

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、章陈秋已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2025年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

- 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）
- 住所：浙江省杭州市西湖区文三西路52号
- 法定代表人：陶关锋
- 注册资本：108,134.0098万人民币元^{〔注〕}
- 类型：股份有限公司（港澳台投资、上市）
- 统一社会信用代码：91430000796858896G
- 登记机关：浙江省市场监督管理局
- 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注册资本的批复》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，已成为投融资建

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七32号修订）；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财政部令第十四号）；
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七09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十二号）；
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八6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=∑各分项资产的评估价值-∑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 - 一本股东未出资额

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 - 一本股东未出资额

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、房屋买卖合同、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：

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

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：

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

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

计算公式如下：

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

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

c. 综合成新率 $= \min \{K1, K2\}$

(3) 功能性贬值的确定

本次对于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

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

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 $\beta_1 = \beta_u \times [1 + (1-t)D/E]$ (公式中, T 为税率, β_1 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

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

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用基准日一年期贷款市场报价利率 (LPR)。

(3) 加权资本成本计算

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

六) 非经营性资产 (负债) 和溢余资产的价值

非经营性资产 (负债) 是指与企业经营收益无关的资产 (负债)。

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

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

七) 付息债务价值

截至评估基准日, 浙江三建公司付息债务为短期借款, 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, 或对上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 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

本次评估中，评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

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。

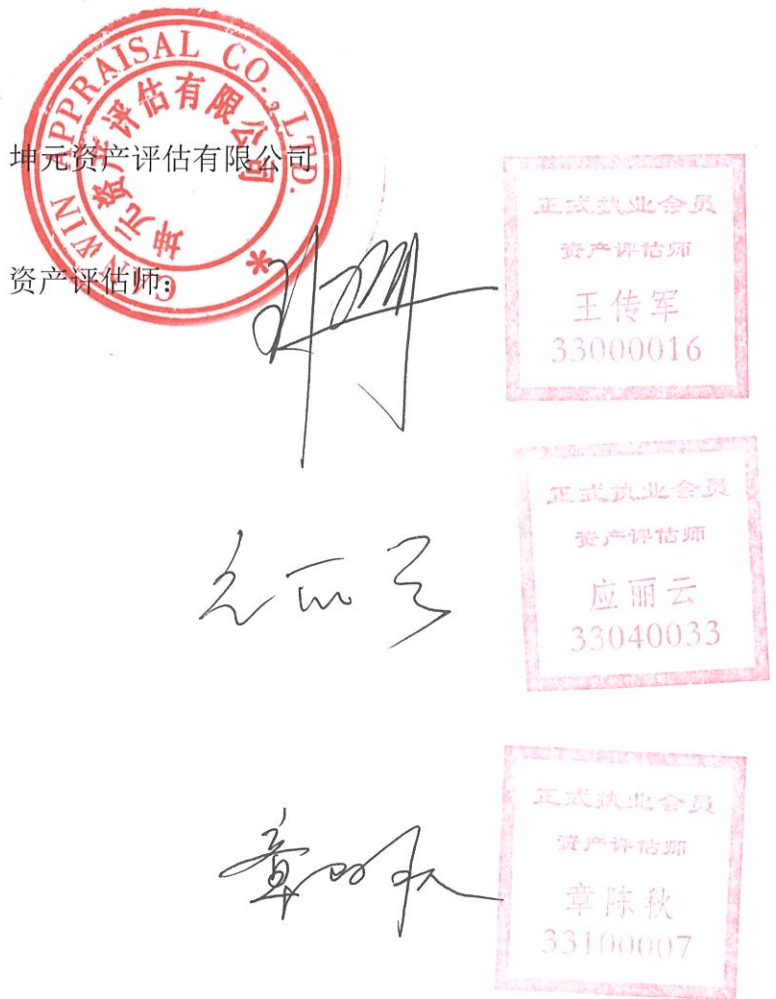
7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

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体制，国有资产评估报告需要经备案后方可使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 12 月 13 日。



浙江省建设投资集团股份有限公司

总经理办公会议纪要

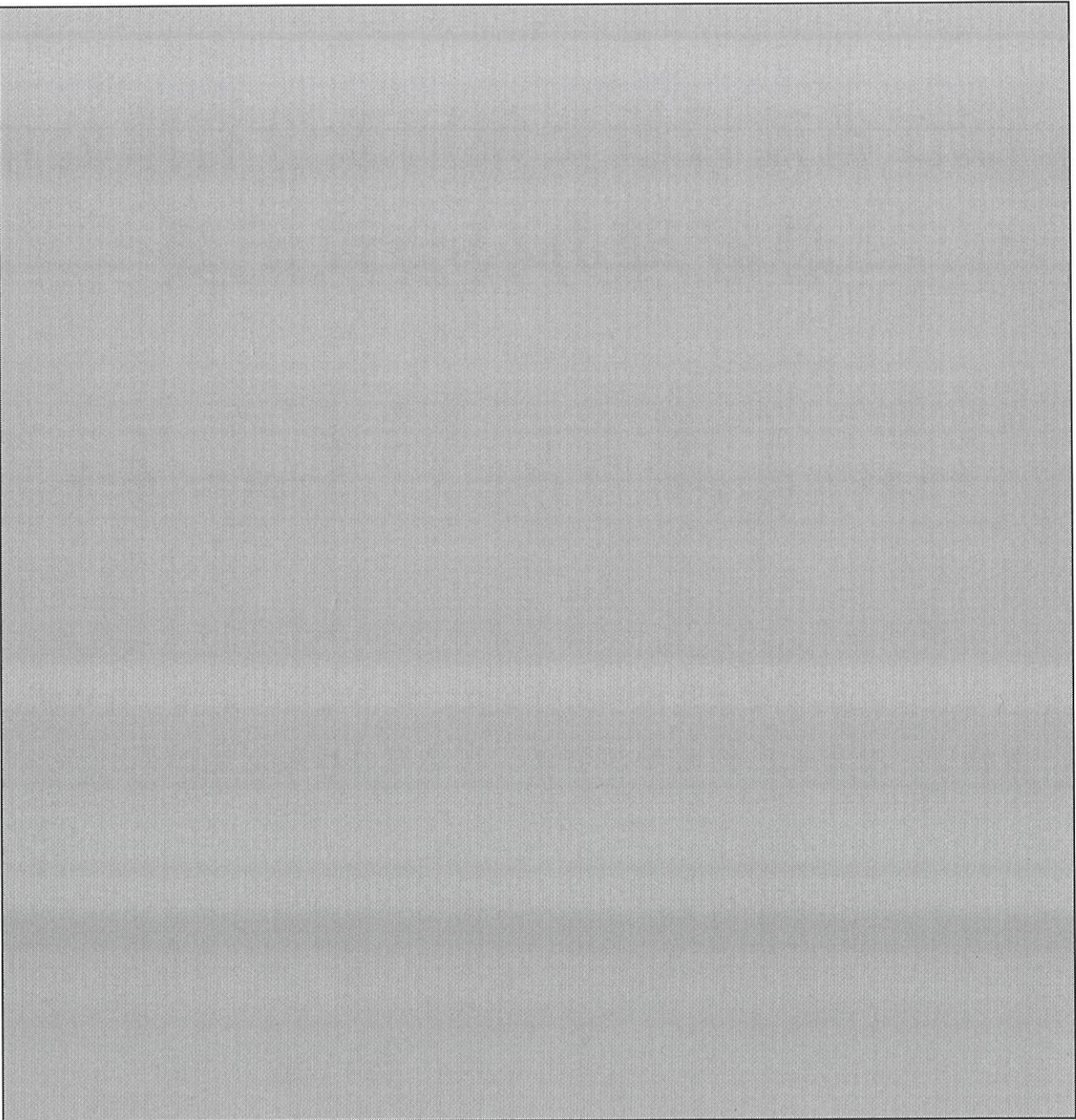
〔2024〕15号

浙建集团综合办公室

2024年9月5日

2024年9月5日上午，集团召开2024年度第15次总经理办公会议。集团总经理叶锦锋主持会议。副总经理刘建伟、钟建波、管满宇，监事长叶秀昭参加会议。现将有关事项纪要如下：

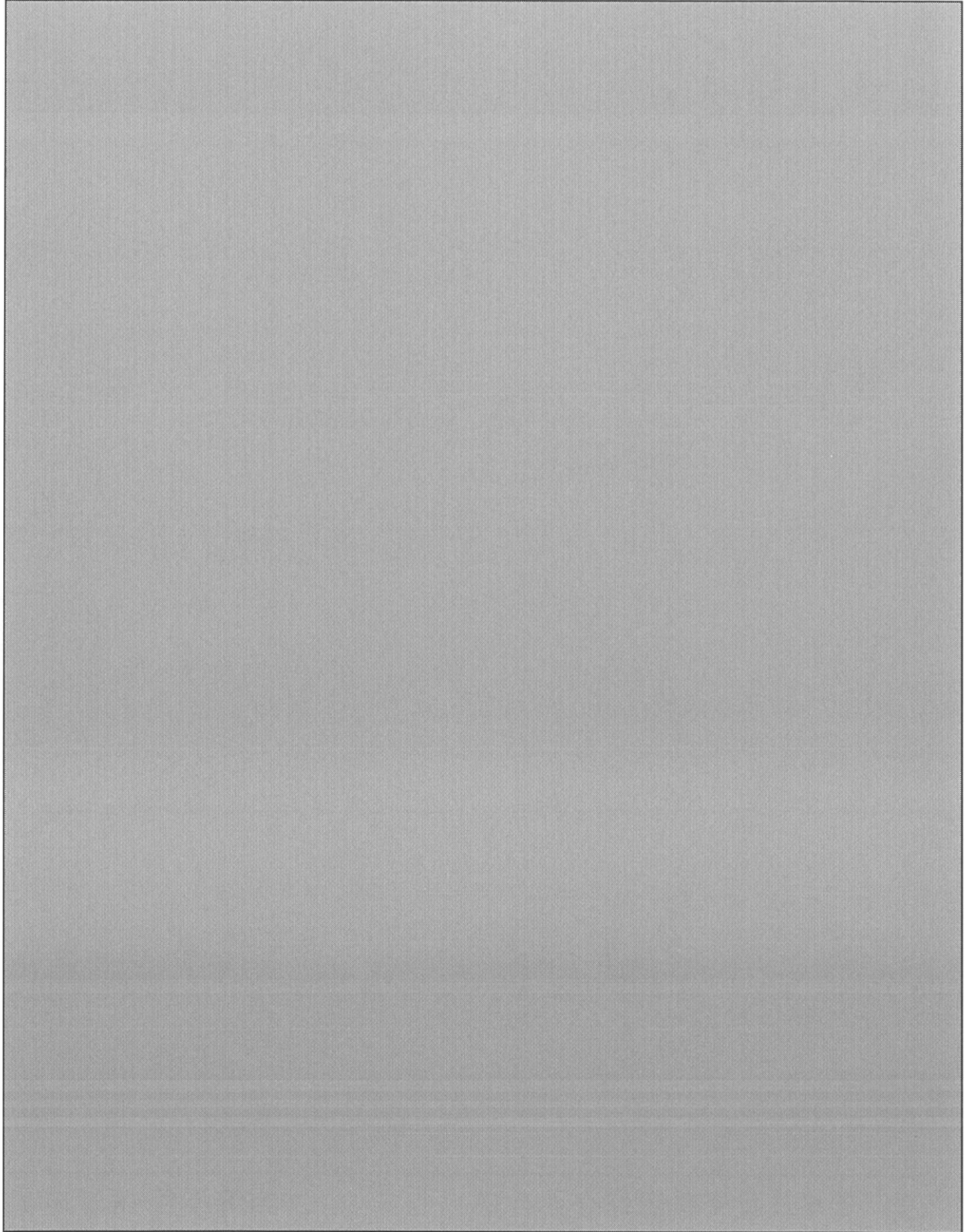


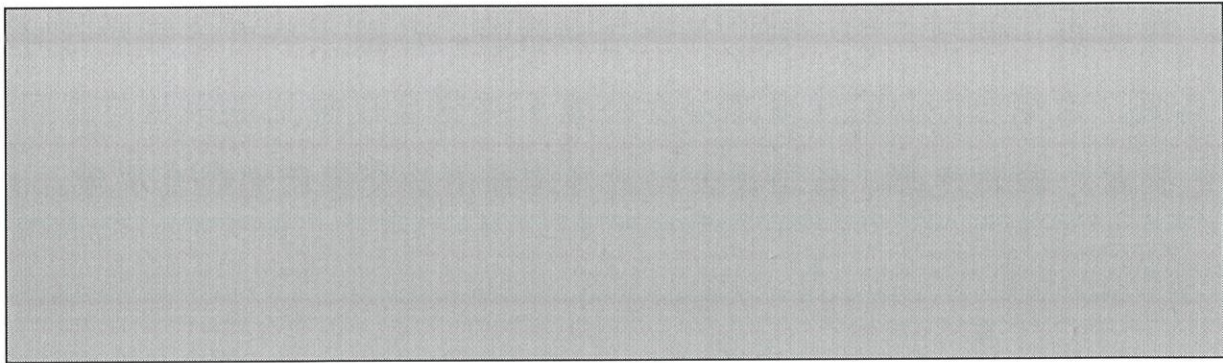


五、会议听取了综合办公室（董事会办公室）关于国新建源基金股权处置及国资公司增资相关方案的汇报。

会议原则同意集团发行股份购买国新建源持有的浙江一建、浙江二建股权，现金回购国新建源持有的浙江三建股权（尽可能争取也一并上翻），并同步向省国资运营公司配套融资的方案。会议要求，要进一步梳理国新建源股权处置和国资公司增资事项的工作程序和时间节点，完善数据测算，细化实施方案，组建工

作专班，倒排工作计划，加快启动推进，尽最大努力缩短发行时间。由综合办公室（董事会办公室）根据会议意见进一步与省国资委、国新建源、省国资公司做好沟通后提交集团党委会决策。





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

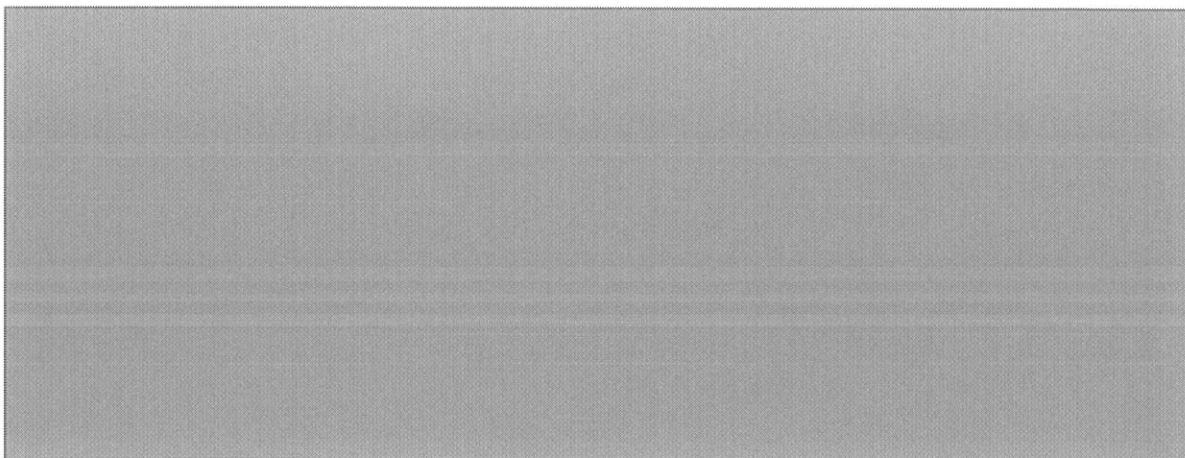
〔2024〕23号

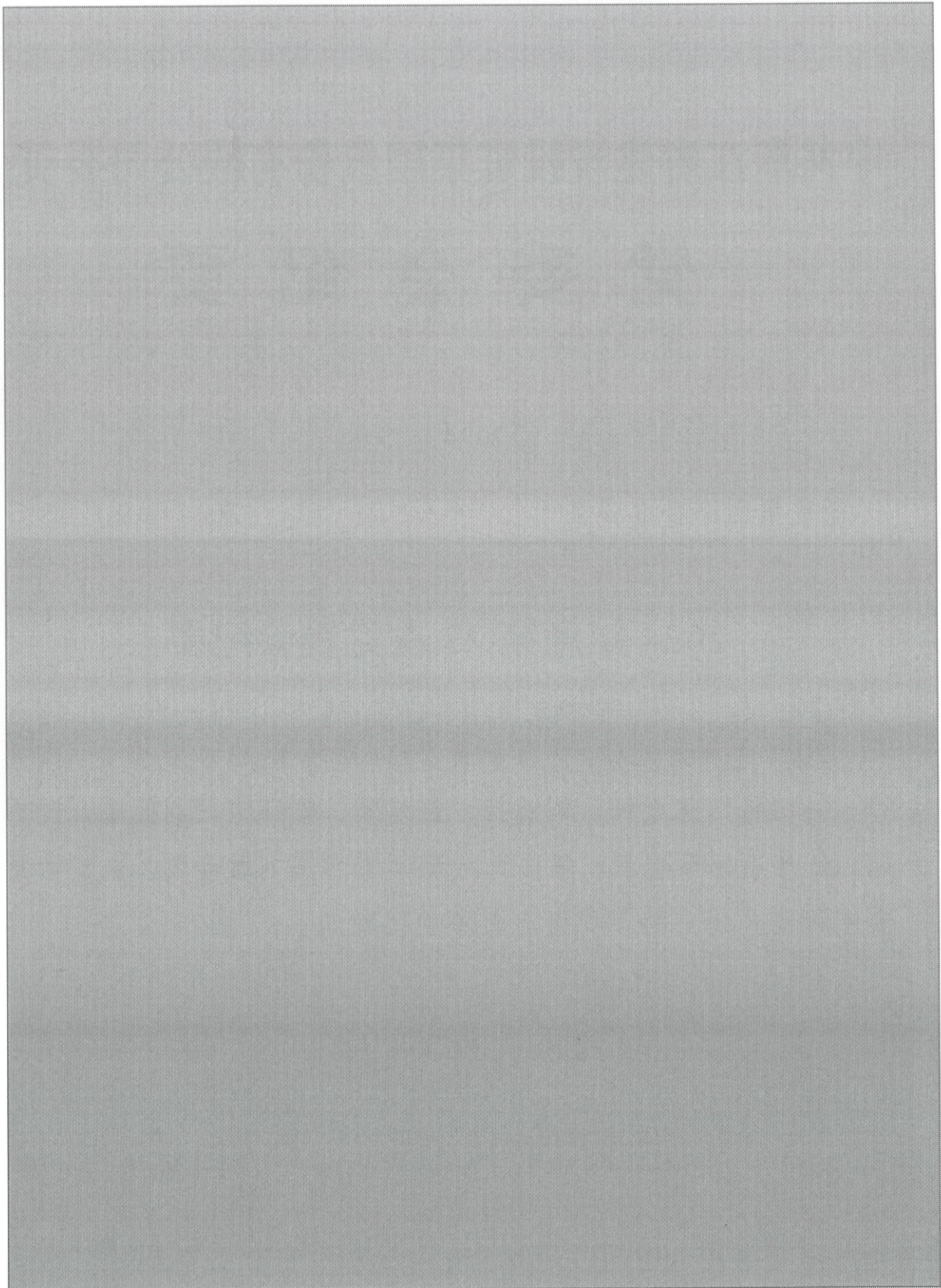
浙建集团综合办公室

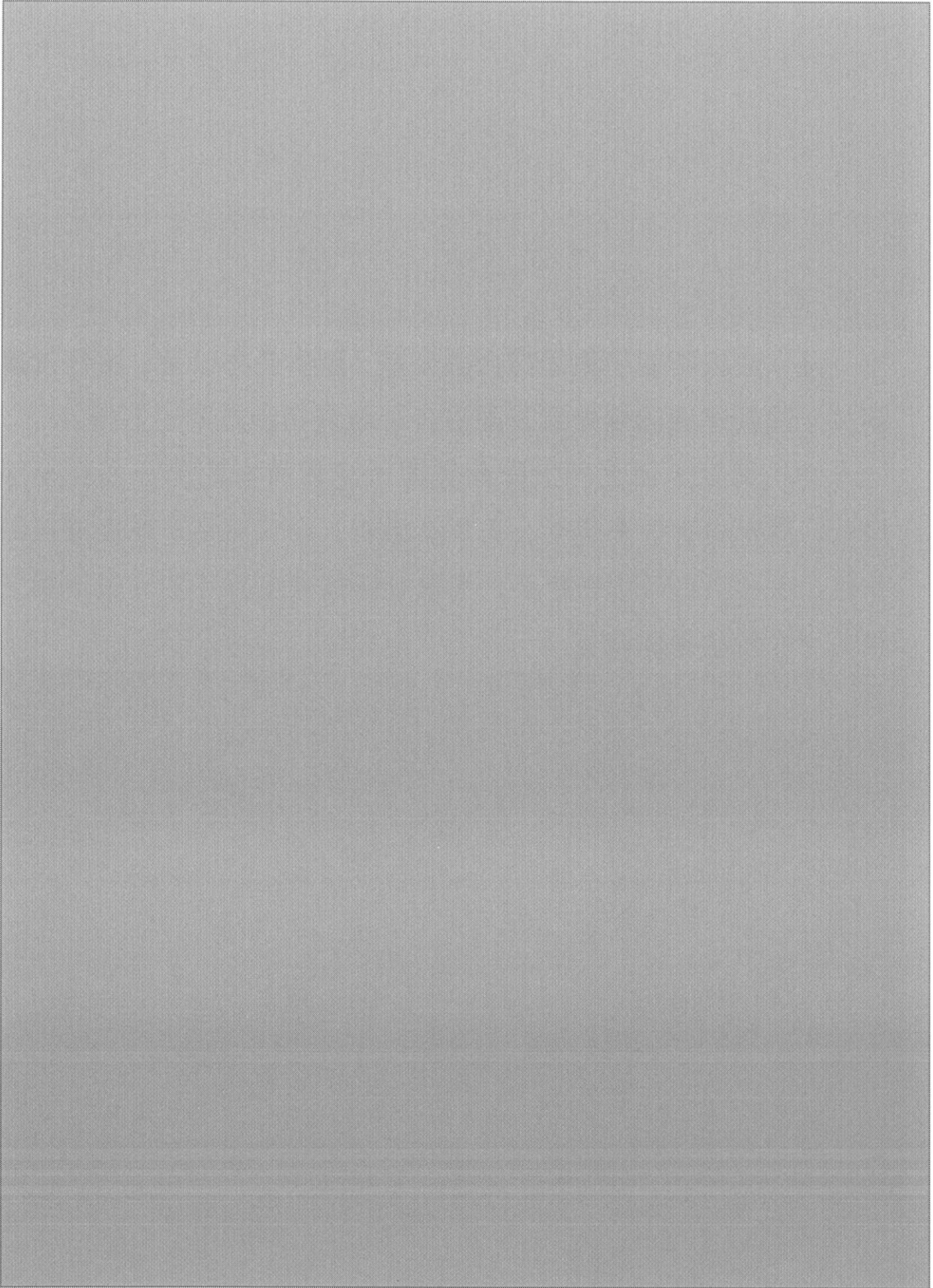
2024年9月18日


2024年度第23次党委会纪要

2024年9月6日，集团召开2024年度第23次党委会。陶关锋、叶锦锋、陈光锋、刘建伟、钟建波、管满宇、刘德威、叶秀昭、沈伟新出席会议，集团总经济师陈海燕列席会议。会议由党委书记陶关锋主持。现将有关事项纪要如下：



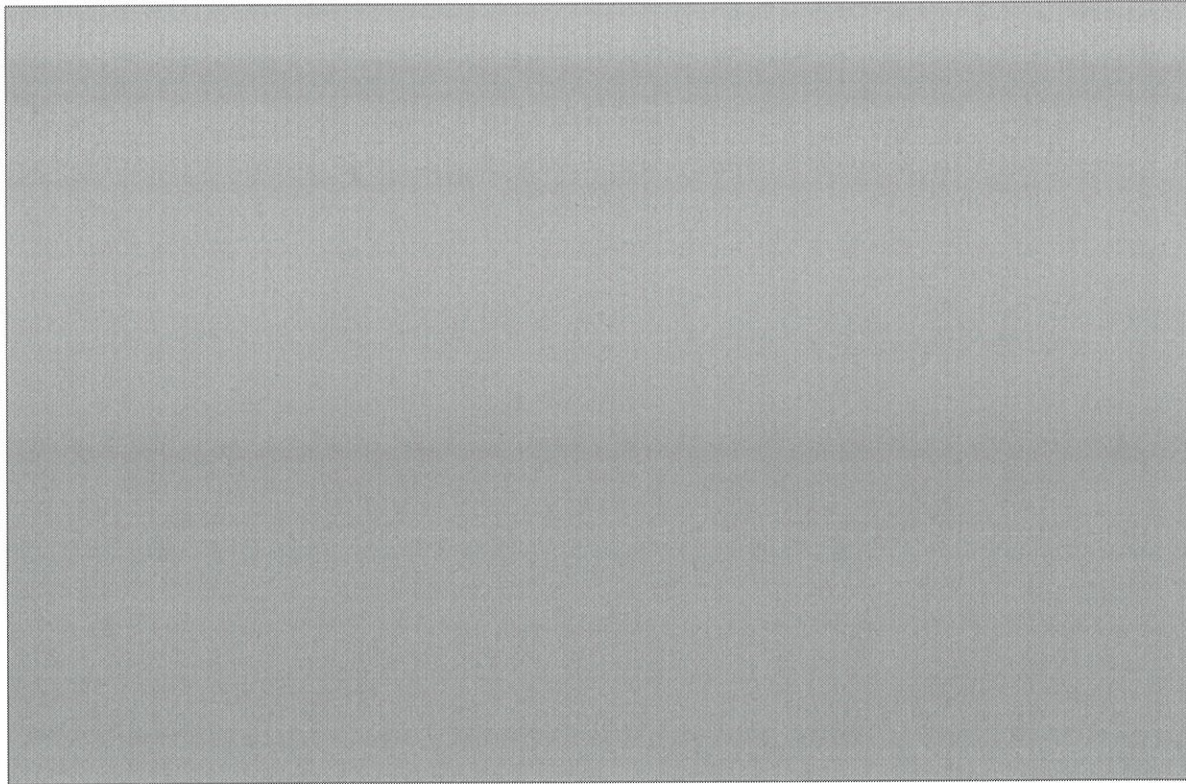


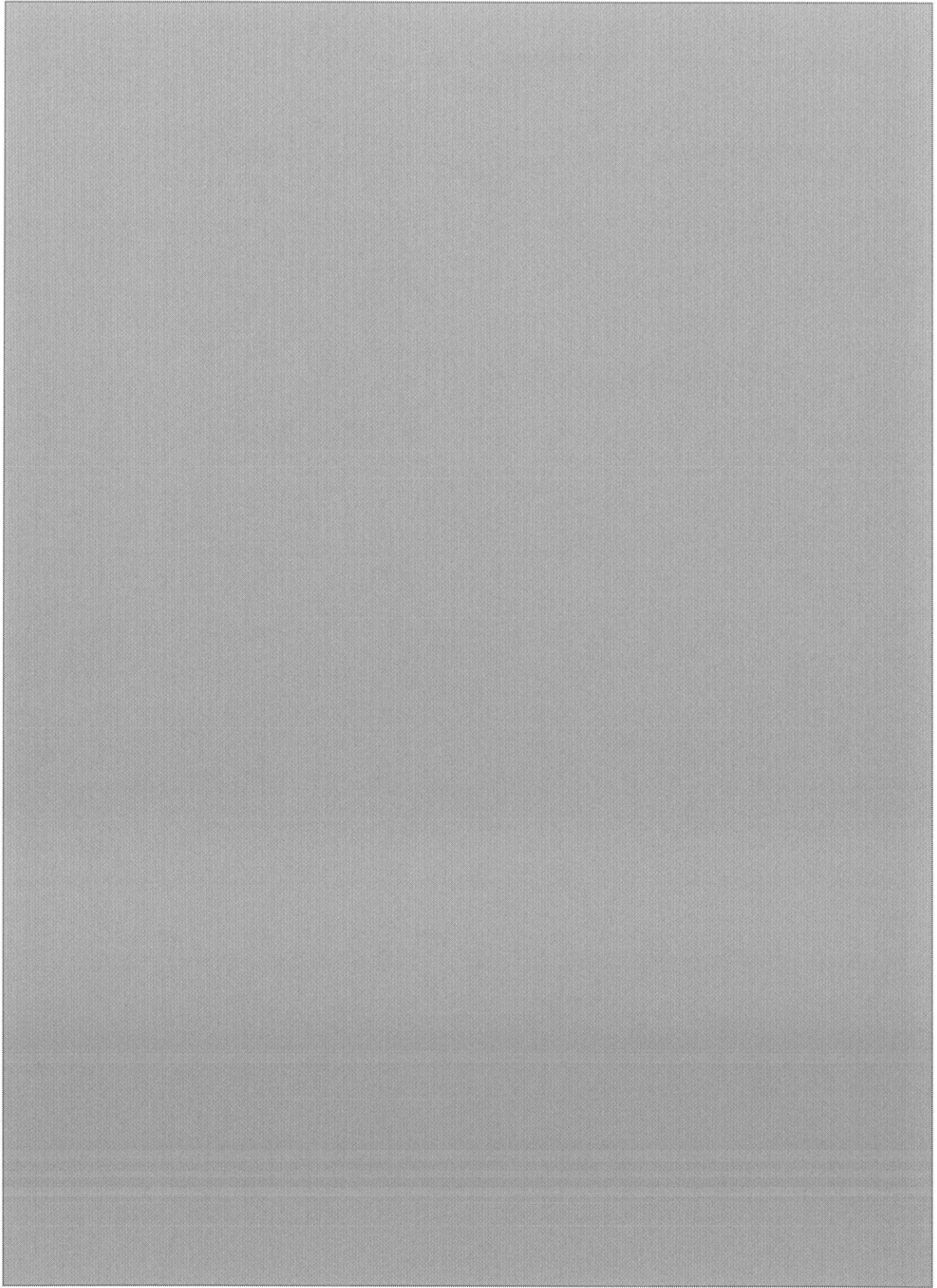


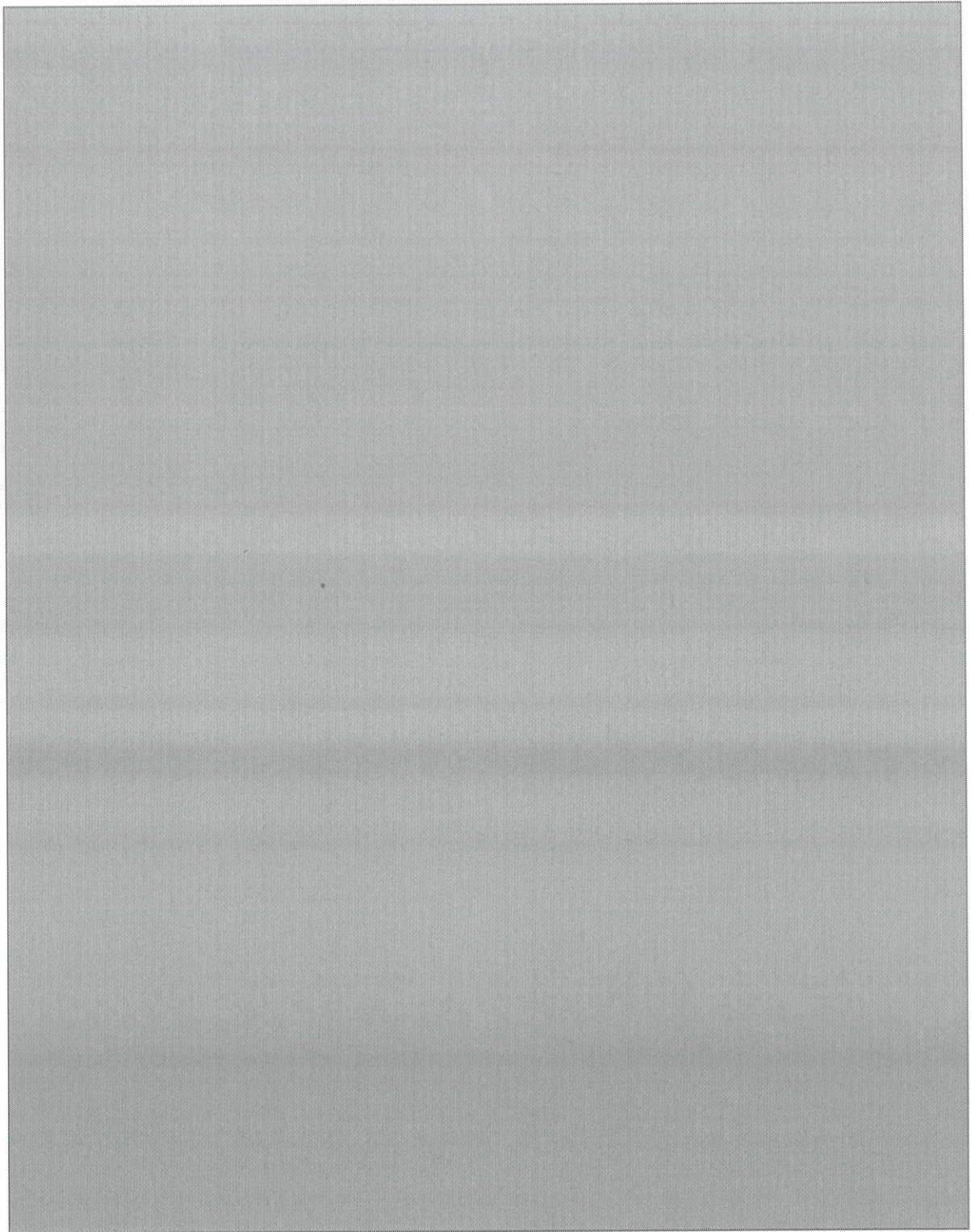


九、会议听取了集团综合办公室（董事会办公室）主任沈康明关于国新建源股权处置及国资公司增资初步方案的汇报。

会议同意集团发行股份购买国新建源持有的部分或者全部股权，同步向省国资运营公司配套融资。会议决定，成立专项工作组，由叶锦锋同志任组长，根据时间节点安排等实际情况确定相关中介机构选聘事宜。







目 录

一、审计报告	第 1—6 页
二、财务报表	第 7—14 页
(一) 合并及母公司资产负债表	第 7—8 页
(二) 合并及母公司利润表	第 9 页
(三) 合并及母公司现金流量表	第 10 页
(四) 合并及母公司所有者权益变动表	第 11—14 页
三、财务报表附注	第 15—144 页



审 计 报 告

天健审〔2024〕10772号

浙江省三建建设集团有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了浙江省三建建设集团有限公司（以下简称浙江三建公司）财务报表，包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年8月31日的合并及母公司资产负债表，2022年度、2023年度、2024年1-8月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了浙江三建公司2022年12月31日、2023年12月31日、2024年8月31日的合并及母公司财务状况，以及2022年度、2023年度、2024年1-8月的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于浙江三建公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项



关键审计事项是我们根据职业判断，认为对 2022 年度、2023 年度、2024 年 1—8 月财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）建筑施工收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（二十三）及五（二）1 之所述。浙江三建公司的营业收入主要来自于建筑施工收入。

2022 年度、2023 年度、2024 年 1-8 月，浙江三建公司营业收入金额分别为人民币 138.89 亿元、126.83 亿元、73.98 亿元，其中工程施工业务的营业收入分别为人民币 136.02 亿元、125.43 亿元、72.84 亿元，占营业收入比例分别为 97.94%、98.90%、98.45%。

