及相应的工程咨询和装饰设计；晒图；工程监理和工程造价咨询。

按照天地设计院截至评估基准日业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 89,116,035.76 元，34,368,552.55 元和 54,747,483.21 元。

天地设计院股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 72,569,094.75 元，采用收益法评估的结果为 110,500,000.00 元，两者相差 37,930,905.25 元，差异率为 34.33%。本次评估最终采用收益法评估结果 110,500,000.00 元作为天地设计院股东全部权益的评估价值。

天地设计院评估结果详见本资产评估说明附件。

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。

A. 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价值＋未缴出资）×出资比例－本股东未出资额

(A) 浙西产业化公司

浙西产业化公司成立于 2018 年 6 月 27 日，系浙江三建公司的参股子公司。按统一社会信用代码为 91330825MA29UMKT7G 的《营业执照》记载，其住所为浙江省衢州市龙游县模环乡浙江龙游经济开发区北斗大道 108 号，注册资本为 15,000 万元，实收资本为 15,000 万元，法定代表人华恺鹏，经营范围为：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；金属门窗工程施工；工程管理服务；土石方工程施工；园林绿化工程施工；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；建筑砌块销售；建筑砌块制造；水泥制品销售；水泥制品制造；砼结构构件销售；砼结构构件制造；楼梯销售；楼梯制造；金属结构销售；金属结构制造；模具销售；模具制造；门窗销售；门窗制造加工；轻质建筑材料销售；轻质建筑材料制造；建筑防水卷材产品销售；建筑防水卷材产品制造；建筑装饰材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；钢压延加工；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；非居住房地产租赁；五金产品批发(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：建设工程施工；建设工程设计；建筑用钢筋产品生产；预应力混凝土铁路桥梁简支梁产品生产；施工专业作业；建筑劳务分包；道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）。

按照浙西产业化公司截至评估基准日未经审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 468,472,939.66 元、355,860,564.15 元和 112,612,375.51 元。2024 年 1-8 月营业收入 104,512,017.97 元，净利润 -2,125,199.19 元。

(B) 浙兰建设公司

浙兰建设公司成立于 2023 年 5 月 16 日，系浙江三建公司的参股子公司。按统

一社会信用代码为91330781MACJ6UQP00的《营业执照》记载，其住所为浙江省金华市兰溪市云山街道邻仙东路30-1号，注册资本为10,000万元，实收资本2,000万元，法定代表人蒋马琦，经营范围为：许可项目：建设工程施工；建设工程设计；建设工程勘察；住宅室内装饰装修；建筑物拆除作业（爆破作业除外）(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：工程管理服务；建筑材料销售；消防器材销售；园林绿化工程施工；土石方工程施工。

按照浙兰建设公司截至评估基准日未经审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 373,058,759.45 元， 348,865,679.45 元和24,193,080.00元。2024年1-8月营业收入749,457,433.29元,净利润6,216,257.33元。

(C) 浙武建设公司

浙武建设公司成立于2024年1月12日，系浙江三建公司的参股子公司。按统一社会信用代码为91330723MADANDT211的《营业执照》记载，其住所为浙江省金华市武义县白洋街道武川和苑二区鸣阳路2-6号，注册资本为4,000万元，实收资本600 万元，法定代表人年夫桃，经营范围为：许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；建设工程设计；建设工程勘察；住宅室内装饰装修；建筑物拆除作业（爆破作业除外）(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：工程管理服务；园林绿化工程施工；市政设施管理。

按照浙武建设公司截至评估基准日未经审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 4,113,694.56 元，0.00 元和 4,113,694.56 元。2024年1-8月营业收入0.00元，净利润-424,414.89元。

B. 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。

浙丽建设公司成立于2021年3月8日，系浙江三建公司的参股子公司。按统一社会信用代码为91331100MA2HK8E30G的《营业执照》记载，其住所为浙江省丽水市莲都区南明山街道飞雨路 153 号十楼，注册资本为 10,018 万元，实收资本 1,000

万元，法定代表人田国东，经营范围为：许可项目：各类工程建设活动；建筑智能化工程施工；建设工程勘察；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建设工程设计(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：土石方工程施工；家具安装和维修服务；金属门窗工程施工；工程管理服务；建筑装饰材料销售；规划设计管理；园林绿化工程施工；城市公园管理；照明器具销售；市政设施管理；雨棚销售；建筑用钢筋产品销售；环境保护专用设备销售；建筑用金属配件销售；建筑防水卷材产品制造；建筑防水卷材产品销售；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；建筑工程机械与设备租赁；特种设备出租。

按照浙丽建设公司截至评估基准日未经审计的财务报表反映，其资产、负债和股东权益的账面价值分别为 163,648,772.37 元， 142,909,779.33 元和 20,738,993.04 元。2024 年 1-8 月营业收入 159,786,908.27 元，净利润 3,625,538.74 元。

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权折价对长期股权投资评估价值的影响。

公司按规定计提的减值准备 68,866,767.20 元评估为零。

长期股权投资评估价值为 598,787,479.89 元，与其账面余额相比评估增值 10,477,654.61 元，增值率为 1.78%；与其账面净额相比评估增值 79,344,421.81 元，增值率为 15.27%。

3. 其他权益工具投资

其他权益工具投资账面价值 47,095,443.90 元，被投资单位共 4 家。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	6.6667%	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00
2	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%	2,200,000.00	0.00	2,200,000.00
3	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
4	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

评估人员查阅了上述投资项目的章程、营业执照等，了解了被投资单位的生产经营情况。

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

截至评估基准日，被投资单位主要情况如下：

金额单位：元

序号	被投资单位名称	总资产	负债合计	所有者权益/归属于母公司所有者权益
1	浙建商贸物流公司	1,900,914,284.03	1,390,933,112.93	509,981,171.10
2	浙建云采公司	306,326,558.63	133,019,306.05	171,230,082.51
3	遂昌交投公司	291,137,175.18	145,193,611.55	145,943,563.63
4	浙建物资公司	748,747,675.91	504,893,594.10	212,126,796.60

金额单位：元

序号	被投资单位名称	营业收入	营业成本	利润总额	净利润/归属于母公司所有者净利润
1	浙建商贸物流公司	8,468,985,693.01	8,362,743,505.21	65,672,495.93	49,244,992.44
2	浙建云采公司	432,698,023.96	355,462,351.85	71,638,823.26	54,032,575.76
3	遂昌交投公司	349,124.99	474,325.51	-693,313.99	-693,313.99
4	浙建物资公司	374,837,393.15	341,935,741.79	8,368,352.44	3,177,473.86

本次评估未考虑可能存在的缺乏控制权折价对其他权益工具投资评估价值的影响。

其他权益工具投资评估价值为70,903,464.57元，评估增值23,808,020.67元，增值率为50.55%。

4. 投资性房地产

投资性房地原始入账价值111,696,927.53元，账面价值66,616,000.48元，包括投资性房地产——房屋和投资性房地产——土地。

(1) 投资性房地产——房屋

1) 概况

A. 基本情况

投资性房地产——房屋原始入账价值 80,052,772.53 元，账面价值 44,765,239.33 元，减值准备 0.00 元。企业采用成本模式计量。

B. 分布情况

投资性房地产——房屋主要分布于杭州市上城区雷霆路、秋涛路、凯旋路，萧山区北干街道金地德圣中心和安徽省五河县美墅小区。主要投资性房地产情况如下：

位于上城区雷霆路 60 号的用于出租的部分长城大厦，建筑面积 12,526.38 平方米，原始入账价值 54,610,210.60 元，账面价值 29,340,724.03 元，已取得浙（2018）杭州市不动产权第 0264867 号《不动产权证书》。

长城大厦位于雷霆路 60 号，与中豪望江国际、冠盛大厦、春江名苑、蓝色钱江及消防中心大楼等比邻，紧临地铁 1 号线近江站，周边基础设施配套完善，道路网发达，与杭州市汽车南站直线距离仅有 900 米，交通极其便捷。长城大厦总建筑面积 35,554.00 平方米，其中地上建筑面积 27,057.53 平方米(证载面积)，地下建筑面积 8,496.47 平方米，总高度 99.4 米，由主楼、裙房及两层地下室组成，主楼共 23 层，作写字楼用，目前主要用于对外出租及浙江三建公司自用或用于集团下属子公司出租，其中用于出租面积合计 12,526.38 平方米，自用面积合计 14,531.15 平方米。地下一层作为大厦的物业及配套工作间，地下二层为独立的人防地下层，用途为车库，有 101 个泊车位。长城大厦建成于 2010 年 1 月，为框架结构，玻璃幕墙外墙面，配有多部电梯，内部总体装修较好，出租楼层由承租方自己出资装修。

根据浙江三建公司提供的资料和说明，长城大厦出租情况如下：

不动产所在地	承租人	出租面积（㎡）	合同约定出租期限	出租单价（元/㎡.天）
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	4.69
长城大厦 1 楼	瑞幸咖啡（杭州）有限公司	20.00	2024.6.17-2027.6.16	12.05
长城大厦 1 楼	杭州市下城区全乐图文制作室雷霆路分店	108.00	2021.11.1-2024.10.31（期后拟续签）	4.45
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	2.12
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	2.50

不动产所在地	承租人	出租面积（㎡）	合同约定出租期限	出租单价（元/㎡.天）
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	2.60
长城大厦 5 楼	浙江省三建建设集团设备与周转材料中心	245.64	2021.10.15-2024.10.14（期后拟续签）	2.25
长城大厦 5 楼	浙江省三建建设集团防水科技公司	144.00	2023.10.1-2026.9.30	2.25
长城大厦 6、7、16 楼	恒隆物业（浙江）有限公司	3,604.00	2022.8.1-2024.6.30（期后拟续签）	2.60
长城大厦 8 楼	浙江省三建建设集团基础市政公司	759.70	2024.5.28-2026.5.27	2.25
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	2.60
长城大厦 9 楼	浙江省三建建设集团工程总承包公司	1,002.00	2024.1.1-2026.12.31	2.25
长城大厦 12A 楼	杭州锦尚贸易有限公司	48.00	2024.1.1-2024.12.31	2.60
长城大厦 12 楼	浙江省三建建设集团第五工程公司	615.52	2024.1.1-2026.12.31	2.25
长城大厦 13 楼	浙江省三建建设集团安装公司	629.64	2022.11.1-2025.6.30	2.25
长城大厦 14、15 楼	浙江省三建建设集团第一工程公司	912.00	2021.9.1-2024.8.31（期后拟续签）	2.25
长城大厦 15 楼	李锋锋	164.00	2024.5.15-2025.5.14	2.60
长城大厦 15 楼	杭州连诺自动化科技有限公司	48.00	2024.4.12-2024.10.11（期后拟续签）	2.60
长城大厦 17、18 楼	浙江省三建建设集团第四工程公司	691.88	2024.1.1-2026.12.31	2.25
长城大厦 17 楼	杭州市建筑业协会	80.00	2022.6.1-2025.5.31	2.25
长城大厦 17 楼	杭州市建筑业协会（杭州市建筑装饰行业协会）	80.00	2022.6.1-2025.5.31	2.25
长城大厦 17 楼	杭州市建筑业协会（杭州市建筑业协会咨询培训部）	102.00	2022.6.1-2025.5.31	2.25
长城大厦 17 楼	杭州市建筑业协会（杭州市建筑业劳务交易中心有限公司）	48.00	2022.6.1-2025.5.31	2.25
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	2.60
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（期后拟续签）	2.60
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（期后拟续签）	2.60
长城大厦 19 楼	浙江省三建建设集团第六工程公司	642.00	2023.3.1-2026.2.28	2.25
长城大厦 19 楼	浙江长城建设集团物资有限公司	333.00	2023.3.1-2026.2.28	2.25
小计		14,520.04		

位于萧山区金地德圣中心 9-401 的系部分用于出租的写字楼，建筑面积 385.26 平方米（证载面积为 632.42 平方米，其中 247.16 平方米账列建筑物类固定资产），原始入账价值 7,312,731.54 元，账面价值 5,981,149.11 元，已取得浙（2018）萧

山区不动产权第 0101648 号《不动产权证书》，内部装修较好。上述房屋建筑物对应的土地使用权为出让商服用地，使用权终止日为 2054 年 6 月 5 日。

位于凤凰南苑 3 幢 1302 室的房屋系住宅商品房，原始入账价值 33,847.00 元，账面价值 0.00 元，建筑面积 38.51 平方米。所在房屋为高层建筑,委估住宅位于 13 楼,建于 2005 年，钢混结构，中等装修，目前已对外出租。委估房屋均取得《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，土地为划拨用地。

位于蚌埠市五河县淮河路美墅小区的 17 套商铺,分别为美墅小区 8-116、8-208、9-101、9-103 至 106 号及 20-104，面积合计 1,395.49 平方米，原始入账价值合计 10,806,990.00 元，账面价值合计 8,854,167.41 元。上述房屋均已取得《不动产权证书》，根据浙江产权交易所有限公司《出租项目成交反馈函》，上述 17 套商铺的三年租赁权已于 2024 年 9 月通过公开挂牌方式对外出租,目前已由杭州同铝金属有限公司以动态报价的方式承租上述 17 套商铺。

工业厂房包括位于上城区秋涛路 178 号及凯旋路 69 号 14 项房屋，建筑面积合计 10,360.24 平方米，原始入账价值合计 7,288,993.39 元，账面价值合计 589,198.78 元。上述房屋除构筑物外均已取得《房屋所有权证》或《不动产权证》，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》。

秋涛路厂区、凯旋路厂区房屋建于上世纪七八十年代，原以混合结构为主，目前为了出租，已经过简单装修。另外，凯旋路 69 号“二分公司基地改造”系整体建筑物的改造、修理项目发生的支出。

根据浙江三建公司提供的资料和说明，上述工业厂房类投资性房地产出租情况如下：

序号	不动产所在地	承租人	出租面积（㎡）	合同约定出租期限	出租单价（元/㎡.天）
1	凯旋路 69 号	浙江益彰文化创意发展有限公司	整体出租	2017.4.1-2026.10.31	1.6/2/3.5
2	秋涛路 178 号	浙江益彰文化创意发展有限公司	整体出租	2015.4.10-2025.4.9	1.5/2
小计			10,360.24		

C．权属情况

评估人员通过对上述房屋的房屋所有权证、原始建设记录及其他资料进行核对，没有发现委估投资性房地产存在权属资料瑕疵情况。

2）具体评估方法

由于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。

(A) 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。

(B) 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

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。区位状况修正时考虑的因素主要有地区的繁华程度、中央商务区附近、交通条件、周围环境等。权益状况修正考虑的因素主要有土地使用权的取得方式、房地产的合理使用年限、出租等他项

权利限制及其他房地产权利方面的影响因素。实物状况修正考虑的因素主要有外观、内部装修、设备设施、层次、面积、形状、物业管理条件等。

(C) 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）

市场法具体评估过程详见固定资产——房屋建筑物科目。

C. 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。

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。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。

本次评估按收益期有限来计算待估建筑物的评估价值，计算公式为：

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

其中，P—为评估值

Rt—为未来第 t 个收益期的预期收益额

r—为折现率

En—为期末待估建筑物的净值

N—为收益期的最末期。

各期的预期收益额的确定：

各期的预期收益额＝单位面积净收益×(1－空置率)×面积

单位面积净收益根据同类房地产单位面积租金，结合委托房地产的具体情况得

出每平方米年租金，再扣减相应的税金、管理费、维修费、保险费后得出。

收益期根据长城大厦建筑物剩余可使用年限与所占的土地使用权剩余使用年限孰短原则确定。

折现率按风险累加法综合确定。

3）评估过程

详见建筑物类固定资产科目说明。

(2) 投资性房地产——土地

1）基本情况

投资性房地产——土地账面价值 21,850,761.15 元，其中账面余额 21,850,761.15 元，减值准备 0.00 元。

列入评估范围的土地使用权共 3 宗，土地面积合计 16,057.63 平方米，主要分布于杭州市雷霆路 60 号、上城区秋涛路 178 号、上城区凯旋路 69 号等地，均已取得《国有土地使用证》或《不动产权证书》，上述土地使用权连同其上房屋用于出租。

2）核实情况

被评估单位对土地使用权的初始计量、摊销及减值准备的计量采用如下会计政策：

土地使用权按成本进行初始计量，在使用寿命期限内，采用直线法摊销。

投资性房地产—土地减值准备计提采用个别认定的方式，截至评估基准日，浙江三建公司未对投资性房地产—土地使用权计提减值准备。

评估人员通过核对明细账、总账和企业其他财务记录，核实了土地使用权的原始入账价值和摊销情况。

评估人员采取核对原件与复印件一致性的方式对上述土地的权属资料进行了查验，委估土地使用权已分别取得浙（2018）杭州市不动产权第 0264867 号《不动产权证书》以及杭上国用（2014）第 100062 号、杭江国用（2014）第 100072 号《国有土地使用证》。经核实，权证登记的土地使用者为浙江三建公司，未发现委估土地使用权存在权属瑕疵事项。

在核实产权归属和账面记录的基础上，评估人员对列入评估范围的土地使用权进行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核实了土地的坐落、四至、面积、产权、

性质等状况，对土地的登记状况、权利状况、利用状况进行了核对，对其实际土地利用情况（包括地上建筑物状况）也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

3）核实结果

经评估人员核实，列入本次评估范围的各宗地基本情况如下表所示：

宗地基本情况表

权证号	土地位置	土地使用权取得方式	权利终止日期	投资性房地产分割面积（M^2）	其他权利限制
浙（2018）杭州市不动产权第0264867号	上城区雷霆路60号	出让	2055年10月10日	2,759.95	无
杭上国用（2014）第100062号	上城区秋涛路178号	出让	2052年7月4日	7,195.00	无
杭江国用（2014）第100072号	江干区凯旋路69号	出让	2052年6月16日	6,365.00	无
小 计				16,057.63	

地面附着物概况表

宗地权证号	土地位置	建筑物项数	投资性房地产分割建筑物面积（平方米）	土地实际开发程度
浙（2018）杭州市不动产权第0264867号	上城区雷霆路60号	1	12,526.38	五通一平
杭上国用（2014）第100062号	上城区秋涛路178号	13	6,077.37	五通一平
杭江国用（2014）第100072号	上城区凯旋路69号	7	4,282.87	五通一平
小 计		21	22,886.62	

4）评估方法

上述投资性房地产——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使用权，其评估价值已包含对应的房屋中，故此处将其评估为零。

(3) 投资性房地产评估结果

账面价值 66,616,000.48元

评估价值 194,500,410.00元

评估增值 127,884,409.52元

增值率 191.97%

5. 建筑物类固定资产

(1) 概况

1）基本情况

列入评估范围的建筑物类固定资产共计 86 项，合计账面原值 189,334,995.86 元、账面净值 152,292,282.25 元，减值准备 0.00 元。

根据被评估单位提供的《固定资产——房屋建筑物评估明细表》，建筑物的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	项数	建筑面积(平方米)	账面价值（元）	
				原值	净值
1	房屋建筑物	54	24,219.93	159,259,115.93	123,074,628.98
2	车位	32	378.00	30,075,879.93	29,217,653.27
3	减值准备			0.00	0.00

被评估单位对建筑物类固定资产的折旧及减值准备的计量采用如下会计政策：

建筑物类固定资产折旧采用年限平均法，各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	5	3.17

评估人员通过核对明细账、总账和固定资产卡片，核实了建筑物类固定资产的财务账面记录和折旧情况。经核实发现：浙江三建公司拥有的分别位于大都名苑、上东国际国际小区、嘉兴市融通商务中心、海盐恒大滨海御府共计 38 个车位，其账面价值包含在无形资产—土地使用权科目中。其余委估建筑物的账面原值主要由购房款、建筑安装工程款和前期费用等构成。

2）分布情况

上述委估建筑物类固定资产主要位于杭州雷霆路 60 号、嘉兴中山大厦、咸阳陈杨新界、嘉兴通融商务中心、金地德圣中心、温州新鹿园、成都公园悦府、海宁大都名苑、海盐恒大滨海御府等地，建筑面积合计 24,219.93 平方米，另外还包括 378 个车位。

位于杭州雷霆路 60 号的房屋系长城大厦中的浙江三建公司自用部分，账面原值 63,350,238.59 元，账面价值 34,036,526.27 元，已取得浙（2018）杭州市不动产权第 0264867 号《不动产权证书》，建筑面积 14,531.15 平方米，内部装修较好。长城大厦对应的土地使用权 1 项，为出让综合（办公）用地，使用权终止日为 2055 年 10 月 10 日，目前该房产正常使用中。

位于嘉兴融通商务中心系3套写字楼和5个车位，建筑面积合计757.04平方米，账面原值合计5,052,391.19元，账面净值合计3,879,065.19元，已分别取得浙（2017）嘉开不动产权第0030770、0030873、0030869号《不动产权证书》，内部装修较好。上述房屋建筑物对应的土地使用权为出让办公用地，使用权终止日为2048年2月3日。目前该房产处于闲置状态。

位于金地德圣中系2套写字楼和3个车位，建筑面积合计788.95平方米（证载面积合计1,174.21平方米，其中金地德圣中心9-401有385.26平方米账列投资性房地产），账面原值合计15,626,717.04元，账面净值合计12,781,232.67元，已分别取得浙（2018）萧山区不动产权第0101645、0101648号《不动产权证书》，内部装修较好。上述房屋建筑物对应的土地使用权为出让商服用地，使用权终止日为2054年6月5日。

位于咸阳陈杨新界的系2套住宅、19套商铺及290个车位，其中住宅建筑面积合计180.22平方米，商铺建筑面积合计4,375.91平方米，账面原值合计55,011,672.00元，账面净值合计53,701,677.98元，上述房屋建筑物除住宅已分别取得陕（2023）咸阳市不动产权第0050195、0050196号外，其余均未取得不动产权证书。上述住宅对应的土地使用权为出让住宅用地，使用权终止日为2082年8月1日。

位于温州新鹿园的9套住宅和27个车位，建筑面积合计1,174.21平方米，账面原值合计28,386,604.24元，账面净值合计27,798,205.43元，上述房屋建筑物已分别取得浙（2024）温州市不动产权第0088271-0088279号《不动产权证书》，交付标准为精装修。上述房屋建筑物对应的土地使用权为出让住宅用地，使用权终止日为2089年05月28日。

位于嘉兴中山大厦综合楼的7套住宅及12个车位，建筑面积合计1,016.79平方米，账面原值合计3,003,485.00元，账面净值合计2,593,856.04元，上述房屋建筑物已分别取得浙（2023）嘉秀不动产权第0018266-0018270、0018272、0018276号《不动产权证书》，简单装修。上述房屋建筑物对应的土地使用权为出让住宅用地，使用权终止日为2070年02月19日。

位于成都公园悦府的1套住宅及1个车位，建筑面积为272.90平方米，账面原值合计3,410,317.19元，账面净值合计3,320,792.57元。上述房屋建筑物尚未取

得《不动产权证书》。

位于南充 COCO 香江的 7 个车位，账面原值合计 256,500.00 元，账面净值合计 255,146.22 元。

位于宁波宁海大都名苑的 4 套住宅及 4 个车位，建筑面面积合计 374.54 平方米，账面原值合计 4,500,000.00 元，账面净值合计 3,670,406.48 元，上述房屋建筑物已分别取得浙（2022）宁海县不动产权第 0037289、0037294、0037279、0037284 号《不动产权证书》，上述车位已分别取得浙（2022）宁海县不动产权第 0037281、0037287、0037290、0037280 号《不动产权证书》。上述房屋建筑物对应的土地使用权为出让住宅用地，使用权终止日为 2077 年 2 月 8 日。

位于海盐恒大滨海御府的 6 套住宅及 18 个车位，建筑面面积合计 748.22 平方米，账面原值合计 10,737,070.61 元，账面净值合计 10,255,373.40 元，上述房屋建筑物已分别取得浙(2023)海盐县不动产权第 0010595、0010805、0010806、0010808、0010810、0010814 号《不动产权证书》。上述房屋建筑物对应的土地使用权为出让住宅用地，使用权终止日为 2088 年 08 月 12 日。

位于上东国际小区的 11 个车位，账面价值账列无形资产—土地使用权，均已取得《不动产权证书》。

3）权属情况

评估人员通过对上述房屋的不动产权证书、原始建设记录及其他资料进行核对，除下述事项外，没有发现委估建筑物类固定资产存在其他权属资料瑕疵情况：

A. 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 364,897.68 元）无法取得《不动产权证书》；

B. 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 24,529,531.80 元）及 290 个车位（账面原值合计 28,548,000.00 元，账面净值合计 27,869,958.90 元）无法取得《不动产权证书》；

C. 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 532,809.30 元）无法取得《不动产权证书》；

D. 位于温州新鹿园小区的 27 个车位（账面原值合计 27,000.00 元，账面净值合计 26,430.00 元）无法取得《不动产权证书》；

E. 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 3,152,381.40 元）及 1 个车位（账面原值 172,951.35 元，账面净值 168,411.17 元）尚未取得《不动产权证书》；

F. 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 255,146.22 元）无法取得《不动产权证书》；

G. 位于嘉兴市融通商务中心的 5 个车位(账列无形资产—土地使用权，账面价值合计 81,270.05）无法取得《不动产权证书》；

H. 位于海盐恒大滨海御府的 18 个车位（账列无形资产—土地使用权，账面价值合计 1,228,912.83 元）无法取得《不动产权证书》。

对于上述未办证房屋建筑物及车位，浙江三建公司已提供相关说明，承诺上述资产属其所有。

4) 核实过程

在核实所有权归属和账面记录的基础上，评估人员对列入评估范围的建筑物类固定资产进行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核实了建筑物的外观、建筑结构、装修、设备等状况，对有关建筑物的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实，对其使用、维修保养情况也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

在建筑物类固定资产的账务核查和现场勘查过程中，发现：列入评估范围的新鹿园 13-801 室（建筑面积 125.85 平方米，账面原值 3,223,435.08 元，账面净值 3,156,620.73 元）及新鹿园-1-452 号车位（账面原值 1,000.00 元，账面净值 978.89 元），已于评估基准日后出售，评估人员已核实相关房屋转让资料，确认评估基准日该房屋及车位系浙江三建公司所有。除此以外，未发现其他不符事项。

(2) 具体评估方法

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、车位等，待估建筑物的类别存在一定差异，因此根据待估建筑物的特性、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。

A．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。

B．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

(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。区位状况修正时考虑的因素主要有地区的繁华程度、中央商务区附近、交通条件、周围环境等。权益状况修正考虑的因素主要有土地使用权的取得方式、房地产的合理使用年限、出租等他项权利限制及其他房地产权利方面的影响因素。实物状况修正考虑的因素主要有外观、内部装修、设备设施、层次、面积、形状、物业管理条件等。

C．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。

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。

本次评估按收益期有限来计算待估建筑物的评估价值，计算公式为：

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

其中，P—为评估值

Rt—为未来第 t 个收益期的预期收益额

r—为折现率

En—为期末待估建筑物的净值

N—为收益期的最末期。

各期的预期收益额的确定：

各期的预期收益额＝单位面积净收益×(1-空置率)×面积

单位面积净收益根据同类房地产单位面积租金，结合委托房地产的具体情况得出每平方米年租金，再扣减相应的税金、管理费、维修费、保险费后得出。

收益期根据长城大厦建筑物剩余可使用年限与所占的土地使用权剩余使用年限孰短原则确定。

折现率按风险累加法综合确定。

3）对于评估基准日后已出售的商品房及车位，以出售价格作为其评估值。

(3) 评估举例

1）收益法举例

现以长城大厦（列《固定资产——房屋建筑物评估明细表》第 40 项）为例对房屋建筑物的收益法评估过程作具体说明。

A. 概况

长城大厦已取得已取得浙（2018）杭州市不动产权第 0264867 号《不动产权证书》，证载建筑面积 27,057.53 平方米，其中账列投资性房地产—房屋面积为 12,526.38 平方米，账列建筑物类固定资产面积为 14,531.15 平方米，内部装修较好。另外，长城大厦地下面积为 8,496.47 平方米，除配套及物业用房外，尚有 101

个车位可供使用。上述建筑物对应的土地使用权 1 项，证载土地面积 5,395.00 平方米，其中账列投资性房地产——土地使用权面积 2,497.63 平方米，账列无形资产——土地使用权面积 2,897.37 平方米，为出让综合（办公）用地，使用权终止日为 2055 年 10 月 10 日。

B. 预期收益额的确定

a. 年有效毛收入

长城大厦的毛收入包括写字楼出租收入及车位出租收入。

(a) 租金收入

根据评估人员周边同类商务办公楼出租情况调查和租金资料分析，并结合委估对象实际情况，确定以 2.60 元/平方米·天（含增值税）的租金收益作为客观收益。另外长城大厦地下 101 个车位以每个车位 500.00 元/月（含增值税）收取停车费。

