

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Taizhou Water Group Co., Ltd.*

台州市水務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1542)

**建議發行類REITs及其相關須予披露交易、
非常重大收購事項及非常重大出售事項**

建議發行類REITs及其相關須予披露交易、非常重大收購事項及非常重大出售事項

本公司擬於2026年6月或將確定之較後日期在深交所推出類REITs，旨在投資底層資產並將其證券化，以及為本集團業務的運營與發展籌集資金，建議註冊發行規模不超過人民幣32.0億元。董事會欣然宣佈，於2026年6月10日舉行的董事會會議上，董事會決議召開股東特別大會（「股東特別大會」），就認購事項及建議發行類REITs尋求股東批准。

為調整濱海水務之持股結構，以籌備認購事項及建議發行類REITs，董事會欣然宣佈，於2026年6月10日舉行的董事會會議上，董事會決議批准濱海水務收購事項，據此，台州城市水務已有條件同意出售，而本公司已有條件同意購買濱海水務49%股權，代價約為人民幣147.49百萬元。本公司於濱海水務收購事項中取得之實際權益比例為8.82%，對應實際代價約為人民幣26.5482百萬元。鑒於台州城市水務為本公司的非全資附屬公司，且台州城市水務所收取的現金代價將不會分配予台州城市水務的非控股股東，因此濱海水務收購事項將不會對本集團綜合現金流量產生任何影響。

濱海水務收購事項完成後，本公司將進行認購事項，認購金額合計不超過人民幣12.8億元，佔類REITs總發行規模不超過40%。待發行類REITs後，本公司作為次級類REITs持有人，將持有不超過40%的類REITs。其餘部分（即不低於60%）將由優先級類REITs持有人通過在類REITs發行時認購類REITs之優先級份額而持有。

為發行類REITs，本公司亦將委任計劃管理人擔任該項計劃管理人。本公司（作為賣方及原始權益人）、計劃管理人（作為計劃管理人並代表類REITs作為買方行事）與濱海水務擬訂立股權轉讓協議，據此，本公司有條件同意將濱海水務之全部股權轉讓至由計劃管理人管理的類REITs，現金代價約為人民幣301百萬元。於股權轉讓協議完成後，本公司將不再持有濱海水務之直接股權，惟將持有類REITs 40%直接權益，而類REITs將全資擁有濱海水務。本公司對類REITs具有控制權，乃由於本公司擁有權利及能力主導類REITs相關活動，且該等活動對其相應回報造成重大影響。本公司透過其於類REITs投資管理委員會之權利行使該項控制權。具體而言，投資管理委員會設有三個席位，本公司佔當中兩席。根據類REITs標準條款，決議須經絕大多數投票通過，即須獲投資管理委員會至少三分之二成員投票贊成。因此，本公司不僅控制類REITs，亦間接控制濱海水務。於股權轉讓協議完成後，本公司將擁有類REITs 40%權益，且本公司將繼續將濱海水務財務業績綜合入賬。然而，濱海水務60%的財務業績將歸屬於非控股權益。

建議發行類REITs亦須經深交所批准。

上市規則的涵義

由於濱海水務收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%惟全部低於25%，故濱海水務收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

由於認購事項的最高適用百分比率超過100%，故認購事項構成本公司的非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

由於濱海水務出售事項的最高適用百分比率超過75%，濱海水務出售事項構成上市規則第十四章項下本公司的非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

一份載有（其中包括）建議發行類REITs、認購事項及濱海水務出售事項的進一步詳情及上市規則要求的其他資料，以及召開股東特別大會通告的通函，將適時寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者應知悉，建議濱海水務收購事項、發行類REITs、認購事項及濱海水務出售事項，須待多項條件獲達成後方可進行，因此建議濱海水務收購事項、發行類REITs、認購事項及濱海水務出售事項可能或可能不會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣或考慮買賣本公司股份或其他證券(如有)時，務請審慎行事。

1. 建議發行類REITs及其相關須予披露交易、非常重大收購事項及非常重大出售事項

本公司擬於2026年6月或將確定之較後日期在深交所推出類REITs，旨在投資底層資產並將其證券化，以及為本集團業務的運營與發展籌集資金，建議註冊發行規模不超過人民幣32.0億元。董事會欣然宣佈，於2026年6月10日舉行的董事會會議上，董事會決議召開股東特別大會，就認購事項及建議發行類REITs尋求股東批准。

為調整濱海水務之持股結構，以籌備認購事項及建議發行類REITs，董事會欣然宣佈，於2026年6月10日舉行的董事會會議上，董事會決議批准濱海水務收購事項，據此，台州城市水務已有條件同意出售，而本公司已有條件同意購買濱海水務49%股權，代價約為人民幣147.49百萬元。本公司於濱海水務收購事項中取得之實際權益比例為8.82%，對應實際代價約為人民幣26.5482百萬元。鑒於台州城市水務為本公司的非全資附屬公司，且台州城市水務所收取的現金代價將不會分配予台州城市水務的非控股股東，因此濱海水務收購事項將不會對本集團綜合現金流量產生任何影響。

濱海水務收購事項完成後，本公司將進行認購事項，認購金額合計不超過人民幣12.8億元，佔類REITs總發行規模不超過40%。待發行類REITs後，本公司作為次級類REITs持有人，將持有不超過40%的類REITs。其餘部分(即不低於60%)將由優先級類REITs持有人通過在類REITs發行時認購類REITs之優先級份額而持有。

為發行類REITs，本公司亦將委任計劃管理人擔任該項計劃管理人。本公司(作為賣方及原始權益人)、計劃管理人(作為計劃管理人並代表類REITs作為買方行事)與濱海水務擬訂立股權轉讓協議，據此，本公司有條件同意將濱海水務之全部股權轉讓至由計劃管理人管理的類REITs，現金代價約為人民幣301百萬元。

建議發行類REITs亦須經深交所批准。

建議發行類REITs之主要條款如下：

1.1 實施背景

於2022年5月25日，國務院發佈了《關於進一步盤活存量資產擴大有效投資的意見》(國辦發[2022] 19號)，支持積極探索證券化等市場化方式盤活存量資產。

1.2 發行方案

底層資產

建議發行類REITs之底層資產為濱海水務合法擁有並運營的台州市引水工程第三期項目。濱海水務持有之台州市引水工程第三期項目項下之資產(主要由供水廠及管網組成)經評估總市場價值約為人民幣31.22億元。該等底層資產預計產生的年度淨現金流，預期可對應付優先級類REITs持有人之投資本金及預期回報償付提供充足及超額覆蓋。

濱海水務的全部股權將構成類REITs基礎資產之一部分。基礎資產由標的股權及標的債權組成。

「基礎資產」指：(i)本公司將根據股權轉讓協議轉讓予計劃管理人(代表類REITs行事)並正式交付的濱海水務全部股權(「標的股權」)；及(ii)計劃管理人(代表類REITs行事)根據貸款協議向項目公司(即濱海水務)提供的股東貸款所產生之標的債權，或由本公司轉讓至類REITs之存量債權所產生之標的債權(即標的債權亦可來源於本公司轉讓之存量應收款項/債權)(「標的債權」)。計劃管理人(代表類REITs行事)通過轉換該等股東貸款而獲得的任何股權，以及計劃管理人(代表類REITs行事)向濱海水務作出的任何出資，亦應納入標的股權範疇。

在選擇擬轉讓至類REITs之底層資產及基礎資產時，本公司考慮了以下因素：

- 底層資產之權屬清晰，且不存在產權負擔；
- 其產生之經營現金流穩定且可預測；

- 供水業務具有區域壟斷特性及長期可持續性；
- 資產質量優良，符合類REITs之發行要求；
- 基礎資產與建議發行規模及產品結構高度匹配；及
- 該選擇有利於降低本集團整體融資成本，優化資產負債結構。

綜合上述因素，本公司認為，選擇濱海水務全部股權作為基礎資產、台州市引水工程第三期項目作為底層資產是恰當的。

類REITs之概覽及結構

發行條款暫定如下(最終發行金額、期限及其他安排將根據項目盡職調查、估值及監管要求確定)：

類REITs之概覽

底層資產	台州市引水工程第三期項目
產品類型	類REITs
發行規模	不超過人民幣32.0億元
所得款項用途	所得款項用途無監管限制；資金可根據需要靈活使用(有關所得款項擬定用途的更多詳情，請參閱本公告「1.5.7所得款項用途」一節)
深交所分類	本類REITs產品在深交所被歸類為「固定收益類」產品，儘管本公司可控制該產品的收益分配情況，但該產品仍具有部分固定收益產品特徵。
深交所上市平台	深交所固定收益信息平台，其子類別為ABS—類REIT。

預期期限

18年(3+3+3+3+3+3年)，每3年設置一次行權期。

倘投資管理委員會(本公司控制其三分之二的投票權)決定18年後不延長期限，則類REITs將進入清算程序並在此後終止。於類REITs啟動清算程序後，清算計劃須先經類REITs投資管理委員會審核並批准。類REITs規定兩種清算替代方案：(1)實物分配，或(2)清算分配：

