

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下的所有台州市水務集團股份有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便送交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函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)

- (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；  
及  
(2) 股東特別大會通告

本公司謹訂於2026年7月21日(星期二)下午三時正假座中國浙江省台州市黃岩區西城街道引泉路308號台州市水務集團股份有限公司會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。股東特別大會適用的代表委任表格亦隨本通函附奉。無論閣下是否有意出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下按照隨附的代表委任表格列印的指示填妥表格，並儘快且無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間24小時前(即2026年7月20日(星期一)下午三時正前)，交回本公司於香港的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓(就H股持有人而言)，或交回本公司於中國的註冊辦事處，地址為中國浙江省台州市黃岩區西城街道引泉路308號(就內資股持有人而言)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票，而在該情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

2026年6月30日

# 目 錄

	頁碼
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
1. 緒言 .....	4
2. 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 .....	5
3. 建議發行類REITs及其相關交易的財務影響 .....	49
4. 有關訂約方的資料 .....	51
5. 上市規則的涵義 .....	52
6. 股東特別大會 .....	53
7. 以投票方式表決 .....	53
8. 推薦意見 .....	54
9. 責任聲明 .....	54
10. 其他資料 .....	54
附錄一 — 本集團財務資料及管理層討論及分析 .....	I-1
附錄二 — 濱海水務財務資料 .....	II-1
附錄三 — 餘下集團未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 一般資料 .....	IV-1
附錄五 — 濱海水務估值報告 .....	V-1
附錄六 — 底層資產估值報告 .....	VI-1
附錄七 — 安永函件 .....	VII-1
附錄八 — 有關盈利預測的董事會函件 .....	VIII-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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所訂立日期為2026年6月30日的股權轉讓協議
「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，僅就本通函而言，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

## 釋 義

「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的已發行普通股，須以人民幣認購及繳足
「股東特別大會」	指	本公司將於2026年7月21日(星期二)下午三時正假座中國浙江省台州市黃岩區西城街道引泉路308號台州市水務集團股份有限公司會議室舉行的股東特別大會或其任何續會
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「最後可行日期」	指	2026年6月21日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後可行日期
「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
「股東特別大會通告」	指	本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁所載召開股東特別大會的通告
「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

## 釋 義

「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)
「餘下集團」	指	濱海水務出售事項完成後之本集團
「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



**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)

執行董事：

楊俊先生(董事會主席)  
潘剛先生

非執行董事：

林根滿先生  
方亞女士  
余陽斌先生  
林楊先生  
邵愛平先生  
應楠女士  
葉曉峰先生  
楊峰先生

獨立非執行董事：

林素燕女士  
侯美文女士  
李偉忠先生  
王永躍先生  
黃純先生

敬啟者：

- (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；  
及  
(2) 股東特別大會通告

1. 緒言

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)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的詳情；及(ii)股東特別大會通告，使閣下可就是否投票贊成或反對該等將於股東特別大會上提呈之決議案作出知情決定。

\* 僅供識別

## 2. 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

茲提述本公司日期為2026年6月10日的公告，內容有關(其中包括)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：

## 2.1 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。

## 2.2 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；

## 董事會函件

- 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，請參閱本通函「2.5.7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。

## 董事會函件

深交所上市平台 深交所固定收益信息平台，其子類別為ABS一類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；

## 董事會函件

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。

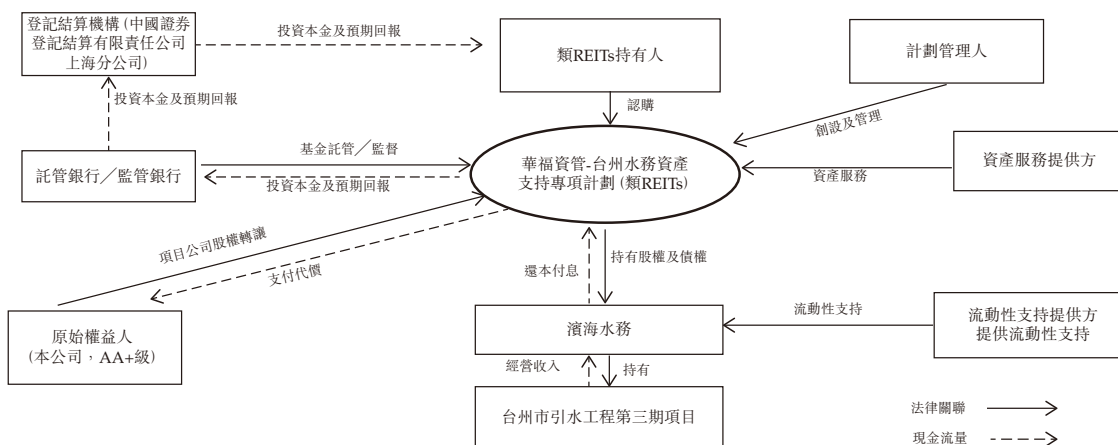
## 董事會函件

### 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。

### 2.3 類REITs之結構



### 2.4 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。

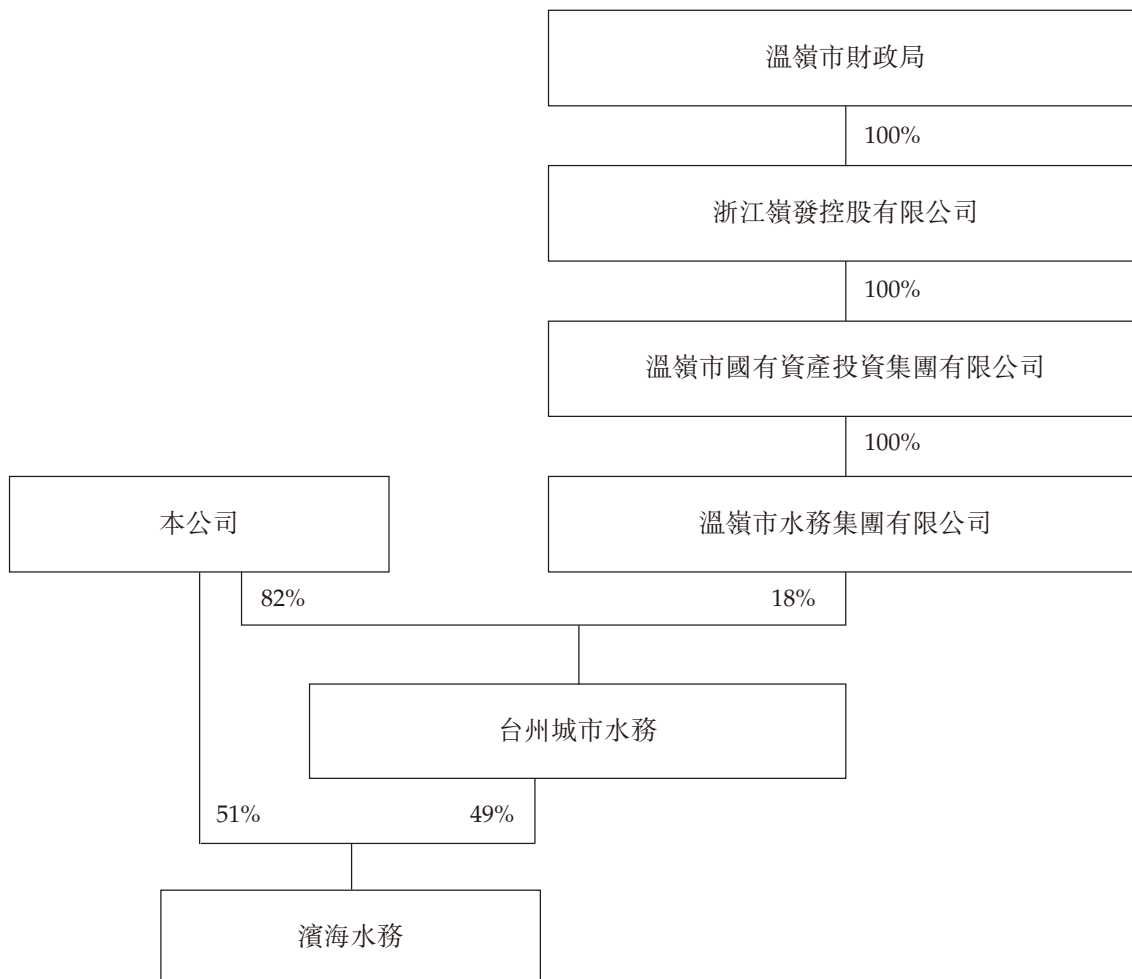
第二，若底層資產所產生的淨經營現金流不足以償付項目公司根據貸款協議之到期貸款本息，則將觸發流動性支持事件。在此情況下，本公司或另一家信用評級為AAA級之實體將及時提供流動性支持，以確保項目公司之償債能力。

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。

## 董事會函件

### 2.5 交易步驟

於本公告日期，濱海水務之股權結構如下：



#### 2.5.1 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

## 董事會函件

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；

## 董事會函件

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；

## 董事會函件

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)；

## 董事會函件

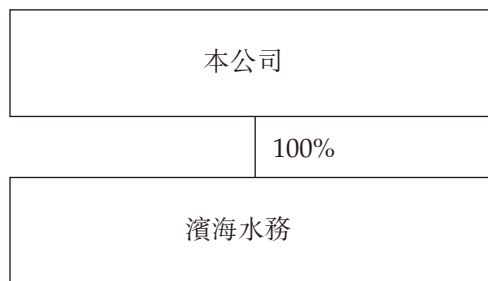
7. 本公司應取得所有其他待移交之文件及資料；
8. 建議發行類REITs項下擬進行的每一項事項(包括但不限於濱海水務收購事項、發行類REITs、認購事項、設立類REITs及濱海水務出售事項)均應通過所有必要的公司審批程序(如適用，包括股東於股東特別大會上的批准)獲得正式授權、議決或其他批准；及
9. 建議發行類REITs項下擬進行的每一項事項(包括但不限於濱海水務收購事項、發行類REITs、認購事項、設立類REITs及濱海水務出售事項)的完成應互為條件。

於本通函日期，上文所載先決條件均未獲達成。濱海水務股權轉讓協議並未明確規定可豁免任何先決條件。

### 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。

#### 2.5.2 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<br>(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<br>(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。   |

## 董事會函件

- 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,請參閱本通函「2.2 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。

## 董事會函件

- 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，更多詳情請參閱本通函「2.5.8 退出安排」一節。
- 行權鎖定期
- ： 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持有人之證券。

## 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)若類REITs的投資管理委員會(本公司控制其三分之二的投票權)決定類REITs應進入處置期，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)。

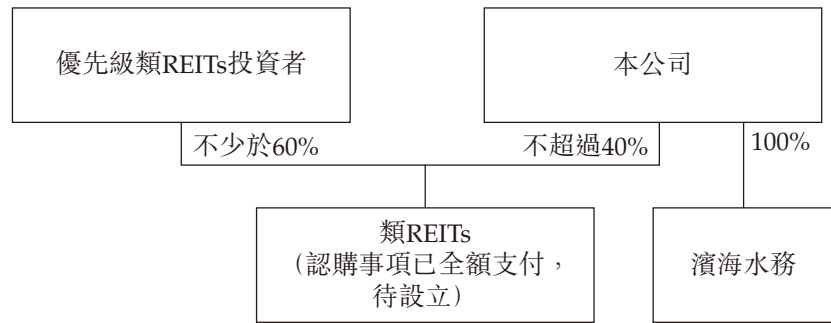
## 董事會函件

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。

## 董事會函件

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：



### 先決條件

根據標準條款及認購協議，類REITs之設立及認購事項之完成須滿足以下條件：

- (i) 各類類REITs持有人應已達到其目標發行規模；
- (ii) 計劃管理人應已將全部認購資金(不含利息)從專項計劃收款賬戶劃轉至專項計劃賬戶；
- (iii) 計劃管理人應已正式宣佈設立類REITs；
- (iv) 認購人應已正式簽署認購協議，且該協議應根據其條款生效；
- (v) 認購人應符合證監會資產證券化法規項下「合資格投資者」的資格要求；
- (vi) 認購人應已於規定截止日期前將全部認購資金存入指定專項計劃收款賬戶；及
- (vii) 認購人應已提供計劃管理人所合理要求的所有資料及協助，以向中國證券投資基金業協會完成備案。

## 董事會函件

於本通函日期，上文所載先決條件均未獲達成。類REITs尚未設立。預計在深交所批准發行(尚待批准)後，先決條件將陸續獲達成。

標準條款及認購協議並未明確規定可豁免任何先決條件。

### 2.5.3 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

## 董事會函件

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。

於本通函日期，上文所載先決條件均未獲達成。股權轉讓協議並未明確規定可豁免任何先決條件。

### 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：

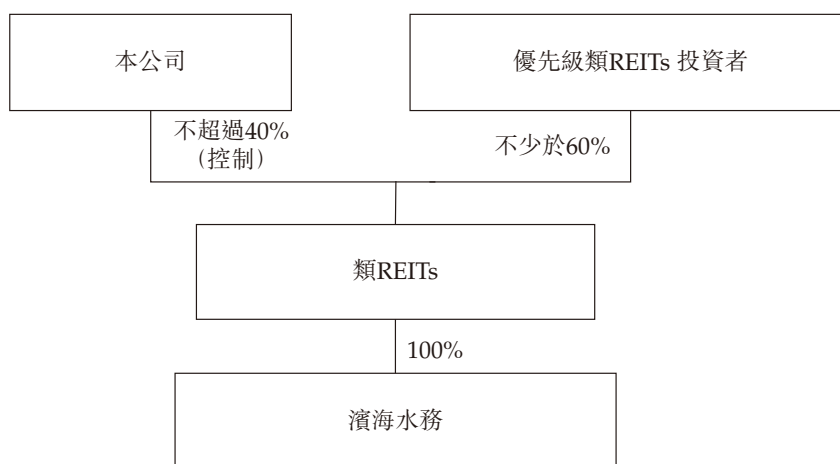
股權轉讓之基準日為合資格估值機構出具之估值報告中所載的估值基準日，即2025年12月31日。自該日(含當日)起，與標的股權相關的所有權利、權益及風險均轉移至受讓方。過渡期指自基準日(含當日)起至股權轉讓完成日(含當日)止的期間。過渡期旨在完成於市場監管部門的工商登記。

**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：



**2.5.4 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)。

**2.5.5 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。

## 董事會函件

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	- -	

### 2.5.6 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。

### 2.5.7 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(即計劃管理人)就收購濱海水務向本公司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；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。

#### 2.5.8 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(即釐定估值之日)的估值所決定。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。倘出現極端情況，類REITs進入處置期，而底層資產於當時之估值為零，優先級投資者可獲分派之資金將為零，無法收回本金或預期收益。然而，台州市引水工程第三期項目屬台州市重點民生供水基建項目。因此，資產價值具穩固支撐，有關價值歸零之發生概率極低。

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。

## 董事會函件

- (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。

## 2.6 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。

## 董事會函件

- (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：**以台州市引水工程第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) **維持併表控制權，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。

## 2.7 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。

## 2.8 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。

鑒於初步估值乃採用收益法的折現現金流量法編製，該估值構成上市規則第14.60A條項下的盈利預測。

## 2.9 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

### 基本提假設

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。

### 2.10 中國證監會備案要求

本公司確認，建議發行類REITs無須遵守境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法(證監會第43號公告)及其配套指引的備案要求。類REITs將於深圳證券交易所(中國境內交易所)發行，並不構成該辦法所定義的「境外發行上市」。因此，發行前無需向證監會備案。相反，發行須待深圳證券交易所審核批准，並就此出具無異議函後方可進行，預期該無異議函將於股東特別大會後向深圳證券交易所提交。

### 3. 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的淨現金流影響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。

## 董事會函件

假設交易已於2025年12月31日完成，本集團的資產總值將增加人民幣2.7億元，由人民幣55.7億元增至人民幣58.4億元。與此同時，負債總額將減少人民幣16.5億元，由人民幣42.9億元降至人民幣26.4億元。主要原因如下：(1)類REITs的優先級份額的認購事項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。

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。

### 充足營運

本集團擁有、運營及管理台州市供水系統(一期)、台州市供水系統(二期)、台州市供水系統(三期)及台州市供水系統(四期)。假設底層資產及基礎資產(即台州市供水系統(三期))已向外部第三方發售及出售，本集團餘下資產產生之收入及利潤仍可支持上市規則第13.24條規定之獨立及充足營運。根據本集團截至12月31日止年度的財務報表數據，倘出售台州市供水系統(三期)，本集團餘下資產為人民幣26億元；收入為人民幣486百萬元(減少人民幣126百萬元)，佔本集團2025年全年收入之79.41%；利潤總額為人民幣24百萬元，較現時利潤總額增加人民幣87百萬元(本集團現時綜合虧損總額為人民幣63百萬元)。倘台州市供水系統(三期)及台州市供水系統(四期)除外，本集團餘下資產為人民幣14億元；收入為人民幣409百萬元，佔本集團2025年全年收入之67%；利潤總額為人民幣67百萬元，較現時利潤總額增加人民幣130百萬元(本集團現時綜合虧損總額為人民幣63百萬元)。

儘管台州市供水系統(四期)原水取自台州市供水系統(三期)之上游原水管線，我們認為有關安排不會對台州市供水系統(四期)之營運構成影響，亦不會損害本集團供水業務。原因主要載列如下：本公司持有長潭水庫及朱溪水庫合併取水許可證，年度總取水量348.78百萬立方米，享有獨家取水權，台州市供水系統(三期)須依據該等權證開展營運及遵循配水安排。此外，台州市供水系統(三期)僅關連各地市政供水管網，並不直接向終端用戶供水，

其下游客戶絕大部分為本集團關連方。因此，不論台州市供水系統(三期)之業權歸屬何方，只要台州市供水系統(三期)維持正常營運並產生利益，便不能拒絕與本集團開展業務往來，意味著其上游水源須取自長潭水庫，且其主要下游客戶絕大部分為本集團附屬公司或託管企業(包括營運台州市供水系統(四期)之南灣水務)。此外，鑒於本集團可調配內部水量，現階段本公司向台州市供水系統(三期)分配之水量偏高。倘出現台州市供水系統(三期)停運等極端情形，本集團可按現有配水安排增加台州市供水系統(一期)及台州市供水系統(二期)之配水量，藉此提升台州市供水系統(一期)及台州市供水系統(二期)之收入及利潤。

#### 4. 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(中國證監會)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，計劃管理人及其最終實益擁有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。

## 5. 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，預期將於2026年6月30日或之前寄發予股東，以預留充足時間編製將載入通函的相關資料。

## 6. 股東特別大會

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於2026年7月16日(星期四)至2026年7月21日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份轉讓。為符合資格出席股東特別大會，所有填妥之過戶表格連同有關股票最遲須於2026年7月15日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以作登記。

本通函隨附股東特別大會的代表委任表格及回執。

無論閣下是否有意出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下按照隨附的代表委任表格上列印的指示填妥表格，並儘快且無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間24小時前(即2026年7月20日(星期一)下午三時正前)，交回本公司於香港的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓(就H股持有人而言)，或交回本公司於中國的註冊辦事處，地址為中國浙江省台州市黃岩區西城街道引泉路308號(就內資股持有人而言)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會並於會上投票，而在該情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

如閣下擬親身或委派受委代表出席股東特別大會，須於2026年7月14日(星期二)或之前將隨附回執填妥並交回香港中央證券登記有限公司(就H股持有人而言)及本公司於中國的註冊辦事處(就內資股持有人而言)。

## 7. 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東大會上任何股東之表決均須以投票方式進行，惟股東大會主席真誠決定允許一項純粹與程序或行政事宜有關之決議案以舉手方式表決除外。股東大會主席將根據公司章程要求於股東特別大會上提呈的各項決議案以投票方式表決。

於投票表決時，每名親身或委派受委代表出席大會的股東(或如股東為公司，則為其正式授權的代表)可就本公司股東名冊內以其名義登記的每股股份投一票。本公司將按上市規則第13.39(5)條規定的方式，於股東特別大會後公佈投票結果。

## 董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於建議發行類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中擁有重大權益，且須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

### 8. 推薦意見

董事認為，股東特別大會通告所載供股東審議及批准的決議案符合本集團及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成股東特別大會通告所載的所有決議案。

### 9. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且概無遺漏任何其他事項，足以令本通函或本通函所載任何陳述產生誤導。

### 10. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。倘中英文出現歧義，概以本通函及隨附之代表委任表格之英文版本為準。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
台州市水務集團股份有限公司  
主席  
楊俊

2026年6月30日

## 1. 本集團財務資料

本集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年的財務資料披露於以下文件，該等文件已於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.zjtzwater.com刊發：

- (i) 本公司截至2023年12月31日止年度年報(第73至143頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042902223\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042902223_c.pdf)
- (ii) 本公司截至2024年12月31日止年度年報(第74至145頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042902276\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042902276_c.pdf)
- (iii) 本公司截至2025年12月31日止年度年報(第74至147頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0424/2026042400945\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0424/2026042400945_c.pdf)

截至2025年12月31日止三個年度(「報告期間」)，本集團錄得收入人民幣606.3百萬元、人民幣600.8百萬元及人民幣606.4百萬元。本集團於報告期間的整體毛利為人民幣144.8百萬元、人民幣124.5百萬元及人民幣130.7百萬元。於報告期間的行政開支為人民幣87.3百萬元、人民幣83.4百萬元及人民幣88.1百萬元以及財務成本為人民幣131.9百萬元、人民幣136.8百萬元及人民幣122.3百萬元。

本集團奉行審慎的流動資金管理政策，以確保擁有充足的現金流量用以滿足債務償付及資本開支需求。

**(1) 借款**

本集團借款一般基於實際年度建設及業務狀況予以安排。於2023年、2024年及2025年12月31日，本集團借款總額(包括計息銀行及其他借款以及企業債務工具)的到期情況如下：

到期情況	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
<b>計息銀行及其他借款</b>			
<b>即期</b>			
長期銀行貸款的即期部分			
—有抵押	24,536	20,436	11,789
長期其他借款的即期部分			
—有抵押	51,000	—	51,000
<b>總計—即期</b>	<b>75,536</b>	<b>20,436</b>	<b>62,789</b>
<b>非即期</b>			
銀行貸款—有抵押	2,923,784	3,086,758	2,883,282
其他借款—有抵押	408,000	408,000	357,000
<b>總計—非即期</b>	<b>3,331,784</b>	<b>3,494,758</b>	<b>3,240,282</b>
<b>總計</b>	<b>3,407,320</b>	<b>3,515,194</b>	<b>3,303,071</b>
<b>企業債務工具</b>	<b>150,891</b>	<b>154,656</b>	<b>153,207</b>
<b>總計</b>	<b>3,558,211</b>	<b>3,669,850</b>	<b>3,456,278</b>

**本集團資產抵押**

截至2025年12月31日止三個年度，本集團的銀行及其他借款分別為人民幣3,407.3百萬元、人民幣3,515.2百萬元及人民幣3,303.1百萬元，乃由本集團賬面值分別為人民幣130.4百萬元、人民幣128.6百萬元及人民幣191.6百萬元的貿易應收款項、收取台州市供水系統(一期、二期、三期及四期)未來收入的權利作為抵押。

**(2) 資本結構**

本集團的資本結構包括淨債務(包括主要以人民幣計值的借款(扣除現金及現金等價物))及總權益(包括實繳資本/股本、資本儲備、法定盈餘儲備、保留溢利、永續債及非控股權益)。

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
借款總額	3,558,211	3,669,850	3,456,278
現金及現金等價物	447,830	321,265	328,862
總權益	1,077,867	978,398	1,282,086
資產負債比率(負債總額/ 資產總值)	82%	83%	77%

*(a) 資金及庫務政策*

本集團的庫務活動由總辦事處財務部集中管理。主要目標包括確保妥善動用本集團資金、管理流動資金風險、減低金融市場波動風險、提升集團財務營運效率同時節省成本。本集團不會進行投機性金融活動。所有庫務決定均按照董事會批准之書面政策及程序作出。

*(b) 借款及現金持有量貨幣*

本集團的營運主要以人民幣(「人民幣」)進行。因此，本集團的大部分借款以人民幣計價，而其現金及現金等價物主要以人民幣持有，其中一小部分則為進行交易而以港元(「港元」)持有。

*(c) 利率結構*

	2023年	2024年	2025年
固定利率借款 (佔總額百分比)	17.1%	15.2%	16.2%
浮動利率借款 (佔總額百分比)	82.9%	84.8%	83.8%

本集團通過維持固定利率與浮動利率債務的均衡組合，並定期檢討其借款安排，以管理其利率風險。

*(d) 使用金融工具進行對沖*

本集團於報告期間並未就對沖而使用任何重大衍生金融工具。然而，本集團持續關注市場狀況，並可能在未來經成本效益分析後，考慮採取對沖策略以減輕利率及外匯風險。

(e) 外幣淨投資對沖

本集團並無通過貨幣借款或其他對沖工具作出任何重大外幣淨投資對沖，乃由於本集團絕大部分業務營運及資產均位於中國，並以人民幣計值。

(3) 資產負債比率

	2023年	2024年	2025年
資產負債比率 (借款總額／總權益)	330.1%	375.1%	269.6%

資產負債比率於過往三年的上升／下降主要歸因於借款變動。本集團將繼續監控其資產負債水平，以維持審慎的資本結構。

(4) 匯率波動風險及相關對沖

本集團之營運資產及負債主要以人民幣計值。由於本集團以外幣計值之交易規模極小，故本集團並無重大匯率波動風險。因此，本集團於報告期間並無訂立任何重大外幣對沖合約。本集團將持續密切監察外幣風險，倘有關風險屬重大，則會考慮作出對沖安排。

## 2. 債務聲明

## 借款

於2026年5月31日營業結束時，本集團的借款如下：

	於2026年 5月31日 人民幣千元
<b>計息銀行及其他借款</b>	
即期	
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	13,539
長期其他借款的即期部分—有抵押	<u>51,000</u>
總計—即期	<u>64,539</u>
非即期	
銀行貸款—有抵押	2,973,952
其他借款—有抵押	<u>357,000</u>
總計—非即期	<u>3,330,952</u>
總計	<u>3,395,491</u>
企業債務工具	<u>200,000</u>
總計	<u><u>3,595,491</u></u>

附註：

- (a) 本集團銀行及其他借款由下列各項作抵押：
- (i) 本集團賬面值為人民幣3.489億元的貿易應收款項作抵押；及
  - (ii) 本公司、台州城市水務、濱海水務及台州南部灣區水務享有收取台州市供水系統(一期、二期、三期及四期)產生的未來收入的權利作抵押。
- (b) 本公司附屬公司台州城市水務已為本集團若干銀行貸款最高為人民幣11.878億元提供擔保。
- (c) 本公司股東台州市城市建設投資發展集團有限公司(「台州城市建設」)已為本集團若干其他借款最高為人民幣4.080億元提供擔保。
- (d) 本公司已為本集團若干銀行貸款最高為人民幣26.554億元提供擔保。

除上文所述及集團內公司間負債及日常業務過程中之一般貿易應付款項外，於2026年5月31日營業結束時，本集團概無任何已發行或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款、已發行及未償還以及已批准或以其他方式增設但未發行之債務證券、定期貸款或其他借貸、屬借貸性質之債務、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租約或租購承諾（無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、擔保或其他未償還之重大或然負債。

於2026年5月31日，本集團擁有可動用但未動用銀行融資總額人民幣16.813億元，以滿足未來12個月的債務償付及資本支出需求。

#### 4. 或有負債

於2025年、2024年及2023年12月31日，本集團並無任何重大或有負債。於2026年5月31日營業結束時，本集團並無任何重大或有負債。

#### 5. 營運資金

董事經審慎周詳考慮以及計及建議出售事項的影響及餘下集團可用的內部財務資源及現有可用設施後，餘下集團將有足夠的營運資金應付自本通函日期起未來至少十二個月的需求。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

#### 6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉本集團之財務或交易狀況自2025年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日期）以來發生任何重大不利變動。

## 7. 按年劃分之管理層討論及分析

### (1) 截至2023年12月31日止年度

#### *業務回顧及分部資料*

本公司是一家於1993年5月在中國成立的國有控股有限企業，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1542)。經過30餘年的發展，本集團已形成多元化的業務組合，涵蓋原水及市政水的水處理與供水、管道直飲水、包裝飲用水，以及水務基礎設施的投資、建設與運營。目前，其供水服務覆蓋中國台州市椒江區、黃岩區、路橋區、台州灣新區、溫嶺區及玉環區。

#### *分部表現*

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得經營收入人民幣606.3百萬元(2022年：人民幣542.7百萬元)，增長11.7%。本集團收入主要來自市政供水分部。安裝服務收入為人民幣20.8百萬元，佔總收入的3.4%。

#### *財務回顧*

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得收入人民幣606.3百萬元(2022年：人民幣542.7百萬元)，增長11.7%。本集團毛利為人民幣144.8百萬元(2022年：人民幣211.3百萬元)，毛利率為23.9%(2022年：38.9%)。行政開支為人民幣87.3百萬元(2022年：人民幣66.9百萬元)。財務成本為人民幣131.9百萬元(2022年：人民幣48.7百萬元)。本集團於截至2023年12月31日止年度錄得淨虧損人民幣110.5百萬元(2022年：純利人民幣57.8百萬元)。

#### *重大投資*

於2023年12月31日，除於與本集團核心供水業務密不可分之附屬公司及聯營公司之投資外，本集團並無持有任何作投資用途之重大投資(即價值佔發行人於年結日資產總值5%或以上之投資)。

### 附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

本集團於截至2023年12月31日止年度並無附屬公司、聯營公司及合營公司的任何重大收購及出售。

### 僱員及薪酬

於2023年12月31日，本集團共有251名(2022年：237名)僱員。截至2023年12月31日止年度，僱員福利費用總額為人民幣80.9百萬元(2022年：人民幣72.1百萬元)。本集團的僱員一般以收取固定薪金的方式獲得薪酬，亦有權獲得績效獎金、帶薪休假及各種補貼。截至2023年12月31日止年度，本集團並無任何重大勞務糾紛對本集團正常業務營運產生重大影響。

### 未來重大投資計劃及預期資金來源

於2023年，本集團繼續推進台州市供水系統(三期及四期)及台州市南片水資源優化利用工程的建設，並預期透過內部現金流量、銀行借款及發行非公開定向債務融資工具為該等投資提供資金。

## (2) 截至2024年12月31日止年度

### 業務回顧及分部資料

於2024年，儘管經濟形勢複雜，本集團經營業績仍維持穩健增長。本集團供水服務持續擴展，市政供水銷售量增加3.8%。

### 分部表現

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得經營收入人民幣600.8百萬元(2023年：人民幣606.3百萬元)，減少0.9%。

年內，作為豐富收入來源策略的一部分，本集團擴展管道直飲水及包裝飲用水業務分部。安裝服務收入為人民幣13.1百萬元。

### 財務回顧

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得收入人民幣600.8百萬元(2023年：人民幣606.3百萬元)，減少0.9%。本集團毛利為人民幣124.5百萬元(2023年：人民幣144.8百萬元)，毛利率為20.7%。行政開支為人民幣83.4百萬元(2023年：人民幣87.3百萬元)。財務成本為人民幣136.8百萬元(2023年：人民幣131.9百萬元)。截至2024年12月31日止年度之淨虧損增加至人民幣118.0百萬元，2023年之虧損則為人民幣110.5百萬元。

### 重大投資

於2024年12月31日，除於與本集團核心供水業務密不可分之附屬公司及聯營公司之投資外，本集團並無持有任何作投資用途之重大投資(即價值佔發行人於年結日資產總值5%或以上之投資)。

### 附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

本集團於截至2024年12月31日止年度並無附屬公司、聯營公司及合營公司的任何重大收購及出售。

### 僱員及薪酬

於2024年12月31日，本集團共有255名(2023年：251名)僱員。截至2024年12月31日止年度，僱員福利費用總額為人民幣85.2百萬元(2023年：人民幣80.9百萬元)。本集團的僱員一般以收取固定薪金的方式獲得薪酬，亦有權獲得績效獎金、帶薪休假及各種補貼。截至2024年12月31日止年度，本集團並無任何重大勞務糾紛對本集團正常業務營運產生重大影響。

### 未來重大投資計劃及預期資金來源

於2024年，本集團擬繼續推進供水基礎設施及管道直飲水項目的建設，並預期透過內部現金流量、銀行借款及建議發行最高達人民幣400百萬元之可續期公司債券為該等投資提供資金。

**(3) 截至2025年12月31日止年度****業務回顧及分部資料**

報告期內，本集團經營業績保持平穩向好，盈利能力及財務結構均顯著改善。本集團繼續鞏固核心供水業務，同時積極拓展增值服務。

**分部表現**

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得經營收入人民幣606.4百萬元，同比增長0.9% (2024年：人民幣600.8百萬元；2023年：人民幣606.3百萬元)。有關增長主要受市政供水銷售量增長4.5%及安裝服務收入大幅增長29.8%所推動。

包裝飲用水業務初步形成「代工(定制)+電商」的生產銷售模式，全年營收同比增長約40%。同時，管道直飲水分部穩健增長，目前累計布點22個，其中7個試點項目開始投運。