由于营业收入是浙江三建公司关键业绩指标之一，可能存在浙江三建公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。管理层需要对建筑施工业务的合同总收入和预计总成本作出合理估计，对实际发生成本进行及时入账，根据已发生成本占预计总成本的比例确定提供服务的履约进度，并按履约进度确认收入。同时，管理层在合同执行过程中持续评估和修订合同总收入和预计总成本，涉及管理层的重大判断和估计并对财务报表影响较为重大。因此，我们将建筑施工收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

- （1）了解与建筑施工收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；
- （2）检查预计总成本的编制、审核及变更的流程以及相关控制程序；
- （3）检查主要的建筑施工合同，检查预计总收入，评价管理层对预计总收入的估计是否准确；
- （4）抽查重要工程项目预计总成本的明细并评价预计总成本编制所基于的假设是否合理；
- （5）选取样本，复核累计工程施工成本发生额，并对报告期内发生的工程施



工成本进行检查；

(6) 对预计总成本、预计总收入或毛利率水平发生异常波动的大额项目实施询问、分析性复核等相关程序；

(7) 选取样本，复核建筑施工项目履约进度计算表，重新计算并核实工程项目在资产负债表日的收入成本核算是否准确；

(8) 抽查部分项目经甲方和监理单位确认的产值单，将累计已完成产值与账面记录进行比较，对异常偏差执行进一步的检查程序；

(9) 抽取部分施工合同项目，对工程形象进度进行现场查看，与工程管理部门、监理单位确认工程形象进度，并与账面记录进行比较，对异常偏差执行进一步的检查程序；

(10) 以抽样方式对资产负债表日的项目状态进行函证，包括项目名称、合同总额、累计已收到的工程款项、累计已开具发票金额等内容；

(11) 检查与建筑施工收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二) 应收账款和合同资产减值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（十一）、三（二十五）、五（一）3、五（一）8、五（二）8及五（二）9之所述。

截至2022年12月31日、2023年12月31日、2024年8月31日，浙江三建公司应收账款账面余额分别为人民币43.88亿元、31.70亿元、34.89亿元，坏账准备分别为人民币8.31亿元、9.75亿元、9.99亿元，账面价值分别为人民币35.57亿元、21.95亿元、24.90亿元；合同资产账面余额分别为人民币49.64亿元、78.01亿元、82.43亿元，账面价值分别为人民币49.64亿元、78.01亿元、82.43亿元。

管理层根据各项应收账款和合同资产的信用风险特征，以单项或组合为基础，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量其损失准备。对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款和合同资产，管理层综合考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息，估计预期收取的现金流量，据此确定应计提的坏账准备和减值准备；对于以组合为基础计量预期信用损失的



应收账款，管理层以账龄、款项性质为依据划分组合，参照历史信用损失经验，并根据前瞻性估计予以调整，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，据此确定应计提的坏账准备和减值准备。由于应收账款和合同资产金额重大，且应收账款和合同资产减值涉及重大管理层判断，我们将应收账款和合同资产减值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对应收账款和合同资产减值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与应收账款和合同资产减值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 针对管理层以前年度就坏账准备和减值准备所作估计，复核其结果或者管理层对其作出的后续重新估计；

(3) 复核管理层对应收账款和合同资产进行信用风险评估的相关考虑和客观证据，评价管理层是否恰当识别各项应收账款和合同资产的信用风险特征；

(4) 对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款和合同资产，复核管理层对预期收取现金流量的预测，评价在预测中使用的关键假设的合理性和数据的准确性，并与获取的外部证据进行核对；

(5) 对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款和合同资产，评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性；评价管理层根据历史信用损失经验及前瞻性估计确定预期信用损失率的合理性；测试管理层使用数据（包括应收账款账龄、历史损失率、迁徙率等）的准确性和完整性以及对坏账准备和减值准备的计算是否准确；

(6) 检查应收账款和合同资产的期后回款情况，评价管理层计提坏账准备和减值准备的合理性；

(7) 检查与应收账款和合同资产减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

浙江三建公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制



财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估浙江三建公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

浙江三建公司治理层（以下简称治理层）负责监督浙江三建公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对浙江三建公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计



准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致浙江三建公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。



(六) 就浙江三建公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对 2022 年度、2023 年度、2024 年 1—8 月财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师：胡彦龙 
中国注册会计师：倪彬 

二〇二四年十二月十三日





资产负债表 (资产)

编制单位: 浙江省三建建设集团有限公司
 单位: 人民币元

注释号	2024年6月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
流动资产:						
货币资金	903,587,477.55	896,258,582.88	909,650,137.41	897,303,581.12	838,261,246.72	786,852,602.47
交易性金融资产						
衍生金融资产						
应收票据	2,400,788,798.13	2,399,977,962.73	29,100,000.00	29,100,000.00	282,133,842.27	282,133,842.27
应收账款	14,052,682.48	13,151,019.08	2,195,093,831.71	2,127,914,565.84	3,556,821,833.96	3,427,895,182.71
预付款项	27,906,084.19	25,134,551.91	3,788,900.00	3,700,000.00	18,452,089.82	16,542,608.92
其他应收款	1,493,192,381.83	1,685,616,539.12	23,608,705.58	19,232,422.24	54,410,843.47	54,410,843.47
存货	37,127,324.90	1,685,616,539.12	1,574,807,921.18	1,639,406,188.96	1,563,805,911.67	1,373,793,327.72
合同资产	8,242,701,794.93	8,237,366,786.18	55,630,788.94	55,630,788.94	83,200,944.40	83,200,944.40
持有待售资产			7,800,324,658.19	7,799,337,034.91	4,964,185,285.02	4,963,852,838.72
一年内到期的非流动资产	192,203,096.24	35,537,636.43	205,742,327.89	50,813,707.42	244,147,263.28	226,465,747.27
其他流动资产	59,921,957.60	37,802,988.35	87,121,709.75	66,609,272.30	64,616,231.85	44,074,349.43
流动资产合计	13,461,461,578.05	13,367,971,719.01	12,855,019,143.65	12,683,047,981.73	11,672,499,435.27	11,760,529,638.28
非流动资产:						
债权投资						
其他债权投资						
长期应收款	592,419,133.87	87,157,995.97	587,809,850.80	87,157,995.97	724,959,135.05	99,599,329.55
长期股权投资	84,369,835.28	519,443,058.08	77,385,039.65	512,518,272.45	62,305,549.08	433,438,781.89
其他权益工具投资	47,085,443.90	47,005,443.90	47,095,443.90	47,095,443.90	32,000,000.00	32,000,000.00
其他非流动金融资产						
投资性房地产	91,938,099.16	66,618,000.49	94,503,551.56	69,571,322.56	111,037,475.77	83,965,698.44
固定资产	179,792,281.36	179,096,124.35	188,218,046.45	185,272,327.50	94,907,402.27	90,503,916.64
在建工程						
生产性生物资产						
油气资产						
使用权资产	8,697,956.63	6,858,510.59	10,034,239.53	7,696,335.75	14,380,999.96	11,426,189.59
无形资产	19,547,574.63	19,220,996.59	20,685,256.96	20,361,420.58	16,465,253.23	16,224,611.91
开发支出						
商誉	54,655,024.89		64,573,825.17			
长期待摊费用	2,578,925.64	2,075,782.50	2,294,840.37	2,294,840.37	1,424,535.91	1,424,535.91
递延所得税资产	251,273,253.03	246,197,412.53	243,505,849.99	239,134,822.89	213,589,126.23	208,454,600.94
其他非流动资产	128,935,872.43	128,935,872.43	153,541,653.87	153,541,653.87	227,497,025.76	227,497,025.76
非流动资产合计	1,461,261,361.82	1,301,427,186.42	1,489,647,396.51	1,323,644,225.86	1,563,123,381.73	1,204,594,568.33
资产总计	14,922,712,922.87	14,669,398,905.43	14,344,666,540.16	14,006,692,187.59	13,235,619,767.00	12,965,055,146.61

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

第 7 页 共 144 页

印

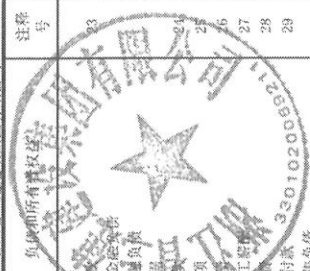
资产负债表（负债和所有者权益）

编制单位：浙江省三建建设集团有限公司 2022年12月31日 2022年12月31日 2022年12月31日 单位：人民币元

注释号	2024年8月31日	2023年12月31日	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并
33	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00				20,000,000.00	20,000,000.00
34	10,276,695,650.22	10,260,664,127.01		9,525,539,850.13	9,514,779,966.06	7,969,492,695.08	7,969,492,695.08	7,969,492,695.08
35	216,041,455.81	215,610,317.91		396,722,734.00	392,792,958.97	155,754.00	155,754.00	155,754.00
27	20,023,905.18	17,774,462.24		45,232,020.63	39,701,500.00	41,344,812.49	41,344,812.49	36,051,453.24
28	48,959,274.61	42,489,898.31		67,763,997.56	61,176,561.97	157,968,484.25	157,968,484.25	152,589,346.86
29	1,986,533,003.40	1,969,235,455.30		1,940,333,912.20	1,474,474,544.95	1,964,666,670.64	1,964,666,670.64	2,155,959,099.55
30	3,567,842.87	2,990,253.83		3,662,562.63	3,099,539.18	40,510,119.07	40,510,119.07	6,124,730.13
31	838,059,282.00	832,373,339.47		830,572,982.53	825,615,334.43	762,744,683.66	762,744,683.66	707,134,945.30
32	13,351,860,320.69	13,356,139,354.07		12,869,858,316.68	12,812,140,402.56	11,659,659,223.48	11,659,659,223.48	11,839,877,668.68
33	105,997,112.93	105,997,112.93		188,674,806.79		314,681,669.30		
34	3,959,622.82	2,681,220.12		5,697,513.89	4,350,389.40	8,896,028.25	8,896,028.25	7,675,669.31
35	483,361.45	483,361.45		483,361.45	483,361.45	483,361.45	483,361.45	483,361.45
20	2,174,489.66	1,664,627.67		2,509,559.99	1,924,082.95	3,296,763.46	3,296,763.46	2,656,546.14
36	111,713,986.86	4,829,279.24		198,274,212.03	6,757,834.80	327,357,827.46	327,357,827.46	10,415,767.80
37	13,466,594,306.95	13,360,968,633.31		13,008,132,558.71	12,818,496,237.36	11,087,008,052.94	11,087,008,052.94	11,830,092,836.58
38	680,393,449.00	680,393,449.00		680,393,449.00	680,393,449.00	680,393,449.00	680,393,449.00	680,393,449.00
39	185,086,349.28	184,176,337.89		185,056,349.20	184,176,337.89	184,176,337.89	184,176,337.89	184,176,337.89
40	53,841,789.61	53,841,789.61		53,841,789.61	53,841,789.61	40,229,161.76	40,229,161.76	40,229,161.76
	172,205,431.82	390,018,695.79		352,449,632.42	269,382,373.70	258,621,729.75	258,621,729.75	230,163,359.38
	1,391,507,019.66	1,271,751,141.28		64,762,846.19	55,188,094.43	1,193,423,709.63	1,193,423,709.63	
	84,611,646.28	1,456,118,665.92		1,336,533,981.45	1,487,793,650.23	1,248,611,714.06	1,248,611,714.06	
	14,922,712,972.87	14,689,398,905.43		14,244,666,540.15	14,086,682,487.59	13,235,619,287.69	13,235,619,287.69	

法定代表人： 主管会计工作的负责人： 会计机构负责人：

第 8 页 共 144 页





利润表

单位:人民币元

项目	2024年1-3月			2023年度			2022年度		
	合并	母公司	合计	合并	母公司	合计	合并	母公司	合计
一、营业收入	7,398,400,774.20	7,210,691,591.12	12,682,874,923.08	12,511,417,977.92	13,888,643,696.63	13,599,091,120.49	13,888,643,696.63	13,599,091,120.49	13,599,091,120.49
减: 营业成本	7,045,903,664.20	6,907,979,133.40	12,104,893,367.33	11,967,155,130.44	13,216,632,767.06	12,962,818,522.41	13,216,632,767.06	12,962,818,522.41	12,962,818,522.41
税金及附加	18,926,838.32	16,349,899.82	29,934,788.58	27,033,526.89	39,579,261.88	38,297,867.54	39,579,261.88	38,297,867.54	38,297,867.54
销售费用	129,569,374.12	118,021,057.33	225,636,876.03	204,345,949.67	221,121,264.04	205,392,091.56	221,121,264.04	205,392,091.56	205,392,091.56
管理费用	61,529,617.59	56,722,305.31	76,710,172.32	72,709,829.31	74,175,483.14	70,176,037.70	74,175,483.14	70,176,037.70	70,176,037.70
研发费用	-34,729,223.41	-10,624,337.77	-68,336,580.72	-26,819,381.51	-29,383,234.97	-6,165,125.05	-29,383,234.97	-6,165,125.05	-6,165,125.05
财务费用	4,382,606.49	488,343.10	16,490,983.49	4,618,498.75	41,001,798.79	15,842,194.84	41,001,798.79	15,842,194.84	15,842,194.84
其中: 利息费用	39,925,983.44	11,845,110.34	85,833,806.81	82,424,250.53	70,579,439.16	5,499,679.75	70,579,439.16	5,499,679.75	5,499,679.75
其他收益	7,819,164.02	7,809,670.72	10,598,511.55	10,397,389.45	5,787,353.58	1,787,537.38	10,397,389.45	1,787,537.38	1,787,537.38
其他综合收益	9,069,784.80	18,208,983.99	6,754,848.31	24,170,813.59	-9,239,329.04	-3,839,368.51	-9,239,329.04	-3,839,368.51	-3,839,368.51
其中: 权益法下在被投资单位所有者权益变动中应享有的份额	3,924,785.63	3,924,785.63	-2,674,934.47	2,674,934.47	-3,839,368.51	-8,399,960.33	-3,839,368.51	-8,399,960.33	-8,399,960.33
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)									
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-33,051,863.37	-30,029,179.71	-135,229,539.75	-143,710,823.53	-341,096,709.38	-337,251,322.78	-143,710,823.53	-341,096,709.38	-337,251,322.78
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-8,888,848.45	1,929,952.13	4,212,444.96	4,212,444.96	-13,725,569.88	-13,733,594.19	-13,725,569.88	-13,733,594.19	-13,733,594.19
资产减值损失(损失以“-”号填列)	790,582.84	790,582.84	2,904,774.62	2,904,774.62	263,665,428.53	205,052,739.94	263,665,428.53	205,052,739.94	205,052,739.94
资产处置收益(损失以“-”号填列)	152,528,323.81	150,343,543.00	208,226,729.23	176,017,510.40	211,249,306.39	189,947,046.39	211,249,306.39	189,947,046.39	189,947,046.39
营业利润(亏损以“-”号填列)	204,537.00	204,537.00	72,932.69	64,952.31	268,623.93	39,475.93	64,952.31	39,475.93	39,475.93
加: 营业外收入	1,372,596.20	1,372,596.20	425,301.98	423,935.22	606,594.79	486,812.40	423,935.22	486,812.40	486,812.40
减: 营业外支出	151,359,056.61	143,175,480.80	292,874,359.38	199,658,527.43	210,911,345.63	189,499,909.92	210,911,345.63	189,499,909.92	189,499,909.92
利润总额(亏损总额以“-”号填列)	31,774,411.14	28,639,158.91	42,109,772.15	33,522,248.65	66,885,892.39	60,444,965.64	66,885,892.39	60,444,965.64	60,444,965.64
减: 所得税费用	119,584,634.47	120,636,321.89	160,761,587.21	136,126,278.84	144,025,453.24	129,051,941.28	144,025,453.24	129,051,941.28	129,051,941.28
净利润(净亏损以“-”号填列)	119,584,684.47	120,636,321.89	180,761,587.21	136,126,278.84	144,025,453.24	129,051,941.28	144,025,453.24	129,051,941.28	129,051,941.28
(一)按经营持续性分类:									
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	119,584,684.47	120,636,321.89	180,761,587.21	136,126,278.84	144,025,453.24	129,051,941.28	144,025,453.24	129,051,941.28	129,051,941.28
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)									
(二)按所有权归属分类:									
1.归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	119,584,684.47	120,636,321.89	180,761,587.21	136,126,278.84	144,025,453.24	129,051,941.28	144,025,453.24	129,051,941.28	129,051,941.28
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-171,193.93		32,490.02	-32,490.02	-3,537.22		-3,537.22		
归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	119,584,684.47	120,636,321.89	180,761,587.21	136,126,278.84	144,025,453.24	129,051,941.28	144,025,453.24	129,051,941.28	129,051,941.28
(一)其他综合收益的税后净额									
1.重新计量设定受益计划变动额									
2.权益法下不能转损益的其他综合收益									
3.其他权益工具投资公允价值变动									
4.企业自身信用风险公允价值变动									
5.其他									
(二)将重分类进损益的其他综合收益									
1.权益法下可转损益的其他综合收益									
2.其他债权投资公允价值变动									
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额									
4.其他债权投资信用减值准备									
5.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)									
6.外币财务报表折算差额									
7.其他									
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额									
综合收益总额	119,584,684.47	120,636,321.89	180,761,587.21	136,126,278.84	144,025,453.24	129,051,941.28	144,025,453.24	129,051,941.28	129,051,941.28
归属于母公司所有者的综合收益总额	119,584,684.47	120,636,321.89	180,761,587.21	136,126,278.84	144,025,453.24	129,051,941.28	144,025,453.24	129,051,941.28	129,051,941.28
归属于少数股东的综合收益总额	-171,193.93		32,490.02	-32,490.02	-3,537.22		-3,537.22		

会计机构负责人: 陈峰

主管会计工作的负责人: 李

第9页共144页

现金流量表

单位:人民币元

注释号	2024年1-8月		2023年度		2022年度	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量						
1(1)	7,104,794,582.54	6,951,415,287.18	12,357,934,533.34	11,990,684,370.80	14,216,919,802.74	13,703,646,742.69
2(1)	506,394.19	29,122,872.71	286,862,883.12	60,035,055.81	3,625,588.68	388,049,931.30
	7,198,066,434.42	6,980,538,159.89	12,644,797,416.46	12,050,719,426.61	362,863,608.34	14,091,698,674.39
	6,584,074,372.40	6,446,724,379.94	11,179,321,178.86	10,912,046,907.62	14,577,409,199.76	12,610,544,341.12
	299,086,208.60	275,475,910.00	448,100,795.19	416,312,793.25	439,066,113.72	403,027,821.79
	185,636,226.01	174,461,511.05	355,828,272.88	342,008,196.09	361,030,773.93	340,702,371.51
	672,449,260.76	626,355,659.21	207,103,576.11	263,550,452.96	402,434,402.23	287,901,457.48
	7,741,246,067.77	7,523,017,450.20	12,190,353,822.04	11,933,918,349.93	14,086,119,052.48	13,672,175,991.90
	-543,179,633.35	-542,479,300.31	454,443,594.42	116,801,076.68	491,290,147.28	419,522,682.49
二、投资活动产生的现金流量						
1(1)	1,000,000.00	1,000,000.00	2,798,270.00	11,022,731.32	11,820,070.30	1,139,749.91
2(3)	1,315,302.62	1,315,302.62	238,446,898.59	238,446,748.59	1,190,559.91	486,838,727.37
	610,432,516.77	610,544,855.45	361,184,441.79	682,443,740.38	324,036,078.36	467,978,477.28
	612,748,819.39	612,860,259.07	602,431,610.38	943,733,280.59	325,226,638.27	7,338,916.34
	3,692,129.69	3,018,957.04	163,665,281.80	103,037,932.74	7,575,335.92	21,900,000.00
	3,900,000.00	3,000,000.00	27,560,000.00	99,500,000.00	21,900,000.00	740,695,000.00
	10,700,000.00	95,700,000.00	600,000,000.00	656,300,000.00	360,000,000.00	769,934,916.34
	17,392,129.69	101,718,097.04	731,105,281.80	838,837,932.74	389,475,435.92	-301,586,439.06
	595,356,689.70	511,141,261.03	-128,673,671.42	84,895,357.65	-64,248,097.65	340,000,000.00
	15,000,000.00	15,000,000.00	160,000,000.00	160,000,000.00	340,000,000.00	335,184,657.34
	15,000,000.00	15,000,000.00	3,646,220.64	160,000,000.00	338,382,737.89	675,181,657.34
	85,286,000.00	317,700,000.00	171,646,220.64	160,000,000.00	678,382,737.89	488,021,642.69
	3,711,300.35	488,543.10	100,154,835.80	87,913,135.39	134,063,035.70	107,697,256.61
	2,700,973.48	2,700,973.48	28,078,217.19	24,188,120.53	353,582,216.28	927,054,267.94
	91,672,273.83	3,189,516.58	446,933,052.99	272,101,255.92	1,237,366,794.87	-251,869,610.69
	-70,672,273.83	11,810,483.42	-275,286,832.35	-112,101,255.92	-558,984,056.96	-131,942,607.35
	-24,495,217.48	-19,827,555.86	50,483,000.65	89,595,178.61	-131,942,607.35	965,397,050.75
	873,536,134.05	862,569,332.76	827,455,043.40	772,994,154.15	965,397,050.75	772,994,154.15
	539,442,916.57	843,061,776.90	873,938,134.05	862,569,332.76	823,455,043.40	772,994,154.15
三、筹资活动产生的现金流量						
1(1)	1,000,000.00	1,000,000.00	2,798,270.00	11,022,731.32	11,820,070.30	1,139,749.91
2(4)	10,700,000.00	95,700,000.00	600,000,000.00	656,300,000.00	360,000,000.00	740,695,000.00
	17,392,129.69	101,718,097.04	731,105,281.80	838,837,932.74	389,475,435.92	769,934,916.34
	595,356,689.70	511,141,261.03	-128,673,671.42	84,895,357.65	-64,248,097.65	-301,586,439.06
	15,000,000.00	15,000,000.00	160,000,000.00	160,000,000.00	340,000,000.00	335,184,657.34
	15,000,000.00	15,000,000.00	3,646,220.64	160,000,000.00	338,382,737.89	675,181,657.34
	85,286,000.00	317,700,000.00	171,646,220.64	160,000,000.00	678,382,737.89	488,021,642.69
	3,711,300.35	488,543.10	100,154,835.80	87,913,135.39	134,063,035.70	107,697,256.61
	2,700,973.48	2,700,973.48	28,078,217.19	24,188,120.53	353,582,216.28	927,054,267.94
	91,672,273.83	3,189,516.58	446,933,052.99	272,101,255.92	1,237,366,794.87	-251,869,610.69
	-70,672,273.83	11,810,483.42	-275,286,832.35	-112,101,255.92	-558,984,056.96	-131,942,607.35
	-24,495,217.48	-19,827,555.86	50,483,000.65	89,595,178.61	-131,942,607.35	965,397,050.75
	873,536,134.05	862,569,332.76	827,455,043.40	772,994,154.15	965,397,050.75	772,994,154.15
	539,442,916.57	843,061,776.90	873,938,134.05	862,569,332.76	823,455,043.40	772,994,154.15

会计机构负责人:

主管会计工作的负责人:

法定代表人:

李学

李学

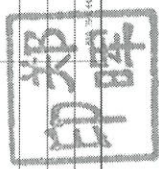
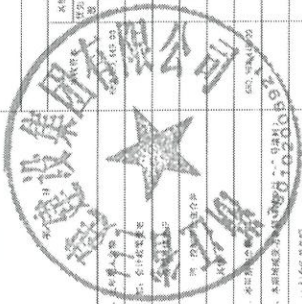
李学





合并所有者权益变动表

项目	2021年1-6月							2022年1-6月							
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	其他权益工具	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计
一、上年年末余额	185,556,210.25		14,847,279.44			352,405,513.75	532,809,003.44	1,336,618,006.48	184,176,128.42	608,353,445.05			889,931.05	18,321,627.88	899,337.33
二、本年增减变动金额															
(一) 综合收益总额															
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对股东的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本															
2. 盈余公积转增资本															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 其他															
三、本年年末余额	185,556,210.25		14,847,279.44			352,405,513.75	532,809,003.44	1,336,618,006.48	184,176,128.42	608,353,445.05			889,931.05	18,321,627.88	899,337.33
四、本年年末归属于母公司所有者权益															
五、本年年末归属于少数股东的权益															



李瑞

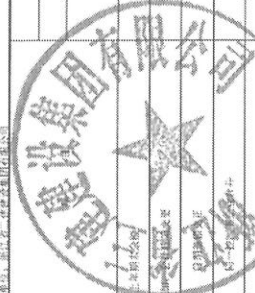
李

第 11 页 共 144 页



合并所有者权益变动表

合并范围	母公司所有者权益										所有者权益合计	
	实收资本	其他权益工具		资本公积	盈余公积	其他综合收益	专项储备	递延所得税	一般风险准备	未分配利润		少数股东权益
		优先股	永续债									
一、上年年末余额	695,295,418.00			184,176,376.12						276,226,293.95	1,155,811,213.96	
二、本年年初余额	695,295,418.00			184,176,376.12						276,226,293.95	1,155,811,213.96	
三、本年年末余额	695,295,418.00			184,176,376.12						276,226,293.95	1,155,811,213.96	
(一) 综合收益总额												
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 计提坏账准备												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积补亏												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	695,295,418.00			184,176,376.12						276,226,293.95	1,155,811,213.96	



法定代表人: 李峰

李峰

李峰

李峰

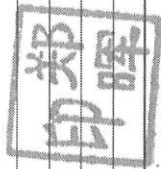
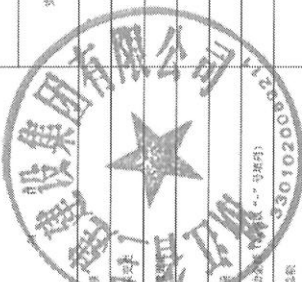
李峰



母公司所有者权益变动表

编制单位：郑州三建建设投资集团有限公司 2022年度 单位：人民币元

	实收资本		其他权益工具		资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	普通股	其他	其他综合收益				
一、上年期末余额		660,393,419.00			181,376,337.89		215,636,576.79	1,057,806,333.68
二、本年期初余额		660,393,419.00			181,376,337.89		215,636,576.79	1,057,806,333.68
三、本期增减变动金额（“+”号填列）					12,971,508.93		4,439,852.59	27,422,954.51
（一）综合收益总额							423,654,945.28	
（二）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（四）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本期期末余额		660,393,419.00			194,347,846.82		220,076,429.38	1,074,817,695.20



董事长：李博

财务总监：李博

浙江省三建建设集团有限公司

财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2024 年 8 月 31 日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

浙江省三建建设集团有限公司（以下简称公司或本公司）原名浙江省长城建设集团股份有限公司，系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）批准，由浙江省建工集团有限责任公司（现为浙江省建设投资集团股份有限公司）、浙江省长城建设集团股份有限公司职工持股会、杭州华威实业总公司、淳安县第一建筑有限责任公司、浙江名策投资有限公司和葛相校等 26 名自然人以发起方式设立，于 2000 年 7 月 21 日在浙江省工商行政管理局登记注册。经历次股权变更，公司现股东为浙江省建设投资集团股份有限公司和国新建源股权投资基金（成都）合伙企业（有限合伙），总部位于浙江省杭州市。公司现持有统一社会信用代码为 91330000142936138F 的营业执照，注册资本 680,393,449.00 元。

本公司属建筑施工行业。主要经营活动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）。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。



三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、存货、固定资产折旧、无形资产、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2022 年 1 月 1 日起至 2024 年 8 月 31 日止。

（三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）重要性标准确定方法和选择依据

公司编制和披露财务报表遵循重要性原则，本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收账款	五(一)3(2)2)	单项金额超过或等于 3,000 万
重要的应收账款坏账准备收回或转回	五(一)3(3)2)	单项金额超过或等于 3,000 万
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	五(一)6(3)3)	单项金额超过或等于 1,000 万
重要的账龄超过 1 年的应收股利	五(一)6(2)2)	单项金额超过或等于 200 万
重要的账龄超过 1 年的预付款项	五(一)5(1)2)	单项金额超过或等于 200 万
重要的账龄超过一年的应付账款	五(一)24(2)	单项金额超过或等于 8,000 万
重要的账龄超过 1 年的合同负债	五(一)26(2)	单项金额超过或等于 8,000 万
重要的账龄超过一年的其他应付款	五(一)29(3)2)	单项金额超过或等于 2,000 万
重要的投资活动现金流量	五(三)1	单项金额超过或等于 1,000 万
重要的合营和联营企业	七(四)1	期末账面价值金额超过或等于 1,000 万



重大诉讼	十二(二)1	单个案件标的金额超过或等于 5,000 万
------	--------	-----------------------

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

2. 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业



持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(十) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产



采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

（3）金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；
② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，



继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，



是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（十一）应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

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
应收票据——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
应收款项融资——银行承兑汇票组合		
应收款项融资——应收债权凭证		
应收票据——商业承兑汇票组合	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，编制应收票据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——账龄组合		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
其他应收款——账龄组合		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
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——履约保证金组合	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——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——质保金组合	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整个存续期预期信用损失率，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组合	具有类似信用风险特征	
一年内到期的非流动资产——PPP 项目投资款组合		
一年内到期的非流动资产——除 PPP 以外其他项目代建款 (BT, EPC+F 等)		
长期应收款——PPP 项目投资款组合		
长期应收款——分期收款提供劳务组合		
其他非流动资产——合同资产组合		



[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	应收票据——商业承兑汇 票组合预期信用损失率 (%)	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	3.00
1-2 年	10.00	10.00	10.00
2-3 年	15.00	15.00	15.00
3-4 年	20.00	20.00	20.00
4-5 年	50.00	50.00	50.00
5 年以上	100.00	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。

(十二) 存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 周转材料的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法;

(2) 包装物采用一次转销法。

(3) 其他周转材料除钢管按 5 年分期摊销外, 其余采用一次转销法摊销。

5. 存货跌价准备

资产负债表日, 存货采用成本与可变现净值孰低计量, 按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货, 在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值; 需要经过加工的存货, 在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值; 资产负债表日, 同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的,



分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

（十三）长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成



本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2) 合并财务报表

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。



(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2) 合并财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(十四) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	30	5	3.17
通用设备	年限平均法	3-9	5	10.56-31.67
专用设备	年限平均法	9-10	5	9.50-10.56
运输工具	年限平均法	4-10	5	9.50-23.75

(十六) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。



（十七）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十八）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体如下：

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
土地使用权	40-50年，法定使用权	直线法
软件	3-5年，预计受益期间	直线法

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。对使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据是无法预见无形资产为企业带来经济利益期限。

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术



上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

4. 公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十九) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

(二十) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十一) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：



1) 根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计,计量设定受益计划所产生的义务,并确定相关义务的所属期间。同时,对设定受益计划所产生的义务予以折现,以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本;

2) 设定受益计划存在资产的,将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产;

3) 期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分,其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本,重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:(1)公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;(2)公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利,符合设定提存计划条件的,按照设定提存计划的有关规定进行会计处理;除此之外的其他长期福利,按照设定受益计划的有关规定进行会计处理,为简化相关会计处理,将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十二) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务,履行该义务很可能导致经济利益流出公司,且该义务的金额能够可靠的计量时,公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量,并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十三) 收入

1. 收入确认原则

于合同开始日,公司对合同进行评估,识别合同所包含的各单项履约义务,并确定各单项履约



义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 收入确认的具体方法

本公司提供建筑施工服务属于在某一时段内履行的履约义务，根据已发生成本占预计总成本的比例确定提供服务的履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(二十四) 合同取得成本、合同履约成本



公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十五）合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（二十六）政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1）公司能够满足政府补助所附的条件；（2）公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价



值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十七) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：(1) 拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；(2) 递延所得税资产和递延所得税



负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

（二十八）租赁

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

（1）使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入



当期损益。

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3. 售后租回

(1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

(2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。



（二十九）安全生产费

公司按照财政部、应急部发布的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财资〔2022〕136号）的规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

（三十）分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

四、税项

（一）主要税种及税率

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%、5%、3%
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	1.2%或12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%或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%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	2024年1-8月	2023年度	2022年度
苏州天地设计研究院有限公司	25%	25%	15%
除上述以外的其他纳税主体	25%	25%	25%

（二）税收优惠



2020年2月，根据江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、国家税务总局江苏省税务局颁发的《高新技术企业证书》，本公司之子公司苏州天地设计研究院有限公司被认定为高新技术企业，并取得高新技术企业证书，自2020年起资格有效期3年，苏州天地设计研究院有限公司2022年度按15%税率计缴企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
银行存款	898,175,618.50	902,779,551.14	827,679,633.45
其他货币资金	5,411,859.05	6,820,586.27	10,581,613.27
合 计	903,587,477.55	909,600,137.41	838,261,246.72
其中：存放在境外的 款项总额			

(2) 受限制的货币资金明细情况

项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
诉讼事项冻结资金	34,025,040.11	17,080,421.03	2,928,997.07
业务冻结	12,408,381.35	10,717,996.06	
民工工资保证金	4,574,466.28	5,271,096.15	5,446,719.32
银行监管款	1,307,525.47	1,000,000.00	1,000,000.00
定期存款质押	947,755.00		
复耕保证金	837,392.77	601,735.12	600,278.53
ETC冻结款	44,000.00	43,000.00	38,000.00
保函保证金		947,755.00	4,534,615.42
其他			257,592.98
合 计	54,144,560.98	35,662,003.36	14,806,203.32

2. 应收票据

(1) 明细情况



项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
商业承兑汇票		29,100,000.00	282,133,842.27
合 计		29,100,000.00	282,133,842.27

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	2023. 12. 31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	30,000,000.00	100.00	900,000.00	3.00	29,100,000.00
其中：商业承兑汇票	30,000,000.00	100.00	900,000.00	3.00	29,100,000.00
合 计	30,000,000.00	100.00	900,000.00	3.00	29,100,000.00

(续上表)

种 类	2022. 12. 31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	291,222,955.88	100.00	9,089,113.61	3.12	282,133,842.27
其中：商业承兑汇票	291,222,955.88	100.00	9,089,113.61	3.12	282,133,842.27
合 计	291,222,955.88	100.00	9,089,113.61	3.12	282,133,842.27

2) 采用组合计提坏账准备的应收票据

项 目	2024. 8. 31			2023. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
商业承兑汇票组合				30,000,000.00	900,000.00	3.00
小 计				30,000,000.00	900,000.00	3.00

(续上表)

项 目	2022. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
商业承兑汇票组合	291,222,955.88	9,089,113.61	3.12
小 计	291,222,955.88	9,089,113.61	3.12

(3) 坏账准备变动情况

1) 2024 年 1-8 月



项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	900,000.00	-900,000.00				
合 计	900,000.00	-900,000.00				

2) 2023 年度

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他[注]	
按组合计提坏账准备	9,089,113.61	-7,884,970.69			-304,142.92	900,000.00
合 计	9,089,113.61	-7,884,970.69			-304,142.92	900,000.00

[注]其他变动-304,142.92 元主要系应收票据转至应收账款列报产生的坏账转移，其中按组合计提坏账准备-304,142.92 元

3) 2022 年度

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他[注]	
按组合计提坏账准备	5,727,907.58	12,355,175.27			-8,993,969.24	9,089,113.61
合 计	5,727,907.58	12,355,175.27			-8,993,969.24	9,089,113.61

[注]其他变动-8,993,969.24 元主要系应收票据转至应收账款列报产生的坏账转移，其中按组合计提坏账准备-8,993,969.24 元

(4) 公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况

项 目	2024. 8. 31		2023. 12. 31	
	终止确认金额	未终止确认金额	终止确认金额	未终止确认金额
商业承兑汇票				9,000,000.00
小 计				9,000,000.00

(续上表)

