

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

多喜爱集团股份有限公司拟置入资产涉及的
浙江省建设投资集团股份有限公司
股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2019〕267 号

（共三册，第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一九年五月二十四日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	17
三、评估对象和评估范围	17
四、价值类型及其定义	22
五、评估基准日	22
六、评估依据	22
七、评估方法	25
八、评估程序实施过程 and 情况	36
九、评估假设	37
十、评估结论	38
十一、特别事项说明	40
十二、资产评估报告使用限制说明	47
十三、资产评估报告日	48
资产评估报告·备查文件	另册装订
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

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

多喜爱集团股份有限公司拟置入资产涉及的 浙江省建设投资集团股份有限公司 股东全部权益价值评估项目 资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2019〕267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合理理解评估结论，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多喜爱集团股份有限公司（以下简称多喜爱公司）和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建集团公司。

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

根据浙江省国资委关于省建设集团公司借壳多喜爱集团股份有限公司上市项目的预审核意见、浙建集团公司第一届董事会第二十次会议决议、浙建集团公司2019年第一次临时股东大会决议、多喜爱集团股份有限公司第三届董事会第十五次会议决议，多喜爱公司拟以重大资产置换、换股吸收合并的方式置入浙建集团公司的股权，为此需要对浙建集团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建集团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建集团公司的股东全部权益。

评估范围为浙建集团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2018年12月31日浙建集团公司的全部资产及相关负债。按照浙建集团公司提供的业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2018年12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64,866,806,021.30元、58,259,095,347.59元和6,607,710,673.71元,其中归属于母公司股东权益为5,356,575,327.76元,扣除在股东权益中列示的永续债后归属于母公司股东权益为4,559,971,554.18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13,225,591,470.12元、8,588,168,135.50元和4,637,423,334.62元,扣除在股东权益中列示的永续债后股东权益为3,840,819,561.04元。另外,浙建集团公司将账面未记录的无形资产列入评估范围,包括11项专利权、99项商标权和33项计算机软件著作权。

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2018年12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,本次评估最终采用收益法评估结果作为浙建集团公司扣除在股东权益中列示的永续债后归属于母公司股东权益的评估值。浙建集团公司扣除在股东权益中列示的永续债后的归属于母公司股东权益的评估价值为8,266,157,300.00元(大写为人民币捌拾贰亿陆仟陆佰壹拾伍万柒仟叁佰元整),与合并报表口径的扣除在股东权益中列示的永续债后归属于母公司股东权益账面价值4,559,971,554.18元相比,评估增值3,706,185,745.82元,增值率81.28%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对多喜爱公司拟置入浙建集团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 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 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参阅资产评估报告正文。

多喜爱集团股份有限公司拟置入资产涉及的 浙江省建设投资集团股份有限公司 股东全部权益价值评估项目 资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2019〕267号

多喜爱集团股份有限公司、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你们的共同委托，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，对多喜爱集团股份有限公司拟置入的浙江省建设投资集团股份有限公司股东全部权益在2018年12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

（一）委托人一概况

1. 名称：多喜爱集团股份有限公司（以下简称多喜爱公司）
2. 住所：长沙市岳麓区麓谷大道627号长海创业基地南二层
3. 法定代表人：张文
4. 注册资本：贰亿零肆佰万人民币元
5. 类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）
6. 统一社会信用代码：91430000796858896G
7. 登记机关：湖南省工商行政管理局
8. 经营范围：床上用品、床垫、服装、窗帘及家用饰品的开发、生产与销售；纳米银抗菌剂、抗菌织物的研究、开发、生产、销售；宣传用品、展示用品、床上用品生产材料的销售；货物进出口、技术进出口；计算机软硬件技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询及相关应用服务；鞋、皮革类商品修理服务；日用百

货、文化体育用品、化妆品、电子产品的研发、生产、销售；企业管理咨询服务。

9. 历史沿革：

(1) 公司成立时情况

多喜爱公司成立于 2006 年 12 月 21 日，初始注册资本 200 万元，成立时股东和出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
陈军	100.00	50.00%
黄娅妮	100.00	50.00%
合 计	200.00	100.00%

(2) 公司历次股权变更情况

2007 年 2 月至 10 月，根据股东会决议，多喜爱公司共进行了 6 次增资，注册资本增加合计 2,200 万元，其中，陈军和黄娅妮各增资 1,100 万元。

2008 年 3 月，根据股东会决议，黄娅妮将其持有的多喜爱公司 2.0833% 的股权（注册资本 50 万元）转让给陈周盛。

2008 年 5 月，根据股东会决议，多喜爱公司增加注册资本 933.3333 万元，其中深圳市达晨财信创业投资管理有限公司认缴新增注册资本 448.00 万元、深圳市达晨创业投资有限公司认缴新增注册资本 168.00 万元、北京华清博远创业投资有限公司认缴新增注册资本 149.3334 万元、湖南金科投资担保有限公司认缴新增注册资本 93.3333 万元、王玲认缴新增注册资本 37.3333 万元、黎毅认缴新增注册资本 37.3333 万元。

2008 年 12 月，根据股东会决议，黄娅妮将其持有的多喜爱公司 0.6% 的股权（注册资本 20 万元）转让给周志文。

2009 年 12 月，根据股东会决议，黄娅妮将其持有的多喜爱公司 0.9% 的股权（注册资本 30 万元）转让给张文。

2011 年 6 月，根据股东会决议，多喜爱公司增加注册资本 360 万元，由原股东陈军和张海鹰、赵传淼、文新等 26 名新股东认缴新增注册资本，其中陈军增资 204 万元，张海鹰增资 61 万元，赵传淼增资 10 万元，其余 24 人共增资 85 万元。

2011 年 7 月，根据股东会决议，多喜爱公司以截至 2011 年 6 月 30 日经审计的资本公积金转增注册资本 5,306.6667 万元，注册资本由 3,693.3333 万元增加至 9,000 万元，公司全体股东按原有的股权比例进行同比例增资。

2011年8月，多喜爱公司完成股份制改制工作，总股本为9,000万股，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
陈军	3,421.300	38.01%
黄娅妮	2,680.500	29.78%
深圳市达晨财信创业投资管理有限公司	1,091.700	12.13%
深圳市达晨创业投资有限公司	409.383	4.55%
北京华清博远创业投资有限公司	363.897	4.04%
湖南金科投资担保有限公司	227.439	2.53%
张海鹰	148.644	1.65%
陈周盛	121.383	1.35%
王玲	90.972	1.01%
黎毅	90.972	1.01%
张文、周志文等其余27名自然人小股东	353.817	3.93%
合 计	9,000.000	100.00%

2015年6月，多喜爱公司在深圳证券交易所首次公开发行3,000万股境内人民币普通股股票（每股面值人民币1元），此次发行A股后，多喜爱公司注册资本为12,000万元，总股本为12,000万股（每股面值1元）。

2018年7月，根据股东大会决议，多喜爱公司以总股本12,000万股为基数，以资本公积金转增股本的方式向全体股东每10股转增7股，合计转增股本8,400万股，转增后公司总股本变更为20,400万股（每股面值1元）。

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，多喜爱公司的总股本为20,400万股，每股面值人民币1元，股权结构如下：

项目	数量（股）	比例
一、有限售条件股份	1,048,583	0.51%
其他内资持股	1,048,583	0.51%
其中：境内自然人持股	1,048,583	0.51%
二、无限售条件股份	202,951,417	99.49%
其中：人民币普通股	202,951,417	99.49%
三、股份总数	204,000,000	100.00%

评估基准日后变更事项如下：

2019年3月28日，多喜爱公司召开第三届董事会第十三次会议决议，审议通过《关于2018年度利润分配及资本公积转增股本预案的议案》、《关于修改〈公司章程〉、〈董事会议事规则〉的议案》，同意多喜爱公司以总股本20,400万股为基数，以资本公积金转增股本的方式向全体股东每10股转增7股，合计转增股本14,280万股，转增后公司总股本变更为34,680万股。

根据2019年4月22日《多喜爱集团股份有限公司2018年度权益分派及转增股本实施公告》，多喜爱公司以公司现有总股本204,000,000股为基数，向全体股东每10股派0.2元人民币现金，同时以资本公积金向全体股东每10股转增7股。分红前公司总股本为204,000,000股，分红后总股本增至346,800,000股。

