



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

深圳证券交易所上市审核中心：

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

问询函问题五：关于评估

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

请上市公司补充说明：（1）长期股权投资、其他权益工具投资中被投资单位评估增

值的原因及合理性，是否与被投资单位生产经营情况、营业收入、净利润等指标相符。

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

请独立财务顾问、评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、上市公司披露

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

一) 浙江省一建建设集团有限公司（以下简称浙江一建公司）

1. 存在评估增值的投资项目各被投资单位概况

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

单位：万元

序号	被投资单位	主营业务	核算科目	持股比例	2024 年度			备注
					净资产	营业收入	净利润	
1	天台县浙一建基建建设有限公司（以下简称天台一建公司）	建筑施工	长期股权投资	90.00%	21,481.97	0.00	575.10	浙江一建公司合并范围内子公司
2	长兴建图建设投资管理有限公司（以下简称长兴建图公司）	建筑施工	长期股权投资	1.00%	21,039.25	330.28	694.55	浙江一建公司合并范围内子公司
3	新昌县一建基础建设有限公司（以下简称新昌一建公司）	建筑施工	长期股权投资	100.00%	5,129.90	134.24	212.12	浙江一建公司合并范围内子公司
4	舟山市一海置业有限公司（以下简称舟山一海公司）	建筑施工	长期股权投资	100.00%	983.44	0.00	5.81	浙江一建公司合并范围内子公司

序号	被投资单位	主营业务	核算科目	持股比例	2024 年度			备注
					净资产	营业收入	净利润	
5	浙建长三角（嘉善）建设有限公司（以下简称浙建长三角建设公司）	建筑施工	长期股权投资	49.00%	9,353.71	2,655.42	-258.40	
6	浙江省建设装饰集团有限公司（以下简称浙建装饰公司）	建筑施工	长期股权投资	30.00%	62,015.67	297,419.90	6,218.14	上市公司 合并范围内子公司
7	浙江建设商贸物流有限公司（以下简称浙建商贸物流公司）	建筑材料	其他权益工具投资	6.67%	53,215.43	914,576.76	7,141.82	上市公司 合并范围内子公司
8	新昌县浙建投资管理有限公司以下简称新昌浙建投资公司）	建筑施工	其他权益工具投资	1.00%	41,695.29	2,429.61	1,858.73	上市公司 合并范围内子公司
9	浙江浙建云采科技有限公司（以下简称浙建云采公司）	技术服务	其他权益工具投资	5.00%	19,611.25	12,025.31	7,863.37	上市公司 合并范围内子公司
10	浙江建投工程物资设备有限公司（以下简称浙建工程物资公司）	建筑材料	其他权益工具投资	7.50%	21,355.65	46,199.69	1,050.32	上市公司 合并范围内子公司

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

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

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

2. 存在评估增值的长期股权投资和其他权益工具投资项目的评估情况

(1) 各项投资的评估方法具体如下：

1) 对于全资子公司新昌一建公司和舟山一海公司，以及控股子公司天台一建公司和长兴建图公司的股权投资，按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以上述子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

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

2) 对于投资参股公司浙建长三角建设公司和浙建装饰公司的长期股权投资，因控制权原因未能对被投资单位进行现场核实和评估，故根据子公司未经审计的财务报表反映的股东权益、子公司资本到位情况和被评估单位投资比例分析确定长期股权投资的评估值。

计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位未经审计的股东权益账面价值×股权比例

3) 对于其他权益工具投资，因控制权原因，未能对被投资单位进行现场核实和评估，故以其截至评估基准日未经审计的财务报表反映的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。

计算公式为：

其他权益工具投资评估价值=被投资单位的股东权益账面价值×股权比例

另外，对于实缴资本未到位的其他权益工具投资投资项目，其评估价值计算公式为：

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

(2) 被投资单位 100%股权评估情况

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

单位：万元

序号	被投资单位	被投资单位基准日 账面所有者权益	被投资单位基准日 100%股权评估值	增值额	增值率
1	天台一建公司	21,320.86	21,455.46	134.60	0.63%

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

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

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

3. 投资项目评估结果及评估增值原因和合理性分析

浙江一建公司的各项长期股权投资和其他权益工具投资的评估情况如下：

单位：万元

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

序号	被投资单位	标的公司账面价值	长期股权投资或其他权益工具投资评估价值	增值额	增值率
10	浙建工程物资公司	1,509.54	1,590.95	81.41	5.39%

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

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

综上所述，浙江一建公司长期股权投资、其他权益工具投资中相关项目评估增值具有合理性，符合被投资单位生产经营情况、营业收入、净利润以及资产组成等实际情况。

二) 浙江省二建建设集团有限公司（以下简称浙江二建公司）

1. 存在评估增值的各投资项目被投资单位概况

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

单位：万元

序号	被投资单位	主营业务	核算科目	持股比例	2024 年度			备注
					净资产	营业收入	净利润	
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）	建筑施工	长期股权投资	100.00%	1,568.89	97.94	25.82	浙江二建公司合并范围内子公司
2	宁波市建设工程设计院有限公司（以下简称宁波建设计院）	工程设计	长期股权投资	100.00%	875.85	21.74	14.86	浙江二建公司合并范围内子公司
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）	建筑施工	长期股权投资	100.00%	14,454.95	79,681.19	1,771.70	浙江二建公司合并范围内子公司

序号	被投资单位	主营业务	核算科目	持股比例	2024 年度			备注
					净资产	营业收入	净利润	
4	宁波亚杰建设工程有限公司（以下简称亚杰建设公司）	建筑施工	长期股权投资	100.00%	5,333.62	35,257.76	28.82	浙江二建公司 合并范围内子公司
5	浙江亚盛投资有限公司（以下简称亚盛投资公司）	建筑施工	长期股权投资	90.00%	54,420.21	0.00	750.46	浙江二建公司 合并范围内子公司
6	浙江亚湾投资有限公司（以下简称亚湾投资公司）	建筑施工	长期股权投资	100.00%	11,639.46	0.00	257.43	浙江二建公司 合并范围内子公司
7	浙江甬富建设管理有限公司（以下简称甬富管理公司）	建筑施工	长期股权投资	90.00%	35,824.87	2,165.94	1,085.79	浙江二建公司 合并范围内子公司
8	浙江安吉甬安建设投资有限公司（以下简称甬安投资公司）	建筑施工	长期股权投资	100.00%	4,419.96	0.00	213.90	浙江二建公司 合并范围内子公司
9	浙江浙建钢结构有限公司（以下简称浙建钢构公司）	工程施工	长期股权投资	30.00%	23,640.70	63,402.94	463.40	上市公司 合并范围内子公司
10	浙江浙景建设发展有限公司（以下简称浙景建设公司）	工程施工	长期股权投资	49.00%	10,714.63	41,054.53	698.56	
11	浙建商贸物流公司	建筑材料	其他权益工具投资	6.67%	53,215.43	914,576.76	7,141.82	上市公司 合并范围内子公司
12	浙建云采公司	技术服务	其他权益工具投资	5.00%	19,611.25	12,025.31	7,863.37	上市公司 合并范围内子公司
13	浙建工程物资公司	建筑材料	其他权益工具投资	7.00%	21,355.65	46,199.69	1,050.32	上市公司 合并范围内子公司