项 目	2022. 12. 31	
	终止确认金额	未终止确认金额
商业承兑汇票		46,960,178.13
小 计		46,960,178.13

3. 应收账款

(1) 账龄情况



账 龄	账面余额		
	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
1年以内	1,607,417,012.30	1,355,482,995.60	2,893,924,888.77
1-2年	454,372,478.70	630,137,470.56	545,236,803.88
2-3年	407,639,962.19	431,557,994.88	541,256,160.35
3-4年	353,961,903.82	412,272,213.28	144,100,654.12
4-5年	410,109,327.56	119,082,465.30	168,729,842.90
5年以上	255,993,057.89	221,547,217.47	94,918,869.92
合 计	3,489,493,742.46	3,170,080,357.09	4,388,167,219.94

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	2024. 8. 31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	842,596,280.28	24.15	592,667,059.70	70.34	249,929,220.58
按组合计提坏账准备	2,646,897,462.18	75.85	406,067,884.63	15.34	2,240,829,577.55
合 计	3,489,493,742.46	100.00	998,734,944.33	28.62	2,490,758,798.13

(续上表)

种 类	2023. 12. 31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	842,603,080.28	26.58	582,979,405.63	69.19	259,623,674.65
按组合计提坏账准备	2,327,477,276.81	73.42	392,007,019.75	16.84	1,935,470,257.06
合 计	3,170,080,357.09	100.00	974,986,425.38	30.76	2,195,093,931.71

(续上表)

种 类	2022. 12. 31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	920,789,001.29	20.98	504,179,070.32	54.76	416,609,930.97
按组合计提坏账准备	3,467,378,218.65	79.02	327,166,315.66	9.44	3,140,211,902.99



合 计	4,388,167,219.94	100.00	831,345,385.98	18.95	3,556,821,833.96
-----	------------------	--------	----------------	-------	------------------

2) 重要的单项计提坏账准备的应收账款

① 2024年8月31日

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	

② 2023年12月31日

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	22,620,392.84	69.76	预计存在收回风险
小 计	841,710,002.28	582,086,327.63	69.16	

③ 2022年12月31日

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	524,167,789.92	303,299,412.46	57.86	预计存在收回风险
海盐恒悦置业有限公司	233,884,501.72	124,918,044.87	53.41	预计存在收回风险
咸阳凯创置业有限责任公司	129,381,218.06	55,641,226.84	43.01	预计存在收回风险
宁波穗华置业有限公司	32,424,013.59	19,388,908.15	59.80	预计存在收回风险
小 计	919,857,523.29	503,247,592.32	54.71	

3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

① 组合情况



项 目	2024. 8. 31			2023. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	2,544,920,759.07	406,067,884.63	15.96	2,275,049,240.08	392,007,019.75	17.23
合并范围内关联方往来组合	101,976,703.11			52,428,036.73		
小 计	2,646,897,462.18	406,067,884.63	15.33	2,327,477,276.81	392,007,019.75	16.84

(续上表)

项 目	2022. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	3,370,380,386.21	327,166,315.66	9.71
合并范围内关联方往来组合	96,997,832.44		
小 计	3,467,378,218.65	327,166,315.66	9.44

② 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	2024. 8. 31			2023. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,539,723,683.55	46,191,710.51	3.00	1,321,534,372.96	39,645,796.93	3.00
1-2年	438,568,518.43	43,856,851.85	10.00	361,505,575.35	36,150,557.54	10.00
2-3年	139,008,066.98	20,851,210.05	15.00	210,045,121.51	31,506,768.23	15.00
3-4年	132,449,030.45	26,489,806.09	20.00	55,149,192.78	11,029,838.56	20.00
4-5年	52,986,307.06	26,493,153.53	50.00	106,281,838.01	53,140,919.02	50.00
5年以上	242,185,152.60	242,185,152.60	100.00	220,533,139.47	220,533,139.47	100.00
小 计	2,544,920,759.07	406,067,884.63	15.96	2,275,049,240.08	392,007,019.75	17.23

(续上表)

账 龄	2022. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	2,552,853,033.52	76,577,338.46	3.00
1-2年	325,383,973.01	32,538,397.30	10.00
2-3年	108,303,248.97	16,245,487.35	15.00
3-4年	123,493,895.89	24,698,779.18	20.00



4-5年	166,479,842.90	83,239,921.45	50.00
5年以上	93,866,391.92	93,866,391.92	100.00
小计	3,370,380,386.21	327,166,315.66	9.71

(3) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

① 2024年1-8月

项目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	582,979,405.63	9,687,654.07				592,667,059.70
按组合计提坏账准备	392,007,019.75	14,060,864.88				406,067,884.63
合计	974,986,425.38	23,748,518.95				998,734,944.33

② 2023年度

项目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他[注]	
单项计提坏账准备	504,179,070.32	78,838,735.31	38,400.00			582,979,405.63
按组合计提坏账准备	327,166,315.66	64,536,561.17			304,142.92	392,007,019.75
合计	831,345,385.98	143,375,296.48	38,400.00		304,142.92	974,986,425.38

[注]其他变动304,142.92元主要系应收票据转至应收账款列报产生的坏账转移,其中按组合计提坏账准备304,142.92元

③ 2022年度

项目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他[注]	
单项计提坏账准备	168,654,371.39	335,524,698.93				504,179,070.32
按组合计提坏账准备	333,074,728.06	-14,902,381.64			8,993,969.24	327,166,315.66
合计	501,729,099.45	320,622,317.29			8,993,969.24	831,345,385.98

[注]其他变动8,993,969.24元主要系应收票据转至应收账款列报产生的坏账转移,其中按组合计提坏账准备8,993,969.24元

2) 报告期无重要的坏账准备收回或转回。



(4) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

1) 2024 年 8 月 31 日

单位名称	账面余额			占应收账款和合同资产（含列报于其他非流动资产的合同资产）期末余额合计数的比例（%）	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
	应收账款	合同资产（含列报于其他非流动资产的合同资产）	小 计		
温州国鹏置业有限公司	521,918,158.92		521,918,158.92	4.39	363,556,379.51
兰溪市鸿腾实业有限公司	210,760,447.57	295,764,712.28	506,525,159.85	4.26	6,322,813.43
海南佳元房地产开发有限公司	139,983,140.04	166,321,917.05	306,305,057.09	2.58	4,559,195.43
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	25,524,553.52	248,487,746.48	274,012,300.00	2.31	765,736.61
平湖苏宁易达供应链管理有限公司	113,210,938.50	146,783,478.66	259,994,417.16	2.19	22,642,187.70
小 计	1,011,397,238.55	857,357,854.47	1,868,755,093.02	15.73	397,846,312.68

2) 2023 年 12 月 31 日

单位名称	账面余额			占应收账款和合同资产（含列报于其他非流动资产的合同资产）期末余额合计数的比例（%）	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
	应收账款	合同资产（含列报于其他非流动资产的合同资产）	小 计		
温州国鹏置业有限公司	521,918,158.92		521,918,158.92	4.67	363,556,379.51
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	76,114,780.00	262,075,325.94	338,190,105.94	3.03	2,283,443.40
杭州之江城市建设投资集团有限公司	13,855,206.26	304,433,517.22	318,288,723.48	2.85	415,656.19
温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司	4,354,182.54	303,793,652.02	308,147,834.56	2.76	130,625.48
海南佳元房地产开发有限公司	170,438,658.66	127,419,500.15	297,858,158.81	2.67	5,812,985.48
小 计	786,680,986.38	997,721,995.33	1,784,402,981.71	15.98	372,199,090.06

3) 2022 年 12 月 31 日



单位名称	账面余额			占应收账款和合同资产（含列报于其他非流动资产的合同资产）期末余额合计数的比例（%）	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
	应收账款	合同资产（含列报于其他非流动资产的合同资产）	小 计		
温州国鹏置业有限公司	524,167,789.92		524,167,789.92	5.41	303,299,412.46
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	38,748,500.00	336,890,448.44	375,638,948.44	3.88	1,162,455.00
杭州之江城市建设投资集团有限公司	104,211,803.13	224,718,877.88	328,930,681.01	3.39	3,126,354.09
温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司	56,096,407.00	227,118,404.02	283,214,811.02	2.92	1,904,574.05
海南佳元房地产开发有限公司	135,322,759.54	102,097,985.04	237,420,744.58	2.45	4,059,682.79
小 计	858,547,259.59	890,825,715.38	1,749,372,974.97	18.05	313,552,478.39

4. 应收款项融资

(1) 明细情况

项 目	2024.8.31	2023.12.31	2022.12.31
银行承兑汇票	13,151,019.08	3,788,960.00	18,452,008.82
融信 e 信等债权凭证	901,643.40		
合 计	14,052,662.48	3,788,960.00	18,452,008.82

(2) 减值准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	2024.8.31				账面价值
	成本		累计确认的信用减值准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提减值准备	14,052,662.48	100.00			14,052,662.48
其中：银行承兑汇票	13,151,019.08	93.58			13,151,019.08
融信 e 信等债权凭证	901,643.40	6.42			901,643.40
合 计	14,052,662.48	100.00			14,052,662.48

(续上表)

种 类	2023.12.31			
-----	------------	--	--	--



	成本		累计确认的信用减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提减值准备	3,788,960.00	100.00			3,788,960.00
其中：银行承兑汇票	3,788,960.00	100.00			3,788,960.00
合计	3,788,960.00	100.00			3,788,960.00

(续上表)

种类	2022.12.31				
	成本		累计确认的信用减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提减值准备	18,452,008.82	100.00			18,452,008.82
其中：银行承兑汇票	18,452,008.82	100.00			18,452,008.82
合计	18,452,008.82	100.00			18,452,008.82

2) 采用组合计提减值准备的应收款项融资

项目	2024.8.31		
	成本	累计确认的信用减值准备	计提比例 (%)
银行承兑汇票组合	13,151,019.08		
融信e信等债权凭证	901,643.40		
小计	14,052,662.48		

(续上表)

项目	2023.12.31		
	成本	累计确认的信用减值准备	计提比例 (%)
银行承兑汇票组合	3,788,960.00		
小计	3,788,960.00		

(续上表)

项目	2022.12.31		
	成本	累计确认的信用减值准备	计提比例 (%)
银行承兑汇票组合	18,452,008.82		
小计	18,452,008.82		

(3) 公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资情况

项目	终止确认金额



	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
银行承兑汇票	29, 393, 348. 95	25, 400, 000. 00	14, 299, 254. 12
小 计	29, 393, 348. 95	25, 400, 000. 00	14, 299, 254. 12

银行承兑汇票的承兑人是具有较高信用的商业银行，由其承兑的银行承兑汇票到期不获支付的可能性较低，故公司将已背书或贴现的该等银行承兑汇票予以终止确认。但如果该等票据到期不获支付，依据《票据法》之规定，公司仍将对持票人承担连带责任。

5. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账 龄	2024. 8. 31				2023. 12. 31			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	25, 924, 750. 36	92. 90		25, 924, 750. 36	19, 009, 782. 23	80. 52		19, 009, 782. 23
1-2 年	1, 079, 304. 39	3. 87		1, 079, 304. 39	3, 073, 408. 53	13. 02		3, 073, 408. 53
2-3 年	180, 486. 52	0. 65		180, 486. 52	486, 748. 67	2. 06		486, 748. 67
3 年以上	721, 542. 92	2. 58		721, 542. 92	1, 038, 766. 15	4. 40		1, 038, 766. 15
合 计	27, 906, 084. 19	100. 00		27, 906, 084. 19	23, 608, 705. 58	100. 00		23, 608, 705. 58

(续上表)

账 龄	2022. 12. 31			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	51, 579, 532. 31	93. 96		51, 579, 532. 31
1-2 年	1, 461, 689. 89	2. 66		1, 461, 689. 89
2-3 年	476, 490. 38	0. 87		476, 490. 38
3 年以上	1, 377, 264. 70	2. 51		1, 377, 264. 70
合 计	54, 894, 977. 28	100. 00		54, 894, 977. 28

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

2023 年 12 月 31 日

单位名称	金额	未结算原因
杭州西湖区城市更新发展有限公司	2, 428, 342. 11	未至结算时点



小 计	2,428,342.11	
-----	--------------	--

(2) 预付款项金额前 5 名情况

1) 2024 年 8 月 31 日

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
浙江建优云采贸易有限公司	10,992,379.57	39.39
浙江建设商贸物流有限公司	3,470,126.50	12.44
六安市方园钢构有限责任公司	1,300,459.37	4.66
嘉兴市财政局	1,241,800.00	4.45
嘉兴市建新工程造价咨询事务所有限公司	1,239,968.00	4.44
小 计	18,244,733.44	65.38

2) 2023 年 12 月 31 日

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
宁波跃通新型材料有限公司	6,369,499.08	26.98
浙江建设商贸物流有限公司	3,152,221.90	13.35
杭州西湖区城市更新发展有限公司	2,428,342.11	10.29
浙江建优云采贸易有限公司	2,298,638.56	9.74
安徽江湾供应链管理有限公司	1,274,326.01	5.40
小 计	15,523,027.66	65.76

3) 2022 年 12 月 31 日

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
上海腾尚基础工程有限公司	18,826,006.10	34.29
杭州西湖区城市更新发展有限公司	16,432,729.00	29.93
浙江搏翱建设工程有限公司	1,937,706.43	3.53
国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	808,299.65	1.47
杭州市水务集团有限公司	581,793.04	1.06
小 计	38,586,534.22	70.28

6. 其他应收款



(1) 明细情况

项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
应收股利	16,200,000.00	13,200,000.00	10,200,000.00
其他应收款	1,476,992,381.83	1,531,607,924.18	1,553,605,811.67
合 计	1,493,192,381.83	1,544,807,924.18	1,563,805,811.67

(2) 应收股利

1) 明细情况

项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
浙江建设商贸物流有限公司	16,200,000.00	13,200,000.00	10,200,000.00
小 计	16,200,000.00	13,200,000.00	10,200,000.00

2) 账龄 1 年以上重要的应收股利

① 2024 年 8 月 31 日

项 目	金额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
浙江建设商贸物流有限公司	13,200,000.00	1-2 年 3,000,000.00 元, 2-3 年 3,000,000.00 元, 3-4 年 3,000,000.00 元, 4-5 年 4,200,000.00 元	尚未发放	否
小 计	13,200,000.00			

② 2023 年 12 月 31 日

项 目	金额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
浙江建设商贸物流有限公司	10,200,000.00	1-2 年 3,000,000.00 元, 2-3 年 3,000,000.00 元, 3-4 年 4,200,000.00 元	尚未发放	否
小 计	10,200,000.00			

③ 2022 年 12 月 31 日

项 目	金额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
浙江建设商贸物流有限公司	7,200,000.00	1-2 年 3,000,000.00 元, 2-3 年 4,200,000.00 元	尚未发放	否
小 计	7,200,000.00			

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
------	-------------	--------------	--------------



关联方往来	1,323,474,784.42	1,362,056,429.36	1,103,237,617.76
应收暂付款	123,640,558.37	125,988,738.73	18,097,513.30
押金保证金	55,263,738.51	52,682,651.48	87,398,893.20
履约保证金	19,037,366.56	21,149,283.51	132,300,254.95
拆迁补偿款			233,330,021.00
其他	25,870,538.23	29,822,080.94	39,555,137.34
小 计	1,547,286,986.09	1,591,699,184.02	1,613,919,437.55

2) 账龄情况

账 龄	账面余额		
	2024.8.31	2023.12.31	2022.12.31
1年以内	992,815,815.68	1,230,849,528.48	1,066,799,273.66
1-2年	223,015,983.14	23,290,834.00	139,045,668.79
2-3年	11,754,156.33	21,863,287.37	113,650,577.51
3-4年	21,923,561.37	92,077,577.21	15,611,041.72
4-5年	82,054,224.71	8,390,541.35	23,891,879.32
5年以上	215,723,244.86	215,227,415.61	254,920,996.55
小 计	1,547,286,986.09	1,591,699,184.02	1,613,919,437.55

3) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

种 类	2024.8.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	81,208.55	0.01	81,208.55	100.00	
按组合计提坏账准备	1,547,205,777.54	99.99	70,213,395.71	4.54	1,476,992,381.83
其中：关联方组合	1,323,474,784.42	85.53			1,323,474,784.42
账龄组合	204,693,626.56	13.23	70,213,395.71	34.30	134,480,230.85
履约保证金组合	19,037,366.56	1.23			19,037,366.56
小 计	1,547,286,986.09	100.00	70,294,604.26	4.54	1,476,992,381.83

(续上表)

种 类	2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值



	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
单项计提坏账准备	81,208.55	0.01	81,208.55	100.00	
按组合计提坏账准备	1,591,617,975.47	99.99	60,010,051.29	3.77	1,531,607,924.18
其中：关联方组合	1,362,055,811.86	85.57			1,362,055,811.86
账龄组合	208,412,880.10	13.09	60,010,051.29	28.79	148,402,828.81
履约保证金组合	21,149,283.51	1.33			21,149,283.51
小 计	1,591,699,184.02	100.00	60,091,259.84	3.78	1,531,607,924.18

(续上表)

种 类	2022.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
单项计提坏账准备	81,208.55	0.01	81,208.55	100.00	
按组合计提坏账准备	1,613,838,229.00	99.99	60,232,417.33	3.73	1,553,605,811.67
其中：关联方组合	1,103,237,617.76	68.36			1,103,237,617.76
账龄组合	378,300,356.29	23.43	60,232,417.33	15.92	318,067,938.96
履约保证金组合	132,300,254.95	8.20			132,300,254.95
小 计	1,613,919,437.55	100.00	60,313,625.88	3.74	1,553,605,811.67

② 报告期内无重要的单项计提坏账准备的其他应收款。

③ 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2024.8.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	1,323,474,784.42		
账龄组合	204,693,626.56	70,213,395.71	34.30
其中：1年以内	11,841,174.47	355,235.24	3.00
1-2年	113,300,740.44	11,330,074.04	10.00
2-3年	5,174,156.33	776,123.45	15.00
3-4年	19,408,588.73	3,881,717.75	20.00
4-5年	2,197,442.73	1,098,721.37	50.00
5年以上	52,771,523.86	52,771,523.86	100.00
履约保证金组合	19,037,366.56		



小 计	1,547,205,777.54	70,213,395.71	4.54
-----	------------------	---------------	------

(续上表)

组合名称	2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	1,362,055,811.86		
账龄组合	208,412,880.10	60,010,051.29	28.79
其中：1年以内	124,467,384.80	3,734,021.54	3.00
1-2年	6,659,474.31	665,947.43	10.00
2-3年	21,448,314.73	3,217,247.22	15.00
3-4年	2,575,860.45	515,172.09	20.00
4-5年	2,768,365.60	1,384,182.80	50.00
5年以上	50,493,480.21	50,493,480.21	100.00
履约保证金组合	21,149,283.51		
小 计	1,591,617,975.47	60,010,051.29	3.77

(续上表)

组合名称	2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	1,103,237,617.76		
账龄组合	378,300,356.29	60,232,417.33	15.92
其中：1年以内	281,316,321.84	8,439,489.66	3.00
1-2年	27,838,175.75	2,783,817.58	10.00
2-3年	7,474,482.56	1,121,172.38	15.00
3-4年	4,188,865.97	837,773.20	20.00
4-5年	20,864,691.32	10,432,345.66	50.00
5年以上	36,617,818.85	36,617,818.85	100.00
履约保证金组合	132,300,254.95		
小 计	1,613,838,229.00	60,232,417.33	3.73

4) 坏账准备变动情况

① 明细情况

A. 2024年1-8月

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
-----	------	------	------	-----



	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失（未发生信 用减值）	整个存续期预期 信用损失（已发 生信用减值）	
期初数	3,734,021.54	665,947.43	55,691,290.87	60,091,259.84
期初数在本期	---	---	---	
转入第二阶段	-3,399,022.27	3,399,022.27		
转入第三阶段		-517,415.63	517,415.63	
转回第二阶段				
转回第一阶段				
本期计提	20,235.97	7,782,519.97	2,400,588.48	10,203,344.42
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	355,235.24	11,330,074.04	58,609,294.98	70,294,604.26
期末坏账准备计提 比例（%）	0.04	5.08	17.68	4.54

B. 2023 年度

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失（未发生信 用减值）	整个存续期预期信 用损失（已发生信 用减值）	
期初数	8,439,489.66	2,783,817.58	49,090,318.64	60,313,625.88
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-201,404.23	201,404.23		
--转入第三阶段		-9,592,083.46	9,592,083.46	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-4,504,063.89	7,272,809.08	-2,991,111.23	-222,366.04
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	3,734,021.54	665,947.43	55,691,290.87	60,091,259.84



期末坏账准备计提比例 (%)	0.30	2.86	16.50	3.78
----------------	------	------	-------	------

C. 2022 年度

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初数	1,303,395.48	1,077,724.98	49,813,288.60	52,194,409.06
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-835,145.28	835,145.28		
--转入第三阶段		-748,233.25	748,233.25	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	7,971,239.46	1,619,180.57	-1,471,203.21	8,119,216.82
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	8,439,489.66	2,783,817.58	49,090,318.64	60,313,625.88
期末坏账准备计提比例 (%)	0.79	2.00	12.03	3.74

② 报告期无重要的坏账准备收回或转回。

6) 其他应收款金额前 5 名情况

① 2024 年 8 月 31 日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
浙江省建设投资集团股份有限公司	关联方往来	1,311,002,139.38	[注]	84.73	
江西省东部实业有限责任公司	应收暂付款	105,000,000.00	1-2 年	6.79	10,500,000.00
江安壹佳文化教育发展有限公司	押金保证金	15,000,000.00	3-4 年	0.97	3,000,000.00
陕西虹瑰实业有限责任公司	押金保证金	14,000,000.00	5 年以上	0.90	14,000,000.00
浙江省建工集团有限责任公司	关联方往来	11,646,230.00	1-2 年	0.75	
小 计		1,456,648,369.38		94.14	27,500,000.00

[注]账龄 1 年以内 980,166,947.65 元, 1-2 年 96,547,463.06 元, 3-4 年 128,984.64 元, 4-5 年 77,773,540.98 元, 5 年以上 156,385,203.05 元



② 2023 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
浙江省建设投资集团股份有限公司	关联方往来	1,345,497,256.63	[注 1]	84.53	
江西省东部实业有限责任公司	应收暂付款	105,000,000.00	1 年以内	6.60	3,150,000.00
江安壹佳文化教育发展有限公司	押金保证金	15,000,000.00	2-3 年	0.94	2,250,000.00
陕西虹瑰实业有限责任公司	押金保证金	14,000,000.00	5 年以上	0.88	14,000,000.00
浙江聚合引擎网络科技有限公司	履约保证金	6,000,000.00	1-2 年	0.38	
小 计		1,485,497,256.63		93.33	19,400,000.00

[注 1]账龄 1 年以内 1,093,160,878.78 元, 1-2 年 10,000,000.00 元, 2-3 年 128,984.64 元, 3-4 年 85,788,475.76 元, 5 年以上 156,418,917.45 元

③ 2022 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
浙江省建设投资集团股份有限公司	关联方往来	1,098,295,442.01	[注]	68.05	
杭州市拱墅区城市建设投资发展集团有限公司	拆迁补偿款	233,330,021.00	1 年以内	14.46	6,999,900.63
江西省东部实业有限责任公司	履约保证金	105,000,000.00	1 至 2 年	6.51	
浙江省基础建设投资集团股份有限公司	押金保证金	20,155,990.00	1 年以内	1.25	604,679.70
江安壹佳文化教育发展有限公司	押金保证金	15,000,000.00	1 至 2 年	0.93	1,500,000.00
小 计		1,471,781,453.01		91.20	9,104,580.33

[注]账龄 1 年以内 767,957,356.83 元, 1-2 年 128,984.64 元, 2-3 年 119,209,100.54 元, 5 年以上 211,000,000.00 元

7) 与资金集中管理相关的其他应收款

项 目	2024.8.31			2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
与资金集中管理相关的其他应收款	835,419,398.80		835,419,398.80	408,476,299.72		408,476,299.72

(续上表)

项 目	2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值



与资金集中管理相关的其他应收款	187,855,309.55		187,855,309.55
-----------------	----------------	--	----------------

7. 存货

项 目	2024. 8. 31			2023. 12. 31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	37,066,226.73		37,066,226.73	55,394,086.95		55,394,086.95
周转材料	61,098.17		61,098.17	236,701.99		236,701.99
合 计	37,127,324.90		37,127,324.90	55,630,788.94		55,630,788.94

(续上表)

项 目	2022. 12. 31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	84,695,112.03		84,695,112.03
周转材料	505,832.37		505,832.37
合 计	85,200,944.40		85,200,944.40

8. 合同资产

项 目	2024. 8. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同形成的已完工未结算资产	8,242,701,794.93		8,242,701,794.93
合 计	8,242,701,794.93		8,242,701,794.93

(续上表)

项 目	2023. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同形成的已完工未结算资产	7,800,524,658.19		7,800,524,658.19
合 计	7,800,524,658.19		7,800,524,658.19

(续上表)

项 目	2022. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同形成的已完工未结算资产	4,964,165,285.02		4,964,165,285.02
合 计	4,964,165,285.02		4,964,165,285.02



9. 一年内到期的非流动资产

项 目	2024. 8. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值
应收质保金	23, 879, 739. 56	716, 392. 19	23, 163, 347. 37
已完工 PPP 项目工程款	156, 665, 459. 81		156, 665, 459. 81
除 PPP 以外其他项目代建款 (BT, EPC+F 等)	12, 374, 289. 06		12, 374, 289. 06
合 计	192, 919, 488. 43	716, 392. 19	192, 203, 096. 24

(续上表)

项 目	2023. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值
应收质保金	39, 628, 266. 39	1, 188, 848. 03	38, 439, 418. 36
已完工 PPP 项目工程款	154, 928, 620. 47		154, 928, 620. 47
除 PPP 以外其他项目代建款 (BT, EPC+F 等)	12, 374, 289. 06		12, 374, 289. 06
合 计	206, 931, 175. 92	1, 188, 848. 03	205, 742, 327. 89

(续上表)

项 目	2022. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值
应收质保金	107, 929, 647. 67	2, 638, 189. 46	105, 291, 458. 21
已完工 PPP 项目工程款	126, 481, 506. 01		126, 481, 506. 01
除 PPP 以外其他项目代建款 (BT, EPC+F 等)	12, 374, 289. 06		12, 374, 289. 06
合 计	246, 785, 442. 74	2, 638, 189. 46	244, 147, 253. 28

10. 其他流动资产

项 目	2024. 8. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣及待认证进项税	54, 888, 432. 44		54, 888, 432. 44
预缴税金	5, 033, 525. 36		5, 033, 525. 36
合 计	59, 921, 957. 80		59, 921, 957. 80

(续上表)



项 目	2023. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣及待认证进项税	82,209,774.78		82,209,774.78
预缴税金	4,911,934.97		4,911,934.97
合 计	87,121,709.75		87,121,709.75

(续上表)

项 目	2022. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣及待认证进项税	64,357,743.12		64,357,743.12
预缴税金	258,488.73		258,488.73
合 计	64,616,231.85		64,616,231.85

11. 长期应收款

项 目	2024. 8. 31			2023. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
已完工 PPP 项目工程款	505,261,147.90		505,261,147.90	500,651,864.69		500,651,864.69
分期收款提供劳务	87,157,985.97		87,157,985.97	87,157,985.97		87,157,985.97
合 计	592,419,133.87		592,419,133.87	587,809,850.66		587,809,850.66

(续上表)

项 目	2022. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
已完工 PPP 项目工程款	625,339,617.70		625,339,617.70
分期收款提供劳务	99,599,520.35		99,599,520.35
合 计	724,939,138.05		724,939,138.05

12. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	2024. 8. 31			2023. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值



项 目	2024. 8. 31			2023. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	84,309,825.28		84,309,825.28	77,385,039.65		77,385,039.65
合 计	84,309,825.28		84,309,825.28	77,385,039.65		77,385,039.65

(续上表)

项 目	2022. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	62,305,549.08		62,305,549.08
合 计	62,305,549.08		62,305,549.08

(2) 明细情况

1) 2024 年 1-8 月

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业						
浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司	40,158,151.14				-743,819.72	
浙江浙丽建设发展有限责任公司	28,238,477.18				2,503,629.40	
浙江浙兰建设有限公司	8,988,411.33				3,108,128.67	
金华浙武建设有限公司			3,000,000.00		-943,152.72	
合 计	77,385,039.65		3,000,000.00		3,924,785.63	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
联营企业						
浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司					39,414,331.42	
浙江浙丽建设发展有限责任公司					30,742,106.58	
浙江浙兰建设有限公司					12,096,540.00	
金华浙武建设有限公司					2,056,847.28	
合 计					84,309,825.28	



2) 2023 年度

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业						
浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司	22,218,727.81		17,500,000.00		439,423.33	
浙江浙丽建设发展有限责任公司	25,130,511.66				3,107,965.52	
浙江建投工程物资设备有限公司	14,956,309.61				139,134.29	
浙江浙兰建设有限公司			10,000,000.00		-1,011,588.67	
合计	62,305,549.08		27,500,000.00		2,674,934.47	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他[注]	账面价值	减值准备
联营企业						
浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司					40,158,151.14	
浙江浙丽建设发展有限责任公司					28,238,477.18	
浙江建投工程物资设备有限公司				-15,095,443.90		
浙江浙兰建设有限公司					8,988,411.33	
合计				-15,095,443.90	77,385,039.65	

[注]其他变动-15,095,443.90 元系因浙江省建设投资集团股份有限公司增资导致本公司对浙江建投工程物资设备有限公司的持股比例由 15%下降至 7.5%，本公司将对浙江建投工程物资设备有限公司长期股权投资金额 15,095,443.90 元转出至其他权益工具投资

3) 2022 年度

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业						
浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司	25,664,917.59				-3,446,189.78	
浙江浙丽建设发展有限	20,580,000.00		4,900,000.00		-349,488.34	



被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
责任公司						
浙江建投工程物资设备有限公司			15,000,000.00		-43,690.39	
合计	46,244,917.59		19,900,000.00		-3,839,368.51	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
联营企业						
浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司					22,218,727.81	
浙江浙丽建设发展有限责任公司					25,130,511.66	
浙江建投工程物资设备有限公司					14,956,309.61	
合计					62,305,549.08	

13. 其他权益工具投资

(1) 2024年1-8月

项目	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得和损失	其他
浙江建设商贸物流有限公司	20,000,000.00				
遂昌县交投客运建设投资有限公司	10,000,000.00				
浙江浙建云采科技有限公司	2,000,000.00				
浙江建投工程物资设备有限公司	15,095,443.90				
合计	47,095,443.90				

(续上表)

项目	期末数	本期确认的股利收入	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失
浙江建设商贸物流有限公司	20,000,000.00	3,000,000.00	



项 目	期末数	本期确认的股利收入	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失
遂昌县交投客运建设投资有限公司	10,000,000.00		
浙江浙建云采科技有限公司	2,000,000.00	1,000,000.00	
浙江建投工程物资设备有限公司	15,095,443.90		
合 计	47,095,443.90	4,000,000.00	

(2) 2023 年度

项 目	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得和损失	其他[注]
浙江建设商贸物流有限公司	20,000,000.00				
遂昌县交投客运建设投资有限公司	10,000,000.00				
浙江浙建云采科技有限公司	2,000,000.00				
浙江建投工程物资设备有限公司					15,095,443.90
合 计	32,000,000.00				15,095,443.90

(续上表)

项 目	期末数	本期确认的股利收入	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失
浙江建设商贸物流有限公司	20,000,000.00	3,000,000.00	
遂昌县交投客运建设投资有限公司	10,000,000.00		
浙江浙建云采科技有限公司	2,000,000.00	2,798,270.00	
浙江建投工程物资设备有限公司	15,095,443.90		
合 计	47,095,443.90	5,798,270.00	

[注]其他变动 15,095,443.90 元系由长期股权投资转入，详见本财务报表附注五(一) 12(2)2 之说明

(3) 2022 年度

项 目	期初数	本期增减变动
-----	-----	--------



		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得和损失	其他
浙江建设商贸物流有限公司	20,000,000.00				
遂昌县交投客运建设投资有限公司	10,000,000.00				
浙江浙建云采科技有限公司		2,000,000.00			
合 计	30,000,000.00	2,000,000.00			

(续上表)

项 目	期末数	本期确认的股利收入	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失
浙江建设商贸物流有限公司	20,000,000.00	3,000,000.00	
遂昌县交投客运建设投资有限公司	10,000,000.00		
浙江浙建云采科技有限公司	2,000,000.00		
合 计	32,000,000.00	3,000,000.00	

14. 投资性房地产

(1) 2024年1-8月

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
账面原值			
期初数	115,639,274.20	31,644,155.00	147,283,429.20
本期增加金额			
1) 存货\固定资产\在建工程转入			
本期减少金额			
1) 处置			
期末数	115,639,274.20	31,644,155.00	147,283,429.20
累计折旧和累计摊销			
期初数	43,389,611.46	9,390,266.18	52,779,877.64
本期增加金额	2,164,324.73	403,127.67	2,567,452.40
1) 计提或摊销	2,164,324.73	403,127.67	2,567,452.40
本期减少金额			
1) 处置			



项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
期末数	45,553,936.19	9,793,393.85	55,347,330.04
账面价值			
期末账面价值	70,085,338.01	21,850,761.15	91,936,099.16
期初账面价值	72,249,662.74	22,253,888.82	94,503,551.56

(2) 2023 年度

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
账面原值			
期初数	129,906,275.41	37,000,231.73	166,906,507.14
本期增加金额	2,373,730.00		2,373,730.00
1) 存货\固定资产\在建工程转入	2,373,730.00		2,373,730.00
本期减少金额	16,640,731.21	5,356,076.73	21,996,807.94
1) 自用转回固定资产或无形资产	16,640,731.21	5,356,076.73	21,996,807.94
期末数	115,639,274.20	31,644,155.00	147,283,429.20
累计折旧和累计摊销			
期初数	45,450,601.67	10,418,429.70	55,869,031.37
本期增加金额	4,005,118.45	604,691.50	4,609,809.95
1) 计提或摊销	2,860,988.45	604,691.50	3,465,679.95
2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,144,130.00		1,144,130.00
本期减少金额	6,066,108.66	1,632,855.02	7,698,963.68
1) 自用转回固定资产或无形资产	6,066,108.66	1,632,855.02	7,698,963.68
期末数	43,389,611.46	9,390,266.18	52,779,877.64
账面价值			
期末账面价值	72,249,662.74	22,253,888.82	94,503,551.56
期初账面价值	84,455,673.74	26,581,802.03	111,037,475.77

(3) 2022 年度

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
账面原值			



期初数	122,636,347.36	45,129,031.73	167,765,379.09
本期增加金额	31,401,338.67		31,401,338.67
1) 存货\固定资产\在建工程转入	31,401,338.67		31,401,338.67
本期减少金额	24,131,410.62	8,128,800.00	32,260,210.62
1) 处置	24,131,410.62	8,128,800.00	32,260,210.62
期末数	129,906,275.41	37,000,231.73	166,906,507.14
累计折旧和累计摊销			
期初数	46,623,140.13	11,813,897.19	58,437,037.32
本期增加金额	8,743,463.59	851,815.49	9,595,279.08
1) 计提或摊销	3,760,844.33	851,815.49	4,612,659.82
2) 存货\固定资产\在建工程转入	4,982,619.26		4,982,619.26
本期减少金额	9,916,002.05	2,247,282.98	12,163,285.03
1) 处置	9,916,002.05	2,247,282.98	12,163,285.03
期末数	45,450,601.67	10,418,429.70	55,869,031.37
账面价值			
期末账面价值	84,455,673.74	26,581,802.03	111,037,475.77
期初账面价值	76,013,207.23	33,315,134.54	109,328,341.77