- (1) 倘投資管理委員會決議採取實物分配，則濱海水務股權及針對濱海水務的股東貸款債權應按比例分配予投資者(僅針對優先級類REITs持有人設有上限，為各優先級持有人屆時未償還本金及預期回報之總和)。於按比例進行該實物分配完成後，剩餘的任何處置所得款項僅分配予本公司；或
- (2) 倘投資管理委員會決議採取清算分配，則類REITs應進入處置期。自處置期啟動後：
 - (a) 底層資產或基礎資產應首先向本公司作出要約(本公司有權(但無義務)優先購買)；
 - (b) 倘該項出售完成，則所得款項應匯入類REITs賬戶，並經投資管理委員會(本公司控制其三分之二的投票權)批准後向所有投資者分配如下：(i) 向各優先級類REITs持有人作出的分配應設有上限，為各優先級持有人屆時未償還本金及預期回報之總和)；及(ii) 剩餘部分僅分配予本公司；及

- (c) 倘該項出售未能完成，則底層資產或基礎資產應出售予第三方，屆時：
- (i) 倘第三方出售成功，則出售所得款項應匯入類REITs賬戶，並經投資管理委員會(本公司控制其三分之二的投票權)批准後向所有投資者分配如下：(1) 僅向各優先級類REITs持有人作出的分配應設有上限，為各優先級持有人屆時未償還本金及預期回報之總和；及(2) 剩餘部分僅分配予本公司；及
 - (ii) 倘第三方出售未成功，則應進行實物分配，且濱海水務股權及針對濱海水務的股東貸款債權應按比例分配予投資者(僅針對優先級類REITs持有人設有上限，為各優先級持有人屆時未償還本金及預期回報之總和)。於按比例進行該實物分配完成後，剩餘的任何處置所得款項僅分配予本公司；

於完成上述第(1)或(2)項所述的清算程序後，類REITs將告終止。

優先級類REITs持有人對其延期決定不享有否決權或強制回售權，亦無任何其他手段可以推翻本公司延長期限的決定或強制本公司贖回。

倘投資管理委員會(本公司控制其三分之二的投票權)決定於到期(18年)後延長期限，則類REITs將繼續有效。任何有關決定需要至少三分之二的委員會成員投票贊成。因此，本公司對投資管理委員會的決定擁有控制權，能獨立決定是否延長期限，而本公司無義務贖回或償還投資者的出資。

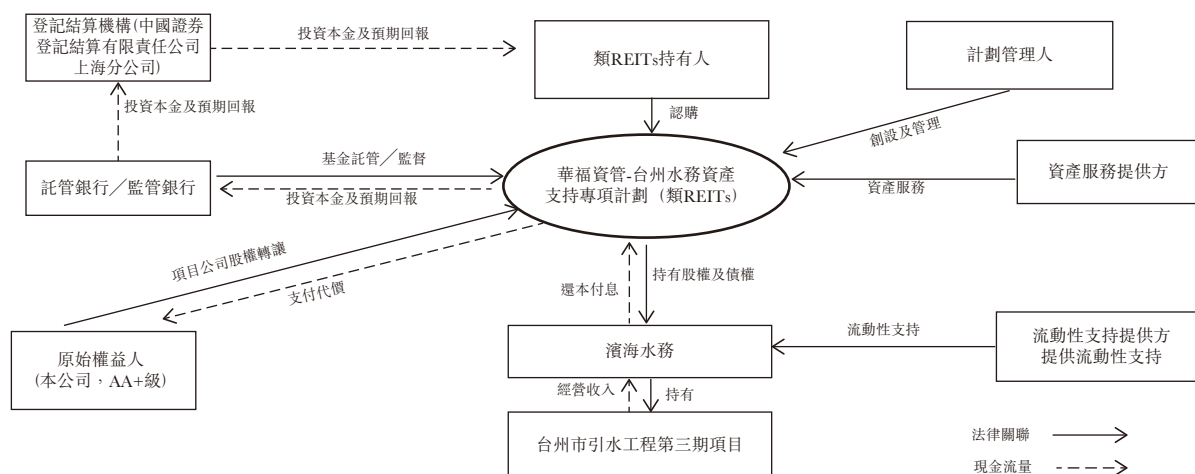
延期次數及總期限均無上限。到期後是否延期由本公司基於市場狀況全權酌情決定。

類REITs份額情況

項目	優先級份額	次級份額
預期規模	不低於總發行規模之60%	不超過總發行規模之40%
預期評級	AA+	-
預期回報率	年化利率約2.0-3.0%。 本公司對是否進行分配具有控制權。	-
預期回報兌付頻率	每半年一次。 本公司對是否進行分配具有控制權。	每半年分配一次剩餘收益。 本公司對是否進行分配具有控制權。
預期本金償還	本公司對是否進行償還具有控制權。	本公司對是否進行償還具有控制權。
投資者	由外部投資者認購。	由本公司或其全資附屬公司持有。

最終發行規模、期限及其他安排將根據盡職調查結果、資產評估結果以及深交所的審核批准情況確定。

1.3 類REITs之結構



1.4 信用增級措施

類REITs分層

根據類REITs之資產管理合同及相關文件，專項計劃項下發行之類REITs分為優先級類REITs和次級類REITs。

次級類REITs代表在優先級類REITs份額獲得償付後，從類REITs計劃獲得分配之權利。換言之，在當期應付優先級類REITs份額之投資本金及預期回報未獲全額支付之前，次級類REITs份額不會獲得任何償付。

流動性支持安排

作為類REITs項下之流動性支持安排，本公司或另一家信用評級為AAA級之實體擬與計劃管理人(代表類REITs行事)簽署「流動性支持協議」，承諾當指定賬戶中的資金不足以支付項目公司(即濱海水務)對應貸款債權之到期貸款本息時，通過向指定賬戶存入流動性支持資金之方式提供流動性支持，以確保項目公司之償債能力。

水費應收款項質押

質押人濱海水務與計劃管理人將訂立收費權質押協議，據此，濱海水務將以其水費應收款項及由其產生之相關應收賬款出質，為貸款協議項下到期應付貸款本金、利息及其他應付款項償還提供擔保。

資產抵押

抵押人濱海水務與計劃管理人將訂立抵押協議，據此，濱海水務將以台州市引水工程第三期項目項下資產設立抵押，為貸款協議項下到期應付項目公司貸款本金、利息及其他應付款項償還提供擔保。

觸發順序

信用增級措施旨在於底層資產現金流不及預期時，保障類REITs投資本金及預期回報兌付。類REITs同時包含分層設計和流動性支持機制。

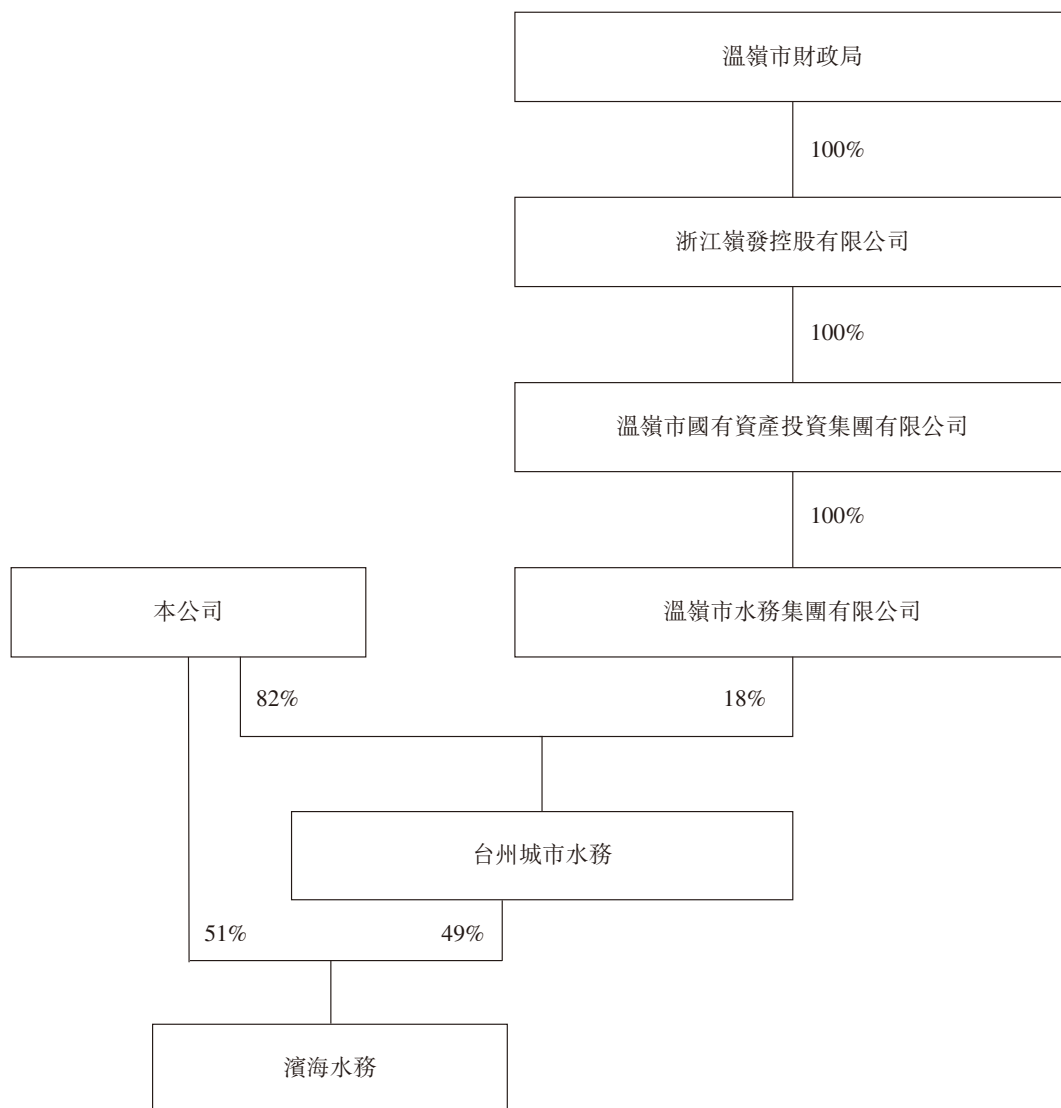
第一，底層資產產生的經營性收入及淨經營現金流相對穩定，就類REITs的貸款本息兌付向項目公司提供有力支持。