通过上述被投资单位的经营情况可见，各公司经营情况正常。

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

2. 存在评估增值的长期股权投资和其他权益工具投资项目的评估情况

(1) 各项投资的评估方法具体如下：

1) 对于投资全资子公司和控股子公司的长期股权投资，按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，根据子公司评估后的股东权益和被评估单位投资比例分析确定长期股权投资的评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

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

2) 对于投资参股公司浙建钢构公司和浙景建设公司的长期股权投资，因金额较小或因控制权原因，未能对被投资单位进行现场核实和评估，故根据子公司未经审计的财务报表反映的股东权益、子公司资本到位情况和被评估单位投资比例分析确定长期股权投资的评估值。

计算公式为：

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

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

计算公式为：

其他权益工具投资评估价值=被投资单位的股东权益账面价值×股权比例

另外，对于实缴资本未到位的其他权益工具投资投资项目，其评估价值计算公式为：

其他权益工具投资价值=（被投资单位股东权益账面价值+未缴出资额）×出资比例
- 一本股东未出资额

(2) 被投资单位 100%股权评估情况

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

单位：万元

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

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

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

3. 投资项目评估结果及评估增值原因和合理性分析

浙江二建公司的各项长期股权投资和其他权益工具投资的评估情况如下:

单位：万元

序号	被投资单位	标的公司账面价值	长期股权投资或其他权益 工具投资评估价值	增值额	增值率
1	二建装饰公司	1,500.00	1,542.53	42.53	2.84%
2	宁波建工设计院	457.78	862.88	405.10	88.49%
3	二建安装公司	2,883.02	14,370.42	11,487.40	398.45%

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

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

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

综上所述，浙江二建公司长期股权投资、其他权益工具投资中相关项目评估增值具有合理性，符合被投资单位生产经营情况、营业收入、净利润以及资产组成等实际情况。

三) 浙江省三建建设集团有限公司（以下简称浙江三建公司）

1. 存在评估增值的各投资项目被投资单位概况

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

单位：万元

序号	被投资单位	主营业务	核算科目	持股比例	2024 年度			备注
					净资产	营业收入	净利润	
1	浙江建投浙南工程建设有限公司（以下简称浙南工程公司）	建筑施工	长期股权投资	90.00%	10,794.12	150.70	11.28	浙江三建公司合并范围内子公司
2	浙江长城建设集团物资有限公司（以下简称长城物资公司）	建筑材料	长期股权投资	100.00%	2,592.14	21,189.51	491.46	浙江三建公司合并范围内子公司
3	苏州天地设计研究院有限公司（以下简称天地设计院）	建筑设计	长期股权投资	100.00%	4,456.67	2,940.17	99.49	浙江三建公司合并范围内子公司
4	浙江三建公司保亭建设投资有限公司（以下简称三建保亭公司）	工程管理	长期股权投资	70.00%	21,098.46	50.00	830.29	浙江三建公司合并范围内子公司
5	缙云县三建建设投资有限公司（以下简称缙云三建公司）	建筑施工	长期股权投资	100.00%	9,412.74	0.00	367.42	浙江三建公司合并范围内子公司
6	浙建商贸物流公司	建筑材料	其他权益工具投资	6.67%	53,215.43	914,576.76	7,141.82	上市公司合并范围内子公司
7	浙建云采公司	技术服务	其他权益工具投资	5.00%	19,611.25	12,025.31	7,863.37	上市公司合并范围内子公司
8	浙建工程物资公司	建筑材料	其他权益工具投资	7.50%	21,355.65	46,199.69	1,050.32	上市公司合并范围内子公司

通过上述被投资单位的经营情况可见，各公司经营情况正常。

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

2. 存在评估增值的长期股权投资和其他权益工具投资项目的评估情况

(1) 各项投资的评估方法具体如下：

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；浙南工程公司业务转型时间较短，目前盈利模式尚未稳定，未来生产经营存在较大不确定性；长城物资公司主要为集团内部业务服务，缺少独立运营能力，因此未对上述子公司采用收益法进行评估。对于天地设计院，其业务模式已经逐步趋于稳定，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估采用收益法。

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

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

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

计算公式为：

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

(2) 被投资单位 100%股权评估情况

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

单位：万元

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

序号	被投资单位	被投资单位基准日 账面所有者权益	被投资单位基准日 100%股权评估值	增值额	增值率
7	浙建云采公司	17,123.01	/	/	/
8	浙建工程物资公司	21,212.68	/	/	/

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

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

3. 投资项目评估结果及评估增值原因和合理性分析

浙江三建公司的各项长期股权投资和其他权益工具投资的评估情况如下:

单位:万元

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

由于各被投资单位经营情况较好,截至评估基准日报表中的所有者权益中包含了一

定金额的未分配利润。而浙江三建公司的各项投资账面价值主要为投资成本，账面价值未能体现被投资单位的历年经营获利带来的价值增加，故导致长期股权投资和其他权益工具投资的各投资项目产生一定的评估增值。

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

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

(二) 账外无形资产评估的具体过程、主要评估参数的取值依据及评估增值合理性

一) 评估过程

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

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

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

二) 主要参数的选取

1. 研发成本

由于浙江二建公司持有的商标均为较为简单的文字类商标，故不考虑研发成本。

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

其中，人工费按照研发人员人均工资乘以相应的研发用时计算得出。人均工资主要参考标的公司历史研发人员的平均工资水平计算，月薪取值为 1.2 万，符合标的公司的实际水平，略低于 2024 年杭州市非私营单位就业人员平均工资 1.36 万元/月（16.28 万元每年）。其他费用经与标的公司研发部门分析确定，按照人工费支出的 10% 计算。

2. 申请费用

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

3. 开发利润

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

4. 资金成本

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

5. 贬值率

贬值率=已使用年限/专利经济寿命年限×100%

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

三) 评估结果及合理性分析

单位：万元

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

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

经分析，账外无形资产包括“一种足球场锚固式混合草坪及其施工方法”、“用于施工进度辨识的多数据映射系统”、“适用于丝杆配套的多管线支吊架”等标的公司为完成

项目施工而专门研发或于项目施工过程中研发和总结的相关先进工作方法、管理体系、装备等，能够为标的公司更为优质高效地完成工程项目提供有力的支持，在公司当前和未来的生产经营中持续发挥作用，因此具有一定的价值。