15. 固定资产

(1) 明细情况

1) 2024年1-8月

项 目	房屋及建筑物	专用设备	通用设备	运输工具	合 计
账面原值					
期初数	206,500,099.44	44,758,734.15	16,172,912.66	12,062,464.10	279,494,210.35
本期增加金额	1,082,507.91		287,332.35	319,973.46	1,689,813.72
1) 购置	1,082,507.91		287,332.35	319,973.46	1,689,813.72
本期减少金额	830,000.00	459,778.74	569,876.56	312,615.00	2,172,270.30
1) 处置或报废	830,000.00	459,778.74	569,876.56	312,615.00	2,172,270.30



期末数	206,752,607.35	44,298,955.41	15,890,368.45	12,069,822.56	279,011,753.77
累计折旧					
期初数	48,817,126.94	21,685,417.31	12,462,272.16	8,311,347.49	91,276,163.90
本期增加金额	5,058,013.11	3,378,661.55	810,310.06	382,661.24	9,629,645.96
1) 计提	5,058,013.11	3,378,661.55	810,310.06	382,661.24	9,629,645.96
本期减少金额	603,182.37	334,593.03	451,579.80	296,984.25	1,686,339.45
1) 处置或报废	603,182.37	334,593.03	451,579.80	296,984.25	1,686,339.45
期末数	53,271,957.68	24,729,485.83	12,821,002.42	8,397,024.48	99,219,470.41
账面价值					
期末账面价值	153,480,649.67	19,569,469.58	3,069,366.03	3,672,798.08	179,792,283.36
期初账面价值	157,682,972.50	23,073,316.84	3,710,640.50	3,751,116.61	188,218,046.45

2) 2023 年度

项 目	房屋及 建筑物	专用设备	通用设备	运输工具	合 计
账面原值					
期初数	96,783,519.10	44,748,854.51	16,057,475.53	11,503,661.00	169,093,510.14
本期增加金额	112,130,787.34	9,879.64	874,588.26	1,244,853.10	114,260,108.34
1) 购置	95,490,056.13	9,879.64	874,588.26	1,244,853.10	97,619,377.13
2) 在建工程/投资性房地产转入	16,640,731.21				16,640,731.21
本期减少金额	2,414,207.00		759,151.13	686,050.00	3,859,408.13
1) 处置或报废	2,414,207.00		759,151.13	686,050.00	3,859,408.13
期末数	206,500,099.44	44,758,734.15	16,172,912.66	12,062,464.10	279,494,210.35
累计折旧					
期初数	37,433,075.75	16,614,371.51	11,693,476.25	8,445,184.36	74,186,107.87
本期增加金额	11,664,998.67	5,071,045.80	1,420,295.23	517,910.63	18,674,250.33
1) 计提	5,598,890.01	5,071,045.80	1,420,295.23	517,910.63	12,608,141.67
2) 在建工程/投资性房地产转入	6,066,108.66				6,066,108.66
本期减少金额	280,947.48		651,499.32	651,747.50	1,584,194.30
1) 处置或报废	280,947.48		651,499.32	651,747.50	1,584,194.30



期末数	48,817,126.94	21,685,417.31	12,462,272.16	8,311,347.49	91,276,163.90
账面价值					
期末账面价值	157,682,972.50	23,073,316.84	3,710,640.50	3,751,116.61	188,218,046.45
期初账面价值	59,350,443.35	28,134,483.00	4,363,999.28	3,058,476.64	94,907,402.27

3) 2022 年度

项 目	房屋及 建筑物	专用设备	通用设备	运输工具	合 计
账面原值					
期初数	97,678,345.10	43,793,930.54	15,905,832.98	11,728,229.52	169,106,338.14
本期增加金额		954,923.97	643,037.62	931,889.39	2,529,850.98
1) 购置		954,923.97	643,037.62	931,889.39	2,529,850.98
本期减少金额	894,826.00		491,395.07	1,156,457.91	2,542,678.98
1) 处置或报废	860,979.00		491,395.07	1,156,457.91	2,508,831.98
2) 转出投资性房 地产	33,847.00				33,847.00
期末数	96,783,519.10	44,748,854.51	16,057,475.53	11,503,661.00	169,093,510.14
累计折旧					
期初数	33,420,704.81	11,640,688.48	10,262,383.08	9,031,763.50	64,355,539.87
本期增加金额	4,110,164.10	4,973,683.03	1,845,089.03	443,195.59	11,372,131.75
1) 计提	4,110,164.10	4,973,683.03	1,845,089.03	443,195.59	11,372,131.75
本期减少金额	97,793.16		413,995.86	1,029,774.73	1,541,563.75
1) 处置或报废	63,946.16		413,995.86	1,029,774.73	1,507,716.75
2) 转出投资性房 地产	33,847.00				33,847.00
期末数	37,433,075.75	16,614,371.51	11,693,476.25	8,445,184.36	74,186,107.87
账面价值					
期末账面价值	59,350,443.35	28,134,483.00	4,363,999.28	3,058,476.64	94,907,402.27
期初账面价值	64,257,640.29	32,153,242.06	5,643,449.90	2,696,466.02	104,750,798.27

(2) 暂时闲置固定资产

1) 2024 年 8 月 31 日

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
-----	------	------	------	------	----



项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	48,239,248.53	2,418,987.26		45,820,261.27	
小 计	48,239,248.53	2,418,987.26		45,820,261.27	

2) 2023年12月31日

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	115,030,131.13	3,252,048.68		111,778,082.45	
小 计	115,030,131.13	3,252,048.68		111,778,082.45	

(3) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
陈杨新界小区商业19套、 车位290个	52,399,490.70	尚在办理中
公园悦府住宅1套、车位 1个	3,320,792.57	尚在办理中
小 计	55,720,283.27	

16. 使用权资产

(1) 2024年1-8月

项 目	房屋及建筑物	机器设备	合 计
账面原值			
期初数	16,071,015.17		16,071,015.17
本期增加金额	794,515.39		794,515.39
1) 租入	794,515.39		794,515.39
本期减少金额	936,952.03		936,952.03
1) 处置	936,952.03		936,952.03
期末数	15,928,578.53		15,928,578.53
累计折旧			
期初数	6,036,775.64		6,036,775.64
本期增加金额	2,130,796.29		2,130,796.29
1) 计提	2,130,796.29		2,130,796.29
本期减少金额	936,952.03		936,952.03
1) 处置	936,952.03		936,952.03



期末数	7,230,619.90		7,230,619.90
账面价值			
期末账面价值	8,697,958.63		8,697,958.63
期初账面价值	10,034,239.53		10,034,239.53

(2) 2023 年度

项 目	房屋及建筑物	机器设备	合 计
账面原值			
期初数	21,088,615.44	9,602,550.61	30,691,166.05
本期增加金额	869,060.15		869,060.15
1) 租入	869,060.15		869,060.15
本期减少金额	5,886,660.42	9,602,550.61	15,489,211.03
1) 处置	5,886,660.42	9,602,550.61	15,489,211.03
期末数	16,071,015.17		16,071,015.17
累计折旧			
期初数	6,727,615.48	9,602,550.61	16,330,166.09
本期增加金额	4,537,114.90		4,537,114.90
1) 计提	4,537,114.90		4,537,114.90
本期减少金额	5,227,954.74	9,602,550.61	14,830,505.35
1) 处置	5,227,954.74	9,602,550.61	14,830,505.35
期末数	6,036,775.64		6,036,775.64
账面价值			
期末账面价值	10,034,239.53		10,034,239.53
期初账面价值	14,360,999.96		14,360,999.96

(3) 2022 年度

项 目	房屋及建筑物	机器设备	合 计
账面原值			
期初数	5,338,875.89	9,602,550.61	14,941,426.50
本期增加金额	15,749,739.55		15,749,739.55
1) 租入	15,749,739.55		15,749,739.55
本期减少金额			



1) 处置			
期末数	21,088,615.44	9,602,550.61	30,691,166.05
累计折旧			
期初数	2,760,968.78	8,565,813.30	11,326,782.08
本期增加金额	3,966,646.70	1,036,737.31	5,003,384.01
1) 计提	3,966,646.70	1,036,737.31	5,003,384.01
本期减少金额			
1) 处置			
期末数	6,727,615.48	9,602,550.61	16,330,166.09
账面价值			
期末账面价值	14,360,999.96		14,360,999.96
期初账面价值	2,577,907.11	1,036,737.31	3,614,644.42

17. 无形资产

(1) 2024年1-8月

项 目	土地使用权	软件	合 计
账面原值			
期初数	26,032,288.55	15,735,008.03	41,767,296.58
本期增加金额		766,968.39	766,968.39
1) 购置		766,968.39	766,968.39
本期减少金额	302,385.32	77,558.35	379,943.67
1) 处置	302,385.32	77,558.35	379,943.67
期末数	25,729,903.23	16,424,418.07	42,154,321.30
累计摊销			
期初数	7,838,279.03	13,243,761.49	21,082,040.52
本期增加金额	475,682.04	1,165,561.82	1,641,243.86
1) 计提	475,682.04	1,165,561.82	1,641,243.86
本期减少金额	38,979.36	77,558.35	116,537.71
1) 处置	38,979.36	77,558.35	116,537.71
期末数	8,274,981.71	14,331,764.96	22,606,746.67



账面价值			
期末账面价值	17,454,921.52	2,092,653.11	19,547,574.63
期初账面价值	18,194,009.52	2,491,246.54	20,685,256.06
(2) 2023 年度			
项 目	土地使用权	软件	合 计
账面原值			
期初数	18,928,046.70	14,594,517.40	33,522,564.10
本期增加金额	7,104,241.85	1,191,990.63	8,296,232.48
1) 购置	1,748,165.12	1,191,990.63	2,940,155.75
2) 在建工程/投资 性房地产转入	5,356,076.73		5,356,076.73
本期减少金额		51,500.00	51,500.00
1) 处置		51,500.00	51,500.00
期末数	26,032,288.55	15,735,008.03	41,767,296.58
累计摊销			
期初数	5,510,642.70	11,526,668.17	17,037,310.87
本期增加金额	2,327,636.33	1,768,593.32	4,096,229.65
1) 计提	694,781.31	1,768,593.32	2,463,374.63
2) 在建工程/投资 性房地产转入	1,632,855.02		1,632,855.02
本期减少金额		51,500.00	51,500.00
1) 处置		51,500.00	51,500.00
期末数	7,838,279.03	13,243,761.49	21,082,040.52
账面价值			
期末账面价值	18,194,009.52	2,491,246.54	20,685,256.06
期初账面价值	13,417,404.00	3,067,849.23	16,485,253.23
(3) 2022 年度			
项 目	土地使用权	软件	合 计
账面原值			
期初数	18,928,046.70	12,225,198.31	31,153,245.01
本期增加金额		2,369,319.09	2,369,319.09



1) 购置		2,369,319.09	2,369,319.09
本期减少金额			
1) 处置			
期末数	18,928,046.70	14,594,517.40	33,522,564.10
累计摊销			
期初数	5,066,055.33	9,571,278.70	14,637,334.03
本期增加金额	444,587.37	1,955,389.47	2,399,976.84
1) 计提	444,587.37	1,955,389.47	2,399,976.84
本期减少金额			
1) 处置			
期末数	5,510,642.70	11,526,668.17	17,037,310.87
账面价值			
期末账面价值	13,417,404.00	3,067,849.23	16,485,253.23
期初账面价值	13,861,991.37	2,653,919.61	16,515,910.98

18. 商誉

(1) 明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	2024.8.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
苏州天地设计研究院有限公司	120,820,648.46	66,165,623.57	54,655,024.89
合计	120,820,648.46	66,165,623.57	54,655,024.89

(续上表)

被投资单位名称或形成商誉的事项	2023.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
苏州天地设计研究院有限公司	120,820,648.46	56,246,822.99	64,573,825.47
合计	120,820,648.46	56,246,822.99	64,573,825.47

(续上表)

被投资单位名称或形成商誉的事项	2022.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
苏州天地设计研究院有限公司	120,820,648.46	56,246,822.99	64,573,825.47
合计	120,820,648.46	56,246,822.99	64,573,825.47



(2) 商誉账面原值

1) 2024年1-8月

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少	期末数
苏州天地设计研究院有限公司	120,820,648.46			120,820,648.46
合计	120,820,648.46			120,820,648.46

2) 2023年度

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少	期末数
苏州天地设计研究院有限公司	120,820,648.46			120,820,648.46
合计	120,820,648.46			120,820,648.46

3) 2022年度

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少	期末数
苏州天地设计研究院有限公司	120,820,648.46			120,820,648.46
合计	120,820,648.46			120,820,648.46

(3) 商誉减值准备

1) 2024年1-8月

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期计提增加	本期减少	期末数
苏州天地设计研究院有限公司	56,246,822.99	9,918,800.58		66,165,623.57
合计	56,246,822.99	9,918,800.58		66,165,623.57

2) 2023年度

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期计提增加	本期减少	期末数
苏州天地设计研究院有限公司	56,246,822.99			56,246,822.99
合计	56,246,822.99			56,246,822.99

3) 2022年度



被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期计提增加	本期减少	期末数
苏州天地设计研究院有限公司	45,137,117.60	11,109,705.39		56,246,822.99
合计	45,137,117.60	11,109,705.39		56,246,822.99

(4) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

1) 2024年1-8月

资产组或资产组组合名称	资产组或资产组组合的构成和依据	所属经营分部和依据	资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致
苏州天地设计研究院有限公司资产组	资产组组合构成：苏州天地设计研究院有限公司资产组。依据：可独立产生现金流入。	所属经营分部：建筑施工业务经营分部。依据：生产经营产品类型属于建筑施工业务。	是

2) 2023年度

资产组或资产组组合名称	资产组或资产组组合的构成和依据	所属经营分部和依据	资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致
苏州天地设计研究院有限公司资产组	资产组组合构成：苏州天地设计研究院有限公司资产组。依据：可独立产生现金流入。	所属经营分部：建筑施工业务经营分部。依据：生产经营产品类型属于建筑施工业务。	是

3) 2022年度

资产组或资产组组合名称	资产组或资产组组合的构成和依据	所属经营分部和依据	资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致
苏州天地设计研究院有限公司资产组	资产组组合构成：苏州天地设计研究院有限公司资产组。依据：可独立产生现金流入。	所属经营分部：建筑施工业务经营分部。依据：生产经营产品类型属于建筑施工业务。	是

(5) 可收回金额的具体确定方法

1) 2024年1-8月



① 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项 目	包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	可收回金额	本期计提减值金额
苏州天地设计研究院有限公司资产组	91,991,830.32	82,073,029.74	9,918,800.58
小 计	91,991,830.32	82,073,029.74	9,918,800.58

(续上表)

项 目	预测期年限	预测期内的收入增长率、利润率等参数及其确定依据	稳定期增长率、利润率等参数及其确定依据	折现率及其确定依据
苏州天地设计研究院有限公司资产组	5	资产组组合历年数据及未来影响因素	资产组组合历年数据及未来影响因素	11.70%

② 其他说明

根据公司聘请的坤元资产评估有限公司出具的《评估报告》（坤元评报（2024）885号），包含商誉的资产组可收回金额为82,073,029.74元，低于包含商誉的资产组的账面价值91,991,830.32元，本期确认100%股权对应的商誉减值损失9,918,800.58元。

2) 2023 年度

① 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项 目	包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	可收回金额	本期计提减值金额
苏州天地设计研究院有限公司资产组	90,322,955.87	91,410,000.00	
小 计	90,322,955.87	91,410,000.00	

(续上表)

项 目	预测期年限	预测期内的收入增长率、利润率等参数及其确定依据	稳定期增长率、利润率等参数及其确定依据	折现率及其确定依据
苏州天地设计研究院有限公司资产组	5	资产组组合历年数据及未来影响因素	资产组组合历年数据及未来影响因素	9.82%

② 其他说明

根据公司聘请的万邦资产评估有限公司出具的《评估报告》（万邦评报[2024]84号），包含商誉的资产组可收回金额为91,410,000.00元，高于包含商誉的资产组的账面价值90,322,955.87元，故本期未新增商誉减值损失。

3) 2022 年度

① 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定



项 目	包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	可收回金额	本期计提减值金额
苏州天地设计研究院有限公司资产组	106,479,705.39	95,370,000.00	11,109,705.39
小 计	106,479,705.39	95,370,000.00	11,109,705.39

(续上表)

项 目	预测期年限	预测期内的收入增长率、利润率等参数及其确定依据	稳定期增长率、利润率等参数及其确定依据	折现率及其确定依据
苏州天地设计研究院有限公司资产组	5	资产组组合历年数据及未来影响因素	资产组组合历年数据及未来影响因素	10.41%

② 其他说明

根据公司聘请的万邦资产评估有限公司出具的《评估报告》（万邦评报[2023]112号），包含商誉的资产组可收回金额为95,370,000.00元，低于包含商誉的资产组的账面价值106,479,705.39元，本期确认100%股权对应的商誉减值损失11,109,705.39元。

19. 长期待摊费用

(1) 2024年1-8月

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	568,518.78	790,875.70	254,183.87		1,105,210.61
建筑物改造	1,726,121.59	405,092.22	657,498.78		1,473,715.03
合 计	2,294,640.37	1,195,967.92	911,682.65		2,578,925.64

(2) 2023年度

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	946,129.31	149,743.12	527,353.65		568,518.78
建筑物改造	478,406.60	2,097,488.60	849,773.61		1,726,121.59
合 计	1,424,535.91	2,247,231.72	1,377,127.26		2,294,640.37

(3) 2022年度

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	405,208.93	948,749.41	407,829.03		946,129.31
建筑物改造	496,489.10	645,941.65	664,024.15		478,406.60
合 计	901,698.03	1,594,691.06	1,071,853.18		1,424,535.91



20. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	2024. 8. 31		2023. 12. 31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3, 935, 141. 53	983, 785. 38	6, 300, 993. 66	1, 575, 248. 41
坏账准备	993, 631, 004. 87	248, 407, 751. 22	958, 452, 305. 76	239, 613, 076. 45
租赁负债	7, 526, 865. 69	1, 881, 716. 43	9, 270, 096. 52	2, 317, 524. 13
合 计	1, 005, 093, 012. 09	251, 273, 253. 03	974, 023, 395. 94	243, 505, 848. 99

(续上表)

项 目	2022. 12. 31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	19, 998, 024. 41	4, 999, 506. 10
坏账准备	825, 150, 528. 27	204, 935, 160. 98
租赁负债	15, 562, 667. 38	3, 654, 459. 15
合 计	860, 711, 220. 06	213, 589, 126. 23

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	2024. 8. 31		2023. 12. 31	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	8, 697, 958. 63	2, 174, 489. 66	10, 034, 239. 53	2, 508, 559. 90
合 计	8, 697, 958. 63	2, 174, 489. 66	10, 034, 239. 53	2, 508, 559. 90

(续上表)

项 目	2022. 12. 31	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	14, 360, 999. 96	3, 296, 768. 46
合 计	14, 360, 999. 96	3, 296, 768. 46

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
可抵扣暂时性差异	74, 729, 335. 17	75, 727, 515. 73	64, 777, 111. 41



项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
可抵扣亏损	11,961,835.45	9,831,117.79	6,922,942.08
合 计	86,691,170.62	85,558,633.52	71,700,053.49

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31	备注
2024 年	1,602,461.48	2,533,332.84	2,652,909.38	
2026 年	578,146.10	578,146.10	578,146.10	
2027 年	3,691,886.60	3,691,886.60	3,691,886.60	
2028 年	3,027,752.25	3,027,752.25		
2029 年	3,061,589.02			
合 计	11,961,835.45	9,831,117.79	6,922,942.08	

21. 其他非流动资产

(1) 明细情况

项 目	2024. 8. 31			2023. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同资产	129,390,131.93	3,218,749.34	126,171,382.59	154,253,304.48	3,776,245.63	150,477,058.85
待安装设备	2,784,489.84		2,784,489.84	3,064,595.02		3,064,595.02
合 计	132,174,621.77	3,218,749.34	128,955,872.43	157,317,899.50	3,776,245.63	153,541,653.87

(续上表)

项 目	2022. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值
合同资产	230,971,191.69	6,539,349.16	224,431,842.53
待安装设备	3,065,183.23		3,065,183.23
合 计	234,036,374.92	6,539,349.16	227,497,025.76

(2) 合同资产

1) 明细情况

项 目	2024. 8. 31			2023. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
应收质保金	129,390,131.93	3,218,749.34	126,171,382.59	154,253,304.48	3,776,245.63	150,477,058.85
合 计	129,390,131.93	3,218,749.34	126,171,382.59	154,253,304.48	3,776,245.63	150,477,058.85



(续上表)

项 目	2022. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值
应收质保金	230,971,191.69	6,539,349.16	224,431,842.53
合 计	230,971,191.69	6,539,349.16	224,431,842.53

2) 减值准备计提情况

① 类别明细情况

种 类	2024. 8. 31				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提减值准备	129,390,131.93	100.00	3,218,749.34	2.49	126,171,382.59
合 计	129,390,131.93	100.00	3,218,749.34	2.49	126,171,382.59

(续上表)

种 类	2023. 12. 31				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提减值准备	154,253,304.48	100.00	3,776,245.63	2.45	150,477,058.85
合 计	154,253,304.48	100.00	3,776,245.63	2.45	150,477,058.85

(续上表)

种 类	2022. 12. 31				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提减值准备	230,971,191.69	100.00	6,539,349.16	2.83	224,431,842.53
合 计	230,971,191.69	100.00	6,539,349.16	2.83	224,431,842.53

② 采用组合计提减值准备的合同资产

项 目	2024. 8. 31		
	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
质保金组合	107,291,644.68	3,218,749.34	3.00
关联方组合	22,098,487.25		
小 计	129,390,131.93	3,218,749.34	2.49

(续上表)



项 目	2023. 12. 31		
	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
质保金组合	125,874,854.48	3,776,245.63	3.00
关联方组合	28,378,450.00		
小 计	154,253,304.48	3,776,245.63	2.45

(续上表)

项 目	2022. 12. 31		
	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
质保金组合	217,978,305.44	6,539,349.16	3.00
关联方组合	12,992,886.25		
小 计	230,971,191.69	6,539,349.16	2.83

3) 减值准备变动情况

① 2024 年 1-8 月

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或 转回	转销/ 核销	其他	
按组合计提减值准备	3,776,245.63	-557,496.29				3,218,749.34
合 计	3,776,245.63	-557,496.29				3,218,749.34

② 2023 年度

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或 转回	转销/ 核销	其他	
按组合计提减值准备	6,539,349.16	-2,763,103.53				3,776,245.63
合 计	6,539,349.16	-2,763,103.53				3,776,245.63

③ 2022 年度

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或 转回	转销/ 核销	其他	
按组合计提减值准备	4,374,852.90	2,164,496.26				6,539,349.16
合 计	4,374,852.90	2,164,496.26				6,539,349.16

22. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 2024 年 8 月 31 日



项 目	账面余额	账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	54,144,560.98	54,144,560.98	冻结等	诉讼冻结款、保证金、业务冻结、ETC 冻结款等
应收账款	66,418,093.00	63,200,350.21	质押	借款质押
长期应收款	505,261,147.90	505,261,147.90	质押	借款质押
一年内到期的非流动资产	156,665,459.81	156,665,459.81	质押	借款质押
其他应收款	53,221,890.28	53,221,890.28	冻结	诉讼冻结款
合 计	835,711,151.97	832,493,409.18		

(2) 2023 年 12 月 31 日

项 目	账面余额	账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	35,662,003.36	35,662,003.36	冻结等	诉讼冻结款、保证金、业务冻结、ETC 冻结款等
应收账款	44,530,000.00	43,194,100.00	质押	借款质押
长期应收款	500,651,864.69	500,651,864.69	质押	借款质押
一年内到期的非流动资产	154,928,620.47	154,928,620.47	质押	借款质押
其他应收款	75,456,528.29	75,456,528.29	冻结	诉讼冻结款
合 计	811,229,016.81	809,893,116.81		

(3) 2022 年 12 月 31 日

项 目	账面余额	账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	14,806,203.32	14,806,203.32	冻结等	诉讼冻结款、保证金等
应收账款	212,584,287.04	201,763,801.25	质押	借款质押
长期应收款	625,339,617.70	625,339,617.70	质押	借款质押
一年内到期的非流动资产	126,481,506.01	126,481,506.01	质押	借款质押
其他应收款	12,415,391.35	12,415,391.35	冻结	诉讼冻结款
合 计	991,627,005.42	980,806,519.63		

23. 短期借款

项 目	2024.8.31	2023.12.31	2022.12.31
银行承兑汇票融资			20,000,000.00



项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
保证借款	15,000,000.00		
合 计	15,000,000.00		20,000,000.00

24. 应付账款

项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
应付货款	4,339,232,426.74	4,340,958,284.67	4,527,930,029.72
应付工程款	2,984,302,882.81	2,565,165,166.63	1,614,361,269.47
劳务费	2,828,672,978.22	2,444,715,717.63	1,592,081,637.49
其他	124,487,268.45	174,700,681.20	226,119,758.40
合 计	10,276,695,556.22	9,525,539,850.13	7,960,492,695.08

25. 预收款项

项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
预收房租款		297.00	155,754.00
合 计		297.00	155,754.00

26. 合同负债

(1) 明细情况

项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
预收货款	431,137.90	3,929,775.03	
预收工程款	215,610,317.91	392,792,958.97	771,766,976.29
合 计	216,041,455.81	396,722,734.00	771,766,976.29

(2) 无账龄 1 年以上的重要的合同负债。

27. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

1) 2024 年 1-8 月

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
-----	-----	------	------	-----



短期薪酬	45,262,020.63	232,323,114.95	257,561,230.40	20,023,905.18
离职后福利—设定提存计划		40,452,124.16	40,452,124.16	
辞退福利		67,500.00	67,500.00	
合计	45,262,020.63	272,842,739.11	298,080,854.56	20,023,905.18

2) 2023 年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	41,344,842.49	404,099,564.84	400,182,386.70	45,262,020.63
离职后福利—设定提存计划		48,468,744.19	48,468,744.19	
辞退福利		330,067.00	330,067.00	
合计	41,344,842.49	452,898,376.03	448,981,197.89	45,262,020.63

3) 2022 年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	37,399,800.00	397,986,734.40	394,041,691.91	41,344,842.49
离职后福利—设定提存计划		46,586,797.99	46,586,797.99	
辞退福利		273,465.74	273,465.74	
合计	37,399,800.00	444,846,998.13	440,901,955.64	41,344,842.49

(2) 短期薪酬明细情况

1) 2024 年 1-8 月

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	45,262,020.63	187,450,612.22	212,782,046.91	19,930,585.94
职工福利费		4,975,258.01	4,881,938.77	93,319.24
社会保险费		18,592,297.02	18,592,297.02	
其中：医疗保险费		16,134,039.77	16,134,039.77	
工伤保险费		1,913,209.44	1,913,209.44	
生育保险费		512,211.44	512,211.44	
其他		32,836.37	32,836.37	
住房公积金		18,383,034.25	18,383,034.25	
工会经费和职工教育经费		2,894,345.23	2,894,345.23	



其他短期薪酬		27,568.22	27,568.22	
小 计	45,262,020.63	232,323,114.95	257,561,230.40	20,023,905.18

2) 2023 年度

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和 补贴	41,344,842.49	329,523,417.64	325,606,239.50	45,262,020.63
职工福利费		10,492,731.84	10,492,731.84	
社会保险费		27,448,897.51	27,448,897.51	
其中：医疗保险费		25,231,516.89	25,231,516.89	
工伤保险费		1,811,020.34	1,811,020.34	
生育保险费		388,946.48	388,946.48	
其他		17,413.80	17,413.80	
住房公积金		28,095,778.50	28,095,778.50	
工会经费和职工教育 经费		6,972,819.12	6,972,819.12	
其他短期薪酬		1,565,920.23	1,565,920.23	
小 计	41,344,842.49	404,099,564.84	400,182,386.70	45,262,020.63

3) 2022 年度

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和 补贴	37,399,800.00	327,152,158.83	323,207,116.34	41,344,842.49
职工福利费		9,120,408.70	9,120,408.70	
社会保险费		28,886,277.26	28,886,277.26	
其中：医疗保险费		26,060,286.72	26,060,286.72	
工伤保险费		2,602,642.65	2,602,642.65	
生育保险费		223,347.89	223,347.89	
住房公积金		25,587,343.00	25,587,343.00	
工会经费和职工教育 经费		6,090,089.95	6,090,089.95	
劳动保护费		888,456.66	888,456.66	
人才专项		262,000.00	262,000.00	
小 计	37,399,800.00	397,986,734.40	394,041,691.91	41,344,842.49



(3) 设定提存计划明细情况

1) 2024 年 1-8 月

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		32,296,674.73	32,296,674.73	
失业保险费		2,796,216.88	2,796,216.88	
企业年金缴费		5,359,232.55	5,359,232.55	
小 计		40,452,124.16	40,452,124.16	

2) 2023 年度

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		38,828,480.95	38,828,480.95	
失业保险费		1,407,139.19	1,407,139.19	
企业年金缴费		8,233,124.05	8,233,124.05	
小 计		48,468,744.19	48,468,744.19	

3) 2022 年度

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		36,645,966.33	36,645,966.33	
失业保险费		1,353,273.62	1,353,273.62	
企业年金缴费		8,587,558.04	8,587,558.04	
小 计		46,586,797.99	46,586,797.99	

28. 应交税费

项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
企业所得税	35,370,640.44	59,266,260.06	126,072,604.15
增值税	7,840,433.04	2,387,438.87	21,574,573.24
房产税	2,811,602.07	3,478,169.88	2,583,217.03
残疾人就业保障金	2,101,987.43		
城市维护建设税	349,149.98	129,547.17	1,519,361.34
教育费附加	134,553.34	41,844.39	653,627.96
土地增值税	114,694.14	114,694.14	114,694.14



地方教育附加	85,476.61	23,443.76	429,343.28
水利建设基金	66,261.41	71,399.75	66,190.43
个人所得税	34,501.44	811,682.25	120,452.33
印花税	31,112.39	1,137,677.60	4,451,049.02
环境保护税	18,862.32	110,567.85	
土地使用税		191,181.84	383,371.33
合计	48,959,274.61	67,763,907.56	157,968,484.25

29. 其他应付款

(1) 明细情况

项目	2024.8.31	2023.12.31	2022.12.31
应付股利	341,555.92	341,555.92	341,555.92
其他应付款	1,936,191,447.48	1,939,992,386.28	1,964,325,114.72
合计	1,936,533,003.40	1,940,333,942.20	1,964,666,670.64

(2) 应付股利

项目	2024.8.31	2023.12.31	2022.12.31
普通股股利	341,555.92	341,555.92	341,555.92
小计	341,555.92	341,555.92	341,555.92

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项目	2024.8.31	2023.12.31	2022.12.31
项目垫资款	950,612,816.43	956,735,597.55	960,111,446.20
押金保证金	881,561,731.42	840,866,955.38	839,445,040.98
应付暂收款	96,396,149.88	116,679,905.43	161,757,544.92
关联方往来	137,608.73	627,877.23	868,915.47
其他	7,483,141.02	25,082,050.69	2,142,167.15
小计	1,936,191,447.48	1,939,992,386.28	1,964,325,114.72

2) 截至2024年8月31日,账龄1年以上重要的其他应付款

项目	金额	未偿还或结转的原因



高建伟	142,646,314.33	未结算
王卫中	86,533,791.20	未结算
王建立	51,453,708.00	未结算
王嘉婧	40,236,208.23	未结算
范渊	33,296,296.78	未结算
谢燕儿	31,115,139.48	未结算
张铁	31,022,043.30	未结算
朱关夫	26,225,011.46	未结算
王建良	26,173,773.91	未结算
郑道力	22,750,000.00	未结算
徐坚	22,006,700.00	未结算
钟建昌	20,874,515.68	未结算
蒋国平	20,786,898.00	未结算
金庆元	20,200,500.00	未结算
小 计	575,320,900.37	

30. 一年内到期的非流动负债

项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
一年内到期的长期借款			33,843,479.94
一年内到期的租赁负债	3,567,842.87	3,662,582.63	6,666,639.13
合 计	3,567,842.87	3,662,582.63	40,510,119.07

31. 其他流动负债

项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
待转销项税额	838,059,282.00	821,572,982.53	655,784,505.53
已背书转让票据		9,000,000.00	46,960,178.13
合 计	838,059,282.00	830,572,982.53	702,744,683.66

32. 长期借款



项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
质押借款	105,097,112.93	189,674,806.79	314,681,669.30
合 计	105,097,112.93	189,674,806.79	314,681,669.30

33. 租赁负债

项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
租赁付款额	4,135,939.33	6,140,462.51	9,845,336.01
减：未确认的融资费用	176,916.51	532,948.62	949,307.76
合 计	3,959,022.82	5,607,513.89	8,896,028.25

34. 长期应付款

(1) 明细情况

项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
专项应付款	483,361.45	483,361.45	483,361.45
合 计	483,361.45	483,361.45	483,361.45

(2) 专项应付款

1) 2024年1-8月

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助款	483,361.45			483,361.45	财政、科技补助
小 计	483,361.45			483,361.45	

2) 2023年度

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助款	483,361.45			483,361.45	财政、科技补助
小 计	483,361.45			483,361.45	

3) 2022年度

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助款	483,361.45			483,361.45	财政、科技补助
小 计	483,361.45			483,361.45	

35. 递延收益



2022 年度

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	366,666.67		366,666.67		与资产相关的政府补助
合 计	366,666.67		366,666.67		

36. 实收资本

(1) 2024 年 1-8 月

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
浙江省建设投资集团股份有限公司	511,800,000.00			511,800,000.00
国新建源股权投资基金(成都)合伙企业(有限合伙)	168,593,449.00			168,593,449.00
合 计	680,393,449.00			680,393,449.00

(2) 2023 年度

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
浙江省建设投资集团股份有限公司	511,800,000.00			511,800,000.00
国新建源股权投资基金(成都)合伙企业(有限合伙)	168,593,449.00			168,593,449.00
合 计	680,393,449.00			680,393,449.00

(3) 2022 年度

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
浙江省建设投资集团股份有限公司	511,800,000.00			511,800,000.00
国新建源股权投资基金(成都)合伙企业(有限合伙)	168,593,449.00			168,593,449.00
合 计	680,393,449.00			680,393,449.00

37. 资本公积

(1) 2024 年 1-8 月

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	181,406,042.64			181,406,042.64
其他资本公积	3,660,306.56			3,660,306.56
合 计	185,066,349.20			185,066,349.20



(2) 2023 年度

项 目	期初数	本期增加[注]	本期减少	期末数
资本溢价	181,406,042.64			181,406,042.64
其他资本公积	2,770,335.48	889,971.08		3,660,306.56
合 计	184,176,378.12	889,971.08		185,066,349.20

[注]2023 年末资本公积增加系本公司转让浙江建投浙南工程建设有限公司 10.00%股权,转让价款与转让时点本公司享有浙江建投浙南工程建设有限公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,增加资本公积 889,971.08 元

(3) 2022 年度

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	181,406,042.64			181,406,042.64
其他资本公积	2,770,335.48			2,770,335.48
合 计	184,176,378.12			184,176,378.12

38. 专项储备

(1) 2024 年 1-8 月

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
安全生产费		192,917,428.40	192,917,428.40	
合 计		192,917,428.40	192,917,428.40	

(2) 2023 年度

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
安全生产费		395,752,786.24	395,752,786.24	
合 计		395,752,786.24	395,752,786.24	

(3) 2022 年度

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
安全生产费		284,732,414.12	284,732,414.12	
合 计		284,732,414.12	284,732,414.12	

39. 盈余公积



项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
法定盈余公积金	53,841,789.64	53,841,789.64	40,229,161.76
合 计	53,841,789.64	53,841,789.64	40,229,161.76

40. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	2024年1-8月	2023年度	2022年度
期初未分配利润	352,449,553.42	288,624,720.75	259,292,291.98
加：本期归属于母公司所有者的净利润	119,755,878.40	160,732,097.19	144,028,990.46
减：提取法定盈余公积		13,612,627.88	12,971,568.95
应付普通股股利		83,294,636.64	101,724,992.74
期末未分配利润	472,205,431.82	352,449,553.42	288,624,720.75