**財務回顧**

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得收入人民幣606.4百萬元(2024年：人民幣600.8百萬元；2023年：人民幣606.3百萬元)，較2024年增長0.9%。本集團毛利為人民幣130.7百萬元(2024年：人民幣124.5百萬元；2023年：人民幣144.8百萬元)，毛利率為21.6%(2024年：20.7%；2023年：23.9%)。行政開支為人民幣88.1百萬元(2024年：人民幣83.4百萬元；2023年：人民幣87.3百萬元)。財務成本為人民幣122.3百萬元(2024年：人民幣136.8百萬元；2023年：人民幣131.9百萬元)。淨虧損較2024年的虧損人民幣118.0百萬元(2023年：淨虧損人民幣110.5百萬元)顯著縮減至人民幣84.7百萬元。資產負債比率從2024年的83%大幅下降至2025年的77%，反映出本集團財務根基有所鞏固。經營活動所得現金淨額維持穩定於人民幣244.0百萬元，體現出本集團穩健的現金產生能力。

### 重大投資

於2025年12月31日，除於與本集團核心供水業務密不可分之附屬公司及聯營公司之投資外，本集團並無持有任何作投資用途之重大投資(即價值佔發行人於年結日資產總值5%或以上之投資)。

### 附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

除建議出售(其詳情載於本通函正文)外，本集團於截至2025年12月31日止年度並無附屬公司或聯營公司的任何重大收購或出售。

### 僱員及薪酬

於2025年12月31日，本集團共有265名(2024年：255名；2023年：251名)僱員。於截至2025年12月31日止年度，僱員福利費用總額約為人民幣88.2百萬元(2024年：人民幣85.2百萬元；2023年：人民幣80.9百萬元)。本集團的僱員一般以收取固定薪金的方式獲得薪酬，亦有權獲得績效獎金、帶薪休假及各種補貼。截至2025年12月31日止年度，本集團並無任何重大勞務糾紛對本集團正常業務營運產生重大影響。

### 未來重大投資計劃及預期資金來源

於2025年，本集團計劃推進其餘下供水基建項目及拓展管道直飲水業務，其資金預計來自內部現金流量、銀行借款及發行非公開定向債務融資工具。

## 8. 餘下集團財務及貿易前景

本公司是一家於1993年5月在中國成立的國有控股有限企業，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1542)。經過30餘年的發展，本集團已形成多元化的業務組合，涵蓋原水及市政水的水處理與供水、管道直飲水、包裝飲用水，以及水務基礎設施的投資、建設與運營。本集團致力於保障及改善公共福利，先後投資建成四期長潭水庫引水供水工程。目前，其供水服務覆蓋中國台州市椒江區、黃岩區、路橋區、台州灣新區、溫嶺區及玉環區。

於報告期間，本集團經營業績保持平穩向好，盈利能力及財務結構顯著改善。於2025年，本集團錄得經營收入人民幣6.06億元，同比增長0.9%，主要由市政水銷售量增長4.5%及安裝服務收入激增29.8%帶動。淨虧損大幅收窄至人民幣84.7百萬元，2024年虧損則為人民幣1.18億元。資產負債率由83%大幅降至77%，經營活動產生的現金流量淨額穩定維持於人民幣2.44億元，反映出本集團具備穩健的創現能力，財務狀況改善，為未來增長奠定基礎。

展望未來，本集團將堅定聚焦「成為區域領先的水資源及環境資源綜合開發商」的戰略目標。本集團將持續透過基礎設施建設、技術升級及服務優化強化其核心供水業務，同時大力拓展增值服務(例如直飲水)。通過積極培育新的增長動力，並提供優質服務以滿足公共需求，本集團致力於由規模驅動的擴張向價值驅動的提升轉型。

下文載列濱海水務於2023年、2024年及2025年12月31日之未經審核財務狀況表及濱海水務於截至2023年、2024年及2025年12月31日止各年度之未經審核損益及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表以及若干說明附註(統稱為「財務資料」)。

財務資料乃根據財務資料附註2所載之基準編製及呈列，及根據本公司採納之會計政策(誠如截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的年報所示)及上市規則第14章第68(2)(a)(i)段編製。

財務資料由董事編製，僅供收錄於本通函有關出售事項之用途。本公司申報會計師獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」並參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱載於本函件第II-2至II-8頁之濱海水務之財務資料。

審閱之範圍遠小於按照香港審計準則進行審計之範圍，故申報會計師無法保證可知悉在審計中可能識別之所有重大事項。因此，申報會計師不會發表審計意見。申報會計師已發出無修訂的審閱報告。

## 損益及其他全面收益表

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	140,884	172,052	187,613
銷售成本	<u>(150,914)</u>	<u>(167,754)</u>	<u>(176,106)</u>
毛利	(10,030)	4,298	11,507
其他收入及收益	3,959	4,596	4,596
行政開支	(19,768)	(20,606)	(21,453)
其他開支	(15)	(4)	(13)
財務成本	<u>(86,484)</u>	<u>(90,351)</u>	<u>(81,475)</u>
除稅前虧損	(112,338)	(102,067)	(86,838)
所得稅開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年度虧損及全面虧損總額， 扣除稅項	<u><u>(112,338)</u></u>	<u><u>(102,067)</u></u>	<u><u>(86,838)</u></u>

## 財務狀況表

於2023年、2024年及2025年12月31日

	於12月31日		
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	2,798,615	2,700,420	2,582,606
使用權資產	177,854	181,675	177,566
物業、廠房及設備預付款項	285	285	261
非流動資產總值	<u>2,976,754</u>	<u>2,882,380</u>	<u>2,760,433</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	48	4	2
貿易應收款項	20,253	30,127	32,268
預付款項、其他應收款項及其他 資產	15,304	15,417	19,225
抵押銀行存款	11,569	2,100	2,107
現金及現金等價物	87,140	53,321	121,735
流動資產總值	<u>134,314</u>	<u>100,969</u>	<u>175,337</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	4,788	15,290	19,669
其他應付款項及應計費用	688,058	442,808	417,025
計息銀行借款	10,178	11,929	9,609
流動負債總額	<u>703,024</u>	<u>470,027</u>	<u>446,303</u>
流動負債淨額	<u>(568,710)</u>	<u>(369,058)</u>	<u>(270,966)</u>
資產總值減流動負債	<u>2,408,044</u>	<u>2,513,322</u>	<u>2,489,467</u>

	於12月31日		
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借款	1,798,404	1,905,974	1,640,440
控股股東貸款	542,129	542,137	870,854
遞延政府補助	<u>3,767</u>	<u>3,534</u>	<u>3,334</u>
非流動負債總額	<u>2,344,300</u>	<u>2,451,645</u>	<u>2,514,628</u>
資產淨值／(負債淨額)	<u>63,744</u>	<u>61,677</u>	<u>(25,161)</u>
<b>權益</b>			
實繳資本	200,000	300,000	300,000
累計虧損	<u>(136,256)</u>	<u>(238,323)</u>	<u>(325,161)</u>
總權益／(資產虧絀)	<u>63,744</u>	<u>61,677</u>	<u>(25,161)</u>

## 權益變動表

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度

	實繳資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總權益/ (資產虧絀) 人民幣千元
於2023年1月1日(未經審核)	200,000	(23,918)	176,082
年度虧損及全面虧損總額	—	(112,338)	(112,338)
於2023年12月31日(未經審核)	<u>200,000</u>	<u>(136,256)</u>	<u>63,744</u>
於2024年1月1日	200,000	(136,256)	63,744
年度虧損及全面虧損總額	—	(102,067)	(102,067)
股東注資	<u>100,000</u>	<u>—</u>	<u>100,000</u>
於2024年12月31日(未經審核)	<u>300,000</u>	<u>(238,323)</u>	<u>61,677</u>
於2025年1月1日	300,000	(238,323)	61,677
年度虧損及全面虧損總額	—	(86,838)	(86,838)
於2025年12月31日(未經審核)	<u>300,000</u>	<u>(325,161)</u>	<u>(25,161)</u>

## 現金流量表

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流量			
除稅前虧損	(112,338)	(102,067)	(86,838)
就以下項目作出調整：			
財務成本	86,484	90,351	81,475
物業、廠房及設備折舊	98,914	98,501	96,330
使用權資產折舊	3,854	4,034	5,771
貿易應收款項(減值撥回)／ 減值，淨額	(17)	520	112
其他應收款項(減值撥回)／ 減值，淨額	9	(55)	92
出售物業、廠房及設備項目的 虧損／(收益)	2	4	(10)
	<u>76,908</u>	<u>91,288</u>	<u>96,932</u>
存貨減少	146	44	2
貿易應收款項減少／(增加)	1,296	(10,394)	(2,253)
預付款項、其他應收款項及其他 資產增加	(7,028)	(58)	(3,883)
貿易應付款項(減少)／增加	(605)	10,502	4,379
其他負債(減少)／增加	2,842	(247)	103,978
	<u>73,559</u>	<u>91,135</u>	<u>199,155</u>
經營業務所得現金	<u>73,559</u>	<u>91,135</u>	<u>199,155</u>
經營活動所得現金流量淨額	<u>73,559</u>	<u>91,135</u>	<u>199,155</u>

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目	(142,669)	(135,409)	(152,140)
添置土地使用權	(13,188)	(7,856)	-
出售物業、廠房及設備項目 所得款項	-	-	22
提取抵押存款	2,194	9,469	242
投資活動所用現金流量淨額	<u>(153,663)</u>	<u>(133,796)</u>	<u>(151,876)</u>
融資活動所得現金流量			
股東注資	-	100,000	-
銀行借款新款項	180,000	119,500	122,100
償還銀行借款	(18,080)	(10,513)	(389,180)
控股股東貸款所得款項	50,000	-	378,689
償還控股股東貸款	(19,676)	(123,991)	(19,900)
已付利息	(75,623)	(76,154)	(70,574)
融資活動所得現金流量淨額	<u>116,621</u>	<u>8,842</u>	<u>21,135</u>
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	36,517	(33,819)	68,414
年初現金及現金等價物	<u>50,623</u>	<u>87,140</u>	<u>53,321</u>
年末現金及現金等價物	<u><u>87,140</u></u>	<u><u>53,321</u></u>	<u><u>121,735</u></u>
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	<u><u>87,140</u></u>	<u><u>53,321</u></u>	<u><u>121,735</u></u>

## 財務資料附註

### 1 一般資料

台州市濱海水務有限公司(「出售公司」或「濱海水務」)為一家於中華人民共和國註冊成立的有限公司。於截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，出售公司主要從事供水業務。

除非另有說明，否則出售公司的財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，且所有金額均已約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

### 2 編製基準

出售公司的財務資料乃僅為載入本公司就本公司出售出售公司全部已發行股本而根據上市規則第14.68(2)(a)(i)段發佈的通函而編製，以及按照本公司相關年度年報所載之相關會計政策而編製，該等會計政策符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則。出售公司的財務資料乃按歷史成本慣例編製。

出售公司的財務資料不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號*財務報表的呈列*所述的一套完整的財務報表，亦不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號*中期財務報告*所界定的中期財務報告，因此應與本公司相關已刊發年度綜合財務報表一併閱讀。

## A. 餘下集團未經審核備考財務資料

### 緒言

以下為餘下集團之未經審核備考財務資料，其中包括餘下集團於2025年12月31日之未經審核備考綜合財務狀況表，以及截至2025年12月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表（「未經審核備考財務資料」），乃由本公司董事（「董事」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段編製，旨在說明本公司建議發行類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（「建議交易」）之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃基於摘自本公司截至2025年12月31日止年度已刊發年報（「2025年年報」）之本集團於2025年12月31日之經審核綜合財務狀況表而編製，並已就該等附註所述之備考調整作出調整，猶如建議交易已於2025年12月31日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表，乃基於摘自2025年年報之本集團截至2025年12月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表而編製，並已就該等附註所述之備考調整作出調整，猶如建議交易已於2025年1月1日完成。

直接歸屬於建議交易且有事實支持的備考調整的敘述性說明，概述於隨附附註。

未經審核備考財務資料由董事根據上市規則第4.29段基於多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料編製，僅作說明用途。由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映餘下集團之財務狀況（倘建議交易已於2025年12月31日或任何未來日期完成），亦未必能真實反映餘下集團截至2025年12月31日止年度或任何未來期間之財務表現或現金流量（倘建議交易已於2025年1月1日或任何未來日期完成）。

未經審核備考財務資料乃根據與2025年年報所載本集團的會計政策貫徹一致的會計政策編製。

未經審核備考財務資料應與2025年年報及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

## I. 餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團					餘下 集團備考 財務資料
	於2025年					
	12月31日					
	備考調整					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註1	附註2(a)	附註3(a)	附註4(a)	附註5(a)	
非流動資產						
物業、廠房及設備	4,109,791	-	-	-	-	4,109,791
物業、廠房及設備以及 其他無形資產						
預付款項	1,608	-	-	-	-	1,608
其他無形資產	4,500	-	-	-	-	4,500
於聯營公司的投資	481,636	-	-	-	-	481,636
遞延稅項資產	26,412	-	-	-	-	26,412
使用權資產	405,922	-	-	-	-	405,922
非流動資產總值	5,029,869	-	-	-	-	5,029,869
流動資產						
存貨	5,233	-	-	-	-	5,233
貿易應收款項	159,576	-	-	-	-	159,576
預付款項、其他應收 款項及其他資產	43,591	-	-	-	-	43,591
抵押銀行存款	1,066	-	-	-	-	1,066
現金及現金等價物	328,862	-	3,200,000	(1,650,049)	(1,280,000)	598,813
流動資產總值	538,328	-	3,200,000	(1,650,049)	(1,280,000)	808,279
流動負債						
貿易應付款項	82,077	-	-	-	-	82,077
其他應付款項及 應計費用	618,500	-	-	-	-	618,500
計息銀行及其他借款	62,789	-	1,280,000	(9,609)	(1,280,000)	53,180
企業債務工具	153,207	-	-	-	-	153,207
遞延政府補助	9,736	-	-	-	-	9,736
應付稅項	5,550	-	-	-	-	5,550
流動負債總額	931,859	-	1,280,000	(9,609)	(1,280,000)	922,250

	本集團					餘下 集團備考 財務資料
	於2025年					
	12月31日					
	備考調整					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註1	附註2(a)	附註3(a)	附註4(a)	附註5(a)	
流動負債淨額	<u>(393,531)</u>	<u>-</u>	<u>1,920,000</u>	<u>(1,640,440)</u>	<u>-</u>	<u>(113,971)</u>
資產總值減流動負債	<u>4,636,338</u>	<u>-</u>	<u>1,920,000</u>	<u>(1,640,440)</u>	<u>-</u>	<u>4,915,898</u>
非流動負債						
計息銀行及其他借款	3,240,282	-	-	(1,640,440)	-	1,599,842
遞延政府補助	112,122	-	-	-	-	112,122
其他負債	<u>1,848</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,848</u>
非流動負債總額	<u>3,354,252</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,640,440)</u>	<u>-</u>	<u>1,713,812</u>
資產淨值	<u><u>1,282,086</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>1,920,000</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>3,202,086</u></u>
權益						
母公司擁有人應佔權益						
股本	200,000	-	-	-	-	200,000
儲備	<u>501,635</u>	<u>(26,548)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>475,087</u>
	701,635	(26,548)	-	-	-	675,087
永續證券	379,164	-	-	-	-	379,164
非控股權益	<u>201,287</u>	<u>26,548</u>	<u>1,920,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,147,835</u>
總權益	<u><u>1,282,086</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>1,920,000</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>3,202,086</u></u>

## II. 餘下集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團				餘下集團
	截至2025年				未經審核
	12月31日				備考
	止年度				財務資料
	人民幣千元	人民幣千元	備考調整	人民幣千元	人民幣千元
	附註1	附註2(b)	附註3(b)	附註4(b)	
收入	606,401	-	-	-	606,401
銷售成本	(475,677)	-	-	-	(475,677)
毛利	130,724	-	-	-	130,724
其他收入及收益	37,361	-	-	-	37,361
銷售開支	(385)	-	-	-	(385)
行政開支	(88,060)	-	-	-	(88,060)
其他開支	(1,382)	-	-	-	(1,382)
財務成本	(122,259)	-	-	49,874	(72,385)
應佔聯營公司虧損	(18,545)	-	-	-	(18,545)
除稅前虧損	(62,546)	-	-	49,874	(12,672)
所得稅開支	(22,167)	-	-	-	(22,167)
年內虧損	<u>(84,713)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>49,874</u>	<u>(34,839)</u>
以下人士應佔：					
母公司擁有人	(71,580)	(26,548)	(48,000)	49,874	(96,254)
非控股權益	<u>(13,133)</u>	<u>26,548</u>	<u>48,000</u>	<u>-</u>	<u>61,415</u>
	<u>(84,713)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>49,874</u>	<u>(34,839)</u>

	本集團		備考調整		餘下集團
	截至2025年				未經審核
	12月31日				備考
	止年度				財務資料
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註1	附註2(b)	附註3(b)	附註4(b)	
其他全面收益					
於往後期間不會重新分類					
至損益之其他全面收益：					
應佔聯營公司其他全面收益	3,640	-	-	-	3,640
年內其他全面收益，					
扣除稅項	3,640	-	-	-	3,640
年內全面虧損總額，					
扣除稅項	(81,073)	-	-	49,874	(31,199)
以下人士應佔：					
母公司擁有人	(67,940)	(26,548)	(48,000)	49,874	(92,614)
非控股權益	(13,133)	26,548	48,000	-	61,415
	(81,073)	-	-	49,874	(31,199)

## III. 餘下集團未經審核備考綜合現金流量表

	本集團		備考調整		餘下集團
	於2025年 12月31日 人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註3(b)	人民幣千元 附註4(b)	人民幣千元 附註5(b)	備考 財務資料 人民幣千元
經營活動所得現金流量					
除稅前虧損	(62,546)	-	49,874	-	(12,672)
就以下項目作出調整：					
出售物業、廠房及設備項 目的虧損	520	-	-	-	520
財務成本	122,259	-	(49,874)	-	72,385
物業、廠房及設備折舊	190,904	-	-	-	190,904
應佔聯營公司虧損	18,545	-	-	-	18,545
使用權資產折舊	10,206	-	-	-	10,206
外匯差額，淨額	17	-	-	-	17
政府補助攤銷	(9,858)	-	-	-	(9,858)
其他無形資產攤銷	756	-	-	-	756
貿易應收款項減值撥回， 淨額	(626)	-	-	-	(626)
合約資產減值，淨額	15	-	-	-	15
其他應收款項減值，淨額	22	-	-	-	22
	270,214	-	-	-	270,214
存貨減少	42	-	-	-	42
貿易應收款項增加	(15,537)	-	-	-	(15,537)
預付款項、其他應收款項及 其他資產增加	(9,576)	-	-	-	(9,576)
貿易應付款項增加	10,924	-	-	-	10,924
其他應付款項及 應計費用增加	6,986	-	-	-	6,986
其他負債增加	64	-	-	-	64
經營業務所得現金	263,117	-	-	-	263,117
已付所得稅	(19,165)	-	-	-	(19,165)
經營活動所得現金流量淨額	243,952	-	-	-	243,952

	本集團		備考調整		餘下集團
	於2025年 12月31日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	備考 財務資料 人民幣千元
	附註1	附註3(b)	附註4(b)	附註5(b)	
投資活動所得現金流量					
購買物業、廠房及設備項目	(221,232)	-	-	-	(221,232)
使用權資產預付款項	(684)	-	-	-	(684)
添置土地使用權	(52,246)	-	-	-	(52,246)
出售物業、廠房及設備項目 所得款項	340	-	-	-	340
購買其他無形資產	(3,438)	-	-	-	(3,438)
提取抵押銀行存款	11	-	-	-	11
投資活動所用現金流量淨額	<u>(277,249)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(277,249)</u>
融資活動所得現金流量					
非控股股東注資	6,686	1,920,000	-	-	1,926,686
銀行及其他借款所得款項	185,580	1,280,000	-	-	1,465,580
償還銀行及其他借款	(397,703)	-	(1,650,049)	(1,280,000)	(3,327,752)
發行企業債務工具所得款項	149,985	-	-	-	149,985
償還企業債務工具	(150,000)	-	-	-	(150,000)
發行永續證券所得款項	378,075	-	-	-	378,075
已付利息	(131,712)	-	54,555	-	(77,157)
融資活動所得/(所用)現金 流量淨額	<u>40,911</u>	<u>3,200,000</u>	<u>(1,595,494)</u>	<u>(1,280,000)</u>	<u>365,417</u>
現金及現金等價物增加/ (減少)淨額					
年初現金及現金等價物	321,265	-	-	-	321,265
匯率變動影響,淨額	(17)	-	-	-	(17)

	本集團		備考調整		餘下集團
	於2025年 12月31日				備考
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註1	附註3(b)	附註4(b)	附註5(b)	
年末現金及現金等價物	<u>328,862</u>	<u>3,200,000</u>	<u>(1,595,494)</u>	<u>(1,280,000)</u>	<u>653,368</u>
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘	<u>328,862</u>	<u>3,200,000</u>	<u>(1,595,494)</u>	<u>(1,280,000)</u>	<u>653,368</u>
綜合財務狀況表及綜合現金 流量表呈列的現金及銀 行結餘	<u>328,862</u>	<u>3,200,000</u>	<u>(1,595,494)</u>	<u>(1,280,000)</u>	<u>653,368</u>

## 餘下集團未經審核備考財務資料附註

1. 本集團之財務資料乃摘錄自本公司2025年年報所載之於2025年12月31日之經審核綜合財務狀況表，以及截至2025年12月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表。
2. 根據於2026年6月10日舉行的董事會會議通過之決議，台州城市水務有限公司（「台州城市水務」，本公司擁有82%權益之附屬公司）已有條件同意出售，而本公司已有條件同意收購台州市濱海水務有限公司（「濱海水務」，本公司擁有51%權益之附屬公司）49%股權，代價為人民幣147,490,000元（「濱海水務收購事項」）。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%。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綜合現金流量產生任何影響。
  - (a) 就本未經審核備考綜合財務狀況表而言，調整指台州城市水務向本公司轉讓濱海水務49%股權之應付代價，猶如濱海水務收購事項已於2025年12月31日進行。

調整指非控股權益應佔濱海水務收購事項之備考收益，猶如其已於2025年12月31日進行。

	人民幣千元
濱海水務收購事項之代價(附註(i))	147,490
減：台州城市水務於濱海水務之投資	
於2025年12月31日之賬面值(附註(ii))	-
於台州城市水務層面之濱海水務收購事項之收益	147,490
減：撇銷於本集團綜合層面之濱海水務收購事項之集團內公司間收益	(120,942)
非控股權益應佔濱海水務收購事項之收益	26,548

- (b) 就本未經審核備考綜合損益及其他全面收益表而言，調整指台州城市水務向本公司轉讓濱海水務49%股權之應付代價，猶如濱海水務收購事項已於2025年1月1日進行。

調整指非控股權益應佔濱海水務收購事項之備考收益，猶如其已於2025年1月1日進行。

	人民幣千元
濱海水務收購事項之代價(附註(i))	147,490
減：台州城市水務於濱海水務之投資 於2025年1月1日之賬面值(附註(ii))	(30,515)
於台州城市水務層面之濱海水務收購事項之收益	116,975
減：撇銷於本集團綜合層面之濱海水務收購事項之 集團內公司間收益	(95,920)
加：先前已確認非控股權益應佔 截至2025年12月31日止年度之虧損撥回	5,493
非控股權益應佔濱海水務收購事項之收益	26,548

附註(i)：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。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。

附註(ii)：該金額指於2025年12月31日及2025年1月1日之台州城市水務財務狀況表分別所示與濱海水務49%股權有關之長期投資之賬面值。

3. 於濱海水務收購事項完成後，假設本公司將進行認購，認購金額合共為人民幣1,280,000,000元(「認購事項」)，相當於類REITs總發行規模約人民幣32.0億元的40%。認購事項將以銀行借款撥付，並將於類REITs成立後隨後償還。餘下金額人民幣1,920,000,000元將由優先級類REITs持有人於發行類REITs時通過認購類REITs之優先級部分持有。

- (a) 就本未經審核備考綜合財務狀況表而言，調整指認購事項及設立及發行類REITs完成，猶如其已於2025年12月31日進行。

(i) 就認購事項而言，計息銀行及其他借款所得款項人民幣1,280,000,000元。

(ii) 本公司對類REITs擁有控制權並將其納入合併範圍，原因為本公司有權利及能力主導類REITs的相關活動，而該等活動會對其相應回報產生重大影響。據此，優先級類REITs投資者通過認購優先級類REITs投資份額所募集的人民幣1,920,000,000元，將確認為非控股權益注資。

(b) 於濱海水務收購事項完成後，就本未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，調整指認購事項及設立及發行類REITs完成，猶如其已於2025年1月1日進行。

(i) 調整指非控股權益應佔虧損人民幣48,000,000元，即分配予優先級類REITs投資者之款項將於本公司作出決定時分派或償還。本公司有權決定是否償還本金及支付預期回報。假設預期回報率為2.5%（基於預期回報率之平均值計算）。

(ii) 調整指就認購事項及設立及發行類REITs之現金及現金等價物淨流入，猶如其已於2025年1月1日進行：

人民幣千元

新增銀行及其他借款(附註3a(i))	1,280,000
非控股股東注資(附註3a(ii))	1,920,000

就認購事項及設立及發行類REITs之 現金及現金等價物淨流入	3,200,000
-----------------------------------	-----------

4. 假設建議發行類REITs所得款項約人民幣1,650,049,000元將用於償還濱海水務之現有計息銀行及其他借款。

(a) 就未經審核備考財務狀況表而言，調整指償還濱海水務之銀行借款，猶如償還已於2025年12月31日進行。截至2025年12月31日，計息銀行及其他借款之即期部分及非即期部分分別為人民幣9,609,000元及人民幣1,640,440,000元。

(b) 就本未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，調整指償還銀行及其他借款之影響，猶如其已於2025年1月1日進行。

(i) 調整指財務成本減少人民幣49,874,000元，假設償還濱海水務計息銀行借款已於2025年1月1日進行。

(ii) 調整指現金及現金等價物淨流出，猶如償還已於2025年1月1日進行：

人民幣千元

償還銀行及其他借款(附註4(a))	(1,650,049)
已付利息(*)	54,555

就償還之現金及現金等價物淨流出	(1,595,494)
-----------------	-------------

(\*) 利息付款總額為人民幣54,555,000元，包括資本化利息人民幣4,681,000元及利息開支人民幣49,874,000元。

5. 於類REITs設立後，本公司將償還銀行借款人民幣1,280,000,000元。
  - (a) 就本未經審核備考綜合財務狀況表而言，調整指本公司償還銀行借款，猶如償還已於2025年12月31日進行。
  - (b) 就本未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，調整指本公司償還銀行借款，猶如償還已於2025年1月1日進行。
6. 就出售濱海水務全部股權（「濱海水務出售事項」）而言，本公司（作為賣方及濱海水務原始權益人）、計劃管理人（作為計劃管理人並代表類REITs作為買方）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。

濱海水務全部股權的代價約為人民幣301百萬元，乃參考估值師所編製的估值報告所載濱海水務全部股權於2025年12月31日的評估價值釐定。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。轉讓完成後，濱海水務將成為類REITs的附屬公司。由於濱海水務出售事項屬集團內公司間轉讓，且誠如附註3(a)(ii)前述，本公司將從本集團綜合層面將類REITs納入合併範圍，因此濱海水務出售事項對本集團的綜合財務表現或財務狀況並無影響。據此，從本集團層面而言，預期不會就濱海水務出售事項於綜合損益中確認任何損益。
7. 由於董事認為涉及金額對出售事項的備考收益影響不大，故並未作出任何調整以反映建議交易之交易成本。
8. 除附註3(b)(i)及附註4(b)(ii)預期將對餘下集團產生持續影響外，未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表中的其他備考調整預期不會對餘下集團產生持續影響。
9. 上述所列代價、建議交易之備考收益、現金及現金等價物的淨流入／流出、台州城市水務對濱海水務投資之賬面值、類REITs之總認購金額、類REITs之優先級及次級級別、預期回報率、償還濱海水務之計息銀行借款、因認購類REITs次級級別而籌集及償還之銀行借款，均可能有所變動。就建議交易於完成日期的實際情況所列之最終代價、建議交易之備考收益、現金及現金等價物的淨流入／流出、台州城市水務對濱海水務投資之賬面值、類REITs之總認購金額、類REITs之優先級及次級級別、預期回報率、償還濱海水務之計息銀行借款、因認購類REITs次級級別而籌集及償還之銀行借款，很可能與未經審核之備考財務資料中所載者有所不同。
10. 由於董事認為涉及金額並不重大，故並未作出任何調整以反映建議交易之稅項。
11. 並未作出任何調整以反映本集團於2025年12月31日（就未經審核備考綜合財務狀況表而言）及2025年1月1日（就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言）之後訂立之任何交易結果或其他交易。

**B. 未經審核備考財務資料之會計師報告**

以下為香港註冊會計師安永會計師事務所提交的報告全文，以供載入本通函。



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告**

致台州市水務集團股份有限公司列位董事

吾等已完成鑒證工作，對台州市水務集團股份有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）編製的 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的未經審核備考財務資料出具報告，該報告僅供說明用途。 貴集團於完成台州市濱海水務有限公司出售事項後稱為「餘下集團」。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為2026年6月30日的通函（「通函」）第III-2頁至第III-12頁所載的於2025年12月31日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至2025年12月31日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用準則載述於通函第III-9頁至第III-12頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明 貴公司建議發行類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（「建議交易」）對餘下集團於2025年12月31日綜合財務狀況的影響（猶如建議交易已於2025年12月31日完成）以及對餘下集團截至2025年12月31日止年度綜合損益及其他全面收益及綜合現金流量的影響（猶如建議交易已於2025年1月1日完成）。在此過程中，董事已從 貴集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表（相關年報已刊發）摘錄有關 貴集團於2025年12月31日的財務狀況及 貴集團截至2025年12月31日止年度的財務表現及現金流量的資料。

### 董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段的規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以載入投資通函內編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中的獨立性及其他道德要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量管理準則第1號會計師事務所對執行財務報表審計或審閱或其他鑒證或相關服務工作實施的質量管理，當中要求會計師事務所設計、實施及營運一個質量管理系統，包括關於遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策或程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料出具的過往報告，除對報告出具日期的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務進行吾等的工作。該準則要求申報會計師規劃及實程序，以合理保證董事是否根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此次委聘而言，吾等並不負責對編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料進行更新，亦不負責重新發表對該等過往財務資料之任何報告或意見，且在此次委聘過程中，吾等亦無審核或審閱編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料。

通函所載的未經審核備考財務資料僅供說明。通函所載的建議交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該等交易就說明而言已於經選定的較早日期發生。故此，吾等不保證該等交易的實際結果與所呈列者相符。

對於未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製出具報告的合理鑒證業務，需要執程序來評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則是否為呈列該等交易直接造成的重大影響提供合理依據，並掌握有關下列各項的充分而適當的證據：

- 相關備考調整是否已貫徹該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整已適當地應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質、編製的未經審核備考財務資料所對應的該等交易以及其他相關委聘情況的了解。

此次委聘亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據能充足及適當地為吾等的意見提供基準。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整均屬適當。

註冊會計師

安永會計師事務所

香港

2026年6月30日

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且概無遺漏任何其他事項，足以令本通函或本通函所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事、監事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後可行日期，董事、監事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或記入根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)已另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	股份類別	所持 股份數目 <sup>(1)</sup>	佔已發行 類別股份之 股權概約 百分比(%)	佔已發行 股份總數之 股權概約 百分比(%)
楊峰先生	受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	內資股	10,058,338 (L)	6.71%	5.03%
應楠女士	受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	內資股	10,058,338 (L)	6.71%	5.03%

附註：

- (1) 於最後可行日期，本公司合共已發行200,000,000股股份，包括150,000,000股內資股及50,000,000股H股。字母「L」代表有關人士於股份的好倉。

- (2) 渠豐控股有限公司(由楊義德先生擁有80%)直接持有10,058,338股內資股。根據證券及期貨條例,楊義德先生被視為於渠豐控股有限公司所持有的股份中擁有權益。
- (3) 上海力品三民文化傳播有限公司(由應楠女士持有99.7%)直接持有10,058,338股內資股。根據證券及期貨條例,應楠女士被視為於上海力品三民文化傳播有限公司所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外,於最後可行日期,概無董事、監事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉),或須記入根據證券及期貨條例第352條須由本公司存置的登記冊,或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 3. 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後可行日期,下列人士(並非董事、監事及本公司主要行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊所記錄的權益或淡倉:

股東姓名	權益性質	股份類別	所持 股份數目 <sup>(1)</sup>	佔已發行	佔已發行
				類別股份之 股權概約 百分比(%)	股份總數之 股權概約 百分比(%)
台州市國有資本運營集團 有限公司 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	內資股	43,250,855	28.83%	21.63%
台州城市建設 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	內資股	43,250,855	28.83%	21.63%
台州市黃岩區財政局 <sup>(3)</sup>	受控制法團權益	內資股	26,679,541	17.79%	13.34%