通过评估人员市场调查，由于长城大厦所在地区租金近年来比较稳定，考虑杭州市经济水平的快速发展、基础设施的不断完善以及人口导入带来的需求增加等因素，故预测年度租金时考虑从 2025 年起租金每年增长 1%，则：

2025 年的不含税月租金＝2.60×(1+1%)×30÷1.05

＝75.03 元/平方米·天。

(b) 空置率

根据对长城大厦所处区域空置情况的了解，综合考虑其所处区位、物业品质、未来运营期内换租等因素，从谨慎性考虑，预计委估房地产空置率为 5%。

(c) 不含税收入

以 2025 年长城大厦年不含税收入为例（下同）：

长城大厦年不含税收入＝(写字楼月租金×12×建筑面积＋车位月租金

×车位数×12) ×（1-空置率）

＝(75.03×12×27,057.53＋476.19×12×101)×95%

＝23,691,726.99 元

b. 年运营费用

年运营费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括管理费、房屋维修及保险费、附加税(城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加)、房产税、印花税、城镇土地使用税等。各项费用取值计算过程如下：

(a) 管理费：指大厦正常租赁经营所需的日常管理费用。目前同类大厦出租所需的管理费用约占租金的 0.5%左右，结合委估对象实际情况，确定租金的 0.5%作为管理费。

则：管理费＝23,691,726.99×0.5%

＝118,458.63 元

(b) 维修及保险费：即防止大厦意外损失的财产保险费用并维持大厦正常运转所需的房屋和设施的维修、保养费用，根据委估对象建筑物和设备、设施状况，按房屋建安造价的 0.3%计算年维修费。

则：维修费及保险费＝7,000.00×0.3%×27,057.53

＝568,208.13 元

(c) 房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号)、《财政部国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016] 43 号),房产税的税率依据不含增值税的房屋租金收入计算缴纳,税率为 12%。

则：房产税＝23,691,726.99×12%

＝2,843,007.24 元

(d) 城镇土地使用税

城镇土地使用税是对使用国有土地的单位和个人，按使用的土地面积定额征收的税，根据浙江三建公司提供信息，城镇土地使用税征收标准为 10 元/平方米/年，土地面积为 5,395.00 平方米。

则：城镇土地使用税＝5,395.00×10

＝53,950.00 元

(e) 城建税等附加税

按应交增值税的 12%预测（城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加税率分别为 7%、3%、2%）。

则：附加税＝23,691,726.99×5%×12%

＝142,150.36 元

(f) 印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及《中华人民共和国印花税暂行条例

施行细则》规定，财产租赁合同应当在合同签订时按租赁金额千分之一贴花，印花税为年租金的 0.1%预测。

则：印花税＝23,691,726.99×0.1%

＝23,691.73 元

(g) 年运营费用

综上述，长城大厦年运营费用为 3,749,466.09 元。

c. 年净收益

年净收益＝年有效毛收入－年运营费用

＝23,691,726.99－3,749,466.09

＝19,942,260.90 元

d. 收益期

长城大厦地块为出让土地，使用年期至 2055 年 10 月 10 日，至评估基准时剩余使用年限为 31.11 年，短于建筑物可使用年限，故以土地的剩余使用年限设定为未来可收益的年限。

e. 折现率的确定

根据本评估项目特点和收集资料的情况，本次评估采用累加法确定折现率。计算公式为：

折现率＝无风险报酬率＋风险报酬率

＝无风险报酬率＋投资风险补偿率＋管理负担补偿率

＋缺乏流动性补偿率－投资带来的优惠率

(a) 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，取国债市场上长期国债的平均到期年收益率 2.27%为无风险报酬率。

(b) 风险报酬率的确定

风险报酬率是承担额外风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率，具体是评估对象房地产存在的具有自身投资特征的区域、行业、市场等风险的补偿，根据评估对象所处地区现在和未来的经济状况、房地产市场现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定。

根据当地同类房地产收益情况，风险报酬率确定为 5.0%，具体过程如下：

项 目	说 明	数值(%)
对投资风险的补偿	当投资者投资于收益不确定、具有风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有补偿，否则就不会投资。	2.0
对管理负担的补偿	当投资项目的管理成本、管理难易程度较大时，投资者必然会要求对所承担的额外管理有补偿。	1.0
对缺乏流动性的补偿	投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产交易相对困难，缺乏流动性。	2.5
投资带来的优惠率	投资带来的优惠，主要指投资房地产易于获得金融机构的抵押贷款支持，从而投资者会降低所要求的报酬率，针对投资评估对象可以获得的好处，要作相应的扣减。	0.5
风险报酬率		5.0

折现率＝无风险报酬率＋风险报酬率

＝2.27%＋5.00%

＝7.27%

f. 土地到期后附属房屋建筑物价值的确定

根据长城大厦相应土地的《杭州市国有土地使用权出让合同书》有关规定：“土地出让期届满后，其上建筑物及其他附着物将由出让人代表国家无偿收回”。故从谨慎性原则考虑，本次评估时收益期限计算至土地使用权出让年限终止日期止（即 2055 年 10 月 10 日），且不考虑土地使用权到期后地上建筑物的残值。

g. 具体计算过程如下：

金额单位：元

建筑面积（平方米）	27,057.53	
单位月租金（元/月.平方米）	75.03	按 2025 年不含税月租金为例：基准日日租金×30×（1+1%）÷（1+5%））
车位数量（个）	101.00	
车位月租金（元 / 月.个）	476.19	不含税月租金
出租率	95.00%	
年不含税收入	23,691,726.99	(写字楼月租金×12×建筑面积＋车位月租金×车位数×12) ×（1-空置率）（以 2025 年租金为例，下同）
房产税	2,843,007.24	年不含税收入×12%
土地使用税	53,950.00	土地面积×10
印花税	23,691.73	年不含税收入×0.1%
税金及附加	142,150.36	年不含税收入×5%×(7%+3%+2%)
管理费	118,458.63	年不含税收入×0.5%
维修及保险费	568,208.13	重置成本×0.3%，单方建安造价约 7,000.00 元/平方米

年净收益	19,942,260.90	年不含税收入-各项税金-管理费-维修费及保险费
折现率	7.27%	无风险报酬率+风险报酬率
折现期间（年）	31.11	剩余土地使用年限
租金增长率	1.00%	每年单位租金增长 1.00%
年收益现值	278,084,500.00	Σ（年净收益×折现系数）
地上建筑物残余价值现值	0.00	不考虑土地使用权到期后地上建筑物的残值
评估价值	278,084,500.00	年收益现值＋残余价值现值
评估单价（元/平方米）	10,278.00	

h. 长城大厦评估结果

结合杭州市办公用房的实际情况和本公司评估经验，则长城大厦最终评估单价为 10,278.00 元/平方米。

长城大厦账列固定资产—房屋的建筑面积为 14,531.15 平方米，故

评估值＝最终评估单价×建筑面积

＝10,278.00×14,531.15

＝149,351,160.00 元（已圆整）

2) 市场法举例

现以嘉兴通融商务中心 1-1003（列《固定资产——房屋建筑物评估明细表》第 40 项）为例对房屋建筑物的市场法评估过程作具体说明。

A. 资产概况

融通商务中心，嘉兴首创庭院式 OFFICE PARK。地处南湖大道与文桥路交叉口，据守国际商务区核心位置。项目由 4 幢写字楼、1 幢国际会议中心以及 1 幢高端会所组成，总建筑面积约 8 万方。外享南湖大道、中央公园一线景观，内有 5,000 平私人围合式庭院，周围环绕卡布斯广场、华隆广场、五星级万豪酒店等大型成熟商业中心。嘉兴通融商务中心 1-1003，建筑面积为 223.91 平方米，建成于 2015 年，钢混结构，精装修，水、电、消防设施齐全，维护保养情况良好，目前系浙江三建公司浙北分公司办公场所。

B. 参照物的选取

通过市场调查了解，收集与待估建筑物相似的市场交易实例若干，根据替代原理，按用途相同、地区相同（或同一供需圈内）、价格类型相同、交易时点接近、

交易情况正常的要求，从交易案例中选择同在该区同一楼盘的三个比较案例，可比价格分别为 8,225.00 元/平方米、9,071.00 元/平方米和 10,942.00 元/平方米。

各参照物的具体条件因素见下表：

比较因素条件表

参照物		委估物业	案例一	案例二	案例三
所处位置		嘉兴通融商务中心 1-1003	嘉兴通融商务中心	嘉兴通融商务中心	嘉兴通融商务中心
用途		写字楼	写字楼	写字楼	写字楼
建筑面积（平方米）		223.91	231.00	226.00	361.00
修正因素		简况	比较	比较	比较
区位状况	区域规划	一般	相似	相似	相似
	区域繁华度	一般	相似	相似	相似
	交通便捷度	一般	相似	相似	相似
	基础设施完备度	一般	相似	相似	相似
	环境质量	一般	相似	相似	相似
	外部配套设施完善度	一般	相似	相似	相似
实物状况	临街状态	南湖大道	南湖大道	南湖大道	南湖大道
	楼层	高层	低层	低层	高层
	面积	面积适中	面积适中	面积适中	面积较大
	新旧程度	建成于2015年	建成于2015年	建成于2015年	建成于2015年
	装饰装修	精装	简装	简装	精装
	设备设施	完备	相似	相似	相似
	物业管理	专业物业公司管理	专业物业公司管理	专业物业公司管理	专业物业公司管理
权益状况	权利清晰状况	产权清晰，权属无瑕疵	产权清晰，权属无瑕疵	产权清晰，权属无瑕疵	产权清晰，权属无瑕疵
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2024年8月	近期	近期	近期

B. 因素修正调整计算

根据待估建筑物与参照物的交易情况、市场状况、房地产状况等因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为 3 类：交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。计算公式为：

待估物业比准价格＝参照物交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×不动产状况调整系数

具体修正计算过程参见下表：

比较因素条件指数表

参照物		委估物业	案例一	案例二	案例三
所处位置		嘉兴通融商务中心1-1003	嘉兴通融商务中心	嘉兴通融商务中心	嘉兴通融商务中心
用途		写字楼	写字楼	写字楼	写字楼
建筑面积（平方米）		223.91	231.00	226.00	361.00
成交价（元/平方米）		/	8,225.00	9,071.00	10,942.00
修正因素		简况	比较	比较	比较
区位状况	区域规划	100	100	100	100
	区域繁华度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	基础设施完备度	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	外部配套设施完善度	100	100	100	100
实物状况	临街状态	100	100	100	100
	楼层	100	99	99	100
	面积	100	100	100	99
	新旧程度	100	100	100	100
	装饰装修	100	96	96	100
	设备设施	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益状况	权利清晰状况	100	100	100	100
	土地使用权类型	100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表，详见下表：

因素比较修正系数表

参照物		委估物业	案例一	案例二	案例三
所处位置		嘉兴通融商务中心1-1003	嘉兴通融商务中心	嘉兴通融商务中心	嘉兴通融商务中心
用途		写字楼	写字楼	写字楼	写字楼
建筑面积（平方米）		223.91	231.00	226.00	361.00
成交价（元/平方米）		/	8,225.00	9,071.00	10,942.00
修正因素		简况	比较	比较	比较
区	区域规划	1.000	1.000	1.000	1.000

参照物		委估物业	案例一	案例二	案例三
位状况	区域繁华度	1.000	1.000	1.000	1.000
	交通便捷度	1.000	1.000	1.000	1.000
	基础设施完备度	1.000	1.000	1.000	1.000
	环境质量	1.000	1.000	1.000	1.000
	外部配套设施完善度	1.000	1.000	1.000	1.000
实物状况	临街状态	1.000	1.000	1.000	1.000
	楼层	1.000	1.010	1.010	1.000
	面积	1.000	1.000	1.000	1.010
	新旧程度	1.000	1.000	1.000	1.000
	装饰装修	1.000	1.042	1.042	1.000
	设备设施	1.000	1.000	1.000	1.000
	物业管理	1.000	1.000	1.000	1.000
权益状况	权利清晰状况	1.000	1.000	1.000	1.000
	土地使用权类型	1.000	1.000	1.000	1.000
交易情况		1.000	1.000	1.000	1.000
交易日期		1.000	1.000	1.000	1.000
因素修正合计		1.000	1.052	1.052	1.010
比准价格（元/平方米）		/	8,653.00	9,543.00	11,051.00

C. 评估价值的确定

本次评估按上述 3 个比准价格的算术平均值确定待估房地产的市场法评估单价，即

（8,653.00＋9,543.00＋11,051.00）/3＝9,750.00 元/平方米（已圆整）

评估值＝最终评估单价×建筑面积×（1＋契税税率）

＝9,750.00×223.91×（1＋3%）

＝2,248,620.00 元（已圆整）

(4) 建筑物类固定资产评估结果

账面原值 189,334,995.86 元

账面净值 152,292,282.25 元

重置成本 289,854,005.13 元

评估价值 289,854,005.13 元

评估增值 137,561,722.88 元

增值率 90.33%

6. 设备类固定资产

(1) 概况

1) 基本情况

列入评估范围的设备类固定资产共计 1,891 台（套/张/辆），合计账面原值 68,022,653.27 元，账面净值 25,713,842.00 元。

根据被评估单位提供的《固定资产——机器设备评估明细表》、《固定资产——电子设备评估明细表》和《固定资产——车辆评估明细表》，设备类固定资产在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产——机器设备	台（套）	269	44,664,794.23	19,764,015.27
2	固定资产——车辆	辆	33	9,169,270.73	3,321,716.17
3	固定资产——电子设备	台（套/张）	1,589	14,188,588.31	2,628,110.56
4	减值准备				0.00

被评估单位对设备类固定资产的折旧及减值准备的计量采用如下会计政策：

固定资产折旧采用年限平均法，各类设备的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
通用设备	3-9	5	10.56-31.67
专用设备	9-10	5	9.50-10.56
运输工具	4-10	5	9.50-23.75

被评估单位对设备类固定资产的减值准备计提采用个别认定的方式。截至评估基准日，浙江三建公司未计提固定资产减值准备。

2) 主要设备与设备特点

列入本次评估范围的设备包括塔吊、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。

3）设备的购置日期、技术状况与维护管理

委估设备主要系国产设备，其原始制造质量较好，购置时间为 1995-2024 年。被评估单位有专人负责设备维修、保养、管理。

(2) 现场调查方法、过程和结果

本公司评估人员首先向被评估单位财务部门了解与查核设备的账面价值与构成有关的情况，对被评估单位的经营情况、主要设备及装置的购建过程、机器设备权属等情况进行了解，并听取企业有关部门对公司设备管理及分布的情况介绍，向设备管理部门了解设备的名称、规格型号、生产厂家等，查看主要设备技术档案、运行记录等资料，掌握主要设备的配置情况、技术性能要求等资料数据；与被评估单位的设备管理人员一起，按照设备的工艺流程、配置情况，制订机器设备勘查计划，落实勘查人员、明确核查重点。

对照《固定资产——机器设备评估明细表》《固定资产——电子设备评估明细表》《固定资产——车辆评估明细表》，对列入评估范围的设备进行了抽样勘查，对设备名称、数量、规格型号、生产厂家、购建时间等内容进行了核对，对设备的新旧程度、使用状态、使用环境、防腐措施等情况进行了观察，了解了设备的使用、保养、修理、改造等情况，对机器设备所在的整个工作系统、工作环境和工作负荷进行了必要的勘查评价，并将勘查情况作了相应记录。

评估人员通过现场观察，利用机器设备使用单位提供的技术档案、运行记录等历史资料，对机器设备的技术状态进行了判断。

经核实，发现：

A．戴尔电脑、组装电脑等 9 台设备，合计账面原值 51,888.56 元，账面净值 4,506.45 元，实际已报废。

B．虎霸塔吊、装载机等 9 台设备，合计账面原值 2,233,010.00 元，账面净值 29,190.02 元，无相应实物。

除上述事项外，其余委估设备的账面原值主要由成本构成，整体状况较好，能满足生产经营需要。

(3) 权属核查情况

评估人员查阅了购置合同、发票、付款凭证、机动车行驶证等资料，对设备的权属资料进行了查验。经核实，没有发现委估的设备类固定资产存在权属资料瑕疵情况。

(4) 具体评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委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被评估资产的思路，将评估对象的重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：

评估价值＝重置成本－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

＝重置成本×成新率－功能性贬值－经济性贬值

另外，对于报废设备和无实物的设备，将其评估为零；对于已超过经济耐用年限但仍在使用的固定资产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。

A. 现行购置价

a. 机器设备：通过直接向生产厂家询价、查阅《机电产品报价手册》等资料获得现行市场价格信息进行必要的真实性、可靠性判断，并与被评估资产进行分析、比较、修正后确定设备现行购置价；对于不能直接获得市场价格信息的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购置价，再用规模指数法、价格指数法等方法对其进行调整。

b. 电脑、空调和其他办公设备等：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

c. 车辆：通过上网查询等资料确定现行购置价。

B. 相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a. 运杂费

运杂费以设备现行购置价为基数，一般情况下，运杂费费率参照《资产评估常

用数据与参数手册》中的机器设备国内运杂费率参考指标，结合设备体积、重量及所处地区交通条件和运输距离评定费率；对现行购置价已包含运费的设备，则不再另计运杂费。

b. 安装调试费

安装调试费以设备现行购置价为基数，根据设备安装调试的具体情况、现场安装的复杂程度和附件及辅材消耗的情况评定费率。对现行购置价内已包含安装调试费的设备或不用安装即可使用的设备，不再另计安装调试费。

一般情况下，安装调试费率参照《资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备安装调试费率参考指标（见下表），结合实际类似工程的结算资料分析后确定。

序号	设备类别	费率%	序号	设备类别	费率%
1	轻型通用设备	0.5-1.0	14	电梯	10.0-16.0
2	一般机加工设备	0.5-2.0	15	变、配电设备	8.0-15.0
3	大型机加工设备	1.0-4.0	16	电气设备	6.0-12.0
4	数控机床和精密加工机床	2.0-4.0	17	气体压缩机	8.0-14.0
5	铸造设备	3.0-6.0	18	电话总机	10.0-15.0
6	锻造、冲压设备	4.0-8.0	19	检测、试验设备	1.0-4.0
7	起重设备	4.0-10.0	20	快装锅炉（以锅炉主机价计算）	15.0-20.0
8	焊接、切割设备	0.5-2.0	21	蒸汽锅炉（10 吨/时及以下）	35.0-45.0
9	泵站设备	8.0-15.0	22	蒸汽锅炉（20 吨/时及以上）	30.0-40.0
10	制冷、通风设备	8.0-12.0	23	热水锅炉	25.0-30.0
11	集中空调设备	5.0-8.0	24	电镀、镀装设备	5.0-12.0
12	冷却塔	8.0-12.0	25	热处理设备	2.0-5.0
13	工业炉窑及冶炼设备	10.0-20.0	26	化工工业专用设备	6.0-15.0

c. 建设期管理费

建设期管理费包括可行性研究费、专项评价费、研究试验费、勘察设计费、建设单位管理费等，根据被评估单位的实际发生情况和工程建设其他费用计算标准，并结合相似规模的同类建设项目的管理费用水平，确定被评设备的建设期管理费率。

d. 资金成本

资金成本指投资资本的机会成本，计息周期按正常建设期，利率取金融机构同

期贷款市场报价利率，资金视为在建设期内均匀投入。

e. 车辆费用

车辆的相关费用包括车辆购置税和证照杂费。

C. 重置成本

重置成本＝现行购置价＋相关费用

2) 成新率的确定

根据委估设备特点、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，先根据被评设备的构成、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；再按照现场勘查时的设备技术状态，对其运行状况、使用环境、工作负荷大小、生产班次、使用效率、维护保养情况等因素加以分析研究，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司分类整理并测定了各类设备成新率相关调整系数及调整范围，如下：

设备利用系数 B1	(0.85-1.15)
设备负荷系数 B2	(0.85-1.15)
设备状况系数 B3	(0.85-1.15)
环境系数 B4	(0.80-1.00)
维修保养系数 B5	(0.85-1.15)

则：综合成新率 K=n/N ×B1×B2×B3×B4×B5×100%

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：

年限法成新率(K1)＝（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限×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=尚可使用年限/经济耐用年限×100%

b. 行驶里程法成新率 K2=尚可行驶里程/经济行驶里程×100%

c. 理论成新率=min{K1,K2}

3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的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，委估设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

(5) 评估举例

举例一：以塔式起重机（列《固定资产—机器设备评估明细表》第 25 项）为例，对设备的评估过程作具体说明。

1) 设备概况

该设备生产企业为浙江省建设机械集团有限公司,型号为 ZJ6018,数量为 6 台，于 2020 年 5 月开始投入使用。其账面原值 3,247,964.60 元,账面净值 1,608,740.07 元。主要参数如下：

高度：单个节 45 米高

最大节数：扶墙上面最多 3 个节

独立高度：45 米

额定起重力矩：125 吨米

最大起重量：8 吨

工作幅度：最大 60 米

起重臂端吊重：1.9 吨

标准节截面：1.8 米

2) 重置成本的确定

重置成本由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

A. 设备购置价

本次评估主要根据向经销商询价和网上询价，确定该型设备及相关配件现行含税购置价为 560,000.00 元/台，不含税价为 495,575.00 元/台。

B. 其他费用

a. 运杂费

现行购置价中已包含运杂费，故不考虑。

b．安装调试费

现行购置价中已包含安装调试费，故不考虑。

c．建设期管理费

依据设备具体维护管理情况，结合相似规模的同类工程项目的管理费用水平，建设期管理费取为0.5%。

d．资金成本

从设备订货至投入使用，建设期评定为3个月，资金视为均匀投入，利率取金融机构同期贷款市场报价利率（3.35%），因此资金成本率为0.419%（3.35%×3/12×1/2）。

C．重置成本

重置成本＝现行购置价×（1＋运费费率＋安装调试费率）×（1＋管理费率）×（1＋资金成本率）×数量

＝495,575.00×（1＋0%＋0%）×（1＋0.5%）×（1＋0.419%）×6

＝500,140.00×6

＝3,000,840.00元(已圆整)

3) 成新率的确定

该设备的成新率采用综合分析系数调整法评定，即以使用年限法为基础，初定成新率，再通过对设备的使用强度、使用时间、制造质量、故障和维护保养等情况的分析，确定调整系数，计算综合成新率。

根据设计标准、行业技术发展特点，评定该设备经济耐用年限为15年，该设备使用至基准日已有4.33年，尚可使用年限初定为10.67年。

设备成新率调整系数如下：

设备利用系数B1(范围为0.85-1.15)	设备使用正常，取为1.00
设备负荷系数B2(范围为0.85-1.15)	设备负荷正常，取为1.00
设备状况系数B3(范围为0.85-1.15)	设备状况正常，取为1.00
环境系数B4(范围为0.80-1.00)	环境状况较好，取为1.00
维修保养系数B5(范围为0.85-1.15)	维修保养正常，取为1.00

则：综合成新率K＝10.67/15×B1×B2×B3×B4×B5×100%

＝0.7113×1.00×1.00×1.00×1.00×1.00×100%

＝71%(已取整)

4) 评估结果

评估价值＝重置价值×成新率

＝3,000,840.00×71.00%

＝2,130,600.00 元(已取整)

举例二：以小型普通客车（列《固定资产——车辆评估明细表》第 3 项）为例对车辆的评估过程作具体说明：

1）概况

设备名称：小型普通客车

规格型号：AUDIFV7201BACWG，别克 GL8 2.0T 手自一体 653T 豪华型和悦版 2023 款

生产厂家：一汽-大众汽车有限公司

启用日期：2023 年 4 月

账面原值：369,814.16 元

账面净值：320,041.22 元

牌照号：浙 A702TN

其主要性能参数如下：

座位数：	7 座
长 X 宽 X 高（mm）	5219×1878×1799
轴距(mm)	3088
排量（L）	2.0
最大马力（ps）	237
功率转速（rpm）	5000
级别	中大型

2) 重置价值的确定

本次评估参考主要设备的原始购入价，同时通过上网查询同类型新款车型售价，确定该型设备现行购置价为 364,000.00 元（含税）。

相关费用依照有关现行规定取为：

购置附加税为 10%，计费基数为不含税的销售价。

证照杂费：500 元

则：重置价值＝364,000.00/1.13×（1+10%）+500

＝354,800.00 元（已圆整）

3）成新率的确定

根据国家有关规定并结合该车实际情况，确定该车辆经济使用年限为 15 年，目前已使用 1.42 年，尚可使用年限初定为 13.58 年。

成新率 K1＝尚可使用年限/耐用年限×100%

＝13.58/15×100%

＝91%

根据国家有关规定并结合该车实际情况，确定该车辆经济行驶里程为 50 万公里，目前已行驶 8.68 万公里，尚可行驶里程初定为 41.32 万公里。

成新率 K2＝尚可行驶里程/经济行驶里程×100%

＝41.32/50

＝83%

取理论成新率＝83%

综合考虑后，该车辆成新率取 83%。

4) 评估结果

评估价值＝重置成本×综合成新率

＝354,800.00×83%

＝294,480.00 元（已圆整）

举例三：以“宝利通视频会议系统设备”(列《固定资产——电子设备评估明细表》第 284 项)为例对电子设备的评估过程作具体说明。

1）概况

该设备的生产厂家为宝利通公司，于 2022 年 5 月购入,设备型号为 Group550,其账面原值 82,123.89 元，账面净值 47,016.60 元，数量为 1 台。主要技术参数如下：

水平分辨率	1280x720P 50/60，1920x720P 50/60
视像分辨率	1080P，720P

变焦倍数	12 倍光学变焦
视频输入接口	1 个 HDCI、1 个 3G/HD-SDI、1 个 HDMI、1 个 VGA
视频输出接口	2 个 HDMI、1 个 3G/HD-SDI、1 个 VGA
音频输入接口	1 个麦克风阵列（支持 2 个）、1 个 3.5mm 立体声线路输入、1 个 RCA 立体声线路输入
音频输出接口	1 个 HDMI、1 个 3.5mm 立体声线路输出
电源	125VA-120V
尺寸	436.88x260.09x43.94mm

2）重置成本的确定

A．设备购置价

评估人员通过向该设备的国内代理商询价，确定该型设备的现行购置价为88,530.00 元/台（含增值税），则不含税现行购置价为 78,350.00 元/台(已圆整)。

B．其他费用

由于该设备安装调试便捷，不考虑相关费用。

C．重置成本

重置成本 ＝设备购置价＋相关费用

＝88,530.00/1.13＋0.00

＝78,350.00 元(已圆整)

3）成新率的确定

该设备的成新率采用使用年限法。

根据设计标准、行业技术发展特点，评定该设备经济耐用年限为 6 年，该设备已使用 2.33 年，尚可使用年限为 3.67 年。

成新率 K1＝尚可使用年限/耐用年限×100%

＝3.67/6×100%

＝61.00%（已取整）

4）评估结果

评估价值＝重置价值×成新率

＝78,350.00×61.00%

＝47,790.00 元（已圆整）

(6) 设备类固定资产评估结果

账面原值	68,022,653.27 元
账面净值	25,713,842.00 元
重置价值	52,121,440.00 元
评估价值	33,151,440.00 元
评估增值	7,437,598.00 元
增值率	28.92%

7. 使用权资产

使用权资产账面价值 6,658,510.69 元，系租赁的房屋、办公室、土地和场地。

评估人员了解了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，房屋、办公室、土地和场地的租金与市场租金接近，以核实后的账面值为评估值。

使用权资产评估价值为 6,658,510.69 元。

8. 无形资产——土地使用权

(1) 概况

1) 基本情况

无形资产——土地使用权账面价值 25,729,903.23 元，其中账面余额 25,729,903.23 元，减值准备 0.00 元。

列入评估范围的土地使用权 1 宗，土地面积 2,897.37 平方米（证载面积 5,395.00 平方米），位于杭州市上城区雷霆路 60 号。另外，无形资产—土地使用权账面价值还包括浙北分公司大都名苑、海盐恒大滨海御府、上东国际小区、嘉兴市融通商务中心的 38 个车位。

2) 核实情况

浙江三建公司对土地使用权的初始计量、摊销及减值准备的计量采用如下会计政策：

土地使用权按成本进行初始计量，使用寿命按 40 年采用直线法摊销。

评估人员通过核对明细账、总账和企业其他财务记录，核实了土地使用权的原始入账价值和摊销情况。

评估人员通过对上述土地使用权及车位的《不动产权证书》及其他资料进行核对，权证登记的权属人为浙江三建公司。经核实，除位于嘉兴市融通商务中心及海

盐恒大滨海御府的 23 个车位无法取得《不动产权证书》以外，没有发现其他委估土地使用权及车位存在权属资料瑕疵情况，浙江三建公司提供相关合同等资料，承诺上述未办证车位属其所有。