(2) 其他说明

- 1) 根据公司 2022 年 7 月股东会决议，公司向股东派发现金股利 101,724,992.74 元。
- 2) 根据公司 2023 年 7 月股东会决议，公司向股东派发现金股利 83,294,636.64 元。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	2024年1-8月		2023年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	7,372,709,323.29	7,032,325,919.66	12,649,188,334.24	12,089,607,739.44
其他业务收入	25,591,451.50	13,577,744.54	33,635,998.84	15,285,627.89
合 计	7,398,300,774.79	7,045,903,664.20	12,682,824,333.08	12,104,893,367.33
其中：与客户之间的合同产生的收入	7,387,917,027.17	7,044,311,755.96	12,666,797,115.77	12,101,412,523.66

(续上表)

项 目	2022年度	
	收入	成本
主营业务收入	13,846,482,255.53	13,201,563,483.30



项 目	2022 年度	
	收入	成本
其他业务收入	42,161,441.10	15,069,303.76
合 计	13,888,643,696.63	13,216,632,787.06
其中：与客户之间的合同产生的收入	13,871,819,966.59	13,211,000,984.40

(2) 收入分解信息

1) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务类型分解

项 目	2024 年 1-8 月		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
工程施工业务	7,284,015,762.92	6,945,257,423.55	12,543,784,265.47	11,985,338,134.98
物资批发业务	88,693,560.37	87,068,496.11	105,404,068.77	104,269,604.46
其他	15,207,703.88	11,985,836.30	17,608,781.53	11,804,784.22
小 计	7,387,917,027.17	7,044,311,755.96	12,666,797,115.77	12,101,412,523.66

(续上表)

项 目	2022 年度	
	收入	成本
工程施工业务	13,602,842,244.27	12,960,443,206.10
物资批发业务	243,640,011.26	241,120,277.20
其他	25,337,711.06	9,437,501.10
小 计	13,871,819,966.59	13,211,000,984.40

2) 与客户之间的合同产生的收入按经营地区分解

项 目	2024 年 1-8 月		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
中国境内	7,387,917,027.17	7,044,311,755.96	12,666,797,115.77	12,101,412,523.66
小 计	7,387,917,027.17	7,044,311,755.96	12,666,797,115.77	12,101,412,523.66

(续上表)

项 目	2022 年度	
	收入	成本
中国境内	13,871,819,966.59	13,211,000,984.40
小 计	13,871,819,966.59	13,211,000,984.40

3) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解



项 目	2024年1-8月	2023年度	2022年度
在某一时点确认收入	104,061,641.61	123,682,661.62	269,637,476.75
在某一时段内确认收入	7,283,855,385.56	12,543,114,454.15	13,602,182,489.84
小 计	7,387,917,027.17	12,666,797,115.77	13,871,819,966.59

2. 税金及附加

项 目	2024年1-8月	2023年度	2022年度
城市维护建设税	6,850,428.48	10,088,891.74	12,537,145.49
教育费附加	3,130,932.74	4,691,658.29	5,790,705.79
印花税	3,066,313.68	6,239,369.68	11,093,446.49
房产税	2,376,730.04	4,119,466.60	5,164,394.10
地方教育附加	2,093,824.64	3,135,221.16	3,862,783.72
环境保护税	1,151,691.12	667,064.84	104,009.82
耕地占用税	218,214.00		
土地使用税	35,690.90	181,636.64	396,815.32
车船使用税	5,012.72	7,701.97	8,790.00
土地增值税		803,777.66	621,170.95
合 计	18,928,838.32	29,934,788.58	39,579,261.68

3. 管理费用

项 目	2024年1-8月	2023年度	2022年度
职工薪酬	106,357,834.50	186,404,402.46	187,544,691.07
折旧、摊销费	9,871,681.22	10,407,568.99	9,709,636.85
办公费	3,705,381.95	6,208,214.04	6,914,556.94
残疾人保障金	2,195,673.50	3,429,515.45	3,019,156.74
租赁费	2,074,752.71	6,005,020.41	4,585,652.25
中介机构费用	2,053,444.78	1,678,984.28	2,454,379.23
差旅费	1,858,514.29	3,305,163.41	2,562,585.61
业务招待费	508,266.70	838,183.32	915,871.02
诉讼费	383,448.87	1,560,970.59	1,654,591.31



修理费	325,216.39	3,858,841.95	293,756.15
其他	235,159.21	1,940,011.13	1,466,390.87
合计	129,569,374.12	225,636,876.03	221,121,268.04

4. 研发费用

项目	2024年1-8月	2023年度	2022年度
直接投入	35,644,714.70	36,004,922.20	41,251,845.96
职工薪酬	26,092,103.41	39,400,577.23	32,709,006.17
设计费用		1,061,946.93	
折旧与摊销		12,205.78	11,757.43
其他费用	92,799.48	230,520.18	202,873.58
合计	61,829,617.59	76,710,172.32	74,175,483.14

5. 财务费用

项目	2024年1-8月	2023年度	2022年度
利息支出	4,393,606.49	16,490,983.49	41,001,798.79
利息收入	-39,925,983.44	-85,853,906.81	-70,579,439.16
手续费	639,926.28	682,178.11	183,664.28
其他	163,227.26	344,164.49	10,741.12
合计	-34,729,223.41	-68,336,580.72	-29,383,234.97

6. 其他收益

项目	2024年1-8月	2023年度	2022年度
与资产相关的政府补助			366,666.67
与收益相关的政府补助	7,581,533.92	10,212,329.34	5,076,675.69
代扣个人所得税手续费返还	128,130.10	179,153.27	195,078.89
增值税加计抵减	109,500.00	207,028.94	148,932.33
合计	7,819,164.02	10,598,511.55	5,787,353.58

7. 投资收益



项 目	2024 年 1-8 月	2023 年度	2022 年度
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	4,000,000.00	5,798,270.00	3,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	3,924,785.63	2,674,934.47	-3,839,368.51
应收账款处置收益 (ABS 转让)		-2,415,087.66	-8,399,960.53
处置长期股权投资产生的投资收益		33.38	
资金拆借利息收入	1,135,999.17	696,698.12	
合 计	9,060,784.80	6,754,848.31	-9,239,329.04

8. 信用减值损失

项 目	2024 年 1-8 月	2023 年度	2022 年度
坏账损失	-33,051,863.37	-135,229,559.75	-341,096,709.38
合 计	-33,051,863.37	-135,229,559.75	-341,096,709.38

9. 资产减值损失

项 目	2024 年 1-8 月	2023 年度	2022 年度
商誉减值损失	-9,918,800.58		-11,109,705.39
其他非流动资产减值损失	557,496.29	2,763,103.53	-2,164,496.26
一年内到期非流动资产减值损失	472,455.84	1,449,341.43	-451,368.23
合 计	-8,888,848.45	4,212,444.96	-13,725,569.88

10. 资产处置收益

项 目	2024 年 1-8 月	2023 年度	2022 年度
固定资产处置收益	723,988.80	2,896,731.76	123,195,846.55
无形资产处置收益	66,594.04		79,809,582.98
其他		8,042.86	
合 计	790,582.84	2,904,774.62	203,005,429.53

11. 营业外收入

项 目	2024 年 1-8 月	2023 年度	2022 年度



项 目	2024年1-8月	2023年度	2022年度
非流动资产毁损报废利得		450.00	16,404.13
违约金收入	204,536.00	67,596.05	123,182.44
无法支付款项			103,831.18
其他	1.00	4,886.04	25,206.18
合 计	204,537.00	72,932.09	268,623.93

12. 营业外支出

项 目	2024年1-8月	2023年度	2022年度
罚款支出	1,150,000.00	75,811.95	244,799.47
地方水利建设基金	128,265.16	12,824.57	85,535.00
对外捐赠	80,000.00	180,000.00	180,000.00
非流动资产毁损报废损失	14,915.26	149,724.14	49,459.17
税收滞纳金	574.90	3,039.42	906.11
其他	9.88	3,901.88	45,885.04
合 计	1,373,765.20	425,301.96	606,584.79

13. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	2024年1-8月	2023年度	2022年度
当期所得税费用	39,875,885.42	72,814,703.47	149,620,835.50
递延所得税费用	-8,101,474.28	-30,704,931.32	-82,734,943.11
合 计	31,774,411.14	42,109,772.15	66,885,892.39

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2024年1-8月	2023年度	2022年度
利润总额	151,359,095.61	202,874,359.36	210,911,345.63
按母公司适用税率计算的所得税费用	37,839,773.91	50,718,589.86	52,727,836.41
子公司适用不同税率的影响			-5,925.99
调整以前期间所得税的影响	315,923.20	508,311.54	1,293,523.62



项 目	2024 年 1-8 月	2023 年度	2022 年度
非应税收入的影响	-1,981,196.41	-1,706,754.31	118,175.46
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	613,142.73	207,157.41	16,806,457.92
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-232,717.84	-181,895.01	-91,388.41
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	3,047,363.45	4,077,135.27	6,514,006.18
研发加计扣除的影响	-7,827,877.90	-10,217,575.37	-10,476,792.80
税率变动的的影响		-1,295,197.24	
所得税费用	31,774,411.14	42,109,772.15	66,885,892.39

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到或支付的重要的投资活动有关的现金

(1) 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额

项 目	2024 年 1-8 月	2023 年度	2022 年度
处置设备、房屋建筑物等	1,315,302.62	238,448,898.59	1,190,559.91
合 计	1,315,302.62	238,448,898.59	1,190,559.91

(2) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金

项 目	2024 年 1-8 月	2023 年度	2022 年度
购买设备、软件及支付工程款等	3,692,129.69	103,605,281.80	7,575,335.92
合 计	3,692,129.69	103,605,281.80	7,575,335.92

(3) 投资支付的现金

项 目	2024 年 1-8 月	2023 年度	2022 年度
对外股权投资	3,000,000.00	27,500,000.00	21,900,000.00
合 计	3,000,000.00	27,500,000.00	21,900,000.00

2. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	2024 年 1-8 月	2023 年度	2022 年度
往来款及保证金	48,173,466.52	210,745,064.47	290,211,479.89
利息收入	26,304,339.53	34,013,942.22	23,797,332.05
经营租赁收入	10,383,747.62	16,027,217.31	31,856,921.37



政府补助款项	7,581,533.92	10,212,329.34	5,076,675.69
其他	332,370.10	15,864,329.78	11,921,399.34
合 计	92,775,457.69	286,862,883.12	362,863,808.34

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2024年1-8月	2023年度	2022年度
往来款及保证金	624,461,002.52	142,725,310.13	338,451,147.91
付现费用	46,547,673.46	64,102,687.16	63,511,663.70
其他	1,440,584.78	275,577.82	471,590.62
合 计	672,449,260.76	207,103,575.11	402,434,402.23

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	2024年1-8月	2023年度	2022年度
收回拆借款	610,433,516.77	361,184,441.79	300,836,078.36
收回其他投资项目投资款			23,200,000.00
合 计	610,433,516.77	361,184,441.79	324,036,078.36

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	2024年1-8月	2023年度	2022年度
支付拆借款	10,700,000.00	600,000,000.00	360,000,000.00
合 计	10,700,000.00	600,000,000.00	360,000,000.00

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	2024年1-8月	2023年度	2022年度
转让子公司部分股权收到的现金		3,646,220.64	
收到拆借款			236,000,000.00
收到融资租赁款			80,000,000.00
收回票据、按揭款保证金			22,382,737.89
合 计		3,646,220.64	338,382,737.89

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	2024年1-8月	2023年度	2022年度
支付租赁负债本金及利息	2,700,973.48	4,818,120.53	7,911,551.36



项 目	2024 年 1-8 月	2023 年度	2022 年度
支付信用证贴现款		20,000,000.00	
归还少数股东资本金		3,480,000.00	
支付拆借款及利息		780,096.66	263,775,898.25
支付融资租赁款			81,894,766.67
合 计	2,700,973.48	29,078,217.19	353,582,216.28

3. 现金流量表补充资料

补充资料	2024 年 1-8 月	2023 年度	2022 年度
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	119,584,684.47	160,764,587.21	144,025,453.24
加: 资产减值准备	41,940,711.82	131,017,114.79	354,822,279.26
固定资产折旧、使用权资产、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,924,766.98	20,610,936.52	20,170,207.08
无形资产摊销	2,044,371.53	2,463,374.63	3,251,792.34
长期待摊费用摊销	911,682.65	1,377,127.26	1,071,853.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-790,582.84	-2,904,774.62	-203,005,429.53
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	14,915.26	149,724.14	33,055.04
财务费用(收益以“-”号填列)	4,556,833.75	21,777,191.98	39,987,043.41
投资损失(收益以“-”号填列)	-9,060,784.80	-6,754,848.31	9,239,329.04
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-7,767,404.04	-29,916,722.76	-85,191,170.55
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-334,070.24	-788,208.56	2,456,227.44
存货的减少(增加以“-”号填列)	18,503,464.04	29,570,155.46	22,511,399.29
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,257,074,046.53	-1,076,855,136.83	-1,789,524,197.05
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	530,365,824.60	1,203,933,073.51	1,971,442,305.09
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-543,179,633.35	454,443,594.42	491,290,147.28
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:			



债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
新增使用权资产			
(3) 现金及现金等价物净变动情况:			
现金的期末余额	849,442,916.57	873,938,134.05	823,455,043.40
减: 现金的期初余额	873,938,134.05	823,455,043.40	955,397,650.75
加: 现金等价物的期末余额			
减: 现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	-24,495,217.48	50,483,090.65	-131,942,607.35

4. 现金和现金等价物的构成

(1) 明细情况

项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
1) 现金	849,442,916.57	873,938,134.05	823,455,043.40
其中: 库存现金			
可随时用于支付的银行存款	849,442,916.57	873,938,134.05	823,455,043.40
可随时用于支付的其他货币资金			
可用于支付的存放中央银行款项			
存放同业款项			
拆放同业款项			
2) 现金等价物			
其中: 三个月内到期的债券投资			
3) 期末现金及现金等价物余额	849,442,916.57	873,938,134.05	823,455,043.40
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物			

(2) 不属于现金和现金等价物的货币资金

1) 2024年8月31日

项 目	金额	不属于现金和现金等价物的理由
银行存款	48,732,701.93	诉讼冻结款、业务冻结款等
其他货币资金	5,411,859.05	民工工资保证金、复耕保证金等
小 计	54,144,560.98	



2) 2023 年 12 月 31 日

项 目	金 额	不属于现金和现金等价物的理由
银行存款	28,841,417.09	诉讼冻结款、业务冻结款等
其他货币资金	6,820,586.27	民工工资保证金、保函保证金等
小 计	35,662,003.36	

3) 2022 年 12 月 31 日

项 目	金 额	不属于现金和现金等价物的理由
银行存款	4,224,590.05	诉讼冻结款等
其他货币资金	10,581,613.27	民工工资保证金、保函保证金等
小 计	14,806,203.32	

(四) 其他

1. 租赁

(1) 作为承租人的披露

本公司使用权资产、租赁负债情况详见本财务报表附注五(一)16、附注五(一)33之说明。本公司作为承租人，计入损益情况如下：

项 目	2024 年 1-8 月	2023 年度	2022 年度
租赁负债的利息费用	163,227.26	424,939.50	323,648.84

本公司作为承租人其他信息如下：

1) 租赁活动

本公司承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、施工机械（如盾构机等），房屋及建筑物租赁期限在 1 年至 20 年，施工机械的租赁期限通常为 1 年至 5 年。

2) 简化处理的短期租赁和低价值资产租赁情况

公司针对施工机械租赁（如推土机、挖掘机、吊塔等）、运输设备租赁，租赁期限不超过 1 年或租赁价格不超过 4 万元，公司按照短期租赁和低价值资产租赁处理。

(2) 作为出租人的披露

经营租赁租赁收入

项 目	2024 年 1-8 月	2023 年度	2022 年度
租赁收入	10,383,747.62	16,027,217.31	16,823,730.04
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入			



六、研发支出

项目	2024年1-8月	2023年度	2022年度
研发材料	35,644,714.70	36,004,922.20	41,251,845.96
研发薪酬	26,092,103.41	39,400,577.23	32,709,006.17
设计费用		1,061,946.93	
折旧与摊销		12,205.78	11,757.43
其他费用	92,799.48	230,520.18	202,873.58
合计	61,829,617.59	76,710,172.32	74,175,483.14
其中：费用化研发支出	61,829,617.59	76,710,172.32	74,175,483.14

七、在其他主体中的权益

(一) 企业集团的构成

1. 截至2024年8月31日，公司将浙江建投浙南工程建设有限公司、浙江长城建设集团物资有限公司等7家子公司纳入合并财务报表范围。

2. 子公司基本情况

子公司名称	注册资本	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
浙江建投浙南工程建设有限公司	10,000万元	浙江杭州	房地产开发	90.00		投资设立
浙江长城建设集团物资有限公司	500万元	浙江杭州	销售建筑及装饰材料	100.00		投资设立
浙江富厦建筑工程有限公司	5,500万元	浙江杭州	建筑装饰工程设计	100.00		非同一控制下的企业合并
苏州天地设计研究院有限公司	600万元	江苏苏州	建筑图纸设计	100.00		非同一控制下的企业合并
浙江三建保亭建设投资有限公司	18,000万元	浙江杭州	投资管理	70.00		投资设立
缙云县三建建设投资有限公司	6,800万元	浙江丽水	投资管理	100.00		投资设立
浙港置业(温州)有限公司	2,000万元	浙江温州	房地产开发		83.422	投资设立

3. 其他说明

2022年7月8日，浙江建投浙南工程建设有限公司与温州国鹏置业有限公司共同投资设立浙港置业(温州)有限公司，注册资本为2,000万元，其中，浙江建投浙南工程建设有限公司持股比例



83.422%，认缴出资额为 1,668.44 万元。2024 年 1 月 26 日，浙港置业(温州)有限公司已经完成税务注销手续。

(二) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
2022 年度				
浙港置业(温州)有限公司	投资设立	2022 年 7 月	1,668.44 万元	83.422%

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	处置当期期初至处置日净利润
2023 年度				
翁牛特旗浙三建建设管理有限公司	注销	2023 年 6 月	119,403,115.29	589,938.87

(三) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
2023 年度			
浙江建投浙南工程建设有限公司	2023 年 5 月	100.00%	90.00%

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	2023 年度
	浙江建投浙南工程建设有限公司
购买成本/处置对价	3,646,220.64
现金	3,646,220.64
购买成本/处置对价合计	3,646,220.64
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	2,756,249.56
差额	889,971.08
其中：调整资本公积	889,971.08



(四) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司	浙江衢州	浙江衢州	建筑施工业	35.00		权益法核算
浙江浙丽建设发展有限责任公司	浙江丽水	浙江丽水	建筑施工业	49.00		权益法核算
浙江浙兰建设有限公司	浙江金华	浙江金华	建筑施工业	50.00		权益法核算

2. 重要联营企业的主要财务信息

项 目	2024. 8. 31/2024 年 1-8 月		
	浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司	浙江浙丽建设发展有限责任公司	浙江浙兰建设有限公司
流动资产	299,649,422.20	163,107,666.84	371,650,089.77
非流动资产	168,823,517.46	541,105.53	1,408,669.68
资产合计	468,472,939.66	163,648,772.37	373,058,759.45
流动负债	319,325,628.38	142,909,779.33	348,865,679.45
非流动负债	36,534,935.77		
负债合计	355,860,564.15	142,909,779.33	348,865,679.45
归属于母公司所有者权益	112,612,375.51	20,738,993.04	24,193,080.00
按持股比例计算的净资产份额	39,414,331.42	10,162,106.59	12,096,540.00
调整事项		20,580,000.00	
商誉		20,580,000.00	
对联营企业权益投资的账面价值	39,414,331.42	30,742,106.59	12,096,540.00
营业收入	104,512,017.97	159,786,908.27	749,457,433.29
净利润	-2,125,199.19	5,109,447.78	6,216,257.33
综合收益总额	-2,125,199.19	5,109,447.78	6,216,257.33

(续上表)

项 目	2023. 12. 31/2023 年度		
	浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司	浙江浙丽建设发展有限责任公司	浙江浙兰建设有限公司
流动资产	279,933,626.18	110,435,683.60	40,233,678.68
非流动资产	172,961,337.39	587,659.10	148,862.24



资产合计	452,894,963.57	111,023,342.70	40,382,540.92
流动负债	316,292,415.74	95,393,797.44	22,405,718.26
非流动负债	21,864,973.13		
负债合计	338,157,388.87	95,393,797.44	22,405,718.26
归属于母公司所有者权益	114,737,574.70	15,629,545.26	17,976,822.66
按持股比例计算的净资产份额	40,158,151.14	7,658,477.18	8,988,411.33
调整事项		20,580,000.00	
商誉		20,580,000.00	
对联营企业权益投资的账面价值	40,158,151.14	28,238,477.18	8,988,411.33
营业收入	253,550,961.51	202,729,202.68	
净利润	1,255,495.23	6,342,786.78	-2,023,177.34
综合收益总额	1,255,495.23	6,342,786.78	-2,023,177.34

(续上表)

项 目	2022.12.31/2022 年度		
	浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司	浙江浙丽建设发展有限责任公司	浙江建投工程物资设备有限公司
流动资产	134,293,651.11	65,615,726.37	146,326,761.92
非流动资产	179,359,459.15	375,066.99	42,091,363.27
资产合计	313,653,110.26	65,990,793.36	188,418,125.19
流动负债	197,415,560.93	56,725,120.56	61,636,286.67
非流动负债	52,755,469.86		
负债合计	250,171,030.79	56,725,120.56	61,636,286.67
少数股东权益			27,073,107.78
归属于母公司所有者权益	63,482,079.47	9,265,672.80	99,708,730.74
按持股比例计算的净资产份额	22,218,727.81	4,550,511.66	14,956,309.61
调整事项		20,580,000.00	
商誉		20,580,000.00	
对联营企业权益投资的账面价值	22,218,727.81	25,130,511.66	14,956,309.61
营业收入	141,828,886.50	17,963,870.70	21,817,690.41
净利润	-9,846,256.51	-765,983.13	-105,040.33



综合收益总额	-9,846,256.51	-765,983.13	-105,040.33
--------	---------------	-------------	-------------

3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	2024. 8. 31 /2024 年 1-8 月	2023. 12. 31 /2023 年度
联营企业		
投资账面价值合计	2,056,847.28	
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-943,152.72	139,134.29
综合收益总额	-943,152.72	139,134.29

八、政府补助

(一) 新增的政府补助情况

项 目	新增补助金额		
	2024 年 1-8 月	2023 年度	2022 年度
与收益相关的政府补助	7,581,533.92	10,212,329.34	5,076,675.69
其中：计入其他收益	7,581,533.92	10,212,329.34	5,076,675.69
合 计	7,581,533.92	10,212,329.34	5,076,675.69

(二) 涉及政府补助的负债项目

2022 年度

财务报表列报项目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入 其他收益金额	本期计入 营业外收入金额
递延收益	366,666.67		366,666.67	
小 计	366,666.67		366,666.67	

(续上表)

财务报表列报项目	本期冲减成 本费用金额	本期冲减资 产金额	其他变 动	期末数	与资产/收益 相关
递延收益					与资产相关
小 计					

(三) 计入当期损益的政府补助金额

项 目	2024 年 1-8 月	2023 年度	2022 年度
计入其他收益的政府补助金额	7,581,533.92	10,212,329.34	5,443,342.36
合 计	7,581,533.92	10,212,329.34	5,443,342.36



九、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

（1）信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

（2）违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。



2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)2、五(一)3、五(一)6、五(一)9、五(一)21之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项和合同资产

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至2024年8月31日，本公司应收账款和合同资产的15.73%（2023年12月31日：15.98%；2022年12月31日：18.05%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	2024.8.31				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上



银行借款[注]	120,097,112.93	124,171,116.65	99,231,941.10	1,836,800.00	23,102,375.56
应付账款	10,276,695,556.22	10,276,695,556.22	10,276,695,556.22		
其他应付款	1,936,191,447.48	1,936,191,447.48	1,936,191,447.48		
其他流动负债					
小 计	12,332,984,116.63	12,337,058,120.35	12,312,118,944.80	1,836,800.00	23,102,375.56

(续上表)

项 目	2023.12.31				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款[注]	189,674,806.79	221,670,722.59	8,256,667.79	23,924,684.74	189,489,370.06
应付账款	9,525,539,850.13	9,525,539,850.13	9,525,539,850.13		
其他应付款	1,939,992,386.28	1,939,992,386.28	1,939,992,386.28		
其他流动负债	9,000,000.00	9,000,000.00	9,000,000.00		
小 计	11,664,207,043.20	11,696,202,959.00	11,482,788,904.20	23,924,684.74	189,489,370.06

(续上表)

项 目	2022.12.31				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款[注]	368,525,149.24	431,764,381.52	67,512,270.94	35,611,762.94	328,640,347.64
应付账款	7,960,492,695.08	7,960,492,695.08	7,960,492,695.08		
其他应付款	1,964,325,114.72	1,964,325,114.72	1,964,325,114.72		
其他流动负债	46,960,178.13	46,960,178.13	46,960,178.13		
小 计	10,340,303,137.17	10,403,542,369.45	10,039,290,258.87	35,611,762.94	328,640,347.64

[注] 银行借款包含短期借款、长期借款及一年内到期的非流动负债中长期借款部分

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅



与监控维持适当的金融工具组合。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

十、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

1. 2024年1-8月

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
1. 应收款项融资			14,052,662.48	14,052,662.48
2. 其他权益工具投资			47,095,443.90	47,095,443.90
持续以公允价值计量的资产总额			61,148,106.38	61,148,106.38

2. 2023年度

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
1. 应收款项融资			3,788,960.00	3,788,960.00
2. 其他权益工具投资			47,095,443.90	47,095,443.90
持续以公允价值计量的资产总额			50,884,403.90	50,884,403.90

3. 2022年度

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
1. 应收款项融资			18,452,008.82	18,452,008.82
2. 其他权益工具投资			32,000,000.00	32,000,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			50,452,008.82	50,452,008.82

(二) 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏



感性分析

1. 对于持有的应收款项融资，采用票面金额确定其公允价值。
2. 对于持有的其他权益工具投资，采用购买成本、按照持股比例享有的被投资单位净资产份额等合理方法作为公允价值的合理估计进行计量。

十一、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
浙江省建设投资集团股份有限公司	浙江杭州	建筑业	108,134.0098 万元	75.22	75.22

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七(一)2之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注七(四)1之说明。报告期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

联营企业名称	与本公司关系
浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司	联营企业
浙江浙丽建设发展有限责任公司	联营企业
浙江浙兰建设有限公司	联营企业

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
浙江省工业设备安装集团有限公司	同一母公司
浙江省建设装饰集团有限公司	同一母公司
浙江建设商贸物流有限公司	同一母公司
浙江建投数字技术有限公司	同一母公司
浙江省一建建设集团有限公司	同一母公司
浙江建工建筑工程咨询有限公司	同一母公司
浙江建投创新科技有限公司	同一母公司



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
衢州市衢江区浙建投资管理有限公司	同一母公司
长兴浙永建设投资有限公司	同一母公司
浙江浙建产投发展有限公司	同一母公司
浙江省二建建设集团有限公司	同一母公司
浙江省二建钢结构有限公司	浙江省二建建设集团有限公司之子公司
浙江省建工集团有限责任公司	同一母公司
浙江省建材集团有限公司	浙江省建工集团有限责任公司之子公司
浙江省建材集团建筑产业化有限公司	浙江省建材集团有限公司之子公司
浙江亚克建筑门窗有限公司	浙江省建材集团有限公司之子公司
浙江建工设备安装有限公司	浙江省建工集团有限责任公司之子公司
浙江建工装饰材料有限公司	浙江省建工集团有限责任公司之子公司
浙江建工绿智钢结构有限公司	浙江省建工集团有限责任公司之子公司
浙江建工五建建设有限公司	浙江省建工集团有限责任公司之子公司
浙江浙建基础设施工程有限公司	浙江省建工集团有限责任公司之子公司
浙江建工装饰集成科技有限公司	浙江省建工集团有限责任公司之子公司
浙江浙建实业发展有限公司	同一母公司
浙江建宇物业管理有限公司	浙江浙建实业发展有限公司之子公司
浙江浙建云采科技有限公司	同一母公司
浙江建优云采贸易有限公司	浙江浙建云采科技有限公司之子公司
浙建云采(龙游)科技有限责任公司	浙江浙建云采科技有限公司之子公司
浙江云采云联管理有限公司	浙江浙建云采科技有限公司之子公司
浙江建机起重机械有限公司	浙江省建设工程机械集团有限公司之子公司
浙江建机设备租赁有限公司	浙江省建设工程机械集团有限公司之子公司
浙江浙建钢结构有限公司	母公司、浙江省建设工程机械集团有限公司、浙江省二建建设集团有限公司、浙江省建工集团有限责任公司等共同持股的子公司
浙江建投工程物资设备有限公司	同一母公司
浙江浙建人才发展有限公司	浙江建投工程物资设备有限公司之子公司
浙江省二建建设集团材料设备有限公司	浙江建投工程物资设备有限公司之子公司



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
浙江省建投交通基础建设集团有限公司	同一母公司
浙江建设环境基础工程有限公司	浙江省建投交通基础建设集团有限公司之子公司
中国浙江建设国际集团有限公司	同一母公司
华营建筑投资有限公司	中国浙江建设国际集团有限公司之子公司
华营建筑集团控股有限公司	华营建筑投资有限公司之子公司
浙江建投环保工程有限公司	华营建筑集团控股有限公司之子公司
浙江省建设工程机械集团有限公司	同一母公司
浙江建投机械租赁有限公司	母公司之联营企业
浙江建投发展房地产开发有限公司	母公司之合营企业
杭州保亨股份经济合作社	子公司之少数股东
遂昌县交投客运建设投资有限公司	本公司之参股企业
杭州西子实验学校	浙江国资公司下属公司
浙江天正信息科技有限公司	浙江国资公司下属公司

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 明细情况

1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2024年1-8月	2023年度	2022年度
浙江省工业设备安装集团有限公司	工程施工	166,389,802.22	65,357,514.58	32,702,375.14
浙江建优云采贸易有限公司	材料	83,887,402.94	17,757,284.18	
浙江省建设装饰集团有限公司	材料及工程施工	77,809,591.40	55,601,987.05	30,807,610.08
浙江省二建建设集团材料设备有限公司	材料及工程施工	37,689,072.52	31,943,183.63	2,538.21
浙江建投工程物资设备有限公司	材料	34,287,601.94	98,924,813.32	21,987,852.59
浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司	材料	22,978,028.16	32,404,451.45	17,785,078.48
浙江省建材集团有限公司	材料	19,261,401.30	37,629,104.33	62,710,223.93
浙江建设商贸物流有限公司	材料	12,770,448.95	37,666,646.23	3,899,831.13



浙江省建材集团建筑产业化有限公司	材料	12,646,464.50	8,873,110.45	6,606,357.01
浙江浙建人才发展有限公司	工程施工	11,220,677.61		
浙江浙建钢结构有限公司	材料	9,282,678.25		3,166,437.78
浙江建工绿智钢结构有限公司	材料	4,839,907.09	8,454,876.73	
浙江省建设工程机械集团有限公司	设备	4,092,718.77	6,954,156.88	4,386,685.24
浙江云采云联管理有限公司	材料	1,411,858.41		
浙江浙建实业发展有限公司	材料及设备	1,005,977.77	4,110,830.36	7,062,995.69
浙江建投数字技术有限公司	材料	541,681.42	177,359.32	
浙江建宇物业管理有限公司	服务	310,000.00	1,376,643.66	
浙江省建投交通基础设施建设集团有限公司	工程施工	2,293,577.98	7,339,449.54	
浙江省建设投资集团股份有限公司	材料		2,780,719.23	47,932.04
浙江省一建建设集团有限公司	工程施工			965,094.22
遂昌县交投客运建设投资有限公司	管理服务		1,700,000.00	
浙江省建工集团有限责任公司	材料		684,844.57	5,554,787.78
浙江建机设备租赁有限公司	材料		323,132.74	3,482,710.58
浙江建工设备安装有限公司	工程施工		183,486.24	733,944.95
浙江建工装饰材料有限公司	材料		3.76	170,164.16
浙江建工建筑工程咨询有限公司	材料		45,283.02	
浙建云采(龙游)科技有限责任公司	材料		384.42	

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2024年1-8月	2023年度	2022年度
浙江浙兰建设有限公司	物资批发及工程施工	69,139,807.41	7,950,194.22	



浙江省建工集团有限责任公司	工程施工及设计费	46,263,520.82	93,300,586.73	
浙江浙丽建设发展有限责任公司	工程施工及设计费	39,810,531.84	32,609,685.59	33,018.86
浙江省建设投资集团股份有限公司	物资批发及工程施工	12,687,207.71	11,703,212.29	982,008.76
浙江建投环保工程有限公司	工程施工	3,792,102.76	1,306,872.47	
浙江建投工程物资设备有限公司	材料销售及工程施工	2,463,322.83	464,521.24	5,848,734.51
衢州市衢江区浙建投资管理有限公司	工程施工	2,072,531.09	31,699,567.38	6,339,398.61
杭州西子实验学校	工程施工	1,024,062.10	1,867,353.21	3,000,787.02
浙江建工五建建设有限公司	工程施工	215,909.16		
浙江省建设装饰集团有限公司	设计费	109,433.96		766,037.74
浙江建投创新科技有限公司	综合服务费	57,547.17	172,641.51	
浙江建宇物业管理有限公司	服务费	2,285.71		
浙江省工业设备安装集团有限公司	综合服务费		776,699.03	
浙江省一建建设集团有限公司	钢材销售		457,111.34	35,693.02
浙江省建设工程机械集团有限公司	综合服务费		2,830.19	

2. 关联租赁情况

(1) 明细情况

1) 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	2024年1-8月确认的租赁收入	2023年度确认的租赁收入	2022年度确认的租赁收入
浙江省建设工程机械集团有限公司	设备	495,596.89		
浙江浙兰建设有限公司	设备	376,637.96		
浙江浙丽建设发展有限责任公司	设备	317,083.69	811,520.56	

2) 公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	2024年1-8月



		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
浙江建投机械租赁有限公司	设备	1,730,843.54			
浙江建投工程物资设备有限公司	设备	5,252,902.75			

(续上表)

出租方名称	租赁资产种类	2023 年度			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
浙江建投机械租赁有限公司	设备	4,292,024.36			
浙江建投工程物资设备有限公司	设备	4,401,795.64			
浙江省建设工程机械集团有限公司	设备	420,667.92			

(续上表)

出租方名称	租赁资产种类	2022 年度			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不包括未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的租赁负债本金金额	确认的利息支出
浙江建投机械租赁有限公司	设备	2,055,191.39			
浙江省二建建设集团有限公司	设备				56,045.13

3. 关联担保情况

(1) 明细情况

1) 本公司及子公司作为担保方



被担保方	担保金额	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[注]	1,741.39 万元	2019/4/22	2024/12/31	否

[注]2019年，本公司与中国工商银行股份有限公司龙游支行签订《最高额保证合同》，为浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司2019年4月22日至2024年12月31日期间最高限额为人民币2,182.25万元的融资提供连带责任保证。截至2024年8月31日，上述保证合同项下的融资余额为1,741.39万元

2) 本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江省建设投资集团股份有限公司	20,107,725.58	2022/11/15	2024/10/18	否
浙江省建设投资集团股份有限公司	15,000,000.00	2023/8/22	2024/10/18	否

2022年11月15日，浙江省建设投资集团股份有限公司与中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行签订《最高额保证合同》，为本公司2022年11月15日至2024年10月18日期间最高限额为人民币25,000万元的融资提供连带责任保证。2023年8月22日，浙江省建设投资集团股份有限公司与中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行签订《最高额保证合同》，为本公司2023年8月22日至2024年10月18日期间最高限额为人民币5,000.00万元的融资提供连带责任保证。截至2024年8月31日，上述保证合同项下的融资余额为20,107,725.58元。