2019年4月12日，多喜爱公司实际控制人陈军、黄娅妮与浙江省建设投资集团股份有限公司签订《股份转让协议》，拟通过协议转让的方式将其持有的多喜爱公司60,860,000股股份转让给浙江省建设投资集团股份有限公司。2019年5月13日，上述股份转让事项已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成过户登记手续。上述股份转让事项完成后，浙江省建设投资集团股份有限公司持有多喜爱公司29.83%的股份，并成为多喜爱公司第一大股东。

10. 截至评估基准日，委托人的资产、负债状况及经营业绩(合并财务报表口径)见下表：

金额单位：人民币元	
项目名称	基准日
资产总计	1,007,929,110.40
负债合计	295,857,747.01
股东权益合计	712,071,363.39
归属于母公司所有者权益	694,014,448.41
项目名称	2018 年度
营业收入	902,825,220.79
营业成本	551,040,765.75
利润总额	49,258,431.66
净利润	36,239,003.14
归属于母公司所有者的净利润	27,784,828.52

（二）委托人二和被评估单位概况

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：浙江省杭州市文三西路 52 号
3. 法定代表人：沈德法
4. 注册资本：玖亿陆仟万人民币元
5. 类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、未上市)
6. 统一社会信用代码：91330000142912793U
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：建设工程总承包，建筑工程、路桥工程、市政工程、机场跑道、机械施工，设备安装，建筑工程设计与咨询，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服务，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。(涉证商品凭证经营)

二）企业历史沿革

1. 公司成立时情况

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

2. 公司历次名称、注册资本、股东、股权等变更情况

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

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

浙江省建设投资集团有限公司。

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

2009年6月29日，根据浙江省人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于浙江省建设投资集团有限公司国有股权管理方案的批复》（浙国资产〔2009〕34号）和浙国资企改〔2009〕8号《关于浙江省建设投资集团有限公司改革实施方案的批复》，同意浙建集团公司以增资扩股方式，引入迪臣发展国际集团投资有限公司、鸿运建筑有限公司和浙江建阳投资股份有限公司（公司经营团队以现金出资设立的法人公司）三家股东。浙建集团公司注册资本从4.9亿元增资至7亿元，其中原由浙江省人民政府国有资产监督管理委员会监管的国有股份4.9亿元，转由浙江省国有资本运营有限公司（原浙江省综合资产经营有限公司）持有，持股比例为70%；新增股东迪臣发展国际集团投资有限公司、鸿运建筑有限公司和浙江建阳投资股份有限公司分别出资7,000万元，持股比例均为10%。本次增资经浙江省商务厅浙商务外资函〔2009〕103号《浙江省商务厅关于浙江省建设投资集团有限公司增资并购变更为中外合资企业（外资比例低于25%）的批复》同意。

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

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

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

银金融资产投资有限公司以货币方式认缴出资 13,000 万股。

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

历经上述增资及股权变更后，截至评估基准日，浙建集团公司的总股本为 96,000 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	44,100.00	45.95%
迪臣发展国际集团投资有限公司	7,000.00	7.29%
鸿运建筑有限公司	7,000.00	7.29%
浙江建阳投资股份有限公司	7,000.00	7.29%
中国信达资产管理股份有限公司	13,000.00	13.54%
工银金融资产投资有限公司	13,000.00	13.54%
浙江省财务开发公司	4,900.00	5.10%
合 计	96,000.00	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：

母公司财务报表口径

金额单位：人民币元

项目名称	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	基准日
资产	10,386,082,641.31	9,990,439,170.71	13,225,591,470.12
负债	8,878,485,138.68	5,577,799,803.01	8,588,168,135.50
股东权益	1,507,597,502.63	4,412,639,367.70	4,637,423,334.62
其中：永续债[注]	0.00	796,603,773.58	796,603,773.58
项目名称	2016 年度	2017 年度	2018 年度
营业收入	3,071,778,538.09	3,141,191,439.44	3,937,405,339.48
营业成本	2,840,292,278.59	2,744,566,337.11	3,534,763,109.14
利润总额	328,135,647.13	404,660,973.11	457,336,641.83
净利润	277,839,429.47	361,428,015.18	384,516,963.26

合并财务报表口径

金额单位：人民币元

项目名称	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	基准日
资产	46,660,462,051.61	53,613,770,994.68	64,866,806,021.30
负债	44,193,829,628.72	47,937,346,402.92	58,259,095,347.59
归属于母公司股东权益	1,493,908,829.46	4,676,556,823.75	5,356,575,327.76
少数股东权益	972,723,593.43	999,867,768.01	1,251,135,345.95
股东权益合计	2,466,632,422.89	5,676,424,591.76	6,607,710,673.71
其中：永续债[注]	0.00	796,603,773.58	796,603,773.58
项目名称	2016 年度	2017 年度	2018 年度
营业收入	55,845,637,658.57	56,391,240,347.20	65,674,868,905.23
营业成本	52,976,837,701.45	53,580,751,045.91	62,274,529,338.97
利润总额	740,547,808.02	919,901,575.60	1,158,318,916.39
净利润	522,776,968.95	726,619,663.92	867,353,602.40
归属于母公司股东的净利润	525,439,237.20	684,201,922.09	819,968,854.77
少数股东损益	-2,662,268.25	42,417,741.83	47,384,747.63

注：2017 年 7 月浙建集团公司在中国银行间债券市场公开发行“浙江省建设投资集团股份有限公司 2017 年度第一期中期票据”（简称为“17 浙江建投 MTN001”），发行总额为 8 亿元。浙建集团公司将该中期票据在权益科目的其他权益工具-永续债中列示。

上述财务报表均经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，且出具了无保留意见的天健审〔2019〕7146 号《审计报告》。

浙建集团公司下设本部、金融业务部、总承包公司、海外部、工程公司等部门，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

浙建集团公司是成立最早的浙江省国有企业之一，前身是浙江建筑公司，成立于 1949 年 7 月 11 日，先后经历了浙江省城市建设局、浙江省建筑工程局、浙江省建筑工业厅、浙江省基本建设局、浙江省建筑工程总公司等变革。

历经 70 年的发展，浙建集团公司已发展成为产业链完整、专业门类齐全、市场准入条件好的大型企业集团。现拥有各类企业资质 34 类约 150 项，其中建筑工程施工总承包特级资质 4 项，公路工程施工总承包特级资质 1 项，市政公用工程施工总

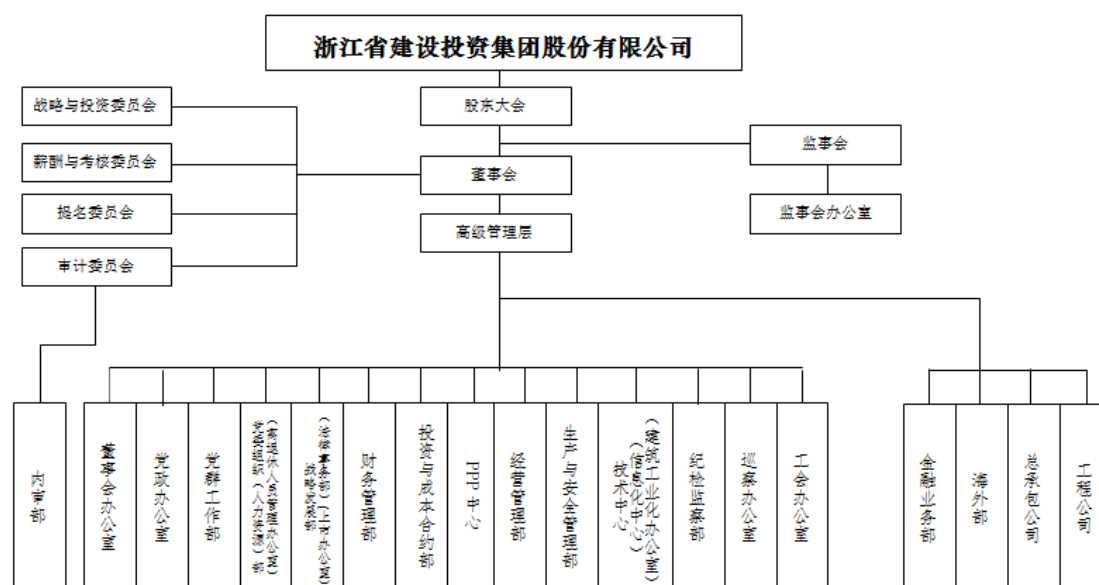
承包一级资质 3 项，机电工程施工总承包一级资质 2 项，工程设计各类甲级资质共 17 项，其中工程设计行业甲级资质 3 项，同时拥有对外经营权和进出口权，是浙江省建筑业走向世界参与国际建筑和贸易市场竞争的重要窗口，生产经营业务遍布国内 31 个省市自治区和阿尔及利亚、尼日利亚、日本、香港等全球 10 多个国家和地区。