第二，若底層資產所產生的淨經營現金流不足以償付項目公司根據貸款協議之到期貸款本息，則將觸發流動性支持事件。在此情況下，本公司或另一家信用評級為AAA級之實體將及時提供流動性支持，以確保項目公司之償債能力。

第三，若底層資產所產生的淨經營現金流仍不足以支付項目公司根據貸款協議之到期貸款本息，則計劃管理人可對已質押水費應收款項及已抵押水資產進行處置，從而為類REITs的貸款本息提供還款來源。

1.5 交易步驟

於本公告日期，濱海水務之股權結構如下：



1.5.1 濱海水務收購事項

為調整濱海水務之持股結構，以籌備認購事項及建議發行類REITs，董事會欣然宣佈，於2026年6月10日舉行的董事會會議上，董事會決議批准濱海水務收購事項，據此，台州城市水務已有條件同意出售，而本公司已有條件同意購買濱海水務49%股權，代價約為人民幣147.49百萬元。本公司於濱海水務收購事項中取得之實際權益比例為8.82%，對應實際代價約為人民幣26.5482百萬元。鑒於台州城市水務為本公司的非全資附屬公司，且台州城市水務所收取的現金代價將不會分配予台州城市水務的非控股股東，因此濱海水務收購事項將不會對本集團綜合現金流量產生任何影響。

以下載列濱海水務收購事項之主要條款：

訂約方：

1. 台州城市水務(作為賣方)；
2. 本公司(作為買方)；及
3. 濱海水務(作為目標公司)。

交易標的：

台州城市水務有條件同意出售，且本公司有條件同意購買濱海水務49%股權(不附帶任何產權負擔)及其附帶之全部權利及權益。本公司於濱海水務收購事項中取得之實際權益比例為8.82%。

代價及代價基準

濱海水務收購事項之代價初步釐定為約人民幣147.49百萬元(「代價」)，該代價乃基於估值師所編製的估值報告(坤元評報[2026][496]號)所載濱海水務全部股權於2025年12月31日的評估價值(為人民幣301百萬元)釐定。本公司於濱海水務收購事項中取得之實際權益(為8.82%)之對應實際代價約為人民幣26.5482百萬元。該評估價值的任何後續變動不應導致對濱海水務收購事項之代價作出調整。

代價之支付

首期

本公司應於以下所有條件達成當日，或台州城市水務另行協定的有關日期(若因銀行處理產生延遲，則於下一個營業日)，以現金一次性將代價的首期支付至台州城市水務指定銀行賬戶：

1. 台州城市水務已完成濱海水務收購事項項下濱海水務股權轉讓之市場監管部門工商登記；
2. 濱海水務49%股權已於市場監管部門登記至本公司名下；
3. 台州城市水務已取得濱海水務收購事項所需全部內部批准或決議；
4. 若法律、法規或任何合同要求就濱海水務股權結構變更取得第三方同意或批准，所有該等同意或批准均已取得；及
5. 台州城市水務所作聲明及保證持續真實、完整、有效，且不存在任何足以阻礙交易完成之重大不利事實或情形。

尾期

於下列所有條件達成後，本公司應於60個營業日內將尾期代價支付至台州城市水務的指定銀行賬戶(若因銀行系統問題而非本公司導致延誤，付款期限可順延至該問題解決後的下一個營業日，惟本公司須於順延期間內以書面形式通知台州城市水務)：

1. 首期的所有付款條件仍然有效，且未發生任何重大不利變化；
2. 濱海水務的資產、財務、業務、資質及人員已按照濱海水務股權轉讓協議全部移交完畢，且各方已簽署《資產及文件移交確認書》；
3. 台州城市水務已移交濱海水務的全部印章、公司證照、財務賬簿及記錄、合約文件、所有權證書及營運資料；

4. 台州城市水務在該協議項下作出的聲明及保證，在交割後仍屬真實、準確、完整及有效，且並無發生任何違反該等聲明、保證或承諾的情形；
5. 於濱海水務股權變更登記完成後，並無任何第三方對目標股權或濱海水務提出任何所有權爭議、查封、凍結、訴訟、仲裁或行政調查；及
6. 訂約方已根據該協議及適用的法律法規，完成所有相關手續，包括稅務申報及全額繳納稅款。

先決條件

根據濱海水務股權轉讓協議，濱海水務收購事項之完成須滿足以下條件：

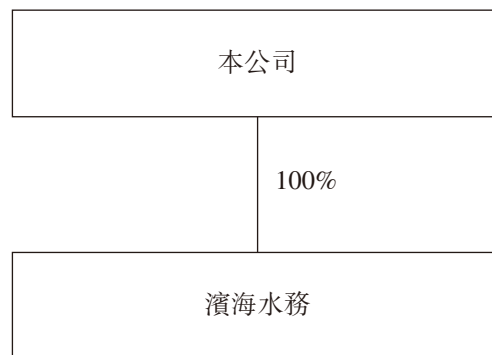
1. 本公司應取得濱海水務經修訂公司章程正本或副本；濱海水務應編製股東名冊及出資證明，載明本公司持有濱海水務100%股權，並同時收回原出資證明；
2. 本公司應取得濱海水務全部印章(包括但不限於公司公章、財務章、法定代表人私章、合同專用章等)；
3. 本公司應取得濱海水務全部法人證照正本(包括但不限於營業執照副本、貸款卡等)；
4. 本公司應取得資產清單、租賃明細賬、資產及項目文件、底層資產相關法律文件(包括建設許可證、資產權屬文件、設施設備文件、項目文件、重要合同、法律往來函件及訴訟文書等)；
5. 本公司應取得濱海水務於任何金融機構開立之所有賬戶的全部銀行賬戶協議、賬戶卡、密碼、預留印鑑、銀行對賬單(如有)、電子密鑰及其他相關文件；
6. 本公司應取得濱海水務全部財務會計記錄(無論已使用、在用中或未使用，亦無論電子或紙質形式)；

7. 本公司應取得所有其他待移交之文件及資料；
8. 建議發行類REITs項下擬進行的每一項事項(包括但不限於濱海水務收購事項、發行類REITs、認購事項、設立類REITs及濱海水務出售事項)均應通過所有必要的公司審批程序(如適用，包括股東於股東特別大會上的批准)獲得正式授權、議決或其他批准；及
9. 建議發行類REITs項下擬進行的每一項事項(包括但不限於濱海水務收購事項、發行類REITs、認購事項、設立類REITs及濱海水務出售事項)的完成應互為條件。

完成

根據濱海水務股權轉讓協議，本公司應於濱海水務收購事項完成日後60個營業日內，向市場監管部門辦理完畢濱海水務股權轉讓登記手續。完成登記之日即為濱海水務收購事項之交割日期。為免生疑，因不可抗力事件或市場監管部門行政審批流程導致登記期限延長的，不視為違約。

濱海水務收購事項完成後，濱海水務將成為本公司之全資附屬公司，其股權結構載列如下：



濱海水務收購事項之原因及裨益

為調整濱海水務之持股結構，以籌備認購事項及建議發行類REITs。

1.5.2 類REITs之發行、認購事項及設立

本公司將認購類REITs之次級份額，認購金額合計不超過人民幣12.8億元，佔發行總規模比例不超過40%。認購事項將由銀行借款提供資金，並將於類REITs設立後予以償還。類REITs發行後，本公司(作為次級類REITs投資者)持有之類REITs將不超過40%。剩餘部分(即不少於60%份額)將由優先級類REITs持有人於類REITs發行時透過認購類REITs之優先級份額持有。認購事項之主要條款如下：

- 發行規模 : 不超過人民幣32.00億元，該規模參考底層資產評估價值釐定。目前底層資產初步評估市場價值約為人民幣31.22億元。最終發行規模可根據估值師出具及深交所審核的底層資產最終評估報告進行調整。
- 提前終止發行 : 若於發行期結束前各級份額均達到目標發行規模，發行期可提前終止。
- 認購事項完成(類REITs設立) : 同時滿足以下條件時，類REITs設立：(i)各級份額均達到對應目標發行規模；及(ii)計劃管理人將全部認購資金(不含利息)劃轉至類REITs之賬戶，隨後發佈設立通知。
- 認購資金之利息(如設立) : 認購資金自繳付日起至設立日前一日止不計付利息。
- 設立失敗 : 若任一級份額於發行期結束時未達到對應目標發行規模，則類REITs不予設立。