2023年12月15日，浙江省建设投资集团股份有限公司与中国工商银行股份有限公司杭州武林支行签订《最高额保证合同》，为本公司2023年12月17日至2024年12月16日期间最高限额为人民币10,000万元的融资提供连带责任保证。截至2024年8月31日，上述保证合同项下的融资余额为15,000,000.00元。

4. 关联方资金拆借

2022年度本公司计提并支付浙江省建设投资集团股份有限公司的借款利息6,193,777.77元。

2022年度本公司计提并收取浙江省建设投资集团股份有限公司的借款利息836,078.36元。

2023年度本公司计提并收取浙江省建设投资集团股份有限公司的借款利息696,698.12元。

2024年1-8月本公司计提浙江省建设投资集团股份有限公司的借款利息1,135,999.17元。

5. 关联方资产转让情况

根据本公司与浙江省建工集团有限责任公司于2023年5月签订的《股权转让协议》，本公司将持有的浙江建投浙南工程建设有限公司10%股权以3,646,220.64元转让给浙江省建工集团有限责任



公司。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	2024. 8. 31		2023. 12. 31		2022. 12. 31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款							
	浙江省建工集团有限责任公司	53,497,890.84		21,692,860.27		11,527,170.50	
	杭州西子实验学校	45,796,907.74	2,753,829.87	36,634,862.49	2,478,968.51	31,237,316.63	937,119.49
	浙江建投发展房地产开发有限公司	36,529,605.11	13,148,306.75	36,529,605.11	13,147,222.80	68,714,573.71	12,295,300.88
	浙江省建设投资集团股份有限公司	31,406,541.34		16,374,954.43		39,541,730.44	
	遂昌县交投资客运营建设投资有限公司	27,933,661.00	2,797,985.55	27,933,661.00	844,477.06		
	浙江浙兰建设有限公司	11,651,066.98	349,532.01	8,175,910.92	245,277.33		
	浙江省一建建设集团有限公司	8,379,965.03		8,379,965.03		8,370,000.00	
	浙江浙丽建设发展有限责任公司	7,967,331.93	547,068.35	7,727,837.73	234,285.13	163,398.00	4,901.94
	衢州市衢江区浙建投资管理有限公司	6,628,722.00		4,970,002.00		31,987,188.00	
	浙江建投环保工程有限公司	976,080.00		997,719.00			
	浙江省建设工程机械集团有限公司	560,024.47					
	浙江建投工程物资设备有限公司	411,479.43		12,536.00		1,321,814.00	



项目名称	关联方	2024. 8. 31		2023. 12. 31		2022. 12. 31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	浙江省建筑装饰集团有限公司	116,000.00				812,000.00	
	浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司					3,437,929.50	
小计		231,855,275.87	19,596,722.53	169,429,913.98	16,950,230.83	197,113,120.78	13,237,322.31
预付款项							
	浙江建优云采贸易有限公司	10,992,379.57		2,298,638.56			
	浙江建设商贸物流有限公司	3,470,126.50		3,152,221.90			
	浙江省建材集团有限公司	15.81					
小计		14,462,521.88		5,450,860.46			
应收股利							
	浙江建设商贸物流有限公司	16,200,000.00		13,200,000.00		10,200,000.00	
小计		16,200,000.00		13,200,000.00		10,200,000.00	
其他应收款							
	浙江省建设投资集团股份有限公司	1,311,002,139.38		1,345,497,256.63		1,098,295,442.01	
	浙江浙建产投发展有限公司			11,646,230.00			
	浙江省建工集团有限责任公司	11,646,230.00					



项目名称	关联方	2024.8.31		2023.12.31		2022.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	长兴浙永建设投资有限公司	741,203.88					
	浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司			4,860,897.23		4,822,175.75	
	浙江浙建实业发展有限公司					120,000.00	
	浙江建投发展房地产开发有限公司	111,980.00	111,980.00	111,980.00	111,980.00	111,980.00	111,980.00
	浙江建投环保工程有限公司	70,000.00		20,000.00			
	杭州保亨股份经济合作社	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	浙江建投工程物资设备有限公司	15,211.16		31,428.00			
小计		1,323,606,764.42	131,980.00	1,362,187,791.86	131,980.00	1,103,369,597.76	131,980.00
长期应收款							
	杭州保亨股份经济合作社	273,892,911.59		260,820,994.11		365,380,077.37	
	杭州西子实验学校	87,157,985.97		87,157,985.97		99,599,520.35	
小计		361,050,897.56		347,978,980.08		464,979,597.72	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	2024.8.31	2023.12.31	2022.12.31
应付账款				
	浙江省工业设备安装集团有限公司	111,916,650.78	32,008,963.24	11,198,440.98
	浙江省建设装饰集团有限公司	47,494,924.37	21,948,959.99	10,150,546.91



项目名称	关联方	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
	浙江建投工程物资设备有限公司	47,476,200.47	54,794,348.60	15,255,745.64
	浙江省建材集团有限公司	37,482,512.70	68,804,885.67	71,699,497.32
	浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司	27,632,543.31	39,862,000.59	26,892,263.30
	浙江省二建设集团材料设备有限公司	27,474,603.26	9,145,859.55	
	浙江省一建设集团有限公司	34,904,732.68	34,904,732.68	37,284,732.68
	浙江建优云采贸易有限公司	22,710,445.41	4,357,979.20	
	浙江浙建钢结构有限公司	10,927,705.33	4,012,283.72	4,529,243.00
	浙江省建材集团建筑产业化有限公司	8,899,282.85	10,101,372.57	7,493,540.88
	浙江浙建实业发展有限公司	8,140,879.38	10,526,793.09	12,995,710.21
	浙江浙建人才发展有限公司	7,450,030.97		
	浙江省建设工程机械集团有限公司	6,205,526.90	4,846,994.89	1,863,134.01
	浙江省建工集团有限责任公司	3,834,593.41	3,988,518.65	4,523,571.97
	浙江建投机械租赁有限公司	3,172,962.12	3,287,960.27	2,426,786.07
	浙江建工绿智钢结构有限公司	3,160,647.30		
	浙江省建设投资集团股份有限公司	1,608,348.58	4,293,665.45	3,948,744.98
	浙江建机设备租赁有限公司	1,366,145.62	1,366,145.62	2,389,993.37
	浙江建工装饰集成科技有限公司			2,175,243.31
	浙江建设环境基础工程有限公司	984,112.84	984,112.84	984,112.84
	浙江省建投交通基础建设集团有限公司	600,000.00	511,000.00	
	浙江云采云联管理有限公司	564,743.37		
	浙江省二建钢结构有限公司	517,056.42	517,056.42	517,056.42
	浙江建宇物业管理有限公司	310,000.00		
	浙江建投数字技术有限公司	165,832.35	725,400.00	
	浙江浙建基础设施工程有限公司	100,000.00	100,000.00	100,000.00
	浙江建机起重机械有限公司	36,500.00	36,500.00	36,500.00
	浙江建工装饰材料有限公司	30,279.71	71,252.95	208,067.11
	浙江建设商贸物流有限公司		38,765.61	582,546.34
	浙江亚克建筑门窗有限公司		185,391.15	617,970.50
	浙江建工设备安装有限公司			834,435.00



项目名称	关联方	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
小 计		415, 167, 260. 13	311, 420, 942. 75	218, 707, 882. 84
其他应付款				
	浙江建宇物业管理有限公司	54, 056. 73	10, 376. 00	
	遂昌县交投客运建设投资有限公司	50, 000. 00	50, 000. 00	50, 000. 00
	浙江省建设工程机械集团有限公司	33, 552. 00	33, 552. 00	
	浙江省建设投资集团股份有限公司	18, 915. 47	18, 915. 47	18, 915. 47
	浙江浙建实业发展有限公司		15, 033. 76	
	浙江天正信息科技有限公司		500, 000. 00	
	浙江省工业设备安装集团有限公司			800, 000. 00
小 计		156, 524. 20	627, 877. 23	868, 915. 47

十二、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

根据 2020 年 12 月, 本公司与国新建源股权投资基金(成都)合伙企业(有限合伙)(以下简称国新建源基金)签订的《浙江省三建建设集团有限公司增资协议》, 同意国新建源基金对本公司增资 3.50 亿元, 增资款全部进入监管账户封闭运作, 专项用于偿还本公司的特定债务, 同时本公司承诺在国新建源基金持股期间各期末经审计的资产负债率不得高于 92.5%, 2020 年至 2024 年各年度经审计的归母净利润分别不低于 0.95 亿元、1.10 亿元、1.26 亿元、1.45 亿元、1.67 亿元。

(二) 或有事项

1. 未决诉讼或仲裁形成的或有负债

截至 2024 年 8 月 31 日, 公司在诉讼中的债权标的计人民币 44,432.54 万元, 债务标的计人民币 16,008.47 万元。

(1) 公司主要起诉或仲裁事项

1) 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。本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。

2) 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，本公司向其提起诉讼，涉案金额 7,134.66 万元，截至报告出具日，此案尚在一审阶段。

3) 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，本公司向其提起诉讼，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本公司，要求本公司支付“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。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债

为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十一(二)4 关联担保情况。

3. 开出保函、信用证

截至 2024 年 8 月 31 日，本公司及下属子公司苏州天地设计研究院有限公司开具的未到期保函为 1,308,619,059.90 元。

4. 抵押、质押

(1) 2021 年 12 月 21 日，浙江三建保亭建设投资有限公司与中国建设银行股份有限公司杭州高新支行签订《最高额应收账款质押合同》以及《应收账款质押/转让登记协议》，浙江三建保亭建设投资有限公司以翠苑单元西溪商务城地区 FC04-R21/C2-02 地块农转非居民拆迁安置房 PPP 项目合同项下应收账款设立质押担保，为浙江三建保亭建设投资有限公司在 2017 年 11 月 28 日至 2027 年 10 月 12 日期间与中国建设银行股份有限公司杭州高新支行签订的人民币资金借款合同、外汇资金借款合同、银行承兑协议、信用证开证合同、出具保函合同及/或其他法律性文件在人民币 760,613,500.00 元的最高余额内，提供担保。

截至 2024 年 8 月 31 日，浙江三建保亭建设投资有限公司在上述担保项下借款合同无余额。

(2) 2019 年 1 月 17 日，缙云县三建建设投资有限公司与中国工商银行股份有限公司缙云支行签订《最高额质押合同》，缙云县三建建设投资有限公司以缙云县壶镇中学、南顿小学、体艺中心和中山街地下空间四个 PPP 工程项目合同项下应收政府付费收入设立质押担保，为缙云县三建建设投资有限公司在 2019 年 1 月 17 日至 2028 年 6 月 30 日期间(包括该期间的起始日和届满日)，在人民币 587,990,000.00 元的最高余额内，与中国工商银行股份有限公司缙云支行签订的本外币借款合同



同、外汇转贷款合同、银行承兑协议、信用证开证协议/合同、开立担保协议、国际国内贸易融资协议、远期结售汇协议等金融衍生类产品协议以及其他文件提供担保。

截至 2024 年 8 月 31 日，缙云县三建建设投资有限公司在上述担保项下贷款合同的余额为 10,417.00 万元。

(3) 2019 年 12 月 17 日，苏州天地设计研究院有限公司与中国工商银行股份有限公司苏州道前支行签订《最高额质押合同》(编号 2019 年道前(质)字 0388 号)，苏州天地设计研究院有限公司以苏 B10087523 号单位定期存单设定质押，为苏州天地设计研究院有限公司在 2019 年 12 月 17 日至 2024 年 12 月 17 日期间，在人民币 947,755.00 元的最高余额内，与中国工商银行股份有限公司苏州道前支行签订的信用证协议/合同开立担保协议等各项合同提供担保。

截至 2024 年 8 月 31 日，苏州天地设计研究院有限公司上述担保项下已无担保。

十三、资产负债表日后事项

资产负债表日后利润分配情况

根据公司 2024 年 10 月 22 日股东会决议，公司向股东派发现金股利 78,012,537.73 元。

十四、其他重要事项

(一) 分部信息

1. 确定报告分部考虑的因素

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，以业务分部为基础确定报告分部。分别对建筑施工业务、基础设施投资运营业务及工程服务业业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

2. 报告分部的财务信息

(1) 2024 年 1-8 月

业务分部

项 目	建筑施工业务	工程服务业业务	房产销售业务	抵销	合计
一、营业收入	7,367,198,932.29	443,782,887.08	1,037,512.40	-413,718,556.98	7,398,300,774.79
其中：对外交易收入	7,308,569,702.02	88,693,560.37	1,037,512.40		7,398,300,774.79
分部间交易收入	58,629,230.27	355,089,326.71		-413,718,556.98	
二、对联营和合营企业的投资收益	3,924,785.63				3,924,785.63



项 目	建筑施工业务	工程服务业业务	房产销售业务	抵销	合计
三、资产减值损失	1,029,952.13			-9,918,800.58	-8,888,848.45
四、信用减值损失	-32,971,299.11	-72,426.68	-8,137.58		-33,051,863.37
五、折旧费和摊销费	15,330,739.04	7,159.16	524,233.60	1,018,689.36	16,880,821.16
六、利润总额	159,177,235.79	4,831,420.00	-1,712,070.24	-10,937,489.94	151,359,095.61
七、所得税费用	30,566,479.99	1,208,062.10	-130.95		31,774,411.14
八、净利润	128,610,755.80	3,623,357.90	-1,711,939.29	-10,937,489.94	119,584,684.47
九、资产总额	15,623,152,461.60	321,991,808.72	107,479,621.56	-1,129,910,919.01	14,922,712,972.87
十、负债总额	13,918,399,777.04	297,361,574.06	1,363,158.85	-750,530,203.00	13,466,594,306.95

(2) 2023 年度

业务分部

项 目	建筑施工业务	工程服务业业务	房产销售业务	抵销	合计
一、营业收入	12,602,834,922.96	1,090,042,515.12	2,276,958.85	-1,012,330,063.85	12,682,824,333.08
其中：对外交易收入	12,575,164,670.51	105,404,068.77	2,255,593.80		12,682,824,333.08
分部间交易收入	27,670,252.45	984,638,446.35	21,365.05	-1,012,330,063.85	
二、对联营和合营企业的投资收益	2,674,934.47				2,674,934.47
三、资产减值损失	4,212,444.96				4,212,444.96
四、信用减值损失	-135,073,668.02	-167,438.95	11,547.22		-135,229,559.75
五、折旧费和摊销费	21,921,970.98	10,692.48	1,013,109.43		22,945,772.89
六、利润总额	200,516,299.83	6,542,065.34	366,726.16	-4,550,731.97	202,874,359.36
七、所得税费用	40,369,679.79	1,639,272.55	100,819.81		42,109,772.15
八、净利润	160,146,620.04	4,902,792.79	265,906.35	-4,550,731.97	160,764,587.21
九、资产总额	14,935,734,592.08	332,098,864.80	108,426,415.98	-1,031,593,332.70	14,344,666,540.16
十、负债总额	13,359,592,663.32	311,091,988.04	598,013.98	-663,150,106.63	13,008,132,558.71

(3) 2022 年度

业务分部

项 目	建筑施工业务	工程服务业业务	房产销售业务	抵销	合计
一、营业收入	13,650,500,517.92	1,165,785,864.39	1,986,852.33	-929,629,538.01	13,888,643,696.63
其中：对外交易收入	13,643,460,012.53	243,430,939.66	1,752,744.44		13,888,643,696.63



项目	建筑施工业务	工程服务业业务	房产销售业务	抵销	合计
分部间交易收入	7,040,505.39	922,354,924.73	234,107.89	-929,629,538.01	
二、对联营和合营企业的投资收益	-3,839,368.51				-3,839,368.51
三、资产减值损失	-13,727,292.21			1,722.33	-13,725,569.88
四、信用减值损失	-340,950,623.40	-185,542.69	41,179.04	-1,722.33	-341,096,709.38
五、折旧费和摊销费	23,079,341.91	8,940.51	1,012,185.43		24,100,467.85
六、利润总额	206,472,985.65	5,298,210.92	668,183.09	-1,528,034.03	210,911,345.63
七、所得税费用	65,417,115.07	1,301,279.22	167,498.10		66,885,892.39
八、净利润	141,055,870.58	3,996,931.70	500,684.99	-1,528,034.03	144,025,453.24
九、资产总额	14,265,536,005.22	440,617,892.93	29,157,528.22	-1,499,691,659.37	13,235,619,767.00
十、负债总额	12,646,575,678.74	424,513,808.96	1,595,032.57	-1,085,676,467.33	11,987,008,052.94

(二) PPP 项目合同

截至 2024 年 8 月 31 日，本公司 PPP 项目累计签订合同投资概算为 121,585.00 万元，累计完成投资金额为 107,557.33 万元，进入运营期项目 5 个。

单位：万元

序号	项目公司名称	项目名称	总投资	是否进入运营期	建设期(年)	收费期/运营期(年)	累计投资额
1	浙江三建保亭建设投资有限公司	翠苑单元西溪商务城地区 FG04-R21/C2-02 地块农转非居民拆迁安置房 PPP 项目	60,000.00	是	3.00	7.00	67,604.70
2	缙云县三建建设投资有限公司	壶镇中学迁建工程	41,905.00	是	2.00	8.00	19,902.80
3	缙云县三建建设投资有限公司	南顿小学迁建工程	5,680.00	是	2.00	8.00	5,840.07
4	缙云县三建建设投资有限公司	中山街地下空间开发利用工程	7,000.00	是	2.00	8.00	6,712.38
5	缙云县三建建设投资有限公司	壶镇镇体艺中心工程	7,000.00	是	2.00	8.00	7,498.38
	合计		121,585.00	—	—	—	107,558.33

十五、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款



(1) 账龄情况

账 龄	账面余额		
	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
1 年以内	1, 521, 428, 662. 45	1, 290, 444, 568. 93	2, 825, 895, 132. 14
1-2 年	446, 159, 939. 82	622, 784, 337. 12	478, 024, 795. 88
2-3 年	399, 571, 413. 35	436, 382, 066. 54	535, 725, 852. 30
3-4 年	360, 825, 557. 41	409, 002, 464. 03	142, 325, 604. 47
4-5 年	407, 196, 245. 47	117, 720, 661. 58	167, 207, 593. 41
5 年以上	239, 979, 108. 87	205, 987, 138. 77	80, 267, 485. 60
合 计	3, 375, 160, 927. 37	3, 082, 321, 236. 97	4, 229, 446, 463. 80

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	2024. 8. 31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	841, 710, 002. 28	24. 94	591, 780, 781. 70	70. 31	249, 929, 220. 58
按组合计提坏账准备	2, 533, 450, 925. 09	75. 06	383, 402, 182. 94	15. 13	2, 150, 048, 742. 15
合 计	3, 375, 160, 927. 37	100. 00	975, 182, 964. 64	28. 89	2, 399, 977, 962. 73

(续上表)

种 类	2023. 12. 31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	841, 710, 002. 28	27. 31	582, 086, 327. 63	69. 16	259, 623, 674. 65
按组合计提坏账准备	2, 240, 611, 234. 69	72. 69	372, 319, 943. 50	16. 62	1, 868, 291, 291. 19
合 计	3, 082, 321, 236. 97	100. 00	954, 406, 271. 13	30. 96	2, 127, 914, 965. 84

(续上表)

种 类	2022. 12. 31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	919, 857, 523. 29	21. 75	503, 247, 592. 32	54. 71	416, 609, 930. 97



种类	2022.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	3,309,588,940.51	78.25	299,103,688.77	9.04	3,010,485,251.74
合计	4,229,446,463.80	100.00	802,351,281.09	18.97	3,427,095,182.71

2) 重要的单项计提坏账准备的应收账款

① 2024年8月31日

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	

② 2023年12月31日

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	22,620,392.84	69.76	预计存在收回风险
小计	841,710,002.28	582,086,327.63	69.16	

③ 2022年12月31日

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	524,167,789.92	303,299,412.45	57.86	预计存在收回风险
海盐恒悦置业有限公司	233,884,501.72	124,918,044.88	53.41	预计存在收回风险
咸阳凯创置业有限责任公司	129,381,218.06	55,641,226.84	43.01	预计存在收回风险
宁波穗华置业有	32,424,013.59	19,388,908.15	59.80	预计存在收回风险



单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
限公司				
小 计	919,857,523.29	503,247,592.32	54.71	

3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

① 组合情况

项 目	2024. 8. 31			2023. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	2,417,158,083.07	383,402,182.94	15.86	2,168,453,661.14	372,319,943.50	17.17
关联方组合	116,292,842.02			72,157,573.55		
小 计	2,533,450,925.09	383,402,182.94	15.13	2,240,611,234.69	372,319,943.50	16.62

(续上表)

项 目	2022. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	3,104,307,835.77	299,103,688.77	9.64
关联方组合	205,281,104.74		
小 计	3,309,588,940.51	299,103,688.77	9.04

② 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	2024. 8. 31			2023. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,460,440,349.95	43,813,210.50	3.00	1,246,187,095.37	37,385,378.59	3.00
1-2年	418,755,510.29	41,875,551.03	10.00	354,152,441.91	35,415,244.19	10.00
2-3年	130,939,518.14	19,640,927.72	15.00	205,448,507.27	30,817,276.09	15.00
3-4年	129,891,998.14	25,978,399.63	20.00	51,879,443.53	10,375,888.71	20.00
4-5年	50,073,224.97	25,036,612.48	50.00	104,920,034.29	52,460,017.15	50.00
5年以上	227,057,481.58	227,057,481.58	100.00	205,866,138.77	205,866,138.77	100.00
小 计	2,417,158,083.07	383,402,182.94	15.86	2,168,453,661.14	372,319,943.50	17.17

(续上表)

账 龄	2022. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)



账龄	2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	2,382,060,690.49	71,453,568.16	3.00
1-2年	252,651,279.11	25,265,127.91	10.00
2-3年	102,772,940.92	15,415,941.14	15.00
3-4年	121,718,846.24	24,343,769.25	20.00
4-5年	164,957,593.41	82,478,796.71	50.00
5年以上	80,146,485.60	80,146,485.60	100.00
小计	3,104,307,835.77	299,103,688.77	9.64

(3) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

① 2024年1-8月

项目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	582,086,327.63	9,694,454.07				591,780,781.70
按组合计提坏账准备	372,319,943.50	11,082,239.44				383,402,182.94
合计	954,406,271.13	20,776,693.51				975,182,964.64

② 2023年度

项目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他[注]	
单项计提坏账准备	503,247,592.32	78,838,735.31				582,086,327.63
按组合计提坏账准备	299,103,688.77	72,912,111.81			304,142.92	372,319,943.50
合计	802,351,281.09	151,750,847.12			304,142.92	954,406,271.13

[注]其他变动 304,142.92 元主要系应收票据转至应收账款列报产生的坏账转移,其中按组合计提坏账准备 304,142.92 元

③ 2022年度

项目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏	167,657,155.39	335,590,436.93				503,247,592.32



项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
账准备						
按组合计提坏账准备	309,209,639.05	-19,099,919.52			8,993,969.24	299,103,688.77
合 计	476,866,794.44	316,490,517.41			8,993,969.24	802,351,281.09

[注]其他变动 8,993,969.24 元主要系应收票据转至应收账款列报产生的坏账转移,其中按组合计提坏账准备 8,993,969.24 元

2) 报告期无重要的坏账准备收回或转回。

(4) 报告期无实际核销的应收账款。

(5) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

1) 2024 年 8 月 31 日

单位名称	账面余额			占应收账款和合同资产 (含列报于其他非流动资产的合同资产)期末 余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备 和合同资产减值准 备
	应收账款	合同资产(含列报 于其他非流动资 产的合同资产)	小 计		
温州国鹏置业有 限公司	521,918,158.92		521,918,158.92	4.44	363,556,379.51
兰溪市鸿腾实业 有限公司	210,760,447.57	295,764,712.28	506,525,159.85	4.31	6,322,813.43
海南佳元房地产 开发有限公司	139,983,140.04	166,321,917.05	306,305,057.09	2.60	4,559,195.43
淮安市宏信国有 资产投资管理有 限公司	25,524,553.52	248,487,746.48	274,012,300.00	2.33	765,736.61
平湖苏宁易达供 应链管理有限公 司	113,210,938.50	146,783,478.66	259,994,417.16	2.21	22,642,187.70
小 计	1,011,397,238.55	857,357,854.47	1,868,755,093.02	15.89	397,846,312.68

2) 2023 年 12 月 31 日

单位名称	账面余额			占应收账款和合同资 产(含列报于其他非 流动资产的合同资 产)期末余额计数 的比例(%)	应收账款坏账准备 和合同资产减值准 备
	应收账款	合同资产(含列报 于其他非流动资 产的合同资产)	小 计		
温州国鹏置业有 限公司	521,918,158.92		521,918,158.92	4.71	363,556,379.51



单位名称	账面余额			占应收账款和合同资产（含列报于其他非流动资产的合同资产）期末余额合计数的比例（%）	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
	应收账款	合同资产（含列报于其他非流动资产的合同资产）	小 计		
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	76,114,780.00	262,075,325.94	338,190,105.94	3.06	2,283,443.40
杭州之江城市建设投资集团有限公司	13,855,206.26	304,433,517.22	318,288,723.48	2.88	415,656.19
温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司	54,182.54	303,793,652.02	303,847,834.56	2.74	1,625.48
海南佳元房地产开发有限公司	170,438,658.66	127,419,500.15	297,858,158.81	2.69	5,812,985.48
小 计	782,380,986.38	997,721,995.33	1,780,102,981.71	16.08	372,070,090.06

3) 2022年12月31日

单位名称	账面余额			占应收账款和合同资产（含列报于其他非流动资产的合同资产）期末余额合计数的比例（%）	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
	应收账款	合同资产（含列报于其他非流动资产的合同资产）	小 计		
温州国鹏置业有限公司	524,167,789.92		524,167,789.92	5.50	303,299,412.45
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	38,748,500.00	336,890,448.44	375,638,948.44	3.94	1,162,455.00
杭州之江城市建设投资集团有限公司	104,211,803.13	224,718,877.88	328,930,681.01	3.45	3,126,354.09
温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司	56,096,407.00	227,118,404.02	283,214,811.02	2.97	1,904,574.05
海南佳元房地产开发有限公司	135,322,759.54	102,097,985.04	237,420,744.58	2.49	4,059,682.79
小 计	858,547,259.59	890,825,715.38	1,749,372,974.97	18.35	313,552,478.38

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	2024.8.31	2023.12.31	2022.12.31
应收股利	16,200,000.00	13,200,000.00	19,221,800.30
其他应收款	1,669,416,539.12	1,626,206,188.96	1,854,561,527.42



项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
合 计	1, 685, 616, 539. 12	1, 639, 406, 188. 96	1, 873, 783, 327. 72

(2) 应收股利

1) 明细情况

项 目	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
浙江建设商贸物流有限公司	16, 200, 000. 00	13, 200, 000. 00	10, 200, 000. 00
浙江建投浙南工程建设有限公司			9, 021, 800. 30
小 计	16, 200, 000. 00	13, 200, 000. 00	19, 221, 800. 30

2) 账龄 1 年以上重要的应收股利

① 2024 年 12 月 31 日

项 目	金额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
浙江建设商贸物流有限公司	13, 200, 000. 00	1-2 年 3, 000, 000. 00 元, 2-3 年 3, 000, 000. 00 元, 3-4 年 3, 000, 000. 00 元, 4-5 年 4, 200, 000. 00 元	尚未发放	否
小 计	13, 200, 000. 00			

② 2023 年 12 月 31 日

项 目	金额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
浙江建设商贸物流有限公司	10, 200, 000. 00	1-2 年 3, 000, 000. 00 元, 2-3 年 3, 000, 000. 00 元, 3-4 年 4, 200, 000. 00 元	尚未发放	否
小 计	10, 200, 000. 00			

③ 2022 年 12 月 31 日

项 目	金额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
浙江建设商贸物流有限公司	7, 200, 000. 00	1-2 年 3, 000, 000. 00 元, 2-3 年 4, 200, 000. 00 元	尚未发放	否
浙江建投浙南工程建设有限公司	9, 021, 800. 30	5 年以上	尚未发放	否
小 计	16, 221, 800. 30			

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
------	-------------	--------------	--------------



款项性质	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
关联方往来款	1, 516, 723, 050. 36	1, 457, 169, 134. 57	1, 405, 277, 587. 45
应收暂付款	123, 413, 725. 73	124, 988, 738. 73	24, 112, 227. 72
押金保证金	54, 312, 750. 35	51, 799, 605. 72	86, 269, 902. 20
履约保证金	19, 037, 366. 56	21, 149, 283. 51	132, 300, 254. 95
拆迁补偿款			233, 330, 021. 00
其他	24, 344, 135. 25	29, 351, 429. 36	31, 678, 589. 93
小 计	1, 737, 831, 028. 25	1, 684, 458, 191. 89	1, 912, 968, 583. 25

2) 账龄情况

账 龄	账面余额		
	2024. 8. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
1 年以内	907, 966, 342. 58	1, 111, 423, 888. 07	1, 289, 351, 963. 65
1-2 年	286, 969, 410. 87	191, 933, 334. 00	168, 248, 411. 76
2-3 年	180, 554, 156. 33	39, 863, 287. 37	113, 757, 935. 47
3-4 年	39, 921, 061. 37	92, 049, 297. 39	15, 446, 440. 54
4-5 年	82, 029, 224. 71	8, 370, 265. 17	51, 279, 554. 11
5 年以上	240, 390, 832. 39	240, 818, 119. 89	274, 884, 277. 72
小 计	1, 737, 831, 028. 25	1, 684, 458, 191. 89	1, 912, 968, 583. 25

3) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

种 类	2024. 8. 31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	2, 052, 759, 932. 00	100. 00	68, 414, 489. 13	3. 33	1, 984, 345, 442. 87
小 计	2, 052, 759, 932. 00	100. 00	68, 414, 489. 13	3. 33	1, 984, 345, 442. 87

(续上表)

种 类	2023. 12. 31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	1, 684, 458, 191. 89	100. 00	58, 252, 002. 93	3. 46	1, 626, 206, 188. 96



种类	2023. 12. 31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
小计	1,684,458,191.89	100.00	58,252,002.93	3.46	1,626,206,188.96

(续上表)

种类	2022. 12. 31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	1,912,968,583.25	100.00	58,407,055.83	3.05	1,854,561,527.42
小计	1,912,968,583.25	100.00	58,407,055.83	3.05	1,854,561,527.42

② 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2024. 8. 31			2023. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联往来组合	1,516,723,050.36			1,457,169,134.57		
履约保证金组合	19,037,366.56			21,149,283.51		
账龄组合	202,070,611.33	68,414,489.13	33.86	206,139,773.81	58,252,002.93	28.26
其中：1年以内	11,226,887.20	336,806.62	3.00	124,116,306.47	3,723,489.19	3.00
1-2年	113,063,240.44	11,306,324.04	10.00	6,501,974.31	650,197.43	10.00
2-3年	5,174,156.33	776,123.45	15.00	21,448,314.73	3,217,247.22	15.00
3-4年	19,406,088.73	3,881,217.75	20.00	2,547,580.63	509,516.13	20.00
4-5年	2,172,442.73	1,086,221.37	50.00	2,748,089.42	1,374,044.71	50.00
5年以上	51,027,795.90	51,027,795.90	100.00	48,777,508.25	48,777,508.25	100.00
小计	1,737,831,028.25	68,414,489.13	3.46	1,684,458,191.89	58,252,002.93	3.46

(续上表)

组合名称	2022. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联往来组合	1,405,277,587.45		
履约保证金组合	132,300,254.95		
账龄组合	375,390,740.85	58,407,055.83	15.56



组合名称	2022. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
其中：1年以内	280,448,320.98	8,413,449.63	3.00
1-2年	27,753,220.50	2,775,322.05	10.00
2-3年	7,434,426.74	1,115,164.01	15.00
3-4年	4,024,264.79	804,852.96	20.00
4-5年	20,864,481.32	10,432,240.66	50.00
5年以上	34,866,026.52	34,866,026.52	100.00
小计	1,912,968,583.25	58,407,055.83	3.05

4) 坏账准备变动情况

① 明细情况

A. 2024年1-8月

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初数	3,723,489.19	650,197.43	53,878,316.31	58,252,002.93
期初数在本期	—	—	—	
--转入第二阶段	-3,391,897.27	3,391,897.27		
--转入第三阶段		-517,415.63	517,415.63	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	5,214.70	7,781,644.97	2,375,626.53	10,162,486.20
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	336,806.62	11,306,324.04	56,771,358.47	68,414,489.13
期末坏账准备计提比例 (%)	0.04	3.94	10.46	3.94

B. 2023年度

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小计
----	------	------	------	----



	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失（未发生信 用减值）	整个存续期预期信 用损失（已发生信用 减值）	
期初数	8,413,449.63	2,775,322.05	47,218,284.15	58,407,055.83
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-195,059.23	195,059.23		
--转入第三阶段		-9,592,083.46	9,592,083.46	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-4,494,901.21	7,271,899.61	-2,932,051.30	-155,052.90
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	3,723,489.19	650,197.43	53,878,316.31	58,252,002.93
期末坏账准备计提 比例（%）	0.34	0.34	14.14	3.46

C. 2022 年度

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失（未发生信 用减值）	整个存续期预期信 用损失（已发生信用 减值）	
期初数	1,245,968.53	920,902.50	47,872,354.70	50,039,225.73
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-832,596.62	832,596.62		
--转入第三阶段		-743,442.67	743,442.67	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	8,000,077.72	1,765,265.60	-1,397,513.22	8,367,830.10
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	8,413,449.63	2,775,322.05	47,218,284.15	58,407,055.83



期末坏账准备计提比例 (%)	0.65	1.65	10.37	3.05
----------------	------	------	-------	------

② 报告期内无重要的坏账准备收回或转回。

5) 报告期无实际核销的其他应收款。

6) 其他应收款金额前 5 名情况

① 2024 年 8 月 31 日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
浙江省建设投资集团股份有限公司	关联方往来	1,132,676,092.04	[注 1]	65.18	
浙江三建保亭建设投资有限公司	关联方往来	213,445,441.67	[注 2]	12.28	
缙云县三建建设投资有限公司	关联方往来	130,706,885.82	[注 3]	7.52	
江西省东部实业有限责任公司	应收暂付款	105,000,000.00	1-2 年	6.04	10,500,000.00
苏州天地设计研究院有限公司	关联方往来	27,387,884.79	[注 4]	1.58	
小 计		1,609,216,304.32		92.60	10,500,000.00

[注 1] 账龄 1 年以内 801,840,900.31 元, 1-2 年 96,547,463.06 元, 3-4 年 128,984.64 元, 4-5 年 77,773,540.98 元, 5 年以上 156,385,203.05 元

[注 2] 账龄 1 年以内 90,145,441.67 元, 1-2 年 20,000,000.00 元, 2-3 年 103,300,000.00 元

[注 3] 账龄 1 年以内 3,891,318.84 元, 1-2 年 43,315,566.98 元, 2-3 年 65,500,000.00 元, 3-4 年 18,000,000.00 元

[注 4] 账龄 1-2 年 895,360.75 元, 5 年以上 26,492,524.04 元

② 2023 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
浙江省建设投资集团股份有限公司	关联方往来	1,161,724,752.18	[注 1]	68.97	
浙江三建保亭建设投资有限公司	关联方往来	123,300,000.00	[注 2]	7.32	
缙云县三建建设投资有限公司	关联方往来	119,800,000.00	[注 3]	7.11	
江西省东部实业有限责任公司	应收暂付款	105,000,000.00	1 年以内	6.23	3,150,000.00