多年来浙建集团公司的综合经济技术指标保持全国各省区市同行领先地位，连续入选 ENR250 家全球最大国际承包商、中国承包商 80 强、中国企业 500 强、浙江省百强企业和纳税百强企业。

浙建集团公司始终心系大局，发挥专业优势，积极履行“政治、经济、社会”三大责任。近年来，浙建集团公司积极参与保障性安居工程、新型城镇化、“五水共治”、美丽乡村建设，支援新疆西藏建设工作，承担了浙江音乐学院、G20 峰会工程、桐乡乌镇国际互联网大会永久会址、杭州火车东站、杭州市民中心、西湖文化广场等重点重大工程建设任务。

浙建集团公司作为浙江省唯一一家省属国有建筑企业，经过多年的发展和区域化整合的推进，形成了以浙江省为中心，影响力逐渐辐射至全国各大城市的经营格局。浙建集团在大力开拓省内外建筑施工市场的同时，也积极承揽海外施工业务，以海外工程承包为主拓展海外工程贸易，目前其海外业务主要分布在阿尔及利亚、香港、新加坡等国家和地区，2018 年浙建集团公司 ENR “250 家全球最大国际承包商”排名升至 87 位。

公司组织结构如下：



五) 对外投资情况

浙建集团公司下属有 42 家一级子公司，包括合并范围内的 23 家全资子公司、16 家拥有实质控制权的子公司和 3 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	浙江省建工集团有限责任公司 (以下简称浙江建工公司)	2002 年 3 月	100.00%	804,930,141.77	0.00	804,930,141.77
2	浙江省一建建设集团有限公司 (以下简称一建集团公司)	2001 年 6 月	100.00%	548,921,058.00	0.00	548,921,058.00
3	浙江省二建建设集团有限公司 (以下简称二建集团公司)	2001 年 1 月	100.00%	425,857,289.32	0.00	425,857,289.32
4	浙江省三建建设集团有限公司 (以下简称三建集团公司)	2000 年 7 月	100.00%	564,475,200.00	0.00	564,475,200.00
5	浙江省工业设备安装集团有限公司 (以下简称工业安装公司)	2001 年 1 月	97.56%	126,884,138.00	0.00	126,884,138.00
6	浙江省大成建设集团有限公司 (以下简称大成集团公司)	1999 年 12 月	100.00%	300,000,000.00	0.00	300,000,000.00
7	浙江省建材集团有限公司 ^{注 1} (以下简称建材集团公司)	2013 年 11 月	22.96%	57,859,200.00	0.00	57,859,200.00
8	浙江省建设机械集团有限公司 (以下简称建机集团公司)	1999 年 1 月	100.00%	78,020,000.00	0.00	78,020,000.00
9	浙江省武林建筑装饰集团有限公司 ^{注 2} (以下简称武林装饰公司)	1986 年 2 月	60.00%	64,303,120.85	0.00	64,303,120.85
10	浙江浙建实业发展有限公司 (以下简称浙建实业公司)	2016 年 12 月	100.00%	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00
11	苏州浙建地产发展有限公司 (以下简称苏州浙建公司)	2016 年 1 月	85.00%	90,202,270.14	0.00	90,202,270.14
12	浙江建投环保工程有限公司 (以下简称建投环保公司)	2014 年 7 月	100.00%	97,539,295.24	0.00	97,539,295.24
13	浙江建设商贸物流有限公司 ^{注 3} (以下简称商贸物流公司)	2012 年 3 月	51.00%	102,000,000.00	0.00	102,000,000.00
14	浙江建设融资租赁有限公司 ^{注 4} (以下简称浙建融资租赁公司)	2012 年 9 月	40.00%	79,465,440.65	0.00	79,465,440.65
15	浙江建投机械租赁有限公司 (以下简称建投租赁公司)	2005 年 4 月	20.00%	5,956,791.92	0.00	5,956,791.92
16	浙江基建投资管理有限公司 (以下简称基建投资公司)	2014 年 12 月	44.00%	13,119,201.45	0.00	13,119,201.45
17	浙江浙建钢结构有限公司 ^{注 5} (以下简称浙建钢构公司)	2015 年 12 月	10.00%	9,970,070.63	0.00	9,970,070.63
18	长兴建图建设投资管理有限公司 ^{注 6} (以下简称长兴建图公司)	2017 年 11 月	99.00%	153,740,000.00	0.00	153,740,000.00
19	阿拉尔浙建城市建设投资有限公司 (以下简称阿拉尔浙建公司)	2016 年 12 月	60.00%	72,000,000.00	0.00	72,000,000.00
20	安吉浙建投资有限公司 (以下简称安吉建投公司)	2017 年 6 月	90.00%	105,840,000.00	0.00	105,840,000.00
21	长兴浙永建设投资有限公司 (以下简称长兴浙永公司)	2017 年 4 月	90.00%	42,448,000.00	0.00	42,448,000.00
22	玉环市浙建城镇建设投资有限公司 ^{注 7} (以下简称玉环浙建公司)	2017 年 9 月	41.00%	52,500,000.00	0.00	52,500,000.00

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
23	长兴浙建投资有限公司 (以下简称长兴建投公司)	2016 年 8 月	100.00%	231,000,000.00	0.00	231,000,000.00
24	新昌县浙建投资管理有限公司 ^{注 8} (以下简称新昌建投公司)	2017 年 6 月	98.00%	246,500,000.00	0.00	246,500,000.00
25	遂昌浙建投资有限公司 (以下简称遂昌建投公司)	2017 年 9 月	95.00%	85,980,000.00	0.00	85,980,000.00
26	长兴浙建城镇建设有限公司 (以下简称长兴城镇公司)	2017 年 8 月	100.00%	55,900,000.00	0.00	55,900,000.00
27	绍兴市越城区浙建投资有限公司 (以下简称越城建投公司)	2018 年 1 月	90.00%	483,155,000.00	0.00	483,155,000.00
28	衢州市衢江区浙建投资管理有限公司 (以下简称衢江建投公司)	2017 年 11 月	70.00%	126,294,000.00	0.00	126,294,000.00
29	永嘉县浙建投资有限公司 ^{注 9} (以下简称永嘉建投公司)	2018 年 4 月	76.00%	101,000,000.00	0.00	101,000,000.00
30	庆元县浙建项目管理有限公司 ^{注 10} (以下简称庆元项目公司)	2018 年 8 月	99.00%	3,000,000.00	0.00	3,000,000.00
31	绍兴市越城区浙建建设项目管理有限公司 (以下简称越城项目公司) ^{注 11}	2018 年 9 月	80.00%	277,360,000.00	0.00	277,360,000.00
32	日中建设实业有限公司(以下简称日中实业公司)	2004 年 12 月	100.00%	231,789.00	0.00	231,789.00
33	中国浙江建设集团日本株式会社 (以下简称浙建株式会社)	2009 年 6 月	100.00%	644,680.00	0.00	644,680.00
34	中国浙江建设集团(香港)有限公司 (以下简称浙建香港公司)	2004 年 12 月	100.00%	8,995,400.00	0.00	8,995,400.00
35	浙江建设投资(新)有限公司 (以下简称浙建新加坡公司)	2009 年 10 月	70.00%	3,420,340.00	0.00	3,420,340.00
36	太仓中茵建设投资有限公司 (以下简称太仓中茵公司)	2006 年 7 月	70.00%	7,000,000.00	0.00	7,000,000.00
37	浙江省建设投资(尼)有限公司 ^{注 12} (以下简称浙建尼日利亚公司)	2014 年 11 月	99.00%	1,672,598.41	0.00	1,672,598.41
38	浙江建工建筑工程咨询有限公司 (以下简称工程咨询公司)	2011 年 12 月	100.00%	500,000.00	0.00	500,000.00
39	杭州浙建工盈投资合伙企业(有限合伙) (以下简称浙建工盈企业) ^{注 13}	2016 年 12 月	19.9999%	200,000,000.00	0.00	200,000,000.00
40	浙江建工装饰集成科技有限公司 ^{注 14} (以下简称装饰集成公司)	2018 年 6 月	100.00%	0.00	0.00	0.00
41	浙江建投发展房地产开发有限公司 ^{注 15} (以下简称建投发展公司)	2010 年 4 月	50.00%	0.00	0.00	0.00
42	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) ^{注 16}	2018 年 6 月	30.00%	0.00	0.00	0.00