在核实产权归属和账面记录的基础上，评估人员对列入评估范围的土地使用权进行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核实了土地的坐落、四至、面积、产权、性质等状况，对土地的登记状况、权利状况、利用状况进行了核对，对其实际土地利用情况（包括地上建筑物及附着物状况）也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

3）核实结果

经评估人员核实，列入本次评估范围的各宗地基本情况如下表所示：

宗地基本情况表

权证号	土地位置	土地使用权取得方式	权利终止日期	证载面积（M^2）	列入无形资产科目的土地面积（M^2）	其他权利限制
浙（2018）杭州市不动产权第 0264867 号	上城区雷霆路 60 号	出让	2055 年 10 月 10 日	5,395.00	2,897.37	无

地面附着物概况表

宗地名称	建筑物项数	建筑物面积	土地实际开发程度
浙（2018）杭州市不动产权第 0264867 号	1	14,531.15	五通一平

(2) 评估方法

委估土地使用权系长城大厦所占的土地，长城大厦的办公用房整体采用收益法进行评估，故相应土地使用权的评估价值已包含在房产的价值中，故此处将其评估为零。

另外，无形资产——土地使用权中账面包含的 38 个车位，其评估价值已在建筑物类固定资产中进行了评估，故此处将其评估为零。

(3) 无形资产——土地使用权评估结果

账面价值	17,454,921.52 元
评估价值	0.00 元
评估减值	17,454,921.52 元
减值率	100.00%

9. 无形资产——其他无形资产

(1) 概况

无形资产——其他无形资产账面价值 1,766,074.07 元，包括工匠智能化管理及评价平台系统、广联达招采平台等外购软件等外购软件的摊余额。

列入评估范围的账面未记录的无形资产包括 242 项专利权和 4 项软件著作权，其中共有软件著作权 4 项，具体组成详见上文“一、评估对象和评估范围”之“(三)企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况”。

对于账面记录的无形资产，评估人员查阅了相关合同、账簿、原始凭证等，了解了软件的使用情况及其他费用发生情况，并对其摊销情况进行了复核，按财务会计制度核实，未发现不符。

对于浙江三建公司及其全资子公司富厦工程公司申报的账外无形资产，评估人员查阅了相关的专利证书、软件著作权证书等，了解了使用情况，未发现与企业申报不符的情况。

(2) 评估方法

根据资产评估目的、委估资产具体情况和评估所能收集到的相关资料，采用下列方法评估：

1) 对外购的工匠智能化管理及评价平台系统、广联达招采平台等软件，经核其原始发生额正常，摊销合理，经了解其现行市场价格与账面摊余额接近，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申报的账外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统计，委估账外无形资产均在日常施工中具有一定的使用价值。对于日常施工中使用的无形资产，由于无法找到与被评估无形资产相似的市场交易案例，不适合采用市场法评估；该部分无形资产虽然在日常施工中有一定应用，但是难以划分这些无形资产带来的超额收益，不适合采用收益法评估；上述无形资产的重置成本可以较为合理地估算，故本次对委估无形资产采用成本法进行评估，即考虑无形资产的现行研发成本加上适当的利润及申请费用并扣减相应一定的贬值额计算评估值。

成本法是指在现时条件下模拟重新开发研制该无形资产所需发生的研发成本、申请费用和开发利润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＋资金成本）×（1－贬值率）

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、检测费、仪器使用费、材料费和其他费用等，按现行价格和相关研发需求进行估算。

开发利润是指对开发无形资产过程中投入生产要素的合理回报，计算公式为：

开发利润＝（研发成本＋申请费用）×合理的利润率

资金成本根据具体情况确定资金的平均投入期，利率取金融机构基准日同期贷款市场报价利率，资金视为在开发期内均匀投入。计算公式为：

资金成本＝研发成本×年利率×计息期÷2

贬值率的确定一般采用专家鉴定法和剩余经济寿命预测法，本次采用剩余经济寿命预测法确定。

对于共有软件著作权，浙江三建公司与其他共有权人平均享有相应权益，评估时按照共有份额予以考虑相应价值。

(3) 评估举例

以“一种免登高管道标识安装装置及施工方法”发明专利为例对专利使用权的评估过程作具体说明：

1) 专利概况

发明名称：一种免登高管道标识安装装置及施工方法

发明人：陈建伟；刘钧；胡鹏鹏；姜康杰；胡天烨；吴玉帅

专利号：ZL 2022 1 0374404.1

专利申请日：2022 年 4 月 11 日

专利权人：浙江三建公司

授权公告日：2024 年 1 月 16 日

目前该发明专利年费正常缴纳。

2) 评估过程

A. 重置成本

a. 研发成本

根据评估人员会同被评估单位技术部门测算，该发明专利的现行研发成本约为 237,600.00 元，包括人工、材料费、仪器费、检测费及其他费用等。

b. 申请费用

根据国家专利申请收费标准，该发明专利的现行申请费用约为3,705.00元，其中发明专利申请费900.00元、公告公布印刷费50.00元、发明专利申请实质审查费2,500.00元、专利登记费250.00元、印花税5.00元。

c. 开发利润

根据国务院国资委考核分配局编制的《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，故选取3%（已圆整）作为合理的利润率。

开发利润＝（研发成本＋申请费用）×合理的利润率

＝（237,600.00＋3,705.00）×3%

＝7,240元（已圆整）

d. 资金成本

资金成本根据具体情况确定资金的平均投入期，利率取金融机构基准日同期贷款市场报价利率（LPR）3.35%，资金视为在开发期内均匀投入。该项目研发时间为5个月。

资金成本＝研发成本×年利率×计息期÷2

＝237,600.00×3.35%×5/12/2

＝1,990.00元（已圆整）

e. 重置成本

重置成本＝研发成本＋申请费用＋开发利润＋资金成本

＝237,600.00＋3,705.00＋7,240＋1,990.00

＝250,500.00（已圆整）

B. 贬值率

发明专利法定保护期为20年，该发明专利已使用约2.39年，根据公司技术部门对行业内其他相关类似技术的调查了解，预计该专利经济寿命年限8年左右，故：

贬值率＝已使用年限/专利经济寿命年限×100%＝30%

C. 评估价值的确定

评估价值＝（研发成本＋申请费用＋开发利润＋资金成本）×（1－贬值率）

＝250,500.00×（1－30%）

＝175,350.00（已圆整）

(4) 无形资产——其他无形资产评估结果

账面价值	1,766,074.07 元
评估价值	13,620,014.07 元
评估增值	11,853,940.00 元
增值率	671.20%

10. 长期待摊费用

长期待摊费用账面价值为 2,075,782.50 元，包括装修费用、改造款等的摊余额，企业按 3 年摊销。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了各项费用尚存的价值与权利。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项装修费用、信息中心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，故此处评估值为零；防水公司燕子里维修款项目经复核原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利（受益期为 3 年），以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

长期待摊费用评估价值为 129,111.85 元，评估减值 1,946,670.65 元，减值率为 93.78%。

11. 递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 246,197,412.53 元，包括被评估单位应收账款坏账准备、一年内到期的非流动资产减值准备、其他非流动资产减值准备和租赁负债产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。经核实相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况，查阅了原始入帐凭证，了解其计算过程，确认其入账价值的准确性。经核实，对应收款项计提坏账准备、一年内到期的非流动资产和其他非流动资产计提减值准备等产生的应纳税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企业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。

递延所得税资产评估值为 246,197,412.53 元。

12. 其他非流动资产

其他非流动资产账面价值 128,955,872.43 元，其中账面余额 132,174,621.82 元，减值准备 3,218,749.39 元，包括工程款和质保金。经核实相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

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。

其他非流动资产评估值为 128,955,872.43 元，与其账面余额相比评估减值 3,218,749.39 元，减值率为 2.44%。

13. 非流动资产评估结果

账面价值	1,301,427,186.42 元
评估价值	1,669,915,707.13 元
评估增值	368,488,520.71 元
增值率	28.31%

三）流动负债

1. 短期借款

短期借款账面价值 15,000,000.00 元，均系保证借款，由浙建集团公司提供连带责任的保证。

评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，了解了审计机构对同一基准日借款余额函证的情况，确认借款的真实性和账面记录的合理性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，中国工商银行股份有限公司杭州武林支行的借款利息按月（每月 20 日）支付，该借款截至评估基准日应计的利息已足额缴纳。经核该项借款应需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

短期借款评估值为 15,000,000.00 元。

2. 应付账款

应付账款账面价值 10,260,664,127.01 元，包括应付的货款、工程款、劳务费等，其中关联方往来如下：

名　称	金额（元）
长城物资公司	286,443,277.99
浙江省建设工程质量检验站有限公司	20,849.06
缙云三建公司	863,757.12
天地设计院	2,836,308.66
富厦工程公司	17,463,480.46
合　计	307,627,673.29

评估人员通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，了解了审计机构对同一基准日余额函证的情况，确认款项的真实性和账面记录的合理性，对未收到回函的样本项目，评估人员采用替代程序审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

应付账款评估值为 10,260,664,127.01 元。

3. 合同负债

合同负债账面价值 215,610,317.91 元，均为预收的工程款。评估人员查阅了账簿及原始凭证，了解款项内容和期后提供资产或偿还款项的情况；检查对方是否根据合同、协议支付款项，了解了审计机构对同一基准日余额函证的情况，确认款项的真实性和账面记录的合理性；对账龄较长的款项，关注是否已具备确认收入的条件。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项期后均需正常结算，以核实后的账面值为评估值。

合同负债评估值为 215,610,317.91 元。

4. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 17,774,462.24 元，包括应付的工资、奖金、津贴和补贴 17,681,143.00 元、职工福利 93,319.24 元。

评估人员检查了被评估单位的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核被评估单位计提依据，并检查支用情况。按财务会计制度核实，未发现不符情

况。

经核实，各项目应需支付，以核实后的账面价值为评估值。

应付职工薪酬评估值为 17,774,462.24 元。

5. 应交税费

应交税费账面价值 42,489,898.31 元，包括应交的增值税 7,503,998.45 元、企业所得税 32,173,446.16 元、城建税 276,126.88 元、教育费附加 118,340.09 元、地方教育附加 78,893.39 元、水利建设基金 66,261.41 元、房产税 151,982.18 元、环境保护税 18,862.32 元、矿产资源补偿费 2,101,987.43 元。

被评估单位各项税负政策如下:

增值税按应税收入的 13%、9%、6%和 3%计缴，房产税从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴，城市维护建设税按应缴流转税的 5%、7%计缴，教育费附加按应缴流转税的 3%计缴，地方教育附加按应缴流转税的 2%计缴，企业所得税按应纳税所得额的 25%计缴。

评估人员取得相应申报资料及其他证明文件，复核各项税金及附加的计、交情况，并了解期后税款缴纳情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

评估人员按被评估单位提供的有关资料核实无误，各项税费应需支付，以核实后的账面价值为评估值。

应交税费评估值为 42,489,898.31 元。

6. 其他应付款

其他应付款包括应付股利和其他应付款。

(1) 应付股利

应付股利账面价值 341,555.92 元，为应付浙江居易建筑工程有限公司和自然人股东的 2012 年度股利。

评估人员查阅章程、股东会决议等相关股利分配文件，复核相关账务处理。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项股利应需支付，以核实后的账面价值为评估值。

应付股利评估值为 341,555.92 元。

(2) 其他应付款

其他应付款账面价值 1,968,895,399.38 元，包括应付的押金保证金、项目垫资

款、应付暂收款等，其中关联方往来如下：

名称	金额（元）
长城物资公司	326,802.00
浙江建宇物业管理有限公司	54,056.73
浙江省建设工程机械集团有限公司	33,552.00
天地设计院	1,013,187.00
三建保亭公司	276,029.78
浙南工程公司	837,893.18
富厦工程公司	45,000,000.00
遂昌交投公司	50,000.00
合　计	47,591,520.69

通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，了解了审计机构对同一基准日余额函证的情况，确认款项的真实性和账面记录的合理性，对未收到回函的样本项目，评估人员采用替代程序审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

其他应付款评估价值为 1,968,895,399.38 元。

7. 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值 2,990,253.83 元，系应付办公楼租金一年以内的租赁负债。评估人员查阅了相关文件、记账凭证及明细账进行了核实。经核无误，以核实后的账面价值确认为评估价值。

一年内到期的非流动负债评估价值为 2,990,253.83 元。

8. 其他流动负债

其他流动负债账面价值 832,373,339.47 元，系待转销项税额。通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

其他流动负债评估价值为 832,373,339.47 元。

9. 流动负债评估结果

账面价值 13,356,139,354.07 元

评估价值 13,356,139,354.07 元

四）非流动负债

1. 租赁负债

租赁负债账面价值 2,681,290.12 元， 包括租赁付款额 2,812,939.33 元和未确认融资费用 131,649.21 元。为应付杭州爵优实业投资有限公司和宁波锦东投资股份有限公司的办公楼租金一年以上部分。评估人员查阅了相关文件、记账凭证及明细账进行了核实。经核无误，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

租赁负债评估价值为 2,681,290.12 元。

2. 专项应付款

专项应付款账面价值 483,361.45 元，系公司收到的杭州市财政局下发的科技经费和财政扶持资金的摊余额。

评估人员通过查阅有关文件、会计记录进行核实，并了解期后实际支付情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，上述款项期后属递延收益性质无需支付，本次评估为零。

专项应付款评估值为 0.00 元，评估减值 483,361.45 元，减值率为 100%。

3. 递延所得税负债

递延所得税负债账面价值 1,664,627.67 元，主要为被评估单位租入的使用权资产产生的应纳税暂时性差异而形成的所得税负债。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

因递延所得税负债为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的负债，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，故对上述递延所得税负债以核实后的账面值为评估值。

递延所得税负债评估值为 1,664,627.67 元。

4. 非流动负债评估结果

账面价值 4,829,279.24 元

评估价值 4,345,917.79 元

评估减值 483,361.45 元

减值率 10.01%

（二）收益法

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价值和少数股东权益价值，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－少数股东权益价值

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

本次评估采用分段法对企业的现金流进行预测，即将企业未来现金流分为明确的预测期期间的现金流和明确的预测期之后的现金流。计算公式为：

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

式中：n——明确的预测年限

CFF_t——第 t 年的企业现金流

r——折现率

t——未来的第 t 年

P_n——第 n 年以后的价值

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

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，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 5 年（即至 2029 年末）作为分割点较为适宜。

四）收益预测的假设条件

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，即国内外现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

(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。

五）收益法相关因素分析

1. 影响企业经营的宏观、区域经济因素分析

(1) 我国宏观经济形势

初步核算，2024 年上半年国内生产总值 616,836 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 30,660 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 236,530 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 349,646 亿元，增长 4.6%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%。从环比看，二季度国内生产总值增长 0.7%。

1）夏粮再获丰收，畜牧业总体平稳

2024 年上半年，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。夏粮生产再获丰收。全国夏粮总产量 14,978 万吨，比上年增加 363 万吨，增长 2.5%。2024 年上半年，猪牛羊禽肉产量 4,712 万吨，同比增长 0.6%，其中，牛肉、禽肉产量分别增长 3.9%、6.3%，猪肉、羊肉产量分别下降 1.7%、0.9%；牛奶产量增长 3.4%，禽蛋产量增长 2.7%。二季度末，生猪存栏 41,533 万头，同比下降 4.6%；2024 年上半年，生猪出栏 36,395 万头，下降 3.1%。

2）工业生产较快增长，装备制造业支撑作用明显

2024 年上半年，全国规模以上工业增加值同比增长 6.0%。分三大门类看，采矿业增加值增长 2.4%，制造业增长 6.5%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 6.0%。装备制造业增加值增长 7.8%，高技术制造业增加值增长 8.7%，增速分别快于全部规模以上工业 1.8 和 2.7 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 4.6%;股份制企业增长 6.5%,外商及港澳台投资企业增长 4.3%;私营企业增长 5.7%。分产品看,3D 打印设备、新能源汽车、集成电路产品产量同比分别增长 51.6%、34.3%、28.9%。6 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.3%，环比增长 0.42%。6 月份，制造业采购经理指数为 49.5%，与上月持平；企业生产经营活动预期指数为 54.4%，比

上月上升 0.1 个百分点。1-5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 27,544 亿元，同比增长 3.4%。

3）服务业继续恢复，现代服务业发展良好

2024 年上半年，服务业增加值同比增长 4.6%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，批发和零售业增加值分别增长 11.9%、9.8%、6.9%、6.6%、5.7%。6 月份，全国服务业生产指数同比增长 4.7%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业生产指数分别增长 13.5%、9.7%、5.4%。1-5 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.5%。6 月份，服务业商务活动指数为 50.2%；服务业业务活动预期指数为 57.6%，比上月上升 0.6 个百分点。其中，航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务、保险等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

4）市场销售保持增长，服务消费增势较好

2024 年上半年，社会消费品零售总额 235,969 亿元，同比增长 3.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 204,559 亿元，增长 3.6%；乡村消费品零售额 31,410 亿元，增长 4.5%。按消费类型分，商品零售 209,726 亿元，增长 3.2%；餐饮收入 26,243 亿元，增长 7.9%。部分基本生活类和升级类商品销售良好，限额以上单位粮油食品类、饮料类商品零售额分别增长 9.6%、5.6%；通讯器材类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 11.3%、11.2%。全国网上零售额 70,991 亿元，同比增长 9.8%。其中，实物商品网上零售额 59,596 亿元，增长 8.8%，占社会消费品零售总额的比重为 25.3%。6 月份，社会消费品零售总额同比增长 2.0%，环比下降 0.12%。2024 年上半年，服务零售额同比增长 7.5%。

5）固定资产投资规模扩大，高技术产业投资增长较快

2024 年上半年，全国固定资产投资（不含农户）245,391 亿元，同比增长 3.9%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.5%。分领域看，基础设施投资增长 5.4%，制造业投资增长 9.5%，房地产开发投资下降 10.1%。全国新建商品房销售面积 47,916 万平方米，同比下降 19.0%；新建商品房销售额 47,133 亿元，下降 25.0%。分产业看，第一产业投资增长 3.1%，第二产业投资增长 12.6%，第三产业投资下降 0.2%。民间投资增长 0.1%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.6%。高技术产业

投资同比增长 10.6%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 10.1%、11.7%。高技术制造业中，航空、航天器及设备制造业，计算机及办公设备制造业投资分别增长 38.3%、12.1%；高技术服务业中，电子商务服务业、科技成果转化服务业投资分别增长 24.1%、17.4%。6 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.21%。

6）货物进出口较快增长，贸易结构持续优化

2024 年上半年，货物进出口总额 211,688 亿元，同比增长 6.1%。其中，出口 121,298 亿元，增长 6.9%；进口 90,390 亿元，增长 5.2%。进出口相抵，贸易顺差 30,909 亿元。一般贸易进出口增长 5.2%，占进出口总额的比重为 65.0%。民营企业进出口增长 11.2%，占进出口总额的比重为 55.0%，比上年同期提高 2.5 个百分点。机电产品出口增长 8.2%，占出口总额的比重为 58.9%。6 月份，进出口总额 36,705 亿元，同比增长 5.8%。其中，出口 21871 亿元，增长 10.7%；进口 14,834 亿元，下降 0.6%。

7）居民消费价格温和回升，工业生产者价格降幅收窄

2024 年上半年，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.1%，一季度为同比持平。分类别看，食品烟酒价格下降 1.4%，衣着价格上涨 1.6%，居住价格上涨 0.2%，生活用品及服务价格上涨 0.9%，交通通信价格下降 0.7%，教育文化娱乐价格上涨 2.0%，医疗保健价格上涨 1.4%，其他用品及服务价格上涨 3.3%。在食品烟酒价格中，鲜果价格下降 7.8%，鲜菜价格下降 2.7%，猪肉价格持平，粮食价格上涨 0.5%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.7%。6 月份，全国居民消费价格同比上涨 0.2%，环比下降 0.2%。

2024 年上半年，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.1%，降幅比一季度收窄 0.6 个百分点。其中，6 月份同比下降 0.8%，环比下降 0.2%。2024 年上半年，工业生产者购进价格同比下降 2.6%。其中，6 月份同比下降 0.5%，环比上涨 0.1%。

8）就业形势总体稳定，城镇调查失业率下降

2024 年上半年，全国城镇调查失业率平均值为 5.1%，比一季度下降 0.1 个百分点，比上年同期下降 0.2 个百分点。6 月份，全国城镇调查失业率为 5.0%，与上月持平，比上年同月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.0%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.8%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 4.7%。31 个大城市城镇调查失业率为 4.9%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.6 小时。

二季度末，外出务工农村劳动力总量 18,997 万人，同比增长 1.6%。

9）居民收入继续增长，农村居民收入增长快于城镇居民

2024 年上半年，全国居民人均可支配收入 20,733 元，同比名义增长 5.4%，扣除价格因素实际增长 5.3%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 27,561 元，同比名义增长 4.6%，实际增长 4.5%；农村居民人均可支配收入 11,272 元，同比名义增长 6.8%，实际增长 6.6%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.8%、6.4%、2.1%、5.0%。全国居民人均可支配收入中位数 17358 元，同比名义增长 5.9%。

总的来看，2024 年上半年我国经济运行总体平稳，转型升级稳步推进。同时也要看到，当前外部环境错综复杂，国内有效需求依然不足，经济回升向好基础仍需巩固。

(2) 浙江省经济形势分析

根据地区生产总值统一核算结果，2024 年上半年，浙江省地区生产总值 40,920 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.6%。分产业看，第一产业增加值 1,010 亿元，增长 3.8%;第二产业增加值 16,546 亿元,增长 6.5%;第三产业增加值 23,364 亿元，增长 5.0%。

1）农业生产形势稳定，农产品供应有保障

2024 年上半年，农林牧渔业增加值同比增长 3.8%。蔬菜产量增长 2.2%。猪牛羊禽肉类总产量 61.4 万吨，增长 5.5%。牛奶产量增长 1.6%，禽蛋产量增长 13.7%。水产品总产量 256.3 万吨，增长 4.9%。生猪出栏 495.9 万头，增长 8.1%。6 月末，生猪存栏 569.2 万头，下降 8.0%，其中，能繁母猪存栏 63.2 万头，下降 5.0%。

2）工业生产平稳扩张，民营企业贡献突出

2024 年上半年，规模以上工业增加值同比增长 8.0%。其中，民营企业增加值增长 9.0%，拉动规模以上工业增加值增长 6.5 个百分点，增长贡献率达 81.5%。38 个工业行业大类中，30 个行业增加值实现增长，增长面达 78.9%。汽车、计算机通信电子、纺织、化学原料等行业增加值分别增长 22.8%、13.3%、11.0%和 10.7%。装备、高新技术、数字经济等产业制造业增加值分别增长 10.6%、8.7%、7.2%。服务机器人（87.9%）、智能手机（34.7%）、新能源汽车（27.9%）、集成电路（25.4%）等产品产量快速增长。

3）服务业延续恢复，现代服务业较快增长

2024 年上半年，服务业增加值同比增长 5.0%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业增加值增长 9.4%，交通运输、仓储和邮政业增加值增长 8.9%，租赁和商务服务业增加值增长 8.9%，批发和零售业增加值增长 8.8%。1-5 月，规模以上服务业企业营业收入（不包括批零住餐、金融和房地产开发业）同比增长 9.9%。

4）消费潜力持续释放，品质类消费较为活跃

2024 年上半年，社会消费品零售总额 16,162 亿元，同比增长 4.5%。按消费类型分，商品零售 14,262 亿元，增长 4.2%；餐饮收入 1,900 亿元，增长 7.3%。在限额以上单位商品零售额中，可穿戴智能设备、智能手机、新能源汽车等商品零售额分别增长 69.5%、49.0%和 36.1%；通过公共网络实现的零售额增长 11.6%。

5）固定资产投资规模扩大，民生领域投资加快推进

2024 年上半年，固定资产投资同比增长 4.0%，其中，项目投资增长 10.5%。生态环保、交通、能源和水利投资增长 21.3%，制造业投资增长 6.2%。基础设施投资增长 14.5%，社会领域投资增长 8.4%。

6）消费价格温和上涨，工业生产者价格降幅收窄

2024 年上半年，居民消费价格（CPI）同比上涨 0.2%。八大类商品及服务价格同比“六升二降”，其他用品及服务、教育文化娱乐、衣着、生活用品及服务、医疗保健和居住类价格分别上涨 3.8%、3.2%、2.4%、0.4%、0.4%和 0.1%；交通通信、食品烟酒类价格分别下降 1.4%和 1.1%。在食品烟酒中，鲜菜价格下降 4.5%，猪肉价格下降 3.1%，粮食价格上涨 2.3%。6 月份，CPI 同比上涨 0.4%，环比下降 0.3%。

2024 年上半年，工业生产者出厂价格和购进价格同比分别下降 2.4%和 3.3%，降幅分别比一季度收窄 0.3 和 0.8 个百分点。其中，6 月份，工业生产者出厂价格和购进价格同比分别下降 1.5%和 0.9%，环比分别上涨 0.1%和 0.2%。

7）就业形势总体稳定，居民收入稳步增长

2024 年上半年，城镇调查失业率平均值为 4.5%，低于去年同期（4.7%）。城镇新增就业 61.5 万人，增长 1.3%。

2024 年上半年，浙江省居民人均可支配收入 35,982 元，同比名义增长 4.9%，扣除价格因素实际增长 4.7%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 41,365 元，名义增长 4.1%,实际增长 3.9%;农村居民人均可支配收入 24,589 元,名义增长 6.3%，

实际增长 6.2%。从收入来源看，浙江省居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 3.8%、7.3%、4.2%、6.4%。城乡居民人均收入比值 1.68，比上年同期缩小 0.04。

总的来看，2024 年上半年浙江经济运行总体平稳，稳中有进，但也要看到，外部环境的复杂性、严峻性、不确定性上升，部分行业、部分领域依然承压，推动经济持续回升向好仍需加力。

2. 企业所在行业现状与发展前景分析

目前浙江三建公司主营业务收入主要来自于建筑施工业务，根据中国证监会制定的《上市公司行业分类指引》，所处行业为“E48 土木工程建筑业”。

(1) 行业主管部门、行业监管体制、行业主要法律法规及政策

1) 行业主管部门及监管体制

我国建筑业实行综合与专业相结合的监管体制，主要监管内容包括市场主体资格和资质的管理、建设工程项目的全过程管理以及对建设工程项目的经济技术标准管理等。

行业主要监管部门和体系包括：

主管部门名称	相关行业管理内容
住房和城乡建设部及地方各级建设主管部门	负责对本行业市场主体资格和资质的管理，包括各类建筑企业进入市场的资格审批、查验和资质的认可、确定，行业标准的建立等职能
交通运输部和地方各级交通主管部门	负责管理公路、水路的建设市场，在公路、水路工程建设项目上，实行统一领导、分级管理等职能
国家发展和改革委员会及地方各级发改委	负责固定资产投资建设工程的规划、核准审批等职能
商务部及地方各级商务主管部门	指导和监督对外承包工程、劳务合作、设计咨询等业务的管理
水利部及地方水利厅（局）	负责管理全国及地方水利建设工程

2) 行业主要法律法规及政策

A. 资质管理

在我国建筑业企业从事施工总承包业务须取得相应资质。《中华人民共和国建筑法》《建筑业企业资质等级标准》《建筑业企业资质管理规定》《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程勘察设计资质管理规定》及其他有关法律、法规将中国建筑企业资质分为施工总承包、专业承包、施工劳务三个序列；将工程勘察资质分为综合资质、专业资质、劳务资质三个序列；将工程设计企业资质分为综合资质、

行业资质、专业资质及专项资质四个序列，各序列有不同专业类别和级别；从事建设工程施工、勘察及设计业务的企业仅可在符合其资质等级的范围内从事建筑活动。

施工总承包企业资质包括建筑工程施工总承包企业资质、公路工程施工总承包企业资质、铁路工程施工总承包企业资质等 12 个类别，每个类别一般分为四个等级（特级、一级、二级、三级）。根据《建筑业企业资质管理规定》（2015 年住房和城乡建设部令第 22 号），施工总承包资质序列特级资质、一级资质及铁路工程施工总承包二级资质由国务院住房城乡建设主管部门许可；施工总承包资质序列二级资质及铁路、通信工程施工总承包三级资质由企业所在地省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门许可；施工总承包资质序列三级资质（不含铁路、通信工程施工总承包三级资质）由企业所在地设区的市人民政府住房城乡建设主管部门许可。