单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
江安壹佳文化教育发展有限公司	押金保证金	15,000,000.00	2-3年	0.89	2,250,000.00
小计		1,524,824,752.18		90.52	5,400,000.00

[注1]账龄1年以内909,388,374.33元,1-2年10,000,000.00元,2-3年128,984.64元,3-4年85,788,475.76元;5年以上156,418,917.45元

[注2]账龄1年以内20,000,000.00元,1-2年103,300,000.00元

[注3]账龄1年以内36,300,000.00元,1-2年65,500,000.00元,2-3年18,000,000.00元

③ 2022年12月31日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
浙江省建设投资集团股份有限公司	关联方往来	1,072,127,858.76	[注1]	56.05	
杭州市拱墅区城市建设投资发展集团有限公司	拆迁补偿款	233,330,021.00	1年以内	12.20	6,999,900.63
浙江三建保亭建设投资有限公司	关联方往来	203,300,000.00	1年以内	10.63	
江西省东部实业有限责任公司	履约保证金	105,000,000.00	1-2年	5.49	
缙云县三建建设投资有限公司	关联方往来	93,500,000.00	[注2]	4.89	
小计		1,707,257,879.76		89.26	6,999,900.63

[注1]账龄1年以内741,789,773.58元,1-2年128,984.64元,2-3年119,209,100.54元,5年以上211,000,000.00元

[注2]账龄1年以内65,500,000.00元,1-2年28,000,000.00元

7) 与资金集中管理相关的其他应收款

项目	2024.8.31			2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
与资金集中管理相关的其他应收款	657,093,351.46		657,093,351.46	224,703,795.27		224,703,795.27

(续上表)

项目	2022.12.31



	账面余额	坏账准备	账面价值
与资金集中管理相关的其他应收款	88,115,922.36		88,115,922.36

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	2024. 8. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	504,000,000.00	68,866,767.20	435,133,232.80
对联营企业投资	84,309,825.28		84,309,825.28
合 计	588,309,825.28	68,866,767.20	519,443,058.08

(续上表)

项 目	2023. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	504,000,000.00	68,866,767.20	435,133,232.80
对联营企业投资	77,385,039.65		77,385,039.65
合 计	581,385,039.65	68,866,767.20	512,518,272.45

(续上表)

项 目	2022. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	440,000,000.00	68,866,767.20	371,133,232.80
对联营企业投资	62,305,549.08		62,305,549.08
合 计	502,305,549.08	68,866,767.20	433,438,781.88

(2) 对子公司投资

1) 2024年1-8月

被投资单位	期初数		本期增减变动		本期增减变动		期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
浙江富厦建筑工程有限公司	42,380,055.79	12,619,944.21					42,380,055.79	12,619,944.21
浙江建投浙南工程建设有限公司	90,000,000.00						90,000,000.00	
浙江长城建设集团物资有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	



被投资单位	期初数		本期增减变动		本期增减变动		期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
苏州市天地民防建筑设计研究院有限公司	103,753,177.01	56,246,822.99					103,753,177.01	56,246,822.99
浙江三建保亭建设投资有限公司	126,000,000.00						126,000,000.00	
缙云县三建建设投资有限公司	68,000,000.00						68,000,000.00	
合计	435,133,232.80	68,866,767.20					435,133,232.80	68,866,767.20

2) 2023 年度

被投资单位	期初数		本期增减变动		本期增减变动		期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
浙江富厦建筑工程有限公司	42,380,055.79	12,619,944.21					42,380,055.79	12,619,944.21
浙江建投浙南工程建设有限公司	20,000,000.00		72,000,000.00	2,000,000.00			90,000,000.00	
浙江长城建设集团物资有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
苏州市天地民防建筑设计研究院有限公司	103,753,177.01	56,246,822.99					103,753,177.01	56,246,822.99
翁牛特旗浙三建建设管理有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00				
浙江三建保亭建设投资有限公司	126,000,000.00						126,000,000.00	
缙云县三建建设投资有限公司	68,000,000.00						68,000,000.00	
合计	371,133,232.80	68,866,767.20	72,000,000.00	8,000,000.00			435,133,232.80	68,866,767.20

3) 2022 年度

被投资单位	期初数	本期增减变动	本期增减变动	期末数
-------	-----	--------	--------	-----



	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
浙江富厦建筑工程有限公司	42,380,055.79	12,619,944.21					42,380,055.79	12,619,944.21
浙江建投浙南工程建设有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
浙江长城建设集团物资有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
苏州市天地民防建筑设计研究院有限公司	114,862,882.40	45,137,117.60			11,109,705.39		103,753,177.01	56,246,822.99
翁牛特旗浙三建建设管理有限公司	6,000,000.00						6,000,000.00	
浙江三建保亨建设投资有限公司	126,000,000.00						126,000,000.00	
缙云县三建建设投资有限公司	68,000,000.00						68,000,000.00	
合计	382,242,938.19	57,757,061.81			11,109,705.39		371,133,232.80	68,866,767.20

(3) 对联营企业投资

1) 2024年1-8月

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业						
浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司	40,158,151.14				-743,819.72	
浙江浙丽建设发展有限责任公司	28,238,477.18				2,503,629.40	
浙江浙兰建设有限公司	8,988,411.33				3,108,128.67	
金华浙武建设有限公司			3,000,000.00		-943,152.72	
合计	77,385,039.65		3,000,000.00		3,924,785.63	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
联营企业						
浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司					39,414,331.42	
浙江浙丽建设发展有限责任公司					30,742,106.58	



浙江浙兰建设有限公司					12,096,540.00	
金华浙武建设有限公司					2,056,847.28	
合 计					84,309,825.28	

2) 2023 年度

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业						
浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司	22,218,727.81		17,500,000.00		439,423.33	
浙江浙丽建设发展有限责任公司	25,130,511.66				3,107,965.52	
浙江建投工程物资设备有限公司	14,956,309.61				139,134.29	
浙江浙兰建设有限公司			10,000,000.00		-1,011,588.67	
合 计	62,305,549.08		27,500,000.00		2,674,934.47	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
联营企业						
浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司					40,158,151.14	
浙江浙丽建设发展有限责任公司					28,238,477.18	
浙江建投工程物资设备有限公司				-15,095,443.90		
浙江浙兰建设有限公司					8,988,411.33	
合 计				-15,095,443.90	77,385,039.65	

3) 2022 年度

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业						
浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司	25,664,917.59				-3,446,189.78	
浙江浙丽建设发展有限	20,580,000.00		4,900,000.00		-349,488.34	



被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
责任公司						
浙江建投工程物资设备有限公司			15,000,000.00		-43,690.39	
合计	46,244,917.59		19,900,000.00		-3,839,368.51	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
联营企业						
浙江省建材集团浙西建筑产业化有限公司					22,218,727.81	
浙江浙丽建设发展有限责任公司					25,130,511.66	
浙江建投工程物资设备有限公司					14,956,309.61	
合计					62,305,549.08	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项目	2024年1-8月		2023年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	7,216,741,955.32	6,894,889,191.75	12,480,912,915.23	11,944,342,584.26
其他业务收入	23,949,635.80	12,189,941.65	30,535,012.69	12,792,546.18
合计	7,240,691,591.12	6,907,079,133.40	12,511,447,927.92	11,957,135,130.44
其中：与客户之间的合同产生的收入	7,231,318,238.47	6,906,107,653.72	12,497,366,168.84	11,954,808,798.84

(续上表)

项目	2022年度	
	收入	成本
主营业务收入	13,563,082,366.58	12,951,075,494.66
其他业务收入	35,998,753.91	11,743,027.75
合计	13,599,081,120.49	12,962,818,522.41



项 目	2022 年度	
	收入	成本
其中：与客户之间的 合同产生的收入	13,584,047,929.16	12,958,312,968.11

2. 研发费用

项 目	2024 年 1-8 月	2023 年度	2022 年度
研发薪酬	23,319,654.15	35,773,886.62	29,127,272.03
研发材料	33,324,002.62	35,827,426.63	41,042,106.42
设计费用		1,061,946.93	
其他费用	78,648.54	46,569.13	6,679.25
合 计	56,722,305.31	72,709,829.31	70,176,057.70

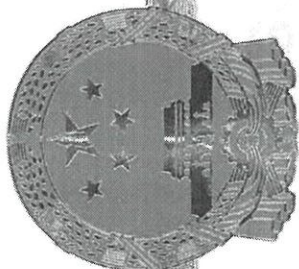
3. 投资收益

项 目	2024 年 1-8 月	2023 年度	2022 年度
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	4,000,000.00	5,798,270.00	3,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	3,924,785.63	2,674,934.47	-3,839,368.51
处置长期股权投资产生的投资收益		3,022,731.32	
持有长期应收款期间取得的投资收益			3,354,301.30
应收账款处置收益 (ABS 转让)		-2,415,087.66	-8,399,960.53
资金拆借利息收入	10,284,198.36	15,089,995.46	7,672,565.12
合 计	18,208,983.99	24,170,843.59	1,787,537.38



浙江省三建建设集团有限公司
二〇二四年十二月十三日





统一社会信用代码
91430000796858896G

营业执照

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

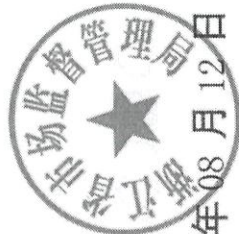


名称 浙江省建设投资集团股份有限公司
类型 股份有限公司(港澳台投资、上市)

法定代表人 陶关锋

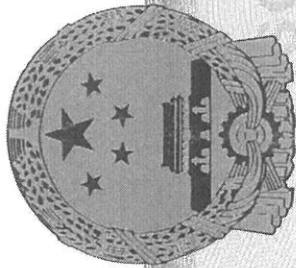
经营范围 建设工程总承包；建筑工程、人防工程、市政工程、风景园林工程的设计、施工、咨询；路桥工程、机场跑道、机械施工、设备安装；城乡规划编制服务；工程技术开发；建筑机械制造及设备租赁；建筑构配件生产、销售；机电设备、五金工具、建筑材料、金属材料、化工原料（不含危险化学品及监控品）、计算机及办公自动化设备的批发及进出口业务；工程技术培训及咨询业务（不含营利性职业资格及职业技能培训）；国际工程承包、劳务输出及所需设备、材料的出口；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 壹拾亿捌仟壹佰叁拾肆万零玖拾捌元人民币
成立日期 2006年12月21日
住所 浙江省杭州市西湖区文三西路52号



登记机关

2024年08月12日



营业执照

统一社会信用代码

91330000142936138F

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 浙江省三建建设集团有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 郑晖

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，建筑装饰装潢，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）

注册资本 陆亿捌仟零叁拾玖万叁仟肆佰肆拾玖元
成立日期 1978年01月01日
住所 浙江省杭州市上城区雷霆路60号长城大厦

登记机关



2023年03月22日

浙 (2023) 海盐县 不动产权第 0010810 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海盐县武原街道明珠路18号滨海御府7幢303室
不动产单元号	330424 001029 GB00312 F00070011
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	城镇住宅用地 / 成套住宅
面积	土地使用权面积:55.30m ² / 房屋建筑面积:116.40m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2088年08月12日 止
权利其他状况	共用宗地面积:68493.00m ² 分摊土地面积:55.30m ²

附 记

P09-99号地下车位31.01平方米**
P10-21号地下车位31.01平方米**

室号	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	房屋结构	规划用途
303	3/23	116.40m ²	89.16m ²	钢混	成套住宅

浙江省编号: BDG330424120239020564678

浙 (2023) 海盐县 不动产权第 0010808 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海盐县武原街道明珠路18号滨海御府7幢304室
不动产单元号	330424 001029 GB00312 F00070012
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	城镇住宅用地 / 成套住宅
面积	土地使用权面积:59.61m ² / 房屋建筑面积:125.47m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2088年08月12日 止
权利其他状况	共用宗地面积:68493.00m ² 分摊土地面积:59.61m ²

附 记

P10-25号地下车位31.01平方米**
P10-49号地下车位31.01平方米**

室号	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	房屋结构	规划用途
304	3/23	125.47m ²	96.11m ²	钢筋混凝土	成套住宅

浙江省编号: BDC330424120239020563542

浙 (2023) 海盐县 不动产权第 0010814 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海盐县武原街道明珠路18号滨海御府14幢305室
不动产单元号	330424 001029 6B00312 F00140017
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	城镇住宅用地 / 成套住宅
面积	土地使用权面积:47.14m ² / 房屋建筑面积:99.21m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2088年08月12日 止
权利其他状况	共用宗地面积:68493.00m ² 分摊土地面积:47.14m ²

附 记

P09-60号车位20.84平方米**
 P09-X03号车位20.84平方米**
 P09-X04号车位20.84平方米**
 P09-X01号车位20.84平方米**
 P09-X02号车位20.84平方米**
 P09-12号车位20.84平方米**
 P09-37号车位36.54平方米**
 P10-29号车位20.84平方米**
 P10-53号车位31.01平方米**
 P10-55号车位31.01平方米**

室号	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	房屋结构	规划用途
305	3/24	99.21m ²	74.78m ²	钢混	成套住宅

浙江省编号: BDC330424120289020576672

浙 (2023) 海盐县 不动产权第 0010806 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海盐县武原街道明珠路18号滨海御府14幢306室
不动产单元号	330424 001029 GB00312 F00140018
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	城镇住宅用地 / 成套住宅
面积	土地使用权面积:58.61m ² / 房屋建筑面积:123.36m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2088年08月12日 止
权利其他状况	共用宗地面积:68493.00m ² 分摊土地面积:58.61m ²

附 记

P09-52号地下车位31.01平方米**					
P09-115号地下车位31.01平方米**					
室号	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	房屋结构	规划用途
306	3/24	123.36m ²	92.99m ²	钢筋混凝土	成套住宅
浙江省编号: BDC330424120239020562286					

浙 (2023) 海盐县 不动产第 0010595 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海盐县武原街道明珠路18号滨海御府15幢301室
不动产单元号	330424 001029 GB00312 F00150009
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	城镇住宅用地 / 成套住宅
面积	土地使用权面积:67.82m ² / 房屋建筑面积:142.74m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2088年08月12日 止
权利其他状况	共用宗地面积:68493.00m ² 分摊土地面积:67.82m ²

附 记

P09-111号地下车位31.01平方米^{±0.00}
 P09-112号地下车位31.01平方米^{±0.00}
 P09-114号地下车位31.01平方米^{±0.00}

室号	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	房屋结构	规划用途
301	3/24	142.74m ²	104.57m ²	框混	成套住宅

浙江省编号: BDC330424120239020467632

浙 (2023) 海盐县 不动产权第 0010805 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海盐县武原街道明珠路18号滨海御府15幢1102室
不动产单元号	330424 001029 GB00312 F00150042
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	城镇住宅用地 / 成套住宅
面积	土地使用权面积:67.01m ² / 房屋建筑面积:141.04m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2088年08月12日 止
权利其他状况	共用宗地面积:68493.00m ² 分摊土地面积:67.01m ²

附 记

P09-101号地下车位31.01平方米**
P09-103号地下车位31.01平方米**
P09-100号地下车位31.01平方米**

室号	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	房屋结构	规划用途
1102	11/24	141.04m ²	103.32m ²	钢筋混凝土	成套住宅

浙江省编号: BDC330424120239020561362

皖 (2021) 五河县 不动产权第 0003411 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西城美墅20号楼104铺
不动产单元号	340322016001GB00002F00200104
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业住宅用地/商业
面积	宗地面积: 66703m ² /建筑面积: 134.07m ²
使用期限	2009年11月30日起 2049年11月30日止
权利其他状况	分摊土地面积: 19.76m ² ; 房屋结构: 剪力墙; 专有建筑面积: 130.04m ² 分摊建筑面积: 4.03m ² ; 房屋所在层: 1层; 房屋总层数: 11层; 权利人: 浙江省三建建设集团有限公司 91330000142936138F。

附 记

建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权,属全体业主共有。

皖 (2018) 五河星 不动产权第 0012646 号

权利人	浙江三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西成美墅9号楼101室
不动产单元号	340322016001GB00002F00090001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业住宅用地/商业
面积	宗地面积: 66703m ² /建筑面积: 109.86m ²
使用期限	2009年11月30日起 2049年11月30日止
权利其他状况	分摊土地面积: 9.99m ² ; 房屋结构: 框剪结构; 房屋层数: 1层; 房屋总层数: 11层; 权利人: 浙江三建建设集团有限公司 91330000142936138F (3)

附 记

建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房以及占用范围内的建设用地使用权，属全体业主共有。

皖 (2018) 五河县 不动产第 0012651 号

权利人	浙江三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西城美郡9号楼103室
不动产单元号	340322016001G100002100090003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业住宅用地/商业
面积	宗地面积: 66703m ² /建筑面积: 101.69m ²
使用期限	2009年11月30日起 2049年11月30日止
权利其他状况	分摊土地面积: 9.24m ² ; 房屋结构: 框剪结构; 房屋所在层: 1层; 房屋总层数: 11层; 权利人: 浙江三建建设集团有限公司 91330000142936138F(3)

附 记

建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权，属全体业主共有。

皖 (2018) 五河星 不动产权第 0012643 号

权利人	浙江普三建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西陵美墅9号楼104室
不动产单元号	340372016001GB00002100090004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业住宅用地/商业
面积	宗地面积: 66703m ² /建筑面积: 78.28m ²
使用期限	2009年11月30日起 2049年11月30日止
权利其他状况	分摊土地面积: 7.12m ² ; 房屋结构: 框架结构; 房屋所在层: 1层; 房屋总层数: 11层; 权利人: 浙江普三建设集团有限公司 91330000142936138F (3)

附 记

建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房以及占用范围内的建设用地使用权, 属全体业主共有。

皖 (2018) 五河县 不动产权第 0012648 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西城美都9号楼1058室
不动产单元号	340322016001GB00002400090005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业住宅用地/商业
面积	宗地面积: 66703m ² /建筑面积: 4542m ²
使用期限	2009年11月30日起; 2049年11月30日止
权利其他状况	分摊土地面积: 4.13m ² ; 房屋结构: 框剪结构; 房屋所在层: 1层; 房屋总层数: 11层; 权利人: 浙江省三建建设集团有限公司 913300001429361384 (3.

该宗地内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房以及占用范围内的建设用地使用权，属全体业主共有。

皖 (2018) 五河县 不动产权第 0012650 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西城美墅9号楼106铺
不动产单元号	340322016001GB00002100090006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业住宅用地/商业
面积	宗地面积:65703m ² /建筑面积:71.03m ²
使用期限	2009年11月30日起 2049年11月30日止
权利其他状况	分摊土地面积:6.46m ² ; 房屋结构:框架结构; 房屋所在层:1层; 房屋总层数:11层; 权利人:浙江省三建建设集团有限公司 9133000142936138F(3)

附 记

该小区内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房以及占用范围内的建筑用地的使用权,属全体业主共有。

编 (2018) 五河县 不动产权第 0012652 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	西城美墅9号楼107铺
不动产单元号	340322016001GB00301F00090007
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用 途	商业住宅用地/商业
面 积	宗地面积:66703m ² /建筑面积:77.66m ²
使用期限	2009年11月30日至2049年11月30日止
权利其他状况	分摊土地面积:7.06m ² ; 房屋结构:框架结构; 房屋所有权:1套; 房屋层数:11层; 权利人:浙江省三建建设集团有限公司 91330000142936138F(3)

建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权，属全体业主共有。

浙 (2018) 五河集 不动产权第 0012654 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西城美墅9号楼108铺
不动产单元号	340322016001GB00002100090008
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业住宅用地/商业
面积	宗地面积: 66703m ² /建筑面积: 71.03m ²
使用期限	2009年11月30日止; 2009年11月30日止
权利其他状况	分摊土地面积: 6.46m ² ; 房屋结构: 框架结构; 房屋所在层: 1层; 房屋总层数: 11层; 权利人: 浙江省三建建设集团有限公司 91330000142936138F (3.

附 记

建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及所占范围内的建设用地使用权, 属全体业主共有。

皖 (2018) 五河县 不动产权第 0012642 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西城美墅9号楼109铺
不动产单元号	340322016001GR00002F00010009
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业住宅用地/商业
面积	宗地面积:66703m ² /建筑面积:50.62m ²
使用期限	2009年11月30日起 2049年11月30日止
权利其他状况	分摊土地面积:4.6m ² ; 房屋结构:非钢结构; 房屋层数:1层; 房屋套数:1套; 权利人:浙江省三建建设集团有限公司 91330000142936138F(3)

建筑区内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房以及占用范围内的建设用地使用权，属全体业主共有。

皖 (2018) 五河县 不动产权第 0012640 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西城美墅9号楼110铺
不动产单元号	340322016001GB00002F00090010
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业住宅用地/商业
面积	宗地面积: 66703m ² /建筑面积: 87.38m ²
使用期限	2009年11月30日起; 2049年11月30日止
权利其他状况	分摊土地面积: 7.94m ² ; 房屋结构: 框架结构; 房屋所在层: 1层; 房屋总层数: 11层; 权利人: 浙江省三建建设集团有限公司 913300014293613BF (3)

附 记

建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权, 属全体业主共有。

皖（2018）五河县不动产权第0012647号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西城美墅9号楼111室
不动产单元号	340322016001GB00002100090011
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业住宅用地/商业
面积	宗地面积：6670.3m ² /建筑面积：69.21m ²
使用期限	2009年11月30日起至2049年11月30日止
权利其他状况	分摊土地面积：6.29m ² ； 房屋结构：框架剪力墙； 房屋层数：1层； 房屋用途：商业； 权利人：浙江省三建建设集团有限公司 9133000142936138F（3）。

附 记

建筑区域内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权，属全体业主共有。

皖 (2018) 五 湖 景 不 动 产 权 第 0012644 号

附 记

权利 人	浙江三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	西成美墅9号楼112室
不动产单元号	340322016001GB00002F00040012
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用 途	商业住宅/商业
面 积	宗地面积:66703m ² /建筑面积:79.27m ²
使用期限	2009年11月30日起至2049年11月30日止
权利其他状况	分摊土地面积:7.21m ² ; 房屋结构:框混结构; 房屋所在层:1层; 楼层总层数:11层; 权利人:浙江三建建设集团有限公司 9133000142936138E (3)

建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业管理用房占用范围内的建设用地使用权，属全体业主共有。

皖 (2018) 五河县 不动产权第 0012645 号

附 记

权利人	浙江三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西城美墅9号楼113室
不动产单元号	340322016001G-B00002100090013
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	居住/住宅用地/商业
面积	宗地面积: 66703m ² /建筑面积: 49.87m ²
使用期限	2009年11月30日起 2049年11月30日止
权利其他状况	分摊土地面积: 4.53m ² ; 房屋结构: 框架结构; 房屋所在层: 1层 房屋层数: 11层; 权利人: 浙江三建建设集团有限公司 91330000142936138F (3)

该区域内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权，属全体业主共有。

鄂 (2018) 五河景 不动产第 0012641 号

权利人	浙江翰三建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西城美墅9号楼114铺
不动产单元号	340322016001GB0002FD0090014
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业住宅用地/商业
面积	宗地面积:66703m ² /建筑面积:16.35m ²
使用期限	2009年11月30日起;2049年11月30日止
权利其他状况	分摊土地面积:1.49m ² ; 房屋结构:框架结构; 房屋所在层:1层; 房屋层数:11层; 权利人:浙江翰三建设集团有限公司 9133000142936138F(3.

附 记

建筑区划内依法属于全体业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业管理用房以及占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、车库应当一并转让。但属于规划内应归国家所有的停车位、车库，其权利应当单独办理不动产登记。

皖 (2018) 五河县 不动产权第 0012653 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西城集贸市场115铺
不动产单元号	340322016001GB00002F00090015
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业住宅用地/商业
面积	宗地面积: 66703m ² /建筑面积: 2081m ²
使用期限	2009年11月30日止; 2049年11月30日止
权利其他状况	分摊土地面积: 1.89m ² ; 房屋结构: 框架结构; 房屋所在层: 3层; 房屋总层数: 11层; 权利人: 浙江省三建建设集团有限公司 91330000142936138F(3)

附 记

建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权, 属全体业主共有。

皖 (2018) 不动产权第 0012639 号

附 记

权利人	浙江省三建建设有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西湖美墅B号楼11G、208室
不动产单元号	340322016001GB00002100080002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业住宅用地/商业
面积	实地面积: 6670.3m ² /建筑面积: 248.61m ²
使用期限	2009年11月30日起 2049年11月30日止
权利其他状况	分摊土地面积: 22.6m ² ; 房屋结构: 框架结构; 房屋所在层: 1层; 房屋总层数: 11层; 权利人: 浙江省三建建设有限公司 91330000142936138F (3)

该宗地内依法属于业主所有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及所占用的地下建筑空间等权利，归全体业主共有。

浙（2018）... 不动产第 0012649 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西城美里9号楼116室
不动产单元号	340322018001GR00007100090016
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（含构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业住宅用地/商业
面积	宗地面积: 66703m ² /建筑面积: 84.3m ²
使用期限	2009年11月30日起 2049年11月30日止
权利其他状况	分摊土地面积: 7.66m ² ; 房屋结构: 框剪结构; 房屋层数: 11层; 房屋总层数: 11层; 权利人: 浙江省三建建设集团有限公司 91330000142936138F (3)

规划区内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权，属全体业主共有。

登记卷编号: 003301051201810022094

浙(2018) 萧山区 不动产权第 0101648 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	萧山区北干街道金地德圣中心9幢401室
不动产单元号	330109044009GB21005F00090005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/经营
面积	土地使用权面积32.7m ² /房屋建筑面积632.42m ²
使用期限	国有建设用地使用权2014年06月05日止
权利其他状况	土地使用权面积: 32.7㎡, 其中独用土地面积0㎡, 分摊土地面积32.7㎡

附 记

本宗地内不同分摊的土地使用权属全体业主共有
 房屋编号: 3301012018048873

序号	所在层	层数	用途用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	6	24	经营	424.42㎡	424.42㎡	175.12㎡

浙江省编号: BDC330109(2018)055730562

浙(2018) 衢山区 不动产权第 0101645 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	衢山区北干街道金地德益中心9幢402室
不动产单元号	330109044006GB21005F00090006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业用地/经营
面积	土地使用权面积28m ² /房屋建筑面积541.79m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年06月08日止
权利其他状况	土地使用权面积: 28.0m ² , 其中自用土地面积0m ² , 分摊土地面积28.0m ²

附 记

本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共有
 分摊编号: 330109(2018)048874

序号	所在层	层数	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	4	7	经营	541.79m ²	331.63m ²	152.16m ²

浙江省编号: BDC3391021201846834576

浙(2018) 杭州市 不动产权第 0264867 号

附 记

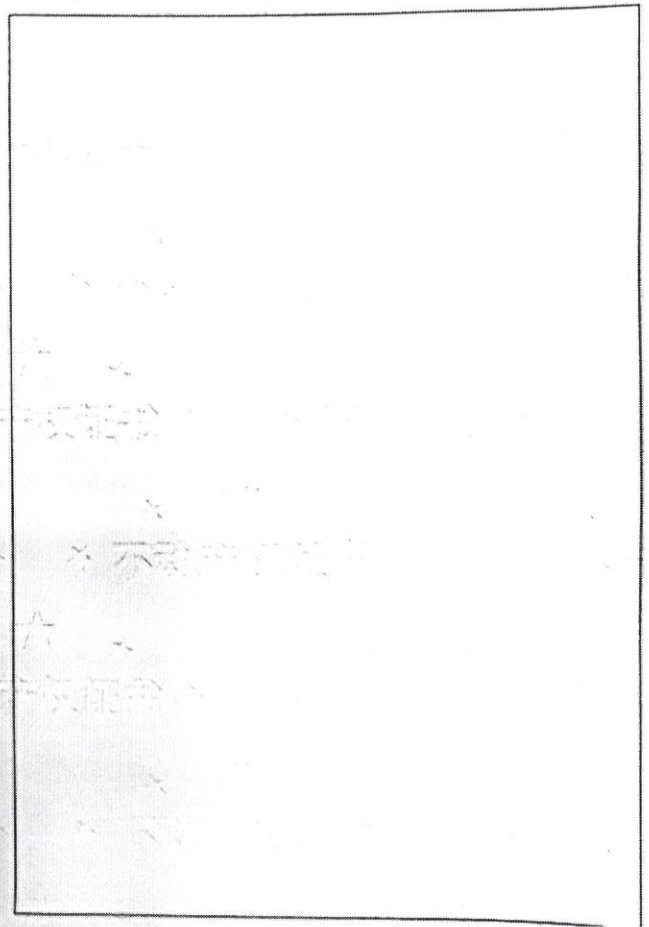
权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	上城区雷霞路60号
不动产单元号	330102 004006 GB00006 F00010003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	综合(办公)用地/非住宅
面积	土地使用权面积5395.0m ² /房屋建筑面积27057.53m ²
使用期限	国有建设用地使用权2055年10月10日止
权利其他状况	土地使用权面积: 5395.0m ² , 其中独用土地面积5395.0m ² , 分摊土地面积0m ²

规划批建为综合办公楼, 单一产权, 土地用途为综合(办公)用地。

陕 (2023) 咸阳市 不动产权第 0050195 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	秦都区会展路以南陈杨新界13号住宅楼1单元29层3号
不动产单元号	610402 010007 GB00203 F00130297
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积:60120.70m ² /房屋建筑面积: 90.11m ²
使用期限	国有建设用地使用权2012年08月01日起至2082年08月01日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 35, 所在层数: 第29层 产权来源: 生效法律文书

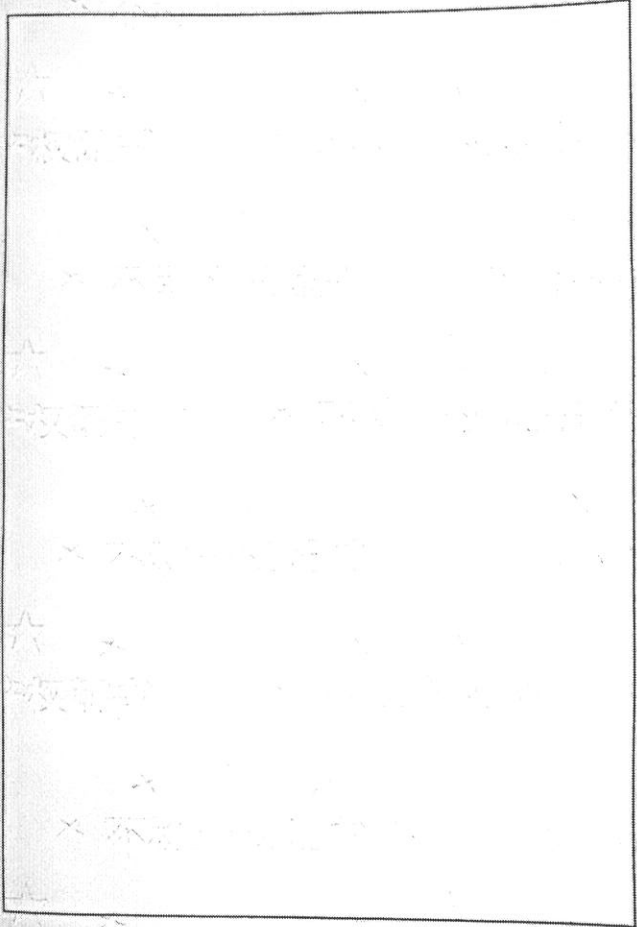
附 记



陕 023) 咸阳市 不动产权第0050196 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	秦都区会展路以南陈杨新界14号住宅楼1单元32层3号
不动产单元号	610402 010007 GB00203 F00140319
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积:60120.70m ² /房屋建筑面积: 90.11m ²
使用期限	国有建设用地使用权2012年08月01日起至2082年08月01日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 35, 所在层数: 第32层 产权来源: 生效法律文书



浙江省编号: BDC330226120229059329054

浙(2022) 宁海县 不动产权第 0037287 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大都名苑25幢0-10
不动产单元号	330226001094GB00115F00010048
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/车库
面积	土地使用权面积0.00m ² /房屋建筑面积23.72m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2077年02月08日止
权利其他状况	土地使用权面积: 0m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积0m ²

附 记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	架空层	4	车库	23.72m ²	0.00m ²	0.00m ²

浙江省编号: BDC330226120239059333256

浙 (2022) 宁海县 不动产权第 0037290 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大都名苑25幢0-11
不动产单元号	330226001094GB00115F00010047
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/车库
面积	土地使用权面积0.00m ² /房屋建筑面积23.72m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2077年02月08日止
权利其他状况	土地使用权面积: 0m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积0m ²

附 记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	架空层	4	车库	23.72m ²	22.77m ²	0.95m ²

浙江省编号: BDCS30226120229059322638

浙(2022) 宁海县 不动产权第 0037284 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大都名苑25幢3号305-2室
不动产单元号	330226001094GB00115F00010038
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积22.40m ² /房屋建筑面积81.02m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2077年02月08日止
权利其他状况	土地使用权面积: 22.40m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积22.40m ²

附 记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	5	6	住宅	81.02m ²	57.19m ²	13.83m ²

浙江省编号: BDC330226120229059339024

浙(2022) 宁海县 不动产权第 0037294 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大部名苑25幢3号306-2室
不动产单元号	330226001094GB00115F00010039
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积22.40m ² /房屋建筑面积81.02m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2077年02月08日止
权利其他状况	土地使用权面积: 22.40m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积22.40m ²

附 记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	3	4	住宅	81.02m ²	07.19m ²	13.66m ²

浙江省编号: BDC330226120229059296102

浙(2022) 宁海县 不动产权第 0037279 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大都名苑25幢3号405室
不动产单元号	330226001094GB00115F00010040 (其它详见清单)
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积29.30m ² /房屋建筑面积106.25m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2077年02月08日止
权利其他状况	土地使用权面积: 29.30m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积29.30m ²

附 记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	3	4	住宅	20.06m ²	16.64m ²	3.42m ²
2	4	4	住宅	86.19m ²	71.48m ²	14.71m ²

浙江省编号: BDC330226120229059332832

浙 (2022) 宁海县 不动产权第 0037289 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大都名苑25幢3号406室
不动产单元号	330226001094GB00115F00010042 (其它详见清单)
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积29.30m ² /房屋建筑面积106.25m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2077年02月08日止
权利其他状况	土地使用权面积: 29.30m ² ; 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积29.30m ²

附 记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	2	4	住宅	30.05m ²	16.64m ²	3.42m ²
2	4	4	住宅	66.19m ²	71.48m ²	16.71m ²

浙江省编号: BDC330226120229059311428

浙(2022) 宁海县 不动产权第 0037281 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大都名苑C2幢-1-17
不动产单元号	330226001094GX00001F00050091
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/车位
面积	土地使用权面积0.00m ² /房屋建筑面积14.25m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2077年02月08日止
权利其他状况	土地使用权面积: 0m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积0m ²

附 记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	-1	1	车位	14.25m ²	14.25m ²	0m ²

浙江省编号: BDC330226120229059303218

浙 (2022) 宁海县 不动产权第 0037280 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大都名苑02幢-1-22
不动产单元号	330226001094GX00001F00050097
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/车位
面积	土地使用权面积0.00m ² /房屋建筑面积14.25m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2077年02月08日止
权利其他状况	土地使用权面积: 0m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积0m ²

附 记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	-1	1	车位	14.25m ²	14.25m ²	0m ²

杭 房权证 江更 字第 14772426 号

房屋所有权人	浙江省长城建设集团有限责任公司		
共有情况			
房屋坐落	机壳路59号2幢		
登记时间	2014年07月04日		
房屋性质			
规划用途	非住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	4	2915.10	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	江更	出让	至 止

附 记

第一产机，该物业区域为机壳路59号
 他项权利概要：
 他项权利人：交 [浙江省长城建设集团有限责任公司] 支付，债权款
 额：318000.00元 [2014年7月22日] 296.2/6
 他项权利概要：
 他项权利人：交 [浙江省长城建设集团有限责任公司] 支付，债权款
 额：348000.00元 [2014年7月22日] 296.2/6