四) 与近期其他重组项目无形资产评估情况的对比

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

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

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

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

一) 报告期建筑施工业务情况及未来预测情况

1. 报告期建筑施工业务情况

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

单位：万元

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

注：因 2023 年 1-8 月的收入数未经审计，故未进行增长率比较，下同

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

单位：万元

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

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

单位：万元

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

2. 预测期建筑施工业务收入及毛利率情况

浙江一建公司预测期建筑施工业务收入及毛利率情况如下：

单位：万元

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

浙江二建公司预测期建筑施工业务收入及毛利率情况如下：

单位：万元

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

浙江三建公司预测期建筑施工业务收入及毛利率情况如下：

单位：万元

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

二) 预计建筑施工业务收入稳定增长、毛利率高于报告期平均水平的原因及合理性

1. 收入增长率预测符合行业发展趋势

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

近年来建筑业的发展态势明显趋缓，随着城镇化放缓和人口总量下降，住宅、商业和公共设施的需求亦放缓。为了保持房地产融资平稳有序，2022 年下半年以来，住房和城乡建设部、中国人民银行、中国银保监会、中国证监会等政府部门纷纷释放重要信号稳定房地产市场。2022 年 12 月，中央经济工作会议从供给端、预期和需求端以及促行业新模式转型等方面作出部署。会议指出，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。2023 年，为应对国内经济下行压力，全国已有超 200 省市（县）优化调整房地产政策，出台调控政策超 660 次。2024 年，政策延续了稳预期、防风险、促转型的思路，优化房贷政策、地方政府化债、放宽限购限售、加大保障性租赁住房供给等，推动房地产市场向高质量发展过渡。2025 年 7 月，党中央时隔十年再次召开中央城市工作会议，会议部署城市工作 7 个方面的重点任务，包括继续推进农业转移人口市民化，促进大中小城市和小城镇协调发展，促进城乡融合发展；加快构建房地产发展新模式，稳步推进城中村和危旧房改造。根据中国建筑业协会发布的《2024 年建筑业发展统计分析》，建筑业实现增加值 89,949 亿元，比上年增长 3.8%（按不变价格计算）。当前房地产市场仍处在调整和转型的过程中，建筑业承受着一定压力，资质和

融资能力相对较弱的建筑施工企业加速出清。

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

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

2. 标的公司的毛利率处于较低水平，未来具有一定的上升空间

标的公司与同行业可比公司主营业务中建筑施工业务的毛利率情况对比如下：

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

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

3. 评估基准日后实际业绩实现情况优于评估预测

浙江一建公司期后业绩实现情况如下（母公司报表口径）：

单位：万元

项目	2024 年 评估预测数	2024 年 实际完成数	2024 年 预测达成率
主营业务收入	1,029,404.80	1,029,943.24	100.05%
增长率	-2.00%	-1.95%	/
主营业务毛利	36,763.87	40,716.49	110.75%
主营业务毛利率	3.57%	3.95%	110.64%

浙江二建公司期后业绩实现情况如下（合并报表剔除 PPP 项目公司口径）：

单位：万元

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

浙江三建公司期后业绩实现情况如下（母公司报表口径）：

单位：万元

项目	2024 年 评估预测数	2024 年 实际完成数	2024 年 预测达成率
主营业务收入	1,082,511.30	1,049,101.83	96.91%
增长率	-13.27%	-15.94%	/
主营业务毛利	47,988.02	50,177.67	104.56%
主营业务毛利率	4.43%	4.78%	107.89%

从以上表格可以看出，各标的公司 2024 年主营业务收入的实际实现情况与预测基本一致，实际实现的毛利率相比预测毛利率有一定的提升，最终实现的主营业务毛利金额高于评估预测数。

综上所述，各标的公司评估基准日后建筑施工业务收入稳定增长的预测，符合建筑行业的发展趋势；毛利率较为谨慎，低于期后实际实现的毛利率以及同行业上市公司的毛利率水平。本次评估预测预计建筑施工业务收入稳定增长、毛利率高于报告期平均水

平具备合理性和审慎性。

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

一) 浙江一建公司

1. 租赁情况

截至评估基准日，浙江一建公司存在以下资产出租事项：

序号	资产名称	承租方	出租面积 (平方米)	租赁起始日	租赁到期日	备注
1	杭州市西湖区文三西路 52 号浙一建科研综合大 楼	浙江浙建实业发 展有限公司	28,457.95	2022.01.01	2024.12.31	期后续期至 2027 年底
2	杭州市西湖区庆丰新村 19 号	杭州慈航酒店有 限公司	480.00	2023.06.01	2026.05.31	
3	杭州市西湖区三墩基地紫 宣路 155 号五层东面	浙江天利建设劳 务有限公司	458.57	2021.01.01	2025.06.30	期后续租谈判 尚在进行中
4	杭州市西湖区三墩基地紫 宣路 155 号底层	浙江邦尼建筑检 测有限公司	1,074.40	2021.04.01	2025.09.30	
5	杭州市西湖区三墩基地紫 宣路 155 号七层东面	浙江邦尼建筑检 测有限公司	615.50	2021.04.01	2025.09.30	
6	杭州市西湖区三墩基地紫 宣路 155 号 4 层西及场地	浙江建投机械租 赁有限公司	442.25 (房屋) 17.14 亩 (场地)	2024.06.01	2025.05.31	期后续租谈判 尚在进行中
7	杭州市西湖区教工路 550 号塘河南村 57 幢	胡秀清	1,895.84	2022.11.01	2027.10.31	

2. 未自用的原因

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

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

3. 是否符合经营范围和监管要求

浙江一建公司的经营范围为：塔吊装拆、汽车货运（详见《道路运输经营许可证》）、汽车维修（限分支机构经营）。各种通用工业与民用建设项目的建筑施工、设备安装；

机电工程、市政公用工程、起重设备安装工程、电子与智能化工程、消防设施工程、建筑装饰装修工程、建筑机电安装工程、地基基础工程、建筑幕墙工程施工，建筑装饰工程设计，建设工程总承包，经营对外承包工程业务，承接起重吊装、打桩、土方、道路、园林绿化、机具维修业务；钢结构工程的设计、施工与安装，金属材料、建筑装饰材料及配件、水暖器件、卫生陶瓷、电线电缆、汽车配件、五金建筑用金属制品、木制品、水泥制品的销售；自有设备、器材租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

浙江一建公司的经营范围不包括房产租赁，但鉴于房屋租赁属于一般性经营活动，不属于《市场监管总局关于印发〈经营范围登记规范表述目录〉的通知》中的许可类项目（如金融、医疗等需审批的行业），并且浙江一建公司的 2022 年、2023 年和 2024 年 1-8 月租赁收入占营业收入的比重分别为 0.37%、0.39%和 0.41%，占比较低。浙江一建公司的相关房屋租赁系出租闲置房产的偶发性、临时性、非持续性行为，浙江一建公司并未将房产租赁作为主要经营业务，亦未从事专业住房租赁经营，因此，尽管浙江一建公司的经营范围不包括房产租赁，但浙江一建公司的上述租赁行为不违反相关监管要求。

4. 被出租房产权属瑕疵

除下述事项外，被出租房产未发现其他权属资料存在瑕疵情况。

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

5. 合同稳定性和收入预测合理性

（1）租赁合同稳定性

根据签订的租赁合同，各项对外出租房产的基本租赁条款如下：

序号	资产名称	租赁用途	租赁起始日	租赁到期日	租赁期限	续租选择权	租金及支付条款是否明确	解约条款与违约责任是否明确	是否有履约保证金
1	杭州市西湖区文三西路 52 号浙一建科研综合大楼	办公	2022.01.01	2024.12.31	3 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	无
2	杭州市西湖区庆丰新村 19 号	员工宿舍	2023.06.01	2026.05.31	3 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
3	杭州市西湖区三墩基地紫宣路 155 号五层东面	办公	2021.01.01	2025.06.30	4.5 年	无优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	无
4	杭州市西湖区三墩基地紫宣路 155 号底层	生产检测试验	2021.04.01	2025.09.30	4.5 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
5	杭州市西湖区三墩基地紫宣路 155 号七层东面	生产检测试验	2021.04.01	2025.09.30	4.5 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
6	杭州市西湖区三墩基地紫宣路 155 号 4 层西及场地	办公	2024.06.01	2025.05.31	1 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
7	杭州市西湖区教工路 550 号塘河南村 57 幢	住宅	2022.11.01	2027.10.31	5 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有