B. 招标、投标管理

《中华人民共和国招标投标法》《建筑工程设计招标投标管理办法》等对各类项目的招标行为做了规定。在中华人民共和国境内进行下列工程建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标：大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目；使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。

C. 工程质量管理

根据《建设工程质量管理条例》，发起、勘察、设计、施工、监理单位均将对建设工程质量负责。建设工程实行总承包的，总承包单位应当对全部建设工程质量负责；建设工程勘察、设计、施工、设备采购的一项或者多项实行总承包的，总承包单位应当对其承包的建设工程或者采购的设备的质量负责；总承包单位依法将建设工程分包给其他单位的，分包单位应当按照分包合同的约定对其分包工程的质量向总承包单位负责，总承包单位与分包单位对分包工程的质量承担连带责任。

D. 安全生产和环境保护管理

工程承包过程中安全生产的主要法律法规包括《中华人民共和国安全生产法》《建设工程安全生产管理条例》《安全生产许可证条例》《生产安全事故报告和调查处理条例》《建筑施工企业安全生产许可证管理规定实施意见》等。工程承包过

程中环境保护的主要法律法规包括《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国环境影响评价法》《建设项目环境保护管理条例》《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》等。

E. 其他行业相关法律法规

规范中国建筑业的主要法律法规及政策还包括：《中华人民共和国海洋环境保护法》《中华人民共和国水污染防治法》《交通运输部关于公布中华人民共和国水上水下活动通航安全管理规定》《外商投资建筑业企业管理规定》《注册建造师管理规定》《注册造价工程师管理办法》《建设工程施工发包与承包计价管理办法》《民用建筑节能条例》《民用建筑工程室内环境污染控制规范》等。

(2) 中国建筑业发展状况

根据中国建筑业协会发布的《2023 年建筑业发展统计分析》，全国建筑业企业(指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业,不含劳务分包建筑业企业,下同)完成建筑业总产值 315,911.85 亿元，同比增长 5.77%；完成竣工产值 137,511.82 亿元，同比增长 3.77%；签订合同总额 724,731.07 亿元，同比增长 2.78%，其中新签合同额 356,040.19 亿元,同比下降 0.91%;房屋建筑施工面积 151.34 亿平方米，同比减少 1.48%；房屋建筑竣工面积 38.56 亿平方米，同比减少 2.72%；实现利润 8,326 亿元，按可比口径计算比上年增长 0.2%。截至 2023 年底，全国有施工活动的建筑业企业 157,929 个,同比增长 10.51%;从业人数 5,253.79 万人,同比增长 2.18%;按建筑业总产值计算的劳动生产率为 464,899 元/人，同比下降 3.90%。

1) 建筑业增加值增速高于国内生产总值增速支柱产业地位稳周

根据《2023 年建筑业发展统计分析报告》，2023 年全年国内生产总值 1,260,582.1 亿元，比上年增长 5.2%(按不变价格计算)。全年全社会建筑业实现增加值 8,5691.1 亿元，比上年增长 7.1%(按不变价格计算)，增速高于国内生产总值 1.9 个百分点。

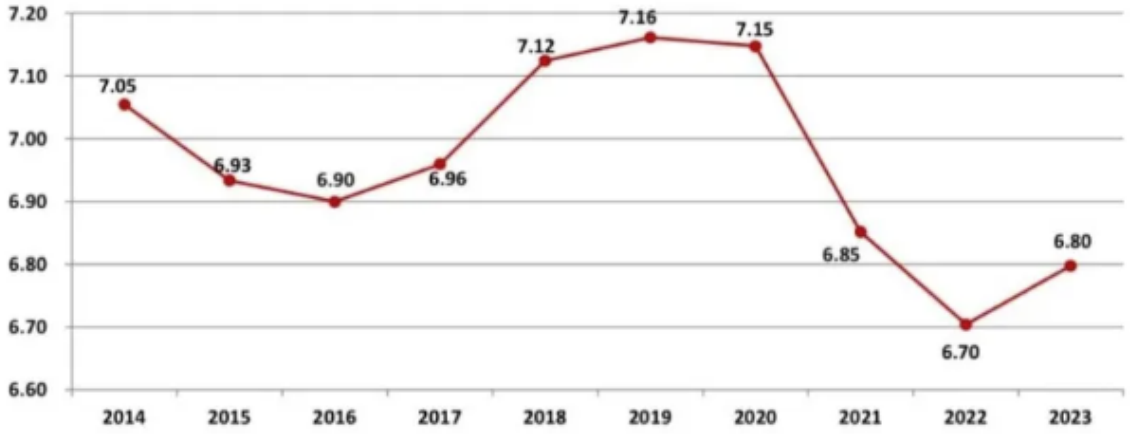
2014-2023 年国内生产总值、建筑业增加值及增速



数据来源：国家统计局、中国建筑协会

自 2014 年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.70%以上，2023 年为 6.80%，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。

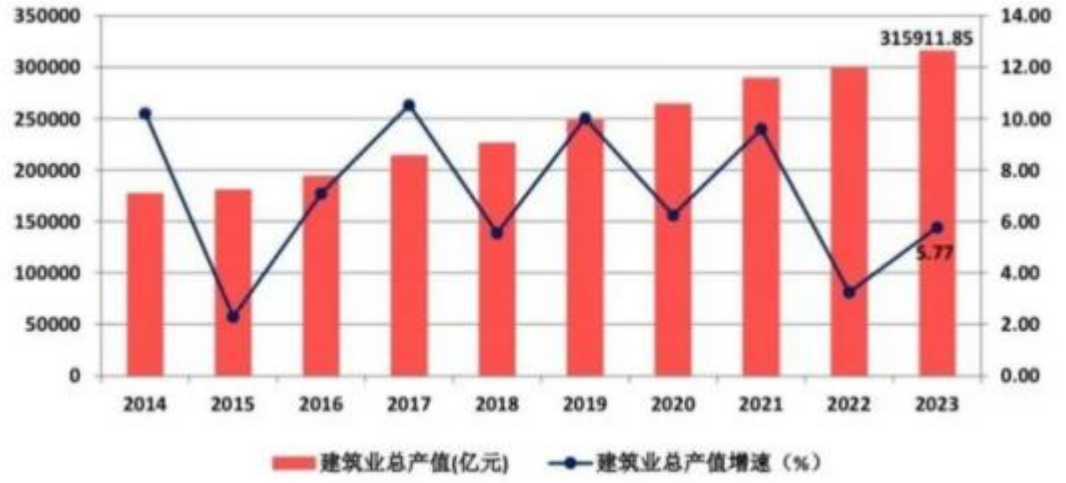
2014-2023 年建筑业增加值占国内生产总值比重



2)建筑业总产值持续增长竣工产值和在外省完成产值同步上升

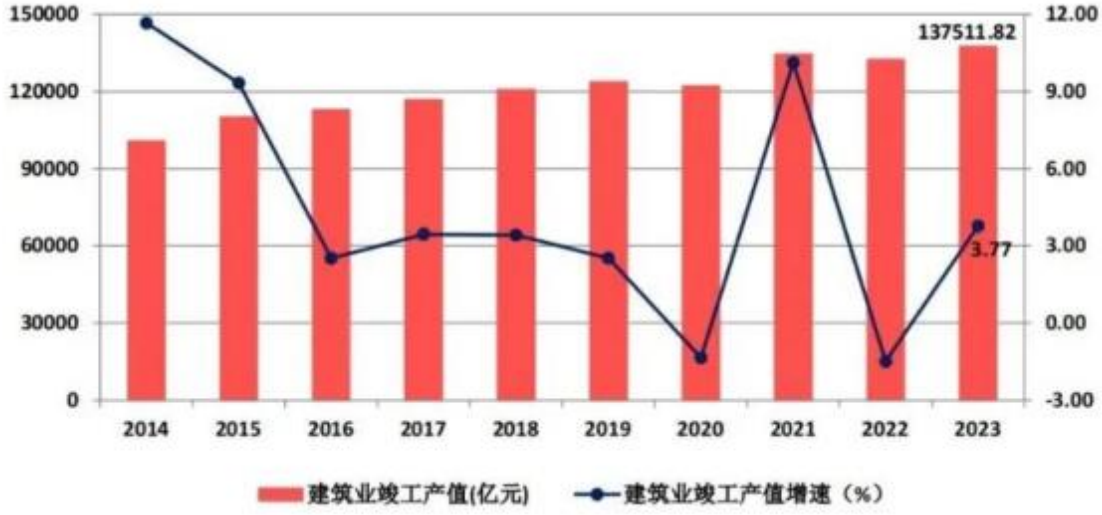
2014 年以来，随着我国建筑业企业生产和经营规模的不断扩大，建筑业总产值持续增长，2023 年达到 315,911.85 亿元，比上年增长 5.77%。增速较上年提高 2.52 个百分点。

2014-2023 年全国建筑业总产值及增速

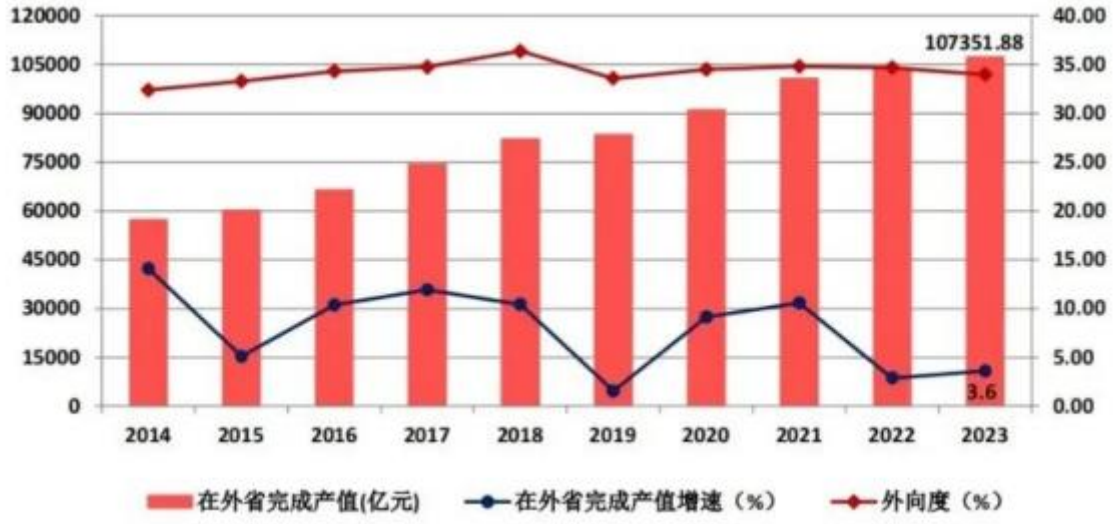


近 10 年间，建筑业竣工产值、在外省完成产值基本与建筑业总产值同步增长。2023 年建筑业竣工产值达到 137,511.82 亿元，比上年增长 3.77%；在外省完成产值达到 107,351.88 亿元，比上年增长 3.6%；建筑业企业外向度在 32%至 37%之间波动，2023 年为 33.98%。

2014-2023 年全国建筑业竣工产值及增速



2014-2023 年全国建筑业外向度、在外省完成产值及增速



3）建筑业从业人数和企业数量双增加劳动生产率出现下滑

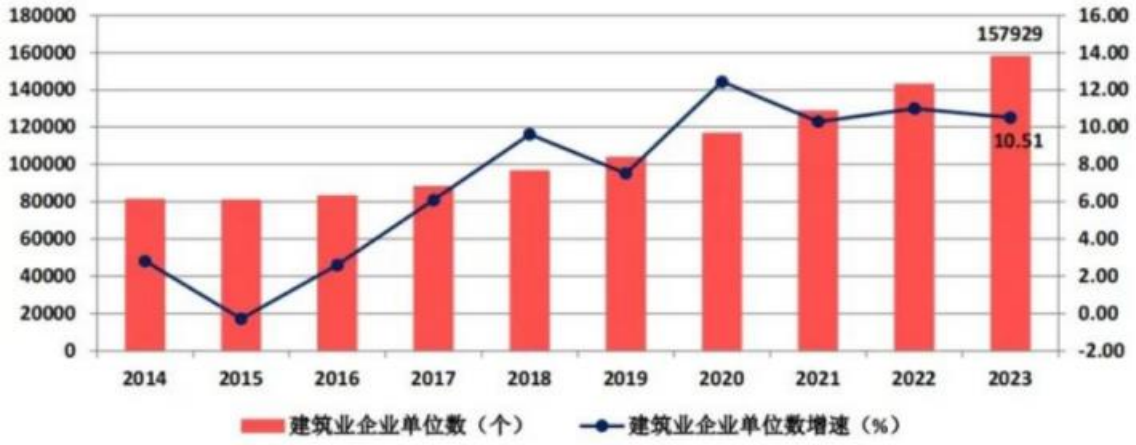
2023 年，建筑业从业人数 5,253.75 万人，比上年末增加 112.15 万人，增长 2.18%，结束了连续三年减少的态势。

2014-2023 年建筑业从业人数增长情况



截至 2023 年底，全国共有建筑业企业 157,929 个，比上年增加 15,023 个，增长 10.51%。国有及国有控股建筑业企业 10,060 个，占建筑业企业总数的 6.37%。

2014-2023 建筑业企业数量及增速



2023 年，按建筑业总产值计算的劳动生产率为 464,899 元/人，比上年下降 3.90%，增速比上年降低 6.14 个百分点，增速连续两年下降。

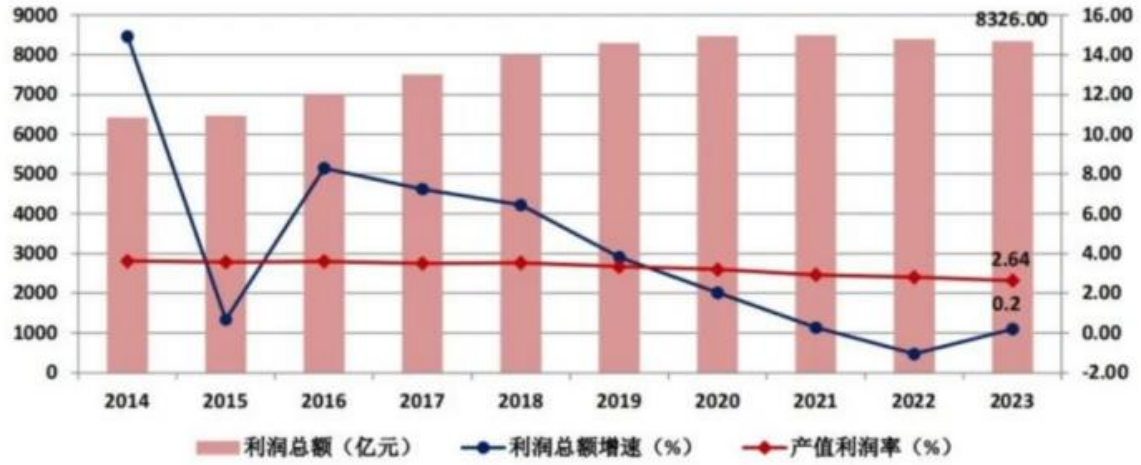
按建筑业总产值计算的建筑业劳动生产率及增速



4）按可比口径计算的建筑业企业利润总额微增产值利润率连续五年下降

2023 年，全国建筑业企业实现利润 8,326 亿元，按可比口径计算比上年微 0.2%。建筑业产值利润率(利润总额与总产值之比)自 2014 年达到最高值 3.63%，之后总体呈下降趋势。2023 年，建筑业产值利润率为 2.64%，比上年降低了 0.17 个百分点，连续五年下降，连续三年低 3%。

2014-2023 年全国建筑业企业利润总额及产值利润率



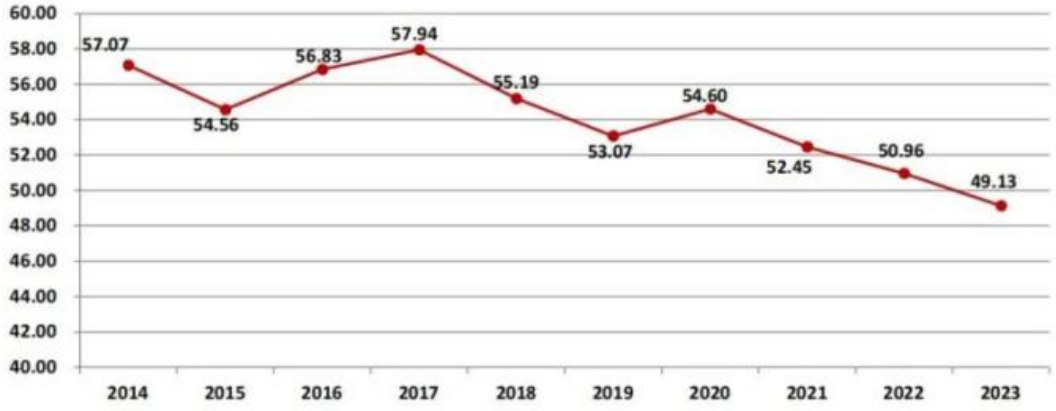
5）建筑业企业签订合同总额增速继续放缓新签合同额出现负增长高

2023 年，全国建筑业企业签订合同总额 724,731.07 亿元，比上年增长 2.78%，增速比上年降低 4.56 个百分点。其中，本年新签合同额 356,040.19 亿元，比上年降低 0.91%，增速比上年降低 5.19 个百分点。本年新签合同额占签订合同总额比例为 49.13%，比上年下降了 1.83 个百分点，连续三年下降。

2014-2023 年全国建筑业企业签订合同总额、新签合同额及增速



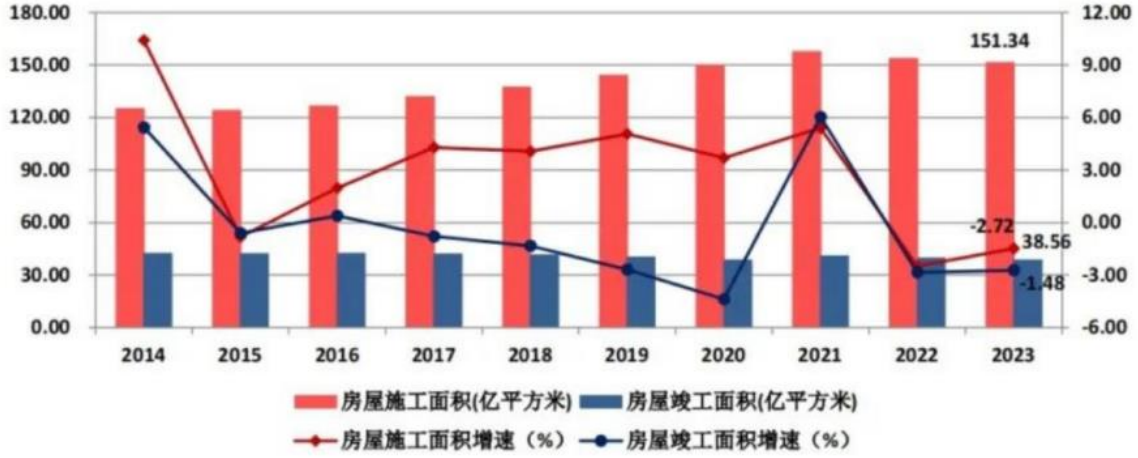
2014-2023 年全国建筑业企业新签合同额占合同总额比例



6）房屋建筑施工面积、竣工面积继续减少住宅竣工面积占房屋竣工面积超六成

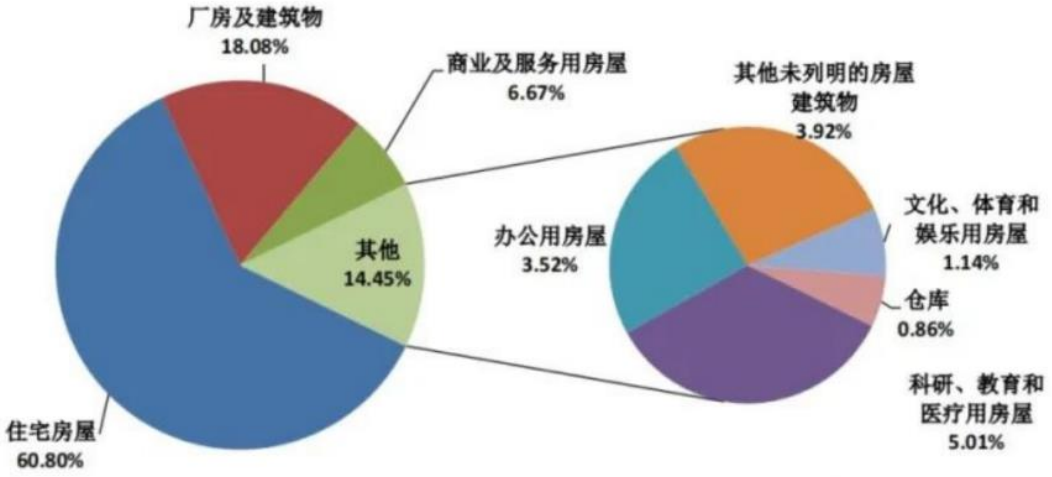
2023 年，全国建筑业企业房屋建筑施工面积 151.34 亿平方米，比上年减少 1.48%。房屋建筑竣工面积 38.56 亿平方米，比上年减少 2.72%。

2014-2023 年建筑业企业房屋施工面积、竣工面积及增速



从全国建筑业企业房屋竣工面积构成情况看，住宅竣工面积占最大比重，为 60.80%；厂房及建筑物竣工面积占 18.08%；商业及服务用房竣工面积占 6.67%；其他种类房屋竣工面积占比均在 5%以下。

2023 年全国建筑业企业房屋竣工面积构成

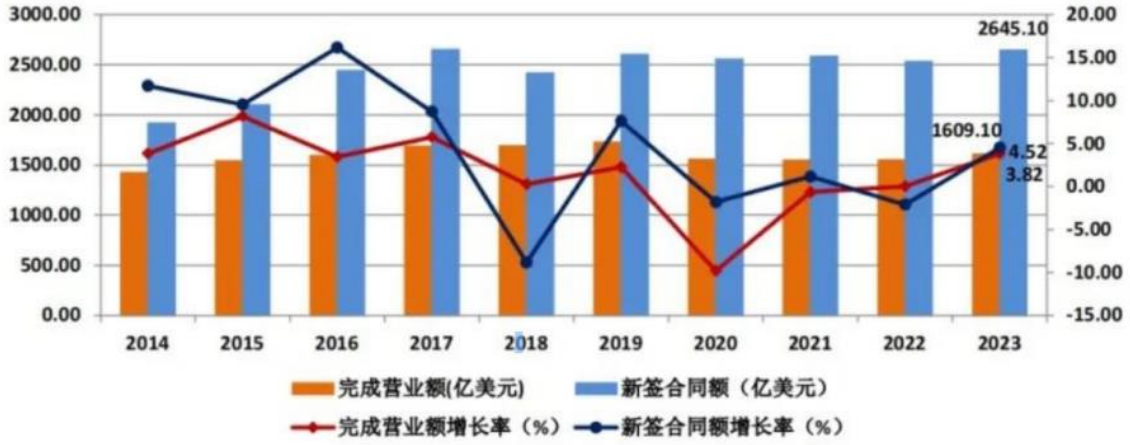


2023 年，全国各类棚户区改造开工 159 万套，基本建成 193 万套，保障性租赁住房开工建设和筹集 213 万套(间)。新开工改造城镇老旧小区 5.37 万个，涉及居民 897 万户。

7）对外承包工程完成营业额、新签合同额双双增长

2023 年，我国对外承包工程业务完成营业额 1,609.1 亿美元，比上年增长 3.83%，新签合同额 2,645.1 亿美元，比上年增长 4.52%。

2014-2023 年我国对外承包工程业务情况



2023 年，我国企业共向境外派出各类劳务人员 34.7 万人，比上年增加 8.8 万人;其中承包工程项下派出 11.1 万人，劳务合作项下派出 23.6 万人。年末在外各类劳务人员 54.1 万人。

美国《工程新闻记录》(简称“ENR”)杂志公布的 2023 年度全球最大 250 家国际承包商共实现海外市场营业收入 4,285.00 亿美元，较上年度增长 7.7%，是近 10

年来罕见的增长速度。我国内地共有 81 家企业入选 2023 年度国际承包商 250 强榜单，入选数量比上一年度增加了 2 家。入选企业共实现海外市场营业收入 1,179.3 亿美元，收入合计占国际承包商 250 强海外市场营收总额的 27.5%。

(3) 中国建筑行业整体的竞争格局和特点

1) 市场竞争格局

建筑业是中国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，市场化程度较高。中国建筑业的企业规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。

从企业性质和竞争能力角度，中国建筑市场拥有较强竞争力的建筑公司主要有如下三类：

一是特大型央企和地方大型国有（或控股）建筑公司。特大型央企主要是国有超大规模的特级资质企业，如中国建筑工程总公司、中国铁路工程总公司等；地方国有（或控股）建筑公司主要是各省市具有总承包特级资质的大型建筑企业，以省市级的建工集团为代表，如上海建工等。

二是大型的国企改制或新兴民营建筑公司。这些企业多数完成了民营化改制，实现了经营者、管理和技术骨干的持股，企业机制灵活，在完全开放、竞争充分的环境中迅速发展。如宁波建工、龙元建设等。

三是跨国建筑公司。随着中国对外开放程度越来越大，跨国经营的国际知名建筑公司纷纷进入中国，并在勘察和设计等高端建筑市场领域拥有很强竞争力。跨国公司凭借资本、技术、信息、装备等方面的优势，通过融投资与承建的联动，参与部分大型项目的竞争，抢占高端市场份额，但总体而言，跨国建筑公司在我国仍处于初级的发展阶段。

2) 市场竞争特点

中国建筑业市场建筑企业数量众多，经营业务比较单一，行业集中度较低，市场呈现充分竞争及完全竞争的局面，主要特点如下：

第一，中国建筑业市场竞争完全，但产能结构不平衡。中国建筑市场规模庞大，但市场准入门槛不高，企业数量众多，尤其是在建筑业低端市场和普通小型项目领域，市场竞争过度，利润水平也非常低。但在建筑业高端市场和大型或特色项目领域，由于需要较高的资质、资金和技术等实力，所以建筑产能仍显不足，竞争程度

较低，利润水平也相对较高。

第二，建筑市场地区发展不均衡，市场集中度比较低。长三角、珠三角、环渤海等沿海经济发达地区由于经济发展迅速，城镇化水平较高，建筑业市场环境较好，建筑市场容量和市场份额都明显高于全国其它地区。建筑行业进入门槛较低，市场集中度低，但行业整体规模巨大，所以任何一家建筑施工企业在其中的市场份额都很小，即使在局部区域，也很难形成绝对垄断局面。另外由于地方保护在一定范围内仍存在，所以在局部区域往往会存在一家或几家市场份额较大的相对优势企业。

第三，建筑业呈现竞争同质化明显、专业化分工不足的特点。中国建筑企业同质竞争严重，经营领域主要集中于相同的综合承包目标市场，容易造成以低价竞标为主的恶性竞争，行业内部分企业缺乏品牌意识。与此同时，建筑企业专业化分工程度低，与建筑业多层次专业化分工的需求不相适应。

(4) 进入行业的主要障碍

1) 从业资质的限制

我国对建筑业企业实行较严格的市场准入和资质审批、认定制度。根据 2015 年 3 月 1 日开始实施的《建筑业企业资质管理规定》，从净资产、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等方面对建筑业企业申请从业资质作了明确规定。根据 2020 年 12 月住房和城乡建设部关于印发建设工程企业资质管理制度改革方案的通知，对部分专业划分过细、业务范围相近、市场需求较小的企业资质类别予以合并，对层级过多的资质等级进行归并。新制度下的资质框架设立了施工总承包、专业承包和施工劳务三大序列，各个序列有不同专业类别。建筑业企业应当按照其拥有的净资产、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件申请资质，经审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。从业资质是企业进入本行业的主要障碍。

2) 净资产的限制

建筑业企业要取得相应的从业资质首先需要有符合规定的净资产。建筑业企业从事建筑施工业务必须具备与之相适应的资金规模。建筑业企业在项目投标和合同履行过程中都需要交纳一定数量的保证金，在项目建设过程中还经常垫付各种建设资金，工程竣工后还要占用一定比例的质量保证金。行业特点使企业在项目承揽、设备采购、施工和竣工验收等环节都需要支付和占用大量的资金。净资产是企业进