注 1: 浙建集团公司直接持有建材集团公司 22.96%的股权, 一级全资子公司浙江建工公司持有建材集团公司 77.04%的股权, 直接间接合计持有建材集团公司 100.00%的股权。

注 2: 浙建集团公司直接持有武林装饰公司 60.00%的股权, 一级全资子公司一建集团公司持有武林装饰公司 30.00%的股权, 直接间接合计持有武林装饰公司 90.00%的股权。

注 3: 浙建集团公司直接持有商贸物流公司 51%的股权, 一级全资子公司浙江建工公司、一建集团公司、二建集团公司和三建集团公司分别持有商贸物流公司 19.00%、10.00%、10.00%、

10.00%的股权，直接间接合计持有商贸物流公司 100.00%的股权。

注 4：浙建集团公司直接持有浙建融资租赁公司 40.00%的股权，一级全资子公司浙建香港公司、建机集团公司分别持有浙建融资租赁公司 25.00%、35.00%的股权，直接间接合计持有浙建融资租赁公司 100.00%的股权。

注 5：浙建集团公司直接持有浙建钢构公司 10.00%的股权，一级全资子公司二建集团公司、浙江建工公司分别持有浙建钢构公司 50.00%、40.00%的股权，直接间接合计持有浙建钢构公司 100.00%的股权。

注 6：浙建集团公司直接持有长兴建图公司 99.00%的股权，一级全资子公司一建集团公司持有长兴建图公司 1.00%的股权，直接间接合计持有长兴建图公司 100.00%的股权。

注 7：浙建集团公司直接持有玉环浙建公司 41.00%的股权，一级控股子公司武林装饰公司持有玉环浙建公司 59.00%的股权，直接间接合计持有玉环浙建公司 94.10%的股权。

注 8：浙建集团公司直接持有新昌建投公司 98.00%的股权，一级全资子公司一建集团公司持有新昌建投公司 1.00%的股权，直接间接合计持有新昌建投公司 99.00%的股权。

注 9：浙建集团公司直接持有永嘉建投公司 76.00%的股权，一级全资子公司浙江建工公司持有永嘉建投公司 19.00%的股权，直接间接合计持有新昌建投公司 95.00%的股权。

注 10：浙建集团公司直接持有庆元项目公司 99.00%的股权，一级全资子公司大成集团公司持有庆元项目公司 1.00%的股权，直接间接合计持有庆元项目公司 100.00%的股权。

注 11：浙建集团公司直接持有越城项目公司 80.00%的股权，一级全资子公司浙江建工公司持有越城项目公司 9.00%的股权，二级全资子公司浙江建工水利水电建设有限公司持有越城项目公司 1.00%的股权，直接间接合计持有越城项目公司 90.00%的股权。

注 12：浙建集团公司直接持有浙建尼日利亚公司 99.00%的股权，一级全资子公司浙建香港公司持有浙建尼日利亚公司 1.00%的股权，直接间接合计持有浙建尼日利亚公司 100.00%的股权。

注 13：浙建集团公司持有浙建工盈企业 19.9999%的股权，截至 2018 年 12 月 31 日，浙建工盈企业的投资委员会由 3 名委员组成，其中 2 名委员由浙建集团公司任命，浙建集团公司对其拥有实质控制权。

注 14：装饰集成公司由浙建集团公司出资设立，注册资本 3,000.00 万元，浙建集团公司认缴注册资本的 100%，装饰集成公司于 2018 年 6 月 28 日完成工商注册登记。截至 2018 年 12 月 31 日，浙建集团公司尚未缴付出资款。

注 15：根据浙建集团公司 2015 年 12 月 8 日第四届董事会临时会议决议及其与浙江省浙建

房地产集团有限公司（以下简称浙建地产集团）签订的《股权转让协议》，浙建地产集团将其持有的建投发展公司 50%股权以 0.00 元转让给浙建集团公司。建投发展公司于 2016 年 1 月 18 日办妥工商变更登记手续。

注 16：浙建集团公司直接持有浙西产业化公司 30.00%的股权，一级全资子公司三建集团公司和建材集团公司分别持有浙西产业化公司 35.00%的股权，直接间接合计持有浙西产业化公司 100.00%的股权。截至 2018 年 12 月 31 日，浙建集团公司尚未缴付出资款。2019 年 3 月 15 日，浙建集团公司将其持有的浙西产业化公司 30.00%的股权转让给一级全资子公司一建集团公司并完成了工商登记。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人一拟置入被评估单位的股权。

（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

根据浙江省国资委关于省建设集团公司借壳多喜爱集团股份有限公司上市项目的预审核意见、浙建集团公司第一届董事会第二十次会议决议、浙建集团公司 2019 年第一次临时股东大会决议、多喜爱集团股份有限公司第三届董事会第十五次会议决议，多喜爱公司拟以重大资产置换、换股吸收合并的方式置入浙建集团公司的股权，为此需要对浙建集团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建集团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建集团公司的股东全部权益。

评估范围为浙建集团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 2018 年 12 月 31 日浙建集团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、非流动负债及其他权益工具——永续债。按照浙建集团公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2018 年 12 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 64,866,806,021.30 元、58,259,095,347.59 元和 6,607,710,673.71 元，其中归属

于母公司股东权益为 5,356,575,327.76 元,扣除在股东权益中列示的永续债后归属于母公司股东权益为 4,559,971,554.18 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 13,225,591,470.12 元、8,588,168,135.50 元和 4,637,423,334.62 元,扣除在股东权益中列示的永续债后股东权益为 3,840,819,561.04 元。同时,浙建集团公司将账面未记录的无形资产列入评估范围,包括 11 项专利权、99 项商标权和 33 项计算机软件著作权。

具体内容如下(母公司报表口径):

金额单位:人民币元

项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		6,490,047,842.58
二、非流动资产		6,735,543,627.54
其中:可供出售金融资产		6,750,000.00
长期应收款		972,541,098.66
长期股权投资		5,648,685,025.38
投资性房地产	6,025,982.39	3,981,664.21
固定资产	126,370,785.22	79,611,267.43
无形资产		3,361,343.81
其中:无形资产-土地使用权		1,855,259.56
长期待摊费用		11,604,851.40
递延所得税资产		9,008,376.65
资产总计		13,225,591,470.12
三、流动负债		7,470,428,259.58
四、非流动负债		1,117,739,875.92
负债合计		8,588,168,135.50
股东权益合计		4,637,423,334.62
其中:永续债		796,603,773.58
扣除在股东权益中列示的永续债后 股东权益合计		3,840,819,561.04

1. 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。
2. 主要资产基本情况如下:

(1) 货币资金

货币资金账面价值 2,293,361,475.71 元,为库存现金、银行存款及其他货币资金。

(2) 其他应收款

其他应收款账面价值 2,517,163,274.81 元,其中账面余额 2,569,117,695.35 元,坏账准备 51,954,420.54 元,主要系代付土地款、关联方往来款、投标保证金、员工备用金等。

(3) 长期应收款

长期应收款账面价值 972,541,098.66 元,主要系支付的 BT 及 EPC 项目款项以及应收下属子公司的借款。

(4) 长期股权投资

长期股权投资账面价值 5,648,685,025.38 元。被投资单位共 42 家,包括浙江建工公司、一建集团公司、二建集团公司等 23 家直接间接持股的全资子公司、工业安装公司、武林装饰公司、浙建工盈企业等 16 家拥有实质控制权的子公司和建投发展公司、建投机械租赁公司、基建管理公司等 3 家参股公司。

(5) 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产合计账面原值 76,019,252.06 元、账面净值 69,177,619.74 元,减值准备 0.00 元,包括 14 项房屋建筑物及 1 项构筑物,其中房屋建筑物建筑面积合计 6,527.01 平方米,主要为住宅、写字楼等,主要建于 1983 年-2004 年,结构为钢混结构、砖混结构等。除已取得不动产权证书的 6 项房屋建筑物外,其余房屋建筑物存在未办理权证或无土地使用权证以及已取得相关权证但所有人尚未变更等权属资料瑕疵事项。

3. 企业申报的账面记录或未记录的无形资产

(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 1,855,259.56 元,土地面积 6,271.00 平方米,系位于杭州市下城区东新路 756 号的 1 宗划拨仓储用地,已取得《国有土地使用证》。