股東姓名	權益性質	股份類別	所持 股份數目 <sup>(1)</sup>	佔已發行 類別股份之 股權概約 百分比(%)	佔已發行 股份總數之 股權概約 百分比(%)
台州市黃岩國有資本投資 運營集團有限公司 <sup>(3)</sup>	受控制法團權益	內資股	26,679,541	17.79%	13.34%
台州市黃岩科技創新投資 有限公司 <sup>(3)</sup>	受控制法團權益	內資股	26,679,541	17.79%	13.34%
浙江永寧財務諮詢有限公司 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	內資股	26,679,541	17.79%	13.34%
台州市椒江區財政局 <sup>(4)</sup>	受控制法團權益	內資股	22,222,893	14.82%	11.11%
台州市椒江區基礎設施 投資公司 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	內資股	22,222,893	14.82%	11.11%
浙江省國際貿易集團 有限公司 <sup>(5)</sup>	受控制法團權益	內資股	20,116,677	13.41%	10.06%
浙江省浙商資產管理 有限公司 <sup>(5)</sup>	受控制法團權益	內資股	20,116,677	13.41%	10.06%
台州市國有資產投資集團 有限公司 <sup>(5)</sup>	受控制法團權益	內資股	20,116,677	13.41%	10.06%

股東姓名	權益性質	股份類別	所持 股份數目 <sup>(1)</sup>	佔已發行	佔已發行
				類別股份之 股權概約 百分比(%)	股份總數之 股權概約 百分比(%)
浙江台信資產管理 有限公司 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	內資股	20,116,677	13.41%	10.06%
台州市路橋公共資產投資 管理集團有限公司	實益擁有人	內資股	17,613,358	11.74%	8.81%
渠豐控股有限公司 <sup>(6)</sup>	實益擁有人	內資股	10,058,338	6.71%	5.03%
楊峰先生 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	內資股	10,058,338	6.71%	5.03%
應楠女士 <sup>(7)</sup>	受控制法團權益	內資股	10,058,338	6.71%	5.03%
上海毓申企業管理諮詢 有限公司 <sup>(7)</sup>	受控制法團權益	內資股	10,058,338	6.71%	5.03%
上海力品三民文化傳播 有限公司 <sup>(7)</sup>	實益擁有人	內資股	10,058,338	6.71%	5.03%
林茂源先生 <sup>(7)</sup>	受控制法團權益	內資股	10,058,338	6.71%	5.03%
上海實業(集團)有限公司 <sup>(8)</sup>	受控制法團權益	H股	12,500,000	25.00%	6.25%

股東姓名	權益性質	股份類別	所持 股份數目 <sup>(1)</sup>	佔已發行 類別股份之 股權概約 百分比(%)	佔已發行 股份總數之 股權概約 百分比(%)
Shanghai Industrial Investment Treasury Company Limited <sup>(8)</sup>	受控制法團權益	H股	12,500,000	25.00%	6.25%
Shanghai Investment Holdings Limited <sup>(8)</sup>	受控制法團權益	H股	12,500,000	25.00%	6.25%
上海實業控股有限公司 <sup>(8)</sup>	受控制法團權益	H股	12,500,000	25.00%	6.25%
S.I. Infrastructure Holdings Limited <sup>(8)</sup>	受控制法團權益	H股	12,500,000	25.00%	6.25%
上實力勝有限公司 <sup>(8)</sup>	受控制法團權益	H股	12,500,000	25.00%	6.25%
上海實業環境控股有限公司 <sup>(8)</sup>	受控制法團權益	H股	12,500,000	25.00%	6.25%
上海實業環境科技(香港) 有限公司 <sup>(8)</sup>	受控制法團權益	H股	12,500,000	25.00%	6.25%
上海長三角水環境投資基金 有限公司 <sup>(8)</sup>	實益擁有人	H股	12,500,000	25.00%	6.25%
鍾志文先生 <sup>(9)</sup>	受控制法團權益	H股	11,999,000	23.99%	6.00%

股東姓名	權益性質	股份類別	所持 股份數目 <sup>(1)</sup>	佔已發行	佔已發行
				類別股份之 股權概約 百分比(%)	股份總數之 股權概約 百分比(%)
百陽國際投資有限公司 <sup>(9)</sup>	受控制法團權益	H股	11,999,000	23.99%	6.00%
創陞控股有限公司 <sup>(9)</sup>	受控制法團權益	H股	11,999,000	23.99%	6.00%
李燕霞女士 <sup>(10)</sup>	配偶權益	H股	11,999,000	23.99%	6.00%
東方基金管理有限責任公司	受託人	H股	4,860,000	9.72%	2.43%
平安信託有限責任公司	受託人	H股	3,616,000	7.23%	1.81%

## 附註：

- (1) 於最後可行日期，本公司已發行合共200,000,000股股份，包括150,000,000股內資股及50,000,000股H股。
- (2) 台州市城市建設投資發展集團有限公司由台州市國有資本運營集團有限公司最終全資擁有。根據證券及期貨條例，台州市國有資本運營集團有限公司被視為於台州市城市建設投資發展集團有限公司持有的內資股中擁有權益。
- (3) 浙江永寧財務諮詢有限公司為一家由台州市黃岩區財政局透過其全資附屬公司台州市黃岩國有資本投資運營集團有限公司及透過台州市黃岩國有資本投資運營集團有限公司之全資附屬公司台州市黃岩科技創新投資有限公司間接全資擁有的國有企業。根據證券及期貨條例，台州市黃岩區財政局及台州市黃岩國有資本投資運營集團有限公司各自被視為於浙江永寧財務諮詢有限公司持有的內資股中擁有權益。
- (4) 台州市椒江區基礎設施投資公司為一家由台州市椒江區財政局全資擁有的國有企業。根據證券及期貨條例，台州市椒江區財政局被視為於台州市椒江區基礎設施投資公司持有的內資股中擁有權益。

- (5) 浙江台信資產管理有限公司分別由(i)台州市國有資產投資集團有限公司(一家由台州市國有資本運營集團有限公司全資擁有的公司)；及(ii)浙江省浙商資產管理有限公司持有40%及60%，而後者則由浙江省國際貿易集團有限公司擁有約52.81%。根據證券及期貨條例，台州市國有資產投資集團有限公司、浙江省浙商資產管理有限公司、台州市國有資本運營集團有限公司及浙江省國際貿易集團有限公司各自被視為於浙江台信資產管理有限公司持有的內資股中擁有權益。
- (6) 渠豐控股有限公司由楊峰先生擁有51%。根據證券及期貨條例，楊峰先生被視為於渠豐控股有限公司所持有的股份中擁有權益。
- (7) 上海力品三民文化傳播有限公司分別由應楠女士及上海毓申企業管理諮詢有限公司擁有99.7%及0.3%，而後者由林茂源先生全資擁有。根據證券及期貨條例，應楠女士被視為於上海力品三民文化傳播有限公司所持有的本公司合共10,058,338股內資股股份中擁有權益。
- (8) 上海長三角水環境投資基金有限公司由上海實業環境科技(香港)有限公司持有40%，而後者由上海實業環境控股有限公司全資擁有。上海實業環境控股有限公司由S.I. Infrastructure Holdings Limited持有6.36%及由上實力勝有限公司持有37.92%，而後者由S.I. Infrastructure Holdings Limited全資擁有。S.I. Infrastructure Holdings Limited由上海實業控股有限公司全資擁有，而後者由Shanghai Investment Holdings Limited擁有55.13%。Shanghai Investment Holdings Limited由Shanghai Industrial Investment Treasury Company Limited全資擁有，而後者由上海實業(集團)有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，上海實業環境科技(香港)有限公司、上海實業環境控股有限公司、上實力勝有限公司、S.I. Infrastructure Holdings Limited、上海實業控股有限公司、Shanghai Investment Holdings Limited、Shanghai Industrial Investment Treasury Company Limited及上海實業(集團)有限公司均被視為於上海長三角水環境投資基金有限公司持有的H股中擁有權益。
- (9) 創陞控股有限公司由百陽國際投資有限公司擁有75%，而後者由鍾志文先生全資擁有。
- (10) 李燕霞女士為鍾志文先生的配偶。根據證券及期貨條例，李燕霞女士被視為於鍾志文先生持有的全部H股中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司尚未接獲任何其他人士(董事、監事或本公司主要行政人員除外)通知，表示其於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露，或須記入根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊的權益或淡倉。

#### 4. 董事於主要股東之職位

於最後可行日期，下列各董事為下列公司之董事或僱員，並各自於股份及本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

- (i) 本公司非執行董事林根滿先生為台州市城市建設投資發展集團有限公司(「台州城市建設」)財務資金部經理及職工董事；
- (ii) 非執行董事楊峰先生為渠豐控股有限公司執行董事兼總經理；
- (iii) 本公司非執行董事林楊先生為浙江台信資產管理有限公司董事會主席及黨支部書記；
- (iv) 本公司非執行董事邵愛平先生為台州城市建設黨委委員及副總經理；及
- (v) 本公司非執行董事應楠女士為上海力品三民文化傳播有限公司執行董事。

#### 5. 董事及監事於資產及合約中之權益

於最後可行日期，概無董事及監事自2025年12月31日(即本公司編製最近期刊發經審核賬目之日期)以來於本集團任何成員公司所買賣或租賃或本集團任何成員公司擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

概無董事及監事於在最後可行日期仍屬有效且與本集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

#### 6. 董事之服務合約

概無董事及監事與本公司訂立或擬與本公司訂立不得由本公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

## 7. 董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，概無董事及其緊密聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中擁有權益。

## 8. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認，自2025年12月31日(即本集團編製最近期刊發經審核綜合賬目之日期)以來，本集團的財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

## 9. 訴訟

於最後可行日期，本集團並無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，概無任何尚未了結或針對本集團任何成員公司提出的重大訴訟、仲裁或申索。

## 10. 專家資格及同意書

在本通函提供意見的專家資格載列如下：

專家	資格
安永會計師事務所	執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
坤元資產評估有限公司	合資格的中國獨立估值師

於最後可行日期，上述專家已各自就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載之格式及內容轉載其函件、報告及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家各自(i)自2025年12月31日(即本公司編製最近期刊發經審核財務報表之日期)以來，概無於本集團任何成員公司所買賣或租賃或本集團任何成員公司擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益；及(ii)並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有任何權利(不論是否可依法強制執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

## 11. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內並無訂立任何重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)。

## 12. 重大收購事項

自2025年12月31日(即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日期)以來及直至最後可行日期,本集團成員公司概無收購、或同意收購、或建議收購某公司的業務或股本權益,而該公司的溢利或資產對或將會對本集團的核數師報告或下次刊發的綜合財務報表中的數字有重大貢獻。

## 13. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處及中國主要營業地點為中國浙江省台州市黃岩區西城街道引泉路308號。
- (b) 本公司香港H股股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (c) 本公司的聯席公司秘書為鄭然涵女士及執業會計師及香港會計師公會會員蕭佩華女士。

## 14. 文件展示

下列文件之副本將於股東特別大會日期前不少於十四天之期間內在本公司網站([www.zjtzwater.com](http://www.zjtzwater.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登以作展示,並將於股東特別大會上可供查閱:

- (a) 由估值師出具的濱海水務估值報告,摘要載於本通函附錄五;
- (b) 由估值師出具的底層資產估值報告,摘要載於本通函附錄六;
- (c) 安永會計師事務所就估值報告發出的函件,全文載於本通函附錄七;

- (d) 董事會就盈利預測發出的函件，全文載於本通函附錄八；
- (e) 本附錄標題為「10. 專家資格及同意書」段落所述專家發出的同意書。

本資產評估報告依據中國資產評估準則編製

台州市水務集團股份有限公司擬轉讓股權  
涉及的台州市濱海水務有限公司  
股東全部權益價值評估項目  
資產評估報告

坤元評報[2026][496]號  
(共一冊第一冊)

坤元資產評估有限公司

二〇二六年四月二十七日

## 目錄

聲明 .....	V-3
資產評估報告•摘要.....	V-5
資產評估報告•正文.....	V-7
一、委託人、被評估單位及其他資產評估報告使用人.....	V-7
二、評估目的 .....	V-12
三、評估對象和評估範圍.....	V-12
四、價值類型及其定義.....	V-13
五、評估基準日 .....	V-14
六、評估依據 .....	V-14
七、評估方法 .....	V-17
八、評估程序實施過程和情況 .....	V-33
九、評估假設 .....	V-35
十、評估技術說明 .....	V-37
十一、評估結論 .....	V-144
十二、特別事項說明 .....	V-145
十三、資產評估報告使用限制說明 .....	V-151
十四、資產評估報告日 .....	V-152

## 聲明

- 一、本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二、委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定及本資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，本資產評估機構及資產評估師不承擔責任。

本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

- 三、本資產評估機構及資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀和公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 四、評估對象涉及的資產、負債清單由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 五、本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。
- 六、資產評估專業人員已經對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。

七、本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結果受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當關注評估結論成立的假設前提、資產評估報告特別事項說明和使用限制。

台州市水務集團股份有限公司擬轉讓股權  
涉及的台州市濱海水務有限公司  
股東全部權益價值評估項目  
資產評估報告

坤元評報[2026][496]號

摘要

以下內容摘自評估報告正文，欲了解本評估項目的詳細情況和合理解  
評估結論，應當認真閱讀評估報告正文。

一、委託人和被評估單位及其他資產評估報告使用人

本次資產評估的委託人為台州市水務集團股份有限公司(以下簡稱台州水務)，被評估單位為台州市濱海水務有限公司(以下簡稱濱海水務)。

根據《資產評估委託合同》，本資產評估報告的其他使用人為國家法律、法規規定的資產評估報告使用人。

二、評估目的

根據《台州市水務集團股份有限公司第六屆董事會第七次會議決議》《關於擬發行併表型類REITs的議案》《關於確定類reits項目評級機構等若干事項的議案》，台州水務擬轉讓濱海水務的股權，為此需要對該經濟行為涉及的濱海水務股東全部權益價值進行評估。

本次評估目的是為該經濟行為提供濱海水務股東全部權益價值的參考依據。

三、評估對象和評估範圍

評估對象為涉及上述經濟行為的濱海水務的股東全部權益。

評估範圍為濱海水務申報的並經致同會計師事務所(特殊普通合夥)審計的截至2025年12月31日全部資產及相關負債，包括流動資產、非流動資產(包括建

築物類固定資產、設備類固定資產、在建工程、使用權資產、無形資產和其他非流動資產)以及流動負債、非流動負債(包括長期借款、長期應付款和遞延收益)。

#### 四、價值類型

本次評估的價值類型為市場價值。

#### 五、評估基準日

評估基準日為2025年12月31日。

#### 六、評估方法

根據評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，本次分別採用資產基礎法和收益法進行評估。

#### 七、評估結論

經綜合分析，本次評估最終採用收益法的評估結果，濱海水務的股東全部權益在評估基準日的評估價值30,100萬元(大寫為人民幣三億零壹佰萬圓整)。

#### 八、評估結論的使用有效期

本評估結論僅對台州水務擬轉讓股權之經濟行為有效。本評估結論的使用有效期為一年，即自評估基準日2025年12月31日起至2026年12月30日止。

資產評估報告的特別事項說明和使用限制說明請閱讀資產評估報告正文。

台州市水務集團股份有限公司擬轉讓股權  
涉及的台州市濱海水務有限公司  
股東全部權益價值評估項目  
資產評估報告

坤元評報[2026][496]號

台州市水務集團股份有限公司：

坤元資產評估有限公司接受 貴公司的委託，根據有關法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，分別採用資產基礎法和收益法，按照必要的評估程序，對 貴公司擬轉讓股權涉及的台州市濱海水務有限公司股東全部權益在2025年12月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、被評估單位及其他資產評估報告使用人

本次資產評估的委託人為台州市水務集團股份有限公司，被評估單位為台州市濱海水務有限公司。

(一) 委託人概況

1. 名稱：台州市水務集團股份有限公司(以下簡稱台州水務)
2. 住所：浙江省台州市黃岩區西城街道引泉路308號
3. 法定代表人：楊俊
4. 註冊資本：20,000萬(元)
5. 類型：股份有限公司(港澳台投資、上市)
6. 統一社會信用代碼：91331000717610658L
7. 發照機關：浙江省市場監督管理局
8. 經營範圍：供水，污水處理，供水設備的生產、銷售，農林項目的投資，旅遊開發，水利水電項目的投資、建設和經營管理，市政基礎設施及

配套項目的投資、建設和經營管理，管道、機電設備的銷售、安裝，建築材料的銷售。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。

上述1-8項內容摘自台州水務截至評估基準日的營業執照。

## (二) 被評估單位概況

### 一) 企業名稱、類型與組織形式

1. 名稱：台州市濱海水務有限公司(以下簡稱濱海水務)
2. 住所：浙江省台州市台州灣新區東部新區東方大道9888號(自主申報)
3. 法定代表人：徐軍偉
4. 註冊資本：30,000萬元人民幣
5. 類型：其他有限責任公司
6. 統一社會信用代碼：91331001MA28GG6K08
7. 登記機關：台州市市場監督管理局台州灣新區分局
8. 經營範圍：許可項目：自來水生產與供應；建設工程施工；發電業務、輸電業務、供(配)電業務；天然水收集與分配(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準)。一般項目：污水處理及其再生利用；工程管理服務；五金產品零售；五金產品批發；閘門和旋塞銷售；建築材料銷售；水資源管理；陸地管道運輸(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)。

上述1-8項內容摘自濱海水務截至評估基準日的營業執照。

## 二) 企業歷史沿革

## 1. 2016年6月，公司設立

濱海水務成立於2016年6月，成立時註冊資本為5,000萬元，由台州市水務集團股份有限公司和台州城市水務有限公司共同投資設立。濱海水務設立時，股權結構情況如下：

序號	股東姓名／名稱	認繳出資額 (萬元)	實繳出資額 (萬元)	出資比例 (%)
1	台州市水務集團股份有限公司	2,550.00	2,550.00	51.00
2	台州城市水務有限公司	<u>2,450.00</u>	<u>2,450.00</u>	<u>49.00</u>
	合計	<u><b>5,000.00</b></u>	<u><b>5,000.00</b></u>	<u><b>100.00</b></u>

## 2. 2016年9月，第一次增資

2016年9月，濱海水務通過股東會決議，同意將公司註冊資本增加至10,000萬元，由原股東同比例出資，本次增資後股權結構如下：

序號	股東姓名／名稱	認繳出資額 (萬元)	實繳出資額 (萬元)	出資比例 (%)
1	台州市水務集團股份有限公司	5,100.00	5,100.00	51.00
2	台州城市水務有限公司	<u>4,900.00</u>	<u>4,900.00</u>	<u>49.00</u>
	合計	<u><b>10,000.00</b></u>	<u><b>10,000.00</b></u>	<u><b>100.00</b></u>

## 3. 2020年11月，第二次增資

2020年11月，濱海水務通過股東會決議，同意將公司註冊資本增加至16,000萬元，由原股東同比例出資，本次增資後股權結構如下：

序號	股東姓名／名稱	認繳出資額 (萬元)	實繳出資額 (萬元)	出資比例 (%)
1	台州市水務集團股份有限公司	8,160.00	8,160.00	51.00
2	台州城市水務有限公司	<u>7,840.00</u>	<u>7,840.00</u>	<u>49.00</u>
	合計	<u><b>16,000.00</b></u>	<u><b>16,000.00</b></u>	<u><b>100.00</b></u>

## 4. 2021年11月，第三次增資

2021年11月，濱海水務通過股東會決議，同意將公司註冊資本增加至20,000萬元，由原股東同比例出資，本次增資後股權結構如下：

序號	股東姓名／名稱	認繳出資額 (萬元)	實繳出資額 (萬元)	出資比例 (%)
1	台州市水務集團股份有限公司	10,200.00	10,200.00	51.00
2	台州城市水務有限公司	<u>9,800.00</u>	<u>9,800.00</u>	<u>49.00</u>
	合計	<u><b>20,000.00</b></u>	<u><b>20,000.00</b></u>	<u><b>100.00</b></u>

## 5. 2024年1月，第四次增資

2024年1月，濱海水務通過股東會決議，同意將公司註冊資本增加至30,000萬元，由原股東同比例出資，本次增資後股權結構如下：

序號	股東姓名／名稱	認繳出資額 (萬元)	實繳出資額 (萬元)	出資比例 (%)
1	台州市水務集團股份有限公司	15,300.00	15,300.00	51.00
2	台州城市水務有限公司	14,700.00	14,700.00	49.00
	合計	<b>30,000.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>100.00</b>

截至評估基準日，濱海水務的註冊資本和股權結構未發生變化。

## 三) 被評估單位經營情況等

濱海水務成立於2016年6月，註冊資本3億元，系台州水務的子公司，從事自來水生產與供應。

為了滿足城市規劃發展和居民生活對供水的要求，同時為台州灣循環經濟產業集聚區的快速可持續發展提供必要的供水配套支持，台州市發改委於2016年7月同意批覆台州市引水工程(即台州市三期供水工程)建設項目。

濱海水務作為台州市引水工程項目的核心運營主體，負責項目的建設實施與供水運營管理。該項目總投資約35億元，2018年開工建設，2022年6月底建成投運，目前，公司擔負著台州南片的供水，現有供水規模為20萬m<sup>3</sup>/d，供水量能夠滿足台州南片地區的長期用水需求。

## (三) 委託人與被評估單位關係

委託人系被評估單位的股東。

#### (四) 其他資產評估報告使用人

根據《資產評估委託合同》，本資產評估報告的其他使用人為國家法律、法規規定的評估報告使用人。

## 二、 評估目的

根據《台州市水務集團股份有限公司第六屆董事會第七次會議決議》《關於擬發行併表型類REITs的議案》《關於確定類reits項目評級機構等若干事項的議案》，台州水務擬轉讓濱海水務的股權，為此需要對該經濟行為涉及的濱海水務股東全部權益價值進行評估。

本次評估目的是為該經濟行為提供濱海水務股東全部權益價值的參考依據。

## 三、 評估對象和評估範圍

評估對象為涉及上述經濟行為的濱海水務的股東全部權益。

評估範圍為濱海水務申報的並經致同會計師事務所(特殊普通合夥)審計的截至2025年12月31日全部資產及相關負債，包括流動資產、非流動資產(包括建築物類固定資產、設備類固定資產、在建工程、使用權資產、無形資產和其他非流動資產)以及流動負債、非流動負債(包括長期借款、長期應付款和遞延收益)。

### (一) 評估範圍內主要資產情況

列入評估範圍的存貨系外購的原材料，存放於被評估單位的倉庫內。

列入評估範圍的建築物類固定資產包括行政樓、業務大樓、後勤中心等建築物，沉澱池、清水池、道路、綠化景觀工程等構築物及各類型的輸水管道、隧洞等，均分佈於濱海水務各生產、辦公場地內及台州市黃岩區、路橋區、溫嶺市各地。列入評估範圍的設備類固定資產主要包括工藝設備和自控系統設備等水

處理設備以及工程弱電安防系統設備等公共設備，還有電腦、空調等辦公設備和車輛等，分佈於濱海水務台州東部水廠及長潭調節站等台州各地。

列入評估範圍的在建工程—土木工程包括南北水源互備應急工程、東方大道至蓬北大道配水管工程及其附屬工程以及台州市引水工程待分攤的公共費用。

列入評估範圍的在建工程—設備安裝工程包括綜合信息數字化平台建設項目以及信息化災備中心及雲平台擴容項目。

列入評估範圍的在建工程—工程物資系東方大道至蓬北大道配水管工程配件。

## (二) 企業申報的賬面記錄或者未記錄的無形資產類型、數量、法律權屬狀況

企業申報的賬面記錄的無形資產—土地使用權包括18宗出讓的公用設施用地，土地面積合計312,474.00平方米，分佈於台州灣循環經濟產業集聚區東方大道、黃岩區江口街道、路橋區路南街道等地。

## (三) 企業申報的表外資產的類型、數量

企業未申報表外資產。

## (四) 引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額(或評估值)

本次評估未引用其他機構出具的報告結論。

## 四、價值類型及其定義

1. 價值類型及其選取：資產評估價值類型包括市場價值和市場價值以外的價值(投資價值、在用價值、清算價值、殘餘價值等)兩種類型。經評估人員與委託人充分溝通後，根據本次評估目的、市場條件及評估對象自身條件等因素，最終選定市場價值作為本評估報告的評估結論的價值類型。

2. 市場價值的定義：市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

## 五、評估基準日

為使得評估基準日與擬進行的經濟行為和評估工作日接近，由委託人確定本次評估基準日為2025年12月31日，並在評估委託合同中作了相應約定。

評估基準日的選取是委託人根據本項目的實際情況、評估基準日盡可能接近經濟行為的實現日，盡可能減少評估基準日後的調整事項等因素後確定的。

## 六、評估依據

### （一）經濟行為依據

《台州市水務集團股份有限公司第六屆董事會第七次會議決議》《關於擬發行併表型類REITs的議案》《關於確定類reits項目評級機構等若干事項的議案》。

### （二）法律法規依據

1. 《資產評估法》；
2. 《國有資產評估管理辦法》；
3. 《國有資產評估管理若干問題的規定》；
4. 《企業國有資產監督管理暫行條例》；
5. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》；
6. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》；
7. 《企業國有資產法》；
8. 《企業國有資產交易監督管理辦法》；

9. 《公司法》《民法典》等；
10. 其他與資產評估有關的法律、法規等。

### (三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》；
2. 《資產評估職業道德準則》；
3. 《資產評估執業準則—資產評估程序》；
4. 《資產評估執業準則—資產評估報告》；
5. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》；
6. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》；
7. 《資產評估執業準則—利用專家工作及相關報告》；
8. 《資產評估執業準則—企業價值》；
9. 《資產評估執業準則—資產評估方法》；
10. 《資產評估執業準則—不動產》；
11. 《資產評估執業準則—機器設備》；
12. 《資產評估執業準則—無形資產》；
13. 《資產評估價值類型指導意見》；
14. 《資產評估對象法律權屬指導意見》；
15. 《企業國有資產評估報告指南》。

### (四) 權屬依據

1. 濱海水務提供的《營業執照》、公司章程等；
2. 與資產及權利的取得及使用有關的經濟合同、協議、資金撥付證明(憑證)、會計報表及其他會計資料；

3. 國有建設用地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、不動產權證書、機動車行駛證、發票等權屬證明；
4. 其他產權證明文件。

#### (五) 取價依據

1. 被評估單位提供的評估申報表；
2. 被評估單位截至評估基準日的審計報告以及相關會計報表；
3. 資產所在地的工程定額標準：《浙江省建設工程計價規則》(2018版)、《浙江省房屋建築與裝飾工程預算定額》(2018版)、《浙江省通用安裝工程預算定額》(2018版)、《浙江省市政工程預算定額》(2018版)、《浙江省園林綠化及仿古建築工程預算定額》(2018版)、《浙江省建設工程施工機械台班費用定額》(2018版)、《浙江省建築安裝材料基期價格》(2018版)、《市政工程投資估算指標—給水工程》、《市政工程投資估算指標—排水工程》；
4. 《浙江省建設工程價格信息》(2025.12)、《台州造價(建材商情)》(2025.12)；
5. 《國家發展改革委關於進一步放開建設項目專業服務價格的通知》；
6. 《關於印發〈基本建設項目建設成本管理規定〉的通知》；
7. 有關工程的原始資料、業務合同、詢價記錄等；
8. 資產所在地的房地產市場價格的調查資料；
9. 《機電產品報價手冊》及其他市場價格資料、詢價記錄；
10. 主要設備、管道的購置合同、發票、付款憑證；有關設備的技術檔案、檢測報告、運行記錄等資料；

11. 《資產評估常用數據與參數手冊》、《基本建設財務規則》、《工程勘察設計收費標準》等評估參數取值參考資料；
12. 浙江省人民政府及相關政府部門頒佈的有關政策、規定、實施辦法等法規文件；
13. 企業會計準則及其他會計法規和制度、部門規章等；
14. 被評估單位的歷史生產經營資料、經營規劃和收益預測資料；
15. 行業統計資料、相關行業及市場容量、市場前景、市場發展及趨勢分析資料、定價策略及未來營銷方式、類似業務公司的相關資料；
16. 從同花順iFinD金融數據終端中查詢的相關數據；
17. 中國人民銀行公佈的評估基準日貸款市場報價利率(LPR)；
18. 評估專業人員對資產核實、勘察、檢測、分析等所搜集的佐證資料；
19. 其他資料。

## 七、評估方法

### (一) 評估方法的選擇

根據本次評估的企業特性，評估人員難以在公開市場上收集到與委估企業相類似的可比上市公司，且由於我國目前市場化、信息化程度尚不高，難於搜集到足夠的同類企業產權交易案例，無法在公開正常渠道獲取上述影響交易價格的各項因素條件，也難以將各種因素量化成修正系數來對交易價格進行修正，所以採用市場法評估存在評估技術上的缺陷，所以本次企業價值評估不宜採用市場法。

由於被評估單位各項資產、負債能夠根據會計政策、企業經營等情況合理

加以識別，評估中有條件針對各項資產、負債的特點選擇適當、具體的評估方法，並具備實施這些評估方法的操作條件，故本次評估適宜採用資產基礎法。

濱海水務業務模式已經逐步趨於穩定，在延續現有的業務內容和範圍的情況下，未來收益能夠合理預測，與企業未來收益的風險程度相對應的折現率也能合理估算，故本次評估適宜採用收益法。

結合本次資產評估的對象、評估目的和評估師所收集的資料，確定分別採用資產基礎法和收益法對委託評估的濱海水務的股東全部權益價值進行評估。

在上述評估基礎上，對形成的各種初步價值結論依據實際狀況充分、全面分析，綜合考慮不同評估方法和初步價值結論的合理性後，確定採用收益法結論作為評估對象的評估結論。

## (二) 資產基礎法簡介

資產基礎法是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。它是以重置各項生產要素為假設前提，根據委託評估的分項資產的具體情況選用適宜的方法分別評定估算各分項資產的價值並累加求和，再扣減相關負債評估值，得出股東全部權益的評估價值。計算公式為：

$$\text{股東全部權益評估價值} = \sum \text{各分項資產的評估價值} - \sum \text{各分項負債評估價值}$$

主要資產的評估方法如下：

### 一) 流動資產

#### 1. 貨幣資金

貨幣資金包括銀行存款和其他貨幣資金，對於人民幣銀行存款和其他貨幣資金，均以核實後賬面值為評估值。

#### 2. 債權類流動資產

債權類流動資產包括應收賬款、預付款項、其他應收款等。對於債權類流動

資產，在分析賬齡、核實權益的基礎上，按預計可收回的金額或預計能夠實現相應的權益確定評估價值，同時將公司按規定計提的壞賬準備評估為零。

### 3. 存貨

存貨系原材料，其購入時間較短，周轉較快，且成本核算比較合理，以核實後的賬面價值為評估值。

### 4. 其他流動資產

其他流動資產系待抵扣增值稅進項稅，經核實相關資料，該稅金期後應可抵扣，以核實後的賬面值為評估值。

## 二) 非流動資產

### 1. 建築物類固定資產

由於列入本次評估範圍的建築物類固定資產包括公共設施用廠房及附屬設施以及管道等，待估建築物的類別存在較大差異，因此根據待估建築物的用途、類似建築物的市場情況和收益情況等，採用不同的評估方法。

- (1) 對於在核實過程中發現的有關建築物類固定資產的特別事項，評估時按如下方法處理：

在明細表中單列的整體建築物的部分在整體建築物評估時一並考慮；對於賬面值為零的建築物和構築物，其建造成本包含在其他建築物中，本次擬單獨列示評估；對南北互備項目一章安街道政策處理費結算因對應項目尚未完工，以核實後的賬面值為評估值。

- (2) 對於位於水廠和泵站的行政樓、業務大樓、後勤中心等建築物、構築物及其他輔助設施，由於類似建築物交易和租賃市場不活躍，交易案例和收益情況難以獲取，故本次評估採用成本法對其進行評估，其評估值中不包含相應土地使用權的評估價值。

成本法是通過用現時條件下重新購置或建造一個全新狀態的待估建築物所需的全部成本，減去待估建築物已經發生的各項貶值，得到的差

額作為評估價值的評估方法。本次評估採用成新折扣的方法來確定待估建築物已經發生的各項貶值。計算公式為：

評估價值 = 重置成本 × 成新率

#### A. 重置成本的評估

重置成本一般由建安工程費用、前期及其它費用、建築規費、應計利息和開發利潤組成，結合評估對象具體情況的不同略有取捨。

##### (A) 建安工程費用

被評估單位未能提供完整的竣工決算資料，故本次評估採用類比法確定建安工程費用。類比法可比實例一般選取同一地區、結構相同、近期建造的建築物，通過對各工程的基礎、承重、樓地面、層高、屋面、外牆裝飾、水電、其他(面積、附屬設施等)及取費標準時間等因素進行調整確定。