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

(2) 租金收入预测合理性

租金收入预测最重要的指标为单位租金客观收益的确定。

1) 租赁合同租赁期限内单位租金收益

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

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

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

2) 租赁合同租赁期限外单位租金收益

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

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

综上所述，上述租赁合同稳定性较好，租金收入预测具有合理性。

二) 浙江二建公司

1. 租赁情况

截至评估基准日，浙江二建公司存在以下资产出租事项：

序号	资产名称	承租方	出租面积 (平方米)	租赁起始日	租赁到期日	备注
1	环城北路房屋及堆场	浙江省二建建设集团有限公司材料设备有限公司	3,712.46 (房屋) 18,599.48 (堆场)	2023.01.01	2025.12.31	已续租

序号	资产名称	承租方	出租面积 (平方米)	租赁起始日	租赁到期日	备注
2	财富广场商铺	宁波四时茶文化有限公司	356.92	2022.03.22	2025.03.21	原承租方未续租，截至目前已出租给其他方
3	财富广场商铺	宁波市北仑宏华金属制品有限公司	134.22	2022.05.11	2025.05.10	已续租
4	财富广场商铺	宁波市镇海区庄市康庄烟酒商行	89.48	2023.10.01	2025.09.30	
5	财富广场商铺	汪晓健	118.56	2025.01.01	2027.12.31	
6	财富广场商铺	陆明菊	194.73	2015.03.01	2034.12.31	
7	顺泰路办公楼	宁波市紫光建设工程检测有限公司	174.00	2022.07.08	2025.07.07	已续租
8	顺泰路厂房	宁波市紫光建设工程检测有限公司	1,272.00	2022.10.01	2025.09.30	
9	机关办公楼等	宁波明州投资集团有限公司	4,892.18	2022.09.10	2028.03.09	
10	二建办公大楼北楼 8 楼	镇海区政府机关事务局	1,009.09	2022.10.01	2025.07.31	已续租
11	二建大楼北楼 1-7F 和南 1F	镇海区政府机关事务局	7,522.17	2020.08.01	2025.07.31	已续租
12	60 个地下车位和 51 个地面临时车位	镇海区政府机关事务局	/	2020.11.01	2025.07.31	
13	华联写字楼	宁波浩业房地产代理有限公司	1,657.98	2022.07.16	2025.07.15	已续租
14	三市大厦	宁波市海曙区安房置家房产经纪有限公司	767.82	2022.02.16	2025.02.15	已续租

2. 未自用的原因

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

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

3. 是否符合经营范围和监管要求

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

浙江二建公司的经营范围不包括房产租赁，但鉴于房屋租赁属于一般性经营活动，不属于《市场监管总局关于印发〈经营范围登记规范表述目录〉的通知》中的许可类项目（如金融、医疗等需审批的行业），并且浙江二建公司的 2022 年、2023 年和 2024 年 1-8 月租赁收入占营业收入的比重分别为 0.07%、0.09%和 0.09%，占比较低。浙江二建公司的相关房屋租赁系出租闲置房产的偶发性、临时性、非持续性行为，浙江二建公司并未将房产租赁作为主要经营业务，亦未从事专业住房租赁经营，因此，尽管浙江二建公司的经营范围不包括房产租赁，但浙江二建公司的上述租赁行为不违反相关监管要求。

4. 被出租房产权属瑕疵

除下述事项外，被出租房产未发现其他权属资料存在瑕疵情况。

截至评估基准日，浙江二建公司位于宁波市镇海区招宝山街道车站路 256 号的机关车库及档案室（权证号为房权证镇城字第 2007002359 号，记载建筑面积 1,664.32 平方米，被征收 28.91 平方米，剩余 1,635.41 平方米）及相应占用的土地使用权（包括甬国用（2013）字第 0601562 号国有土地使用证记载的使用面积 4,753.08 平方米，被征收 901.00 平方米，剩余 3,852.08 平方米；甬国用（2013）第 0601408 号记载的使用面积 707.12 平方米，被征收 446.00 平方米，剩余 261.12 平方米）中部分面积已被征收，房

屋已拆除，已进行相应财务处理，剩余面积的权证尚在办理中；宁波市镇海区招宝山街道环城北路 20 号、26 号的后海塘浴室（建筑面积 91.26 平方米）尚未办理不动产权证书。关于该等房产未办理权证的原因及对标的公司生产经营、本次交易作价的影响详见本回复“问题九、其他事项”之“一、公司披露”之“(二) 标的资产相关房产、车位等资产尚未取得权属证书的原因，相关权证办理进展、预计办毕期限、办证费用的承担方式，是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险，如是，说明对标的资产生产经营、本次交易作价的影响以及应对措施”。

5. 合同稳定性和收入预测合理性

(1) 租赁合同稳定性

根据签订的租赁合同，各项对外出租房产的基本租赁条款如下：

序号	资产名称	租赁用途	租赁起始日	租赁到期日	租赁期限	续租选择权	租金及支付条款是否明确	解约条款与违约责任是否明确	是否有履约保证金
1	环城北路房屋及堆场	堆场	2023.01.01	2025.12.31	3 年	未明确	租金、支付周期明确	未明确	无
2	财富广场商铺	商铺	2022.03.22	2025.03.21	3 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
3	财富广场商铺	商铺	2022.05.11	2025.05.10	3 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
4	财富广场商铺	商铺	2023.10.01	2025.09.30	2 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
5	财富广场商铺	商铺	2025.01.01	2027.12.31	3 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
6	财富广场商铺	商铺	2015.03.01	2034.12.31	9.83 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
7	顺泰路办公楼	办公	2022.07.08	2025.07.07	3 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
8	顺泰路厂房	生产	2022.10.01	2025.09.30	3 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
9	机关办公楼等	公寓	2022.09.10	2028.03.09	5.5 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
10	二建办公大楼北楼 8 楼	办公	2022.10.01	2025.07.31	2.83 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	无
11	二建大楼北楼 1-7F 和南 1F	办公	2020.08.01	2025.07.31	5 年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	无

序号	资产名称	租赁用途	租赁起始日	租赁到期日	租赁期限	续租选择权	租金及支付条款是否明确	解约条款与违约责任是否明确	是否有履约保证金
12	60个地下车位和51个地面临时车位	停车	2020.11.01	2025.07.31	4.75	未明确	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	无
13	华联写字楼	办公	2022.07.16	2025.07.15	3年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有
14	三市大厦	办公	2022.02.16	2025.02.15	3年	承租方享有同等条件优先承租权	租金、支付周期及逾期处理明确	明确	有