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 1,506,084.25 元，系移动办公软件等软件的摊余额。

(2) 账面未记录的无形资产

截至评估基准日，浙建集团公司申报的账面未记录的无形资产共有 143 项，包括 11 项专利权、99 项商标权及 33 项计算机软件著作权。具体如下：

1) 专利权

序号	专利权人	专利名称	类型	申请号/专利号	授权公告日/申请日
1	浙建集团公司	一种多功能自保温砌块	实用新型	ZL201020577033.X	2011/5/18
2	浙建集团公司	一种定型用圆柱木模结构	实用新型	ZL201320019765.0	2013/7/10
3	浙建集团公司	一种多功能节能窗	实用新型	ZL201220189311.3	2013/1/30
4	浙建集团公司	一种预制地连墙导墙	实用新型	ZL201320880134.8	2014/5/7
5	浙建集团公司	一种改进型三明治墙板连接件	实用新型	ZL201320762706.2	2014/6/25
6	浙建集团公司	一种保温隔热叠合楼板	实用新型	ZL201420691053.8	2015/3/18
7	浙建集团公司	一种异形预制混凝土桩	实用新型	ZL201420709945.6	2015/5/27
8	浙建集团公司	一种嵌填式预制混凝土外墙板及其吊装方法	发明	ZL201310591107.0	2016/2/24
9	浙建集团公司	一种用于模板加固的夹具	实用新型	201821038206.3	2018/6/29
10	浙建集团公司	一种可拆卸式止水螺杆	实用新型	201821038207.8	2018/6/29
11	浙建集团公司	一种预制装配式胎膜	实用新型	201821038340.3	2018/6/29

2) 主要商标

序号	商标权人	商标标识	注册地	类别	注册号	有效期至
1	浙建集团公司	ZCIGC	中国	第 1 类	16714251	2026/6/06
2	浙建集团公司	浙建集团公司	中国	第 1 类	12333673	2024/9/6
3	浙建集团公司		中国	第 1 类	12336607	2025/5/13

其余商标主要为上述商标标识的不同类别商标权。

3) 计算机软件著作权

序号	著作权人	软件名称	版本号	登记号	首次发表日	核准登记日
1	浙江省建工建筑设计院有限公司（以下简称建工设计院）注	建工院电气照明配电系统设计软件 V1.0	V1.0	2012SR030395	2010/11/1	2014/4/18
2	建工设计院	建工院项目质量管理体系	V1.0	2012SR030391	2011/9/30	2014/4/18

序号	著作权人	软件名称	版本号	登记号	首次发表日	核准登记日
3	建工设计院	建工院工程概算定额配套软件	V1.0	2012SR030386	2011/12/20	2014/4/18
4	建工设计院	建工院暖通空调负荷计算软件	V1.0	2012SR030384	2011/9/1	2014/4/18
5	建工设计院	建工院室内设计软装修选配系统	V1.0	2012SR030394	2009/8/7	2014/4/18
6	建工设计院	建工院建筑平面图软件	V1.0	2012SR030390	2010/12/30	2014/4/18
7	建工设计院	建工院建筑节能设计软件	V1.0	2012SR030372	2010/11/1	2014/4/18
8	建工设计院	建工院建筑结构设计辅助软件	V1.0	2012SR030376	2009/12/4	2014/4/18
9	建工设计院	建工院建筑给排水洁具智能接管软件 V1.0	V1.0	2012SR030378	2011/12/20	2014/4/18
10	建工设计院	建工院建筑设计管理系统 V1.0	V1.0	2012SR030381	2009/12/1	2014/4/18
11	建工设计院	建工院短路电流计算软件 V1.0	V1.0	2014SR164993	2012/12/30	2014/10/31
12	建工设计院	建工院地下室停车库设计软件	V1.0	2014SR164697	2014/1/5	2014/10/31
13	建工设计院	建工院室内泳池温度控制计算软件 V1.0	V1.0	2014SR161996	2013/1/5	2014/10/28
14	建工设计院	建工院预制钢筋混凝土结构设计软件	V1.0	2014SR164348	2012/12/25	2014/10/31
15	建工设计院	建工院既有建筑修复设计软件 V1.0	V1.0	2014SR164434	2013/12/30	2014/10/31
16	建工设计院	建工院叠压供水节能计算软件 V1.0	V1.0	2014SR164637	2014/1/15	2014/10/31
17	建工设计院	建工院老年居住建筑设计参数选用软件 V1.0	V1.0	2014SR164933	2013/12/31	2014/10/31
18	建工设计院	建工院民用建筑风热环境模拟分析软件 V1.0	V1.0	2014SR165008	2014/1/8	2014/10/31
19	建工设计院	建工院地下室外墙内力分析计算软件 V1.0	V1.0	2015SR041137	2014/12/18	2015/3/9
20	建工设计院	建工院民用建筑能耗计算软件 V1.0	V1.0	2015SR040711	2014/12/20	2015/3/7
21	建工设计院	建工院预制楼梯结构计算软件 V1.0	V1.0	2015SR040320	2014/12/26	2015/3/6
22	建工设计院	建工院新型城镇化建筑生态节能技术分析软件 V1.0	V1.0	2015SR040249	2014/12/28	2015/3/6
23	建工设计院	建工院热水管网末端节能软件 V1.0	V1.0	2015SR040773	2014/12/22	2015/3/7
24	建工设计院	建工院住宅小区停车设计自动布置软件 V1.0	V1.0	2015SR037098	2014/12/24	2015/2/28
25	建工设计院	建工院古建筑修复屋面设计软件 V1.0	V1.0	2017SR171009	2016/3/1	2017/5/10
26	建工设计院	建工院多层剪力墙结构设计软件 V1.0	V1.0	2017SR1710884	2016/3/1	2017/5/10
27	建工设计院	建工院绿色建筑照明系统设计软件 V1.0	V1.0	2017SR1710713	2017/1/20	2017/5/10
28	建工设计院	建工院绿色建筑参数计算软件 V1.0	V1.0	2017SR150598	2017/1/20	2017/5/2
29	建工设计院	建工院聚光型集热器设计参数计算软件 V1.0	V1.0	2017SR171478	2017/1/20	2017/5/10
30	建工设计院	建工院预制预应力井筒式地下立体停车库设计参数数据库软件 V1.0	V1.0	2017SR171907	2017/1/20	2017/5/10

序号	著作权人	软件名称	版本号	登记号	首次发表日	核准登记日
31	建工设计院	建工院绿色办公建筑设计图形处理软件 V1.0	V1.0	2017SR171892	2017/1/20	2017/5/10
32	建工设计院	建工院住宅建筑模块化设计数据库软件 V1.0	V1.0	2017SR171014	2017/1/20	2017/5/10
33	建工设计院	建工院建筑光伏发电系统设计软件 V1.0	V1.0	2017SR171940	2016/3/1	2017/5/10

注：根据 2018 年 6 月 22 日《浙江省建工建筑设计院有限公司股东决议》，浙建集团公司吸收合并建工设计院，吸收合并的基准日为 2018 年 6 月 30 日。建工设计院已于 2018 年 10 月 10 日办妥工商注销登记手续，截至评估基准日，上述计算机软件著作权尚未办理更名手续。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和资产评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2018 年 12 月 31 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 2019 年 4 月 2 日浙江省国资委出具的《浙江省国资委关于省建设集团公司借壳多喜爱集团股份有限公司上市项目的预审核意见》；
2. 2019 年 4 月 9 日浙建集团公司召开的第一届董事会第二十次会议的《董事会会议决议》；
3. 2019 年 4 月 9 日浙建集团公司召开的 2019 年第一次临时股东大会的《股东大会会议决议》；
4. 2019 年 4 月 14 日多喜爱集团股份有限公司召开的第三届董事会第十五次会议的《第三届董事会第十五次会议决议公告》。

（二）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《国有资产评估管理办法》；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》；

4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》;
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》;
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
7. 《企业国有资产法》;
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》;
9. 《公司法》《合同法》《证券法》;
10. 《上市公司重大资产重组管理办法》;
11. 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》;
2. 《资产评估职业道德准则》;
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》;
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》;
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》;
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》;
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》;
8. 《资产评估执业准则——企业价值》;
9. 《资产评估执业准则——无形资产》;
10. 《资产评估执业准则——不动产》;
11. 《资产评估执业准则——机器设备》;
12. 《企业国有资产评估报告指南》;
13. 《知识产权资产评估指南》;
14. 《资产评估价值类型指导意见》;
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》;
16. 《专利资产评估指导意见》;
17. 《商标资产评估指导意见》;
18. 《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》。