類比法可比實例的選擇：可比實例一般選取同一地區，相同結構，近期建造的建築物。選取的順序為：在同一廠區內與評估對象相似的在近期建造的能用其他方法得出建安工程費用的建築物，本公司資料庫內該地區相似的建築物，本公司資料庫內該地區附近的相似的建築物，政府有關部門公佈的建安工程費用。

##### (B) 前期費用和其他費用

結合基本建設的有關規定和被評估單位的實際發生情況，按建安工程費用的一定比例計取。

##### (C) 建築規費

主要指城市基礎設施配套費，結合台州市的有關規定和濱

海水務的實際情況，按80.00元／平方米計取。未辦理權證的建築物不考慮城市基礎設施配套費。

(D) 應計利息

應計利息計息週期按正常建設工期，利率取LPR市場報價利率，資金視為在建設期內均勻投入。

(E) 開發利潤

開發利潤指投資者在建設期的合理回報，在行業年平均投資利潤率的基礎上計算確定。

B. 成新率

(A) 複雜、大型、獨特、高價的建築物分別按年限法、完損等級打分法確定成新率後，經加權平均，確定綜合成新率。

a. 年限法

採用年限法計算成新率的計算公式為：

成新率(K1) = (經濟耐用年限 - 已使用年限) / 經濟耐用年限 × 100%

b. 完損等級打分法

即將建築物分為結構、裝飾和設備等部分，按具體情況確定其造價比例，然後將每部分中具體項目結合標準打分，綜合打分情況確定每一部分成新，最後以各部分的成新和所佔造價比例加權得出建築物的成新率，計算公式為：

完損等級評定系數(K2) = 結構部分比重 × 結構部分完損系數 + 裝飾部分比重 × 裝飾部分完損系數 + 設備部分比重 × 設備部分完損系數

打分標準參照《有關城鎮房屋新舊程度(成新)評定暫行辦法》的有關內容。

c. 成新率的確定

將上述兩種方法的計算結果取加權平均值確定綜合成新率。計算公式為：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中A1、A2分別為加權系數。

- (3) 對於供水管道和隧洞，由於類似建築物市場交易不活躍和未來預期正常收益存在很大的不確定性，故本次評估選用成本法。本次評估基於被評估單位提供的批文、管道數據、工程結算報告等資料真實完整為前提。

成本法是通過用現時條件下重新購置或建造一個全新狀態的待估管道工程所需的全部成本，減去待估管道工程已經發生的各項貶值，得到的差額作為評估價值的評估方法。本次評估採用成新折扣的方法來確定待估管道已經發生的各項貶值。計算公式為：

評估價值 = 重置成本 × 成新率

A. 重置成本的評估

重置成本一般由管道工程費用、前期費用、開發利潤、應計利息等組成，結合評估對象具體情況的不同略有取捨。

a. 管道工程單方造價

被評估單位無法提供完整的竣工決算資料，採用類比法參照類似管道工程調整評估。以被評估單位提供的工程量為基礎，類比法可比實例一般選取同一地區、結構相同、近期建造的管道，通過對材質、管徑等調價因素進行調整確定。

b. 前期費用和其他費用

結合基本建設的有關規定和被評估單位的實際發生情況計取。

## c. 應計利息

應計利息計息週期按正常建設工期，利率取LPR市場報價利率，資金視為在建設期內均勻投入。

## d. 開發利潤

開發利潤指投資者在建設期的合理回報，在行業年平均投資利潤率的基礎上計算確定。

## B. 成新率

管道的成新率以年限法為基礎，結合其實際使用情況、維修保養情況和評估專業人員現場勘查時的經驗判斷綜合評定。

年限法的計算公式為：

$$\text{成新率(K)} = (\text{經濟耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{經濟耐用年限} \times 100\%$$

## 2. 設備類固定資產

根據本次資產評估的特定目的、相關條件、委估設備的特點和資料收集等情況，採用成本法進行評估。

成本法是指按照重建或者重置被評估資產的思路，將評估對象的重建或者重置成發本作為確定資產價值的基礎，扣除相關貶值(包括實體性貶值、功能性貶值、經濟性貶值)，以此確定資產價值的評估方法。本次評估採用成新折扣的方法來確定待估設備已經發生的實體性貶值，計算公式為：

$$\begin{aligned} \text{評估價值} &= \text{重置成本} - \text{實體性貶值} - \text{功能性貶值} - \text{經濟性貶值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{綜合成新率} - \text{功能性貶值} - \text{經濟性貶值} \end{aligned}$$

另外，對於歸屬於設備的安裝費，擬併入對應的設備評估。

(1) 重置成本的確定

重置成本是指資產的現行再取得成本，由設備現行購置價、運雜費、安裝調試費、建設期管理費和資金成本等若干項組成。

重置成本 = 現行購置價 + 相關費用

(2) 成新率的確定

根據委估設備特點、使用情況、重要性等因素，確定設備成新率。

A. 對價值較大、重要的設備，採用綜合分析系數調整法確定成新率。

綜合分析系數調整法，即以使用年限法為基礎，先根據委估設備的構成、功能特性、使用經濟性等綜合確定經濟耐用年限N，並據此初定該設備的尚可使用年限n；再按照現場勘查的設備技術狀態，對其運行狀況、使用環境、工作負荷大小、生產班次、使用效率、維護保養情況等因素加以分析研究，確定各項成新率調整系數，綜合評定該設備的成新率。

B. 對於價值量較小的設備，以及電腦、空調等辦公設備，主要以年限法為基礎，結合設備的使用維修和外觀現狀，確定成新率。

C. 對於車輛，首先按年限法和車輛行駛里程法分別計算理論成新率，採用孰低法確定其理論成新率，以此為基礎，結合車輛的維護保養情況和外觀現狀，確定成新率。

3. 在建工程

在建工程包括土建工程和設備安裝工程。

### (1) 土建工程

土建工程包括南北水源互備應急工程、東方大道至蓬北大道配水管工程和台州市引水工程待分攤的公共費用。

台州市引水工程待分攤的公共費用系已轉固資產應分攤未分攤的費用，本次將其併入相應的固定資產評估，此處評估為零；南北水源互備應急工程因政府規劃調整已暫停施工，復工時間暫未明確，經核實，項目賬面支出合理，且已包含相應資金成本，本次以核實後的賬面值作為評估價值；東方大道至蓬北大道配水管工程由於建設不久，各項投入時間較短，經了解，支出合理，故以核實後的賬面值為評估價值。

### (2) 設備安裝工程

設備安裝工程包括綜合信息數字化平台建設項目、信息化災備中心及雲平台擴容項目。本次評估採用成本法，按正常情況下重新形成在建工程已完工作量所需發生的全部費用確定評估值。經了解，主要設備、材料、人工的市場價值變化不大，故以核實後的賬面值為評估價值。

### (3) 工程物資

工程物資為東方大道至蓬北大道配水管工程的管道材料，該物資購置時間較短，市價變動不大，以核實後的賬面值為評估價值。

## 4. 使用權資產

評估人員了解與使用權資產有關租賃合同的條款、租賃期限及租金、物業服務費的支付方式等，查閱了原始入賬憑證。按財務會計制度核實，未發現不符情況。故對使用權資產以經核實後的賬面價值確認為評估價值。

## 5. 無形資產－土地使用權

### (1) 土地使用權的價值內涵

- A. 對於委估宗地A和C(列《無形資產－土地使用權評估明細表》的第1、3項)，評估設定用途為公共設施用地；使用年期設定為50年；在評估基準日2025年12月31日時，委估宗地的剩餘使用年期為43.53年，按上述年期設定剩餘使用年期；委估宗地規劃紅線內房屋均已建成，評估設定的開發程度為宗地紅線外「五通」(通水、通電、通路、通氣、通訊)和宗地紅線內場地平整。
- B. 對於委估宗地B、D-M(列《無形資產－土地使用權評估明細表》的第2、4-13項)，評估設定用途為公共設施用地；使用年期設定為50年；在評估基準日2025年12月31日時，委估宗地的剩餘使用年期為43.53年，按上述年期設定剩餘使用年期；委估宗地規劃紅線內房屋均未建，評估設定的開發程度均為宗地紅線內場地平整。
- C. 對於委估宗地N(列《無形資產－土地使用權評估明細表》的第14項)，評估設定用途為公共設施用地；使用年期設定為50年；在評估基準日2025年12月31日時，委估宗地的剩餘使用年期為41.36年，按上述年期設定剩餘使用年期；委估宗地規劃紅線內房屋均已建成，評估設定的開發程度為宗地紅線外「五通」(通水、通電、通路、通氣、通訊)和宗地紅線內場地平整。
- D. 對於委估宗地O(列《無形資產－土地使用權評估明細表》的第15項)，評估設定用途為公共設施用地；使用年期設定為50年；在評估基準日2025年12月31日時，委估宗地的剩餘使用年期為48.37年，按上述年期設定剩餘使用年期；委估宗地規劃紅線內房屋均已建成，評估設定的開發程度為宗地紅線外「五通」(通水、通電、通路、通氣、通訊)和宗地紅線內場地平整。
- E. 對於委估宗地P(列《無形資產－土地使用權評估明細表》的第16項)，尚未辦理不動產權證，根據土地出讓合同，評估設定用途為公共設施用地；使用年期設定為50年；在評估基準日2025年12月31日時，根據土地出讓合同簽訂日期估算委估宗地的剩餘使用年期為42.69年，按上述年

期設定剩餘使用年期；委估宗地規劃紅線內房屋均未建，評估設定的開發程度均為宗地紅線內場地平整。

- F. 對於委估宗地Q、R(列《無形資產—土地使用權評估明細表》的第17-18項)，尚未辦理不動產權證，根據土地出讓合同，評估設定用途為公共設施用地；使用年期設定為50年；在評估基準日2025年12月31日時，根據土地出讓合同簽訂日期估算委估宗地的剩餘使用年期為43.94年，按上述年期設定剩餘使用年期；委估宗地規劃紅線內房屋均未建，評估設定的開發程度均為宗地紅線內場地平整。

綜上所述，本次評估土地地價的內涵是指在評估基準日2025年12月31日，上述委估宗地在出讓狀態、設定的土地開發程度、土地用途及土地使用年限條件下的國有土地使用權價格。

## (2) 評估方法的選擇

根據《資產評估執業準則—不動產》，通行的評估方法有成本法、市場法、收益法、假設開發法、基準地價系數修正法等。

對於出讓的公共設施用地，委估宗地位均分佈於台州市，而近年來該區域或鄰近區域同類用地的土地市場活躍、可比交易案例較易取得，因此，本次選擇市場法對委估宗地進行評估確定其評估價值。

## (3) 選用的評估方法簡介及參數的選取路線

市場法是在求取一宗待評估土地的價格時，根據替代原則，將待估土地與在較近時期內已經發生交易的類似土地交易實例進行對照比較，並依據後者已知的價格，參照該土地的交易情況、期日、區域、個別因素、使用年期等差別，修正得出待估土地的評估基準日地價的方法。計算公式為：

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

式中：V—待估宗地使用權價值；

VB—比較案例價格；

A—待估宗地交易情況指數／比較案例交易情況指數

B—待估宗地期日地價指數／比較案例期日地價指數

C—待估宗地區域因素條件指數／比較案例區域因素條件指數

D—待估宗地個別因素條件指數／比較案例個別因素條件指數

E—待估宗地使用年期指數／比較案例使用年期指數

本次委估土地使用權的評估價值按市場法下得出的不含契稅的土地使用權價值並加計相應契稅確定。計算公式為：

土地使用權評估價值=不含契稅的土地使用權價值×(1+契稅稅率)

對於未辦理權證的土地評估時不考慮契稅。

#### 6. 其他非流動資產

其他非流動資產包括預付監理費等。因各項資產期後存在對應的價值或權利，故以核實後的賬面價值為評估價值。

### 三) 負債

負債包括流動負債和非流動負債。其中，流動負債包括應付賬款、應付職工薪酬、應交稅費、其他應付款和一年內到期的非流動負債等流動負債；非流動負債包括長期借款、長期應付款和遞延收益等。通過核對明細賬與總賬的一致性、對金額較大的發放函證、查閱原始憑證等相關資料進行核實。經核實，各項負債均為實際應承擔的債務，以核實後的賬面值為評估值。

### (三) 收益法簡介

收益法是指通過將被評估單位的預期收益資本化或折現以確定評估對象價值的評估方法。

#### 一) 收益法的應用前提

1. 投資者在投資某個企業時所支付的價格不會超過該企業(或與該企業相當且具有同等風險程度的同類企業)未來預期收益折算成的現值。
2. 能夠對企業未來收益進行合理預測。
3. 能夠對與企業未來收益的風險程度相對應的折現率進行合理估算。

#### 二) 收益法的模型

結合本次評估目的和評估對象，採用企業自由現金流折現模型確定企業自由現金流價值，並分析公司溢餘資產、非經營性資產(負債)的價值，確定公司的整體價值，並扣除公司的付息債務確定公司的股東全部權益價值。計算公式為：

股東全部權益價值 = 企業整體價值 - 付息債務

企業整體價值 = 企業自由現金流評估值 + 非經營性資產(負債)的價值 + 溢餘資產價值

$$\text{企業自由現金流評估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n—明確的預測年限；

$CFF_t$ —第t年的企業現金流；

r—加權平均資本成本；

t—未來的第t年；

$P_n$ —第n年以後的連續價值。

### 三) 收益期與預測期的確定

本次評估假設公司的存續期間為永續期，那麼收益期為無限期。採用分段法對公司的收益進行預測，即將公司未來收益分為明確的預測期間的收益和明確的預測期之後的收益，其中對於明確的預測期的確定綜合考慮了行業和公司自身發展的情況，根據評估人員的市場調查和預測，取2043年作為分割點較為適宜。

### 四) 收益額—現金流的確定

本次評估中預期收益口徑採用企業自由現金流，計算公式如下：

$$\text{企業自由現金流} = \text{息前稅後利潤} + \text{折舊及攤銷} - \text{資本性支出} - \text{營運資金增加額}$$

$$\begin{aligned} \text{息前稅後利潤} = & \text{營業收入} - \text{營業成本} - \text{稅金及附加} - \text{銷售費用} - \text{管理費用} - \\ & \text{研發費用} - \text{財務費用} + \text{信用減值損失} + \text{資產減值損失} + \text{公允價值變動收益} + \text{投資收益} + \text{資產處置收益} + \text{其他收益} + \text{營業外收入} - \text{營業外支出} - \text{所得稅費用} \end{aligned}$$

### 五) 折現率的確定

折現率是將未來收益折成現值的比率，反映資產與未來收益現值之間的比例關係，就投資者而言，折現率亦是未來的期望收益率，既能滿足合理的回報，又能對投資風險予以補償。

#### 1. 折現率計算模型

企業自由現金流評估值對應的是企業所有者的權益價值和債權人的權益價值，對應的折現率是企業資本的加權平均資本成本(WACC)。

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

式中：WACC—加權平均資本成本；

$K_e$ —權益資本成本；

$K_d$ —債務資本成本；

T—所得稅率；

D/E—目標資本結構。

權益資本成本按國際通常使用的CAPM模型求取，計算公式如下：

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

式中：K<sub>e</sub>—權益資本成本

R<sub>f</sub>—目前的無風險利率

Beta—權益的系統風險系數

ERP—市場風險溢價

R<sub>c</sub>—企業特定風險調整系數

## 2. 模型中有關參數的計算過程

### (1) 無風險報酬率的確定

國債收益率通常被認為是無風險的。評估人員查詢了中評協網站公佈的由中央國債登記結算公司(CCDC)提供的截至評估基準日的中國國債收益率曲線，取得國債市場上剩餘年限為10年和30年國債的到期年收益率，將其平均後作為無風險報酬率。中國國債收益率曲線是以在中國大陸發行的人民幣國債市場利率為基礎編製的曲線。

### (2) 資本結構

本次同行業可比上市公司的選取綜合考慮可比上市公司與濱海水務在業務類型、企業規模、盈利能力、成長性、行業競爭力、企業發展階段等多方面的可比性，最終確定錢江水利、重慶水務、江南水務3家上市公司為可比公司。通過「同花順iFinD金融數據終端」查詢，滬、深兩市相關上市公司至2025年12月31日的資本結構。

濱海水務與可比公司在融資能力、融資成本等方面的差異可以在特定風險報酬率及債權期望報酬率取值中合理量化。本次採用上市公司平均資本結構作為濱海水務的目標資本結構。

## (3) 企業風險系數Beta

通過「同花順iFinD」查詢，滬、深兩市可比上市公司含財務槓桿調整後的Beta系數後，通過公式  $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1-T) \times (D \div E)]$  (公式中，T為稅率， $\beta_l$ 為含財務槓桿的Beta系數， $\beta_u$ 為剔除財務槓桿因素的Beta系數，D÷E為資本結構)對各項beta調整為剔除財務槓桿因素後的Beta系數。

## (4) 市場的風險溢價ERP

衡量股市ERP指數的選取：估算股票市場的投資回報率首先需要確定一個衡量股市波動變化的指數，中國目前滬、深兩市有許多指數，評估人員選用滬深300指數為A股市場投資收益的指標。本次對具體指數的時間區間選擇為2016年到2025年。

經計算得到各年的算術平均及幾何平均收益率後再與各年無風險收益率比較，得到股票市場各年的ERP。

由於幾何平均收益率能更好地反映股市收益率的長期趨勢，故採用幾何平均收益率而估算的ERP的算術平均值作為目前國內股市的風險收益率。

## (5) 企業特殊風險調整系數的確定

企業特定風險調整系數表示非系統性風險，是由於被評估單位特定的因素而要求的風險回報。綜合考慮被評估單位的風險特徵、企業規模、發展階段、市場地位、核心競爭力、內控管理、對主要客戶及供應商的依賴度、融資能力等方面，分析確定企業特定風險調整系數。

## 3. 加權平均成本的計算

(1) 權益資本成本 $K_e$ 的計算

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

(2) 債務資本成本 $K_d$ 計算

債務資本成本採用中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的基準日貸款市場報價利率(LPR)確定。

## (3) 加權平均資本成本計算

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

## 六) 非經營性資產(負債)和溢餘資產的價值

濱海水務的溢餘資產系溢餘的貨幣資金，非經營性資產包括定期存款、已停工的南北互備工程；非經營性負債包括其他應付款中的代收工程款和遞延收益等，按資產基礎法中相應資產的評估價值確定其價值。

## 七) 付息債務的價值

付息債務主要指被評估單位向金融機構或其他單位、個人等借入的款項及相關利息。濱海水務的付息債務包括銀行借款和股東借款。

## 八、評估程序實施過程和情況

整個評估過程包括接受委託、核實資產與驗證資料、評定估算、編寫資產評估報告、內部審核及正式出具報告，具體過程如下：

## (一) 接受委託階段

1. 項目調查與風險評估，明確評估業務基本事項，確定評估目的、評估對象和範圍、評估基準日；
2. 接受委託人委託，簽訂資產評估委託合同；
3. 編製資產評估計劃；
4. 組成項目小組，並對項目組成員進行培訓。

## (二) 資產核實階段

1. 評估機構根據資產評估工作的需要，向被評估單位提供資產評估申報表表樣，並協助其進行資產清查工作；

2. 了解被評估單位基本情況及委估資產狀況，並收集相關資料；
3. 審查核對被評估單位提供的資產評估申報表和有關測算資料；
4. 根據資產評估申報表的內容進行現場核實和勘察，收集整理資產購建、運行、維修等相關資料，並對資產狀況進行勘查、記錄；
5. 收集整理委估資產的產權證、合同、發票等產權證明資料，核實資產權屬情況；
6. 收集整理行業資料，了解被評估單位的競爭優勢和風險；
7. 獲取被評估單位的歷史收入、成本以及費用等資料，了解其現有的生產能力和發展規劃；
8. 收集並查驗資產評估所需的其他相關資料。

### (三) 評定估算階段

1. 根據委估資產的實際狀況和特點，制訂各類資產的具體評估方法；
2. 收集市場信息；
3. 對委估資產進行評估，測算其評估價值；
4. 在被評估單位提供的未來收益預測資料的基礎上，結合被評估單位的實際情況，查閱有關資料，合理確定評估假設，形成未來收益預測。然後分析、比較各項參數，選擇具體計算方法，確定評估結果。

### (四) 編製資產評估報告與內部審核階段

1. 分析並匯總分項資產的評估結果，形成評估結論；
2. 對各種方法評估形成的測算結果進行分析比較，確定評估結論；

3. 編製初步評估報告；
4. 對初步評估報告進行內部審核；
5. 徵求有關各方意見。

#### (五) 出具報告階段

徵求意見後，正式出具評估報告。

### 九、 評估假設

#### (一) 基本假設

1. 本次評估以委估資產的產權利益主體變動為前提，產權利益主體變動包括利益主體的全部改變和部分改變。
2. 本次評估以公開市場交易為假設前提。
3. 本次評估以被評估單位持續經營為前提，即被評估單位的所有資產仍然按照目前的用途和方式使用。
4. 本次評估以被評估單位提供的有關法律性文件、各種會計憑證、賬簿和其他資料真實、完整、合法、可靠為前提。
5. 本次評估以宏觀環境相對穩定為假設前提，即國家現有的宏觀經濟、政治、政策及被評估單位所處行業的產業政策無重大變化，社會經濟持續、健康、穩定發展；國家貨幣金融政策保持現行狀態，不會對社會經濟造成重大波動；國家稅收保持現行規定，稅種及稅率無較大變化；國家現行的利率、匯率等無重大變化。
6. 本次評估以被評估單位經營環境相對穩定為假設前提，即被評估單位主要經營場所及業務所涉及地區的社會、政治、法律、經濟等經營環

境無重大改變；被評估單位能在既定的經營範圍內開展經營活動，不存在任何政策、法律或人為障礙。

7. 濱海水務於2022年6月投入運營，經營時間較短。同時，濱海水務的水價由政府核定，無法自主調整，在運營初期，較高的折舊成本、人工成本等因素疊加，導致公司持續虧損。台州地區經濟基礎較好、發展勢頭強勁，隨著區域人口與經濟規模持續增長，用水需求穩步提升。預計未來公司售水量將保持上升趨勢，整體經營狀況有望持續改善，發展趨勢向好，因此本次評估以濱海水務按預定的經營目標持續經營為前提。

## （二）具體假設

1. 本次評估中的收益預測是基於被評估單位提供的其在維持現有經營範圍、持續經營狀況下企業的發展規劃和盈利預測的基礎上進行的；
2. 假設被評估單位管理層勤勉盡責，具有足夠的管理才能和良好的職業道德，合法合規地開展各項業務，被評估單位的管理層及主營業務等保持相對穩定；
3. 假設被評估單位完全遵守所有有關的法律和法規，其所有資產的取得、使用等均符合國家法律、法規和規範性文件；
4. 假設被評估單位每一年度的營業收入、成本費用、更新及改造等的支出，均在年度內均勻發生；
5. 假設被評估單位在收益預測期內採用的會計政策與評估基準日時採用的會計政策在所有重大方面一致；
6. 假設無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素，對被評估單位造成重大不利影響。

## （三）特殊假設

根據委託人提供的編號C331003S2025-0001《取水許可證》，取水單位名稱為台州水務，取水地點為浙江省台州市黃岩區長潭水庫、仙居縣朱溪水庫，取水類

型為基礎設施或公用事業，水源類型為地表水，取水用途為原水供水和制水供水，取水量34,878萬立方米／年，有效期限自2025年5月14日至2030年5月13日。台州水務與濱海水務簽訂《供用水合同》，協議約定台州水務負責向濱海水務連續、穩定地供應長潭水庫原水。

評估人員對台州水務歷史年度實際經營狀況進行核實，認為該公司能滿足基礎設施或公用事業企業相關法律、法規認定的條件。在充分考慮該公司的業務模式的基礎上，預計台州水務在取水證期滿後續期無重大的法律障礙，因此假設濱海水務在未來年度能持續向台州水務購水並開展供水業務。

評估人員根據資產評估的要求，認定這些前提條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，評估人員將不承擔由於前提條件改變而推導出不同評估結果的責任。

## 十、評估技術說明

### (一) 資產基礎法

資產基礎法是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。具體是以重置各項生產要素為假設前提，根據委託評估的分項資產的具體情況選用適宜的方法分別評定估算各分項資產的價值並累加求和，再扣減相關負債評估值，得出股東全部權益的評估價值。計算公式為：

股東全部權益評估價值=∑各分項資產的評估價值-∑各分項負債的評估價值

#### 一) 流動資產

##### 1. 貨幣資金

貨幣資金包括銀行存款及其他貨幣資金。

##### (1) 銀行存款

銀行存款由存放於中國農業銀行股份有限公司台州分行、中國工商銀行股份有限公司台州黃岩支行等12個人民幣賬戶的餘額組成。評估人員查閱了銀行

對賬單及調節表，了解了審計機構對同一基準日餘額函證的情況，確認銀行存款的真實性和賬面記錄的合理性，未發現影響股東權益的大額未達賬款。按財務會計制度核實，未發現不符情況。

人民幣戶存款以核實後的賬面值為評估值。

## (2) 其他貨幣資金

其他貨幣資金為臨時用地複墾保證金餘額。評估人員查閱了銀行對賬單及調節表，了解了審計機構對同一基準日餘額函證的情況，確認其他貨幣資金的真實性和賬面記錄的合理性，未發現影響股東權益的大額未達賬款。按財務會計制度核實，未發現不符情況。

其他貨幣資金以核實後的賬面值為評估值。

貨幣資金賬面值、評估值及評估增減值情況詳見本小節末「流動資產評估結果匯總表」。

## 2. 應收賬款和壞賬準備

應收賬款均系賬齡在1年以內的水費。評估人員通過檢查原始憑證、基準日後收款記錄及相關的文件資料，了解了審計機構對同一基準日餘額函證的情況，確認款項的真實性和賬面記錄的合理性。被評估單位的壞賬準備政策為：對關聯方款項，考慮所有合理且有依據的信息，包括歷史信用損失經驗，並考慮前瞻性信息結合當前狀況以及未來經濟情況的預測，通過違約風險敞口和未來12個月內或整個存續期預期信用損失率，對預期信用損失進行估計。對於其餘款項，根據相同賬齡應收款項組合的實際損失率為基礎，結合現時情況確定報告期各項組合計提壞賬準備的比例。確定具體提取比例為：賬齡1年以內(含，下同)的，按其餘額的5%計提；賬齡1-2年的，按其餘額的10%計提；賬齡2-3年的，按其餘額的50%計提；賬齡在3年以上的，按其餘額的100%計提。

按財務會計制度核實，未發現不符情況。

經核實，應收賬款均系賬齡在一年內的應收關聯方水費，估計發生壞賬的風險較小，以其核實後的賬面餘額為評估值。

同時將企業按規定計提的壞賬準備評估為零。

應收賬款賬面值、評估值及評估增減值情況詳見本小節末「流動資產評估結果匯總表」。

### 3. 預付款項

預付款項系預付油費，賬齡在1年以內。

評估人員抽查了原始憑證、合同、協議及相關資料，按財務會計制度核實，未發現不符情況。

經核實，該款項期後能形成相應資產或權利，以核實後的賬面值為評估值。

預付款項賬面值、評估值及評估增減值情況詳見本小節末「流動資產評估結果匯總表」。

### 4. 其他應收款

其他應收款內容包括代墊修理費、押金、訴訟費、高速費等。

評估人員通過檢查原始憑證、基準日後收款記錄及相關的文件資料等方式確認款項的真實性。被評估單位的壞賬準備政策見應收賬款科目相關說明。按財務會計制度核實，未發現不符情況。另外清查中還發現高速管理局2,453.58元高速費系發票未到掛賬的費用。

經核實，其他應收款賬面餘額中，有充分證據表明可以全額收回的款項佔總金額的99.77%；有充分證據表明全額損失的款項佔總金額的0.23%。

對上述二類款項分別處理：

- 1) 對於有充分證據表明可以全額回收的款項，包括代墊款、押金等，估計發生壞賬的風險較小，以其核實後的賬面餘額為評估值。
- 2) 對於有充分證據表明全額損失的款項，系發票未到而掛賬的費用，將其評估為零。

公司按規定計提的壞賬準備評估為零。

其他應收款賬面值、評估值及評估增減值情況詳見本小節末「流動資產評估結果匯總表」。

#### 5. 存貨

存貨賬面系原材料，系外購的壓力錶。

濱海水務原材料採用實際成本法核算，發出時採用月末一次加權平均法核算，賬面成本構成合理。

評估人員對原材料進行了全部盤點，抽盤結果顯示原材料數量未見異常，也未發現積壓時間長和存在品質瑕疵的原材料。

原材料由於購入的時間較短，周轉較快，以核實後的賬面餘額為評估值。

存貨賬面值、評估值及評估增減值情況詳見本小節末「流動資產評估結果匯總表」。

#### 6. 其他流動資產

其他流動資產系待抵扣增值稅進項稅。評估人員檢查了相關資料和賬面記錄等，按財務會計制度核實，未發現不符情況。

經核實，上述稅金期後應可抵扣，以核實後的賬面值為評估值。

其他流動資產賬面值、評估值及評估增減值情況詳見本小節末「流動資產評估結果匯總表」。

## 7. 流動資產評估結果匯總表

單位：元

編號	科目名稱	評估價值
1	貨幣資金	123,841,583.24
2	應收賬款	33,966,681.27
3	預付款項	21,753.81
4	其他應收款	1,041,866.80
5	存貨	2,160.00
6	其他流動資產	18,311,866.40
7	流動資產合計	177,185,911.52

## 二) 非流動資產

## 1. 建築物類固定資產

## (1) 概況

## 1) 基本情況

列入評估範圍的建築物類固定資產共計73項，詳細情況見《固定資產—房屋建築物評估明細表》、《固定資產—構築物及其他輔助設施評估明細表》、《固定資產—管道及溝槽評估明細表》。

被評估單位對建築物類固定資產的折舊及減值準備的計量採用如下會計政策：

建築物類固定資產折舊採用年限平均法，各類固定資產的使用壽命、預計淨殘值和年折舊率如下：

固定資產類別	使用壽命 (年)	預計淨殘值	年折舊率 (%)
房屋建築物	10-40	原價的3%	2.43-9.70

截至評估基準日，建築物類固定資產尚未計提減值準備。

評估人員通過核對明細賬、總賬和固定資產卡片，核實了建築物類固定資產財務賬面記錄和折舊情況。經核實委估建築物的賬面原值主要由建安成本等構成。

## 2) 分佈情況

上述委估建築物類固定資產位於濱海水務各生產、辦公場地內及台州市黃岩區、路橋區、溫嶺市各地。其中：房屋建築物14項，包括行政樓、業務大樓、後勤中心等，合計建築面積24,809.08平方米，建成於2004-2022年之間，結構包含鋼混結構、混合結構等，維護保養情況一般；構築物及其他輔助設施33項，主要包括沉澱池、清水池、道路、綠化景觀工程等，建成於2022-2023年之間。管道與溝槽26項，主要為各類型的供水管道和隧洞，管材主要系鋼管，管徑各異，建於2020-2023年。除白雲山隧洞工程—火炬支洞、黃茅山隧洞等隧洞口土地使用權未取得權證外，其他建築物類固定資產佔用的土地使用權均已取得《不動產權證書》，用途均為公共設施用地，使用權類型均為出讓。

## 3) 權屬情況

評估人員採取核對原件與複印件的一致性等方式對上述建築物的權屬資料進行了核查驗證，委估建築物類固定資產的權屬情況如下：

截至評估基準日，列《固定資產—房屋建築物評估明細表》的行政樓、業務大樓、後勤中心等11項房屋建築物(合計建築面積23,803.94平方米)尚未取得不動產權證書。為此被評估單位出具了相關說明，證明該部分無證房屋確實為被評估單位所有。

對於上述未取得不動產權證書的房屋建築物，評估人員按照濱海水務相關人員經實地測量並提供的面積數據、測繪報告記載的數據為計算依據，若該面積與辦理權證面積或實際面積存在差異，將影響評估結果。

## 4) 核實過程

在核實所有權歸屬和賬面記錄的基礎上，評估人員對列入評估範圍的建築物類固定資產進行了現場勘查。在現場踏勘過程中，著重核實了建築物的外觀、建築結構、裝修、設備等狀況，對有關建築物的坐落、四至、面積、產權等資料進

行核實，對其使用、維修保養情況也認真進行了核實調查，並作了必要的記錄。對管網資產，評估人員通過查看管網分佈圖、獲取工程建設合同、發票及結算報告等資料進行核實。

在建築物類固定資產的賬務核查和現場勘查過程中評估人員發現以下事項：

- A. 列《固定資產－房屋建築物評估明細表》第11-13項的東部水廠－行政樓、江口增壓泵站房屋，列《固定資產－構築物及其他輔助設施評估明細表》第2-3項長潭調節站道路、圍牆以及第32項取水口地上管理房等構築物，其賬面包含在其他固定資產中，本次擬單獨列示評估；
- B. 列《固定資產－構築物及其他輔助設施評估明細表》第31項黃岩院橋段臨時用地複墾項目屬管道工程相關費用，併入管道評估，此處評估為零；
- C. 列《固定資產－管道和溝槽評估明細表》第26項南北互備項目－章安街道政策處理費(賬面價值2,635,097.60元)系賬列在建工程的南北水源互備應急工程相關費用，截至評估基準日該工程尚未完工，該政策處理費以核實後的賬面值為評估值；