- 退款(設立失敗時) : 若類REITs未能設立,則應於發行期結束後10個營業日內辦理退款。退款利息按照活期存款利率,自認購款繳付日計算至退款日前一日(扣除銀行手續費)。
- 預計到期日及
預期回報 : 預計到期日為自類REITs設立之日起計第18年(3+3+3+3+3+3年)(與在深交所上市的類似類REIT產品所採用的到期期限一致)的最後一日。本公司擬持有類REITs至第18年。有關延長期限及到期退出之更多詳情,請參閱本公告「1.2 發行方案—類REITs之概覽—『預期期限』」一節。
- 預期回報 :
 - 優先級份額(優先級類REITs持有人): 設定預期回報。本公司對是否進行分派具有控制權。
 - 次級份額(本公司): 不設預期收益率,亦無保底回報。
- 分派優先順序 : 本公司對是否進行分派具有控制權。在日常分派、處置分派及清算分派環節,明確約定優先向優先級投資者支付預期收益,其後支付優先級投資者的投資本金,最後支付次級投資者的投資本金。

- 退出權
- 優先級投資者：可於選擇權期及處置期內之指定日期申請退出，於行權期及處置期內，本公司有權(但無義務)優先購買該部分份額。更多詳情請參閱「於行使優先購買權後退出」一節。
 - 次級投資者(本公司)：次級證券由原始權益持有人(本公司)持有，除法院命令外，一般不得轉讓。
- 選擇權期
- ： 優先級投資者可於選擇權期內(指定分派日前第89個營業日至第75個營業日)申請退出。選擇權期結束後，已提交申請不得撤銷。有關選擇權期的退出措施，更多詳情請參閱本公告「1.5.8 退出安排」一節。
- 行權期
- ： 若於指定分派日前第54個營業日，提交申請退出的優先級證券中仍有部分未售出，則進入行權期(指定分派日前第54個至第30個營業日)，在此期間，本公司有權(但無義務)優先購買該等優先級類REITs持有人的證券。

其他相關協議

於類REITs發行及股權轉讓協議完成後，將就建議發行類REITs訂立以下協議。下文之概要可能有所變動，因各協議之具體條款須經深交所審核批准及所有訂約方正式簽署之最終協議文件簽立及生效：

(i) 類REITs標準條款

作為類REITs的計劃管理人，計劃管理人將訂立類REITs標準條款，當中載明計劃管理人與類REITs持有人之間的權利及義務，包括類REITs項下之分配安排。

(ii) 資產服務協議

資產服務協議將由計劃管理人(作為服務接收方之一)、濱海水務(作為項目公司及服務接收方之一)與本公司(作為資產服務機構)訂立，據此，本公司將獲委任，於股權轉讓後就項目公司及目標項目(台州市引水工程第三期項目)提供行政、管理及運營服務。主要條款包括：(i)資產服務機構無償提供服務，不收取任何服務費用；(ii)資產服務機構有權批准項目公司之利潤分配方案；(iii)設立投資管理委員會，由三名成員組成(一名由優先級類REITs持有人委任、一名由次級類REITs持有人委任及一名由資產服務機構委任)，相關事宜須經三名成員中至少兩名投贊成票方可通過；(iv)資產服務機構須定期向計劃管理人提供服務報告；(v)該協議於類REITs設立日期起生效；及(vi)資產服務機構須就因其重大過失、故意不當行為或嚴重違反該協議所造成的損失承擔責任。

(iii) 收購協議

收購協議將由計劃管理人(代表類REITs行事)、本公司(作為優先收購方)與濱海水務(作為項目公司)訂立，據此，本公司獲授予優先收購權，可在若干條件下(包括於行使期內或會計政策變更時)收購底層資產(包括標的股權、標的債權及目標項目)以及參與退出的優先級資產支持證券。該協議載明該優先收購權的行使程序、估值機制、收購價確定方式及相關支付安排。主要條款包括：(i)優先收購方有權(但無義務)收購底層資產或參與退出之優先級投資者之證券；(ii)優先收購權可於行使期內(即指定分派日前第54個營業日至第30個營業日期間)或會計政策變更時行使；(iii)若優先收購方決定行使其權利，其須於行使期內送達書面行使通知；(iv)底層資產之收購價由訂約方共同委任之獨立估值師確定；(v)就收購底層資產而言，收購價須經類REITs持有人批准(若出售所得款項足以償還優先級類REITs持有人，則須經100%次級持有人批准；若不足，則須經全體持有人中80%批准)；(vi)就優先級類REITs持有人之收購而言，優先收購方須於指定分派日前兩個營業日完成交易；(vii)優先收購方可指定第三方代其支付款項；及(viii)優先收購方一經收購優先級投資者的證券，不得將其轉讓。

(iv) 貸款協議

貸款協議將由計劃管理人(代表類REITs行事，作為貸款人)與濱海水務(作為借款人)訂立，據此，計劃管理人將向濱海水務提供本金總額不超過人民幣25.99億元之股東貸款，用於償還借款人之現有債務及補充其營運資金。主要條款包括：(i) 借款利率每三年調整一次，每次調整後的執行利率須經投資管理委員會(本公司控制其三分之二投票權)最終審議通過；(ii) 借款人應按照貸款協議所載之本金還款計劃償還本金；(iii) 若發生宣告之提前到期事件，貸款人可要求將全部或部分未償還本金轉換為股權(債轉股)，轉換價格按項目公司之獨立估值師確定；(iv) 若發生自動提前到期事件，該貸款將自動加速並立即到期應付；(v) 貸款人無需借款人同意即可將貸款轉讓或移轉予第三方；及(vi) 借款人應於每個日常收支賬戶劃轉日，將其日常收支賬戶內之經營收入淨額劃轉至監管賬戶，用於償還貸款。

(v) 監管協議

監管協議將由計劃管理人(代表類REITs行事)、監管銀行(類REITs項下之監管銀行，負責監督項目公司開立之監管賬戶)與濱海水務(作為項目公司)訂立，據此，監管銀行獲委任監督濱海水務開立之監管賬戶，該賬戶指定用於收取包括項目公司之營運現金流入淨額、履約支持資金、流動性支持資金及目標項目之優先收購價在內之款項。主要條款包括：(i) 監管賬戶於監管銀行開立，該賬戶之預留印鑑由項目公司與計劃管理人共同保管；(ii) 項目公司應於每個日常收支賬戶劃轉日，將其日常收支賬戶內之營運現金流入淨額劃轉至監管賬戶；(iii) 監管賬戶內之資金僅可用於：(a) 償還貸款協議項下之本金及利息；(b) 向項目公司之股東分派股息；(c) 支付項目公司之營運開支(於經批准預算範圍內)；及(d) 向流動性支持提供方返還流動性支持資金；(iv) 監管銀行應對指令要素之完整性進行表面核驗及核實印鑑與預留印鑑樣本是否相符後，方可執行支付指令；(v) 監管銀行不得將監管賬戶內之

資金用於抵銷或扣劃以償還任何欠付監管銀行之債務；(vi)若發生監管銀行罷免事件(包括喪失資格、重大違反義務持續超過15個營業日或發生喪失償付能力事件)，計劃管理人有權罷免監管銀行；及(vii)監管銀行應於每個監管賬戶計算日向計劃管理人及項目公司提供監管賬戶報告。

(vi) 流動性支持協議

流動性支持協議將由計劃管理人(代表類REITs行事)與本公司或另一家信用評級為AAA之實體(作為流動性支持提供方)訂立，據此，當發生流動性支持觸發事件時，本公司或另一家信用評級為AAA之實體將提供流動性支持，以補足貸款協議項下到期應付本金及利息之任何還款差額。主要條款包括：(i)截至類REITs項下任何普通付款日期前之監管賬戶計算日當日凌晨零時，監管賬戶內之資金不足以支付貸款協議項下當時到期應付之利息及／或本金及其他應付款項，即發生流動性支持觸發事件；(ii)流動性支持金額等於相關還款日之目標還款金額減去履約支持履行日前一日凌晨零時監管賬戶內之資金；(iii)若發生流動性支持觸發事件，計劃管理人(或其指定方)應向流動性支持提供方發出流動性支持通知，且流動性支持提供方應於流動性支持履行日下午五時前將流動性支持資金支付至監管賬戶；(iv)支持期間為貸款協議項下各筆債務之到期日(包括提前到期或延長到期)後翌日起計為期三年；(v)流動性支持提供方可收回已支付予項目公司之支持資金，惟監管賬戶內之資金足以支付貸款協議項下當時到期應付之利息及／或本金；(vi)流動性支持提供方不得要求類REITs、資產支持證券持有人或計劃管理人償還；(vii)若流動性支持提供方未能按時支付，其應就逾期金額按每日0.05%的利率支付滯納金；及(viii)流動性支持提供方之義務不可撤銷、無條件、獨立及為連帶之義務，且不受流動性支持提供方財務狀況影響。