(四) 权属依据

1. 浙建集团公司提供的《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；
3. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、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、发票等权属证明；
5. 专利证书、商标注册证、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. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
4. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
5. 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；
6. 《资产评估常用数据与参数手册》等评估参数取值参考资料；
7. 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；
8. 主要原材料市场价格信息市场销价情况调查资料；
9. 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；
10. 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；
11. 从同花顺 iFinD 金融数据终端查询的相关数据。
12. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及存、贷款利率；
13. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章；
14. 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；
15. 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。

浙建集团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。

由于浙建集团公司各项资产、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建集团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，确定采用收益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、在股东权益中列示的永续债评估值，得出扣除在股东权益中列示的永续债后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、永续债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值；对于外币现金和存款，按核实后的外币现金、存款数和基准日中国人民银行等公布的外币汇率折合人民币金额作为评估值。

2. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

经核实，应收账款为应收工程款及服务费等。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，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。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

经核实，其他应收款包括代付土地款、关联方往来款、投标保证金和员工备用金等。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，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评估为零。

3. 预付款项

预付账款包括预付购房款、工程款及货款等，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。

4. 存货

存货包括原材料和工程施工。

原材料以核实后的账面值为评估值。

工程施工成本核算以工程项目为对象，按支出分别核算各工程项目的成本，并在期末根据完工百分比法确认收入，结转成本。由于工程项目为近期正常连续建设的项目，故以核实的账面值为评估值。

5. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣增值税进项税额以及阿尔及利亚分公司预缴的营业税。

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。

二) 非流动资产

1. 可供出售金融资产

可供出售金融资产为对武义一中建设投资有限公司的投资，按各投资方签订的 PPP 项目协议规定浙建集团公司享受固定回报，股权退出时以平价转让，故以其核实后的账面价值加计截至评估基准日应计未收的收益确定评估值。

2. 长期应收款

长期应收款为支付的 BT 及 EPC 项目款项以及应收下属子公司的借款，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。

3. 长期股权投资

(1) 对于投资合并范围内的全资子公司、具有实质控制权的子公司以及对建投发展公司的股权投资，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

其中，对于注册资本尚未缴足的子公司，考虑注册资金认缴和实缴的差异影响。

(2) 对于参股的长期股权投资，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。

(3) 对于尚未出资的全资子公司，因其成立时间较短，本次评估以其截至评估基准日经审计后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。

(4) 对于浙建新加坡公司，由于其截至基准日已资不抵债且已进入破产清算程序，故将其股东权益价值评估为零。

对于部分基准日经审计后或评估后的股东权益价值为负的子公司，因其均为以持续经营为目的，浙建集团公司需要承担相应的债务，故该部分子公司的股东权益价值评估值为负数。

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

4. 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进行评估。

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、房改房及住宅等，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。

(1) 对于商铺、在用的写字楼、住宅等建筑物，由于其周边市场交易较活跃，有较多可比的交易案例，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. 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，按算术平均值确定待估建筑物评估单价，再乘以相应面积确定其评估价值。

(2) 对于已处置的房改房，将其评估为零；对于已出租的房屋，在市场比较法评估时考虑租约的影响；对于实际占有人为他人的房屋、闲置的房改房和闲置未取得权证的办公楼等，由于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。

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：

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}\end{aligned}$$

(1) 重置成本的评定

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：

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

C. 对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。对于未能提供行驶里程数的车辆，以其年限法计算结果为理论成新率。

(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。

另外，对于报废设备，以其估计的可变现净值为评估价值；对于无实物的设备，将其评估为零；对于期后已处置设备，以其处置价格为评估值。

7. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（即通电、通信、通路、通上水、通下水）和宗地红线内“场地平整”条件下于评估基准日 2018 年 12 月 31 日划拨仓储用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

(2) 评估方法的选择

根据《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。

由于评估对象为位于杭州市下城区的划拨仓储用地，评估师考虑到评估对象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。由于其为划拨用地，在采用市场法评估基础上再扣除应补交的土地出让金。

(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：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F$$

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

8. 无形资产——其他无形资产

委估无形资产包括账面记录的办公用的软件、系统以及账面未记录的专利、商标、计算机软件著作权等无形资产。

(1) 对于账面记录的办公用的软件、系统，经核实，各软件系统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) 对于专利权及计算机软件著作权，由于无法找到与委估专利及委估计算机软件著作权相似的市场交易案例，不适合采用市场法评估；上述专利权及计算机软件著作权虽然在公司业务中有一定应用，但是难以划分其带来的超额收益，不适合采用收益法评估；上述专利权及计算机软件著作权的重置成本可以较为合理地估算，故本次对各项专利权及计算机软件著作权采用成本法进行评估，即考虑专利及计算机软件著作权的现行研发成本加上适当的利润及申请费用并扣减一定的贬值额计算评估值。

3) 对于商标专用权，由于浙建集团公司主要从事工程施工业务，公司本身并未进行相关商品生产，注册商标仅用于项目成品广告宣传、企业文化宣传、海外拓展宣传等形象展示用途，在公司的生产经营中发挥作用较小，基本不存在超额收益，因此不适合采用收益法进行评估；由于无法找到与被评估商标相似的市场交易案例，不适合采用市场法评估；上述商标专用权的重置成本可以较为合理地估算，故本次对注册商标专用权采用成本法进行评估，即按申请商标的各项费用确定评估值。

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、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债、其他流动负债等流动负债，及长期借款、长期应付款等非流动负债。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，应付个税手续费返还款不需支付，将其评估为零；其余各项负债均为实际应承担的债务，对人民币负债，以核实后的账面值为评估值；对外币负债，按核实后的外币金额和基准日中国人民银行公布的外币汇率折合人民币金额作为评估值。

四) 永续债

永续债系公司发行的 2017 年度第一期中期票据，由于其没有固定到期日，依据《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会[2014]13 号），作为权益

性工具进行会计核算。经核实，截至评估基准日存在应计未计的 2018 年 8-12 月的利息，本金及利息均需支付，以其票面金额加计相应利息后的金额为评估值。

（三）收益法简介

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

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）和单独评估的长期股权投资的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务(包括永续债)、少数股东权益价值确定公司的归属于母公司股东权益价值。具体公式为：

归属于母公司股东权益价值＝企业整体价值－付息债务(包括永续债)－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＋单独计算的长期股权投资

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

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

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5年(即至2023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=净利润+税后利息支出

净利润=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-资产减值损失+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 采用行业平均利率,权数采用企业同行业上市公司平均资本结构计算取得。

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:

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

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——市场风险溢价

Rc——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，截至评估基准日，评估人员查阅了国债市场上长期(超过十年)国债的交易情况，并取平均到期年收益率为无风险报酬率。

(2) 资本结构

通过同花顺 iFind 金融资讯终端查询沪、深两市相关建筑行业上市公司历史资本结构，参照上述资料，可得公司目标资本结构的取值。

(3) 企业风险系数 Beta

通过同花顺 iFind 金融数据终端查询沪、深两地行业上市公司含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1-T) \times (D \div E)]$ (公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D:E 为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。

(4) 计算市场收益率及市场风险溢价 ERP

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。本次对具体指数的时间区间选择为 2009 年到 2018 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

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的基础上综合确定。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 的计算

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

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本采用行业平均利率。

(3) 加权资本成本计算

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

六) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产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。

浙建集团公司的溢余资产为溢余货币资金。非经营性资产包括预付购房款、应收股利、与合并预测范围外公司的往来款、对参股公司的长期股权投资和可供出售金融资产、闲置或拟处置的建筑物类固定资产及土地、闲置或待报废的设备类固定资产以及理财资金等，非经营性负债包括应付股利、与合并预测范围外公司的往来款以及预计负债等。对上述非经营性资产和溢余资产，按资产基础法中相应资产的评估价值确定其价值。

七) 单独评估的长期股权投资

单独评估的长期股权投资主要为对未纳入合并收益预测范围的下属公司的投资。按照被投资单位的性质，采用合理的方法进行评估确定其股东全部权益价值。浙建集团公司对各家公司的长期股权投资价值为各家公司评估后的股东全部权益价值乘以浙建集团公司所占份额确定。

八) 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、一年内到期的非流动负债、长期借款、融资性质的长期应付款和其他权益工具—永续债以及相应的应付利息组成。按资产基础法中相应负债的评估值确定其价值。