## (2) 具體評估方法

由於列入本次評估範圍的建築物類固定資產包括公共設施用廠房及附屬設施以及管道等，待估建築物的類別存在較大差異，因此根據待估建築物的用途、類似建築物的市場情況和收益情況等，採用不同的評估方法。

- 1) 對於位於水廠和泵站的行政樓、業務大樓、後勤中心等建築物、構築物及其他輔助設施，由於類似建築物交易和租賃市場不活躍，交易案例和收益情況難以獲取，故本次採用成本法對其進行評估，其評估值中不包含相應土地使用權的評估價值。

成本法是通過用現時條件下重新購置或建造一個全新狀態的待估建築物所需的全部成本，減去待估建築物已經發生的各項貶值，得到的差額作為評估價值的評估方法。本次評估採用成新折扣的方法來確定待估建築物已經發生的各項貶值。計算公式為：

$$\text{評估價值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

#### A. 重置成本的評估

重置成本一般由建安工程費用、前期及其它費用、建築規費、應計利息和開發利潤組成，結合評估對象具體情況的不同略有取捨。

##### (A) 建安工程費用

本次評估採用類比法確定建安工程費用。類比法可比實例一般選取同一地區、結構相同、同一時期建造的建築物，通過對房屋建築面積、高度、跨度、基礎狀況、水電空調設施安裝、室內外裝修情況及取費標準時間等因素進行調整確定。

類比法可比實例的選擇：可比實例一般選取同一地區，相同結構，近期建造的建築物。選取的順序為：在同一廠區內與評估對象相似的在近期建造的能用其他方法得出建安工程費用的建築物，本公司資料庫內該地區相似的建築物，本公司資料庫內該地區附近的相似的建築物，政府有關部門公佈的建安工程費用。

## (B) 前期費用和其他費用

結合基本建設的有關規定和被評估單位的實際發生情況，按建安工程費用的8.40%計取。具體構成如下：

費用名稱	費用標準
諮詢論證費	0.50%
勘察設計費	3.50%
臨時設施費	1.10%
建設管理費	1.50%
工程監理費	1.80%
合計	8.40%

## (C) 建築規費

主要指城市基礎設施配套費，結合台州市的有關規定和濱海水務的實際發生情況，按80元/平方米計取，對未辦理權證的建築物不考慮此項費用。

## (D) 應計利息

應計利息計息週期按正常建設工期，利率取LPR市場報價利率，資金視為在建設期內均勻投入。

## (E) 開發利潤

開發利潤指投資者在建設期的合理回報，在行業年平均投資利潤率的基礎上計算確定，資金在建設期內視作均勻投入。

## B. 成新率

(A) 複雜、大型、獨特、高價的建築物分別按年限法、完損等級打分法確定成新率後，經加權平均，確定綜合成新率。

## a. 年限法

採用年限法計算成新率的計算公式為：

$$\text{成新率}(K1) = (\text{經濟耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{經濟耐用年限} \times 100\%$$

對不同結構類型的建築物的經濟耐用年限按下述標準確定：

建築物類別	經濟耐用年限
鋼混結構	50年
混合結構	40年
構築物	20-40年

## b. 完損等級打分法

即將建築物分為結構、裝飾和設備等部分，按具體情況確定其造價比例，然後將每部分中具體項目結合標準打分，綜合打分情況確定每一部分成新，最後以各部分的成新和所佔造價比例加權得出建築物的成新率，計算公式為：

$$\text{完損等級評定系數}(K2) = \text{結構部分比重} \times \text{結構部分完損系數} + \text{裝飾部分比重} \times \text{裝飾部分完損系數} + \text{設備部分比重} \times \text{設備部分完損系數}$$

打分標準參照《有關城鎮房屋新舊程度(成新)評定暫行辦法》的有關內容。

## c. 成新率的確定

將上述兩種方法的計算結果取加權平均值確定綜合成新率。計算公式為：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中A1、A2分別為加權系數，本次評估A1、A2各取0.5。

(B) 其他建築物的成新率以年限法為基礎，結合其實際使用情況、維修保養情況和評估專業人員現場勘查時的經驗判斷綜合評定。

- 2) 對於供水管道和隧洞，由於類似建築物市場交易不活躍和未來預期正常收益存在很大的不確定性，故本次評估選用成本法。本次評估基於被評估單位提供的批文、結算報告等資料真實完整為前提。

成本法是通過用現時條件下重新購置或建造一個全新狀態的待估管道工程所需的全部成本，減去待估管道工程已經發生的各項貶值，得到的差額作為評估價值的評估方法。本次評估採用成新折扣的方法來確定待估管道已經發生的各項貶值。計算公式為：

評估價值 = 重置成本 × 成新率

#### A. 重置成本的評估

重置成本一般由管道工程費用、前期費用、開發利潤、應計利息等組成，結合評估對象具體情況的不同略有取捨。

##### a. 管道工程單方造價

本次採用類比法參照類似管道工程調整評估。以被評估單位提供的工程量為基礎，類比法可比實例一般選取同一地區、結構相同、近期建造的管道，通過對材質、管徑等調價因素進行調整確定。

##### b. 前期費用和其他費用

結合基本建設的有關規定和被評估單位的實際發生情況計取。

##### c. 應計利息

應計利息計息週期按正常建設工期，利率取金融機構同期市場貸款利率LPR，資金視為在建設期內均勻投入。

## d. 開發利潤

開發利潤指投資者在建設期的合理回報，在行業年平均投資利潤率的基礎上計算確定。

## B. 成新率

管道的成新率以年限法為基礎，結合其實際使用情況、維修保養情況和評估專業人員現場勘查時的經驗判斷綜合評定。

年限法的計算公式為：

$$\text{成新率}(K) = (\text{經濟耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{經濟耐用年限} \times 100\%$$

對不同管材類型的管道的經濟耐用年限按下述標準確定：

建築物類別	經濟耐用年限
管道	40年
隧洞	50年

## (3) 評估舉例

例一、現以「東部水廠—業務大樓2」（列《固定資產—房屋建築物評估明細表》第7項）為例對建築物成本法的評估過程作具體說明。

## A. 基本情況

東部水廠—業務大樓2建成於2022年7月，實際用途為職工宿舍，建築面積為1,822.73平方米。鋼混結構，層數為3層，坡屋頂；外牆塗料；門窗採用玻璃門、木質門、鋁合金門窗；樓地面鋪防滑地磚；內牆塗白漆。水衛電照保證，消防系統完善，整體成新較好。

## B. 重置成本確定

## a. 委估房屋的類比建安單價

根據類似工程建安單價，對結構、層高跨度、裝飾、基礎、材料價格和附屬設施進行比較、修正，從而得到東部水廠—業務大樓2的建安類比單價為4,130.00元/平方米。

比較房屋	東部水廠—業務大樓2		某職工宿舍	
建安造價 (元/平方米)	待估		4,310.00	修正指數
基礎修正	樁基礎	100	樁基礎	100
層高修正	3層，層高約5米	100	8層，層高3.5米	97
面積修正	1,822.73	100	3,986.14	98
主體結構修正	鋼混	100	鋼混	100
設計標準修正	正常	100	正常	100
裝修	外牆塗料，內牆塗料， 鋁合金窗、木門，天棚塗 料，地面鋪設地磚	100	外牆塗料，內牆塗料， 鋁合金窗、木門，天棚 塗料，地面鋪設地磚	100
安裝修正	給排水、消防、電氣系 統、照明系統	100	給排水、消防、電氣系 統、照明系統	100
時間修正	2025年12月	100	2024年3月	102
地區修正	台州市	100	紹興市	105
修正因素合計				0.9580
類比建安工程單價(元/平方米)				4,130

## b. 前期及其他費用

前期及其他費用主要包括諮詢論證費、勘測設計費和建設管理費等，按建安工程單價的8.40%計，為：

$$4,130.00 \times 8.40\% = 346.92 \text{ 元/平方米}$$

## c. 建築規費

主要指城市基礎設施配套費，對未辦理權證的建築物，不考慮此項費用。

## d. 應計利息

房屋建造工期按24個月計，利率按5年以上LPR市場利率取3.50%，資金在建設期內均勻投入。

$$\begin{aligned}\text{應計利息} &= (4,130.00 + 346.92) \times 3.50\% \times 24/12/2 \\ &= 156.69 \text{元/平方米}\end{aligned}$$

## e. 開發利潤

開發利潤按照台州市當前類似物業的市場狀況和建築物自身的特點，以及建築物的集中投資年期的長短及預期收益情況，確定年開發利潤率為6%，資金在建設期內視作均勻投入。

$$\begin{aligned}\text{開發利潤} &= (4,130.00 + 346.92) \times 6\% \times 24/12/2 \\ &= 268.62 \text{元/平方米}\end{aligned}$$

## f. 委估房屋的重置成本

$$\begin{aligned}\text{重置單價} &= \text{重置建安工程造價} + \text{前期及其他費用} + \\ &\quad \text{建築規費} + \text{應付利息} + \text{開發利潤} \\ &= 4,130.00 + 346.92 + 0.00 + 156.69 + 268.62 \\ &= 4,900.00 \text{元/平方米(取整後)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{重置成本} &= 4,900.00 \text{元/平方米} \times 1,822.73 \text{平方米} \\ &= 8,931,380.00 \text{元(圓整至十位後)}\end{aligned}$$

## C. 成新率確定

東部水廠—業務大樓2的成新率分別按年限法、完損等級打分法計算，加權平均綜合評定成新率。

- a. 年限法：鋼混結構建築物，耐用年限定為50年，已使用3.42年，尚可使用47.58年。

$$K1 = \text{尚可使用年限} / \text{經濟耐用年限} \times 100\% = 46.58 / 50 \times 100\% = 93.17\%$$

- b. 完損等級打分法：根據結構、裝飾、其他設備的完損程度及所佔的造價比重綜合確定。根據該建築物所佔造價比重，確定其結構、裝飾、其他設備各佔權重70%、15%、15%。

(a) 結構工程

結構分地基基礎、承重構件、非承重構件、屋面工程、樓地面工程各項按20%、20%、10%、10%、10%，根據現場勘察情況分別打分93、93、93、93、93，乘相應比重，結構部分綜合得分小計65.10分。

(b) 裝飾工程

裝飾工程包括門窗、外粉飾、內粉飾等，綜合打88分，乘造價比重15%，得13.20分。

(c) 其他設備

經現場對弱電系統、供電線路、給排水管線等的勘察，打88分，乘造價比重15%，得13.20分。

$$\text{完損等級打分法 } K2 = K_a + K_b + K_c = 91.50\%$$

- c. 綜合成新率：本次評估權數A1、A2分別取定年限法0.5，完損等級打分法0.5；

$$\text{成新率：} K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

$$= 0.5 \times 93.17\% + 0.5 \times 91.50\%$$

$$= 92.00\% \text{ (已取整)}$$

東部水廠—業務大樓2的綜合成新率取定為92.00%。

## D. 評估價值確定

$$\begin{aligned}
 \text{評估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\
 &= 8,931,380.00 \times 92.00\% \\
 &= 8,216,870.00 \text{元 (圓整後)}
 \end{aligned}$$

例二、以「原水管道(北洋~高橋)－北洋調節站－馬家寮輸水隧洞段」列《固定資產－管道和溝槽評估明細表》第3項)為例對管道成本法的評估過程作具體說明。

## 1) 概況

北洋調節站－馬家寮輸水隧洞段原水管線材質系壓力鋼管，管徑DN2400，雙管，長度842.00米，建成於2022年5月，主要管材為鋼管，該工藝管線在水質、滲漏率、環保等方面均可滿足正常使用要求。

## 2) 重置成本確定

## A. 管道工程費

該管道長842.00米，主要管材為鋼管。根據同類型管線分部分項工程清單與計價表計算得出安裝費(不含管材費)為26,760.00元/米，材料價9,900.00元/米，故管道工程費約為36,660.00元/米。

## B. 前期費用及其他費用

前期費用及其他費用包括勘察設計費、建設單位管理費、工程監理費、其他費用等，結合基本建設的有關規定和被評估單位的實際發生情況，按管道工程費用的18.06%計取。

$$\begin{aligned}
 \text{前期費用及其他費用} &= \text{管道工程費} \times \text{前期費用及其他費用比例} \\
 &= 36,660.00 \times 18.06\% \\
 &= 6,620.80 \text{元/米}
 \end{aligned}$$

## C. 應計利息

應計利息計息期按正常施工建設情況下所屬佔用的時間計算，利率按評估基準日LPR市場報價利率(5年期LPR為3.50%)，資金視為在建設期內均勻投入，計息基數為前二項費用之和。該工程建設期為48個月，則：

$$\begin{aligned} \text{應計利息單價} &= (\text{管道工程費用} + \text{前期費用及其他費用}) \times \text{利息} \\ &= (36,660.00 + 6,620.80) \times 3.50\% \times 48/12/2 \\ &= 3,029.66 \text{元/米} \end{aligned}$$

## D. 開發利潤

開發利潤按照台州市當前類似管道工程的市場狀況自身的特點，工程的集中投資年期的長短及預期收益情況，確定年開發利潤率為5%。

$$\begin{aligned} \text{開發利潤} &= (\text{管道工程費用} + \text{前期費用及其他費用}) \times \text{利潤率} \\ &= (36,660.00 + 6,620.80) \times 5\% \times 48/12/2 \\ &= 4,328.08 \text{元/平方米} \end{aligned}$$

## E. 重置成本

$$\begin{aligned} \text{重置單價} &= (\text{管道工程費} + \text{前期費用及其他費用} + \text{應計利息} + \text{開發利潤}) \\ &= 36,660.00 + 6,620.80 + 3,029.66 + 4,328.08 \\ &= 50,640.00 \text{元/米(圓整後)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{重置單價} \times \text{數量} \\ &= 50,640.00 \times 842.00 \\ &= 42,638,880.00 \text{元(圓整後)} \end{aligned}$$

## 3) 成新率確定

該供水管道材質為鋼管，耐用年限定為40年，已使用3.58年，尚可使用36.42年。

成新率 = 尚可使用年限 / 經濟耐用年限 × 100% = 36.42 / 40 × 100% = 91% (圓整後)

結合公司管道實際使用情況、維修保養情況和評估專業人員的經驗判斷綜合評定，分析確定為91%。

#### 4) 評估價值

評估值 = 重置成本 × 綜合成新率

$$= 42,638,880.00 \times 91\%$$

$$= 38,801,380.00 \text{元 (圓整後)}$$

建築物類固定資產賬面值、評估值及評估增減值情況詳見本小節末「非流動資產評估結果匯總表」。

## 2. 設備類固定資產

### (1) 概況

#### 1) 基本情況

列入評估範圍的設備類固定資產共計11,268台(套/輛/項)，詳細情況見《固定資產—車輛評估明細表》和《固定資產—電子設備評估明細表》。

被評估單位對設備類固定資產的折舊及減值準備的計量採用如下會計政策：

固定資產折舊採用年限平均法，各類機器設備的折舊年限、殘值率和年折舊率如下：

類別	折舊方法	折舊年限 (年)	殘值率 (%)	年折舊率 (%)
通用設備	直線法	4-9年	3%	10.78-24.25
專用設備	直線法	10年	3%	9.70
運輸工具	直線法	4-6年	3%	16.17-24.25
其他設備	直線法	8-9年	3%	10.78-12.13

被評估單位對設備類固定資產的減值準備計提採用個別認定的方式。截至評估基準日，企業未對設備類固定資產計提固定資產減值準備。

## 2) 產品、主要設備與設備特點

評估人員對被評估單位的經營情況、生產工藝流程、主要設備及裝置的購建過程、機器設備權屬等情況進行了解，掌握主要設備的配置情況、技術性能要求等資料數據。

委估設備主要包括工藝設備和自控系統設備等水處理設備以及工程弱電安防系統設備等公共設備，還有電腦、空調等辦公設備和車輛等，分佈於濱海水務台州東部水廠及長潭調節站等台州各地。

## 3) 設備的購置日期、技術狀況與維護管理

委評設備主要系國產，其原始製造質量一般，購置時間範圍為2016-2024年。被評估單位有較為完整健全的設備維修、保養、管理制度，有專人負責。

## (2) 現場調查方法、過程和結果

本公司評估人員首先向被評估單位財務部門了解與查核設備的賬面價值與構成有關的情況，並聽取企業有關部門對公司設備管理及分佈的情況介紹，向設備管理部門了解設備的名稱、規格型號、生產廠家等；與被評估單位的設備管理人員一起，按照設備的工藝流程、配置情況，制訂機器設備勘查計劃，落實勘查人員、明確核查重點。

對照《固定資產—機器設備評估明細表》和《固定資產—車輛評估明細表》，評估人員對列入範圍的設備進行了抽樣勘查，對設備名稱、數量、規格型號、生產廠家、購建時間等內容進行了核對，對設備的新舊程度、使用狀態、使用環境、防腐措施等情況進行了觀察，了解了設備的使用、保養、修理、改造和技術狀況等情況，對機器設備所在的整個工作系統、工作環境和工作強度進行了必要的勘查評價，並將勘查情況作了相應記錄。

評估人員通過現場觀察，利用機器設備使用單位提供的運行記錄等歷史資料，對設備的技術狀態進行了判斷。

經核實，發現《固定資產－機器設備評估明細表》第333項的10KV新裝配電工程安裝工程(賬面原值7,133,909.47元)系東部廠區配電工程的安裝費用，本次評估併入第332項工藝設備和自控系統設備相關設備中考慮。

經核實，委估設備的賬面原值主要由設備購置價等構成，整體狀況一般，經檢修維護後基本能滿足生產經營需要。

### (3) 權屬核查情況

評估人員查閱了設備購置合同、發票、付款憑證、車輛行駛證等資料，對設備的權屬資料進行了一般的核查驗證。經核實，沒有發現委估設備類固定資產存在權屬資料瑕疵情況。

### (4) 具體評估方法

根據本次資產評估的特定目的、相關條件、委估設備的特點和資料收集等情況，採用成本法進行評估。成本法是指按照重建或者重置被評估資產的思路，將評估對象的重建或者重置成本作為確定資產價值的基礎，扣除相關貶值(包括實體性貶值、功能性貶值、經濟性貶值)，以此確定資產價值的評估方法。本次評估採用成新折扣的方法來確定待估設備已經發生的實體性貶值，計算公式為：

$$\begin{aligned} \text{評估價值} &= \text{重置成本} - \text{實體性貶值} - \text{功能性貶值} - \text{經濟性貶值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{綜合成新率} - \text{功能性貶值} - \text{經濟性貶值} \end{aligned}$$

另外，對於其他設備的安裝費，本次評估擬併入相關設備一起評估。

## 1) 重置成本的確定

重置成本是指資產的現行再取得成本，由設備現行購置價、運雜費、安裝調試費、建設期管理費和資金成本等若干項組成。

### A. 現行購置價

- a. 機器設備：通過直接向生產廠家詢價、查閱《機電產品報價手冊》等資料獲得現行市場價格信息進行必要的真實性、可靠性判斷，並與被評估資產進行分析、比較、修正後確定設備現行購置價；對於不能直接獲得市場價格信息的設備，則先取得類似規格型號設備的現行購置價，再用規模指數法、價格指數法等方法對其進行調整。
- b. 電腦、空調和其他辦公設備等：通過查閱相關報價信息或向銷售商詢價，以當前市場價作為現行購置價。
- c. 車輛：通過上網查詢、向二手商了解等資料確定現行購置價。

### B. 相關費用

根據設備的具體情況分別確定如下：

#### a. 運雜費

運雜費以設備現行購置價為基數，一般情況下，運雜費費率參照《資產評估常用數據與參數手冊》中的機器設備國內運雜費率參考指標，結合設備體積、重量及所處地區交通條件和運輸距離評定費率；對現行購置價已包含運費的設備，則不再另計運雜費。

#### b. 安裝調試費

安裝調試費以設備現行購置價為基數，根據設備安裝調試的具體情況、現場安裝的複雜程度和附件及輔材消耗的情況評定費率。對現行購置價內已包含安裝調試費的設備或不用安裝即可使用的設備，不再另計安裝調試費。

c. 建設期管理費

建設期管理費包括工程管理費、設計費等，根據被評估單位的實際發生情況和工程建設其他費用計算標準，並結合相似規模的同類建設項目的管理費用水平，確定被評設備的建設期管理費率。

d. 資金成本

資金成本指投資資本的機會成本，計息週期按正常建設期，利率取金融機構同期貸款市場報價利率，資金視為在建設期內均勻投入。

e. 車輛費用

車輛的相關費用包括車輛購置稅和證照雜費。

C. 重置成本

重置成本 = 現行購置價 + 相關費用

2) 成新率的確定

根據委估設備特點、使用情況、重要性等因素，確定設備成新率。

A. 對價值較大、重要的設備，採用綜合分析系數調整法確定成新率。

綜合分析系數調整法，即以年限法為基礎，先根據被評設備的構成、功能特性、使用經濟性等綜合確定經濟耐用年限 $N$ ，並據此初定該設備的尚可使用年限 $n$ ；再按照現場勘查時的設備技術狀態，對其運行狀況、使用環境、工作負荷大小、生產班次、使用效率、維護保養情況等因素加以分析研究，確定各項成新率調整系數，綜合評定該設備的成新率。

根據以往設備評估實踐中的經驗總結、數據歸類，本公司分類整理並測定了各類設備成新率相關調整系數及調整範圍，如下：

設備利用系數B1	(0.85-1.15)
設備負荷系數B2	(0.85-1.15)
設備狀況系數B3	(0.85-1.15)
環境系數B4	(0.80-1.00)
維修保養系數B5	(0.85-1.15)

則：綜合成新率 $K=n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\%$

- B. 對於價值量較小的設備，以及電腦、空調等辦公設備，主要以年限法為基礎，結合設備的維護保養情況和外觀現狀，確定成新率。計算公式為：

年限法成新率(K1) = 尚可使用年限 / 經濟耐用年限 × 100%

- C. 對於車輛，首先按年限法和車輛行駛里程法分別計算理論成新率，採用孰低法確定其理論成新率，以此為基礎，結合車輛的維護保養情況和外觀現狀，確定成新率。

計算公式如下：

- a. 年限法成新率 $K1=尚可使用年限 / 經濟耐用年限 \times 100\%$
- b. 行駛里程法成新率 $K2=尚可行駛里程 / 經濟行駛里程 \times 100\%$
- c. 理論成新率 $=\min\{K1, K2\}$

### 3) 功能性贬值的確定

本次對於委估的設備採用更新重置成本，故不考慮功能性贬值。

### 4) 經濟性贬值的確定

經了解，委估設備利用率正常，不存在因外部經濟因素影響引起的使用壽命縮短等情況，不需考慮經濟性贬值。

## (5) 評估舉例

例一、現以臥式離心泵(列《機器設備評估明細表》第771項)為例對機器設備的評估作具體說明。

## 1) 概況

該套設備於2022年7月開始投入生產。該套設備主要用於輸送液體，其主要參數如下：

Q=3890m <sup>3</sup> /h,	H=40.0m
設計點效率n≥87%	轉速n≤750rpm, NPSH=5m
變頻配套電機為10KV	560KW

## 2) 重置成本的確定

## A. 現行購置價

我們根據市場行情和設備複雜系數、設備重量等情況，確定該型設備現行購置價：742,716.52元(含稅價)。

## B. 其他費用

## a. 運雜費

售價內包含運雜費。

## b. 安裝調試費

根據該設備的實際情況，該設備的配套安裝調試費率計取38%。

## c. 建設期管理費

根據企業具體情況和設備複雜程度，建設期管理費率確定為1%。

## d. 資金成本

從設備訂貨到安裝調試後開始投產的工期評定為24個月；資金視為均勻投入，利率按評估基準日LPR市場報價利率(5年以上的利率為3.50%)，因此資金成本率為 $3.5\% \times 24/12 \times 1/2$ 。

## C. 重置成本

$$\begin{aligned}
 \text{重置成本} &= \text{現行購置價} \times (1 + \text{運雜費率} + \text{安裝調試費率}) \times (1 + \text{管理費率}) \times \\
 &\quad (1 + \text{資金成本率}) \times \text{數量} \\
 &= 742,716.52 \times (1 + 0\% + 38\%) \times (1 + 1\%) \times (1 + 3.50\% \times 24/12 \times 1/2) \times 4 \\
 &= 4,285,720 \text{ 元 (已圓整)}
 \end{aligned}$$

## 3) 成新率確定

該設備成新率採用綜合分析法評定，即以使用年限法為基礎，初定成新率，再通過對設備的使用強度、使用時間、製造質量、故障和維護保養等情況的分析，確定調整系數，計算綜合成新率。

根據設備具體情況、行業技術發展特點，評定該設備經濟耐用年限為15.00年，該設備已使用3.50年，尚可使用年限初定為11.50年。根據該設備目前使用的情況，評定各系數如下：

設備成新率調整系數如下：

設備利用系數B1 (範圍為0.85-1.15)	投入使用時間正常，取為1.00
設備負荷系數B2 (範圍為0.85-1.15)	負荷一般，取為1.00
設備狀況系數B3 (範圍為0.85-1.15)	設備狀況正常，取為1.00
環境系數B4 (範圍為0.80-1.00)	環境狀況正常，取為1.00
維修保養系數B5 (範圍為0.85-1.05)	維修保養正常，取為1.00
功能性貶值	採用更新重置成本，故不考慮功能性貶值
經濟性貶值	該設備利用率正常，故不考慮經濟性貶值

則：綜合成新率  $K1 = n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\%$

$$= 11.50/15.00 \times 100\% \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$$

$$= 77\% \text{ (圓整後)}$$

## 4) 評估結果

$$\begin{aligned}\text{評估價值} &= \text{重置成本} \times \text{綜合成新率} \\ &= 4,285,720 \times 77\% \\ &= 3,300,000 \text{元 (圓整後)}\end{aligned}$$

例二、現以多用途乘用車(列《固定資產—車輛評估明細表》第3項)為例對車輛的評估過程作具體說明。

## 1) 車輛概況

該轎車型號為本田牌GHA6480KAC5A，由本田汽車公司生產。機動車牌號為浙J890EM，已行駛里程為242,329公里，目前使用情況正常。

## 2) 重置成本的確定

根據浙江省車輛市場信息等近期車輛市場價格資料，取基準日時該車型購置價格為238,900元(含稅價)。

相關費用依照有關現行規定取為：

購置附加稅為10%，計費基數為含稅的銷售價。

證照等雜費：500元。

$$\begin{aligned}\text{則：重置成本} &= 238,900 \times (1+10\%) + 500 \\ &= 263,290 \text{元 (圓整後)}\end{aligned}$$

## 3) 成新率的評定

根據該車實際使用情況，確定該車輛經濟使用年限為10年，經濟行駛公里數為50萬公里。目前該車已使用7.83年，已行駛242,329公里。

$$\text{年限成新率 } K1 = (10 - 7.83) / 10 \times 100\% = 22\%$$

$$\text{里程成新率 } K2 = (50 - 24.23) / 50 \times 100\% = 52\%$$

$$\text{理論成新率} = \min\{K1, K2\} = 22\%$$

根據現場勘察情況，該車使用正常，保養尚好，理論成新率不需調整。

## 4) 評估結果

評估價值=重置成本×綜合成新率

$$= 263,290 \times 22\%$$

$$= 57,920 \text{ 元 (已取整)}$$

## (6) 設備類固定資產評估結果

設備類固定資產賬面值、評估值及評估增減值情況詳見本小節末「非流動資產評估結果匯總表」。

## 3. 在建工程

在建工程包括土建工程、設備安裝工程和工程物資。

## (1) 土建工程

土建工程包括南北水源互備應急工程、東方大道至蓬北大道配水管工程和台州市引水工程待分攤公共費用。

## 1) 南北水源互備應急工程

南北應急互備管線工程為台州市引水工程中的管道工程，該工程於2021年4月開工建設，根據濱海水務提供的項目可行性研究報告及批覆、建設工程規劃許可證、工程概算批覆等，該項目計劃建設的管道長度約14公里，供水規模為9萬噸/日。

評估人員核查了該項目的有關財務記錄，核對相關領用記錄及付款憑證等，對各項目賬面記錄的明細構成進行了整理分析，經核實未發現異常。

評估人員在核查在建項目財務記錄的基礎上，對該項工程進行了實地查勘，發現該工程因臨海市政府規劃問題暫停施工，截至評估報告日，濱海水務仍在與臨海市相關部門進行磋商。

經了解，該項目賬面支出合理(賬面已包含建設期內資金成本)，以核實後的賬面值為評估價值。

## 2) 東方大道至蓬北大道配水管工程

東方大道至蓬北大道配水管工程系採用開槽埋管、管橋工藝在聚洋大道敷設一條DN1400自來水管線，與台州市區供水主幹管組成互聯互通。該項自為地下管線及管橋，不涉及新增用地、房屋建築物。該管線位於台州灣新區，於2025年12月開工建設。根據濱海水務提供的該項目的建築工程施工許可證和預算文件，該項目計劃建設2,140米，預計總投資額1,550萬元，計劃於2026年9月完工。

評估人員核查了該項目的財務記錄，核對相關領用記錄及付款憑證等，對該項目賬面記錄的明細構成進行了整理，經核實未發現異常。

評估人員在核查在建項目財務記錄的基礎上，對該項工程進行了實地查勘，該工程正在施工過程中。

上述項目由於建設不久，各項投入時間較短，經了解，支出合理，工程進度正常，本次評估以核實後的賬面值為評估價值。

## 3) 台州市引水工程待分攤的公共費用

台州市引水工程待分攤的公共費用系已轉的固定資產應分攤未分攤的費用，本次將其併入相應的固定資產中評估。

### (2) 設備安裝工程

設備安裝工程包括綜合信息數字化平台建設項目和信息化災備中心及雲平台擴容項目。

評估人員核查了各項目的有關財務記錄，核對相關領用記錄及付款憑證等，對各項目賬面記錄的明細構成進行了整理分析，按財務會計制度核實，未發現不符情況。

評估人員在核查財務記錄的基礎上，對各項工程進行了實地查勘。截至評估基準日，綜合信息數字化平台建設項目和信息化災備中心及雲平台擴容項目尚在建設中。

本次評估採用成本法，按正常情況下重新形成在建工程已完工作量所需發生的全部費用確定評估值。

截至評估基準日，綜合信息數字化平台建設項目、信息化災備中心及雲平台擴容項目尚未完工，經了解各項目主要設備、材料的市場價值變化不大，本次以核實後的賬面值為評估價值。

### (3) 工程物資

工程物資系在建工程—東方大道至蓬北大道配水管工程的鋼管材料。

評估人員核查了工程物資的有關採購合同及付款憑證等，按財務會計制度核實，未發現不符情況。截至評估現場工作日，該工程物資尚未發貨，評估人員了解了審計機構對同一基準日工程物資餘額函證的情況，確認款項真實性和賬面記錄的合理性。

由於工程物資均為近期購入，市價變動不大，以核實後的賬面值為評估價值。

### (4) 在建工程評估結果

在建工程的賬面值、評估值及評估增減值情況詳見本小節末「非流動資產評估結果匯總表」。

## 4. 使用權資產

使用權資產系濱海水務作為承租人可在租賃期內使用租賃資產的權利，具體租賃事項如下：

序號	出租方	承租方	租賃位置	租賃面積	租賃期限	租金
1	黃岩區沙埠鎮 人民政府	濱海水務	台州市黃岩區沙埠鎮 唐山村、呂白洋村	唐山村22.98畝、 呂白洋村34.826畝	2024/6/1-2029/5/31	租賃時一次性支付5年 租賃費346,836元
2	黃岩區茅畚鄉 人民政府	濱海水務	台州市黃岩區茅畚鄉 浦洋村、東邊村	50畝	2024/5/1-2029/5/31	租賃時一次性支付5 年又1個月租賃費 305,000元

評估人員通過查閱租賃合同、會計記錄等資料進行核實，了解了租金、租賃期限等情況，對使用權資產賬面進行覆核。按財務會計制度核實，未發現不符情況。

對於使用權資產，核實其租金與市場租金接近，本次以核實後的賬面值為評估值。

使用權資產賬面值、評估值及評估增減值情況詳見本小節末「非流動資產評估結果匯總表」。

## 5. 無形資產—土地使用權

### 1) 基本情況

列入評估範圍的土地使用權共計18宗，土地面積合計312,474.00平方米，均為出讓的公共設施用地。

### 2) 核實情況

被評估單位對土地使用權的初始計量、攤銷及減值準備的計量採用如下會計政策：

土地使用權按成本進行初始計量。

根據土地使用權的合同性權利及其他法定權利等綜合因素判斷，能合理確定土地使用權為公司帶來經濟利益期限的，將出讓年限確定為土地使用權的使用壽命，對土地使用權按照直線法攤銷。