(vii) 收費權質押協議

收費權質押協議將由計劃管理人(作為承押人)與濱海水務(作為質押人)訂立，據此，濱海水務將質押其供水收費權及其附錄所載供水協議項下產生之相關應收款項，以為貸款協議項下之還款義務作擔保。主要條款包括：(i)質押財產包括本協議附錄所列供水協議項下之供水收費權及相關供水應收款項；(ii)擔保範圍包括貸款協議項下之主要義務，以及利息、滯納金、違約利息、損害賠償金及強制執行主要義務及質押之成本(包括訴訟費、仲裁費、律師費、差旅費、強制執行費、評估費、公證費、拍賣費等)；(iii)質押登記應於類REITs設立日期後45個營業日內在中國人民銀行應收款項質押登記系統完成，所有費用由質押人承擔；(iv)未經承押人事先書面同意，質押人不得以任何方式處理質押財產，包括放棄、贈與、轉讓、出資或再質押；(v)質押人應開立專用收款賬戶，並將質押財產之全部收入存入該賬戶；(vi)若發生強制執行事件(包括主合約無效、質押人破產、解散、合併或類REITs持有人決議要求強制執行)，承押人可立即行使質押權；(vii)承押人可直接轉讓或以其他合法方式出售質押財產；及(viii)承押人於質押項下之權利，不因承押人是否持有其他擔保權益而受影響，且承押人無需首先尋求其他補救措施，可直接要求質押人履行其擔保義務。

(viii) 債轉股及增資協議

債轉股及增資協議將由計劃管理人(代表類REITs行事，作為債權人)與濱海水務(作為債務人及目標公司)訂立，據此，債權人同意將貸款協議項下不超過人民幣600百萬元之未償還本金轉換為對目標公司之增資。該協議載明轉換範圍(受限於人民幣600百萬元的本金，餘下債務於原貸款協議項下繼續有效)、按資產估值計算之轉換價格、因此而增加之註冊資本及資本公積、轉換生效日期(即完成工商登記之日期)、轉換後之公司治理安排(包括須經債權人事先書面同意之重大事項)、交割之前提條件、目標公司之過渡期義務以及違約及爭議解決條款。

經債轉股及增資後，類REITs將最終持有濱海水務人民幣12.01億元股權及最高人民幣19.99億元股東貸款，同時維持濱海水務的100%擁有權。

由於債轉股及增資協議涉及本集團合併範圍內的交易，故其不會對本公司的合併財務報表產生影響，及本公司將繼續對類REITs擁有控制權及對濱海水務擁有間接控制權。

(ix) 增資協議

增資協議將由計劃管理人(代表類REITs行事)與濱海水務(作為目標公司)訂立，據此，計劃管理人同意以現金認購方式出資，以增加濱海水務之註冊資本。該協議載明出資金額及時間、增資後之股權結構(計劃管理人持有濱海水務100%股權)、濱海水務於收到全額出資後於特定期間內完成增資工商登記之義務，以及訂約方之陳述與保證、違約責任、管轄法律及爭議解決條款(爭議應提交至台州市黃岩區之管轄法院)。

(x) 託管協議

託管協議將由計劃管理人與託管銀行(作為託管人)訂立，據此，管理人委任託管人就類REITs之資產提供託管服務。該協議載明託管人之委任、訂約方之權利與義務、專項計劃資產之託管(包括專項計劃託管賬戶之開立與維護)、資金劃轉指令之發送、確認與執行、專項計劃之會計核算與對賬、年度託管報告之編製、託管人對管理人之監督義務、託管人之罷免及辭任、託管費、協議之終止，以及管轄法律及爭議解決條款(爭議應提交至台州市黃岩區之管轄法院)。

(xi) 抵押協議

抵押協議將由計劃管理人(代表類REITs行事，作為抵押權人)與濱海水務(作為抵押人、項目公司及借款人)訂立，據此，按揭人同意抵押其台州市引水工程第三期項目之水務資產(包括土地使用權、樓宇及構築物、管道及資產、生產設備及附屬設施)，以為償還貸款協議項下到期應付之本金、利息、罰金及其他應付款項作擔保。該協議載明抵押財產之範圍、抵押擔保之覆蓋範圍、抵押財產之保管與維護、向相關登記機關辦理抵押登記之義務(以抵押權人登記為第一優先級及唯一抵押權人)、抵押財產之保險要求、抵押期間內處理抵押財產之限制(包括未經抵押權人事先書面同意不得出售、轉讓、出租或再抵押)、發生違約事件時抵押權人強制執行抵押之權利、管轄法律及爭議解決條款(爭議應提交至台州市黃岩區之管轄法院)，以及計劃管理人設立單獨資產管理附屬公司時，自動繼承抵押權人之權利及義務。

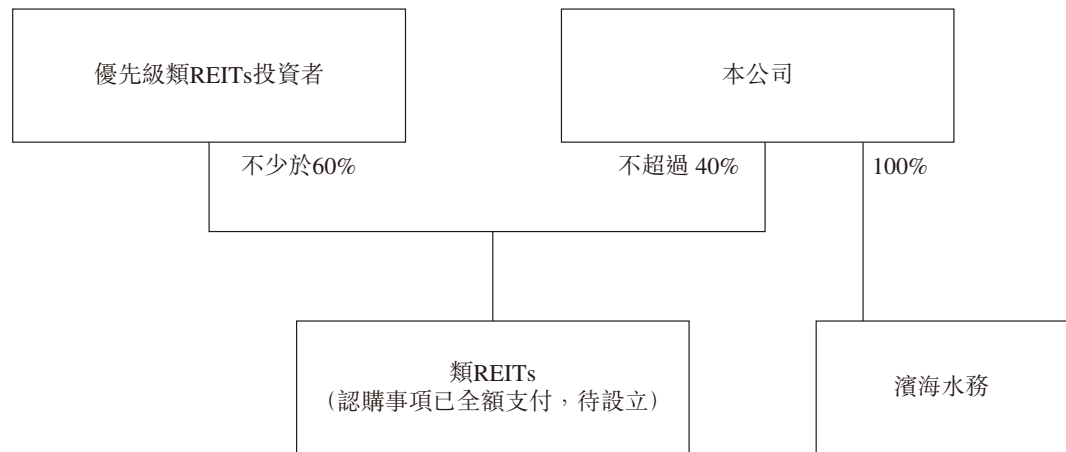
(xii) 資產支持證券認購協議

資產支持證券認購協議將由計劃管理人與各認購人(作為投資者)訂立，據此，認購人同意購買類REITs項下按每股人民幣100元之面值發行之優先級及/或次級資產支持證券。該協議載明認購金額、認購股份數目、優先級份額之預期回報率、認購人於指定期限前將全額認購款項存入指定專項計劃收款賬戶之義務、計劃管理人於專項計劃設立時將證券交付至認購人在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司開立之證券賬戶之義務、認購人為計劃管理人向中國證券投資基金業協會完成備案提供資料及協助之義務，以及管轄法律、違約及爭議解決條款(該等條款參考計劃說明書之爭議解決章節)。

類REITs之發行、認購事項及設立的完成須待下列事項完成後方可作實：(1)建議發行類REITs項下擬進行的每一項事項(包括但不限於濱海水務收購事項、類REITs之發行、認購事項及設立以及濱海水務出售事項)均已通過所有必要的內部公司審批程序(如適用，包括股東於股東特別大會上的批准)獲得正式授權、議決或其他批准；(2)深交所批准發行類REITs，並就此出具無異議函；(3)濱海水務收購事項完成；(4)由計劃管理人(代表類REITs行事)、原股權持有人(本公司)及項目公司(濱海水務)正式簽署交易文件，包括股權轉讓協議及其他相關協議(包括但不限於貸款協議、資產支持證券認購協議及流動性支持協議)；及(5)所得款項已獲悉數且充足的分配—類REITs的實際認購金額不低於建議發行規模，且籌資程序已悉數完成。

為免生疑，建議發行類REITs項下擬進行的每一項事項(包括但不限於濱海水務收購事項、發行類REITs、認購事項、設立類REITs及濱海水務出售事項)的完成應互為條件。

類REITs之發行、認購事項及設立完成後，類REITs及濱海水務之股權結構載列如下：



1.5.3 濱海水務出售事項

本公司(作為賣方及原始權益人)、計劃管理人(作為計劃管理人並代表類REITs作為買方行事)與濱海水務擬訂立股權轉讓協議，據此，本公司有條件同意將濱海水務之全部股權轉讓至由計劃管理人管理的類REITs，現金代價約為人民幣301百萬元。

股權轉讓協議之主要條款概述如下。

訂約方：

- (i) 本公司，作為轉讓方及原始權益人；
- (ii) 計劃管理人，作為計劃管理人並代表類REITs作為受讓方行事；及
- (iii) 濱海水務，作為項目公司

交易標的：

根據股權轉讓協議，本公司應將濱海水務之全部股權轉讓予計劃管理人。

代價及支付條款：

濱海水務全部股權之代價約為人民幣301百萬元(該代價已綜合考量本公司於項目公司之全部權益及負債)。轉讓方於項目公司之全部權益及負債指轉讓方持有的項目公司之全部股權及對應股東權利，範圍涵蓋截至轉讓基準日(即2025年12月31日)項目公司之全部資產及全部負債。待股權轉讓之所有先決條件達成後，計劃管理人應於類REITs設立日後兩個營業日內一次性支付上述代價。股權轉讓協議項下濱海水務股權轉讓之代價，乃參考估值師所編製的估值報告(坤元評報[2026] [496]號)所載濱海水務全部股權於2025年12月31日的評估價值(為人民幣301百萬元)釐定。估值師採用收益法對濱海水務全部股權價值進行評估。該評估價值的任何後續變動不應導致對濱海水務出售事項之代價作出調整。

先決條件：

股權轉讓以下列先決條件全部達成(或經計劃管理人豁免)為前提：(a)各訂約方均已取得簽署股權轉讓協議及完成本次轉讓所需的所有授權及批准；(b)類REITs已設立；(c)轉讓方及項目公司作出之全部聲明、保證及承諾於完成日期均屬真實、準確及完整；及(d)過渡期內，轉讓方、項目公司或標的項目資產未發生任何重大不利影響事項。