入本行业的一个障碍。

3）管理人员和专业技术人员的限制

从事建筑施工业务需要拥有丰富从业经验的项目经理、足够数量的符合要求的经济管理人员和专业技术人员。这不仅是建筑业企业申请和保持资质的需要，同时也是保证建筑施工项目正常开展、保障工程质量、控制工程成本的重要因素。建筑施工队伍的专业技术水平、管理经验和数量，决定着企业在同一时间可以进行施工项目的数量、工程质量和业绩水平。是否具备符合要求的管理人员和专业技术人员也构成企业进入本行业的一个障碍。

4）技术装备的限制

建筑业企业需要具有与其从事建筑施工业务相适应的技术装备。这不但要求企业投入大量资金购置符合规定的施工机械和质量检测设备，同时要求具备与之配套的专业技术。建筑业的技术装备是企业进入本行业的一个障碍。

5）从业经验的限制

建筑业企业已往的业绩、经验是业主进行招标时重点关注的因素。具有丰富施工经验的企业往往更能给业主提供优质服务。同时，由于不同地区的地质地理条件差异较大，施工企业在某一地区的成功施工经验，往往能帮助该企业提高在该地区的市场占有率，对限制其他企业进入该地区起到十分重要的作用。建筑业的从业经验也是企业进入本行业的一个障碍。

(5) 影响建筑业的有利因素和不利因素

1）有利因素

A. 经济持续增长与投资推动促进建筑业平稳发展

中国处于城市化加速和工业化时期，投资是推动中国经济增长的重要因素之一。在预期经济增速放缓的背景下，投资拉动仍将成为“稳增长”最直接、最有效的主要措施。我国作为发展中国家，投资持续增长的潜力仍然很大，固定资产投资有能力保持在一个较高水平。城市集聚效应和基础设施建设将对建筑市场释放出巨大的内需潜能。在国际国内宏观经济环境复杂多变的背景下，中国建筑行业依然保持平稳增长，国内建筑市场规模和完成产值不断增加，成为拉动经济增长的重要力量。主要得益于开放竞争环境下，国内建筑企业主动推动转型升级，把投资建设一体化、设计施工一体化、国内国际一体化作为主要发展途径，显著增强了企业核心竞争力；

在不断扩大业务范围和延伸建筑业务产业链的同时，提高建筑产品的附加价值和抵御经济周期波动的能力。因此，受益于固定资产投资的持续增长、城市化进程加快以及美丽城镇的推进，中国建筑业将在未来较长时期内持续平稳发展。

B. 国家产业政策将继续鼓励和大力支持建筑业的发展

从美国、日本等发达国家的发展历程看，建筑业是经济起飞阶段的主导产业之一。中国经济处于起飞阶段，建筑业由于其产业关联度高、就业容量大，属于国家鼓励和支持的行业。伴随着中国建筑业的迅速发展，建筑业在国民经济中的比重不断提高，支柱产业地位逐步确定，支柱产业支撑作用愈发明显，对整个国民经济发展的推动作用越来越突出。随着国家建设的步伐，建筑业圆满完成了一系列关系国计民生的重大基础建设工程，极大地改善了人民住房、出行、通讯、教育、医疗条件。近年来，随着社会经济发展的转型升级，国家陆续出台多项支持性政策推进包含 5G 基建、特高压、城际高速铁路和城际轨道交通、新能源汽车充电桩、大数据中心、人工智能、工业互联网等七大领域在内的新型基础设施建设（“新基建”），涉及通信、电力、交通等多个社会民生重点行业，由此产生了对建筑业新一轮的需求，在当前宏观经济形势承压的情况下，建筑业将继续为国家经济稳步发展发挥重要作用。

C. 中国建筑企业开拓国际建筑市场空间扩大

在经济全球化的背景下，中国建筑企业“走出去”环境日益改善，不仅技术创新缩小了与发达国家建筑企业的差距。中国建筑企业深度参与一带一路沿线国家和地区重大项目的规划和建设，着力推动陆上、海上、天上、网上四位一体设施的互联互通，陆续建成了中缅原油管道、摩洛哥穆罕默德六世大桥、蒙内铁路等设施，赢得了广泛赞誉，使中国建造品牌在国际上进一步打响。2013 年以来，在“一带一路”倡议引领下，建筑业加快“走出去”的步伐，我国已同 180 多个国家和国际组织签署合作协议，2023 年，我国对外承包业务新签合同额 18,639 亿元，完成营业额 11,339 亿元。

2) 不利因素

A. 市场竞争激烈

中国建筑企业数量众多，截至 2023 年底，全国建筑企业合计 157,929 家，从业人员 5,253.75 万人。随着建筑业产业规模的持续扩大，行业过度竞争现象已十分普

遍，尤其在低层次的劳动密集型建筑工程市场，竞争呈白热化趋势，行业利润率较低。

B. 原材料价格波动和劳动力成本上升

近几年来，建筑用钢材、水泥等主要建筑材料价格波动幅度较大，造成在建工程项目的实际施工成本波动较大，可能导致企业毛利率波动，经营风险加大。

建筑业属于劳动密集型产业，劳动力成本对建筑企业经营成本影响较大。近年来，我国建筑劳务市场出现有效供给不足的现象，劳动力成本逐年提高，对建筑企业造成一定不利影响。

C. 在高端建筑业市场竞争力不足

近年来，我国建筑企业在技术水平和装备水平等方面虽有一定提高，但是从总体上讲由于在技术革新、设备更新等方面缺乏足够资金投入，与国际先进水平相比尚有一定差距；同时，我国建筑企业还存在高级专业技术人才较为匮乏、科研投入不足等情况，这使我国建筑企业在高端建筑业市场竞争力不足。

D. 高端人才不足

我国建筑行业国际化人才的总体数量存在缺口，质量有待提升，人才的评价标准、培养方式有待规范创新，国际化人才的工作环境、发展通道有待优化拓宽。产业链一体化的建筑类企业在参与国际竞争中尤其感到国际化人才的匮乏，特别是市场营销、投融资、法务风险、项目履约等专业人才紧缺。随着国内企业的国际化业务拓展，高端人才的紧缺性越来越成为制约中国建筑企业发展的重要因素。

(6) 行业技术水平及特点

激烈的市场竞争和建筑市场的对外开放，促使中国建筑业研发与技术水准快速提高。大型建筑企业成立技术研发中心，大力开发具有自主知识产权的技术创新项目，形成自有核心技术和专有技术已成为发展趋势。目前中国大型、领先建筑企业的建造技术和施工能力已经达到或接近国际先进水平，完成了大量规模大、技术复杂、工艺难度高、需要集成创新的工程，如超高层、大空间房屋建筑的设计与施工，大跨度预应力、大跨径桥梁设计及施工，长大隧洞及地下工程施工，大型复杂成套设备安装等。但与发达国家相比，我国建筑行业技术发展很不均衡，整体的技术水准仍然偏低，装备较为落后，平均建筑能耗物耗较高，影响到行业的进一步发展。

近年来，随着国家重视环境保护和建设资源节约型社会，建筑业在推行节能减

排方面加大了技术创新力度，绿色建筑设计与建造、建筑节能、绿色施工等技术都有了一定的发展。同时，传统建筑业积极寻求与现代高新技术的结合，以信息化带动工业化，现代信息技术在建筑业的生产和管理中都得到了大量的应用和发展。相比发达国家，中国建筑企业仍然存在技术创新经费投入不足、专利和专有技术数量较低、管理水平有待提高等问题。

装配式建筑是指把传统建造方式中的大量现场作业工作转移到工厂进行，在工厂加工制作好建筑用构件和配件（如楼板、墙板、楼梯、阳台等），运输到建筑施工现场，通过可靠的连接方式在现场装配安装而成的建筑。装配式建筑技术可以极大提高结构精度，简化施工流程，缩短施工周期，提高劳动生产率。在大数据时代发展趋势下，装配式建筑与 BIM 技术融合发展，可依托信息技术，打破传统建筑业上下游接线，实现产业链信息共享，推动装配式建筑实现智能升级。

(7) 行业的经营模式

目前我国建筑工程通常以施工总承包方式为主。随着我国建筑业发展，在建筑工程中采取工程总承包，推行工程项目管理已逐步成为一种发展趋势。以 BT、BOT 等方式组织实施工程项目也逐步被国内所采用。建筑业的主要经营模式具体如下：

1) 施工总承包

施工总承包是指发包方将全部施工任务发包给一个施工单位或由多个施工单位组成的施工联合体或施工合作体，施工总承包单位主要依靠自己的力量完成施工任务。经发包人同意，施工总承包单位可以根据需要将施工任务的一部分分包给其他符合资质的分包人。

2) 工程总承包

工程总承包是指工程总承包企业受业主委托，按照合同约定对工程项目的勘察、设计、采购、施工、试运行（竣工验收）等实行全过程或若干阶段的承包。主要有如下方式：

A. 设计采购施工（EPC）/交钥匙总承包

设计采购施工总承包是指工程总承包企业按照合同约定，承担工程项目的设计、采购、施工、试运行服务等工作，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责。交钥匙总承包是设计采购施工总承包业务和责任的延伸，最终是向业主提交一个满足使用功能、具备使用条件的工程项目。

B. 设计-施工总承包（D-B）

设计-施工总承包是指工程总承包企业按照合同约定，承担工程项目设计和施工，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责。

根据工程项目的不同规模、类型和业主要求，工程总承包还可采用设计－采购总承包（E－P）、采购-施工总承包（P－C）等方式。

C. 工程项目管理

工程项目管理是指从事工程项目管理的企业受业主委托，按照合同约定，代表业主对工程项目的组织实施进行全过程或若干阶段的管理和服务。主要有如下方式：

a. 项目管理服务（PM）

项目管理服务是指工程项目管理企业按照合同约定，在工程项目决策阶段，为业主编制可行性研究报告，进行可行性分析和项目策划；在工程项目实施阶段，为业主提供招标代理、设计管理、采购管理、施工管理和试运行（竣工验收）等服务，代表业主对工程项目进行质量、安全、进度、费用、合同、信息等管理和控制。工程项目管理企业一般应按照合同约定承担相应的管理责任。

b. 项目管理承包（PMC）

项目管理承包是指工程项目管理企业按照合同约定，除完成项目管理服务（PM）的全部工作内容外，还可以负责完成合同约定的工程初步设计（基础工程设计）等工作。对于需要完成工程初步设计（基础工程设计）工作的工程项目管理企业，应当具有相应的工程设计资质。项目管理承包企业一般应当按照合同约定承担一定的管理风险和经济责任。

D. 政府和社会资本合作模式(PPP)

政府和社会资本合作模式即 PPP 模式，是指政府与私人组织之间，为了合作建设城市基础设施项目，或是为了提供某种公共物品和服务，以特许权协议为基础，彼此之间形成一种伙伴式的合作关系，并通过签署合同来明确双方的权利和义务，以确保合作的顺利完成，最终使合作各方达到比预期单独行动更为有利的结果。该模式下，政府与社会主体建立起“利益共享、风险共担、全程合作”的共同体关系。

E. 其他模式

根据工程项目的不同规模、类型和业主要求，还可采用其他项目管理方式，对具备条件的工程项目，根据业主的要求，可按照建设－移交（BT）、建设－经营－

移交（BOT）、建设－拥有－经营（BOO）、建设－拥有－经营－移交（BOOT）等方式组织实施。

(8) 建筑业的周期性、区域性、季节性特征

建筑业与经济周期的变化紧密相关，很大程度上依赖于国民经济运行状况及国家固定资产投资规模,特别是基础设施投资规模、城市化进程及房地产发展等因素。在国民经济发展的不同时期，国家的宏观经济政策也在不断调整，该类调整将直接影响建筑行业。

建筑业的发展还与所处区域的经济发展和城市化水平相关，区域特征较为明显。中国建筑市场最大的地区为长江三角洲、环渤海地区和珠江三角洲三大区域。虽然招投标制度已经推行，但仍存在许多不规范之处，建筑市场存在一定程度的区域分割。

建筑业因寒冷、高温等天气因素的影响呈现一定的季节性特征。随着工程技术和装备水平的日益提高，建筑行业的季节性特征将逐步降低。

(9) 建筑业的上、下游行业及其影响

建筑业的上游行业种类繁多，包括钢铁、水泥、砖瓦、建筑陶瓷、平板玻璃、铝材加工、化工、纺织、五金、电梯等行业。这些行业随着国家－节能减排‖政策的推行，以及能源价格、矿产价格、劳动力价格的波动，可能导致产品出厂价格波动，最终可能引起建筑企业成本的大幅波动。下游市场需求、国家出台的化解相关行业产能过剩的调控措施，以及环境治理压力等因素将共同影响未来钢材、水泥等建筑业上游产品的价格走势。

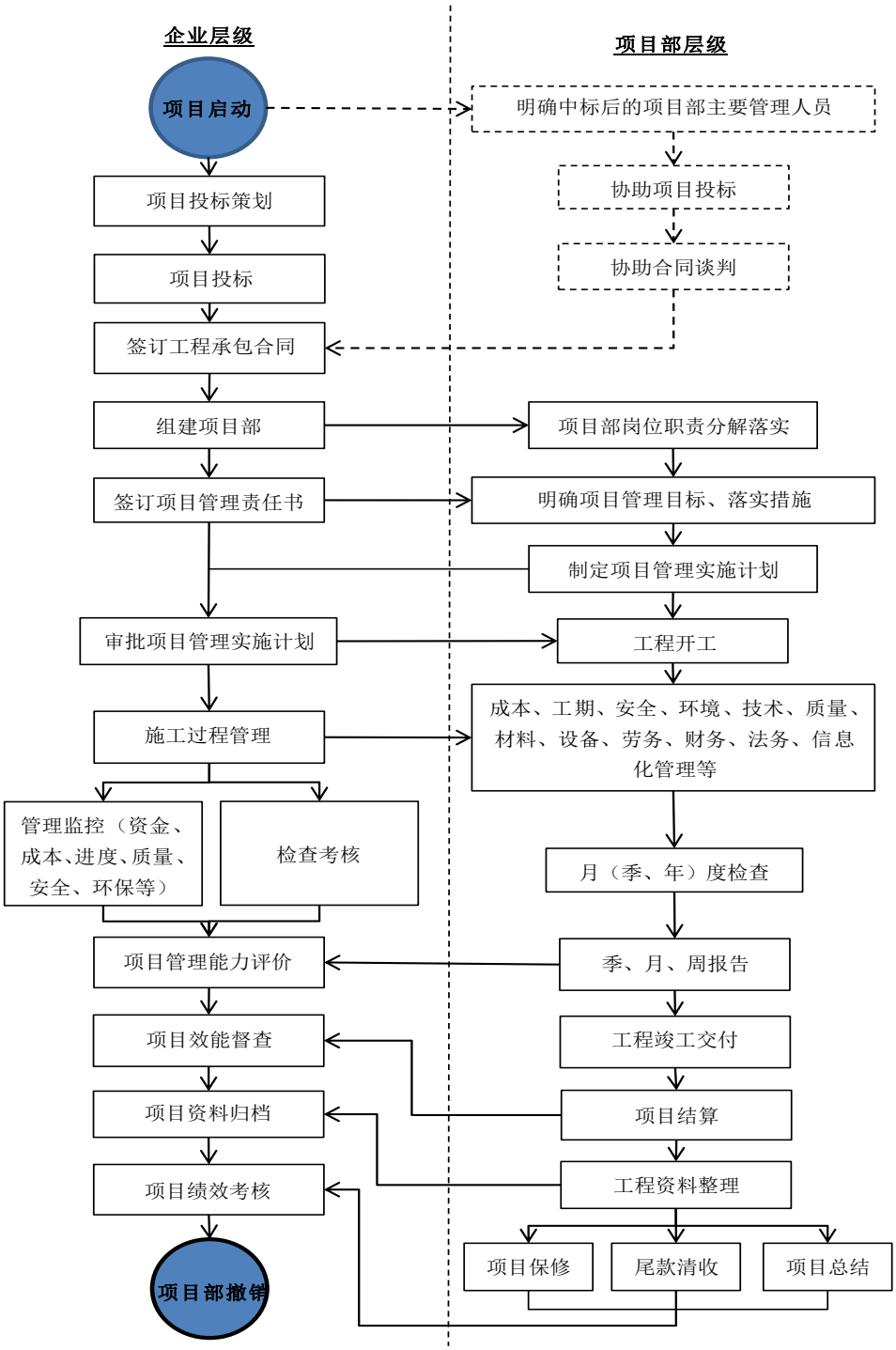
建筑业的下游相关行业主要分为三类：房屋建筑业的相关行业为房地产行业，市政基础设施建设的相关行业为各地市政工程建设行业，交通基础设施建设的相关行业为各种交通运输业。未来随着中国城镇化步伐加快，对房地产、市政基础设施工程产品保持一定的持续需求。在未来较长时期内，政府鼓励铁路、公路、桥梁等交通运输业的发展，从而增加对交通基础设施工程产品的需求量。房地产行业、交通基础设施投资和市政基础设施投资的稳定发展，将推动中国建筑业可持续发展。

3. 企业的业务分析情况

浙江三建公司主要从事建筑施工业务，主要包括房屋建筑施工、建筑安装、装饰装修、工程设计等。

(1) 公司业务流程介绍

1) 建筑施工业务的主要流程如下：



A. 招标信息收集

浙江三建公司招标信息来源主要是：政府公共资源交易平台、行业期刊杂志、其他媒体、网站及建设单位邀请招标。

B. 组织投标

浙江三建公司将工程招投标文件等资料进行筛选识别出可参与投标的项目，提出初步意见后上报浙江三建公司相关部门责任人审批，审批后根据审批意见成立投标小组，开展投标工作，投标小组组织编写投标文件，经浙江三建公司相关负责人审批确定后进行投标。

C. 签订合同

合同中标后，浙江三建公司将与客户进一步商谈有关合同细节，并签订正式合同。

D. 施工组织和设计

合同签订后，组建项目部，明确项目管理目标、落实职责，制定项目管理实施计划，编制施工组织设计、专项施工方案，配备相应的物力和财力资源，并办理开工前相关手续。

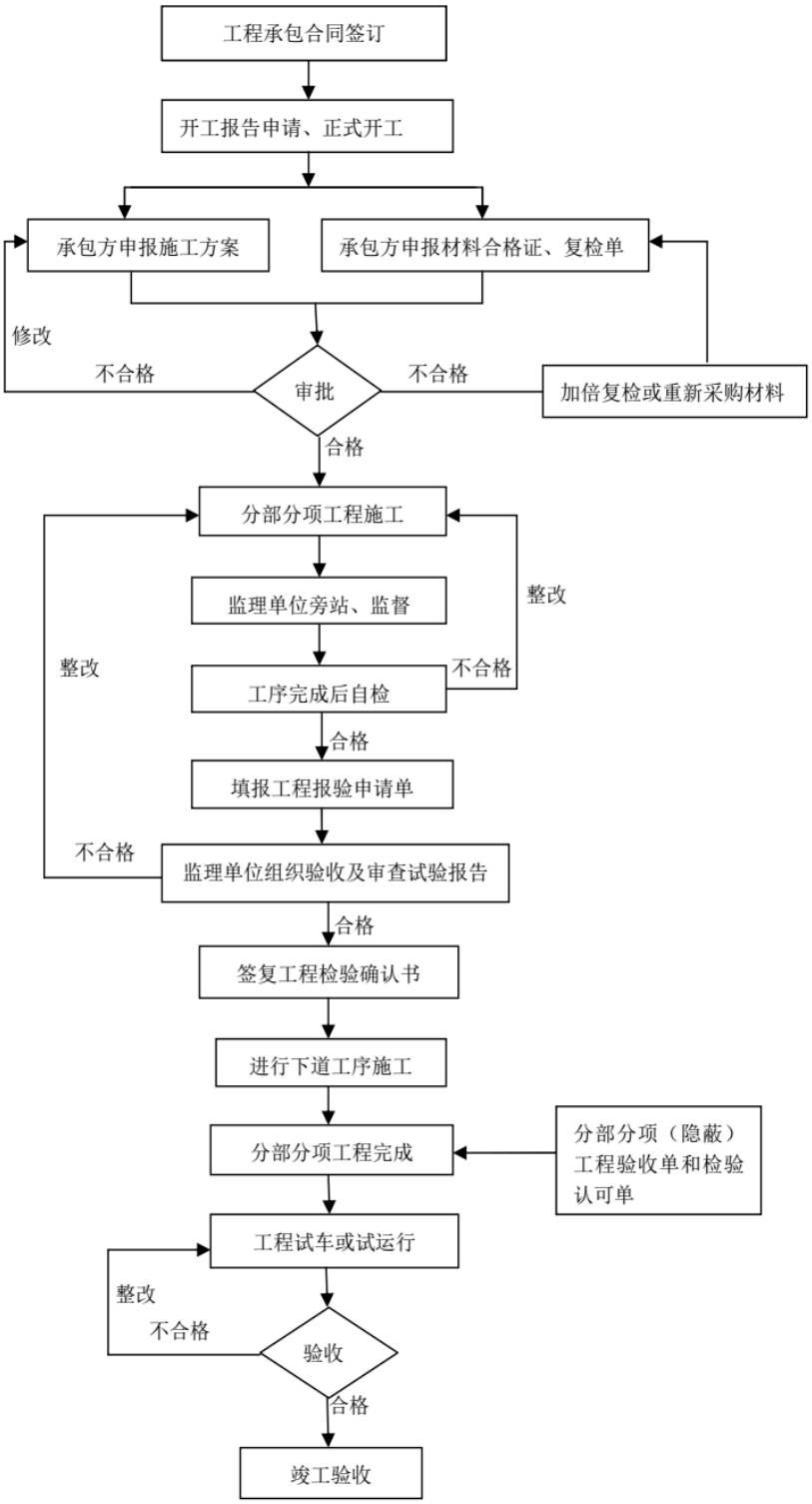
E. 工程施工

浙江三建公司工程管理相关部门根据施工组织设计，进行现场布置、设备调遣、材料采购等准备工作。项目部严格按照合同要求的技术标准、质量控制规定、安全和环境保护要求，进行工程施工流程的控制与管理。同时，浙江三建公司建立和实施科学严格的目标责任考核制度和风险评价体系，加强工程成本核算工作，提高项目事前、事中、事后的全过程控制力度，根据业主批准核实的工程量清单及实际施工进度、基础数据和设计变更，对工程项目部门的成本预测、成本分析、成本核算、经济运行进行监督。

F. 工程验收、竣工和保修

现场施工完成后，浙江三建公司组织工程效果验证，在达到合同要求并经业主确认后办理工程竣工手续；业主按合同支付工程款。工程完工后浙江三建公司在保修期内负责保修。

2) 建筑施工业务施工流程图如下：



(2) 公司经营模式

1) 采购模式

浙江三建公司采购模式主要有两种：

A. 业主供料

业主供料是指业主利用工程整体采购的优势，对大宗主要材料进行集中统一招标采购，供货商的选择、材料价格、付款方式等主要由业主决定。浙江三建公司只是材料的接收和使用者，控制的重点是材料在进入工地时的数量和质量。此种方式浙江三建公司的工作程序是：根据施工计划编制用料计划报送业主；材料到位后负责进料的验收并对进料取样送检；办理入库手续。

B. 自行采购

自行采购是指浙江三建公司根据承接的工程项目的实际需要，自主进行采购材料和设备等工程物资的行为。浙江三建公司成立了招标与工程物资采供部门，打造了公司内部信息化招标平台，实行了供应商入库审核制度，同时引入了“1688”、“筑材网”等外部电商采购平台，积极推进大宗材料招标、采购统一管理，其采购的材料基本涵盖了项目的所有种类，如：钢材、水泥、混凝土、砖、砂、石、防水材料、电线电缆、装饰装修材料、大型设备、给排水管道等。切实发挥浙建集团产业链功能，进一步加强内部推介，深化集团内部物资采购及大型机械租赁等方面的供需对接。对集中采购以外的其他零星物资由各分公司自主在“1688”、筑材网等外部平台进行采购。同时根据大宗物资、专业分包、大型机械、劳务分包（班组）、报批报建、其他等分类都建立了合格方名录，实行黑名单制度，确保材料及各分包工作切实到位。

2) 生产模式

浙江三建公司的施工合同按照承包范围包括三类：

A. 施工总承包：从业主或工程总承包商处接受投资及施工图，负责整个工程所有分项和各个专业的全部施工任务，接受业主及业主委托监理及质量监督部门的监督，办理工程竣工验收手续，提交各项工程数据，最后向业主移交完工工程，直接对业主或业主委托的工程总承包商负责。施工总承包单位可以将部分分项、分专业工程再分包给其他施工单位，但要管理、监督分包单位的工作质量，对分包单位的施工质量向业主或工程总承包商负责。

B. 工程总承包：承包范围最广，包括资金管理、勘察、设计、施工（包括各项目、各专业）、聘请施工监理、办理工程竣工验收手续，提交各项工程数据，最后向业主移交完工工程，直接对业主负责。

C. 专业施工承包：是从业主或施工总承包商处分包部分单项工程、某专业工程进行施工。接受业主（或施工总承包商）及业主委托监理及质量监督部门的监督。办理工程竣工验收手续，提交各项工程数据，最后向业主或施工总承包商移交完工工程，直接对业主或业主委托的施工总承包商负责，不得再对外分包。

3) 营销模式

浙江三建公司积极推行政府市场、两外市场（省外及海外）及大业主市场的“三大市场”经营战略，结合国家战略和省委省政府重大决策部署，结合整体宏观经济形势和行业走向，战略性地推进市场建设，有质量地完成市场布局。一是依托自身国企优势，全面推进与浙江各级地方政府的战略合作，同时拓展省外政府市场。二是在省外海外推行“基地化、规模化、本土化”经营方针，大力拓展两外市场。三是大力推动大业主市场建设，定期拜访大业主，建立《业主资信评价管理办法》，推动组建业主资信评价信息库，形成业主评价“档案”，并积极拓展新的优质大业主，不断提升大业主市场品质。同时，浙江三建公司还运用投融建相结合的模式开展经营，发展 PPP 项目。

(3) 核心竞争力

1) 拥有较完整的产业链及完备的市场准入条件

浙江三建公司坚持建筑施工主业，主要从事建筑施工业务以及与建筑主业产业链相配套的工程服务、基础设施投资运营等业务。浙江三建公司拥有建筑工程施工总承包特级资质和建筑行业甲级设计资质，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。近年来，浙江三建公司通过把握建筑行业发展趋势，充分发挥投融资平台和设计施工全产业链优势，持续推进 EPC 等新模式转换，大力推动建筑工业化，不断推进市场模式、业务模式和生产组织方式的改革创新。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。

2) 国企品牌优势突出，社会信誉良好

浙江三建公司是浙建集团旗下控股子公司，创建于 1978 年 1 月，伴随着改革开放的脚步成长，当时为建设东方大港-宁波北仑港组建，其中包括建筑六师的部分工

程兵，拥有红色基因。浙江三建公司自成立以来坚持履行国有企业政治责任、社会责任和经济责任，承建了国内外一大批具有代表性、标志性的精品工程，充分展示了当代国有企业的使命担当。近年来，浙江三建公司紧跟国家宏观政策导向，依托国企品牌资源优势，积极参与新型城镇化、重大基础设施、保障性安居工程、特色小镇、乡村振兴、美丽乡村、绿色建筑、建筑工业化等建设工作，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。荣获全国和浙江省优秀施工企业、中国建筑业竞争力 200 强企业、浙江省建筑强企等荣誉，连续多年保持全国和浙江省“重合同守信用单位”、浙江省文明单位等多项荣誉称号。

3）转型升级起步早，工程总承包优势明显

浙江三建公司的定位是致力成为行业工程总承包建设管理和咨询服务领域的领跑者，由施工总承包向工程总承包转型，主要有几个方面的优势特点：一是两个行业甲级资质的优势。企业拥有国家建筑工程施工总承包特级资质，还有“浙江三建公司建筑设计研究院”和全资子公司“苏州天地设计研究院有限公司”两个甲级设计院，设计实力比较强大。二是转型起步早的优势，浙江三建公司工程总承包发展模式起步于 2016 年，取得特级资质后立即成立设计院事业部、工程总承包管理部，把承接工程总承包等新模式业务作为企业转型发展的突破口。三是创新经营模式的优势，包括自主或联合体承接形式、PPP 模式、EPC 模式、代建+EPC 模式，EPC+F 模式、施工总承包模式等，与中国联合、华东院、浙大设计院等战略合作，与融创、绿城等战略合作，为业主提供全方位、全过程、全要素的系统解决方案。

4）人才基础扎实，技术实力较强

浙江三建公司目前在册职工 2,200 余人，其中高、中级职称技术管理人员 980 余人，注册建造师 500 余人，从业建筑工人 3.5 万人。获评市级以上优秀项目经理 24 人，其中全国品牌项目经理 5 人、省级品牌项目经理 12 人。