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

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

(2) 租金收入预测合理性

租金收入预测最重要的指标为单位租金客观收益的确定。

1) 租赁合同租赁期限内单位租金收益

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

序号	资产名称	出租面积 (平方米)	不含税合同约定月 租金(元/平米·月)	不含税合同 约定日租金 (元/平米·日)	不含税市场日租 金区间范围(元/ 平米·日)	不含税市场 日租金平均 值(元/平 米·日)
1	环城北路房屋及堆场	3,712.46 (房屋) 18,599.48 (堆场)	7.62 (房屋) [注 1] 4.19 (堆场)	0.25 (房屋) 0.14 (堆场)	0.29-0.45 (房屋) 0.14-0.29 (堆场)	0.37 (房屋) 0.21 (堆场)
2	顺泰路办公楼	174.00	16.28	0.54	0.54-0.70	0.62
3	顺泰路厂房	1,272.00	17.73	0.59	0.54-0.70	0.62
4	机关办公楼等	4,892.18	24.29	0.81	0.57-1.24	0.90
5	二建办公大楼北楼8楼	1,009.09	44.76	1.49	1.44-1.54	1.49
6	二建大楼北楼1-7F和南1F	7,522.17	57.40 [注 2]	1.91	1.44-1.54	1.49

序号	资产名称	出租面积 (平方米)	不含税合同约定月 租金(元/平米·月)	不含税合同 约定日租金 (元/平米·日)	不含税市场日租 金区间范围(元/ 平米·日)	不含税市场 日租金平均 值(元/平 米·日)
7	60个地下车位和 51个地面临时车 位	/	260元/个/月	260元/个/月	150-250元/个/月	200元/个/月
8	华联写字楼	1,657.98	34.93	1.16	1.22-1.37	1.30
9	三市大厦	767.82	15.94	0.53	0.60-0.66	0.63

注 1：整体房龄较大，利用率不高，故租金低于周边整体市场价。

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

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

2) 租赁合同租赁期限外单位租金收益

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

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

综上所述，上述租赁合同稳定性较好，租金收入预测具有合理性。

三) 浙江三建公司

1. 租赁情况

截至评估基准日，浙江三建公司存在以下资产出租事项：

序号	资产名称	承租方	出租面积 (平方米)	租赁起始 日	租赁到期 日	备注
1	陈杨新界 1#10208 号	马星星	111.40	2024.1.10	2027.1.9	
2	陈杨新界 1#10209 号	杨健昆	114.19	2024.6.21	2027.6.20	期后已退租
3	德圣中心 9 幢 401 室	杭州晓之又晓文化传媒 工作室	385.26	2023.6.1	2026.5.31	
4	凤凰南苑	锐瀚（杭州）文化创意 发展有限公司	38.51	2022.10.20	2025.10.19	
5	凯旋路基地	浙江益彰文化创意发展 有限公司	4,282.87	2016.11.1	2026.10.31	

序号	资产名称	承租方	出租面积 (平方米)	租赁起始 日	租赁到期 日	备注
6	秋涛路基地	杭州益彰投资管理有限公司	6,077.37	2015.4.10	2025.4.9	续租谈判尚 在进行中
7	长城大厦 12A楼	杭州锦尚贸易有限公司	48.00	2024.1.1	2024.12.31	未续租
8	长城大厦 15 楼	李锋锋	164.00	2024.5.15	2025.5.14	已续租
9	长城大厦 15 楼	杭州连诺自动化科技有 限公司	96.00	2024.4.12	2024.10.11	已续租
10	长城大厦 17 楼	杭州市建筑业协会	80.00	2022.6.1	2025.5.31	已续租
11	长城大厦 17 楼	杭州市建筑业协会	80.00	2022.6.1	2025.5.31	已续租
12	长城大厦 17 楼	杭州市建筑业协会	102.00	2022.6.1	2025.5.31	已续租
13	长城大厦 17 楼	杭州市建筑业协会	48.00	2022.6.1	2025.5.31	已续租
14	长城大厦 17 楼	杭州九曜医疗器械有限 公司	81.88	2023.10.1	2025.9.30	
15	长城大厦 17 楼	杭州九米餐饮管理有限公司	83.40	2023.10.18	2024.10.17	未续租
16	长城大厦 17 楼	杭州赋中资产管理有限公司	48.00	2023.8.6	2024.8.5	未续租
17	长城大厦 1 楼	杭州市上城区思怡食品 商行	17.50	2024.6.1	2026.5.31	
18	长城大厦 1 楼	瑞幸咖啡（杭州）有限 公司	20.00	2024.6.17	2027.6.16	
19	长城大厦 1 楼	杭州市下城区全乐图文 制作室雷霆路分店	108.00	2021.11.1	2024.10.31	未续租
20	长城大厦 2 楼	浙江外婆家餐饮有限公 司	1,840.00	2022.3.1	2025.2.28	已续租
21	长城大厦 3 楼	浙江泰隆商业银行股份 有限公司	1,828.00	2024.1.1	2024.12.31	未续租
22	长城大厦 5 楼	杭州叁体网络科技有限 公司	48.00	2024.2.29	2025.2.28	未续租
23	长城大厦 8 楼	杭州远舟石油设备有限 公司	247.88	2022.3.12	2025.3.11	未续租

2. 未自用的原因

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

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

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

3. 是否符合经营范围和监管要求

浙江三建公司的经营范围为：承包通用工业与民用建设项目的建筑施工，市政工程、消防工程、防水防腐工程施工，特种建筑技术开发、施工，建筑装饰装璜，水、暖、风、电设备安装，锅炉安装，电梯维修和安装（以上凭资质证书经营）。净化工程、地基基础、建筑幕墙施工；彩钢板安装。建筑、装饰材料、金属材料、木制品、五金、照明电器、电线电缆的销售，木制品加工；汽车维修；仓储；自有建筑设备、钢模租赁；建筑技术咨询。开展对外经济技术合作业务；承包境外工业与民用建筑工程及境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员(凭外经贸部门批准文件)。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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

4. 被出租房产权属瑕疵

除下述事项外，被出租房产未发现其他权属资料存在瑕疵情况。

截至评估基准日，位于咸阳陈杨新界的陈杨新界 1#10208 号和陈杨新界 1#10209 号两套商铺，建筑面积合计 225.59 平方米，尚未办理相关权证。关于该等房产未办理权证的原因及对标的公司生产经营、本次交易作价的影响详见本回复“问题九、其他事项”之“一、公司披露”之“（二）标的资产相关房产、车位等资产尚未取得权属证书的原因，相关权证办理进展、预计办毕期限、办证费用的承担方式，是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险，如是，说明对标的资产生产经营、本次交易作价的影响以及应对措施”。