九) 少数股东权益价值

少数股东权益价值根据合并预测范围内的历史少数股东权益占所有者权益比例乘以浙建集团公司的股东全部权益价值确定。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2019 年 4 月 1 日开始，资产评估报告日为 2019 年 5 月 24 日。整个评估工作分五个阶段进行：

（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) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结果；
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，正式出具资产评估报告。

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；

(4) 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，浙建集团公司的资产、负债、永续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 13,225,591,470.12 元，评估价值 16,632,407,679.01 元，评估增值 3,406,816,208.89 元，增值率为 25.76%；

负债账面价值 8,588,168,135.50 元，评估价值 8,594,770,212.31 元，评估增值 6,602,076.81 元，增值率为 0.08%；

在股东权益中列示的永续债账面价值 796,603,773.58 元，评估价值 821,333,333.33 元，评估增值 24,729,559.75 元，增值率 3.10%；

扣除在股东权益中列示的永续债后股东全部权益账面价值 3,840,819,561.04 元，评估价值 7,216,304,133.37 元，评估增值 3,375,484,572.33 元，增值率为 87.88%。

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	6,490,047,842.58	6,492,333,146.43	2,285,303.85	0.04
二、非流动资产	6,735,543,627.54	10,140,074,532.58	3,404,530,905.04	50.55

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
其中：可供出售金融资产	6,750,000.00	6,811,453.13	61,453.13	0.91
长期应收款	972,541,098.66	972,541,098.66		
长期股权投资	5,648,685,025.38	8,936,449,907.45	3,287,764,882.07	58.20
投资性房地产	3,981,664.21	22,672,000.00	18,690,335.79	469.41
固定资产	79,611,267.43	161,339,682.00	81,728,414.57	102.66
无形资产	3,361,343.81	14,122,964.25	10,761,620.44	320.16
其中：无形资产——土地 使用权	1,855,259.56	11,203,100.00	9,347,840.44	503.86
长期待摊费用	11,604,851.40	17,129,050.44	5,524,199.04	47.60
递延所得税资产	9,008,376.65	9,008,376.65		
资产总计	13,225,591,470.12	16,632,407,679.01	3,406,816,208.89	25.76
三、流动负债	7,470,428,259.58	7,472,675,518.39	2,247,258.81	0.03
四、非流动负债	1,117,739,875.92	1,122,094,693.92	4,354,818.00	0.39
负债合计	8,588,168,135.50	8,594,770,212.31	6,602,076.81	0.08
股东权益合计	4,637,423,334.62	8,037,637,466.70	3,400,214,132.08	73.32
在股东权益中列示的永 续债	796,603,773.58	821,333,333.33	24,729,559.75	3.10
扣除永续债后股东权益 合计	3,840,819,561.04	7,216,304,133.37	3,375,484,572.33	87.88

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，浙建集团公司扣除在股东权益中列示的永续债后的归属于母公司股东权益价值采用收益法评估的结果为 8,266,157,300.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

浙建集团公司扣除在股东权益中列示的永续债后的归属于母公司股东权益价值采用资产基础法评估的结果为 7,216,304,133.37 元，收益法的评估结果为 8,266,157,300.00 元，两者相差 1,049,853,166.63 元，差异率为 12.70%。

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。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。由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位申报的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，而对于企业商誉、资质、人力资源、客户资源等无形资产或资源，由于难以对上述各项无形资产或资源对未来收益的贡献进行分割，故未对其单独进行评估，资产基础法评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。

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，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业资质、人力资源、客户资源、商誉等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。采用收益法评估得到的价值是企业整体资产获利能力的量化，运用收益法评估能够真实反映企业整体资产的价值。收益法能够弥补资产基础法仅从各单项资产价值加和的角度进行评估而未能充分考虑企业整体资产所产生的整体获利能力的缺陷，避免了资产基础法对效益好或有良好发展前景的企业价值被低估、对效益差或企业发展前景较差的企业价值高估的不足。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 8,266,157,300.00 元(大写为人民币捌拾贰亿陆仟陆佰壹拾伍万柒仟叁佰元整)作为浙建集团公司扣除在股东权益中列示的永续债后的归属于母公司股东权益的评估价值。

十一、特别事项说明

1. 在对浙建集团公司股东全部权益价值评估中，评估人员对浙建集团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建集团公司的责任，评估人员的责任是对浙建集团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建集团公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

(1) 列《固定资产——房屋建筑物评估明细表》第 7、14、10、13 项的房屋建筑物，均未取得权证，其中第 10 项位于凤起桥河下的房屋建筑物已划转给浙江省国有资本运营有限公司、第 13 项拟房改给职工。

(2) 列《固定资产——房屋建筑物评估明细表》第 8、9、11、12 项的房屋建筑物，均已取得房屋所有权证，其中第 12 项房屋建筑物的房屋所有权证登记的所有权人为浙江省建工集团有限责任公司海南分公司；第 9、11 项的房屋建筑物拟房改给职工；上述各房屋均未取得相应占用的土地使用权的权证；第 8 项沈塘新村 16-2-602 房屋的资产占用人为顾文平。

(3) 位于下城区东新路 756 号的土地使用权，国有土地使用证登记土地使用者为浙江省第四建筑工程公司；登记土地面积 6,845.25 平方米，其中 574.25 平方米已被征用，实际使用面积为 6,271.00 平方米；地上建筑物属浙江建工公司所有。

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，浙建集团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。

2. 截至评估基准日，浙建集团公司存在以下担保、重大未决诉讼、重大资产租赁等事项，可能对相关资产产生影响：

(1) 担保事项

截至评估基准日，浙建集团公司为浙江建工公司、一建集团公司、二建集团公司等合并范围内子公司向银行借款提供担保，担保金额合计 1,268,584.568 万元，其中实际借款余额 498,733.66 万元，实际应付银行承兑汇票余额 120,796.92 万元，实际保函及信用证等金额 286,164.32 万元，无对合并范围外公司的担保事项。

上述事项评估时未考虑。

(2) 重大未决诉讼事项

截至评估基准日，浙建集团公司及下属子公司的主要未决诉讼及仲裁事项涉及金额情况如下：

金额单位：人民币万元

单位	债权标的	债务标的
浙江建工公司	14,921.12	13,499.32

单位	债权标的	债务标的
一建集团公司	11,815.34	13,823.38
二建集团公司	5,006.41	1,308.61
三建集团公司	69,460.73	10,668.58
大成集团公司	1,918.18	240.90
商贸物流公司	9,268.52	
工业安装公司	3,675.66	20,752.11
浙建融资租赁公司	766.40	
建机集团公司		9,846.00
小计	116,832.36	70,138.90

本次评估未考虑上述重大未决诉讼事项对评估结果可能产生的影响。

(3) 资产出租及重大资产租入事项

序号	房屋	承租方	出租方	租赁期限	租赁面积 (m ²)
1	浙(2018)临安区不动产权第0003294号-0003298号	浙江建宇物业管理有限公司	浙建集团公司	2016.1.1-2020.12.31	492.65
2	海口市房权证海房字第HK035981号房屋	浙江建宇物业管理有限公司	浙建集团公司	2016.1.30-2020.12.31	137.85
3	杭州市文三西路52号	浙建集团公司	浙建实业公司	2017.10.1-2021.12.31	14,811.9

本次评估时已考虑上述租赁事项对评估结果的影响。

浙建集团公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，浙建集团公司本级不存在其他资产抵押、质押、担保、重大未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及重大租赁事项。

3. 浙建集团公司于2019年4月9日召开第一届董事会第二十次会议，审议通过《关于〈浙建集团公司借壳“多喜爱”上市方案〉的议案》。2019年4月12日，浙建集团公司与多喜爱公司实际控制人陈军、黄娅妮签订《股份转让协议》，浙建集团公司通过协议转让的方式受让取得陈军、黄娅妮持有的多喜爱公司60,860,000股股份，股权转让的价款合计为1,252,997,852元。2019年5月10日，上述股份转让事项已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成过户登记手续。上述股份转让事项完成后，浙建集团公司持有多喜爱公司29.83%的股份，并成为多喜爱公司第一大股东。截至资产评估报告日，浙建集团公司已按协议约定支付转让

款。

本次评估未考虑上述事项对评估结果可能产生的影响。

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。

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。

5. 本次评估中对已查明的资产盘亏、报废、呆坏账、无需支付的负债等作评估减值处理,企业若需账务处理应按规定程序报批后进行。

6. 在资产基础法评估时,除部分下属子公司的库存商品外未对其他资产和负债评估增减额考虑相关的税收影响。

7. 浙建集团公司下属子公司存在的重大特殊事项主要包括:

(1) 浙江建工公司

1) 根据浙江建工公司与杭州杭氧房地产开发有限公司(以下简称杭氧公司)于2013年7月17日签订的《征收补偿安置协议书》,杭氧公司因杭氧生活区整体改造项目建设需要,对浙江建工公司位于东新路381号(原东新路93号)的房地产(包括土地5,511.00平方米、房屋4,979.30平方米及其装修附属物,部分房屋的实际使用人为浙江建工公司下属全资子公司浙江中信设备安装有限公司)实施征收。杭氧公司同意给予浙江建工公司产权调换安置,即提供原产权调换的住宅安置用房105套,且安置用房的建筑面积不低于4,979.30平方米;杭氧公司同意浙江建工公司被征收房屋的建筑面积4,979.30平方米,按拆一还一安置,并按600元/平方米的价格结算新旧房差价,超被征收房屋建筑面积的部分为扩面,按扩面价16,500元/平方米均价结算;杭氧公司同意给予浙江建工公司被征收房屋的装修附属物及附属设施、搬迁费、三年的过渡费等补偿合计7,809,834.00元。

截至评估基准日,浙江建工公司位于杭州市下城区东新路381号的房地产已被征收,相应房地产已清理核销,账面价值为零;已收到杭氧公司支付的补偿款3,299,001.00元,已发生支付给浙江中信设备安装有限公司的补偿款、过渡费等支出合计7,870,326.09元,扣除已收到的补偿款金额后的支出余额4,571,325.09元

在其他应收款科目列示，尚未与杭氧公司结算。

截至评估基准日，用来产权调换的住宅用房 105 套尚未得到安置落实，浙江建工公司在努力争取上述征收补偿安置事项早日得以解决落实，105 套住宅安置用房预计将用于员工安置、对符合房改条件的职工分配住房。由于上述征收补偿事项何时能得以解决落实不确定，尚需结算的资金、尚待发生的成本费用以及征收补偿的取得时间、相关成本的支出时间等亦不确定，无法具体衡量其能带来的收益及价值，因此本次评估未考虑住宅安置用房对评估结果可能产生的影响。

2) 根据浙江建工公司和杭州市拱墅区城中村改造指挥部上塘分指挥部、杭州上塘城市建设发展有限公司于 2017 年 10 月 26 日签署了《关于浙江省建工集团有限责任公司房屋土地拆迁补偿协议书》，浙江建工公司座落于上塘路 750 号的房地产（房屋总建筑面积 16,747.01 平方米，土地总面积 28,261.00 平方米）整体拆迁，杭州市拱墅区城中村改造指挥部上塘分指挥部和杭州上塘城市建设发展有限公司给予浙江建工公司货币补偿 21,185.00 万元，并安置浙江建工公司 180 套住宅用房，价格按照 8,000 元/平方米进行资金结算。

截至评估基准日，浙江建工公司位于上塘路 750 号的土地已被征收，其地上建筑物除加油站房屋外其余均已拆除。拆除房地产已清理核销，账面价值为零；加油站房屋账面原值 942,454.19 元、账面净值 514,458.80 元，在构筑物科目中列示。已收到补偿款合计金额为 8,185.00 万元，财务报表列示的补偿款余额 64,062,666.47 元（账列专项应付款科目，为已收取补偿款扣除已发生的相关拆迁补偿支出后的余额）。尚未签订回迁安置协议，180 套住宅安置用房尚未得到落实，尚未进行资金结算。浙江建工公司在努力争取上述征收补偿安置事项早日得以解决落实，180 套住宅安置用房预计将用于员工安置、对符合房改条件的职工分配住房。由于上述征收补偿事项何时能得以解决落实不确定，尚需结算的资金、尚待发生的成本费用以及征收补偿的取得时间、相关成本的支出时间等亦不确定，无法具体衡量其能带来的收益及价值，因此本次评估未考虑住宅安置用房对评估结果可能产生的影响。

(2) 一建集团公司

1) 根据杭州市下城区建设局（拆迁人）、杭州下城城建基础发展公司（受委托拆迁单位）和一建集团公司（被拆迁人）三方于 2007 年 9 月 3 日签订的《房屋拆迁

货币补偿协议》，因杭州市城北体育公园项目建设需要，将一建集团公司坐落于杭州市下城区善贤路 42 号房屋进行拆迁，总计补偿金额为 5,801.00 万元。

截至评估基准日，一建集团公司位于善贤路 42 号的房地产已拆除，相应房地产已清理核销，账面价值为零；尚有 1,160.20 万元补偿款未收取，已收取补偿款合计金额为 4,640.80 万元，扣除已发生的相关拆迁成本后的余额 27,663,027.90 元，未审财务报表账列专项应付款科目，审定财务报表调整入营业外收入科目。

善贤路 42 号地块的整体拆迁腾房工作于 2017 年 4 月完成。此次征迁共计安置住户 73 户，包括先期货币安置搬迁 43 户，经济适用房安置 3 户，“租售并举”安置 7 户，2017 年 4 月下城区政府提供临时过渡房 20 户。截至资产评估报告日，杭州市下城区建设局与一建集团公司尚未对上述 20 户员工临时过渡房的性质、补偿方式等问题达成明确协议，上述拆迁事项尚无法进行全面清算。一建集团在努力争取上述征迁补偿安置事项早日得以解决，取得的住宅安置用房预计将用于职工的安置、对符合房改条件的职工分配住房，一建集团公司不拥有产权。由于安置成本、资金结算存在不确定性，本次评估未考虑上述拆迁补偿安置事项。

2) 2019 年 4 月，一建集团公司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《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），约定以产权调换的补偿方式对一建集团公司位于上塘路 483 号的房屋土地（其中房屋面积 4,108.22 平方米（含无证房屋），土地面积 5,574 平方米）进行整体拆迁。根据该协议约定，一建集团公司将获得置换补偿，补偿置换的房屋为办公用房（建筑面积 2,000 平方米）和住宅用房（建筑面积 3,000 平方米），其中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）；住宅用房建筑面积不少于 3,000 平方米，每套面积 55 平方米，约 55 套，现房不少于 15 套，安置地点为拱墅区塘河南村和周边附近，其余期房安置地点为塘河西片地区。

截至评估基准日，位于上塘路 483 号的拟征迁的房屋土地，包括在房屋建筑物科目中列示的综合楼、宿舍、临时设施（账面原值 2,912,072.01 元、账面净值 1,040,643.30 元）和在无形资产——土地使用权科目中列示的拱墅区上塘路 483 号土地（账面价值 3,032,197.81 元），账面未清理。截至资产评估报告日，上述征迁

事项尚未完成，安置房屋尚未取得，未来能取得的上述房屋均属于一建集团公司资产，拥有完全产权、可自由处置。经调查，评估基准日位于安置区域的周边办公用房的平均市场价格约为 1.8 万元/平方米、住宅用房的平均市场价格约为 2.9 万元/平方米。本次评估在不考虑安置房差价结算、房屋性质差异、影响房屋价格的具体区域、个别等因素影响的前提下，以评估基准日的安置区域周边的办公和住宅用房的平均市场价格和安置的最小建筑面积估算市场的总价 1.23 亿元作为拟征迁房地产的评估值。

另外，因其他基地拆迁及规划调整等事项，根据上述协议，一建集团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。截至资产评估报告日，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，本次评估未考虑上述回购事项。

（3）三建集团公司

截至评估基准日，三建集团公司位于艮山西路 2-2 号、华丰路 317 号、通惠南路 265-19 号的地块及其地上各项建筑物处于正常使用中，本次按各项资产持续使用前提进行评估，未考虑可能的拆迁事项的影响。截至资产评估报告日，上述地块的拆迁事项正在商谈中，但相关事项尚未确定。

（4）大成集团公司

截至评估基准日，大成集团公司位于拱墅区石祥路 52 号的地块及其地上各项建筑物处于正常使用中，本次按各项资产持续使用前提进行评估，未考虑可能的拆迁事项的影响。截至资产评估报告日，上述地块的拆迁事项正在商谈中，但相关事项尚未确定。

8. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其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。

9. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员

认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

10. 本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。

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

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日止。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. 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 5 月 24 日。

坤元资产评估有限公司



法定代表人：

资产评估师：