浙江三建公司拥有省级技术中心，坚持“质量顾客满意、环境社会满意、安全员工满意、管理精益求精”的管理方针，率先在浙江省通过质量、环境和职业健康、安全整合管理体系认证。创出国家、省、市优质工程 600 余项，安全文明标化工地 600 多个，取得国家专利 50 多项，国家级、省级工法 30 多项，获得省级以上科技成果表彰 50 多项。近年来，浙江三建公司积极推进信息化建设和科技创新、互联网

+、BIM 技术应用等重点工作，为提升企业综合能级积蓄力量。

4. 企业的资产、财务分析和调整情况

(1) 非经营性资产、溢余资产的分析确定

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。

经分析，截至评估基准日，浙江三建公司存在 1 项溢余资产、8 项非经营性资产和 4 项非经营性负债。详情如下：

金额单位：人民币万元

序号	资产类型	科目	账面价值	备注
一	溢余资产			
1	溢余货币资金	货币资金/其他应收款	61,051.62	含其他应收款-资金池
	溢余资产合计		**61,051.62**	
二	非经营性资产			
1	浙建商贸物流公司股利	应收股利	1,620.00	
2	浙建集团公司等关联方的往来款	其他应收款	51,547.74	
3	杭州西子实验学校项目相关款项	应收账款	4,570.20	相关项目已完工，实际系应收的垫资款
		一年内到期的非流动资产	1,237.43	
		长期应收款	8,715.80	
4	三建保亭公司等的股权投资	长期股权投资	51,944.31	
5	浙建商贸物流公司等的股权投资	其他权益工具	4,709.54	
6	期后已出售房产及车位	固定资产	315.76	
7	闲置房产及车位	固定资产	7,428.93	
8	无物或报废设备	固定资产	3.37	
	非经营性资产合计		**132,093.07**	
三	**非经营性负债**			
1	浙江居易建筑工程有限公司等的股利	应付股利	34.16	
2	富厦工程公司等关联方的往来款	其他应付款	4,759.15	

序号	资产类型	科目	账面价值	备注
3	王建立等的项目垫资款	其他应付款	94,819.17	
4	杭州市财政局的科技经费等	专项应付款	48.34	
	非经营性负债合计		**99,660.82**	

(2) 公司 2022 年至评估基准日财务报表（母公司财务报表口径）

表一：资产负债表

金额单位：人民币元

项　　目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 8 月 31 日
流动资产：			
货币资金	786,852,602.47	897,303,581.12	896,258,582.88
应收票据	282,133,842.27	29,100,000.00	
应收账款	3,427,095,182.71	2,064,253,653.16	2,399,977,962.73
应收款项融资	16,542,008.82	3,700,000.00	13,151,019.08
预付款项	54,419,843.47	19,232,422.24	25,134,551.91
其他应收款	1,873,783,327.72	1,703,067,501.64	1,685,616,539.12
存货	85,200,944.40	55,630,788.94	37,125,652.33
合同资产	4,963,952,838.72	7,793,337,034.91	8,237,366,786.18
一年内到期非流动资产	226,465,747.27	50,813,707.42	35,537,636.43
其他流动资产	44,074,300.43	66,609,272.30	37,802,988.35
流动资产合计	**11,760,520,638.28**	**12,683,047,961.73**	**13,367,971,719.01**
非流动资产：			
长期应收款	99,599,520.35	87,157,985.97	87,157,985.97
长期股权投资	433,438,781.88	512,518,272.45	519,443,058.08
其他权益工具投资	32,000,000.00	47,095,443.90	47,095,443.90
投资性房地产	83,965,898.44	68,571,322.58	66,616,000.48
固定资产	90,503,316.64	185,272,327.50	178,006,124.25
使用权资产	11,426,184.50	7,696,335.75	6,658,510.69
无形资产	16,224,611.91	20,361,420.58	19,220,995.59
长期待摊费用	1,424,535.91	2,294,640.37	2,075,782.50

项　　目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 8 月 31 日
递延所得税资产	208,454,630.94	239,134,822.89	246,197,412.53
其他非流动资产	227,497,025.76	153,541,653.87	128,955,872.43
非流动资产合计	**1,204,534,506.33**	**1,323,644,225.86**	**1,301,427,186.42**
资 产 总 计	**12,965,055,144.61**	**14,006,692,187.59**	**14,669,398,905.43**
流动负债：			
短期借款	20,000,000.00		15,000,000.00
应付账款	7,969,904,171.31	9,514,779,966.06	10,260,664,127.01
预收款项	155,754.00	297.00	
合同负债	771,766,976.29	392,792,958.97	215,610,317.91
应付职工薪酬	36,051,455.24	39,701,200.00	17,774,462.24
应交税费	152,580,346.86	61,176,561.97	42,489,898.31
应付股利	341,555.92	341,555.92	341,555.92
其他应付款	2,155,617,533.63	1,974,632,989.03	1,968,895,399.38
一年内到期的非流动负债	6,124,730.13	3,099,539.18	2,990,253.83
其他流动负债	707,134,545.30	825,615,334.43	832,373,339.47
流动负债合计	**11,819,677,068.68**	**12,812,140,402.56**	**13,356,139,354.07**
非流动负债：			
租赁负债	7,075,860.31	4,350,389.40	2,681,290.12
长期应付款	483,361.45	483,361.45	483,361.45
递延所得税负债	2,856,546.14	1,924,083.95	1,664,627.67
非流动负债合计	**10,415,767.90**	**6,757,834.80**	**4,829,279.24**
负 债 合 计	**11,830,092,836.58**	**12,818,898,237.36**	**13,360,968,633.31**
所有者权益：			
实收资本	680,393,449.00	680,393,449.00	680,393,449.00
资本公积	184,176,337.89	184,176,337.89	184,176,337.89
盈余公积	40,229,161.76	53,841,789.64	53,841,789.64
未分配利润	230,163,359.38	269,382,373.70	390,018,695.59
股东权益合计	**1,134,962,308.03**	**1,187,793,950.23**	**1,308,430,272.12**

项　　目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 8 月 31 日
负债和股东权益总计	**12,965,055,144.61**	**14,006,692,187.59**	**14,669,398,905.43**

表二：利润表

单位：元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-8 月
一、营业收入	**13,599,081,120.49**	**12,511,447,927.92**	**7,240,691,591.12**
二、营业成本	**12,962,818,522.41**	**11,957,135,130.44**	**6,907,079,133.40**
减：税金及附加	36,297,567.58	27,033,528.89	16,949,899.82
销售费用	-	-	-
管理费用	205,302,091.56	209,345,949.67	118,021,057.33
研发费用	70,176,057.70	72,709,829.31	56,722,305.31
财务费用	-13,777,690.17	-41,212,678.85	-10,624,337.77
加：其他收益	5,499,679.75	10,397,389.45	7,809,670.72
投资收益	-5,885,027.74	9,777,546.25	18,208,983.99
信用减值损失	-337,251,322.78	-143,710,823.53	-30,039,179.71
资产减值损失	-13,733,594.19	4,212,444.96	1,029,952.13
资产处置收益	203,052,739.94	2,904,784.81	790,582.84
三、营业利润	**189,947,046.39**	**170,017,510.40**	**150,343,543.00**
加：营业外收入	39,475.93	64,952.31	204,536.00
减：营业外支出	486,612.40	423,935.22	1,372,598.20
四、利润总额	**189,499,909.92**	**169,658,527.49**	**149,175,480.80**
减：所得税费用	60,444,965.64	33,532,248.65	28,539,158.91
五、净利润	**129,054,944.28**	**136,126,278.84**	**120,636,321.89**

注：对于非经营性资产（负债）和溢余资产，因在未来年度收益预测时，评估人员已剔除与其相关收益，故不再对前两年及基准日资产负债表进行调整。对于营业外收支等非经常性损益，由于存在较大的不确定性，未来年度预测时未予考虑，故在此不再对利润表进行调整。

(3) 历史财务分析

1）财务效益状况分析

浙江三建公司 2022 年至评估基准日的主要财务效益指标如下表所示：

项　目	2022 年	2023 年	2024 年 1 月-8 月	两年一期平均	行业优秀值	行业良好值	行业平均值	行业较低值	行业较差值
净资产收益率	11.52%	11.72%	14.50%	12.58%	12.60%	6.73%	3.80%	0.80%	-1.33%
总资产报酬率	1.72%	1.29%	1.57%	1.53%	4.17%	2.80%	1.97%	0.40%	-0.37%
销售利润率	1.39%	1.36%	2.06%	1.60%	9.83%	5.30%	3.13%	0.27%	-1.67%

注：评估基准日的财务指标已年化处理；同行业数据取自国务院国资委监督与考核评价局制度编制的《企业绩效评价标准值 2022》《企业绩效评价标准值 2023》和《企业绩效评价标准值 2024》中建筑业的三年平均值，下同。

从历史年度财务效益指标来看，浙江三建公司的净资产收益率呈波动上升趋势，两年一期平均数接近行业优秀值，其中 2024 年高于行业优秀值；总资产报酬率有所波动，两年一期平均数低于行业平均值；销售利润率位于行业平均值和行业较低值之间，呈波动上升趋势。

总体来看，浙江三建公司由于净资产规模较小，净资产收益率较高，但销售利润率及总资产报酬率均低于行业平均水平，总体盈利能力一般。

为切实提高公司的盈利能力，浙江三建公司制定了相应的措施：严格落实业主资信评价、重大项目承接报批等经营管理规定，严格控制承接毛利率较低、风险较大的项目；积极开拓毛利率更高的省外、政府及基础设施等业务市场；强化对项目部的延伸管理，推动项目管理手册的执行，通过法人管项目，落实项目目标责任；发挥集采平台作用，提升议价能力，降低采购成本；加大研发投入力度，优化施工流程，提升施工效率。

2）资产营运状况分析

浙江三建公司 2022 年至评估基准日的主要资产营运指标如下表所示：

项　目	2022 年	2023 年	2024 年 1 月-8 月	两年一期平均	行业优秀值	行业良好值	行业平均值	行业较低值	行业较差值
总资产周转率	1.14	0.93	0.76	0.94	1.03	0.63	0.43	0.23	0.10
流动资产周转率	1.26	1.02	0.83	1.04	1.30	0.93	0.63	0.33	0.13
存货周转率	135.09	169.81	223.39	176.10	8.80	6.53	3.27	1.67	0.47
应收账款周转率	2.79	3.46	3.40	3.22	8.27	5.33	3.73	1.73	0.67

从历史年度资产营运状况指标来看，浙江三建公司总资产周转率和流动资产周转率近年有一定幅度的下降，由 2022 年的超过或接近行业优秀值下降至 2024 年的

行业良好值左右；存货周转速度快，主要系受经营模式影响，存货主要系一些施工项目采购的建筑材料，整体金额较小；应收账款周转率近年有所上升，但仍低于行业平均值。

为提高应收账款的周转率，浙江三建公司近年不断强化对应收账款的清收、结算力度，在业务承接时设立严格的业主评价机制，对于不符合要求的业主项目不予承接，从源头上降低项目回款风险；将应收款的回收作为项目部的考核内容之一，提高项目部对应收款项的催收力度；设立清欠部门负责超期未收款项的催收，并派专人积极与甲方沟通、向甲方发送催款函，必要时候采取法律手段，向甲方发律师函催讨或提起诉讼。通过以上措施，争取应收账款周转率未来能够有所好转。

总体来看，浙江三建公司各资产营运状况指标较为平稳，资产营运能力较好。

3）偿债能力分析

浙江三建公司 2022 年至评估基准日的主要偿债能力指标如下表所示：

项　目	2022 年	2023 年	2024 年 1 月-8 月	两年一期平均	行业优秀值	行业良好值	行业平均值	行业较低值	行业较差值
资产负债率	91.25%	91.52%	91.08%	91.28%	64.80%	69.57%	72.87%	82.17%	88.17%
速动比率	0.99	0.99	1.00	0.99	1.32	1.13	0.93	0.83	0.65
现金流动负债比率	3.55%	0.91%	-9.63%	-1.72%	9.67%	3.83%	1.93%	-3.73%	-7.73%

从历史年度偿债能力指标来看，浙江三建公司资产负债率较高，为行业较差值；速动比率较为稳定，略高于行业平均水平；现金流动负债比率近年来下降幅度较大，2022 年尚接近行业良好值，2024 年已下降为负数且低于行业较差值。总体来看，浙江三建公司的财务风险较大，偿债压力较大。

4）发展能力状况分析

浙江三建公司 2022 年至评估基准日的主要发展能力指标如下表所示：

项　目	2022 年	2023 年	2024 年 1 月-8 月	两年一期平均	行业优秀值	行业良好值	行业平均值	行业较低值	行业较差值
营业总收入增长率	1.12%	-8.00%	-13.19%	-6.69%	20.23%	13.07%	8.03%	-2.83%	-12.13%
利润总额增长率	-37.85%	-10.47%	31.89%	-5.48%	5.95%	-1.45%	-4.65%	-14.20%	-25.70%
研发经费投入强度	0.52%	0.58%	0.78%	0.63%	2.07%	1.47%	1.00%	0.70%	0.50%

从近年的发展能力指标来看，浙江三建公司营业总收入 2023 年和 2024 年均有所下降，且下降幅度相对较大；利润总额 2022 年和 2023 年大幅下降，2024 年略有好转；研发经费投入强度呈上升趋势，但两年一期平均处于行业较低值和行业较差

值之间。

总体而言，浙江三建公司盈利能力一般，但净资产收益率相对较高；资产运营效率较高，但应收账款周转速度较慢；偿债压力较大，财务风险较高；发展能力总体较差。

六）评估过程

1. 未来收益的确定

(1) 生产经营模式与收益主体、口径的相关性

本次评估采用浙江三建公司母公司报表口径进行收益预测。

浙江三建公司合并报表范围内的子公司包括富厦工程公司、浙南工程公司、长城物资公司、天地设计院、三建保亭公司和缙云三建公司。其中对于富厦工程公司和浙南工程公司,其主营业务转型时间较短,未来的经营情况存在较大的不确定性,因此预测时不考虑其相关收益；对于长城物资公司，该公司主要从事浙江三建公司内部的钢材采购和销售业务，近年来基本处于盈亏平衡状态，考虑到浙江三建公司向其采购的钢材基本均为市场价，采用母公司口径预测能够合理反映成本及毛利率情况，故不考虑长城物资公司的相关收益；对于天地设计院，该公司主要从事建筑设计业务，主要市场集中在江苏，经营团队及业务较为独立，本次对该公司单独进行盈利预测，故整体预测时不考虑其相关收益；对于三建保亭公司和缙云三建公司均为 PPP 项目的 SPV 公司，相关项目目前均已完工，未来按投资协议向相关政府单位收取相关回购款项，且在运营期结束后将无偿移交资产，因此预测时不考虑其相关收益。

综上所述，本次评估采用浙江三建公司母公司报表口径进行盈利预测，对于列入合并财务报表合并范围的下属各子公司，本次评估将其作为非经营性资产。

(2) 营业收入及营业成本的预测

1) 近年营业收入、成本、毛利分析

A. 概况

浙江三建公司历史的主营业务收入均为建筑施工业务收入，其他业务收入包括租赁业务及其他收入。

公司 2022 年、2023 年和 2024 年 1-8 月的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月
建筑施工业务	1,356,308.24	1,248,091.29	721,674.20
房屋租赁业务	1,503.32	1,408.18	937.34
其他收入	2,096.56	1,645.33	1,457.63
收入合计	1,359,908.11	1,251,144.79	724,069.16
增长率	1.12%	-8.00%	-16.55%[注]

注：与上年同期相比。

公司前三年收入构成如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月
建筑施工业务	99.74%	99.76%	99.67%
房屋租赁业务	0.11%	0.11%	0.13%
其他收入	0.15%	0.13%	0.20%
收入合计	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

由上可见，建筑施工业务是浙江三建公司的主要收入来源，2022 年至 2024 年 1-8 月该业务收入占营业收入的比重均在 99%以上，占比较为稳定。从发展速度来看，浙江三建公司近年业绩增速出现一定下滑，特别是 2023 年以来受建筑行业周期影响，收入规模处于下降状态。

B. 建筑施工业务分板块情况

浙江三建公司建筑施工业务收入主要来自房屋建筑业务。前三年，公司房屋建筑业务收入占全部建筑施工业务收入的比重如下：

金额单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月	平均
房屋建筑业务收入	1,314,217.46	1,180,911.99	670,884.10	/
占建筑施工业务收入比重	96.90%	94.62%	92.96%	94.85%

由上可见，浙江三建公司的房屋建筑主业较为突出，房屋建筑类项目收入每年均占公司建筑施工业务收入的 95%左右。除房建项目外，浙江三建公司建筑安装、建筑装饰以及市政工程业务共同发展，相关收入约占建筑施工收入的 5%。

浙江三建公司拥有建筑工程施工总承包特级资质和建筑行业甲级设计资质，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。浙江三建公司紧跟国家宏观政策导向，依托国企品牌资源优势，积极参与新型城镇化、重大基础设施、保障性安居工程、特色小镇、乡村振兴、美丽乡村、绿色建筑、建筑工业化等建设工作，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，荣获全国和浙江省优秀施工企业、中国建筑业竞争力 200 强企业、浙江省建筑强企等荣誉，连续多年保持全国和浙江省“重合同守信用单位”、浙江省文明单位等多项荣誉称号。

C. 建筑施工业务分区域情况

浙江三建公司近 3 年的分区域收入情况如下：

金额单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月	平均
浙江省内收入	1,129,773.18	992,647.60	580,845.35	/
占全部收入比重	83.30%	79.53%	80.49%	81.11%

由上可见，浙江三建公司的市场主要集中在浙江省内，占比在 80%左右。浙江三建公司坚持推进“走出去”发展，推动政府、大业主和两外市场的“三大市场”经营战略，优化经营布局，施工区域辐射四川、陕西、江苏、海南等 10 多个省市。

2) 营业收入的预测

A. 建筑施工业务收入

浙江三建公司的主营业务系建筑施工业务，其收入与我国固定资产投资规模、基础设施投资规模和房地产开发投资速度及公司所承接的施工项目数量息息相关。

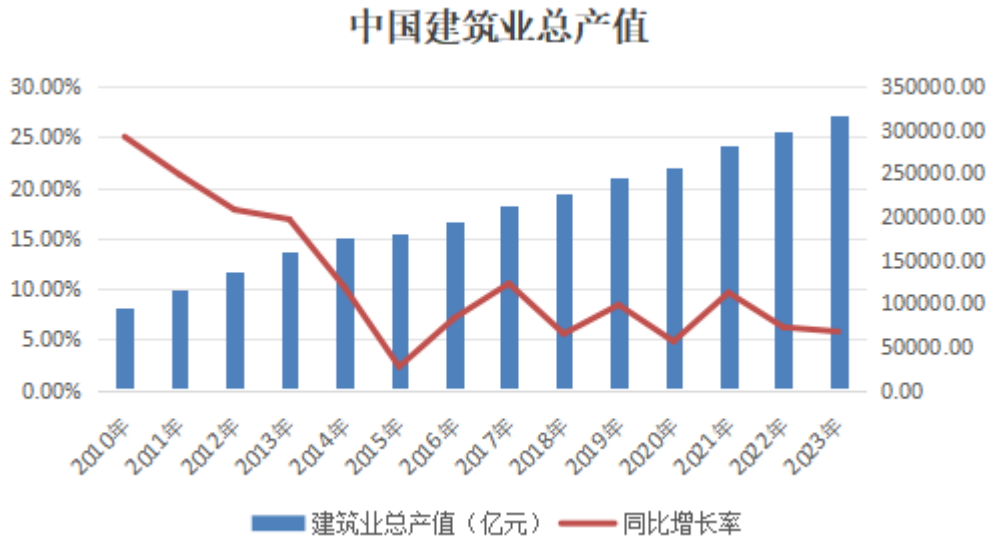
建筑业发展前景预测涉及多个因素的综合考量，包括经济环境、政策导向、技术创新以及市场需求等。首先，随着中国经济的持续稳定增长，建筑业作为国民经济的重要支柱产业,将继续保持发展势头。特别是在城市化进程不断加快的背景下，城市基础设施建设、房地产开发等领域将继续为建筑业提供广阔的市场空间。其次，政策层面也将对建筑业的发展产生积极影响。政府将继续加大对基础设施建设的投入，推动新型城镇化、乡村振兴等战略的实施，为建筑业提供更多发展机遇。同时，环保和可持续发展政策将推动建筑业向绿色、低碳、节能方向发展，促进绿色建筑、

装配式建筑等新型建筑方式的发展。再次，技术创新将是建筑业未来发展的重要驱动力。随着人工智能、大数据、物联网等技术的不断发展，建筑业将实现更高效、更智能的生产和管理。最后，市场需求的变化也将对建筑业的发展产生影响。随着人们对生活品质要求的提高，对建筑的舒适性、安全性、美观性等方面的要求也越来越高。这将推动建筑业向高品质、个性化方向发展，满足消费者多样化的需求。

(A) 全国建筑业发展情况

a. 建筑业增加值增速高于国内生产总值增速，支柱产业地位显著

2010 年至 2023 年，中国建筑业总产值的复合增长率为 8.88%，2014 年及之前保持了 10%以上的增速，2015 年达到历史最低点 2.29%之后快速恢复。近十年，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.70%以上，2023 年为 6.80%，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。



数据来源：国家统计局。

b. 建筑业总产值连续五年持续增长，竣工产值及外省完成产值同步上涨

据国家统计局数据显示，2023 年全国国内生产总值达 1,260,582.1 亿元，按不变价格计算，同比上年增长 5.20%。全年建筑业增加值达 85,691.1 亿元，按不变价格计算，同比上年增长 7.10%，增速高于全国 1.90 个百分点

2023 年，我国建筑业竣工产值达 137,511.81 亿元，同比上年增长 3.77%。在外省完成产值达 107,351.88 亿元，同比上年增长 3.60%。近年建筑企业外向度在 33%-35%区间波动，2023 年已至 33.98%。

c. 建筑业企业利润总额微降，产值利润率连续五年下降

2023 年，全国建筑业企业实现利润 8,326 亿元，同比上年微降 0.66%。建筑业产值利润率自 2014 年达最高点 3.63%，之后呈现下降趋势。2023 年的建筑业产值利润率为 2.64%，同比上年降低了 0.06 个百分点。

d. 建筑业企业签订合同总额增速放缓，新签合同额下降

2023 年，全国建筑业企业签订合同总额 724,731.07 亿元，同比上年增长 1.27%。其中，本年新签合同额 356,040.18 亿元，同比上年降低 2.85%，增速比上年降低 9.21 个百分点。本年新签合同额占签订合同额的比例为 49.13%，同比上年下降了 4.06 个百分点。

e. 房地产开发投资完成情况不佳，房屋施工面积下降

2023 年，全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%；其中，住宅投资 83,820 亿元，下降 9.3%。房地产开发企业房屋施工面积 838,364 万平方米，比上年下降 7.2%；其中，住宅施工面积 589,884 万平方米，下降 7.7%。房屋新开工面积 95,376 万平方米，下降 20.4%；其中，住宅新开工面积 69,286 万平方米，下降 20.9%。房屋竣工面积 99,831 万平方米，增长 17.0%；其中，住宅竣工面积 72,433 万平方米，增长 17.2%。

(B) 浙江省住房城乡建设事业发展情况

a. 2023 年发展情况

(a) 2023 年浙江省建筑业产值情况

2023 年浙江省建筑业总产值达到 24,593.51 亿元，同比增长 3%，其中，建筑工程产值 21,855.39 亿元，同比增长 3%；竣工产值 14,090.15 亿元，同比增长 8%；在省外完成产值 5,526.86 亿元，同比下降 9%。

分企业类型看，国有及国有控股建筑企业总产值达到 2,829.46 亿元，同比增长 11%，其中，建筑工程产值 2,408.58 亿元，同比增长 9%；竣工产值 1,484.34 亿元，同比增长 32%；在省外完成产值 624.21 亿元，同比下降 3%。

(b) 2023 年浙江省建筑业合同额签订情况

2023 年，浙江省建筑企业签订合同额 48,193.18 亿元，同比增长 0.5%。分企业类型看，国有及国有控股建筑企业签订合同额达到 7,340.79 亿元，同比增长 7%。2023 年，浙江省建筑企业新签订合同额 23,084.63 亿元，同比增长 1%。分企业类型看，国有及国有控股建筑企业新签订合同额达到 3,559.66 亿元，同比增长 10%。

(c) 2023 年浙江省房地产开发投资情况

2023 年，浙江省房地产开发投资 13,198 亿元，比上年增长 2.0%。其中，住宅投资增长 1.0%，办公楼投资增长 7.2%，商业营业用房投资下降 5.4%。商品房销售面积 6106 万平方米，下降 10.2%；商品房销售额下降 9.0%。

b. 2024 年发展规划

(a) 扎实推动共同富裕，打造住建领域标志性成果

推动实现住有宜居，创造优良人居环境，提高生活品质，持续擦亮“共富基本单元”名片，打造“浙里安居”品牌。全省域推进共同富裕现代化基本单元建设，加快形成“全域共富、城乡和美”的中国式现代化城乡品质省域样板。全年新建成城乡风貌样板区 80 个，择优选树“新时代富春山居图样板区”30 个，建设 100 个“共富风貌驿”。新创建未来社区 300 个，新命名未来社区 200 个，创建现代化美丽城镇示范镇 100 个以上。

(b) 完善城镇住房体系，构建房地产发展新模式

推动房地产市场平稳健康发展，推进商品房预售制度等改革，实施住宅品质提升行动，发挥住房公积金制度作用。推进住房保障体系改革，持续强化公租房基本保障，按需增加保障性租赁住房供给，稳步推进配售型保障性住房建设，积极稳步推进城中村改造。全年开工筹集公租房 5,000 套以上，建设筹集保障性租赁住房 20 万套（间），实施城中村改造 2.7 万户。积极防范化解房地产风险。

(c) 实施城市更新行动，加快建设宜居韧性智慧城市

一体推进城市体检与城市更新，推动城市体检全覆盖，推进住建领域“千项万亿”工程，开展美丽城区建设试点。加快市政基础设施体系化建设，实施城镇污水治理扩面提效五年专项行动、城市绿地服务功能提升行动，提高供水供气保障水平，提升市政基础设施本质安全，全年新建改造污水管网 400 公里、雨水管网 400 公里、燃气管道 1,100 公里，新建改造城市公园 150 个，积极筹备在温州市举办的第十五届中国国际园林博览会。深入推进城镇老旧小区改造，总结杭州市拱墅区浙工新村等老旧小区改造案例经验做法，全年改造城镇老旧小区 450 个。

(d) 强化历史文化保护传承，彰显名城名镇名村特色

建立健全城乡历史文化保护体系，完善名录体系，完善规划体系，完善管控体系。打造历史文化名城名镇名村和历史建筑保护利用示范，总结推广绍兴仓桥直街

保护利用经验，推动实现全省万幢历史建筑测绘、挂牌、建档全覆盖。强化古村落保护传承发展，推动传统村落集中连片保护利用。提升乡村宜居品质，启动新建浙派民居特色农房集聚点 50 个，启动创建 100 个以上彰显浙派民居特色的美丽宜居示范村。实现农村生活污水治理行政村覆盖率 94%以上、出水水质达标率 90%以上。

(e) 聚焦精细高效，推进城市治理现代化

全面践行“人民城市为人民”理念，提高城市精细化治理水平。打造新时代“枫桥经验”城市版，健全城市社区三方协同共治机制，开展“和美小区”创建，深化物业服务改革。推进城市基础设施生命线安全工程建设，实现“浙里城市生命线”安全隐患排查工具使用全覆盖，率先在杭州等有条件的地区全面推广智能化远传水表、燃气表。实施垃圾分类提质增效行动，提升垃圾分类质量，强化部门协同治理，加强建筑垃圾综合治理，建成省级高标准垃圾分类示范小区 1,000 个以上。提升城市精细化治理水平，深化“数字城管”，推动城管进社区。

(f) 加强科技创新，做优做强建筑业

聚焦科技赋能、创新引领，做长做强建筑产业链，加快“走出去”步伐，打造“浙江建造”品牌。推动建设科技创新，强化科技赋能，提升建筑创作和工程设计水平，发展智能建造，推进装配化装修试点，建设“设计高地”，打造“百年建筑”，新开工装配式建筑占新建建筑比例 36％以上。推动建筑业做优做强，分级培育示范企业，加快构建全省建筑业统一大市场，大力推进工程质量安全提升行动。实施“走出去”行动，巩固拓展省外市场，拓展国际工程承包市场。