生效：

股權轉讓協議自各訂約方法定代表人或授權代表簽署(或蓋章)並加蓋公章(或合同專用章)之日起生效。

基準日及過渡期：

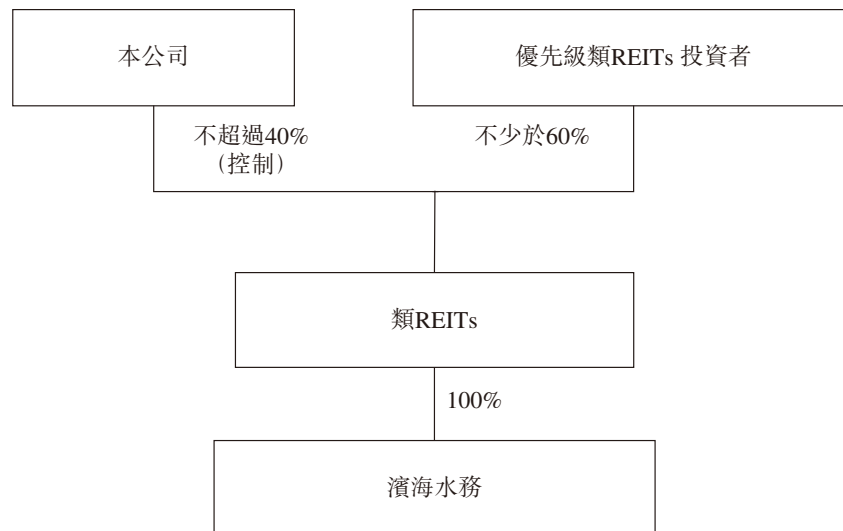
股權轉讓之基準日為合資格估值機構出具之估值報告中所載的估值基準日，即2025年12月31日。自該日(含當日)起，與標的股權相關的所有權利、權益及風險均轉移至受讓方。過渡期指自基準日(含當日)起至股權轉讓完成日(含當日)止的期間。過渡期旨在完成於市場監管部門的工商登記。

股權轉讓協議之完成：

自受讓方被登記載入濱海水務股東名冊且股權轉讓完成工商變更登記之日(「完成日期」)起，股權轉讓協議即告完成。類REITs設立之日起90個營業日內，轉讓方應推動濱海水務完成相關股權變更登記手續，受讓方應提供必要協助與配合。

為免生疑，建議發行類REITs項下擬進行的每一項事項(包括但不限於濱海水務收購事項、發行類REITs、認購事項、設立類REITs及濱海水務出售事項)的完成應互為條件。

股權轉讓協議完成後，濱海水務之股權結構載列如下：



1.5.4 向濱海水務增資

類REITs將向濱海水務出資約人民幣300百萬元(實際金額將基於深交所批准之最終發行方案)。

1.5.5 向濱海水務作出之股東貸款

類REITs將向濱海水務提供不超過人民幣25.99億元之股東貸款，以償還濱海水務於貸款協議項下之現有債務。濱海水務將質押其水務資產及經營收入，作為該股東貸款之抵押物／擔保。

於2025年12月31日，濱海水務現有債權人之身份、相關債務之未償還結餘及適用利率，以及該等債權人與本公司之關係如下：

債權人	於2025年 12月31日的 未償還結餘 人民幣千元	利率	債權人與 濱海水務的關係
1. 台州市水務集團股份有限公司	921,898	2.5%-4.9%	濱海水務的 控股股東
2. 中國農業銀行股份有限公司台州分行	763,287	2.95%	第三方
3. 國家開發銀行浙江省分行	277,626	3.85%	第三方
4. 中國工商銀行股份有限公司台州黃岩支行	264,238	2.95%	第三方
5. 中國郵政儲蓄銀行股份有限公司台州市分行	196,764	2.95%	第三方
6. 交通銀行股份有限公司台州分行	148,134	2.96%	第三方
合計 :-	2,571,947	- -	

1.5.6 濱海水務之債轉股

濱海水務將根據相關協議，將類REITs提供之不超過人民幣600百萬元之股東貸款轉換為股權。相關債轉股的具體時程、條件及實施方式，應以深交所最終核准的類REITs計劃為準。

1.5.7 所得款項用途

建議發行類REITs所得款項將用於償還濱海水務借款人之現有債務及補充其營運資金。

建議發行類REITs預計募集之所得款項總額將不超過人民幣32.0億元。受讓方(即本公司計劃管理人)就收購濱海水務所應支付之代價將由根據建議發行類REITs所募集之所得款項撥付。

建議發行類REITs所得款項(總額不超過人民幣32.0億元)將作以下用途：(i)約人民幣301百萬元將由計劃管理人(代表類REITs行事)用於支付收購濱海水務100%股權之代價；(ii)約人民幣25.72億元將用於償還濱海水務之現有債務，其中約人民幣922百萬元將償還予本公司，約人民幣16.50億元將償還予銀行。計算使用所得款項償還的銀行借款時，不包括本公司借款，因本公司在類REITs發行後將繼續控制類REITs並間接控制濱海水務；因此，濱海水務與本公司之間的借款屬於集團內交易，概無對本集團合併層面的現金流量變動造成影響；及(iii)餘下結餘(不超過人民幣327百萬元)將用於補充濱海水務之營運資金。上述金額乃參照濱海水務於2025年12月31日的未償還債務結餘而列示，最終金額將根據動用時的債務狀況而定。預期上述事項將於類REITs設立日期後的兩個營業日內完成。

1.5.8 退出安排

類REITs於預期期限內每三年設有一個選擇權期間及一個優先購買權行使期(即行使鎖定期)。於每三年結束時，優先級類REITs持有人可根據其自身需求決定退出及本公司可根據其自身需求決定是否行使其優先購買權。退出安排如下：

(i) 默認續期

若於類REITs每個第三年結束時，投資者於選擇權期間未採取任何退出登記行動，則類REITs將續期。

(ii) 轉售續期

若於類REITs每個第三年結束時，投資者於選擇權期間登記退出，則類REITs可透過投資者成功轉售其於深交所的證券之方式續期。此方式不僅只需支付轉售費用而節省融資成本，亦可避免重新申請發行核准之不確定性。

(iii) 於進入行權期、處置期及特別計劃處置期後退出

若於類REITs每個第三年結束時，投資者於選擇權期間登記退出，本公司可能選擇行使其優先購買權購買基礎資產或底層資產，則該產品將告終止。本公司的優先購買權屬酌情權利，本公司並無義務在投資者登記退出但未能成功轉售時收購該等基礎資產或底層資產。

該等資產的購買價應由估值機構所評估之基礎資產或底層資產於相應評估基準日(即釐定估價之日)的估價所決定。於進入處置期後，估值機構將獲委任以使用收益法評估底層資產或基礎資產。評估方法及流程應與是次評估所採用者一致。

待深交所審核批准及所有訂約方正式簽署的最終協議文件簽立及生效後，倘優先級類REITs投資者選擇退出但未與接替投資者配對，則將觸發行權期。於行權期：

- (1) 倘本公司於行權期內行使其優先購買權，並購回類REITs的所有股權，則類REITs將告終止。本公司將向各優先級類REITs持有人支付一筆款項，上限為各優先級持有人屆時未償還本金及預期回報之總和。

- (2) 倘本公司並未於行權期行使其優先購買權，則類REITs的投資管理委員會(本公司控制其三分之二的投票權)將決定類REITs是否應進入處置期。倘進入處置期，
- (a) 本公司可選擇於處置期內行使其優先購買權，並購回所有底層資產，則類REITs將告終止。本公司將向各優先級類REITs持有人支付一筆款項，上限為各優先級持有人屆時未償還本金及預期回報之總和。
 - (b) 本公司選擇不行使其優先購買權，則貸款協議項下的股東貸款債權應立即(為免生疑，並非於類REITs到期日)到期應付：
 - (i) 倘債務人(濱海水務)悉數償還貸款本金及利息，由投資管理委員會(本公司控制其三分之二的投票權)表決是否分配，若表決不分配，則類REITs計劃繼續存續，若表決分配，則分配給所有投資人，類REITs計劃結束。向各優先級類REITs持有人作出的分配應設有上限，為各優先級持有人屆時未償還本金及預期回報之總和，且剩餘部分僅分配予本公司；
 - (ii) 倘債務人(濱海水務)未能悉數償還貸款本金及利息，則本公司應補足差額。倘本公司補足該差額，由投資管理委員會(本公司控制其三分之二的投票權)表決是否分配。若表決不分配，則類REITs計劃繼續存續；若表決分配，則分配給所有投資人，類REITs計劃結束。向各優先級類REITs持有人作出的分配應設有上限，為各優先級持有人屆時未償還本金及預期回報之總和，且剩餘部分僅分配予本公司；

(iii) 倘本公司未能補足差額，則類REITs的投資管理委員會(本公司控制其三分之二的投票權)將決定類REITs是否應進入「特別計劃處置期」；

1. 倘進入特別計劃處置期，本公司可行使優先購買權以購買底層資產或基礎資產。

(a) 倘本公司行使該等權利及出售成功，由投資管理委員會(本公司控制其三分之二的投票權)表決是否分配，若表決不分配，則類REITs計劃繼續存續，若表決分配，則分配予投資人(僅針對優先級類REITs持有人設有上限，為各優先級持有人屆時未償還本金及預期回報之總和)，類REITs計劃結束。