5. 合同稳定性和收入预测合理性

（1）租赁合同稳定性

根据签订的租赁合同，各项对外出租房产的基本租赁条款如下：

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

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

(2) 租金收入预测合理性

租金收入预测最重要的指标为单位租金客观收益的确定。

1) 租赁合同租赁期限内单位租金收益

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

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

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

第 4 项和第 5 项的凯旋路基地和秋涛路基地房产，合同约定租金与市场租金范围存

在较大差异，主要系因租赁合同中的租赁期较长，且约定的租金增长率高于周边同类房产租金的实际增长率所致。对此，在对上述房产采用收益法进行评估时，合同期内的租金按照合同约定的金额进行计算，而合同期外的单位租金客观收益调整为按照市场上的租金水平进行计算。

2) 租赁合同租赁期限外单位租金收益

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

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

综上所述，上述租赁合同稳定性较好，租金收入预测具有合理性。

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

一) 本次收益法和资产基础法评估结果的比较

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

金额单位：万元

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

经分析，上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理，两种方法评估结果差异较小，收益法评估结果略高于资产基础法。

二) 采用资产基础法评估结果的原因及合理性

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现

有资产的重置价值。收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值。标的公司的主要业务为工程施工，近年来，该行业的市场供需关系、宏观产业政策、政府决策导向等变化较大，且公司的经营受不可控因素影响较大，因此收益法的结果存在一定的不确定性，而资产基础法评估结论更为稳健。因此，选择资产基础法评估结果能较为客观地反映其价值，也更符合上市公司的利益。

因此，最终采用资产基础法评估结果作为标的资产的定价依据。

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

三) 标的资产是否存在经营性资产减值的风险

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

二、评估机构核查情况

(一) 核查程序

针对上述事项，评估机构履行了以下核查程序：

1. 审查核对长期股权投资、其他权益工具投资的评估方法，收集被投资单位基准日后的审计报告或财务报表，对被投资单位评估基准日时及期后的资产负债构成进行分析，掌握被投资单位评估基准日前及期后的生产经营情况、营业收入、净利润；
2. 审查核对账外无形资产的评估过程，核实研发人员工资取值、调查了解社会工资水平，对研发成本构成、贬值率取值等主要参数的取值进行分析，并与同行业公司类似账外无形资产的评估价值进行分析比较；
3. 获取标的公司基准日后的财务报表；调查了解建筑业整体发展情况并与标的公司的盈利预测相关数据进行分析比较；收集同行业上市公司的经营数据并与标的公司的盈利预测相关数据进行分析比较；获取标的公司期后的审计报告，并将期后的经营数据与盈利预测进行分析比较；
4. 了解标的公司的经营范围；核实出租房产的权属情况；取得标的公司房产租赁合同，核查相关条款；调查类似房产的租赁情况；调查房产出租的相关法律法规规定；审

查核对租赁合同稳定性及收入预测合理性；

5. 分析标的公司采用资产基础法和收益法的评估结果情况，并进行比较，进一步分析核实采用资产基础法作为评估结论的合理性；分析标的资产是否存在经营性资产减值的风险。

(二) 核查意见

经核查，评估师认为：

1. 长期股权投资、其他权益工具投资中被投资单位评估增值合理，符合被投资单位生产经营情况、营业收入、净利润等指标；

2. 账外无形资产评估的具体过程、主要评估参数的取值依据充分，评估增值合理；

3. 预测期建筑施工业务收入稳定增长、毛利率高于报告期平均水平符合标的公司期后的实际情况，符合行业整体的发展趋势，符合同行业毛利率水平，具备合理性；

4. 标的资产开展房产租赁业务系为了资源优化与收益最大化，租赁程序合规，上述房产对外出租具有合理性，且不违反相关监管要求；个别被出租房产存在权属瑕疵，但不影响租赁事项的稳定性，相关租赁收入预测符合出租房产的实际情况，符合市场租赁水平，收入预测合理；

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

问题九、其他事项

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

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

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

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

回复：

一、公司披露

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

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

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

序号	所有权人	坐落	面积 (m²)	用途	账面净值 (万元) [注]	尚未取得权属证书的原因	权证办理进展
1.	浙江一建公司	杭州市教工路 550 号塘河南村 57-1-601 等 52 套住宅	2,892.08	出租、员工安置及人才公寓	1,660.55	该等房产系浙江一建公司依据其与杭州市拱墅区城市建设发展中心、杭州上塘城市建设发展有限公司签订的《征迁补偿协议书》取得的拆迁安置房，该等安置房尚需杭州市拱墅区城市建设发展中	正在与拱墅区政府协调，时间较难预计
2.		杭州市七古登公寓 1-1-1801	126.03	筹建办公办	72.36		

序号	所有权人	坐落	面积 (㎡)	用途	账面净值 (万元) [注]	尚未取得权属证书的原因	权证办理进展
						心根据拆迁安置项目整体进展办理产权证至浙江一建公司名下	
3.		杭州市庆丰新村19号	480.00	员工宿舍，用于出租	0.00	系1988年1月取得房产，因历史遗留原因未能办理证书	由于年代过于久远无法办理
4.		杭州市天目山路358号仓库、门卫室等房屋	1,990.21	仓储	10.07	系1987年12月取得房产，因历史遗留原因未能办理证书	由于年代过于久远无法办理
5.		杭州市天目山路330号传达室、综合用房、变电所、集体宿舍、食堂、办公楼等房屋	5,582.00	装饰分公司办公楼	156.37	系1987年12月取得房产，因历史遗留原因未能办理证书	由于年代过于久远无法办理
6.	浙江二建公司	后海塘	91.26	闲置	0.00	系1987年取得房产，因历史遗留原因未能办理证书	由于年代过于久远无法办理
7.		西安市陈杨新界的19套商铺	4,375.91	拟出售或出租	2,386.63	系根据(2022)陕04恢85号之二《执行裁定书》抵债取得的资产，商铺因原开发商验收手续不全而无法办理产证，车位因政策原因无需办理产证	需原开发商配合办理，时间无法预计
8.		西安市陈杨世纪城小区290个车位	/	拟出售或出租	2,711.66		/
9.		成都市公园悦府住宅7-2-101	272.90	拟出售	306.69	系浙江三建公司依据以房抵款协议取得，因开发商涉他案，导致建设宗地被郫都区人民法院查封，住宅无法办理分户产权；车位因政策原因无需办理产证	需原开发商配合办理，时间无法预计
10.		成都市公园悦府地下室-1-218号车位	/	拟出售	16.38		/
11.	浙江三建公司	温州市新鹿园27个车位	/	拟出售	2.59	浙江三建公司依据《工抵房协议书》取得，车位因政策原因无需办理产证	/
12.		南充市COCO香江22幢负2车库7个车位	/	拟出售	24.84	浙江三建公司依据四川省南充市顺庆区人民法院出具的《执行裁定书》取得，车位因政策原因无需办理产证	/
13.		嘉兴市海盐恒大滨海御府13个车位	/	拟出售	78.24	浙江三建公司依据《工程款抵房协议》取得，车位因政策原因无需办理产证	/
14.		嘉兴市中山大厦12个车位	/	拟出售	35.38	浙江三建公司依据《工程款抵房协议》取得，车位因政策原因无需办理产证	/
15.		杭州市金地德圣中心3个车位	/	拟出租	51.56	浙江三建公司购置取得，车位因政策原因无需办理产证	/