資產負債表日，檢查無形資產預計給公司帶來未來經濟利益的能力，按企業會計準則要求計提無形資產減值準備。截至評估基準日，被評估單位未對土地使用權計提減值準備。

評估人員通過核對明細賬、總賬和企業其他財務記錄，核實了土地使用權的原始入賬價值和攤銷情況。

評估人員通過核查不動產權證、國有土地使用權出讓合同等方式對上述土地的權屬資料進行了核查驗證，除下列事項外，未發現委估土地使用權存在其他權屬資料瑕疵的情況。

截至評估基準日，列《無形資產—土地使用權評估明細表》的第16-18項土地使用權(土地面積合計4,420.00平方米)尚未取得不動產權證書。根據企業提供的國

有土地出讓合同等資料顯示，上述土地實際用途為出讓的公共設施用地。濱海水務已提供了相關原始取得資料，並承諾上述土地屬其所有。

對於上述未取得不動產權證書的土地使用權，評估人員按照濱海水務提供的國有土地出讓合同記載的數據為計算依據，若該面積與期後辦理的權證面積存在差異，將影響評估結果。

在核實產權歸屬和賬面記錄的基礎上，評估人員對列入評估範圍的土地使用權進行了現場勘查。在現場踏勘過程中，著重核實了土地的坐落、四至、面積、產權、性質等狀況，對土地的登記狀況、權利狀況、利用狀況進行了核對，對其實際土地利用情況(包括地上建築物及附著物狀況)也認真進行了核實調查，並作了必要的記錄。

#### (1) 土地影響因素分析

##### 1) 土地的一般因素

台州位於浙江省中部沿海，陸域面積10,072平方千米，內水和海域面積6,910平方千米。下轄椒江、黃岩、路橋三個區，臨海、溫嶺、玉環三個縣級市和天台、仙居、三門三個縣，是長三角中心區27城之一、國務院批覆確定的浙江沿海區域性中心城市和現代化港口城市。

台州境內公路交通以沈海高速公路(甬台溫高速公路)、常台高速公路(上三高速公路)、台金高速公路、諸永高速公路、104國道、14條省道和181條縣道構成主要公路網。台州市內河有靈江、永寧江、金清新港三條幹線航道和柵溫線、七條河航線、黃路金線、溫松線、前四線等5條重要支線航道及眾多的支線航道，定級航道96條，定級通航里程993千米，可江海通達。

經初步核算，2025年台州全市實現地區生產總值7,005.87億元，成功突破7,000億元大關；按不變價格計算，同比增長6.1%，分別高出全國、全省1.1和0.6個百分點。分產業看，第一產業增加值367.59億元，增長3.6%；第二產業增加值2,925.59億元，增長6.6%；第三產業增加值3,712.69億元，增加5.9%。

2025年，台州全年實現工業增加值2,544.87億元，同比增長7.1%。其中，規上

工業增加值增長7.4%，規下工業增加值增長6.2%，雙雙穩居全省中上游。

## 2) 土地的區域因素

- A. 黃岩區，隸屬浙江省台州市，位於浙江黃金海岸線中部，東界椒江區、路橋區，南與溫嶺市、樂清市接壤，西鄰仙居縣、永嘉縣，北連臨海市，距省會杭州207公里。全區面積988平方公里，現轄5鎮6鄉8街道，常住人口70.2萬，戶籍人口60.9萬，為台州市主城區之一、陸上交通樞紐。

根據地區生產總值統一核算結果，2025年，黃岩全區實現生產總值708.90億元，按可比價格計算，比上年增長6.8%。分產業看，第一產業增加值25.12億元，增長4.5%；第二產業增加值322.42億元，增長7.7%；第三產業增加值361.36億元，增長6.0%。三次產業結構為3.5：45.5：51.0。

2025年黃岩區全區實現工業增加值279.11億元，比上年增長7.7%。其中規模以上工業增加值增長8.2%。在規模以上工業中，私營企業增加值增長9.3%；外商投資企業增加值增長22.7%；港、澳、台商投資企業增加值下降1.6%。分企業規模看，大、中、小、微型企業增加值分別增長2.2%、7.5%、9.6%和10.3%。

- B. 溫嶺市，浙江省轄縣級市，由台州市代管，地處浙江東南沿海，長三角地區的南翼，三面臨海，東瀕東海，南連玉環市，西鄰樂清市及樂清灣，北接台州市區。溫嶺下轄5個街道、11個鎮，設有2個省級開發園區，常住人口144.1萬，戶籍人口120.1萬人，是全國人口密度最高的縣市之一。

溫嶺是全國第一個批准實施縣市域總體規劃的城市。現有建成區面積45.6平方公里，城區人口50餘萬，中等城市初具規模。交通區位優勢不斷凸顯，2條高速鐵路、3條高速公路穿境而過，溫嶺火車站日均旅客

數常年居華東地區縣級站前列，「全域15分鐘快速通達」正在加快實現。

2025年溫嶺市規模以上工業企業實現營業收入1221.62億元，比去年同期增長2.9%。其中通用設備製造業、鐵路船舶航空航天和其他運輸設備製造業、電氣機械和器材製造業、金屬製品業、皮革毛皮羽毛及其製品和制鞋業五大行業營業收入居前五位，佔全市規模以上工業營業收入的比重為73.1%，合計拉動全市規模以上工業營業收入增速2.4個百分點。

- C. 路橋區，浙江省台州市轄區，位於浙江省沿海中部，中國黃金海岸中段，東瀕東海，南接溫嶺市，西鄰黃岩區，北連椒江區。路橋區內陸總面積274平方公里，建城區面積29.25平方公里。轄4鎮6街道，總人口41.3萬。

根據地區生產總值統一核算結果，2025年，路橋全區實現地區生產總值838.63億元，按不變價格計算，比2024年增長7.3%，居全市首位。分產業看，第一產業增加值17.16億元，增長3.9%；第二產業增加值326.87億元，增長10.5%；第三產業增加值494.60億元，增長5.2%。

### 3) 土地的個別因素

委估宗地土地面積312,438.00平方米，位於台州市黃岩區、溫嶺市和路橋區。委估宗地地勢基本平坦，形狀基本規則，交通條件一般，公共服務設施一般。宗地實際開發程度為紅線外「五通」（即通路、供電、供水、排水、通訊）、紅線內「五通一平」或「土地平整」，評估設定的土地開發程度與實際開發程度相一致，宗地紅線外「五通」及紅線內「五通一平」或「土地平整」。根據《不動產權證書》、土地出讓合同等資料，宗地用途均為出讓的公用設施用地，使用年限均為50年。

### (4) 評估方法

#### 1) 土地使用權的價值內涵

- A. 對於委估宗地A和C（列《無形資產—土地使用權評估明細表》的第1、3項），評估設定用途為公共設施用地；使用年期設定為50年；在評估基

準日2025年12月31日時，委估宗地的剩餘使用年期為43.53年，按上述年期設定剩餘使用年期；委估宗地規劃紅線內房屋均已建成，評估設定的開發程度為宗地紅線外「五通」（通水、通電、通路、通氣、通訊）和宗地紅線內場地平整。

- B. 對於委估宗地B、D-M（列《無形資產－土地使用權評估明細表》的第2、4-13項），評估設定用途為公共設施用地；使用年期設定為50年；在評估基準日2025年12月31日時，委估宗地的剩餘使用年期為43.53年，按上述年期設定剩餘使用年期；委估宗地規劃紅線內房屋均未建，評估設定的開發程度均為宗地紅線內場地平整。
- C. 對於委估宗地N（列《無形資產－土地使用權評估明細表》的第14項），評估設定用途為公共設施用地；使用年期設定為50年；在評估基準日2025年12月31日時，委估宗地的剩餘使用年期為41.36年，按上述年期設定剩餘使用年期；委估宗地規劃紅線內房屋均已建成，評估設定的開發程度為宗地紅線外「五通」（通水、通電、通路、通氣、通訊）和宗地紅線內場地平整。
- D. 對於委估宗地O（列《無形資產－土地使用權評估明細表》的第15項），評估設定用途為公共設施用地；使用年期設定為50年；在評估基準日2025年12月31日時，委估宗地的剩餘使用年期為48.37年，按上述年期設定剩餘使用年期；委估宗地規劃紅線內房屋均已建成，評估設定的開發程度為宗地紅線外「五通」（通水、通電、通路、通氣、通訊）和宗地紅線內場地平整。
- E. 對於委估宗地P（列《無形資產－土地使用權評估明細表》的第16項），尚未辦理不動產權證，根據土地出讓合同，評估設定用途為公共設施用地；使用年期設定為50年；在評估基準日2025年12月31日時，根據土地出讓合同簽訂日期估算委估宗地的剩餘使用年期為42.69年，按上述年期設定剩餘使用年期；委估宗地規劃紅線內房屋均未建，評估設定的開發程度均為宗地紅線內場地平整。
- F. 對於委估宗地Q、R（列《無形資產－土地使用權評估明細表》的第17-18項），尚未辦理不動產權證，根據土地出讓合同，評估設定用途為公共設施用地；使用年期設定為50年；在評估基準日2025年12月31日時，根

據土地出讓合同簽訂日期估算委估宗地的剩餘使用年期為43.94年，按上述年期設定剩餘使用年期；委估宗地規劃紅線內房屋均未建，評估設定的開發程度均為宗地紅線內場地平整。

綜上所述，本次評估土地地價的內涵是指在評估基準日2025年12月31日，上述委估宗地在出讓狀態、設定的土地開發程度、土地用途及土地使用年限條件下的國有土地使用權價格。

## 2) 評估方法的選擇

根據《資產評估執業準則—不動產》，通行的評估方法有成本法、市場法、收益法、假設開發法、基準地價系數修正法等。

對於出讓的公共設施用地，由於委估宗地位於台州市黃岩區、溫嶺市和路橋區等，而近年來該區域或鄰近區域同類用地的土地市場活躍、可比交易案例較易取得，因此，本次選擇市場法對委估宗地進行評估確定其評估價值。

## 3) 選用的評估方法簡介及參數的選取路線

市場法是在求取一宗待評估土地的價格時，根據替代原則，將待估土地與在較近時期內已經發生交易的類似土地交易實例進行對照比較，並依據後者已知的價格，參照該土地的交易情況、期日、區域、個別因素、使用年期等差別，修正得出待估土地的評估基準日地價的方法。計算公式為：

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

式中：V—待估宗地使用權價值；

VB—比較案例價格；

A—待估宗地交易情況指數／比較案例交易情況指數

B—待估宗地期日地價指數／比較案例期日地價指數

C—待估宗地區域因素條件指數／比較案例區域因素條件指數

D—待估宗地個別因素條件指數／比較案例個別因素條件指數

E—待估宗地使用年期指數／比較案例使用年期指數

(A) 市場交易情況修正

通過對交易案例交易情況的分析，剔除非正常的交易案例，測定各種特殊因素對正常土地價格的影響程度，從而排除掉交易行為中的一些特殊因素所造成的交易價格偏差。

(B) 期日修正

採用地價指數或房屋價格指數的變動率來分析計算期日對地價的影響，將交易價格修訂為評估基準日的價格。

(C) 區域因素修正

區域因素包括的內容主要有地區的繁華程度、交通狀況、基礎設施狀況、區域環境條件、城市規劃、土地使用限制、區域產業集聚程度等。由於不同用途的土地，影響其價格的區域因素也不同，區域因素修正的具體內容根據評估對象的用途分別確定。

(D) 個別因素修正

個別因素是指構成宗地的個別特性(宗地條件)並對其價格產生影響的因素。個別因素比較的內容，主要有宗地(地塊)的位置、面積、形狀、宗地基礎及市政設施狀況、地形、地質、臨街類型、臨街深度、臨街位置、宗地內開發程度、水文狀況、規劃限制條件等，根據交易案例中土地的個別因素與評估對象的差異進行修正。

(E) 土地使用年期修正

土地使用年期是指土地交易中契約約定的土地使用年限。土地使用權年期的長短，直接影響可利用土地並獲相應土地收益的年限，也就是影響土地使用權的價格。通過土地使用權年期修正，將交易案例中土地使用權年期修正到評估土地使用年期，消除由於使用期限不同所造成的價格上的差別。

本次委估土地使用權的評估價值按市場法下得出的不含契稅的土地使用權價值並加計相應契稅確定。計算公式為：

評估價值=不含契稅的土地使用權價值×(1+契稅稅率)

對於未辦理權證的土地使用權評估時不考慮契稅。

(5) 評估舉例

- 1) 現以宗地○(列《無形資產—土地使用權評估明細表》第15項)為例對市場法的評估過程作具體說明。

該宗地位於台州市黃岩區江口街道榮昌路1號，土地面積4,562.00平方米。該宗地已取得浙(2024)台州黃岩不動產權第0045038號《不動產權證》，使用權類型為出讓，土地用途公共設施用地，使用期限為50年，終止日期至2074年5月13日。

由於委估宗地位於黃岩區江口街道，而近年來該區域或鄰近區域同類用地的土地市場活躍、可比交易案例較易取得，故本次選擇市場法對委估宗地進行評估確定其評估價值。

A. 比較樣本的選取

委估宗地位於黃岩區江口街道，用途為公共設施用地，因此可在與該宗地所在類似的區域或同一供需圈內選取三個用地交易樣本為比較樣本，以市場比較法進行比較修正確定委估宗地比准地價。經調查，本次評估選取以下三個樣本為宗地的比較樣本：

委估宗地比較樣本一覽表

代號	樣本位置	土地性質	交易方式	成交單價 (元/㎡)	交易時間	使用年限	面積 (㎡)
樣本A	黃岩區北城街道 規劃二路南側	公用設施用地	出讓	1,516.10	2024年3月	50年	7,948.00

代號	樣本位置	土地性質	交易方式	成交單價 (元/㎡)	交易時間	使用年限	面積 (㎡)
樣本B	院橋鎮見塘村	公用設施用地	出讓	1,847.30	2025年1月	50年	27,440.00
樣本C	澄江街道	公用設施用地	出讓	1,632.55	2023年6月	50年	1,905.00

### B. 比較因素選擇

市場法是以各比較樣本為基礎，通過比較樣本宗地與委估宗地間影響因素的差距，來確定評估宗地地價。通常情況下，具體比較因素有土地用途、交易日期、交易情況、使用年期、區位因素及個別因素六大類。經評估人員初步分析比較，此次評估在區位因素和個別因素中具體因子有：對外交通便捷度、基礎設施完善度、環境因素狀況、生活設施配套、規劃限制、臨路狀況、宗地面積、地質條件、土地使用限制、土地開發程度等。

### C. 編製比較因素條件說明表

根據委估宗地和比較樣本各因素條件，列表如下：

委估宗地及其樣本因素條件說明表

比較因素	委估宗地	樣本A	樣本B	樣本C
成交地價(元/㎡)	-	1,516.10	1,847.30	1,632.55
交易日期	2025年12月	2024年3月	2025年1月	2023年6月
交易情況	正常市場價	成交價	成交價	成交價
剩餘使用年期	48.37	50	50	50
土地用途	公共設施用地	供燃氣用地	供水用地	公用設施用地

	比較因素	委估宗地	樣本A	樣本B	樣本C
區域因素	對外交通便捷度	一般	一般	一般	一般
	基礎設施完善度	一般	一般	一般	一般
	環境因素狀況	一般	較差	一般	一般
	生活設施配套	一般	一般	一般	一般
	工業集聚狀況	一般	一般	一般	一般
	規劃限制狀況	有規劃限制	有規劃限制	有規劃限制	有規劃限制
	臨路狀況	臨路	臨路	臨路	臨路
個別因素	宗地形狀	較規則	較規則	較規則	較規則
	宗地面積	面積較小	相似	面積較大，單價較低	相似
	地質條件	宗地利用無影響	宗地利用無影響	宗地利用無影響	宗地利用無影響
	土地使用限制	無	無	無	無
	土地開發成熟度	五通一平	現狀交地	現狀交地	現狀交地

## D. 編製比較因素條件指數表

根據上述比較因素條件說明，除剩餘使用年期因素外，以委估宗地的各項因素條件狀況為基準，相應指數為100，將比較樣本相應因素條件與委估宗地相比較。確定比較樣本相應指數，列表如下：

委估宗地及其樣本比較因素條件指數表

比較因素	委估宗地	樣本A	樣本B	樣本C
交易日期	100	99	100	98
交易情況	100	100	100	100
剩餘使用年期	0.9943	1.0000	1.0000	1.0000
土地用途	100	100	100	100
<b>區域因素</b>				
對外交通便捷度	100	100	100	100
基礎設施完善度	100	100	100	100
環境因素狀況	100	98	100	100
生活設施配套	100	100	100	100
工業集聚狀況	100	100	100	100
規劃限制狀況	100	100	100	100
臨路狀況	100	100	100	100

	比較因素	委估宗地	樣本A	樣本B	樣本C
個別因素	宗地形狀	100	100	100	100
	宗地面積	100	100	99	100
	地質條件	100	100	100	100
	土地使用限制	100	100	100	100
	土地開發成熟度	100	100	100	100

## (A) 交易情況

本次評估各案例均為掛牌出讓成交價，修正系數均為100。

## (B) 交易時間

由於近年來台州市公共設施用地價格變動較小，故本次評估按各交易案例成交日距評估基準日的時間長短作出修正。

## (C) 剩餘使用年期

剩餘使用年期指數，按當地公共設施情況，按下列公式計算得出：

$$\text{剩餘使用年期指數} = (1-1 / (1 + \text{土地還原率})^{\text{剩餘使用年期}}) / (1-1 / (1 + \text{土地還原率})^{50})$$

土地還原率以評估基準日適用的一年期銀行存款利率為基礎，再加上一定的風險因素調整值，取為6%。

## (D) 區位及個別因素

三個樣本分別在不同的位置，用地條件略有不同，且三樣本與委估宗地不在同一位置，因此有上述指數。其他具體因素條件差異見因素條件說明表。

## E. 因素修正

在各因素條件指數表的基礎上，將委估宗地的因素條件指數與比較樣本的因素條件指數進行比較，得到各因素修正系數，計算得到結果。

委估宗地比較因素修正系數表

	比較因素	樣本A	樣本B	樣本C
	交易日期	1.010	1.000	1.020
	交易情況	1.000	1.000	1.000
	剩餘使用年期	0.994	0.994	0.994
	土地用途	1.000	1.000	1.000
區域因素	對外交通便捷度	1.000	1.000	1.000
	基礎設施完善度	1.000	1.000	1.000
	環境因素狀況	1.020	1.000	1.000
	生活設施配套	1.000	1.000	1.000
	工業集聚狀況	1.000	1.000	1.000
	規劃限制狀況	1.000	1.000	1.000
	臨路狀況	1.000	1.000	1.000
個別因素	宗地形狀	1.000	1.000	1.000
	宗地面積	1.000	1.010	1.000
	地質條件	1.000	1.000	1.000
	土地使用限制	1.000	1.000	1.000
	土地開發成熟度	1.000	1.000	1.000
	因素修正合計	1.024	1.004	1.014
	比准地價(元/平方米)	1,552.00	1,855.00	1,655.00

## F. 比准地價確定

從上述對比分析及修正中可看出，三個樣本修正得到的宗地地價分別為1,552元/平方米、1,855.00元/平方米、1,655.00元/平方米，可見委估宗地地價水平也接近。則根據樣本修正情況，確定以樣本得到的比准地價算術平均價確定評估地價，經分析確定委評宗地地價為1,687.00元/平方米。

$$\text{委估宗地評估價值} = 1,687.00 \text{元/平方米} \times 4,562.00 \text{平方米} \times (1+3\%)$$

$$= 7,927,000.00 \text{元(圓整後)}$$

## (6) 無形資產－土地使用權評估結果

無形資產－土地使用權賬面值、評估值及評估增減值情況詳見本小節末「非流動資產評估結果匯總表」。

## 6. 其他非流動資產

其他非流動資產包括預付的台州市引水工程監理費、諮詢費等。

評估人員通過檢查原始憑證、基準日後收款記錄及相關的文件資料，確認了款項的真實性和賬面記錄的合理性按財務會計制度核實，未發現不符情況。

對於預付的監理費、諮詢費等，因各項資產期後存在對應的價值或權利，故以核實後的賬面價值為評估價值。

其他非流動資產賬面值、評估值及評估增減值情況詳見本小節末「非流動資產評估結果匯總表」。

## 7. 非流動資產評估結果匯總表

單位：元

編號	科目名稱	評估價值
1	固定資產	2,529,662,906.21
2	其中：建築物類固定資產	2,352,700,781.39
3	設備類固定資產	176,962,124.82
4	在建工程	107,775,755.52
5	使用權資產	465,921.33
6	無形資產	186,324,500.00
7	其中：土地使用權	186,324,500.00
8	其他非流動資產	260,594.87
9	非流動資產合計	2,824,489,677.93

### 三) 流動負債

#### 1. 應付賬款

應付賬款包括應付的水費、工程款、服務費等。

評估人員通過查閱賬簿及原始憑證，了解款項發生的時間、原因和期後付款情況，了解了審計機構對同一基準日餘額函證的情況，確認款項的真實性和賬面記錄的合理性，對未收到回函的樣本項目，評估人員採用替代程序審核了債務的相關文件資料核實交易事項的真實性。按財務會計制度核實，未發現不符情況。

經核實，各款項期後均需支付，以核實後的賬面值為評估值。

應付賬款賬面值、評估值及評估增減值情況詳見本小節末「流動負債評估結果匯總表」。

#### 2. 應付職工薪酬

應付職工薪酬包括應付的工資和工會經費。

評估人員檢查了該公司的勞動工資和獎勵制度，查閱章程等相關文件規定，覆核被評估單位計提依據，並檢查支用情況。按財務會計制度核實，未發現不符情況。

經核實，上述各款項期後應需支付，以核實後的賬面價值為評估值。

應付職工薪酬賬面值、評估值及評估增減值情況詳見本小節末「流動負債評估結果匯總表」。

### 3. 應交稅費

應交稅費包括增值稅、城市維護建設稅、教育費附加、地方教育附加、房產稅、土地使用稅以及代扣代繳個人所得稅。

被評估單位各項稅負政策如下：

增值稅按3%的稅率簡易徵收計繳，城市維護建設稅按應繳流轉稅的7%計繳，教育費附加按應繳流轉稅的3%計繳，地方教育附加按應繳流轉稅的2%計繳，企業所得稅稅率為25%。

評估人員取得相應申報資料及其他證明文件，覆核各項稅金及附加的計、交情況，並了解期後稅款繳納情況。按財務會計制度核實，未發現不符情況。

經核實，各項稅費應需支付，以核實後的賬面價值為評估值。

應交稅費賬面值、評估值及評估增減值情況詳見本小節末「流動負債評估結果匯總表」。

### 4. 其他應付款

其他應付款包括往來款、代收工程款、代墊電費、履約保證金等。

評估人員通過查閱賬簿及原始憑證，了解款項發生的時間、原因和期後付款情況，了解了審計機構對同一基準日餘額函證的情況，確認款項的真實性和賬面記錄的合理性，對未收到回函的樣本項目，評估人員採用替代程序審核了債務的相關文件資料核實交易事項的真實性。按財務會計制度核實，未發現不符情況。

經核實，各款項均需支付，以核實後的賬面值為評估值。

其他應付款賬面值、評估值及評估增減值情況詳見本小節末「流動負債評估結果匯總表」。

## 5. 一年內到期的非流動負債

一年內到期的非流動負債系一年內到期的長期借款。其中，國家開發銀行浙江省分行保證兼質押借款2,900,000.00元，中國郵政儲蓄銀行股份有限公司台州市分行保證兼質押借款5,146,692.40元以及借款利息1,562,637.23元；台州市水務集團股份有限公司資金拆借款51,000,000.00元及拆借利息43,633.33元。各借款質押及保證信息如下：

質押物名稱	質押期限	借款銀行	保證人	基準日列一年內到期的非流動負債借款餘額 (元)
台州市引水工程項目水費收費權及其項下全部收益	2017年9月26日至2047年9月25日	國家開發銀行浙江省分行	台州市水務集團股份有限公司、台州市水務有限公司	2,900,000.00
台州市引水工程項目項下新建的東部水廠的水費收費權	2018年7月18日至2048年7月17日	中國郵政儲蓄銀行股份有限公司台州市分行	台州市水務集團股份有限公司	5,146,692.40

評估人員查閱了有關借款合同及相關資料，了解借款條件、期限，通過查閱賬簿、記賬憑證等了解借款、還款、逾期情況，了解了審計機構對同一基準日借款餘額函證的情況，確認借款的真實性和賬面記錄的合理性。

經核實，各項借款均按季(季末20日)支付，各項借款截至評估基準日應計未付的利息已足額計提入本科目。經核實，各項借款及利息均需支付，以核實後的賬面價值為評估價值。

一年內到期的非流動負債賬面值、評估值及評估增減值情況詳見本小節末「流動負債評估結果匯總表」。

## 6. 流動負債評估結果匯總表

單位：元

編號	科目名稱	評估價值
1	應付賬款	208,039,995.25
2	應付職工薪酬	2,136,299.08
3	應交稅費	3,756,161.30
4	其他應付款	171,715,977.69
5	一年內到期的非流動負債	60,652,962.96
6	流動負債合計	446,301,396.28

## 四) 非流動負債

## 1. 長期借款

長期借款系借款，各項借款質押及保證信息如下：

質押物名稱	質押期限	借款銀行	保證人	基準日賬列
				長期借款 借款餘額 (元)
台州市引水工程項目 水費收費權及其 項下全部收益	2017年9月26日至 2047年9月25日	國家開發銀行浙江省分行	台州市水務集團股份 有限公司、台州城市 水務有限公司	274,400,000.00
水費收費權	2019年11月15日至 2045年12月31日	交通銀行股份有限公司 台州分行	台州市水務集團股份 有限公司、台州城市 水務有限公司	148,000,000.00
水費收費權	2017年10月25日至 2047年10月24日	中國工商銀行股份有限 公司台州黃岩支行	台州市水務集團股份 有限公司、台州城市 水務有限公司	264,000,000.00
台州市引水工程項目 項下新建的東部 水廠的水費收費權	2018年7月18日至 2048年7月17日	中國郵政儲蓄銀行股份 有限公司台州市分行	台州市水務集團股份 有限公司	191,439,872.20

質押物名稱	質押期限	借款銀行	保證人	基準日賬列
				長期借款 借款餘額 (元)
台州市引水工程水費 收費權	2017年10月25日至 債務履行屆滿之日	中國農業銀行股份有限 公司台州分行	台州市水務集團股份 有限公司、台州城市 水務有限公司	762,600,000.00

評估人員查閱了有關借款合同及相關資料，了解借款條件、期限，通過查閱賬簿、記賬憑證等了解借款、還款、逾期情況，了解了審計機構對同一基準日借款餘額函證的情況，確認借款的真實性和賬面記錄的合理性。按財務會計制度核實，未發現不符情況。

經核實，長期借款利息按季(每季末20日)支付，各項借款截至評估基準日應計未付的利息已足額計提入一年內到期的其他非流動負債科目。各項借款期後均需支付，以核實後的賬面價值為評估價值。

長期借款賬面值、評估值及評估增減值情況詳見本小節末「非流動負債評估結果匯總表」。

## 2. 長期應付款

長期應付款包括台州水務募集資金借款及利息、國家開發銀行浙江省分行借款，其中國家開發銀行浙江省分行以借款形式借給台州水務，台州水務再將該筆資金拆借給濱海水務。

評估人員查閱了有關借款合同及相關資料，了解借款條件、期限，通過查閱賬簿、記賬憑證等了解借款、還款、逾期情況，了解了審計機構對同一基準日借款餘額函證的情況，確認借款的真實性和賬面記錄的合理性。

經核實，各項借款截至評估基準日一年以上應計未付的利息已足額計提入

本科目，一年以內應計未付利息足額提入一年內到期的其他非流動負債科目。各項借款和利息期後應需支付，以核實後的賬面值為評估值。

長期應付款賬面值、評估值及評估增減值情況詳見本小節末「非流動負債評估結果匯總表」。

### 3. 遞延收益

遞延收益系台州市財政局下發的2017年省發展和改革專項資金一期引水工程項目補助款攤餘額。

評估人員通過查閱有關文件、會計記錄進行核實，並了解期後實際支付情況。按財務會計制度核實，未發現不符情況。

經核實，上述補助對應的工程尚未全部竣工，以核實後的賬面值為評估值。

遞延收益賬面值、評估值及評估增減值情況詳見本小節末「非流動負債評估結果匯總表」。

### 4. 非流動負債評估結果匯總表

單位：元

編號	科目名稱	評估價值
1	長期借款	1,640,439,872.20
2	長期應付款	870,854,168.20
3	遞延收益	3,334,410.67
4	非流動負債合計	2,514,628,451.07

## (二) 收益法

收益法是指通過將被評估單位的預期收益資本化或折現以確定評估對象價值的評估方法。

### 一) 收益法的應用前提

1. 投資者在投資某個企業時所支付的價格不會超過該企業(或與該企業相當且具有同等風險程度的同類企業)未來預期收益折算成的現值。
2. 能夠對企業未來收益進行合理預測。

3. 能夠對與企業未來收益的風險程度相對應的折現率進行合理估算。

## 二) 收益法的模型

結合本次評估目的和評估對象，採用企業自由現金流折現模型確定企業自由現金流價值，並分析公司溢餘資產、非經營性資產的價值，確定公司的整體價值，並扣除公司的付息債務確定公司的股東全部權益價值。計算公式為：

$$\text{股東全部權益價值} = \text{企業整體價值} - \text{付息債務}$$

企業整體價值 = 企業自由現金流評估值 + 非經營性資產的價值 + 溢餘資產價值

本次評估採用分段法對企業的收益進行預測，即將企業未來收益分為明確的預測期期間的收益和明確的預測期之後的收益。計算公式為：

企業自由現金流 = 息前稅後利潤 + 折舊及攤銷 - 資本性支出 - 營運資金增加額

$$\text{企業自由現金流評估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n — 明確的預測年限

$CFF_t$  — 第t年的企業現金流

r — 加權平均資本成本

t — 未來的第t年

$P_n$  — 第n年以後的連續價值

## 三) 收益期與預測期的確定

本次評估假設公司的存續期間為永續期，那麼收益期為無限期。採用分段法對公司的收益進行預測，即將公司未來收益分為明確的預測期間的收益和明確的預測期之後的收益，其中對於明確的預測期的確定綜合考慮了行業產品的

周期性和企業自身發展的情況，根據評估人員的市場調查和預測，取2043年作為分割點較為適宜。

#### 四) 收益預測的假設條件

##### 1. 基本假設

- (1) 本次評估以委估資產的產權利益主體變動為前提，產權利益主體變動包括利益主體的全部改變和部分改變；
- (2) 本次評估以公開市場交易為假設前提；
- (3) 本次評估以被評估單位按預定的經營目標持續經營為前提；
- (4) 本次評估以被評估單位提供的有關法律性文件、各種會計憑證、賬簿和其他資料真實、完整、合法、可靠為前提；
- (5) 本次評估以宏觀環境相對穩定為假設前提，即國內外現有的宏觀經濟、政治、政策及被評估單位所處行業的產業政策無重大變化，或其變化能明確預期；國家貨幣金融政策基本保持不變，現行的利率、匯率等無重大變化，或其變化能明確預期；國家稅收政策、稅種及稅率等無重大變化，或其變化能明確預期；
- (6) 本次評估以被評估單位經營環境相對穩定為假設前提，即被評估單位主要經營場所及業務所涉及地區的社會、政治、法律、經濟等經營環境無重大改變；被評估單位能在既定的經營範圍內開展經營活動，不存在任何政策、法律或人為障礙；
- (7) 濱海水務於2022年6月投入運營，經營時間較短。同時，濱海水務的水價由政府核定，無法自主調整，在運營初期，較高的折舊成本、人工成本等因素疊加，導致公司持續虧損。台州地區經濟基礎較好、發展勢頭強勁，隨著區域人口與經濟規模持續增長，用水需求穩步提升。預

計未來公司售水量將保持上升趨勢，整體經營狀況有望持續改善，發展趨勢向好，因此本次評估以濱海水務按預定的經營目標持續經營為前提。

## 2. 具體假設

- (1) 本次評估中的收益預測是基於被評估單位提供的其在維持現有經營範圍、持續經營狀況下企業的發展規劃和盈利預測的基礎上進行的；
- (2) 假設被評估單位管理層勤勉盡責，具有足夠的管理才能和良好的職業道德，合法合規地開展各項業務，被評估單位的 management 層及主營業務等保持相對穩定；
- (3) 假設被評估單位完全遵守所有有關的法律和法規，其所有資產的取得、使用等均符合國家法律、法規和規範性文件；
- (4) 假設被評估單位每一年度的營業收入、成本費用、更新及改造等的支出，均在年度內均勻發生；
- (5) 假設被評估單位在收益預測期內採用的會計政策與評估基準日時採用的會計政策在所有重大方面一致；
- (6) 假設無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素，對被評估單位造成重大不利影響。

## 3. 特殊假設

根據委託人提供的編號C331003S2025-0001《取水許可證》，取水單位名稱為台州水務，取水地點為浙江省台州市黃岩區長潭水庫、仙居縣朱溪水庫，取水類型為基礎設施或公用事業，水源類型為地表水，取水用途為原水供水和制水供水，取水量34,878萬立方米/年，有效期限自2025年5月14日至2030年5月13日。台州水務與濱海水務簽訂《供用水合同》，協議約定台州水務負責向濱海水務連續、穩定地供應長潭水庫原水。