(C) 浙江三建公司未来发展规划

a. 短期发展规划

近年来，浙江三建公司坚决服从服务于浙江省委省政府重大决策部署，参与 G20 杭州峰会工程、小城镇环境综合治理、保障房建设等省市重点重大工程，创出了杭州西湖文化广场、国际会议中心等一批经典工程。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。公司积极把握浙江省基础设施建设大力推进以及亚运会带来的发展机遇，不断优化房建业务结构，有效带动整体建筑业务规模增长，历年新签合同规模不断增长。截至 2024 年 8 月底公司在手未完成合同总额超过 100 亿元，项目储备较为充足，为公司未来收入的实现提供了较大程度的保障。

2023 年，浙江三建公司承接合同总额 91.94 亿元，亿元以上项目 25 个，亿元以上合同金额占合同总额的 87.68%。2024 年 1-9 月，浙江三建公司承接合同总额 87.78 亿元，亿元以上项目 17 个，亿元以上合同金额占合同总额的 90.63%。2023 年和 2024 年 1-9 月，浙江三建公司承接了金华市第五医院（浙江医院金华分院）迁建项目、半导体大直径硅单晶抛光片生产线项目 EPC 总承包、西城花园三期安置小区南北区工程施工项目、杭政储出[2023]123 号物联谷产业综合体项目、金义国际交流中心设计施工一体化项目、数智交院生产能力提升及创新研究中心建设项目(杭政储出[2021]71 号地块)等大型项目。公司在长三角一体化建设、城市有机更新、基础设施建设、棚户区改造及美丽乡村建设等方面均取得较大的成果。

浙江三建公司历年新签合同情况如下：

金额单位：亿元

年份	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
合同总额	159.80	91.94	87.78
增长率	-	-42.47%	27.30%[注]

注：2024 年增长率采用年化数据。

浙江三建公司 2023 年建筑施工业务新签合同金额快速下滑，但 2024 年 1-9 月新签合同金额出现好转。从宏观经济环境来看，全球经济复苏进程缓慢，以及国内基础设施建设的阶段性调整，均对公司的合同签署产生深远影响。在经济复苏初期，政府对基础设施建设的投入曾一度加大，以此刺激经济增长。然而，随着经济回暖和资源配置的逐步优化，建设投资的增速显著放缓，再叠加杭州亚运会的超前基础建设投资，这也使得建筑企业面临更加激烈的市场竞争。

从全国建筑企业新签合同量看，2023 年，全国建筑业企业新签合同额 356,040.18 亿元，同比上年降低 2.85%，增速比上年降低 9.21 个百分点。行业整体情况也从侧面印证了浙江三建公司合同签订下降的原因。

2024 年 1-9 月浙江三建公司通过多项积极措施，新签合同量快速回升，2024 年 1-9 月年化增速达到 27.30%，一定程度上逐步弥补 2023 年增速下滑对公司经营的不利影响，合同增长对收入增长的推动作用将在未来两年内持续释放。在上述分析的基础上，结合公司基准日在手合同情况，浙江三建公司 2024 年下半年的建筑施工收

入将与 2024 年上半年基本保持稳定。随着新签合同的回升，建筑施工收入预计未来仍将保持一定的增长速度。

b. 中长期发展规划

经过多年的发展和区域化整合的推进，浙江三建公司初步形成了以浙江省为中心，逐渐辐射至全国各大城市的业务布局。

从中长期发展规划来看，在浙江省内，浙江三建公司未来将继续积极参与浙江省重大项目投资建设，围绕长三角一体化国家战略，积极在“四大”建设、城市有机更新、基础设施建设、乡村振兴、生态修复等领域形成可复制可推广的模式，打造高效参与我省重大项目投资建设的金名片。一要推进“未来社区”投资建设：整合资源，统一管理，探索形成“未来社区”建设“浙建方案”，争取实现首批省级试点项目突破，确保在增点扩面阶段省级试点项目中占据一定份额，匹配公司作为省属企业的实力和责任。二要推进“大花园”投资建设：释放公司参与“千万工程”、小城镇综合整治等美丽浙江建设效应，全面参与我省新时代美丽乡村特别是 1,000 个美丽城镇的投资建设，加大县域农村生活污水处理、污泥处置等生态修复工程投资建设力度，进一步打响浙江三建公司品牌。三要参与“大通道”投资建设：聚焦“三个 1 小时”交通圈建设，重点参与中心城市连接和各市县区互联互通系列工程投资建设，争取在我省“铁公基”大项目建设中有新突破。

在省外区域，浙江三建公司将抢抓国家和浙江省推动“一带一路”合作范围不断扩大、合作层次不断加深、利好政策不断加码的有利时机，聚焦省外市场京津冀、长三角、粤港澳、成渝、长江中游等城市群建设和广大中西部地区城镇化率依然偏低的市场空间，积极参与区域市场交通基础设施、城中村棚户区改造和以浙江为样板的美丽乡村、小城镇综合整治、五水共治等领域建设。

(a) 保障房普惠性强，政策驱动力度大，加强浙江三建公司房地产建设

规划建设保障性住房，是完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的重大改革。保障性有别于完全由市场形成价格的商品房，保障性住房一般较为便宜。加大保障性住房建设和供给有助于加快解决工薪收入群体住房困难，稳定工薪收入群体住房预期。2024 年 7 月，国务院发布《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，强调加大保障性住房建设和供给，加快解决工薪收入群体住房困难，稳定工薪收入群体住房预期。

住建部数据显示，截至 2024 年 6 月底，全国已建设筹集保障性住房 112.8 万套（间），占年度计划 170.4 万套（间）的 66.2%，完成投资 1,183 亿元。目前，各地加快出台有关实施意见和配套政策，并在保障用地供给、加快项目落地等方面取得积极进展，许多重点城市也已开工建设了一批配售型保障性住房项目，以超大城市上海、广州和深圳为例。上海 2023 年已完成建设筹措 8.1 万套（间）保障性租赁住房，并计划 2024 年建设 7 万套（间）保障性租赁住房及 1 万套以上保障性住房；深圳计划 2024 全年建设筹集保障房 10 万套（间）、供应分配 6.5 万套（间）；广州 2023 年全市共筹建保障性租赁住房 7.65 万套，2024 年将继续推动保障性住房规划建设，筹建配售型保障性住房 1 万套、保障性租赁住房 10 万套。

浙江省住房和城乡建设工作会议提出，推进住房保障体系改革，持续强化公租房基本保障，按需增加保障性租赁住房供给，稳步推进配售型保障性住房建设，积极稳步推进城中村改造。2024 全年开工筹集公租房 5,000 套以上，建设筹集保障性租赁住房 20 万套（间），实施城中村改造 2.7 万户。

浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见指出“十四五”期间，全省建设筹集保障性租赁住房 120 万套（间），其中：人口净流入的大城市，新增保障性租赁住房供应套（间）数占新增住房供应套（间）数的比例达到 30%以上；其他重点发展城市，新增保障性租赁住房供应套（间）数占新增住房供应套（间）数的比例达到 15%以上。到 2025 年，以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系基本完善，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度基本建立，新市民、青年人等群体住房困难有效缓解，形成“浙里安居”的重大标志性成果。到 2035 年，住房的居住属性更加凸显，住房供需实现动态平衡，住房保障体系成熟定型，基本实现住有所居现代化。

2024 年 11 月全国人大常委会办公厅举行新闻发布会提到未来地方化债资源将增加 10 万亿元。在“隐债置换”大趋势下，地方政府债务压力也将得到明显缓释，化债资金补缺口，未来政策的腾挪空间将大大提升，有望加速内循环，托底经济增速，从而提振市场信心。地方政府债务压力减轻后，可以腾出更多的资金投入到基建等领域。一方面，可能会加大对交通基础设施、城市公共设施建设、保障性住房等方面的投资，这将直接增加建筑行业的项目需求。另一方面，政府也有更多的资金用于支持新的建设项目的规划和启动，为建筑企业带来更多的业务机会，有助于

建筑企业扩大业务规模。从政府投资方向看，保障性住房仍然是投资重点，因此政府投资的持续是以房建为主的浙江三建公司未来收入增速的保障。

浙江三建公司积极参与省内各城市的保障性住房建设，2023 年和 2024 年上半年，公司承接了会展新城安置房六期二号地块项目 EPC 工程总承包、西城花园三期安置小区南北区工程施工、五常街道荆山安置房项目安装工程、衢州智造新城时代锂电国际产业合作园配套安置房项目 C-20#地块（港悦东庭）等多个保障性住房建设项目，合同金额约 16 亿元。

浙江三建公司长期贯彻“政府是第一客户”理念，政府作为保障性住房建设的业主方，随着我国保障性住房的加快推进，保障性住房的建设将进一步强化浙江三建公司房地产建设板块，其对浙江三建公司的积极效应预计将在中长期逐步释放。

(b) 城镇化建设的推进，是浙江三建公司未来发展的长期成长点

2023 年中国整体城镇化率为 66.16%，同发达国家比较，我国城镇化率尚有提升空间。2018-2023 年，我国整体城镇化率平均每年增加 0.93 个百分点，户籍城镇化率平均每年增加 0.99 个百分点。预计到 2028 年，我国整体城镇化率有望达到 70.82%左右。

城中村改造是城镇化建设的必由之路，自上而下推动力度强。

城中村具有安全隐患且居住条件及生态环境较差，改造迫在眉睫。我国很早就出台过关于整治指导意见，至 2021 年“十四五”规划首次明确提出将城中村改造纳入城市更新的范畴之中。之后 2023 年 7 月国务院常务会议审议通过了《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，标志着城中村改造政策正式形成独立的政策体系和系统完整的行动方案。在 2024 年 7 月，国务院发布《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，强调采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，推进城中村改造，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境。

从《“十四五”建筑业发展规划》《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》来看，城市有机更新、老旧小区改造将释放巨大建设需求。2023 年全国新开工改造城镇老旧小区 5.3 万个以上，比 2022 年的 5.1 万个老旧小区改造目标进一步提升。预计“十四五”期间全国城市更新有望带动投资额超 15 万亿元，其中老旧小区改造的全国市场规模有望超 3.5 万亿元。浙江省到 2025 年累计创建未

来社区 1,500 个左右、覆盖全省 30%左右的城市社区，健全全域推进未来社区建设工作的体制机制，使未来社区成为城市社区新建、旧改的普遍形态。到 2035 年，基本实现未来社区全域覆盖，打造共建共享品质生活的浙江范例。

城中村改造目标明确，建设进入快车道。据住建部数据，截止 2024 年 7 月，全国目前已实施城市更新项目超过 6.6 万个，完成投资 2.6 万亿元，城市更新行动实施带来的综合性成效正在逐步显现。在具体实操上，部分城市已经公布其在城中村改造的工作计划，以超大城市上海、广州和深圳为例。上海市截止 23 年底已累计推进了 72 个城中村改造项目，累计改善了 3.9 万户村（居）民的居住条件，预计 2024 年将启动不少于15个城中村改造项目，预计到2032年底完成所有城中村改造项目；深圳市 23 年实施首批 40 个城中村统筹规划和整治提升试点项目，完成老旧小区改造 230 个，2024 年将加快实施 60 个城中村分类改造项目，完成 100 个老旧小区改造；广州市 2024 年要实施 200 个以上老旧小区改造，有序推进老旧小区成片连片高质量品质提升示范区建设。

城镇化已成为我国未来经济发展新的巨大“引擎”，每一个百分点的城镇化率，对应的都是上千万人口以及数以万亿元计的投资和消费，而这些投资和消费很大一部分要用于城市基础设施建设，这无疑为浙江三建公司发展注入了强劲动力。

伴随着我国城镇化进程的加快推进，必然导致对住宅、办公楼、体育场馆等城市基础设施产生大量需求，尤其对以房建和基建为主业的建筑企业发展带来有力的支撑。“城镇化”对浙江三建公司的积极效应预计将在中长期逐步释放。

(c) 浙江三建公司跟随大业主出海，发展新的增长点

二十大报告提出共建“一带一路”高质量发展，将进一步深化交通、能源和网络等基础设施的互联互通建设，开展更大范围、更高水平、更深层次的区域合作，为建筑央国企参与一带一路沿线市场打开更大空间；2024 年 1-6 月我国对外承包工程业务完成营业额同比增长 4.7%，新签合同金额同比增长 25.1%，对外投资平稳发展，基建合作是重要形式，海外工程需求景气度有望保持，海外工程业务有望受益，后续预计逐渐兑现到订单和业绩层面。

据商务部统计，2023 年我国对外承包工程业务完成营业额 11,338.8 亿元,同比增长 8.8%(折合 1,609.1 亿美元,同比增长 3.8%)，新签合同 18,639.2 亿元同比增长 9.5%(折合 2,645.1 亿美元，同比增长 4.5%)。其中，在“一带一路”共建国家承包

工程完成营业额1,320.5亿美元、新签合同额2.271.6亿美元，分别增长4.8%和5.7%。2024 年，随着经济结构的调整和固定资产投资增速放缓，国内建筑行业竞争激烈、盈利持续收窄，而“一带-路”沿线国家基础设施建设需求强劲,预计将为建筑央企及国际工程企业带来较大海外订单增量。

浙江三建公司计划随大业主一同出海建设，并依托浙建集团公司丰富的海外建设经验，在马来西亚、非洲和中东等地区发展新的增长点。

(d) 省外业务收入将成为新的增长极

近年来，随着建筑业市场不断开放，浙江三建公司不断加大省外其他区域市场的开发，但整体开发力度仍不足。2024 年 1-8 月，公司省外市场经营收入约 14 亿元，占比 19.51%。

从全国数据来 2023 年建筑业在外省完成产值达到 107,351.88 亿元，比上年增长 3.6%；建筑业企业外向度在 32%至 37%之间波动，2023 年为 33.98%。浙江三建公司与行业平均仍有较大的差异。浙江三建公司对省外长期未承接业务的区域公司，加大区域调研力度，依托新的经营政策，提高区域活跃度，力争在未来年度抢占一定市场份额。

随着近期西部大开发等省外区域发展战略的加快落实，势必带动大量基础建设的投资。浙江三建公司将随着各重要区域规划的发展，继续加大省外市场的开拓，使省外市场收入成为公司未来年度的新增长极。

(D) 预测结果

综合考虑市场、行业及浙江三建公司自身的情况，预计公司 2024 年 9-12 月建筑施工业务收入相比 2024 年 1-8 月基本保持稳定。随着新签合同的回升，建筑施工收入预计未来仍将保持一定的增长速度。但随着浙江三建公司的收入规模的扩大，以及行业整体趋势的影响,浙江三建公司 2026 年及以后各年预计收入增长率将略有下降。

综上，浙江三建公司建筑工程施工收入预测如下：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
建筑工程施工业务收入	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

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
增长率	/	4.00%	3.00%	2.00%	1.50%	1.00%	0%

B. 其他业务收入的预测

浙江三建公司建筑施工业务以外的其他业务包括房屋租赁业务收入及其他收入。

对于房屋租赁业务，预测时以浙江三建公司基准日时的房屋出租情况为基础，根据合同相关约定，适当考虑一定幅度的租金增长后计算得出。

对于其他收入，主要系材料销售、编标费等，由于其与公司的建筑施工业务密切相关，因此预测时以历史相关收入为基础，结合建筑施工业务的增长速度后计算得出。

C. 营业收入预测结果

综上所述，浙江三建公司未来营业收入预测结果如下：

金额单位：万元

年度/项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
建筑施工业务	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
房屋租赁业务	705.56	1,965.67	1,869.02	1,741.55	1,761.23	1,777.10	1,777.10
其他收入	587.42	1,832.76	1,887.75	1,925.50	1,954.38	1,973.93	1,973.93
营业收入合计	362,130.08	1,129,610.18	1,163,342.87	1,186,444.87	1,204,235.10	1,216,275.71	1,216,275.71

3）营业成本和毛利率

A. 历史营业成本及毛利率分析

浙江三建公司 2022 年至基准日的营业成本、毛利率具体如下表所示：

金额单位：万元

类别	项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月
建筑施工业务	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%
房产租赁业务	收入	1,503.32	1,408.18	937.34
	成本	450.56	232.63	97.15
	毛利率	70.03%	83.48%	89.64%
其他业务	收入	2,096.56	1,645.33	1,457.63

类别	项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月
	成本	723.75	1,046.62	1,121.85
	毛利率	65.48%	36.39%	23.04%
合　计	收入	1,359,908.11	1,251,144.79	724,069.16
	成本	1,296,281.85	1,195,713.51	690,707.91
	毛利率	4.68%	4.43%	4.61%

总体来看，浙江三建公司的历史毛利率波动不大，总体来看略有下降。主要系2023年原材料价格上涨较快、部分项目存在亏损导致毛利率有一定幅度的下降。

(A) 建筑施工业务成本

建筑施工业务的成本主要包括人工费、材料费、施工机械费、其他直接费、间接费、专业分包成本等。

a. 主要原材料历史价格波动情况

主要原材料钢材和水泥的价格从2021年开始连续3年走低，2023年开始趋于稳定，但仍处于历史较低水平。其中2021年下半年至2022年上半年下降幅度最大。

近年来，主要建筑材料水泥和钢材的价格波动情况如下：



数据来源：同花顺iFinD

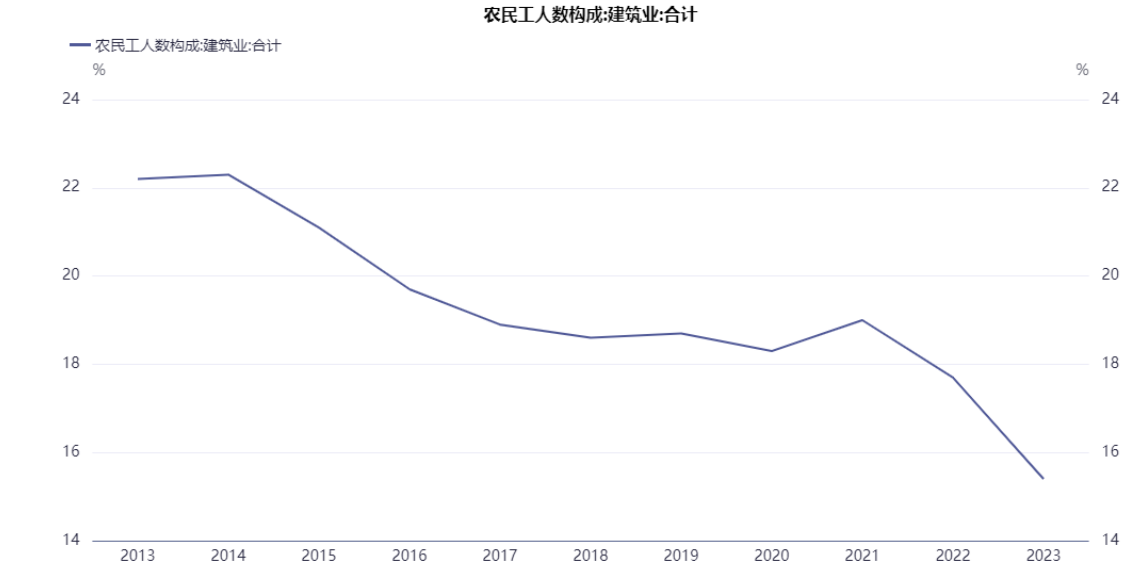


数据来源：同花顺iFinD

b. 人工成本历史波动情况

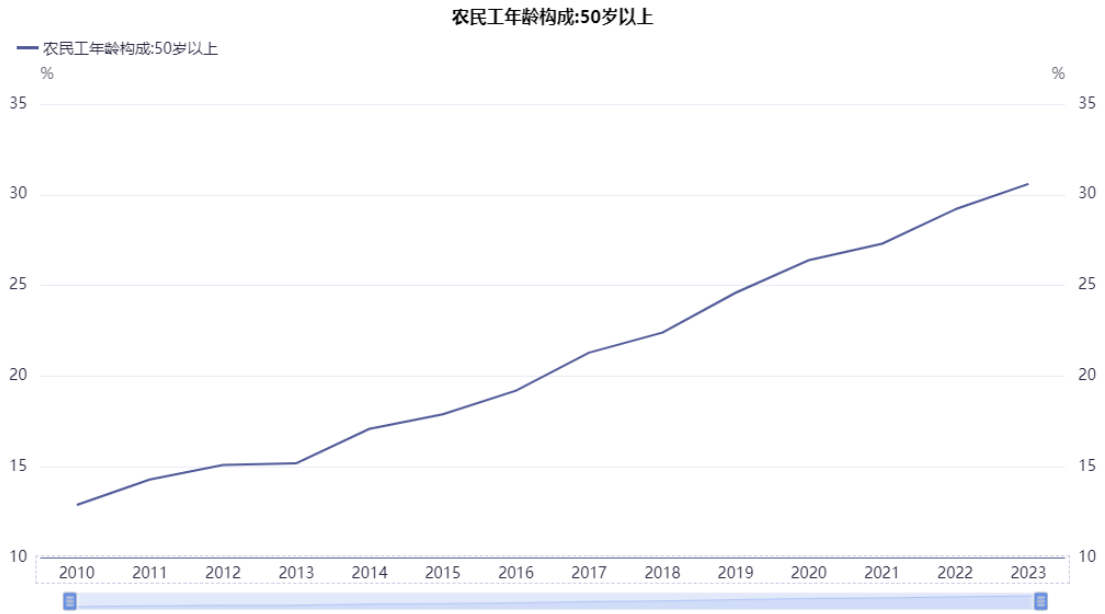
建筑业属于劳动密集型产业，工程质量很大程度依赖于工人的技术水平。随着我国人口老龄化以及劳动力成本的持续攀升，劳动力紧缺问题日趋严重。

从人数来看，2014 年以来我国建筑业农民工持续下滑，从 2014 年顶峰的 6,109 万人减至 2023 年的 4,582 万人，下降比例约 25%。

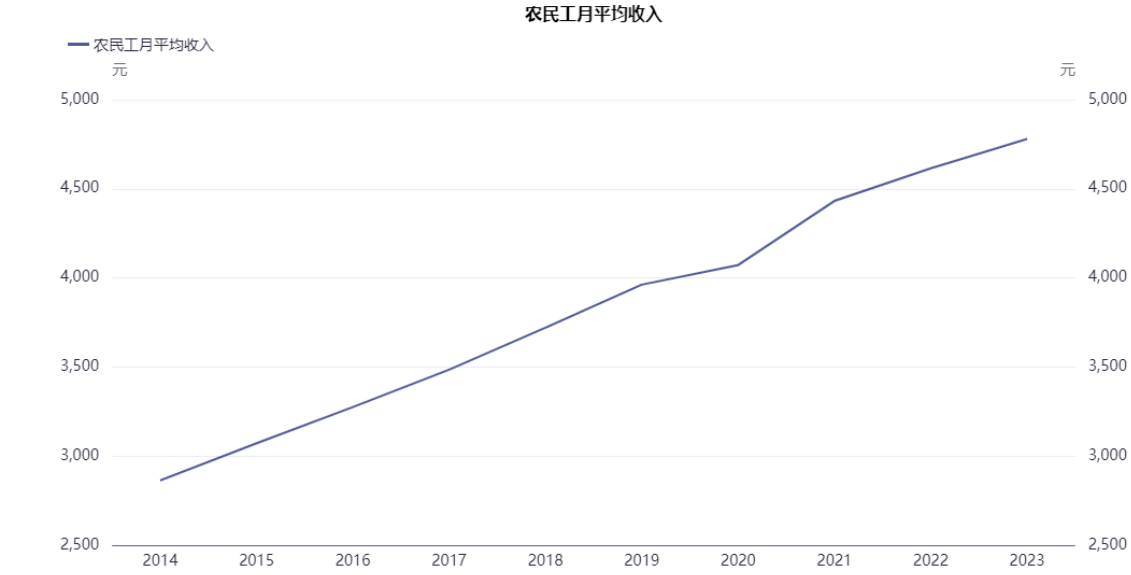


数据来源：同花顺iFinD

从年龄结构来看，50 岁以上农民工占比持续上升，像建筑业这种脏、累、苦的劳动密集型行业，年轻人从事意愿越来越低。农民工平均年龄从 2008 年的 34 岁升至 2023 年的 43.1 岁，再过 10 年或将面临劳动力紧缺的问题。



从人工成本来看，人工成本持续上涨，农民工月均收入从 2014 年的 2,864 元涨至 2023 年的 4,780 元。



数据来源：同花顺iFinD

(B) 房产租赁业务成本

房产租赁业务的成本主要系投资性房地产的折旧摊销。浙江三建公司的租赁业务较为稳定，受出租率的影响，毛利率波动较大。

(C) 其他业务成本

其他业务成本主要系零星的材料销售成本、编标成本等，受业务内容的影响，毛利率波动较大。

B. 未来营业成本预测

(A) 建筑施工业务成本

评估人员对浙江三建公司现有工程项目的毛利率情况进行了分析，结合原材料价走势、行业竞争情况、同行业毛利率水平及变动趋势、公司的经营规划等因素，在此基础上对毛利率进行合理预测。最后，根据预测各年度的营业收入以及毛利率情况，计算得出营业成本。

a. 主要成本的价格变动情况

由于公司承接的项目工程量较大，施工时间较长，原材料价格和劳务成本的波动对公司的生产成本有较大的影响。

其中，钢材、水泥等主要原材料价格经过近 3 年的连续下降，2024 年开始趋于稳定，但仍处于历史较低水平，预计未来再出现持续快速上升或下降的可能性较小。在未来的一定时间内，建筑业的劳务成本由于各种保障制度的出台以及劳动力紧缺等原因预计将逐年攀升。

此外，浙江三建公司所签订的项目合同主要为可调价合同，能根据材料价格和劳务成本等的变动相应调整项目总价，较大程度上保证了公司的盈利能力。

b. 公司竞争能力

浙江三建公司作为省属国有建筑企业，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。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，并参与 G20 杭州峰会、亚运会场馆等项目建设。浙江三建公司的施工区域辐射四川、陕西、江苏、海南等 10 多个省市。浙江三建公司的母公司系浙江省建设投资集团股份有限公司，作为上市公司，拥又较强的融资能力、完善的内部控制制度以及管理体系。浙江三建公司在资质、业务能力、融资能力以及管理体系上均具有较强的竞争优势。

c. 同行业毛利率情况

浙江三建公司与同行业可比上市公司毛利率对比情况如下：

可比上市公司	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-8 月
上海建工	9.43%	9.04%	8.87%	7.62%
龙元建设	16.40%	15.55%	16.83%	18.19%
宁波建工	8.08%	8.05%	8.82%	8.82%
重庆建工	4.83%	4.87%	5.61%	6.02%
中国建筑	11.33%	10.46%	9.83%	9.44%
浙建集团	5.18%	5.12%	4.68%	4.58%
均值	**9.21%**	**8.85%**	**9.11%**	**9.11%**
浙江三建公司	5.08%	4.68%	4.43%	4.46%

与上述公司相比，浙江三建公司的毛利率相对较低，盈利能力有一定的增长空间。

d. 公司经营规划

针对未来经营中的毛利率变动风险，浙江三建公司将联合浙建集团公司，继续推进大宗材料集中采购、项目分包招投标的集约化管理，整合投资部门、基建投资公司、融资租赁公司等相关资源，有效控制项目材料成本，化解材料价格波动对公司经营的不利影响。

同时，着力建设信息化应用架构搭设，推动决策数据化、管理信息化、运营数字化；重点研发推广智能建造、智慧工地、工程机械装备等新技术新工艺新产品；重点加大 BIM 技术的推广应用，优化施工流程，增加建筑工业化占业务的比重，高效整合设计、生产、安装、验收、运维等链条资源，提升施工效率；打造项目精细化管理平台，建设好项目管理信息系统，落实好项目全面预算管理，不断夯实项目管理基础，加强项目全过程成本管控，切实改变项目粗放式管理转向精细化管理。

综上所述，浙江三建公司利用其竞争优势，同时挖掘自身潜力、提升内部管理水平，来推动公司的长远发展。本次预测，预计未来工程施工的毛利率将维持稳定并略有增长，在预测的毛利率的基础上结合预测的收入计算相应的成本。

(B) 房屋租赁业务成本

房屋租赁业务成本均系现有出租房地产的折旧摊销，由于近年来浙江三建公司的现有出租房地产变动较小，故以预测的现有出租房地产的折旧摊销金额作为租赁业务成本。

(C) 其他业务成本主要系零星的材料销售成本、编标成本等。由于该类业务不稳定，且金额较小，故本次预测以 2023 年、2024 年 1-8 月的平均毛利水平作为预测期毛利率，结合预测的收入计算相应的成本。