序号	所有人	坐落	面积 (㎡)	用途	账面净值 (万元) [注]	尚未取得权属证书的原因	权证办理进展
16.		嘉兴市融通商务中心 5 个车位	/	拟出租	5.59		/
合计					7,518.91		

注：系截至 2025 年 6 月 30 日的账面净值。

如上表所示，第 1-2 项房产目前正在办理权属证书，办证费用主要为契税，由产权方自行承担，预计不超过成交金额的 3%，办理预计不存在实质法律障碍，但是办理完成时间较难预计。

第 3-6 项房产取得时间已超过 30 年，因历史原因未能办理权属证书，可预期时间范围内无法办理权属证书。

第 7-16 项资产中的第 7、9 项房产系抵债取得，相关权属证书的办理目前均在推进过程中，但是因取决于原开发商的相关情况，因此是否能够办理完成存在不确定性，办证费用主要为契税，由产权方自行承担，预计不超过成交金额的 3%，其他均为车位，因政策原因无需办理权属证书。

二) 对标的资产生产经营、本次交易作价的影响以及应对措施

如上文所述，上述瑕疵房产中需要办理权属证书但是存在一定法律障碍或存在不能如期办毕风险的，主要是第 1-7、9 项资产，但是鉴于：（1）该等资产虽然未能取得权属证书，但是不影响其正常使用，且其用途均未涉及标的资产的主要生产经营；（2）上述资产截至 2025 年 6 月 30 日的合计账面价值为 4,592.67 万元，占此次标的资产作价金额的比例为 3.58%，占比极小；（3）上述资产均不存在权属纠纷。因此，尽管存在无法取得权属证书的风险，但是对标的资产的生产经营均无实质不利影响。

此外，对于采用市场法评估的杭州市教工路 550 号塘河南村 57-1-601 等 52 套住宅、成都市公园悦府住宅等房产，在计算房产价值时，进行了未办证因素修正，计算得出的评估值中已适当考虑了未办理权证事项对房产价值的影响。对于采用收益法评估的杭州市天目山路 330 号、后海塘、西安市陈杨新界的 19 套商铺等房产，由于是否办证基本不影响租金价格，故无需考虑未办理权证事项对房产价值的影响。

综上所述，本次交易作价中，已经反映了上述房产瑕疵事项对价值的影响。

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

一) 尚未了结及已判决/调解、尚未收回/支付全部款项的诉讼、仲裁

截至 2025 年 6 月 30 日，标的公司单笔涉诉金额在 1,000 万元以上的尚未了结的诉讼、仲裁中，作为原告/申请人的案件共 30 起，作为被告/被申请人案件 7 起；标的公司单笔涉诉金额在 1,000 万元以上已判决/调解但尚未收回/支付全部款项的诉讼、仲裁案件中，作为原告/申请人的案件共 8 起，作为被告/被申请人案件 1 起。

二) 作为被告的案件已充分计提负债或确认费用

对于被诉（作为被告/被申请人）的诉讼仲裁案件，标的公司针对一审尚在审理中的案件，将由代理律师出具法律意见判断案件败诉的可能性，当案件很可能导致公司经济利益流出，同时流出企业的经济利益金额能够可靠计量的情况下，计提确认相应的预计负债，否则不计提确认预计负债；针对一审已经审结，尚在二审审理中的诉讼事项，法院的判决金额超出公司账面负债金额的部分，由代理律师出具法律意见，计提预计负债。

根据公司的说明，对于预计标的公司需承担相关责任的案件，公司均按照预计结算金额等对账面负债进行合理估计，预计负债计提充分。

三) 作为原告的案件已充分计提相应资产的坏账减值损失

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

根据公司的说明，相关诉讼、仲裁案件均按照案件实际情况、案件相对方的资信情况、负面舆情情况判断是否对应收账款计提减值，应收账款按照应收账款账龄计提坏账准备，减值计提充分。

四) 对本次交易作价是否存在影响

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

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

综上所述，本次交易作价中，已体现诉讼和仲裁事项对标的公司股权价值的影响。

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

截至 2024 年 12 月 31 日，浙江二建公司（含下属子公司）向银行申请开立的尚在有效期内的境内保函余额 80,763.61 万元人民币，境外保函余额 12,146.90 万泰铢；向非银行金融机构申请开立的尚在有效期内的保函余额 36,423.36 万元人民币。其中余额前十大保函情况如下：

单位：万元

序号	债权人/受益人	债务人/责任人	保函余额	占全部保函余额比例	保函开具背景、原因、合理性	项目进度	是否存在潜在损失风险
1	华润电力（龙港）有限公司	浙江二建公司	3,925.00	3.27%	浙江二建公司承接的华润电力温州电厂二期项目主辅建筑工程，按施工合同约定开具工程履约保函	主厂房主体结构已经全部完成，处于装饰装修阶段	否
2	深圳市深汕特别合作区华润电力有限公司	浙江二建公司	3,270.08	2.73%	浙江二建公司承接的华润海丰项目#3、#4 机组扩建工程主体建筑 A 标段工程施工总承包，按施工合同约定开具工程履约保函	#3 主厂房主体结构已经全部完成，处于装饰装修阶段，#4 主厂房主体结构除屋面结构全部完成	否
3	新疆重能电力开发有限公司（业主）	浙江二建公司	2,699.00	2.25%	浙江二建公司承接的新疆重能石头梅 2×100 万千瓦煤电项目主体建筑 A 标段工程，按施工合同约定开具工程履约保函	1、2 号机主体结构全部完成，处于装饰装修阶段，厂前区建筑工程全部完成	否
4	宁波东方理工大学（暂名）	浙江二建公司	3,920.77	3.27%	浙江二建公司承接的宁波东方理工大学（暂名）校园建设项目永久校区 2 号地块-二期（东生活组团-1）总承包工程，按施工合同约定开具工程履约保函	主体结构已经全部完成，处于装饰装修阶段	否
5	苍南县海西建设发展有限公司	浙江二建公司	4,178.36	3.49%	浙江二建公司承接的苍南绿能小镇承包商营地二期（发展中心）建设工程，按施工合同约定开具工程预付款保函	桩机工程已完成，支撑梁及边坡喷锚施工中	否
6	宁波九龙新天地建设开发有限公司	浙江二建公司	5,617.87	4.69%	浙江二建公司承接的镇海区 ZH09-03-05 地块安置房项目，按施工合同约定开具工程预付款保函	工程桩围护桩完成，塔吊桩完成，塔吊基础，围护结构完成，挖土完成 60%，地下室底板完成 30%	否