評估人員對台州水務歷史年度實際經營狀況進行核實，認為該公司能滿足基礎設施或公用事業企業相關法律、法規認定的條件。在充分考慮該公司的業務

模式的基礎上，預計台州水務在取水證期滿後續期無重大的法律障礙，因此假設濱海水務在未來年度能持續向台州水務購水並開展供水業務。

評估人員根據資產評估的要求，認定這些前提條件在評估基準日時成立，當以上評估前提和假設條件發生變化，評估結論將失效。

## 五) 收益法相關因素分析

### 1. 影響企業經營的宏觀、區域經濟因素分析

#### (1) 宏觀經濟因素分析

初步核算，2025全年國內生產總值1,401,879億元，按不變價格計算，比上年增長5.0%。分產業看，第一產業增加值93,347億元，比上年增長3.9%；第二產業增加值499,653億元，增長4.5%；第三產業增加值808,879億元，增長5.4%。分季度看，一季度國內生產總值同比增長5.4%，二季度增長5.2%，三季度增長4.8%，四季度增長4.5%。從環比看，四季度國內生產總值增長1.2%。

#### 1) 糧食增產豐收，畜牧業穩定增長

2025年全國糧食總產量71,488萬噸，比上年增加838萬噸，增長1.2%。其中，夏糧產量14,975萬噸，下降0.1%；早稻產量2,851萬噸，增長1.2%；秋糧產量53,662萬噸，增長1.5%。分品種看，小麥產量14,007萬噸，基本持平；玉米產量30,124萬噸，增長2.1%；稻穀產量20,904萬噸，增長0.7%；大豆產量2,091萬噸，增長1.3%。全年豬牛羊禽肉產量10,072萬噸，比上年增長4.2%，首次超過1億噸。其中，豬肉產量5,938萬噸，增長4.1%；牛肉產量801萬噸，增長2.8%；羊肉產量496萬噸，下降4.2%；禽肉產量2,837萬噸，增長6.7%。牛奶產量4,091萬噸，增長0.3%；禽蛋產量3,498萬噸，下降2.5%。全年生豬出欄71,973萬頭，增長2.4%；年末生豬存欄42,967萬頭，增長0.5%。

#### 2) 工業生產較快增長，裝備製造業和高技術製造業增勢較好

2025年全國規模以上工業增加值比上年增長5.9%。分三大門類看，採礦業增加值增長5.6%，製造業增長6.4%，電力、熱力、燃氣及水生產和供應業增長2.3%。

裝備製造業增加值增長9.2%，高技術製造業增加值增長9.4%，增速分別快於規模以上工業3.3、3.5個百分點。分經濟類型看，國有控股企業增加值增長4.6%；股份制企業增長6.3%，外商及港澳台投資企業增長3.9%；私營企業增長5.3%。分產品看，3D打印設備、工業機器人、新能源汽車產品產量分別增長52.5%、28.0%、25.1%。12月份，規模以上工業增加值同比增長5.2%，環比增長0.49%。12月份，製造業採購經理指數為50.1%，比上月上升0.9個百分點；企業生產經營活動預期指數為55.5%，上升2.4個百分點。

### 3) 服務業平穩增長，現代服務業發展良好

2025年服務業增加值比上年增長5.4%。其中，信息傳輸、軟件和信息技術服務業，租賃和商務服務業，交通運輸、倉儲和郵政業，批發和零售業，住宿和餐飲業增加值分別增長11.1%、10.3%、5.2%、5.0%、4.9%。12月份，服務業生產指數同比增長5.0%。其中，信息傳輸、軟件和信息技術服務業，租賃和商務服務業，金融業生產指數分別增長14.8%、11.3%、6.5%。1-11月份，規模以上服務業企業營業收入同比增長7.8%。12月份，服務業商務活動指數為49.7%，比上月上升0.2個百分點；服務業業務活動預期指數為56.4%，上升0.5個百分點。其中，電信廣播電視及衛星傳輸服務、貨幣金融服務、資本市場服務等行業商務活動指數均位於60.0%以上高位景氣區間。

### 4) 市場銷售規模擴大，服務零售較快增長

2025年社會消費品零售總額501,202億元，比上年增長3.7%。按經營單位所在地分，城鎮消費品零售額432,972億元，增長3.6%；鄉村消費品零售額68,230億元，增長4.1%。按消費類型分，商品零售額443,220億元，增長3.8%；餐飲收入57,982億元，增長3.2%。基本生活類和部分升級類商品銷售增勢較好，全年限額以上單位通訊器材類、文化辦公用品類、體育娛樂用品類、家用電器和音像器材類、糧油食品類商品零售額分別增長20.9%、17.3%、15.7%、11.0%、9.3%。全國網上零售額

159,722億元，比上年增長8.6%。其中，實物商品網上零售額130,923億元，增長5.2%，佔社會消費品零售總額的比重為26.1%。12月份，社會消費品零售總額同比增長0.9%，環比下降0.12%。全年服務零售額比上年增長5.5%。其中，文體休閒服務類、通訊信息服務類、旅遊諮詢租賃服務類、交通出行服務類零售額較快增長。

#### 5) 固定資產投資同比下降，製造業投資保持增長

2025年全國固定資產投資(不含農戶)485,186億元，比上年下降3.8%；扣除房地產開發投資，全國固定資產投資下降0.5%。分領域看，基礎設施投資下降2.2%，製造業投資增長0.6%，房地產開發投資下降17.2%。全國新建商品房銷售面積88,101萬平方米，下降8.7%；新建商品房銷售額83,937億元，下降12.6%。分產業看，第一產業投資增長2.3%，第二產業投資增長2.5%，第三產業投資下降7.4%。民間投資下降6.4%；扣除房地產開發投資，民間投資下降1.9%。高技術產業中，信息服務業，航空、航天器及設備製造業投資分別增長28.4%、16.9%。12月份，固定資產投資(不含農戶)環比下降1.13%。

#### 6) 貨物進出口穩定增長，貿易結構持續優化

2025年貨物進出口總額454,687億元，比上年增長3.8%。其中，出口269,892億元，增長6.1%；進口184,795億元，增長0.5%。民營企業進出口增長7.1%，佔進出口總額的比重為57.3%，比上年提高1.8個百分點。對共建「一帶一路」國家進出口增長6.3%，佔進出口總額的比重為51.9%。高技術產品出口增長13.2%。12月份，貨物進出口總額42,630億元，同比增長4.9%。其中，出口25,359億元，增長5.2%；進口17,271億元，增長4.4%。

#### 7) 居民消費價格總體平穩，核心CPI溫和回升

2025年居民消費價格(CPI)與上年持平。分類別看，食品煙酒價格下降0.7%，衣著價格上漲1.5%，居住價格上漲0.1%，生活用品及服務價格上漲0.9%，交通通信價格下降2.6%，教育文化娛樂價格上漲0.8%，醫療保健價格上漲0.8%，其他用品及服務價格上漲9.3%。在食品煙酒價格中，豬肉價格下降6.1%，鮮菜價格下降

3.9%，糧食價格下降1.0%，鮮果價格上漲1.2%。扣除食品和能源價格後的核心CPI上漲0.7%，漲幅比上年擴大0.2個百分點。12月份，居民消費價格同比上漲0.8%，漲幅比上月擴大0.1個百分點；環比上漲0.2%。全年工業生產者出廠價格比上年下降2.6%；12月份同比下降1.9%，環比上漲0.2%。全年工業生產者購進價格比上年下降3.0%；12月份同比下降2.1%，環比上漲0.4%。

#### 8) 就業形勢總體穩定，城鎮調查失業率平穩

2025年全國城鎮調查失業率平均值為5.2%。12月份，全國城鎮調查失業率為5.1%。本地戶籍勞動力調查失業率為5.3%；外來戶籍勞動力調查失業率為4.7%，其中外來農業戶籍勞動力調查失業率為4.4%。31個大城市城鎮調查失業率為5.1%。全國企業就業人員周平均工作時間為48.6小時。全年農民工總量30,115萬人，比上年增加142萬人，增長0.5%。其中，本地農民工12,109萬人，增長0.1%；外出農民工18,006萬人，增長0.8%。

#### 9) 居民收入持續增長，農村居民收入增速快於城鎮

2025年全國居民人均可支配收入43,377元，比上年名義增長5.0%，扣除價格因素實際增長5.0%。按常住地分，城鎮居民人均可支配收入56,502元，比上年名義增長4.3%，實際增長4.2%；農村居民人均可支配收入24,456元，比上年名義增長5.8%，實際增長6.0%。全國居民人均可支配收入中位數36,231元，比上年名義增長4.4%。按全國居民五等份收入分組，低收入組人均可支配收入10,150元，中間偏下收入組22,702元，中間收入組35,536元，中間偏上收入組55,586元，高收入組103,778元。全年全國居民人均消費支出29,476元，比上年名義增長4.4%，扣除價格因素實際增長4.4%。全國居民人均食品煙酒消費支出佔人均消費支出的比重(恩格爾系數)為29.3%，比上年下降0.5個百分點；全國居民人均服務性消費支出增長4.5%，佔人均消費支出的比重為46.1%，與上年持平。

#### 10) 人口總量有所減少，城鎮化率繼續提高

2025年年末全國人口(包括31個省、自治區、直轄市和現役軍人的人口，不包括居住在31個省、自治區、直轄市的港澳台居民和外籍人員)140,489萬人，比

上年末減少339萬人。全年出生人口792萬人，人口出生率為5.63%；死亡人口1,131萬人，人口死亡率為8.04%；人口自然增長率為-2.41%。從性別構成看，男性人口71,685萬人，女性人口68,804萬人，總人口性別比為104.19（以女性為100）。從年齡構成看，16-59歲人口85,136萬人，佔全國人口的比重為60.6%；60歲及以上人口32,338萬人，佔全國人口的23.0%，其中65歲及以上人口22,365萬人，佔全國人口的15.9%。從城鄉構成看，城鎮常住人口95,380萬人，比上年末增加1,030萬人；鄉村常住人口45,109萬人，減少1,369萬人；城鎮人口佔全國人口的比重（城鎮化率）為67.89%，比上年末提高0.89個百分點。從受教育程度看，16-59歲人口平均受教育年限達到11.3年，比上年提高0.1年。

總的來看，2025年國民經濟頂住多重壓力保持穩中有進發展態勢，高質量發展取得新成效。但也要看到，外部環境變化影響加深，國內供強需弱矛盾突出，經濟發展中老問題、新挑戰仍然不少。

## (2) 區域經濟因素分析

濱海水務位於浙江台州。台州位於浙江省中部沿海，陸域面積10,072平方千米，內水和海域面積6,910平方千米。下轄椒江、黃岩、路橋三個區，臨海、溫嶺、玉環三個縣級市和天台、仙居、三門三個縣，是長三角中心區27城之一、國務院批覆確定的浙江沿海區域性中心城市和現代化港口城市。

根據全省地區生產總值統一核算結果，2025年台州市實現地區生產總值7,005.87億元；按不變價格計算，同比增長6.1%，分別高出全國、全省1.1和0.6個百分點。分產業看，第一產業增加值367.59億元，增長3.6%；第二產業增加值2,925.59億元，增長6.6%；第三產業增加值3,712.69億元，增加5.9%。

### 1) 三次產業平穩增長

農業生產基礎夯實。全年農林牧漁業增加值372.70億元，同比增長3.6%。糧食穩產豐收，糧食作物播種面積140.8畝，比上年下降0.3%；糧食總產量58.7萬噸，

比上年增長0.02%，糧食單位面積產量提高。肉蛋奶增產保供，豬肉產量6.91萬噸，增長0.9%；禽肉產量5.28萬噸，增長14.5%；禽蛋產量2.36萬噸，增長7.0%；牛奶產量6,096噸，增長3.8%。經濟作物增產豐收，蔬菜及食用菌產量253.32萬噸，增長3.8%；瓜果類產量48.17萬噸，增產5.3%。水產市場供應穩定，水產品產量158.15萬噸，增長3.3%。

工業經濟提質升級。全年實現工業增加值2,544.87億元，同比增長7.1%。其中，規上工業增加值增長7.4%，規下工業增加值增長6.2%，雙雙穩居全省中上游。重點行業支撐有力，前十大重點行業增速「八升二降」，其中汽車製造業增長31.7%，電氣機械和器材製造業增長15.6%，通用設備製造業增長6.7%，三者合計拉動規上工業增長5.6個百分點，成為工業增長的主要支撐行業。轉型升級成效顯著，戰略性新興產業增加值、高新技術產業增加值、高端裝備製造業增加值分別增長9.4%、9.8%、13.2%，數字經濟核心產業增加值增長24.9%，節能環保製造業增加值增長9.9%，產業高新化、數字化、綠色化轉型有力推進。

服務業發展向好向優。全年實現服務業增加值3,712.69億元，同比增長5.9%。批發零售業和住宿餐飲業增加值分別為1,066.24億元、145.23億元，分別增長9.0%和5.7%。交通運輸活躍，交通運輸、倉儲和郵政業增長3.8%。金融業服務穩健，增長7.9%。信息傳輸、軟件和信息技術服務業增長7.3%，其他營利性服務業增長6.5%。

## 2) 投資結構持續優化，消費出口增長較快

投資結構攀高向新。全年固定資產投資同比增長0.6%，排名全省第3。基礎設施加快改善，生態環保、交通、水利和能源投資增長21.1%。傳統產業轉型有力，製造業投資和技改投資分別增長10.2%和19.0%。高新技術產業投資增長11.4%。

消費需求持續釋放。在「以舊換新」等促消費政策刺激下，全市消費市場較為活躍。全年社會消費品零售總額3,084.34億元，同比增長4.7%，其中限上社零增長8.9%。消費品質煥新升級，限額以上單位新能源汽車、智能手機、可穿戴智能設備、體育娛樂用品等品質類商品零售額分別增長40.0%、93.1%、12.5倍和7.5倍。消費熱點競相湧現，「演唱會經濟」「賽事經濟」等相繼點燃文體旅遊消費市場，造就活力台州、繁榮台州新氣象。

外貿出口韌性彰顯。在全球經濟疲弱、外需不振疊加美國關稅戰衝擊的大背景下，台州外貿承壓前行。全年進出口總額2799.81億元，同比增長6.6%，全省排名第3。其中，出口2553.48億元，增長7.0%；進口246.33億元，增長2.7%。

### 3) 居民收入穩步提升

財政金融運行穩健。全年一般公共預算收入517.47億元，同比增長2.9%；其中稅收收入433.18億元，增長5.7%。一般公共預算支出855.03億元，增長1.2%；其中社會保障和就業、衛生健康分別增長14.5%、13.8%，普惠性兜底性民生支出持續加強。年末，金融機構人民幣存款和貸款餘額分別為16,935.90億元、19,584.56億元，分別增長7.4%和9.1%。金融活水對實體經濟支持力度進一步加強，年末非金融企業及機關團體貸款餘額11,825.49億元，增長15.3%，其中中長期貸款增長12.4%。

居民收入穩步提升。全年全體常住居民人均可支配收入67,795元，同比增長5.2%，百姓獲得感不斷提升。按常住地分，城鎮、農村常住居民人均可支配收入分別為81,064元、45,191元，分別增長4.5%和6.1%，城鄉居民收入倍差1.79，較去年縮小0.03，共同富裕持續推進。

物價水平溫和波動。全年居民消費價格指數(CPI)同比下降0.1%，物價總體運行在合理區間。八大類消費品「四漲四降」，衣著上漲2.4%，教育文化和娛樂上漲2.2%，醫療保健上漲0.3%，其他用品和服務上漲11.1%；食品煙酒下降1.1%，居住下降0.5%，生活用品及服務下降0.1%，交通和通信下降3.4%。

## 2. 企業所在行業現狀與發展前景分析

濱海水務主要從事自來水供水業務，根據《國民經濟行業分類》(GB/T4754-2011)的行業分類標準，公司所屬行業為「水的生產和供應業」(行業代碼D46)下屬的「自來水生產和供應」(行業代碼D4610)。

### (1) 行業監管體系

#### 1) 行業主管部門及管理體制

目前我國水務行業的監管機構主要包括各級水利部門、住房和城鄉建設部門、環保部門等政府機構和中國城鎮供水排水協會等自律組織。

#### A. 各級水利部門

按照國家資源與環境保護的有關法律法規和標準，水利部門負責保障水資源的合理開發利用，擬定水戰略規劃和政策；負責生活、生產經營和生態環境用水的統籌兼顧和保障，實施水資源的統一監督管理；負責水資源保護工作，組織編製水資源保護規劃，組織擬訂重要江河湖泊的水功能區劃並監督實施等。

#### B. 各級住房和城鄉建設部門

住房和城鄉建設部門負責研究擬訂城市建設的政策、規劃並指導實施，指導城市市政公用設施建設、安全和應急管理；組織制定工程建設實施階段的國家標準，擬訂建設項目可行性研究評價方法、經濟參數、建設標準和工程造價的管理制度，擬訂公共服務設施(不含通信設施)建設標準並監督執行等。

#### C. 各級環保部門

環保部門負責建立健全環境保護基本制度，擬訂並組織實施國家環境保護政策、規劃；承擔落實國家減排目標的責任，組織制定主要污染物排放總量控制

和排污許可證制度並監督實施，提出實施總量控制的污染物名稱和控制指標，督查、督辦、核查各地污染物減排任務完成情況等。

#### D. 中國城鎮供水排水協會

中國城鎮供水排水協會是行業的自律性組織，由各城市供水、排水、節水企事業單位，地方城鎮供水(排水)協會，相關科研、設計單位，大專院校及城鎮供水排水設備材料生產企業和個人自願參加組成，是全國性、行業性、非營利性的社團組織，接受住建部、民政部的業務指導和監督管理，主要在行業自律、服務和交流等方面發揮促進作用。

此外，國家發改委、財政部承擔行業宏觀管理職能，主要負責制定產業規劃、產業政策和行業財政稅收政策。

#### 2) 行業法律法規

國家有關部門制定了一系列水務行業的法律、法規和政策等規範性文件，涉及運營資質、運行質量、項目建設標準、價格管理、供排水標準等諸多方面。

水務行業相關的主要法律法規、政策如下：

#### A. 主要法律法規

序號	法律法規名稱	生效/修訂日期	頒佈機關
1	《節約用水條例》(國務院令 第776號)	2024年2月	國務院
2	《城市供水條例》(國務院令 第698號) (2018年修訂)	2018年3月	國務院
3	《城市供水水質管理規定》(建設部 令 第156號)	2007年5月	建設部

序號	法律法規名稱	生效／修訂日期	頒佈機關
4	《中華人民共和國水污染防治法》(主席令第八十七號)	2008年6月	全國人大常委會
5	《水資源費徵收使用管理辦法》(財綜[2008]79號)	2008年11月	財政部、發改委、水利部
6	《城市供水定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2010]2613號)	2011年1月	發改委
7	《城鎮排水與污水處理條例》(國務院令 第641號)	2014年1月	國務院
8	《污水處理費徵收使用管理辦法》(財稅[2014]151號)	2015年3月	財政部、發改委、住建部
9	《基礎設施和公用事業特許經營管理辦法》(發改委、財政部、建設部、交通運輸部、水利部、人民銀行令 第25號)	2015年6月	發改委、財政部、建設部、交通運輸部、水利部、人民銀行
10	《取水許可管理辦法》(水利部令 第34號)	2015年12月	水利部
11	《生活飲用水衛生監督管理辦法》(建設部、衛生部令 第53號)	2016年6月	建設部、衛生部

序號	法律法規名稱	生效／修訂日期	頒佈機關
12	《中華人民共和國水法》(主席令第七十四號)	2016年7月	全國人大常委會
13	《取水許可和水資源費徵收管理條例》(國務院令第四60號)	2017年3月	國務院

## B. 行業主要政策

### a. 投資及運營體制改革方面的主要政策

序號	文件	頒發單位	時間	主要內容
1	《外商投資產業指導目錄》	國家計委	2002年3月	原禁止外商投資的供排水等城市管網首次被列為對外開放領域。
2	《關於加快市政公用行業市場化進程的意見》	建設部	2002年12月	加快推進市政公用行業市場化進程，引入競爭機制，建立政府特許經營制度。鼓勵社會資金、外國資本採取獨資、合資、合作等多種形式，參與市政公用設施的建設，形成多元化的投資結構。
3	《市政公用事業特許經營管理辦法》	建設部	2004年3月	為了加快推進市政公用事業市場化，規範市政公用事業特許經營活動，加強市場監管，保障社會公共利益和公共安全，促進市政公用事業健康發展，明確城市供水、供氣、供熱、公共交通、污水處理、垃圾處理等市政公用事業可以採用特許經營，通過市場競爭機制選擇市政公用事業投資者或者經營者。

序號	文件	頒發單位	時間	主要內容
4	《國務院關於投資體制改革的決定》	國務院	2004年7月	放寬社會資本的投資領域，允許社會資本進入法律法規未禁入的基礎設施、公用事業及其他行業和領域。逐步理順公共產品價格，通過注入資本金、貸款貼息、稅收優惠等措施，鼓勵和引導社會資本以獨資、合資、合作、聯營、項目融資等方式，參與經營性的公益事業、基礎設施項目建設。
5	《國務院關於鼓勵和引導民間投資健康發展的若干意見》	國務院	2010年5月	進一步深化市政公用事業體制改革。積極引入市場競爭機制，大力推行市政公用事業的投資主體、運營主體招標制度，建立健全市公用事業特許經營制度。改進和完善政府採購制度，建立規範的政府監管和財政補貼機制，加快推進市政公用產品價格和收費制度改革，為鼓勵和引導民間資本進入市政公用事業領域創造良好的制度環境。
6	《關於進一步鼓勵和引導民間資本進入市政公用事業領域的實施意見》	住建部	2012年6月	堅持公平競爭，民間資本參與市政公用事業建設，應與其他投資主體同等對待，不對民間投資另設附加條件。實行分類指導，根據不同地區、不同行業、不同業務環節的實際，採用合適的途徑和方式，有序推進民間資本進入市政公用事業領域。

序號	文件	頒發單位	時間	主要內容
7	《國家發展改革委關於開展政府和社會資本合作的指導意見》	發改委	2014年12月	鼓勵和引導社會投資，增強公共產品供給能力，燃氣、供電、供水、供熱、污水及垃圾處理等市政設施，公路、鐵路、機場、城市軌道交通等交通設施，醫療、旅遊、教育培訓、健康養老等公共服務項目，以及水利、資源環境和生態保護等項目均可推行PPP模式。

b. 行業價格與收費方面的主要政策

序號	文件	頒發單位	時間	主要內容
1	《城市供水價格管理辦法》	國家計委、建設部	1998年9月	為了規範城市供水價格，保障供水、用水雙方的合法權益，促進城市供水事業發展，節約和保護水資源，明確了城市供水價格的分類、構成、制定以及水價的調整與審批。
2	《關於進一步推進城市供水價格改革工作的通知》	國家計委、財政部、建設部、水利部、環保總局	2002年4月	城市供水價格改革應同供水企業、污水處理企業的改革以及經營機制的轉換結合起來，各地可以按照《公司法》的規定，結合當地的實際情況，進行供水和污水處理企業股份制改造試點。

序號	文件	頒發單位	時間	主要內容
3	《國務院辦公廳關於推進水價改革促進節約用水保護水資源的通知》	國務院辦公廳	2004年6月	明確了水價改革的目標和原則，提出要建立多層次供水價格體系，充分發揮價格機制對用水需求的調節作用；並將水價形成機制改革與供水單位經營管理體制改革相結合，推進企業化管理和產業化經營，強化水價對供水單位的成本約束。
4	《中共中央、國務院關於加快水利改革發展的決定》	中共中央、國務院	2010年12月	要積極推進水價改革，充分發揮水價的調節作用，工業和服務業用水要逐步實行超額累進加價制度，拉開高耗水行業與其他行業的水價差價，合理調整城市居民生活用水價格，穩步推行階梯式水價制度。
5	《關於加快建立完善城鎮居民用水階梯價格制度的指導意見》	國家發改委住房城鄉建設部	2013年12月	明確了在保障基本需求、促進公平負擔、因地制宜的原則下加快建立完善居民階梯水價制度。2015年底前，設市城市原則上要全面實行居民階梯水價制度。具備實施條件的建制鎮，也要積極推進居民階梯水價制度。

序號	文件	頒發單位	時間	主要內容
6	《關於創新和完善促進綠色發展價格機制的意見》	國家發改委	2018年7月	深入推進農業水價綜合改革，農業水價綜合改革試點地區要將農業水價一步或分步提高到運行維護成本水平，有條件的地區提高到完全成本水平，全面實行超定額用水累進加價，並同步建立精準補貼和節水獎勵機制。完善城鎮供水價格形成機制，逐步將居民用水價格調整至不低於成本水平，非居民用水價格調整至補償成本並合理盈利水平；進一步拉大特種用水與非居民用水的價差，缺水地區二者比價原則上不低於3：1。全面推行城鎮非居民用水超定額累進加價制度。對標先進企業，科學制定用水定額並動態調整，合理確定分檔水量和加價標準，2020年底前要全面落實到位。

## c. 行業規劃發展方面的主要政策

序號	文件	頒發單位	時間	主要內容
1	《2026年浙江省政府工作報告》	浙江省政府	2026年1月	更新改造農村供水管網800公里。
2	《關於進一步加強水資源節約集約利用的意見》	國家發展改革委等部門	2023年9月	<p>1) 到2025年，全國年用水總量控制在6400億立方米以內，萬元國內生產總值用水量較2020年下降16%左右，農田灌溉水有效利用系數達到0.58以上，萬元工業增加值用水量較2020年降低16%。</p> <p>2) 到2030年，節水制度體系、市場調節機制和技術支撐能力不斷增強，用水效率和效益進一步提高。</p>

序號	文件	頒發單位	時間	主要內容
3	《國家水網建設規劃綱要》	國務院	2023年5月	<p>1) 到2025年，建設一批國家水網骨幹工程，國家骨幹網建設加快推進，省市縣水網有序實施，著力補齊水資源配置、城鄉供水、防洪排澇、水生態保護、水網智能化等短板和薄弱環節；水旱災害防禦能力、水資源節約集約利用能力、水資源優化配置能力、大江大河大湖生態保護治理能力進一步提高，水網工程智能化水平得到提升，國家水安全保障能力明顯增強。</p> <p>2) 到2035年，基本形成國家水網總體格局，國家水網主骨架和大動脈逐步建成，省市縣水網基本完善，構建與基本實現社會主義現代化相適應的國家水安全保障體系。水資源節約集約高效利用水平全面提高，城鄉供水安全保障水平和抗旱應急能力明顯提升；江河湖泊流域防洪減災體系基本完善，防洪安全保障水平顯著提高，洪澇風險防控和應對能力明顯增強；水生態空間有效保護，水土流失有效治理，河湖生態水裏有效保障，美麗健康水生態系統基本形成；國家水網工程良性運行管護機制健全，數字化、網絡化、智能化調度運用基本實現。</p>

序號	文件	頒發單位	時間	主要內容
4	《浙江省水安全保障「十四五」規劃》	浙江省發改委	2021年4月	到2025年，新增年引供水能力15億立方米，其中水庫優質水年供水量4億立方米，系統解決2020-2021年冬春幹旱暴露的水資源保障突出問題，提高全省供水系統韌性和乾旱風險防控能力。
5	《「十四五」全國城市基礎設施建設規劃》	住房和城鄉建設部	2022年7月	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 加強城市供水安全保障。推進全流程供水設施升級改造。加快對水廠、管網和加壓調蓄設施的更新改造，保障用戶龍頭水水質安全。有條件的地區要設置水裏、水質、水壓等指標在線監測，加強供水安全風險管理。</li> <li>2) 推進城市污水處理提質增效。推進城鎮污水管網全覆蓋。加快老舊城區、城中村和城鄉結合部的生活污水收集處理設施建設，消除空白區。</li> </ol>
6	《「十四五」新型城鎮化實施方案》	國家發改委	2022年6月	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 推進市政公用設施及建築等物聯網應用、智能化改造，部署智能交通、智能電網、智能水務等感知終端。</li> <li>2) 到2025年農村自來水普及率提高到885，在有條件地區推進城鄉供水一體化。</li> <li>3) 推進生活污水治理廠網配套、泥水並重，推廣污泥集中焚燒無害化處理，推進污水污泥資源化利用。</li> </ol>

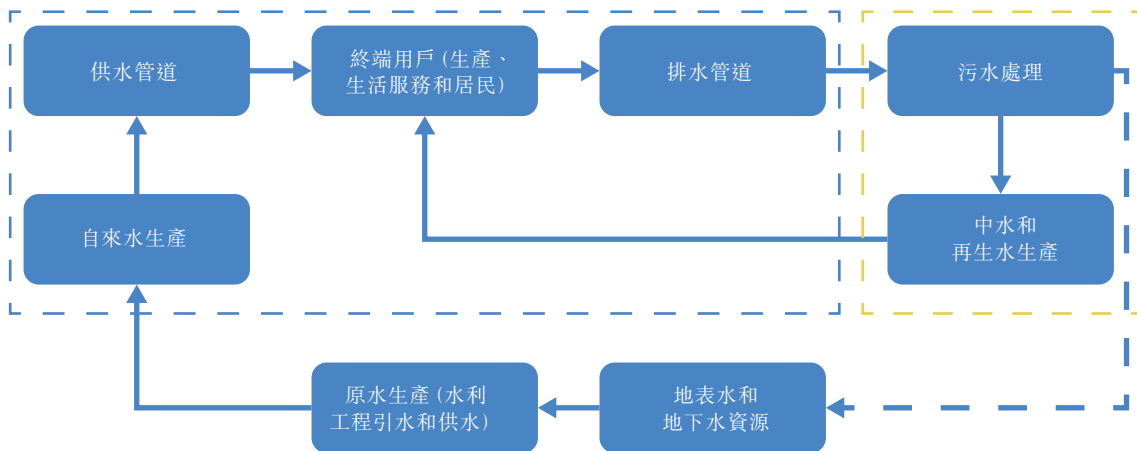
序號	文件	頒發單位	時間	主要內容
7	《工業水效提升行動計劃》	工業和信息化部等六部門	2022年6月	到2025年，全國萬元工業增加值用水量較2020年下降16%。重點用水行業水效進一步提升，鋼鐵行業噸鋼取水量、造紙行業主要產品單位取水量下降10%，石化化工行業主要產品單位取水量下降5%，紡織、食品、有色金屬行業主要產品單位取水量下降15%。工業廢水循環利用水平進一步提高，力爭全國規模以上工業用水重複利用率達到94%左右。工業節水政策機制更加健全，企業節水意識普遍增強，節水型生產方式基本建立，初步形成工業用水與發展規模、產業結構和空間佈局等協調發展的現代化格局。
8	《關於印發「十四五」用水總量和強度雙控目標的通知》	水利部、國家發改委	2022年3月	水利部、國家發展改革委組織制定了各省、自治區、直轄市「十四五」用水總量和強度雙控目標。
9	《關於加快推進城鎮環境基礎設施建設的指導意見》	國家發改委、生態環境部、住房城鄉建設部、國家衛生健康委	2022年1月	到2025年，新增污水處理能力2000萬立方米／日，新增和改造污水收集管網8萬公里，新建、改建和擴建再生水生產能力不少於1500萬立方米／日，縣城污水處理率達到95%以上；地級及以上缺水城市污水資源化利用率超過25%，城市污泥無害化處置率達到90%。

## (2) 水務行業概況

水務，是指由原水、供水、節水、排水、污水處理及水資源回收利用等構成的市場產業鏈，是支持經濟和社會發展、保障居民生產生活的基礎性產業。

水務的主要環節分佈包括原水生產與供應、自來水生產和供應、污水收集、水務、中水與再生水利用等。一般意義上是指供水與排水。除了傳統的供水和排水管理，水務行業還包括保護和擴大水資源、節水減排、中水回用、用水需求管理、社區性計劃、集水區管理以及舉辦公共教育及增強節水意識活動等事務。