C. 营业成本和毛利率预测结果

浙江三建公司未来各项业务的营业成本预测结果如下：

金额单位：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
建筑施工业务	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
	成本	345,034.36	1,075,754.49	1,107,924.00	1,130,029.79	1,146,926.70	1,158,395.96	1,158,395.96
	毛利率	4.38%	4.45%	4.46%	4.46%	4.46%	4.46%	4.46%
房屋租赁业务	收入	705.56	1,965.67	1,869.02	1,741.55	1,761.23	1,777.10	1,777.10
	成本	164.68	494.05	494.05	492.02	491.01	419.28	419.28
	毛利率	76.66%	74.87%	73.57%	71.75%	72.12%	76.41%	76.41%
其他业务	收入	587.42	1,832.76	1,887.75	1,925.50	1,954.38	1,973.93	1,973.93
	成本	412.88	1,375.42	1,416.68	1,445.01	1,466.69	1,481.36	1,481.36
	毛利率	29.71%	24.95%	24.95%	24.95%	24.95%	24.95%	24.95%
合计	收入	362,130.08	1,129,610.18	1,163,342.87	1,186,444.87	1,204,235.10	1,216,275.71	1,216,275.71
	成本	345,611.93	1,077,623.96	1,109,834.74	1,131,966.83	1,148,884.39	1,160,296.60	1,160,296.60
	毛利率	4.56%	4.60%	4.60%	4.59%	4.60%	4.60%	4.60%

(3) 税金及附加的预测

浙江三建公司的税金及附加主要为城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税、印花税、环境保护税、耕地占用税以及车船使用税等。

未来各年应缴纳的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加预测时按照各期应交流转税乘以相应税率计算确定。流转税中，应交增值税金额按照历史应交增值税占收入的比重乘以预测期各年的收入计算得出。

房产税和土地使用税按照公司当前房产和土地的现状，结合相应税率计算得出。

印花税和其他税费金额较小，根据未来生产经营需要进行预测。

未来各年税金及附加的预测结果如下：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
税金及附加	970.38	2,796.32	2,857.88	2,892.69	2,933.62	2,961.64	2,961.64
占收入比例	0.27%	0.25%	0.25%	0.24%	0.24%	0.24%	0.24%

(4) 期间费用的预测

浙江三建公司不发生销售费用，期间费用为管理费用、研发费用和财务费用（不含利息支出）。

1) 管理费用的预测

管理费用主要由职工薪酬、折旧摊销、办公费、业务招待费、租赁费、中介机构费、差旅费及其他费用组成。

未来各期职工薪酬以历史水平为基础，考虑随着公司规模的扩大而需要增加的管理人员数量以及人均工资水平的提高两方面的因素后计算得出。

折旧和摊销系公司现有的及拟新增和更新的固定资产折旧、无形资产摊销和长期待摊费用摊销，根据公司固定资产、无形资产和长期待摊费用的现状及拟新增和更新的规模计算得出。

租赁费按目前租赁水平考虑每年小幅增长。

办公费、业务招待费、中介机构费、差旅费及其他费用，按各年公司收入的一定比例预测，该比例参考历史平均水平。

未来各年管理费用预测如下：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
管理费用	7,397.67	20,315.62	21,185.70	21,861.38	22,534.58	22,870.02	22,870.02
占收入比例	2.04%	1.80%	1.82%	1.84%	1.87%	1.88%	1.88%

2) 研发费用的预测

研发费用主要由研发人员薪酬、研发材料、折旧摊销费及其他费用组成。根据研发费用的性质，采用了不同的方法进行了预测。

研发人员薪酬由各年参与研发课题的人员薪酬组成，由于各年参与不同研发课题的人员有所不同，但总体而言其与收入规模存在一定比例关系，因此未来各期职工薪酬按各年公司收入的一定比例预测，该比例参考历史水平。

折旧和摊销系公司现有的及拟新增和更新的固定资产折旧和无形资产摊销，根据公司固定资产和无形资产的现状及拟新增和更新的规模计算得出。

对于研发材料和其他费用的预测，按各年公司收入的一定比例预测，该比例参考历史平均水平。

未来各年研发费用预测如下：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
研发费用	2,270.03	7,081.01	7,292.47	7,437.29	7,548.80	7,624.28	7,624.28
占收入比例	0.63%	0.63%	0.63%	0.63%	0.63%	0.63%	0.63%

3) 财务费用（不含利息支出）的预测

财务费用（不含利息支出）主要包括利息收入、手续费和其他等组成。

对未来各年利息收入，根据预测得到的未来各年平均最低现金保有量余额与基准日活期存款利率计算得到。

经评估人员分析及与被评估单位相关人员沟通了解，浙江三建公司的手续费和其他支出与营业收入存在一定的比例关系，故本次对未来手续费及其他支出按各年公司收入的一定比例预测，该比例参考历史平均水平。

故对未来各年的财务费用（不含利息支出）预测如下：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
财务费用（不含利息支出）	-28.54	-95.69	-98.58	-100.58	-102.14	-103.20	-103.20
占收入比例	-0.01%	-0.01%	-0.01%	-0.01%	-0.01%	-0.01%	-0.01%

(5) 资产减值损失和信用减值损失的预测

资产减值损失和信用减值损失主要包括应收账款难以收回导致的坏账损失、存货呆滞损毁以及减值等导致的损失。预测时，结合公司历史年度的损失发生情况，按照各年收入的一定比例预估了资产减值损失和信用减值损失。

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
资产/信用减值损失	-2,824.61	-8,810.96	-9,074.07	-9,254.27	-9,393.03	-9,486.95	-9,486.95

(6) 其他收益、公允价值变动收益、资产处置收益、营业外收入和营业外支出

的预测

浙江三建公司历史未发生公允价值变动收益，其他收益主要为政府补助收入，资产处置收益系固定资产处置收益，营业外收入包括非流动资产毁损报废利得等，营业外支出包括非流动资产毁损报废损失、捐赠支出及罚款和滞纳金等，上述各项由于未来不确定性强，无法合理预计，因此预测时不予考虑。

(7) 投资收益的预测

浙江三建公司的投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益和其他权益工具投资取得的投资收益。本次收益法测算时，浙江三建公司对下属控股和非控股子公司的长期股权投资以及其他权益工具投资均作为非经营性资产。因此，本次预测中不再考虑各项投资产生的投资收益。

(8) 所得税费用

本次所得税费用预测，按照以下公式计算：

所得税费用＝（息税前利润＋纳税调整事项）×当年所得税税率

息税前利润＝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）＋其他收益＋投资收益＋公允价值变动损益＋资产减值损失＋信用减值损失＋资产处置收益＋营业外收入－营业外支出

纳税调整事项主要考虑业务招待费和研发费用加计扣除的影响。

浙江三建公司的所得税税率为 25%。

未来各年的所得税费用预测如下：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
所得税费用	432.80	2,214.54	2,212.69	2,175.21	2,136.05	2,148.96	2,148.96

(9) 息前税后利润的预测

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）＋其他收益＋投资收益＋公允价值变动损益＋资产减值损失＋信用减值损失＋资产处置收益＋营业外收入－营业外支出－所得税费用

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
一、营业收入	362,130.08	1,129,610.18	1,163,342.87	1,186,444.87	1,204,235.10	1,216,275.71	1,216,275.71
减：营业成本	345,611.93	1,077,623.96	1,109,834.74	1,131,966.83	1,148,884.39	1,160,296.60	1,160,296.60
税金及附加	970.38	2,796.32	2,857.88	2,892.69	2,933.62	2,961.64	2,961.64
销售费用	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	7,397.67	20,315.62	21,185.70	21,861.38	22,534.58	22,870.02	22,870.02
研发费用	2,270.03	7,081.01	7,292.47	7,437.29	7,548.80	7,624.28	7,624.28
财务费用（不含利息支出）	-28.54	-95.69	-98.58	-100.58	-102.14	-103.20	-103.20
加：其他收益	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-
资产/信用减值损失	-2,824.61	-8,810.96	-9,074.07	-9,254.27	-9,393.03	-9,486.95	-9,486.95
资产处置收益	-	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	3,084.00	13,078.00	13,196.59	13,132.99	13,042.82	13,139.42	13,139.42
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
三、息税前利润	3,084.00	13,078.00	13,196.59	13,132.99	13,042.82	13,139.42	13,139.42
减：所得税费用	432.80	2,214.54	2,212.69	2,175.21	2,136.05	2,148.96	2,148.96
四、息前税后利润	2,651.20	10,863.46	10,983.90	10,957.78	10,906.77	10,990.46	10,990.46

(10) 折旧摊销的预测

固定资产的折旧是由两部分组成的，即对基准日现有的固定资产和投资性房地产（存量资产）按企业会计计提折旧的方法(直线法)计提折旧、对基准日后新增的固定资产（增量资产），按完工或购入年份的中期作为转固定资产日期开始计提折旧。

年折旧额＝固定资产原值×年折旧率

无形资产的摊销主要为土地使用权及软件等摊销，预测时按照账面原值根据企业摊销方法进行了测算。

长期待摊费用的摊销主要为装修费等其他项目的摊销，预测时按照尚余摊销价

值根据企业摊销方法进行了测算。

对于预测期末年以及永续期的折旧摊销，按年金化金额处理。

未来各期固定资产折旧及摊销如下表所示：

金额单位：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
折旧摊销	550.51	1,752.10	1,645.33	1,558.13	1,381.20	1,226.16	1,226.16

(11) 资本性支出的预测

资本性支出包括追加投资支出和更新支出。

追加投资主要系为满足扩大经营所需发生的资本性支出，包括浙江三建公司信息化改造和提升等需发生的资本性支出。按照公司的相关规划进行预测。

更新支出是指为维持企业持续经营而发生的资产更新支出，包括投资性房地产、固定资产存量的更新支出、无形资产和长期待摊费用的更新支出等。对于预测期内需要更新的相关投资性房地产、房屋建筑物、设备及土地使用权、其他无形资产和长期待摊费用，评估人员经过与企业管理层和资产管理人员沟通了解，按照企业现有设备状况和生产能力对以后可预知的年度进行了更新测算，形成各年资本性支出。

永续期和预测期末年各项固定资产、无形资产和长期待摊费用等的更新支出以年金化金额确定。

综上所述，资本性支出预测如下：

金额单位：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
追加投资	187.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
更新支出	626.33	425.83	343.19	428.30	329.69	828.56	828.56
资本性支出合计	814.24	425.83	343.19	428.30	329.69	828.56	828.56

(12) 营运资金增减额的预测

营运资金为流动资产减去不含付息债务的流动负债。

随着公司生产规模的变化，公司的营运资金也会相应的发生变化，具体表现在货币资金（含账列其他应收款的浙建集团公司资金池金额）、应收款项目、存货、其他流动资产项目和应付款项目、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费等的变动

上。

评估人员在分析浙江三建公司以往年度上述项目与营业收入、营业成本的关系的基础上，采用合理的指标比例，以此计算公司未来年度的营运资金的变化，从而得到公司各年营运资金的增减额。其中，最低现金保有量按照一定月数的付现成本计算。

营运资金补充金额等于当年所需的营运资金金额减去上一年的营运资金金额。未来各年的营运资金金额为公司未来所需的经营性流动资产金额减去经营性流动负债后的余额。

由于 2029 年以后公司经营规模保持不变，所需的营运资金与上一年度相同，即 2030 年及以后年度营运资金补充的金额均为零。

另外，浙江三建公司资产负债率过高，导致企业的财务风险不断增大。在深化供给侧结构性改革的背景下，浙江三建公司为了落实国家的决策部署，落实中央经济会议精神，深化企业改革，推进结构调整，需要切实降低杠杆率和负债水平，确保能够有效防范和化解公司的经营风险。根据历史财务数据分析和管理层访谈情况，浙江三建公司随着规模的变动、经营策略的完善、资产负债率的改善，上述比例会小幅波动，因此本次预测在前两年平均的基础上，未来考虑一定比例营运资金的增加，降低应付款项的比例，再用预测比例乘以未来对应年份预测的营业收入和营业成本，得出未来各年的营运资金增加额。

以上述预测比例乘以未来对应年份预测的营业收入和营业成本，得出未来各年的营运资金增加额。具体如下：

金额单位：万元

项目	基准日	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
最低现金保有量	88,940.36	88,733.86	96,693.45	99,608.65	101,609.33	103,172.21	104,226.22	104,226.22
货币资金中受限款项	5,343.22	4,178.73	4,345.73	4,475.51	4,564.38	4,632.82	4,679.14	4,679.14
应收款项目	1,068,526.30	958,502.33	996,809.75	1,026,576.72	1,046,962.78	1,062,661.53	1,073,286.61	1,073,286.61
其他流动资产项目	60,306.33	59,533.07	49,654.19	40,453.20	35,047.30	32,295.21	32,420.35	32,420.35
存货	3,712.57	4,437.58	4,570.22	4,661.36	4,731.03	4,778.02	4,437.58	4,437.58
流动资产合计	**1,126,803.74**	**1,151,940.70**	**1,175,684.30**	**1,192,845.15**	**1,207,492.81**	**1,219,390.35**	**1,151,940.70**	**1,151,940.70**
应付款项目	1,023,445.08	892,247.90	917,033.58	933,345.87	942,902.72	951,250.25	957,218.41	957,218.41

项目	基准日	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
应付职工薪酬	1,777.45	2,609.39	2,713.39	2,794.49	2,850.22	2,892.82	2,921.55	2,921.55
应交税费	4,248.99	4,780.25	4,971.29	5,119.75	5,221.42	5,299.71	5,352.70	5,352.70
其他应付款项目	97,332.22	90,889.64	94,522.13	97,344.77	99,277.87	100,766.50	101,774.02	101,774.02
流动负债合计	**1,126,803.74**	**990,527.18**	**1,019,240.39**	**1,038,604.88**	**1,050,252.23**	**1,060,209.27**	**1,067,266.68**	**1,067,266.68**
营运资金	**100,025.03**	**124,688.30**	**132,700.32**	**137,079.42**	**142,592.91**	**147,283.53**	**152,123.67**	**152,123.67**
营运资金的变动	/	**24,663.27**	**8,012.01**	**4,379.10**	**5,513.49**	**4,690.62**	**4,840.13**	**0.00**

(13) 现金流的预测

企业自由现金流＝息前税后净利润＋折旧及摊销－资本性支出－营运资金增加额

因本次评估的预测期为持续经营假设前提下的无限年期，因此还需对明确的预测期后的永续年份的企业现金流进行预测。评估假设预测期后年份企业现金流将保持稳定，故预测期后年份的企业收入、成本、费用保持稳定且与 2029 年的金额相等，考虑到 2029 年后公司经营稳定，营运资金变动金额为零。采用上述公式计算得出 2030 年及以后的企业自由现金流量。

根据上述预测得出预测期企业自由现金流，并预计 2030 年及以后企业每年的现金流基本保持不变，具体见下表：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
息前税后利润	2,651.20	10,863.46	10,983.90	10,957.78	10,906.77	10,990.46	10,990.46
加：折旧和摊销	550.51	1,752.10	1,645.33	1,558.13	1,381.20	1,226.16	1,226.16
减：资本性支出	814.24	425.83	343.19	428.30	329.69	828.56	828.56
减：营运资金增加	24,663.27	8,012.01	4,379.10	5,513.49	4,690.62	4,840.13	0.00
企业自由现金流量	-22,275.80	4,177.72	7,906.94	6,574.12	7,267.66	6,547.93	11,388.06

3. 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；

Ke——权益资本成本；

Kd——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——目标资本结构。

债务资本成本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—目前的无风险利率；

$Beta$—权益的系统风险系数；

ERP—市场的风险溢价；

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。

无风险报酬率取为 2.27%。

2) 资本结构

本次评估采用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) 企业风险系数 Beta

考虑到可比公司数量、可比性、上市年限等因素，选取以周为计算周期，截至评估基准日前 151 周的贝塔数据。通过同花顺 iFinD 金融数据终端查询沪、深两市

同行业上市公司平均的加权剔除财务杠杆调整的 Beta 系数为 0.6977。

通过公式$\beta_l'=\beta_u\times[1+(1-t)D/E]$（公式中，T 为税率，$\beta_l$ 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÷E 为资本结构），计算浙江三建公司带财务杠杆系数的 Beta 系数。

由于浙江三建公司企业所得税率为 25%，资本结构为 0%。

故：浙江三建公司 Beta 系数＝0.6977

4）计算市场的风险溢价

A．衡量股市 ERP 指数的选取：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，中国目前沪、深两市有许多指数，评估人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。

B．指数年期的选择：本次对具体指数的时间区间选择为 2014 年到 2023 年。

C．指数成分股及其数据采集

由于沪深 300 指数的成分股是每年发生变化的，因此评估人员采用每年年末时沪深 300 指数的成分股。

D．年收益率的计算方式：采用算术平均值和几何平均值两种方法。

E．计算期每年年末的无风险收益率 R_{fi} 的估算：为估算每年的 ERP，需要估算计算期内每年年末的无风险收益率 R_{fi}，评估人员采用国债的到期收益率作为无风险收益率。

F．估算结论

经上述计算分析调整，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估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险溢价，即市场风险溢价为 6.59%。

5）Rc—企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数在分析公司的经营风险、市场风险、管理风险以及财务风险等方面风险及对策的基础上综合确定。

经综合分析，取企业特定风险调整系数为 4%。

6）加权平均成本的计算

A．权益资本成本 K_e 的计算

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

＝10.87%

B．债务资本成本K_d计算

债务资本成本采用目标贷款利率 3.35%。

C．加权资本成本计算

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

＝10.87%

七）评估结果

1．企业自由现金流价值的计算

根据前述公式，企业自由现金流价值计算过程如下表所示：

金额单位：万元

项目	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
企业自由现金流	-22,275.80	4,177.72	7,906.94	6,574.12	7,267.66	6,547.93	11,388.06
折现系数	0.9826	0.9179	0.8279	0.7468	0.6735	0.6075	5.5888
折现额	-21,888.20	3,834.73	6,546.16	4,909.55	4,894.77	3,977.87	63,645.59
企业自由现金流评估值	65,920.47						

2．非经营性资产（负债）、溢余资产价值

根据前述说明，截至评估基准日，浙江三建公司存在 1 项溢余资产、8 项非经营性资产和 4 项非经营性负债。

对溢余资产和非经营性资产（负债），按资产基础法中相应资产（负债）的评估价值确定其价值。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	资产类型	科目	账面价值	评估价值	备注
一	溢余资产				
1	溢余货币资金	货币资金/其他应收款	61,051.62	61,051.62	含其他应收款-资金池
	溢余资产合计		**61,051.62**	**61,051.62**	
二	非经营性资产				
1	浙建商贸物流公司股利	应收股利	1,620.00	1,620.00	
2	浙建集团公司等关联方的往来款	其他应收款	51,547.74	51,547.74	

序号	资产类型	科目	账面价值	评估价值	备注
3	杭州西子实验学校项目相关款项	应收账款	4,570.20	4,570.20	相关项目已完工，实际系应收的垫资款
		一年内到期的非流动资产	1,237.43	1,237.43	
		长期应收款	8,715.80	8,715.80	
4	三建保亭公司等的股权投资	长期股权投资	51,944.30	59,878.73	
5	浙建商贸物流公司等的股权投资	其他权益工具	4,709.54	7,090.35	
6	期后已出售房产及车位	固定资产	315.76	299.82	
7	闲置房产及车位	固定资产	7,428.93	8,875.93	
8	无物或报废设备	固定资产	3.37	0.00	
	非经营性资产合计		**132,093.07**	**143,836.00**	
三	**非经营性负债**				
1	浙江居易建筑工程有限公司等的股利	应付股利	34.16	34.16	
2	富厦工程公司等关联方的往来款	其他应付款	4,759.15	4,759.15	
3	王建立等的项目垫资款	其他应付款	94,819.17	94,819.17	
4	杭州市财政局的科技经费等	专项应付款	48.34	0.00	
	非经营性负债合计		**99,660.82**	**99,612.48**	

3．付息债务价值

截至评估基准日，公司付息债务主要为短期借款，按资产基础法中相应负债的评估价值确定其价值，付息债务价值为 1,500.00 万元。

4．少数股东权益价值

本次收益法采用母公司口径进行盈利，故无需考虑少数股东权益价值。

5．收益法的评估结果

(1) 企业整体价值＝企业自由现金流评估值＋溢余资产价值＋非经营性资产价值－非经营性资产负债价值

＝65,920.47＋61,051.62＋143,836.00－99,612.48

＝171,195.61 万元

(2) 股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值－少数股东权益价值

＝171,195.61－1,500.00－0.00

＝169,700.00 万元（已圆整）

在本报告所揭示的评估假设基础上，采用收益法评估，浙江三建公司的股东全部权益价值为 169,700.00 万元。

一）八）测算表格

未来年度盈利预测表及评估结果表

金额单位：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
一、营业收入	362,130.08	1,129,610.18	1,163,342.87	1,186,444.87	1,204,235.10	1,216,275.71	1,216,275.71
减：营业成本	345,611.93	1,077,623.96	1,109,834.74	1,131,966.83	1,148,884.39	1,160,296.60	1,160,296.60
税金及附加	970.38	2,796.32	2,857.88	2,892.69	2,933.62	2,961.64	2,961.64
销售费用	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	7,397.67	20,315.62	21,185.70	21,861.38	22,534.58	22,870.02	22,870.02
研发费用	2,270.03	7,081.01	7,292.47	7,437.29	7,548.80	7,624.28	7,624.28
财务费用（不含利息支出）	-28.54	-95.69	-98.58	-100.58	-102.14	-103.20	-103.20
加：其他收益	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-
资产/信用减值损失	-2,824.61	-8,810.96	-9,074.07	-9,254.27	-9,393.03	-9,486.95	-9,486.95
资产处置收益	-	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	3,084.00	13,078.00	13,196.59	13,132.99	13,042.82	13,139.42	13,139.42
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
三、息税前利润	3,084.00	13,078.00	13,196.59	13,132.99	13,042.82	13,139.42	13,139.42
减：所得税费用	432.80	2,214.54	2,212.69	2,175.21	2,136.05	2,148.96	2,148.96
四、息前税后利润	2,651.20	10,863.46	10,983.90	10,957.78	10,906.77	10,990.46	10,990.46
加：折旧摊销	550.51	1,752.10	1,645.33	1,558.13	1,381.20	1,226.16	1,226.16
减：资本性支出	814.24	425.83	343.19	428.30	329.69	828.56	828.56
减：营运资金补充	24,663.27	8,012.01	4,379.10	5,513.49	4,690.62	4,840.13	0.00
五、企业自由现金流	-22,275.80	4,177.72	7,906.94	6,574.12	7,267.66	6,547.93	11,388.06
折现系数	0.9826	0.9179	0.8279	0.7468	0.6735	0.6075	5.5888
六、现金流现值	-21,888.20	3,834.73	6,546.16	4,909.55	4,894.77	3,977.87	63,645.59
七、溢余资产价值	61,051.62						

项目\年份	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
八、非经营性资产价值	143,836.00						
九、非经营性负债价值	99,612.48						
十、企业整体价值	171,195.61						
十一、付息债务	1,500.00						
十二、少数股东权益	0.00						
十三、股东全部权益价值	169,700.00（已圆整）						

四、评估结论及分析

本着独立、公正、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对浙江三建公司列入评估范围的资产实施了实地勘察、询证和评估计算，分别采用资产基础法和收益法进行了评估，得出委估的浙江三建公司股东全部权益在评估基准日2024 年 8 月 31 日的评估结论如下：

（一）资产基础法评估结果及变动原因分析

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的评估结果为：

资产账面价值 14,669,398,905.43 元，评估价值 15,037,186,129.84 元，评估增值 367,787,224.41 元，增值率为 2.51%；

负债账面价值 13,360,968,633.31 元，评估价值 13,360,485,271.86 元，评估减值 483,361.45 元，减值率为 0.004%；

股东全部权益账面价值 1,308,430,272.12 元，评估价值 1,676,700,857.98 元（大写为人民币壹拾陆亿柒仟陆佰柒拾万零捌佰伍拾柒元玖角捌分），与母公司报表口径的股东权益的账面价值 1,308,430,272.12 元相比，评估增值 368,270,585.86 元，增值率为 28.15%；与合并报表口径的归属于母公司股东权益账面价值 1,391,507,019.66 元相比，评估增值 285,193,838.32 元，增值率为 20.50%。

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	13,367,971,719.01	13,367,270,422.71	-701,296.30	-0.01
二、非流动资产	1,301,427,186.42	1,669,915,707.13	368,488,520.71	28.31
其中：长期应收款	87,157,985.97	87,157,985.97		
长期股权投资	519,443,058.08	598,787,479.89	79,344,421.81	15.27
其他权益工具投资	47,095,443.90	70,903,464.57	23,808,020.67	50.55
投资性房地产	66,616,000.48	194,500,410.00	127,884,409.52	191.97
固定资产	178,006,124.25	323,005,445.13	144,999,320.88	81.46
使用权资产	6,658,510.69	6,658,510.69		
无形资产	19,220,995.59	13,620,014.07	-5,600,981.52	-29.14
其中：无形资产—土地使用权	17,454,921.52	0.00	-17,454,921.52	-100.00
无形资产—其他无形资产	1,766,074.07	13,620,014.07	11,853,940.00	671.20
长期待摊费用	2,075,782.50	129,111.85	-1,946,670.65	-93.78
递延所得税资产	246,197,412.53	246,197,412.53		
其他非流动资产	128,955,872.43	128,955,872.43		
资产总计	14,669,398,905.43	15,037,186,129.84	367,787,224.41	2.51
三、流动负债	13,356,139,354.07	13,356,139,354.07		
四、非流动负债	4,829,279.24	4,345,917.79	-483,361.45	-10.01
负债合计	13,360,968,633.31	13,360,485,271.86	-483,361.45	-0.004
股东全部权益	1,308,430,272.12	1,676,700,857.98	368,270,585.86	28.15

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. 评估结果与账面值变动情况及原因分析

(1) 流动资产评估减值 701,296.30 元，减值率为 0.01%，系将预付款项科目中发票未到而挂账的费用款项评估为零所致。

(2) 长期股权投资评估增值 79,344,421.81 元，增值率为 15.27%，主要原因包括：①浙江三建公司对投资长城物资公司、三建保亭公司和缙云三建公司的长期股权投资采用成本法核算，被投资单位经营业绩较好，留存收益较多导致其评估价值

高于账面成本；②被投资单位浙南工程公司投资性房地产财务折旧年限较短，相应房屋及车位的现行市场价格高于其账面净值;③本次对天地设计院采用收益法评估，该公司未来发展前景良好，评估价值高于其股东权益账面价值。

(3) 其他权益工具投资评估增值 23,808,020.67 元，增值率为 50.55%，主要原因系被投资单位浙建商贸物流公司、浙建云采公司和浙建物资公司等经营业绩较好，留存收益较多所致。

(4) 投资性房地产评估增值 127,884,409.52 元，增值率为 191.97%，主要系由于委估房屋原始建造成本较低，且其土地使用权取得成本低，另加上近些年各地房地产市场发展，房价、地价价格及租金不断上涨所致。

(5) 建筑物类固定资产评估增值 137,561,722.88 元，增值率为 90.33%，主要系由于近些年各地等地房地产市场发展，房价不断上涨，且长城大厦等采用收益法评估的建筑物类固定资产评估价值中包含了土地使用权价值所致。

(6) 设备类固定资产评估增值 7,437,598.00 元，增值率为 28.92%，主要系部分设备的经济耐用年限大于其财务折旧年限所致。

(7) 无形资产——土地使用权评估减值 17,454,921.52 元,减值率为 100.00%，主要系由于其评估价值已包含对应的房屋或车位中，评估为零所致。

(8) 无形资产——其他无形资产评估增值 11,853,940.00 元,增值率为 671.20%，主要系将账外无形资产纳入评估范围所致。

(9) 长期待摊费用评估减值 1,946,670.65 元，减值率为 93.78%，系因各项装修费用已在房屋建筑物评估时予以考虑，此处评估值为零所致。

(10) 专项应付款评估减值 483,361.45 元，减值率为 100%，系公司收到的科技经费和财政扶持资金期后实际无需支付，故将其评估为零所致。

（二）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 1,697,000,000.00 元。

（三）评估结论的确定

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 1,676,700,857.98 元，采用收益法评估的结果为 1,697,000,000.00 元，两者相差 20,299,142.02 元，差异率 1.21%。

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 1,676,700,857.98 元（大写为人民币壹拾陆亿柒仟陆佰柒拾万零捌佰伍拾柒元玖角捌分）作为浙江三建公司股东全部权益的评估价值。

（四）特别事项

本次评估对象为企业股东全部权益价值，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。