序号	债权人/受益人	债务人/责任人	保函余额	占全部保函余额比例	保函开具背景、原因、合理性	项目进度	是否存在潜在损失风险
7	陕西商洛发电有限公司	浙江二建公司	3,492.80	2.91%	浙江二建公司承接的陕西商洛发电有限公司二期2×660MW工程总承包（EPC）项目建筑安装施工总承包II标段：主厂房及全厂辅助设施建筑工程，按施工合同约定开具工程履约保函	1、主厂房：主体结构完成，处于装饰装修阶段 2、引风机室：主体结构施工阶段 3、电控楼：主体结构完成，处于装饰装修阶段 4、GIS基础已完成	否
8	中国电力工程顾问集团西南电力设计院有限公司	浙江二建公司	3,038.90	2.53%	浙江二建公司承接的中煤广元燃煤发电项目2×1000MW超临界机组新建工程EPC总承包项目C标段，按施工合同约定开具工程履约保函	1#2#冷却塔环基基础已完成，塔内外压力进水沟全部完成，处于主体施工阶段	否
9	陕西能源（延安）圣地蓝热电有限公司	浙江二建公司	2,470.15	2.06%	浙江二建公司承接的陕投延安热电2×350MW机组项目建筑安装工程施工总承包I标段：3、4号主厂房及部分辅助设施建筑工程，按施工合同约定开具工程履约保函	主厂房基础已完成，处于主体机构施工阶段，锅炉、引风机和电除尘土建已完成	否
10	国电电力大同湖东发电有限公司	浙江二建公司	2,300.00	1.92%	浙江二建公司承接的国电电力大同湖东发电公司2x100万千瓦发电工程主体建筑安装施工C标段，按施工合同约定开具工程履约保函	1号间冷塔地下结构已完成，2号间冷塔地下结构已施工完成，处于主体施工阶段	否
合计	-	-	119,879.94	29.12%	-	-	-

注：保函总金额泰铢换算汇率为1泰铢=0.2217元人民币

截至2024年12月31日，浙江三建公司（含下属子公司）开具的未到期保函为128,874.31万元，其中余额前十大保函情况如下：

单位：万元

序号	保函受益人	担保方	保函余额	占全部保函余额比例	保函开具背景	项目进度	是否存在潜在损失风险
1	瑞安市基础设施投资有限公司	浙江三建公司	11,064.20	8.59%	浙江三建公司承接的瑞安市西门河头团块危旧房改造工程，按施工合同约定开具工程履约保函	已完工，尚未完成竣工决算	否
2	杭州望海潮建设有限公司	浙江三建公司	8,398.20	6.52%	浙江三建公司承接的望江单元SC0404-R21/R22-05地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目（一期、二期），按施工合同约定开具工程预付款保函	已完工，尚未完成竣工决算	否
3	淮安市淮楚城市	浙江三建	6,125.36	4.75%	浙江三建公司承接的西城花园三期	主体部分完成，在装饰装修阶段	否

序号	保函受益人	担保方	保函余额	占全部保函余额比例	保函开具背景	项目进度	是否存在潜在损失风险
	更新建设发展有限公司	公司			安置小区南、北区工程施工项目，按施工合同约定开具工程履约保函		
4	中国国际工程咨询有限公司	浙江三建公司	5,644.61	4.38%	浙江三建公司承接的三亚市食品厂安置区项目二期（北区）工程，按施工合同约定开具工程履约保函	已完工，尚未完成竣工决算	否
5	浦江县妇幼保健院	浙江三建公司	4,788.59	3.72%	浙江三建公司承接的浦江县江南片区医疗中心建设工程，按施工合同约定开具工程预付款保函	主体部分完成，在装饰装修阶段	否
6	中国联合工程有限公司	浙江三建公司	4,603.06	3.57%	浙江三建公司承接的浙江同济科技职业学院实训综合楼建设工程 EPC 工程总承包项目，按施工合同约定开具工程预付款保函	外立面基本完成。市政工程进场并完成预埋	否
7	浙江省白马湖实验室有限公司	浙江三建公司	4,556.89	3.54%	浙江三建公司承接的杭政工出【2023】1 号白马湖实验室总部基地项目施工总承包项目，按施工合同约定开具工程预付款保函	主体基本结项，部门楼栋开始幕墙施工	否
8	海口市城市建设投资有限公司	浙江三建公司	4,280.18	3.32%	浙江三建公司承接的椰风水韵南区室内装饰装修建设工程，按施工合同约定开具工程履约保函	已完工，尚未完成竣工决算	否
9	海口市城市建设投资有限公司	浙江三建公司	3,454.06	2.68%	浙江三建公司承接的海口市椰风水韵南区项目 EPC（勘察设计施工）总承包工程，按施工合同约定开具工程履约保函	已完工，尚未完成竣工决算	否
10	四川蓬安工业园区投资开发管理有限责任公司	浙江三建公司	2,998.78	2.33%	浙江三建公司承接的蓬安县智谷科技产业园基础设施建设项目-标准化厂房及附属设施建设项目设计施工总承包项目，按施工合同约定开具工程履约保函	楼栋主体施工阶段，部分楼栋安装已穿插介入	否
合计	-	-	55,913.93	43.39%	-		-

报告期内，浙江二建公司、浙江三建公司的保函均为履约保函、预付款保函。履约保函、预付款保函是建筑工程合同中常见的一种担保形式，是承包方、施工单位向业主方、发包方出具的书面担保文件，其核心作用是保障合同履行，降低双方风险，确保承包方、施工单位能够按照合同约定履行自己的义务，或确保预付款专款专用并保障资金安全。对于业主方、发包方来说，履约保函、预付款保函可避免因承包方、施工单位违约导致的经济损失，简化索赔流程；对于承包方、施工单位来说，履约保函、预付款保函可减少现金保证金占用，优化资金配置，提升信用背书，促进合同签订。此外，浙江

二建公司、浙江三建公司承接的上述工程施工正常，预付款专款专用，不存在导致保函触发索赔条件的情形，因此不存在潜在损失风险。由于上述保函不存在潜在损失风险，故不影响本次交易的作价。

二、评估机构核查情况

(一) 核查程序

针对上述事项，评估机构履行了以下核查程序：

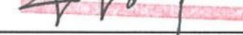
1. 查阅瑕疵房产相关《拆迁补偿协议书》、《执行裁定书》、不动产购买发票、《工抵房协议书》、购置合同；
2. 了解浙江二建公司、浙江三建公司大额保函形成的原因，获取浙江二建公司、浙江三建公司余额前十名保函清单，了解保函主要背景、项目情况及是否存在潜在损失风险；
3. 对标的公司管理层进行访谈；
4. 获取标的公司出具的书面确认；
5. 查阅截至 2025 年 6 月 30 日标的公司全部尚未了结的诉讼、仲裁清单以及相关的诉讼、仲裁文件；
6. 查阅报告期内上市公司涉及重大诉讼、仲裁的临时公告以及定期报告；
7. 查阅标的公司报告期内的审计报告；
8. 查阅报告期内上市公司及其子公司的行政处罚决定书、整改报告、缴款凭证等资料，结合相关规定对相关处罚是否属于重大违法进行分析。

(二) 核查意见

经核查，评估师认为：

1. 标的资产尚未取得权属证书的相关房产、车位中有部分存在办理的法律障碍或不能如期办毕风险，但是对标的资产生产经营无实质不利影响，因标的资产评估已考虑上述因素，因此对本次交易作价亦不存在实质影响；
2. 本次评估时已对涉诉款项和预计负债按照核实后的可收回金额与预计支付金额作为评估依据，本次交易作价中已考虑相关事项的影响；
3. 浙江二建公司、浙江三建公司的保函均为履约保函、预付款保函。履约保函、预

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

资产评估师:  王传军  应丽云  章陈秋

俞华开