(b) 倘本公司未行使該等權利及出售失敗，則底層資產或基礎資產將被提呈出售予外部第三方。

倘外部出售予該外部第三方成功，由投資管理委員會(本公司控制其三分之二的投票權)表決是否分配，若表決不分配，則類REITs計劃繼續存續，若表決分配，則分配予所有投資人(僅針對優先級類REITs持有人設有上限，為各優先級持有人屆時未償還本金及預期回報之總和，且所有剩餘部分將支付予本公司)，類REITs計劃結束。

倘外部出售失敗，則應實施實物分配，按比例向所有投資者分配濱海水務股權及針對濱海水務的股東貸款債權(上限為各投資者屆時未償還本金及預期回報之總和)。於按比例進行該實物分配完成後，剩餘的任何處置所得款項均分配予本公司。於完成實物分配後，類REITs將告終止。

2. 倘並未進入特別計劃處置期，則優先級類REITs投資者將無權退出及類REITs將繼續運作並維持原狀。

(3) 倘本公司決定類REITs不應進入處置期，則優先級類REITs投資者將無權退出及類REITs將繼續運作並維持原狀。

上述退出機制的邏輯與在深交所上市的類似類REITs所採用的退出安排一致。

1.6 建議發行類REITs及其相關之非常重大收購事項及非常重大出售事項之理由及裨益

本次類REITs項目中，本公司認購不超過40%的次級份額，為本次類REITs成功發行的必要前提與核心結構安排。該安排是類REITs產品通用的市場化信用分層機制，通過次級份額承擔剩餘風險、為優先級投資者提供信用增級，有效保障優先級投資者收益穩定性，是本次產品順利發行、實現資產盤活目標不可或缺的基礎安排，具備充分的商業合理性與公允性。

在此基礎上，本次類REITs發行後，將為本公司帶來全方位、長期性的核心價值，契合本公司及全體股東整體利益，具體如下：

- (1) **優化資本結構，降低資產負債率：**建議發行類REITs完成後，本集團合併資產負債率預計將大幅下降。假設所有交易已於2025年12月31日完成，資產負債率估計自約77%下降至約45%，原水平的負債總額人民幣42.9億元／資產總值人民幣55.7億元降至負債總額人民幣26.4億元／資產總值人民幣58.4億元。主要原因如下：(1)優先級類REITs的認購所得款項使得資產增加人民幣19.2億元；(2)濱海水務償還現有銀行借款致使資產及負債同時減少人民幣16.5億元。此舉將降低財務槓桿及償債壓力，為本公司後續業務拓展提供堅實財務支撐。
- (2) **降低財務費用，提升盈利水平：**建議發行類REITs的所得款項可用於償還現有債務，預計將大幅降低本集團的財務費用，從而增加本集團的淨利潤，進而改善本集團盈利水平。
- (3) **盤活存量水務資產，提升資金使用效率：**以台州市引水工程三期項目為底層資產，盤活約人民幣31.22億元(基於評估價值)存量資產，將沉澱資產轉化為可支配營運資金，用於償還債務、補充營運資金，提升國有資產運營效率與資金週轉效率。
- (4) **維持並表控制權，保留核心資產長期收益：**本公司通過持有類REITs的次級份額及投資管理委員會2/3表決權，實現對類REITs及底層資產的實際控制。核心水務資產仍納入財務報表，使本公司得以保留資產長期運營收益與增值空間。
- (5) **契合政策導向，打造台州國資標杆項目：**本次類REITs發行，積極響應國家盤活存量資產、深化國企改革的政策要求，進一步提升本公司市場影響力與品牌形象。

- (6) **增加本公司整體營運資金**：所得款項將用於償還項目公司現有債務並補充其營運資金。直接向項目公司注入流動性，從源頭增加本集團整體營運資金，提高資本效率及財務彈性。類REITs發行後，本公司將繼續作為資產服務提供者，負責基礎資產的營運及管理。基礎資產的經營收入將繼續由項目公司(濱海水務)產生，計入本公司綜合財務報表，相關的經營現金流入也將繼續計入本公司。這為本集團整體營運資本提供了持續可靠的內生性支持。

董事認為，建議發行類REITs將增加本公司之整體營運資金。

董事認為，建議發行類REITs、股權轉讓協議及其項下擬進行交易之條款均按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

1.7 授權董事會

為確保建議發行類REITs於調整後可順利實施，董事會已議決將於股東大會上提呈一項決議案，授權董事會(或董事會主席)全權酌情處理與類REITs之登記、發行及後續事宜有關之一切相關事項，包括但不限於：

- (i) 授權董事會根據本公司股份上市地之法律法規、適用中國法律、法規及監管要求並基於本公司之實際需求、市場狀況變化及監管政策調整，制定、修訂及調整類REITs之具體方案，包括但不限於交易架構、具體條款、發行規模、利率、期限、發行條件、信用評級、擔保及增信措施、備用安排(如有)、優先購買權安排、賣出選擇權條款(如有)、相關交易安排及其他發行具體事宜，並授權董事會根據市場狀況全權決定是否繼續進行專項計劃之登記及發行；
- (ii) 授權董事會根據本公司及市場之實際狀況，協商、修訂、審閱及簽署本公司就專項計劃將予發出或簽署之一切法律文件，包括但不限於「優先購買權協議」、「股權轉讓協議」、「流動性支持協議」及監管機構或中介機構規定之說明函件、承諾函及其他文件；

- (iii) 授權董事會決定及處理與類REITs之發行、存續期間之持續管理、優先購買、清算及退出有關之所有其他事宜；及
- (iv) 上述授權自股東於股東大會批准之日起生效，直至所有獲授權事項全面完成之日止。

1.8 代價釐定基準

濱海水務股權轉讓協議項下的代價、本公司應付的認購事項款項及股權轉讓協議項下有關濱海水務出售事項的代價乃參考(i)濱海水務的全部股權；及(ii)濱海水務的資產組(即底層資產)的初步估值(須經深交所審核)而釐定，該估值由估值師採用收益法的折現現金流量法進行評估。

1.9 估值項下的評估價值

為釐定建議發行類REITs所涉及交易的代價，本公司委聘估值師就(i)濱海水務的全部股權；及(ii)濱海水務的資產組(即底層資產)進行估值。

股權估值

濱海水務收購事項及濱海水務股權轉讓協議項下股權轉讓的代價乃經參考估值報告(坤元評報[2026] 496號)所載估值師得出之於2025年12月31日對濱海水務的評估價值約人民幣301百萬元而釐定。估值師採用收益法作為最終估值方法並參考資產基礎法評估濱海水務全部股權的價值。截至估值日期，濱海水務的股東權益評估價值為人民幣301百萬元，較股東權益賬面值人民幣-25.2百萬元增加人民幣326.2百萬元。

資產組估值

此外，估值師就建議發行類REITs單獨評估濱海水務資產組(即底層資產，由長期資產(包括樓宇及建築物、設備、在建工程、無形資產(土地使用權))、其他非流動資產及使用權資產組成)於2025年12月31日的價值，約為人民幣31.22億元(如資產組估值報告(坤元評報[2026] 497號)所載)。估值師就該資產組估值採用收益法。

估值基準

估值師所採用的收益法反映該業務或資產組預期將產生的未來經濟利益的現值，董事會認為，該方法為評估運營穩定且現金流量可預測的公用事業最為適合的方法。收益法採用的關鍵假設包括(其中包括)預計水銷售量、台州市發展和改革委員會批准的受監管水費、運營成本、貼現率及長期增長率。