杭 房权证 江更 字第 14772433 号

房屋所有权人	浙江省兴城建设集团有限公司		
共有情况			
房屋坐落	钱塘路66号3楼		
登记时间	2014年07月04日		
房屋性质			
规划用途	即住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	4	1256.50	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	江更	出让	至 止

附 记

抵押权：该物或区域为钱塘路66号
抵押权人：交通银行股份有限公司
抵押金额：300000.00元，抵押期限：2014.7.16
他项权利摘要：
他项权利人：交通银行股份有限公司
他项权利金额：420000.00元，抵押期限：2014年01月22日



杭 房权证 江更字第 14772442号

房屋所有权人	浙江省长城建设集团有限公司		
共有情况			
房屋坐落	钱江世纪城39号1幢		
登记时间	2014年07月04日		
房屋性质			
规划用途	非住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2	242.19	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	钱江世纪城39号1幢	出让	至 止

附 记

唯一产权，该宗地号为钱江世纪城39号
 他项权利情况：
 抵押权人：交通银行股份有限公司
 金额：700000.00元，登记时间：2014.7.15
 抵押权人：交通银行股份有限公司
 金额：300000.00元，登记时间：2014.7.15



杭 房权证 江更字第 14772448号

房屋所有权人	浙江省长城建设集团有限公司		
共有情况			
房屋坐落	杭甬路55号3幢		
登记时间	2014年07月04日		
房屋性质			
规划用途	非住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	465.43	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	杭 01	土地使 用 证	至 止

附 记	
唯一产权，该宗地号为杭甬路55号 他项权利情况： 抵押权利人：交通银行，债权数 额：1420000.00元， 他项权利摘要： 他项权利人：交通银行，债权数 额：1560000.00元，	



杭 房权证 江更 字第 14772466 号

房屋所有权人	浙江省长城建设集团股份有限公司			
共有情况				
房屋坐落	观礼路9号6幢			
登记时间	2014年07月04日			
房屋性质				
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	169.67		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	杭 更 字 第 14772466 号	出让	至 止	

附 记	
抵押权：该房产区域为所抵押房产 抵押权人：交通银行股份有限公司 抵押金额：20000.00元，登记时间：2014年7月9日 抵押权人：交通银行股份有限公司 抵押金额：62000.00元，登记时间：2014年7月9日	



杭 房权证 杭更字第 14772481 号

房屋所有权人	浙江省长城建设集团股份有限公司		
共有情况			
房屋坐落	凯旋路69号8幢		
登记时间	2014年01月04日		
房屋性质			
规划用途	商住楼		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	490.52	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	杭更	出让	至 止

附 记

第一产位，该幢8层楼为凯旋路69号
 地债权利保障：
 他项权利人：交通银行杭州分行，债权数
 额：120000.00元，抵押不动产权证编号：2014,716
 他项权利摘要：
 他项权利人：交通银行杭州分行，债权数
 额：1370000.00元，登记时间：2014年01月04日

填发单位 (盖章)



杭 房权证 上更 字第 14772244 号

房屋所有权人	浙江省长城建设集团有限公司		
共有情况			
房屋坐落	秋涛路178号3幢		
登记时间	2014年07月04日		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	4	121.20	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

单一产权，该物业区域为秋涛路178号
 他项权利摘要：
 他项权利人：交通银行杭州西湖支行，债权数额：330000.00元，登记日期：2014年7月16日
 他项权利摘要：
 他项权利人：交通银行杭州西湖支行，债权数额：360000.00元，登记日期：2014年7月16日

填发单位 (盖章)



杭 房权证 上更 字第 14772261 号

房屋所有权人	浙江省长城建设集团有限公司		
共有情况			
房屋坐落	秋涛路178号5幢		
登记时间	2014年07月04日		
房屋性质			
规划用途	非住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	4	686.52	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 止

附 记

唯一产权，该套业区域为秋涛路178号
 他项权利抵押：
 他项权利人：交通银行杭州分行
 抵押金额：2100000.00元，登记时间：2016.7.14
 他项权利质押：
 他项权利人：交通银行杭州分行
 质押金额：2280000.00元，登记时间：2016.7.20

填发单位 (盖章)



杭 房权证 上更 字第 14772234 号

房屋所有权人	浙江合之建建设集团有限公司		
共有情况			
房屋坐落	秋涛路178号7楼		
登记时间	2014年07月04日		
房屋性质			
规划用途	非住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	3	1440.95	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记	
地一产机，该物业区域为秋涛路178号 他项权利情况： 他项权利人：交通银行杭州分行，债权款 额：301000.00元，互不冲突，抵押期限自2014.7.25 他项权利续算。 他项权利人：交通银行杭州分行武林支行，债权款 额：3950000.00元，抵押期限自2014年11月22日 起算。	



杭 房权证 上更 字第 14772253 号

房屋所有权人	浙江省长城建设集团有限公司		
共有情况			
房屋坐落	秋涛路175号B幢		
登记时间	2014年07月04日		
房屋性质			
规划用途	非住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
		1820.44	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 止

附 记	
第一产权，该物业区域为秋涛路175号 他项权利抵押： 抵押权利人：[盖章] 抵押权人：[盖章]，债权数 额：472000元，抵押期限自2014年04月 20日至2016年04月20日 他项权利质押： 质押权人：交通银行杭州武林支行，债权数 额：5170000.00元，质押期限自2014年01月22日	



杭 房权证 上更 字第 14772256 号

房屋所有权人	浙江省长城建设集团有限公司		
共有情况			
房屋坐落	秋涛路178号9幢		
登记时间	2014年07月04日		
房屋性质			
规划用途	非住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
		39.30	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 止

附 记

单一产权，该房屋区域为秋涛路178号
 他项权利情况：
 他项权利人：交通银行杭州分行，债权数额：80000.00元，登记日期：2014年7月14日
 他项权利摘要：
 他项权利人：交通银行杭州分行，债权数额：80000.00元，登记日期：2014年7月14日

填发单位(盖章)



杭 房权证 上更 字第 14772262 号

房屋所有权人		浙江省长城建设集团有限公司		
共有情况				
房屋坐落		杭州湾175号12幢		
登记时间		2014年01月04日		
房屋性质				
规划用途		非住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	106.85		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 止	

附 记

单一产权，该宗业区域为杭州湾175号
 抵押权人：交通银行 杭州湾支行，债权款
 额：400000.00元，登记日期：2016.7.16
 他项权利人：交通银行 杭州湾支行，债权款
 额：450000.00元，登记日期：2016.7.26



杭 房权证 上更字第 14772357号

房屋所有权人	浙江省绿城建设集团有限公司		
共有情况			
房屋坐落	秋涛路178号13幢		
登记时间	2014年07月04日		
房屋性质			
规划用途	非住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
		17.35	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	详见土地证	出让	至 止

附 记

第一手机，该物业区域为秋涛路178号
 他项权利设置：
 他项权利人：交通银行股份有限公司杭州分行，债权数
 额：30000.00元，登记日期：2014年07月04日
 他项权利摘要：
 他项权利人：交通银行股份有限公司杭州分行，债权数
 额：50000.00元，登记日期：2014年07月04日
 不动产单元号：浙01080100100000000000000000000000



杭 房权证 上更字第 14772362号

房屋所有权人	浙江省绿城建设集团有限公司		
共有情况			
房屋坐落	秋涛路178号14幢		
登记时间	2014年07月04日		
房屋性质			
规划用途	非住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	29.57	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	杭 01 01 01 01 01 01	出让	至 止

附 记

第一产业，该农业区域为秋涛路172号
 他项权利摘要：
 他项权利人：交通银行股份有限公司，债权款
 额：10000.00元，不动产登记专用章
 他项权利摘要：
 他项权利人：交通银行股份有限公司支行，债权款
 额：50000.00元，不动产登记专用章
 2016.7.16
 2016.7.20

填发单位 (盖章)



杭 房权证 上更 字第 14772367 号

房屋所有权人	浙江省长城建设集团有限公司		
共有情况			
房屋坐落	秋涛路178号15幢		
登记时间	2014年07月04日		
房屋性质			
规划用途	商住楼		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	1	26.54	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	15-01-01-01-01	出让	至 止

附 记

第一产代，求在业区或为秋涛路178号
 他项权利类型：
 他项权利人：交通银行股份有限公司，债权数
 额：70000.00元，登记日期：2014.7.16
 他项权利类型：
 他项权利人：交通银行股份有限公司，债权数
 额：70000.00元，登记日期：2014.7.16

填发单位(盖章)



杭 房权证 上更 字第 14772376 号

房屋所有权人		浙江省长城建设集团有限责任公司	
共有情况			
房屋坐落		秋涛路178号15幢	
登记时间		2014年07月04日	
房屋性质			
规划用途		非住宅	
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	1	83.40	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记	
单一产权，填发单位或为秋涛路178号 他项权利摘要： 他项权利人：交通银行股份有限公司 杭州萧山支行 债权数 额：210000.00元，登记时：2014年07月04日 2017.7.16 他项权利摘要： 他项权利人：交通银行股份有限公司 萧山支行 债权数 额：230000.00元，登记时：2014年07月04日 2017.7.16	



杭 房权证 土更 字第 14772383 号

房屋所有权人	浙江省长城建设集团有限公司		
共有情况			
房屋坐落	秋涛路178号17幢		
登记时间	2014年07月04日		
房屋性质			
规划用途	居住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	4	285.75	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	杭 140101 001001 001001	出让	至 止

附 记	
第一产别：城镇住宅用地使用权178号 他项权利种类： 他项权利人：杭州西固土置业有限公司 抵押支持，债权数 额：1130000.00元 他项权利种类： 他项权利人：交通银行杭州分行 抵押支持，债权数 额：1240000.00元	



杭 房权证 上更 字第 14772383 号

房屋所有权人	浙江省长城建设集团有限公司			
共有情况				
房屋坐落	秋涛路178号17幢			
登记时间	2014年07月04日			
房屋性质				
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	4	453.76		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		土地证	证	至 止

附 记

单一产权，该物业区域为秋涛路178号
 他项权利摘要：
 他项权利人：**杭州国与家资产管理有限公司** 抵押支行，债权数
 额：1130000.00元
 日期：2016.7.16
 他项权利摘要：
 他项权利人：**交通银行股份有限公司** 支行，债权数
 额：1240000.00元
 日期：2016.7.20



填发单位

杭 房权证 上更 字第 14772387 号

房屋所有权人	浙江省机场建设集团有限公司			
共有情况				
房屋坐落	秋涛路178号13幢			
登记时间	2014年07月04日			
房屋性质				
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	2	153.48		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	详见	土地出让	证	至 止

附 记

单一产权，该物业区域为秋涛路178号
 他项权利摘要：
 抵押权人：交通银行股份有限公司
 额：450000.00元，登记时间：2016.7.16
 他项权利摘要：
 抵押权人：交通银行股份有限公司
 额：200000.00元，登记时间：2016.7.16



浙江省编号: BDC3301021201612003414

浙 (2016) 杭州市 不动产权第 009254.1 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	凤凰南苑3幢1302室
不动产单元号	330102 005005 GB00015 F00050192
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	划拨/存量单位房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积1.9m ² /房屋建筑面积38.51m ²
使用期限	
权利其他状况	土地使用权面积: 1.9m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积1.9m ²

本宗地内未作分摊的土地使用权面积属全体业主共同共有。

浙(2017)嘉开不动产权第0030770号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	嘉兴市融道商务中心1幢1001室
不动产单元号	330401 008003 0000009 F00010036
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	办公 / 办公
面积	土地使用权面积:143.10m ² / 房屋建筑面积:355.91m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2048年02月03日 止
权利其他状况	共用宗地面积:24157.60m ² 房屋建筑面积:355.91m ² ,房屋专有部分建筑面积:249.05m ² ,房屋分摊建筑面积:106.86m ² 房屋总层数:12层,所在层数:10层

1、浙江省编号: BDC3304011201723120268

浙 (2017) 嘉开 不动产权第 0030873 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	嘉兴市融通商务中心1幢1002室
不动产单元号	330401 008003 GB00009 F00010037
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用 途	办公 / 办公
面 积	土地使用权面积:71.30㎡ / 房屋建筑面积:177.22㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2048年02月03日 止
权利其他状况	共用宗地面积:24157.60㎡ 房屋建筑面积:177.22㎡,房屋专有建筑面积:124.01㎡,房屋分摊建筑面积:53.21㎡ 房屋总层数:12层,所在层数:10层

1、浙江省编号:BDG3304011201723326956

浙 (2017) 嘉开 不动产权第 0030869 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	嘉兴市融通商务中心1幢1003室
不动产单元号	330401 008003 0000009 F00010038
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	办公 / 办公
面积	土地使用权面积:90.10m ² / 房屋建筑面积:223.91m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2048年02月03日 止
权利其他状况	共用宗地面积:24157.60m ² 房屋建筑面积:223.91m ² ,房屋专有建筑面积:156.68m ² ,房屋分摊建筑面积:67.23m ² 房屋总层数:12层,所在层数:10层

1、浙江省编号: BDC3304011201723318554

浙江省编号: BDC3302261201857148444

浙(2018) 宁海县 不动产权第 0027589 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	上东国际小区27幢-1-91
不动产单元号	330226001100GX00002F00010162
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	城镇住宅用地/车位
面积	土地使用权面积0m ² /房屋建筑面积14.25m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2077年05月27日止
权利其他状况	土地使用权面积: 0m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积0m ²

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	-1	1	车位	14.25m ²	14.25m ²	0

浙江省编号: BDC330226120229069276802

浙(2022) 宁海县 不动产权第 0037273 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	上东国际小区27幢-1-92
不动产单元号	330226001100GX00002F00010163
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/车位
面积	土地使用权面积0.00m ² /房屋建筑面积14.25m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2077年05月27日止
权利其他状况	土地使用权面积: 0m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积0m ²

附 记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	-1	1	车位	14.25m ²	14.25m ²	0m ²

浙江省编号: BDC3302261201857148404

浙(2018) 宁海县 不动产权第 0027588 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	上东国际小区27幢-1-93
不动产单元号	330226001100GX00002F00010164
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	城镇住宅用地/车位
面积	土地使用权面积0m ² /房屋建筑面积14.25m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2077年05月27日止
权利其他状况	土地使用权面积: 0m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积0m ²

附 记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	-1	1	车位	14.25m ²	14.25m ²	0

浙江省编号: BDC3302261201752071934

浙(2017) 宁海县 不动产权第 0022711 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	上东国际小区27幢-1-91
不动产单元号	3302260011000300002900010156
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	城镇住宅用地/车位
面积	土地使用权面积0m ² /房屋建筑面积14.26m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2077年05月11日止
权利其他状况	土地使用权面积: 0m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积0m ²

序号	层数	层数	规划用途	建筑用途	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	1	1	车位	14.26m ²	14.26m ²	0m ²

浙江省编号: BDC3302261201624771162

浙(2018) 宁波市 不动产权第 0016070 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	七弄国际小区29幢-3-167
不动产单元号	3302260041006X00001F00010070
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	城镇住宅用地/车位
面积	土地使用权面积0m ² /房屋建筑面积14.25m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2077年05月27日止
权利其他状况	土地使用权面积: 0m ² , 其中建设用地面积0m ² , 分摊土地面积0m ²

附 记

序号	所在层	层数	楼层号	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	1	1	车位	14.25m ²	14.25m ²	0m ²

浙江证编号: 浙C3302261201824771104
 浙(2018)宁波市不动产权第 0016071 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	士东国际小区29幢1-170
不动产单元号	3302260011006X00001F00010082
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	城镇住宅用地/车位
面积	土地使用权面积0m ² /房屋建筑面积14.25m ²
使用期限	国有建设用地使用权截至2077年05月27日止
权利其他状况	土地面积分摊: 0m ² , 其中地上土地面积0m ² , 分摊土地面积0m ²

附 记

层号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	1	1	车位	14.25m ²	14.25m ²	0m ²

浙江省编号: HDC3302261201832932408

浙(2018) 宁海县 不动产权第 0017825 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	上东国际小区29幢-1-175
不动产单元号	330226001100GX00001F00010087
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	城镇住宅用地/车位
面积	土地使用权面积0m ² /房屋建筑面积14.25m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2077年05月27日止
权利其他状况	土地使用权面积: 0m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积0m ²

附 记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	-1	1	车位	14.25m ²	14.25m ²	0m ²

浙江省编号: EDC3302261201904780926

浙(2019) 宁海县 不动产第 0004787 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	上东国际小区29幢-1-178
不动产单元号	330226001100GX00001F00010090
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用 途	城镇住宅用地/车位
面 积	土地使用权面积0m ² /房屋建筑面积14.25m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2077年05月27日止
权利其他状况	土地使用权面积: 0m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积0m ²

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	-1	1	车位	14.25m ²	14.25m ²	0

浙江省编号: BDC390226120199011963262

浙(2019) 宁海县 不动产权第 0042840 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	上东国际小区29幢-1-183
不动产单元号	330226001100GX00001F00010096
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	城镇住宅用地/车位
面积	土地使用权面积0.00m ² /房屋建筑面积13.68m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2077年05月27日止
权利其他状况	土地使用权面积: 0m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积0m ²

附 记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	-1	1	车位	13.68m ²	13.68m ²	0m ²

浙江省编号: FDC3302261201765076626

浙(2017) 宁海县 不动产权第 0027424 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	上东国际小区29幢-1-184
不动产单元号	330226001100GX00001F00010097
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	城镇住宅用地/车位
面积	土地使用权面积0m ² /房屋建筑面积13.68m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2077年05月11日止
权利其他状况	土地使用权面积: 0m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积0m ²

附 记

该证系换发

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	-1	1	车位	13.68m ²	13.68m ²	0m ²

浙江省编号: EDC330226120209035834582

浙(2020) 宁海县 不动产权第 0023369 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	上东国际小区29幢-1-186
不动产单元号	330226001100GX00001F00010099
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	城镇住宅用地/车位
面积	土地使用权面积0m ² /房屋建筑面积14.28m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2077年05月11日止
权利其他状况	土地使用权面积: 0m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积0m ²

序号	所在层	层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	1	1	住宅	14.28m ²	14.28m ²	0m ²

杭江 国用 (2014) 第 100072 号

土地使用权人	浙江省长城建设集团有限公司		
座 落	江干区凯旋路69号		
地 号	33010400400 1GB00134	图 号	82-80.8-C, 82 -80.0-A
地类(用途)	工业用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2052年06月16日
使用权面积	6365 M ²	其中	
		独用面积	6365 M ²
		分摊面积	/ M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

杭州市人民政府 (章)
2014年09月17日



记 事

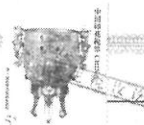
自发证之日起满三年申请证书查验。

杭上 国用 (2014) 第 100062 号

土地使用权人	浙江省长城建设集团有限公司		
座 落	上城区秋涛路176号		
地 号	3301020050056B00369	图 号	81-76.8-A、81-77.6-C
地类 (用途)	工业用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2052年07月04日
使用权面积	7195 M ²	其中	独用面积 7195 M ²
			分摊面积 / M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。


 杭州市人民政府 (章)
 2014年10月12日



记 事

自发证之日起满三年申请证书查验。



浙江省编号: BDC330302120249024098888

浙(2024)温州市不动产权第0088273号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	鹿城区牛山北路15号新鹿园8幢701室
不动产单元号	3303020100016B08888F00080026
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积7.19m ² /房屋建筑面积131.80m ²
使用期限	国有建设用地使用权2089年05月28日止
权利其他状况	宗地面积: 45670.15m ² 土地使用权面积: 7.19m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积7.19m ²

房地产税源编号		完税时间				
S303012024032710		2024-04-29				
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	7	34	住宅	131.80m ²	101.91m ²	29.89m ²

浙江省编号: BDC330302120249024098848

浙 (2024) 温州市 不动产权第 0088272 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	鹿城区牛山北路15号新鹿园8幢1601室
不动产单元号	330302010001GB08888F00080062
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积7.19m ² /房屋建筑面积131.80m ²
使用期限	国有建设用地使用权2039年06月28日止
权利其他状况	宗地面积: 45670.15m ² 土地使用权面积: 7.19m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积7.19m ²

房地产单元编号		完税时间				
3303012024032705		2025-04-28				
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	16	34	住宅	131.80m ²	101.91m ²	29.89m ²

浙江省编号: BDC330302120249024098856

浙 (2024) 温州市 不动产权第 0088274 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	鹿城区牛山北路15号新鹿园8幢1801室
不动产单元号	3303020100016808888F00080070
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积7.19m ² /房屋建筑面积131.80m ²
使用期限	有建设用地使用权2069年05月28日止
权利其他状况	宗地面积: 45670.15m ² 土地使用权面积: 7.19m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积7.19m ²

房地产税源编号		完税时间				
3303012024032704		2024-04-29				
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	18	34	住宅	131.80m ²	101.91m ²	29.89m ²

浙江省编号: BDC330302120249024098896

浙 (2024) 温州市 不动产权第 0088277 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	鹿城区牛山北路15号新鹿园10幢804室
不动产单元号	330302010001GB08888F00090100
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积7.18m ² /房屋建筑面积131.72m ²
使用期限	国有建设用地使用权2089年05月28日止
权利其他状况	宗地面积: 45670.15m ² 土地使用权面积: 7.18m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积7.18m ²

房地产税编号		完税时间				
3303012024032707		2024-04-29				
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	8	34	住宅	131.72m ²	101.91m ²	29.81m ²

浙江省编号: BDC330302120249024098864

浙 (2024) 温州市 不动产权第 0088275 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	鹿城区牛山北路15号新鹿园10幢3101室
不动产单元号	330302010001GB08888F00090366
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用 途	城镇住宅用地/住宅
面 积	土地使用权面积7.18m ² /房屋建筑面积131.72m ²
使用期限	国有建设用地使用权2089年05月28日止
权利其他状况	宗地面积: 45670.15m ² 土地使用权面积: 7.18m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积7.18m ²

房地产权源编号		完税时间				
3303012024002706		2024-04-29				
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	31	34	住宅	131.72m ²	101.91m ²	29.81m ²

浙江省编号: EDC330302120249024098912

浙 (2024) 温州市 不动产权第 0088276 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	鹿城区牛山北路15号新鹿园10幢3201室
不动产单元号	330302010001GB08888F00090378
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积7.18m ² /房屋建筑面积131.72m ²
使用期限	国有建设用地使用权2089年05月28日止
权利其他状况	宗地面积: 45670.15m ² 土地使用权面积: 7.18m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积7.18m ²

附 记

房地产权源编号		完税时间				
3303012024082711		2024-04-29				
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	32	34	住宅	131.72m ²	101.91m ²	29.81m ²

浙江省编号: BDC330302120249024098904

浙 (2024) 温州市 不动产权第 0088278 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	鹿城区中山北路15号新鹿园13幢801室
不动产单元号	330302010001GB08888F00110029
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积6.86m ² /房屋建筑面积125.85m ²
使用期限	国有建设用地使用权2089年05月28日止
权利其他状况	宗地面积: 45670.15m ² 土地使用权面积: 6.86m ² , 其中自用土地面积0m ² , 分摊土地面积6.86m ²

房地产税编号		完税时间				
3303012024032709		2024-04-29				
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	8	12	住宅	125.85m ²	107.16m ²	18.69m ²

浙江省编号: BDC330302120249024098928

浙 (2024) 温州市 不动产权第 0068279 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	鹿城区牛山北路15号新鹿园13幢303室
不动产单元号	330302010001GB08888F00110031
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积6.85m ² /房屋建筑面积126.51m ²
使用期限	国有建设用地使用权2089年05月28日止
权利其他状况	宗地面积: 45670.15m ² 土地使用权面积: 6.85m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积6.85m ²

附 记

房地产宗地编号		宗地时间				
3303012024012712		2024-04-23				
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	8	12	住宅	126.51m ²	106.67m ²	19.84m ²

浙江省编号: EDC330302120249024098872

浙 (2024) 温州市 不动产权第 0088271 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	鹿城区牛山北路15号新鹿园7幢601室
不动产单元号	330302010001GB08888F00070019
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积7.19m ² /房屋建筑面积131.95m ²
使用期限	国有建设用地使用权2089年05月28日止
权利其他状况	宗地面积: 45670.15m ² 土地使用权面积: 7.19m ² , 其中自用土地面积0m ² , 分摊土地面积7.19m ²

房地产税源编号		完税时间				
3303012024032703		2024-04-29				
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	6	33	住宅	131.95m ²	101.91m ²	30.04m ²

浙 (2023) 嘉秀 不动产权第 0018268 号

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	嘉兴市中山大厦综合楼303室
不动产单元号	330401 010003 GB00160 F00010014
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	住宅用地 / 成套住宅
面积	土地使用权面积:21.60m ² / 房屋建筑面积:142.02m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2070年02月19日 止
权利其他状况	共用宗地面积:1941.40m ² 房屋建筑面积:142.02m ² ,房屋专有建筑面积:124.70m ² ,房屋分摊建筑面积:17.32m ² 幢号:0001,房间号:303, 房屋总层数:12层,所在层数:3层

附 记

1、浙江省编号:BDG330400120239040555064

浙(2023)嘉秀不动产权第0018270号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	嘉兴市中山大厦综合楼403室
不动产单元号	330401 010003 GB00160 F00010021
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	住宅用地 / 成套住宅
面积	土地使用权面积:21.60m ² / 房屋建筑面积:142.02m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2070年02月19日 止
权利其他状况	共用宗地面积:1941.40m ² 房屋建筑面积:142.02m ² ,房屋专有建筑面积:124.70m ² ,房屋分摊建筑面积:17.32m ² 幢号:0001,房间号:403, 房屋总层数:12层,所在层数:4层

1、浙江省编号: BDC330400120239040557376

浙 (2023) 嘉秀 不动产权第 0018269 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	嘉兴市中山大厦综合楼复式504A室
不动产单元号	330401 010003 CB00160 F00010053
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	住宅用地 / 成套住宅
面积	土地使用权面积:21.00m ² / 房屋建筑面积:137.76m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2070年02月19日 止
权利其他状况	共用宗地面积:1941.40m ² 房屋建筑面积:137.76m ² , 房屋专有建筑面积:118.40m ² , 房屋分摊建筑面积:19.36m ² 幢号:0001, 房间号:504A复式, 房屋总层数:12层, 所在层数:5~6层

1、浙江省编号: BDC330411120239040557722

浙 (2023) 嘉秀 不动产权第 0018272 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	嘉兴市中山大厦综合楼复式504B室
不动产单元号	330401 010003 GB00160 F00010054
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	住宅用地 / 成套住宅
面积	土地使用权面积:23.40m ² / 房屋建筑面积:153.91m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2070年02月19日 止
权利其他状况	共用宗地面积:1941.40m ² 房屋建筑面积:153.91m ² , 房屋专有建筑面积:132.27m ² , 房屋分摊建筑面积:21.64m ² 幢号:0001, 房间号:504B复式, 房屋总层数:12层, 所在层数:5~6层

1、浙江省编号: BDC330411120239040563324

浙(2023) 嘉秀 不动产权第 0018267 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	嘉兴市中山大厦综合楼507室
不动产单元号	330401 010003 GB00160 F00010028
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用 途	住宅用地 / 成套住宅
面 积	土地使用权面积:22.30m ² / 房屋建筑面积:146.33m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2070年02月19日 止
权利其他状况	共用宗地面积:1941.40m ² 房屋建筑面积:146.33m ² ,房屋专有建筑面积:120.26m ² ,房屋分摊建筑面积:26.07m ² 幢号:0001,房间号:507 房屋总层数:12层,所在层数:5层

1、浙江省编号:BDG330400120239040550512

浙(2023)嘉秀不动产权第0018266号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	嘉兴市中山大厦综合楼508室
不动产单元号	330401 010003 GB00160 F00010029
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	住宅用地 / 成套住宅
面积	土地使用权面积:20.60m ² / 房屋建筑面积:135.24m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2070年02月19日 止
权利其他状况	共用宗地面积:1941.40m ² 房屋建筑面积:135.24m ² ,房屋专有建筑面积:111.14m ² ,房屋分摊建筑面积:24.10m ² 幢号:0C01,房间号:508 房屋总层数:12层,所在层数:5层

1、浙江省编号: BDC330400120239040548678

浙 (2023) 嘉秀 不动产权第 0018276 号

附 记

权利人	浙江省三建建设集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	嘉兴市中山大厦综合楼509室
不动产单元号	330401 010003 GB00160 F00010030
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	住宅用地 / 成套住宅
面积	土地使用权面积:24.30m ² / 房屋建筑面积:159.51m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2070年02月19日 止
权利其他状况	共用宗地面积:1944.40m ² 房屋建筑面积:159.51m ² , 房屋专有建筑面积:131.08m ² , 房屋分摊建筑面积:28.43m ² 幢号:0001, 房间号:509 房屋总层数:12层, 所在层数:5层

1、浙江省编号: BDC330411120239040568564

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：

2024年12月13日



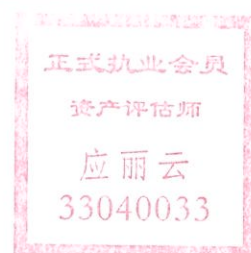
资产评估师承诺函

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

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

纳入本次评估范围的母公司报表口径股东全部权益账面价值 130,843.03 万元，评估值 167,670.09 万元，评估增值 36,827.06 万元，增值率 28.15%，资产账面价值与评估结论存在较大差异，差异原因归纳如下：

1. 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。

2. 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。

3. 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。

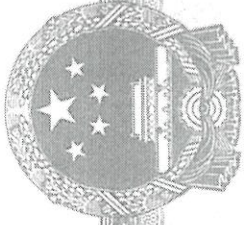
4. 建筑物类固定资产评估增值 137,561,722.88 元，增值率为 90.33%，主要系由于近些年各地等地房地产市场发展，房价不断上涨，且长城大厦等采用收益法评估的建筑物类固定资产评估价值中包含了土地使用权价值所致。

5. 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。

6. 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。

7. 无形资产——其他无形资产评估增值 10,060,390.00 元，增值率为 270.42%，主要系将账面未记录的无形资产列入评估范围所致。

综上，导致资产账面价值与评估结论存在较大差异。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
913300001429116867 (1/1)



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

2024年07月11日

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。



— 1 —

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)	9111010101MA001W1Y48	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	913101041322063184	2020-11-03
8	北京经纬信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	9144030076874288Y	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	北京亚太联资产评估有限公司	911101027957154470	2020-11-03	52	深圳中联资产评估有限公司	91440300678558112W	2020-11-03
13	北京中峰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	911101057220973722	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	北京同华资产评估有限公司	91110102101880414Q	2020-11-03	61	沃克森(北京)资产评估有限公司	911101087921023031	2020-11-03
22	北京卓信大资产评估有限公司	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	9135010077173080101	2020-11-03	63	银信资产评估有限公司	9131000063026043XD	2020-11-03
24	福建中兴资产评估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	913300007125591955	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	9144000045925042T	2020-11-03	67	中发国际资产评估有限公司	9111010100017977P	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	911101027177068283	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	91110108735198206U	2020-11-03
30	嘉兴求真房地产估价有限公司	91330483691292064Q	2020-11-03	70	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B	2020-11-03
31	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020-11-03	71	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020-11-03
32	江苏证通资产评估土地估价有限公司	91320105674935865E	2020-11-03	72	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司	9111010267820666X7	2020-11-03
33	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020-11-03	73	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020-11-03
34	开元资产评估有限公司	9111010866856439X	2020-11-03	74	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020-11-03
35	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020-11-03	75	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020-11-03
36	蓝策亚洲(北京)资产评估有限公司	91110108677403100T	2020-11-03	76	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020-11-03
37	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020-11-03	77	中威立信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020-11-03
38	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020-11-03	78	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020-11-03
39	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020-11-03	79	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
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			

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

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

王传军



(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：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：

应丽云



(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 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

章陈秋



(有效期至 2025-04-30 日止)

资产评估委托合同

编号：H-1/224-00/028

甲方（委托人）：浙江省建设投资集团股份有限公司

乙方（受托人）：坤元资产评估有限公司

甲方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、浙江省二建建设集团有限公司和浙江省三建建设集团有限公司（以下简称 3 家标的公司）的股权，需要分别对 3 家标的公司的股东全部权益价值进行资产评估，委托乙方作为资产评估机构，乙方同意接受甲方的委托。根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》、《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等的规定，为明确双方的权利和义务，经甲乙双方友好协商，订立本资产评估委托合同。

一、评估目的：为甲方拟收购股权分别提供 3 家标的公司股东全部权益价值的参考依据。

二、价值类型：根据评估目的，本资产评估项目的价值类型为：市场价值。

三、评估对象和评估范围：

评估对象：分别为 3 家标的公司的股东全部权益。

评估范围：分别为 3 家标的公司的全部资产和相关负债。

四、评估基准日：2024 年 8 月 31 日。

五、评估报告使用范围

1. 资产评估报告使用人：评估报告仅供甲方和法律、行政法规规定的使用人使用，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告的使用人。
2. 用途：委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。
3. 评估结论的使用有效期：本次评估结论的使用有效期是一年，即从 2024 年 8 月 31 日至 2025 年 8 月 30 日止。资产评估报告使用人应在评估结论使用有效期

内使用资产评估报告。如果有效期内资产状况或外部市场状况发生重大变化，委托人应当重新委托评估。

4. 未经甲方书面许可，资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得乙方同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

六、评估工作完成期限：根据资产评估工作的时间安排，甲方应于2024年12月31日前完成有关资产评估的批准手续和资产清查工作，并提供乙方评估所需的资产清查评估申报表、权属证明、预测资料及其他相关资料。乙方收到甲方提供的全部资料后30日内基本完成甲方委托的评估工作，并出具初步资产评估报告征求甲方意见，在获取甲方意见后5日内或甲方未出具意见但乙方出具初步资产评估报告的时间已超过10日后，乙方向甲方提交正式《资产评估报告》。若甲方不能及时提供资料，乙方提交报告的时间可以顺延。

七、乙方应指派至少22名资产评估师和8名其他资产评估专业人员承办该项业务，以确保评估工作按期完成；甲方对乙方评估人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权要求其回避。

八、评估服务费及支付方式

1. 根据国家有关规定及此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，甲乙双方协商本次资产评估服务费（含6%增值税）为人民币_____元（大写：_____）；

2. 支付方式：本委托合同经双方签章后5个工作日内，由甲方向乙方支付20%资产评估服务费；在提交正式《资产评估报告》后5个工作日内，由甲方向乙方支付40%资产评估服务费；本次发行股份购买资产经深圳证券交易所并购重组委审核后5个工作日内，由甲方向乙方支付剩余的资产评估服务费。

乙方开户行及账号：中国银行杭州市高新技术开发区支行 367558326864

3. 上述评估费用总额中包括乙方评估人员的人工费、差旅费等其他相关工作费用。

九、评估报告提交方式

在评估工作完成时对3家标的公司分别出具《资产评估报告》6份，其中乙方各留档1份，其余提交甲方。具体提交方式为由乙方采用快件投递方式送达甲

方。

十、甲方的义务

1. 为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。
2. 根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。
3. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任；甲方或者其他当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息、预测资料或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。
4. 按约定支付评估服务费。

十一、乙方的义务

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是乙方及其资产评估专业人员的责任。
2. 乙方有义务指派专人指导甲方人员，进行资产清查、编制资产清查评估申报表、搜集有关评估资料，并应作好与其他中介机构的协调工作。
3. 在甲方使用评估报告过程中，提供与本评估项目相关的说明、解释等服务。
4. 遵守职业道德，对甲方提供的内部资料和评估结论，负有保密义务。

十二、评估委托合同的解除

1. 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。
2. 甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。
3. 因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，最终导致乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

十三、违约责任：由于一方不履行约定义务或者履行义务不符合约定的，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有损失的，应当赔偿损失。资产评估委托合同

资产评估
610106