估值所依據的關鍵假設

一、資產組估值報告的關鍵輸入項假設

基本假設

企業持續經營。

取水許可證到期可正常續期。

原水供應長期穩定。

水價由政府核定，預測期內不調整。

台州區域用水量穩步增長。

資產無重大權屬瑕疵，可正常使用。

宏觀經濟、行業政策無重大不利變化。

具體輸入項假設

1. 經營收入

售水價格：政府核定價格保持不變，原水人民幣1.17–1.56元／噸；淨水人民幣2.25–2.47元／噸。

售水量：隨區域人口與產業增長年均穩步增長，2036年後保持穩定。

其他經營收入不做預測。

2. 營業成本：按歷史成本測算，原水成本、電耗、藥耗、維修費率保持穩定。折舊攤銷為直線法計提。

3. 稅收及附加：增值稅簡易計稅3%；城建稅7%、教育費附加3%、地方教育附加2%；企業所得稅25%。

4. 期間費用

管理費用：職工薪酬和折舊攤銷按未來規劃預測，使用權資產攤銷不續租故不預測，其他費用結合歷史數據與業務量預測。

財務費用：利息收入按現金和利率預測，手續費按收入佔比預測。

5. 其他收益：預測時不予考慮。

6. 資本性支出：按項目情況進行預測，包括追加投資(在建工程後續支出)及更新改造支出。

7. 營運資金：營運資金變動按最低現金保有量、應收／應付等指標比率滾動測算。

8. 折現率：採用風險累加法確定，折現率= 6.81% (無風險利率2.06%+風險報酬率4.75%)。

二、股權評估報告的關鍵輸入項假設

基本假設

取水許可證到期可正常續期。

供水區域人口與產業穩定增長。

水價政策保持穩定。

企業持續經營。

無重大不可抗力、政策變動影響經營。

具體輸入項假設

1. 經營收入

售水價格：政府核定價格保持不變，原水人民幣1.17–1.56元／噸；淨水人民幣2.25–2.47元／噸。

售水量：隨區域人口與產業增長年均穩步增長，2036年後保持穩定。

其他經營收入不做預測。

2. 營業成本：按歷史成本測算，原水成本、電耗、藥耗、維修費率保持穩定。折舊攤銷為直線法計提。

3. 稅收及附加：增值稅簡易計稅3%；城建稅7%、教育費附加3%、地方教育附加2%；企業所得稅25%。

4. 期間費用

管理費用：職工薪酬和折舊攤銷按未來規劃預測，使用權資產攤銷不續租故不預測，其他費用結合歷史數據與業務量預測。

財務費用：利息收入按現金和利率預測，手續費按收入佔比預測。

5. 其他收益：預測時不予考慮。

6. 資本性支出：按項目情況進行預測，包括追加投資(在建工程後續支出)及更新改造支出。

7. 營運資金：期初營運資金根據歷史經營情況確定，營運資金變動按最低現金保有量、應收／應付等指標比率滾動測算。

8. 折現率：加權平均資本成本(WACC) = 5.78%。

9. 資產估值：固定資產採用重置成本×成新率；土地使用權採用市場法評估。

股權估值與資產組估值之間的差異

兩項評估在估值對象、估值範圍及估值邏輯方面存在根本差異。因此，評估結果不具直接可比性，詳情如下：

(i) 估值對象及範圍方面的差異

股權估值：估值對象為濱海水務的全部股權，估值範圍涵蓋濱海水務的所有資產及所有負債。

資產組估值：估值對象為濱海水務供水業務相關的經營性長期資產組。估值範圍僅包括供水業務的經營性長期資產，如樓宇及建築物、管道、設備、土地使用權、在建工程等，不包括流動資產及負債，或計息負債(濱海水務的計息負債總額為人民幣25.72億元)。本次估值反映該等長期資產的市場價值。

(ii) 估值邏輯方面的差異

股權估值：股權估值乃假設公司整體持續經營。估值師採用貼現現金流量法，並以加權平均資本成本(WACC、稅後)作為貼現率。本次估值已計及公司的整體經營收入、經營成本及費用、稅項及徵費、資本性支出、營運資金、非經營資產／負債、計息負債等因素，最終得出全部股權的評估價值為人民幣301百萬元。

資產組估值：資產組估值假設該資產組獨立運作。估值師採用貼現現金流量模型對營運資產組進行估值，並將其他資產的價值另行計算。其他資產指未納入未來現金流量預測，惟與企業業務營運直接相關的資產(主要包括台州水廠擴建項目及其附屬工程、南北水源互備應急項目，以及淨水分配管道(東水廠至溫嶺泵站))。該等資產採用成本法進行估值。根據此方法，資產組的市場價值被評估為人民幣31.22億元。

2. 建議發行類REITs及其相關交易的財務影響

於股權轉讓協議完成後，本公司將不再持有濱海水務之直接股權，惟將持有類REITs 40%直接權益，而類REITs將全資擁有濱海水務。本公司對類REITs具有控制權，乃由於本公司擁有權利及能力主導類REITs相關活動，且該等活動對其相應回報造成重大影響。本公司透過其於類REITs投資管理委員會之權利行使該項控制權。具體而言，投資管理委員會設有三個席位，本公司佔當中兩席。根據類REITs標準條款，相關決議須經絕大多數投票通過，即須獲投資管理委員會至少三分之二成員投票贊成。因此，本公司不僅控制類REITs，亦間接控制濱海水務。由於本公司僅持有類REITs 40%權益，故本公司將繼續將濱海水務納入綜合賬目，惟濱海水務60%的財務業績將歸屬於非控股權益。

按合併基準，建議發行類REITs的淨現金影響流預期為流入約人民幣3.2億元，其乃基於下列計算得出，(i)本公司就類REITs的次級份額而產生及償還的銀行借款(產生的現金流入人民幣12.8億元，被償還的現金流出人民幣12.8億元抵銷)；(ii)類REITs的優先級份額的認購事項所得款項(現金流入人民幣19.2億元)；(iii)用於償還濱海水務現有銀行借款的建議發行類REITs的所得款項(現金流出人民幣16.5億元)；及(iv)因償還濱海水務現有銀行借款使已付利息減少(濱海水務利息節省現金流入人民幣0.5億元)，於各情況下假設所有交易已於2025年1月1日完成。

假設交易已於2025年1月1日完成，本集團將在損益中確認淨收益約人民幣50百萬元，主要由於濱海水務償還現有銀行借款致使融資成本減少。

經考慮上文所述後，董事會(包括獨立非執行董事)認為，建議發行類REITs及其相關交易屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

3. 有關訂約方的資料

本公司

本公司是台州市領先的供水服務供應商，主要從事供應原水及市政供水。本公司亦於台州市直接向終端用戶供應自來水並從事安裝向終端用戶輸送自來水的輸水管道。

濱海水務

濱海水務為於中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司。濱海水務主要負責供應台州市主城區及其周邊地區的原水及市政供水。根據濱海水務截至2025年12月31日止年度的未經審核財務資料，濱海水務的未經審計負債淨額約為人民幣25.2百萬元。下文載列濱海水務根據香港財務報告準則會計準則編製的截至2024年及2025年12月31日止年度的未經審核財務資料（基於濱海水務未經審核管理賬戶）：

	截至2024年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)	截至2025年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)
收入	172.1	187.6
除稅前溢利／(虧損)	(102.1)	(86.8)
除稅後溢利／(虧損)	(102.1)	(86.8)

計劃管理人

計劃管理人(華福證券資產管理有限公司)是經中國證券監督管理委員會批准成立的專業證券公司資產管理機構。其專注於資產管理、資產證券化、類REITs及其他創新業務，具備產品結構、投資管理及於產品壽命期間持續營運管理的專業能力。該公司由華福證券股份有限公司全資擁有，華福證券股份有限公司的實際控制人為福建省財政廳。於本公告日期，計劃管理人為本公司的獨立第三方。

台州城市水務

台州城市水務主要負責台州市主城區及其周邊地區的市政供水業務。於本公告日期，台州城市水務由本公司及本公司獨立第三方溫嶺市財政局分別最終擁有82%及18%的權益。台州城市水務非本公司關連附屬公司。

4. 上市規則的涵義

由於濱海水務收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%惟全部低於25%，故濱海水務收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

由於認購事項的最高適用百分比率超過100%，故認購事項構成本公司的非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

由於濱海水務出售事項的最高適用百分比率超過75%，濱海水務出售事項構成上市規則第十四章項下本公司的非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

一份載有(其中包括)建議發行類REITs、認購事項及濱海水務出售事項的進一步詳情及上市規則要求的其他資料，以及召開股東特別大會通告的通函，將適時寄發予股東。

5. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下界定詞彙具有以下涵義：

「公司章程」	指	本公司不時修訂的公司章程
「濱海水務」或「項目公司」	指	台州市濱海水務有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為本公司的附屬公司，由本公司及台州城市水務擁有51%及49%的權益
「濱海水務收購事項」	指	本公司根據濱海水務股權轉讓協議的條款及條件向台州城市水務收購濱海水務49%股權
「濱海水務股權轉讓協議」	指	本公司與台州城市水務就濱海水務收購事項將於2026年6月30日或之前訂立的股權轉讓協議

「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	中國的商業銀行開門辦理業務之日(星期六、星期日及中國公眾假期除外)
「主席」	指	本公司董事會主席
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	台州市水務集團股份有限公司，於中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：1542)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「濱海水務出售事項」	指	將本公司持有的濱海水務全部股權轉讓予由計劃管理人管理的類REITs
「股權轉讓協議」	指	本公司、計劃管理人與濱海水務將訂立的協議，據此，本公司有條件同意將濱海水務全部股權轉讓予類REITs，以供建議發行類REITs之用
「本集團」或「我們」	指	本公司、其附屬公司及其不時之併表聯屬實體
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，於聯交所主板上市並以港元買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「計劃管理人」	指	類REITs計劃管理人華福證券資產管理有限公司
「專業投資者」	指	符合相關專業資格及標準，並將認購類REITs之專業投資者
「建議發行類REITs」	指	本公司建議發行類REITs，並建議於深交所上市及買賣
「類REITs」	指	華福資管—台州水務資產支持專項計劃(類REITs)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	內資股及／或H股
「股東」	指	股份持有人
「深交所」	指	深圳證券交易所
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	本公司建議認購類REITs之次級份額
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義
「台州城市水務」	指	台州城市水務有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為本公司的附屬公司，於本公告日期由本公司擁有82%的權益
「底層資產」	指	濱海水務合法擁有及經營之台州市引水工程第三期項目

「估值師」 指 坤元資產評估有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命
台州市水務集團股份有限公司
主席兼執行董事
楊俊

中國台州
2026年6月10日

於本公告日期，執行董事為楊俊先生及潘剛先生；非執行董事為林根滿先生、方亞女士、余陽斌先生、楊峰先生、林楊先生、邵愛平先生、應楠女士及葉曉峰先生；及獨立非執行董事為黃純先生、侯美文女士、李偉忠先生、林素燕女士及王永躍先生。

* 僅供識別