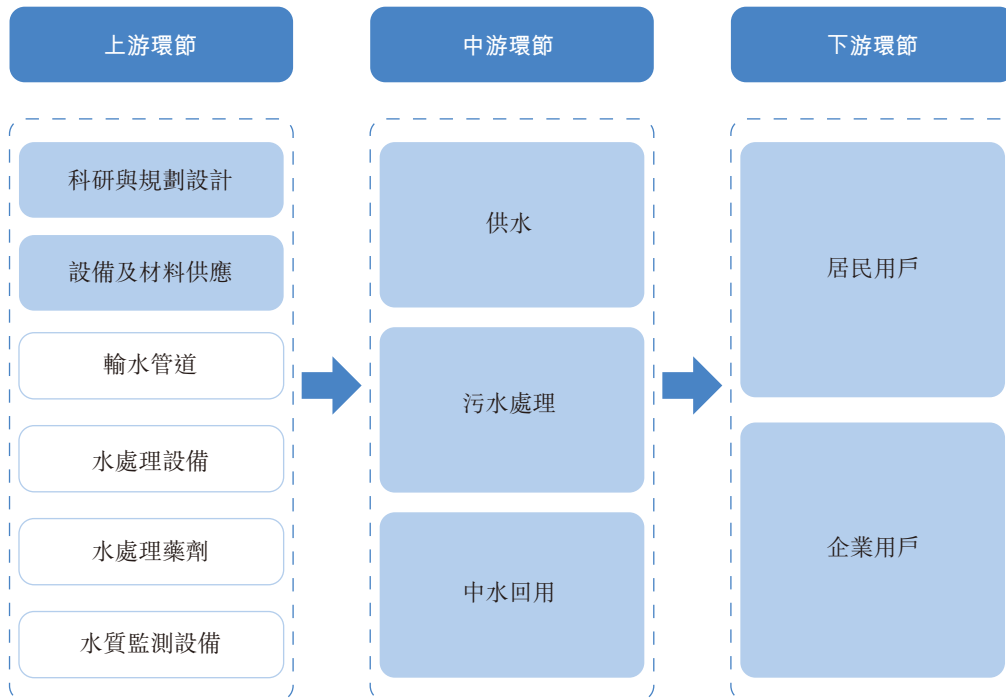
圖表1：水務的主要環節



資料來源：前瞻研究院

水務產業鏈分為上游、中游、下游三個環節。上游環節包括科研與規劃設計、設備及材料供應，其中設備及材料供應涵蓋輸水管道、水處理設備、水處理藥劑、水質檢測設備等內容。中游環節涉及供水、污水處理、中水回用。下游環節則是水務的終端市場，面向居民用戶和企業用戶。

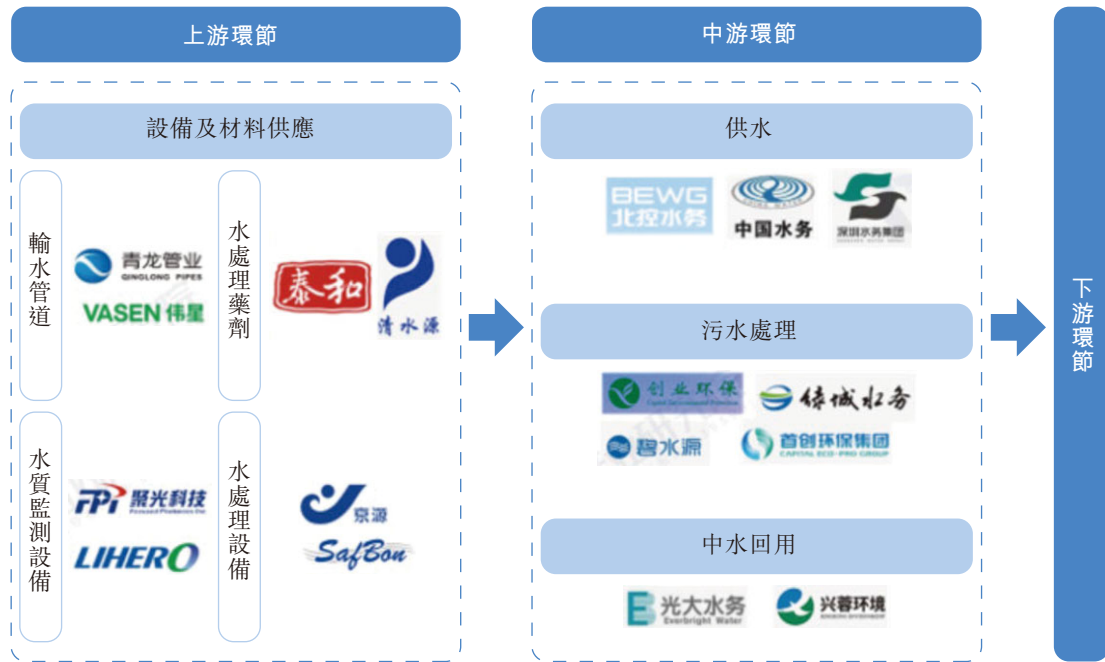
圖表2：水務產業鏈結構



資料來源：前瞻研究院

在水務產業鏈上游，供應設備及材料的代表性企業有青龍管業、京源環保、聚光科技、泰和科技等；產業鏈中游進行供水的代表性企業有北控水務集團、中國水務等，進行污水處理的代表性企業有創業環保、碧水源等，進行中水回用的代表性企業有光大水務、興蓉環境等。

圖表3：水務產業鏈生態圖譜



資料來源：前瞻研究院

## (2) 行業發展歷程

自新中國成立以來，我國水務行業經歷了四個發展階段，1992年之前基本為計劃經濟時代，在1993-2001年開始引入外資水務企業，2002-2015年間民營企業開始參與競爭，2016年後行業需求猛增，競爭加劇，全行業開始落實PPP模式，行業進入高速發展階段。

圖表4：中國水務行業發展歷程

## 計劃經濟時代(1949-1992年)

- 中國一直把城市供水排水視為公益性事業，尤其是供水行業及飲水安全這一與社會穩定相掛鉤的敏感命題。因此，這一時期自來水廠一般為國營企業，污水處理廠一般為事業單位，完全依賴政府投資運營，與當時全國「計劃經濟」大背景協調一致。

## 外資引領行業發展時代(1993-2001年)

- 進入90年代，以蘇伊士投資建設廣東中山坦洲水廠為起點，外商直接投資水務項目的風潮在全國各地蔓延。這一時期，法國威立雅集團和蘇伊士集團、英國泰晤士水務、美國安格拉立安水務、日本丸紅株式會社、德國柏林水務等16家外資水務公司先後進入中國市場，投資的項目主要分佈在瀋陽、天津、上海、重慶、南昌、鄭州、成都等一二線及省會城市。

## 外資撤退，民營企業快速發展時代(2002-2015年)

- 2002年，住建部出台《關於加快市政公用行業市場化進程的意見》，中國水務行業民營力量開始崛起。全國污水處理行業快速發展，由2002年之前每年新增項目15-20個，快速提升至100個以上，2010年新增項目819個，達到最高峰。

## 高速發展時代(2016年至今)

- 隨著「水十條」在全國各地的貫徹落實，水環境綜合治理需求開始釋放。與此同時，財政部與發改委共同推動PPP模式，2016年成為PPP落實元年。以財政部PPP項目庫快速擴容、財政部和發改委為首的多部委陸續出台財政融資層涉及與各細分投資嵌入PPP模式的鼓勵性文件，全國各地PPP項目快速進入採購階段為標誌。

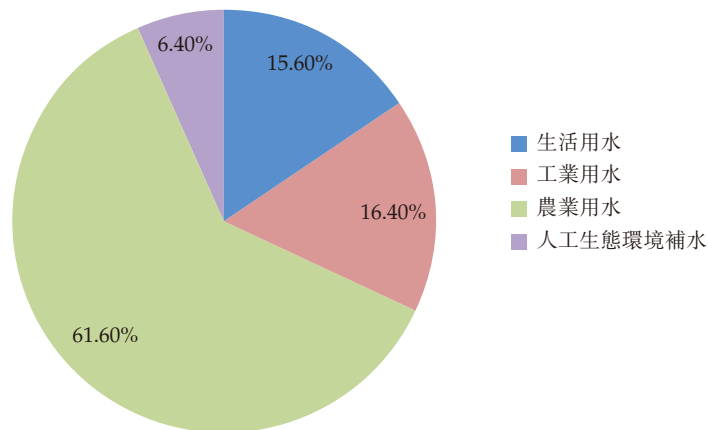
資料來源：前瞻研究院

### (3) 行業發展現狀

#### 1) 水資源情況

近年來，我國供水總量佔全國水資源總量比重維持穩定。水利部發佈的2024年《中國水資源公報》顯示，2024年全國用水總量為5,928.0億立方米。其中，生活用水量為926.8億立方米，佔用水總量的15.6%；工業用水量為971.0億立方米(其中直流火(核)電冷卻用水量為477.5億立方米)，佔用水總量的16.4%；農業用水量為3648.4億立方米，佔用水總量的61.6%；人工生態環境補水量為381.8億立方米，佔用水總量的6.4%。

2024年中國水資源利用結構分佈



我國人均水資源量較世界平均水平處於低位，約為世界平均水平的三分之一。受制於我國南北地理環境和氣候差異因素，全國約五分之四的水資源集中分佈在長江流域及以南地區，水資源區域分佈不均，廣大北方和部分沿海地區水資源明顯短缺。其中，部分省份人均水資源量不足1,000立方米/人，人均水資源量匱乏。南水北調成為緩解我國水資源分佈不均衡的重要方式，現階段南水北調中線工程、南水北調東線工程(一期)已經完工並向北方地區調水，改善了河南、河北、北京和天津等地區用水問題。

## 2) 供水情況

城市化進程推動我國城市和縣城用水人口及供水總量持續增長，但增速有所放緩，城市和縣城供水普及率很高，供水行業處於相對成熟期。《中國水資源公報》顯示，2024年全國供水總量為5,928.0億立方米。其中，地表水源供水量為4,892.4億立方米，佔供水總量的82.5%；地下水源供水量為784.0億立方米，佔供水總量的13.2%；非常規水源供水量為251.6億立方米，佔供水總量的4.3%。

近年來，全國城市和縣城供水行業固定資產投資規模有所提升。2020年，國內供水管網長度為100.7萬公里；2024年，國內管網長度為119.9萬公里。5年共增長19.2萬公里，增幅高達16%。根據《國家水網建設規劃綱要》，要求加快構建水網建設，建設骨幹輸排水通道，未來供水管網規模將持續增長。根據住建部、發改委於2022年發佈的《關於加強公共供水管網漏損控制的通知》，提出到2025年力爭全國城市公共供水管網漏損率控制在9.00%以內。降低供水管網漏損率是提高供水質量和效率的重要措施，預計加快城市老舊供水管網改造或將成為水務行業投資重點之一。

作為水務行業市場化改革的核心，水價水平直接影響行業內企業運營能力，並對拓寬水務市場融資渠道及改革現行供排水管理體制至關重要。我國水價主要由水資源費(稅)、供水價格和污水處理費三部分組成，其中供水價格由政府主導定價，採用價格聽證會制度。近年來，國務院等有關單位發佈多項文件，要求提高節水意識，充分發揮市場機制進行水價改革，水價形成和收費機制有望進一步完善，但預計短期內價格調整幅度有限。

### 3) 污水處理情況

近年來，我國城市和縣城污水排放量增長較快，污水處理及其再生利用固定資產投資增速保持相對高位。隨著城市和縣城污水排放總量的不斷增長，以及城鎮污水處理補短板等相關政策的推進，我國污水處理需求仍有增長空間，污水處理行業處於發展期。

我國污水處理分為工業廢水處理和生活污水處理兩大類，以生活污水為主。近年來，我國城市和縣城污水排放量增長較快，生活污水佔全國污水排放總量的60%以上。2024年，全國城市+縣城污水排放量809.2億立方米，較2023年增長3.59%，增速與上年基本持平，其中：城市污水排放量685.6億立方米(佔84.7%)，縣城123.6億立方米(佔15.3%)。2024年末，全國城市+縣城污水處理能力2.83億立方米/日，較2023年增長4.81%，增速保持穩定。

固定資產投資方面，2024年全國城市+縣城污水處理及其再生利用固定資產投資1,123.6億元，較2023年增長5.09%，小幅上行。根據《「十四五」城鎮污水處理及資源化利用發展規劃》，「十四五」時期新增和改造污水收集管網8萬公里，新增污水日處理能力2,000萬噸，要求著力推進城鎮污水處理基礎設施建設，補齊城鎮污水管網短板，強化城鎮污水處理設施弱項，提升處理能力。伴隨著污水處理固定資產的持續投入，我國污水處理能力或將進一步提升。

從污水處理價格來看，現階段各地污水處理價格仍然由政府決定，根據國家發改委《關於制定和調整污水處理收費標準等有關問題的通知》(發改價格[2015]119號)，污水處理收費標準要補償污水處理和污泥處置設施的運營成本並合理盈利。城市污水處理收費標準原則上居民應不低於0.95元/噸，非居民應不低於1.40元/噸。根據Wind及各地發改委官網披露數據，近年來，我國36個重點城市平均污水處理價格保持穩定(截至2024年3月底為1.02元/噸)，但該價格僅基

本滿足國家規定收費標準下限(0.95元/噸)。整體看，我國污水處理費仍處低位，部分城市尚有較大上調空間。

#### (4) 行業週期性與競爭性

##### 1) 行業週期性

水務行業對宏觀經濟運行週期的敏感度較低，屬弱週期行業，水務行業供水和污水處理量增速保持窄幅震盪。

供水和污水處理量是衡量水務行業發展的重要指標，它不僅是水務行業投資規模的結果反映，也直接決定了水務行業收入，並間接影響水務行業利潤。1978年以來，水務行業供水和污水處理量平均增長率為4.1%，增長波動率為2.4%。整體看，水務行業整體週期性不明顯，屬弱週期行業。

##### 2) 行業競爭性

水務行業准入條件和行業壁壘較高，現階段呈現區域壟斷和跨區域運營行業龍頭並存的態勢，預期未來競爭格局仍將保持基本穩定。

水務行業涉及國計民生，公益性和區域壟斷性特點突出。水務行業准入須滿足相應資質，水廠及水庫、管網等水利基礎設施均需要大量資本投入建設項目，後期運營模式、收費標準及環保標準等方面均須接受政府相關部門的批准和監督，市場化程度較低。

我國水務企業按照業務區域範圍大致可分為跨區域運營水務企業和區域專營水務企業。其中，區域專營水務企業最為普遍，主要為國有企業，區域壟斷性突出，是水務行業的主力軍；跨區域運營水務企業通過並購、合資、參控股、BOT和PPP等方式在全國範圍內或境外異地擴張，獲取供水和污水處理業務特許經營權，部分實力較強區域(北京、深圳、成都、重慶等地)的國有水務企業和央屬水務企業通過拓展水務衍生業務成為跨區域投資型綜合水務龍頭企業，企業競爭力突出。整體看，現階段我國水務行業呈現區域壟斷和跨區域運營行業龍頭並存的態勢，預期未來競爭格局仍將保持基本穩定。

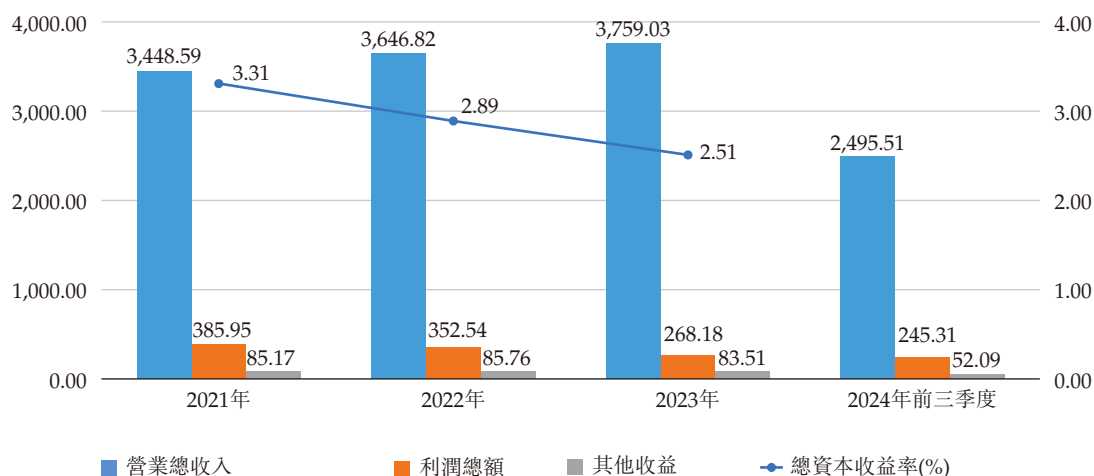
(5) 行業增長性與風險表現

1) 行業增長性和盈利指標表現

近年來，受益於水務工程施工、水環境綜合治理市場領域的發展，以及污水處理業務的增加，水務企業營業總收入持續增長；受股權投資收益、經營成本以及財務費用等波動影響，水務企業利潤總額持續下降；政府補助對水務企業利潤總額貢獻較大。

水務企業營業總收入主要來自供水和污水處理項目的運營，部分企業產業延伸至水環境治理、管道安裝等工程建造服務和設備製造銷售等業務，總體盈利模式相對穩定。根據聯合資信的水務企業樣本口徑，2021—2023年，受益於水務工程施工、水環境綜合治理市場領域的發展，以及污水處理業務增加，水務企業營業總收入持續增長。同期，受股權投資收益、經營成本以及財務費用等波動影響，水務企業利潤總額持續下降。2023年，水務企業其他收益對利潤總額的貢獻由2022年的24.33%上升至31.14%，政府補助對水務企業利潤總額貢獻較大。2021—2023年，水務企業平均總資本收益率持續下降，2023年為2.51%。2024年前三季度，水務企業實現營業總收入合計2,495.51億元，同比下降3.32%；實現利潤總額合計245.31億元，同比下降5.92%。未來隨著在建水務項目逐漸完工運營，產能得以釋放，水價逐步調整，行業整體盈利指標表現有望提升，但水價調整幅度和實際落地情況存在不確定性。

水務企業營業總收入和盈利指標情況(單位：億元)



資料來源：聯合資信根據公開資料整理

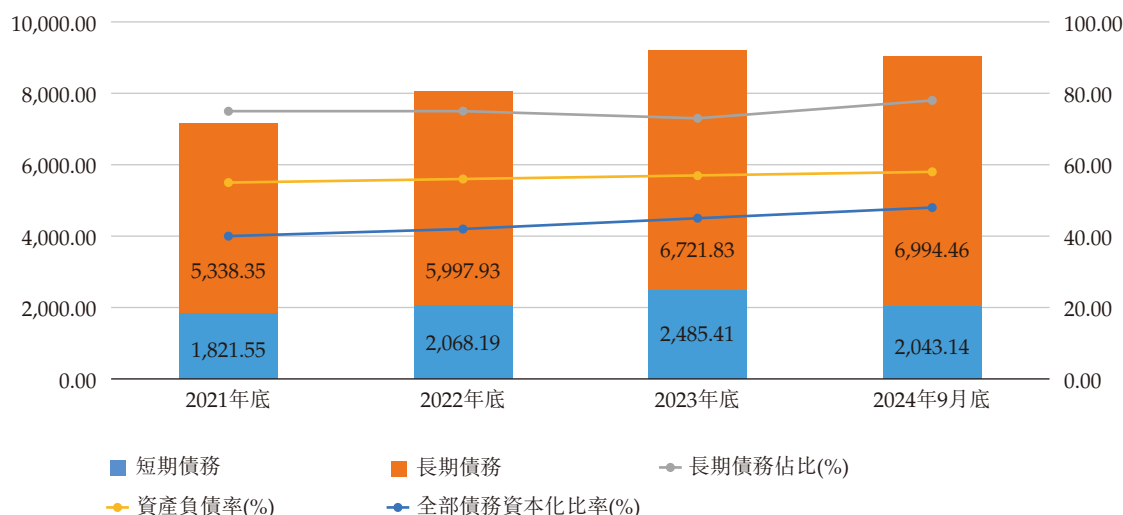
## 2) 行業槓桿水平

近年來，受水務工程投資需求帶動融資增加影響，水務企業全部債務持續增長；水務企業債務結構以長期債務為主，債務負擔小幅上升但整體可控。

債務規模及結構方面，2021—2023年末，水務企業全部債務持續增長。截至2023年底，水務企業全部債務規模合計9,207.24億元，較2022年底增長14.15%，主要系水廠、管網等非流動資產的購建及相關基建工程業務規模擴大導致融資增加所致。截至2024年9月底，水務企業全部債務規模合計9,037.60億元，較2023年底下降1.84%。從債務期限結構來看，企業長期債務佔比較高，2024年9月底佔比為77.39%。從融資渠道來看，水務企業融資仍以銀行借款為主，2024年9月底銀行借款佔比為72.61%。

債務負擔方面，2021—2023年末，水務企業資產負債率和全部債務資本化比率均小幅上升，2023年底分別為57.55%和45.44%，樣本中約有33%的企業資產負債率超過65%。截至2024年9月底，水務企業資產負債率和全部債務資本化比率分別為59.03%和47.64%，較2023年底分別上升1.48個百分點和上升2.20個百分點。

水務企業槓桿水平情況(單位：億元)



資料來源：聯合資信根據公開資料整理

#### (5) 行業風險與展望

我國鄉鎮用水普及率較城市尚有差距，鄉鎮供水市場尚有一定開發空間；隨著「十四五」期間逐步補齊城鎮污水管網短板，我國污水處理能力或將進一步提升。我國水務行業市場化程度較低，水價調價週期較長，在相關政策的推動下，預計短期內價格調整幅度有限，行業盈利能力仍承壓。區域專營水務企業需關注其資金被股東或關聯企業佔用風險；跨區域運營水務企業需關注其業務盲目擴張風險，尤其需重點關注污水處理業務佔比較高、業務區域財力較弱及PPP項目涉入較深的水務企業現金回款情況。整體看，水務行業信用風險很低，信用展望為穩定。

水務行業屬弱週期行業，整體發展穩定，但水務行業城鄉發展仍存在不平衡。供水方面，隨著我國城市化水平的提升，城市用水人口增速放緩，鄉鎮用水普及率較城市尚有差距，鄉鎮供水市場尚有一定開發空間。污水處理方面，全國城市污水處理及其再生利用固定資產投資規模仍較大，隨著「十四五」期間逐步補齊城鎮污水管網短板，我國污水處理能力或將進一步提升。水務行業准入壁壘較高，可替代性很弱，屬環保及政府鼓勵類行業，預期水務行業整體仍呈現區域壟斷和跨區域運營行業龍頭並存的態勢。我國水務行業市場化程度較低，水價調價週期

較長，在相關政策的推動下，預計短期內價格調整幅度有限，行業盈利能力仍承壓。同時，由於區域專營水務企業與地方政府聯繫緊密，需關注其資金被股東或關聯企業佔用風險；跨區域運營水務企業利用資金和技術優勢進行跨區域擴張，需關注其業務盲目擴張風險，尤其需重點關注污水處理業務佔比較高、業務區域財力較弱及PPP項目涉入較深的水務企業現金回款情況。

隨著基建投資繼續在經濟穩增長中發揮重要作用，水務行業投資或將繼續增長。整體看，水務行業信用風險很低，信用展望為穩定。

### 3. 企業的業務分析情況

#### (1) 公司概況

濱海水務成立於2016年6月，註冊資本3億元，系台州水務的子公司，從事自來水生產與供應。

為了滿足城市規劃發展和居民生活對供水的要求，同時為台州灣循環經濟產業集聚區的快速可持續發展提供必要的供水配套支持，台州市發改委於2016年7月同意批覆台州市引水工程(即台州市三期供水工程)建設項目。

濱海水務作為台州市引水工程項目的核心運營主體，負責項目的建設實施與供水運營管理。該項目總投資約32億元，2018年開工建設，2022年6月底建成投運，目前，公司擔負著台州南片的供水，現有供水規模為20萬 $m^3/d$ ，供水量能夠滿足台州南片地區的長期用水需求。

#### (2) 業務模式

濱海水務的主營業務均系供水業務，按處理方式的不同可分為市政水業務和原水業務。

### 1) 採購模式

作為台州水務的子公司，濱海水務的原水供應依託集團內部資源調配，由母公司台州水務提供。雙方遵循發改委定價機制確定採購價格，並簽訂供水協議，詳細約定原水價格及質量管控標準。依託台州水務的資源統籌與戰略規劃，濱海水務在原水採購方面獲得了穩定保障。

### 2) 生產模式

市政水業務：原水進入東部水廠後，依次經過加藥絮凝、沉澱分離、過濾淨化等工序。自動化控制系統實時監測水質、加藥量等參數，確保出水符合國家標準。

原水業務：該業務無複雜加工過程，採購的原水直接通過專用管線輸送至自來水公司。日常管理重點在於管線巡檢與壓力、流量監測，保障輸送安全穩定。

### 3) 銷售模式

市政水業務：淨化後的市政水供應溫嶺、路橋、椒江三區水司，銷售價格由發改委核定，確保定價合理、公正。濱海水務與各方均簽訂了長期合同，約定了供水價格、運維責任、供水量及水費按月計量結算。

原水業務：原水主要供應給台州市南部灣區水務有限公司(以下簡稱南灣水務)和台州城市水務有限公司(以下簡稱城市水務)，其中南部水務執行發改委核定價，城市水務實行協議定價。濱海水務與各方均簽訂長期合同，明確價格和維護管理、供水量及水費按月計量結算。

#### 4. 企業的資產、財務分析和調整情況

##### (1) 企業資產的配置和使用情況

非經營性資產(負債)是指與企業經營收益無關的資產(負債)。

溢餘資產是指超過企業正常經營需要的資產規模的那部分經營性資產，包括多餘的現金及現金等價物，有價證券等。

- 1) 截至評估基準日，濱海水務的溢餘資金為6,417.62萬元。
- 2) 截至評估基準日，濱海水務存在以下非經營性資產(負債)：
  - A. 貨幣資金中的定期存款和土地複墾保證金，與公司日常經營無關，確定為非經營性資產。
  - B. 建築物類固定資產中清水管線工程、台州水廠擴建工程以及已停工的南北水源互備應急工程相關政策費，與公司日常經營無關，確定為非經營性資產。
  - C. 在建工程中停工的南北水源互備應急工程，與公司日常經營無關，確定為非經營性資產。
  - D. 其他應付款中的代收工程款，與公司日常經營無關，確定為非經營性負債。
  - E. 遞延收益系政府補助，與公司日常經營無關，確定為非經營性負債。

## 六) 評估過程

## 1. 未來收益的確定

## (1) 生產經營模式與收益主體、口徑的相關性

本次以濱海水務的資產和負債作為收益主體。假設濱海水務在經營期限內其經營方向和經營模式不會發生重大變化，收益預測口徑以濱海水務財務報表為基礎。

## (2) 營業收入及營業成本的預測

2023-2025年濱海水務的營業收入及營業成本數據具體如下表所示：

單位：萬元

項目		2023年度	2024年度	2025年度
主營業務	收入	14,170.32	17,294.60	18,859.71
	成本	15,091.39	16,775.38	17,610.59
	毛利率	-6.50%	3.00%	6.62%
其他業務	收入	0.00	12.42	35.42
	成本	0.00	0.00	0.00
	毛利率	-	100.00%	100.00%
營業收入合計		14,170.32	17,307.02	18,895.13
營業成本合計		15,091.39	16,775.38	17,610.59
綜合毛利率		-6.50%	3.07%	6.80%

## 1) 營業收入預測

## A. 主營業務收入

濱海水務的主營業務均系供水業務，按處理方式的不同可分為市政水業務和原水業務。市政水業務經營模式系向台州水務採購原水，經過東部水廠淨水處理後通過管線供應給溫嶺、路橋、椒江三區水司收取水費；原水業務經營模式系向台州水務採購原水，直接通過管線供應給台州市南部灣區水務有限公司和台州城市水務有限公司。

對不同供水類別執行不同的價格，濱海水務近3年市政水業務和原水業務的售水量、平均單價、銷售收入的具體數據如下表所示：

項目		2023年度	2024年度	2025年度
市政水業務	售水量(萬噸)	3,038.19	3,677.49	3,433.99
	平均單價(元/噸)	2.38	2.32	2.27
	收入(萬元)	7,242.22	8,535.69	7,795.92
原水業務	售水量(萬噸)	5,464.79	7,023.62	9,151.95
	平均單價(元/噸)	1.27	1.25	1.21
	收入(萬元)	6,928.10	8,758.91	11,063.79
合計	合計售水量(萬噸)	8,502.98	10,701.11	12,585.95
	平均單價(元/噸)	1.67	1.62	1.50
	合計收入(萬元)	14,170.32	17,294.60	18,859.71

濱海水務於2022年6月底開始運營，業務規模穩步增加，營業收入持續增長。從平均售價來看，公司整體平均單價自2024年起呈現下降趨勢，一方面系台州市發改委下調了銷售給路橋、椒江的淨水價格，由2.47元/噸調整為2.25元/噸，進而導致公司整體的平均單價降低；另一方面系受供水結構變化影響，各自來水公司的定價和採購水量規模不同，進而造成平均單價波動。從售水量看來，歷史年度呈穩步上升趨勢，其中原水業務售水量增長尤為顯著，主要原因系台州城市水務有限公司為台州市供水二期工程運營主體，該工程投運年限較久，近年管網更新改造、檢修維護頻次增加，二期常規供水量有所縮減，濱海水務所屬三期工程的供水輸送量相應加大，補充區域居民企業的用水需求。

## a. 售水量預測過程

根據《台州市引水工程可行性研究報告》(以下簡稱可研報告)，台州市引水工程的供水範圍包括台州灣循環經濟產業集聚區椒江以南片(包括市區東部組團、石化基地、溫嶺東部組團)，同時解決椒江椒南、路橋、黃岩城區新增水量。

台州市三期工程供水範圍圖



資料來源：台州市引水工程可行性研究報告

根據可研報告中的預測數據顯示，台州市引水工程供水範圍內總需水量將從2020年的83.8萬 $m^3/d$ 攀升至2030年的150.8萬 $m^3/d$ ，年複合增長率達6.05%。詳見下表：

單位： $m^3/d$

序號	地區	2020年	2030年
1	黃岩	23	33.9
2	椒南	19.7	27.2
3	路橋	15.5	22.5
4	集聚區(椒江以南片)	25.6	67.2
合計		83.8	150.8

需水量顯著增長主要受以下3大核心因素驅動：

- ① 人口增長與城鎮化：近年來台州市常住人口持續攀升，由2020年的662萬人增至2024年的672萬人，城鎮化率從61.98%提升至66.70%。城鎮化進程加速推動人口向城市集聚，直接帶動居民家庭用水及公共設施用水需求同步大幅增長。
- ② 居民收入增長促進生活品質升級，表現為熱水器、洗衣機等高普及率耗水設備增加，以及家庭清潔、園藝澆灌等用水場景頻次上升；同時，餐飲、洗浴、美髮等服務行業蓬勃發展，顯著推高了非居民生活用水佔比，共同驅動人均生活用水量持續走高。
- ③ 產業經濟快速發展：區域產業經濟，尤其是工業經濟的強勁發展，是非居民用水需求激增的核心動力。其中，台州灣循環經濟產業集聚區椒江以南片作為關鍵增長引擎，通過產業升級、新型工業化加速和大型工業項目密集落地，疊加人口集聚效應，其工業生產和商業服務等領域的用水需求持續攀升，成為未來用水量增長最快、增量最大的區域。

本次水量預測以濱海水務歷史年度水量數據為基礎，綜合分析台州經濟發展趨勢、人口結構變化、用水效率提升等多重因素進行預測。

#### b. 水費單價

濱海水務對不同用水類別、不同需水單位執行不同的價格，目前水價標準如下：

供水業務	客戶單位	執行價格	開始執行日期	文件信息	主要內容
原水業務	台州城市水務有限公司	1.17噸/元	2022/10/31	無	台州市發改委未核定價格，暫按雙方合同約定1.17元/噸
	台州市南部灣區水務有限公司	1.56噸/元	2022/10/31	《關於台州市引水工程、南部灣區引水工程臨時水價的通知》台發改價格[2022]263號	濱海水務供應南灣水務原水價格：1.56元/噸；濱海水務供應溫嶺、路橋、台州市自來水的淨水價格：2.47元/噸
市政水業務	溫嶺市供水有限公司	2.47噸/元	2022/10/31	《關於市區供水同城同價改革的通知》台發改價格[2024]130號	2024/7/1開始，濱海水務供應路橋、椒江的淨水價格由2.47元/噸調整為2.25元/噸
	台州市路橋自來水有限公司	2.25噸/元	2024/7/1		
	台州自來水有限公司	2.25噸/元	2024/7/1		

數據來源：台發改價格[2024]130號文件及台發改價格[2022]263號等文件。

因水費價格系政府核價後確定，濱海水務無法單方面調整，故預測時，對不同需水單位的售水價格，參考目前最新的水費單價標準確定。

#### B. 其他業務收入

其他業務收入包括發電業務收入和租賃業務收入等。

發電業務系分佈式光伏發電系統所發電量，在滿足濱海水務自用需求後，剩餘電量銷售給國家電網從而產生收入，該業務收入存在不確定性，故本次不作預測。

租賃業務已於2025年下半年終止，本次不作預測。

#### 2) 營業成本

濱海水務營業成本主要包括原水採購成本、制水材料成本、動力成本和製造費用(包括人工成本、折舊攤銷、物料消耗、辦公差旅費、修理費等)。

根據成本費用的性質，採用了不同的方法進行了預測。

##### A. 原水採購成本

對原水採購成本，結合售水量情況、近年漏失率等參數，確定原水採購量，並結合原水採購單價計算得出。

##### B. 制水材料、動力成本

對制水材料和動力成本，其原料供應充足、渠道暢通，主要通過參照歷史年度淨化單位原水的原材料及動力消耗，並結合未來年度的銷量進行測算。

##### C. 人工成本

對於人工成本，結合公司未來人力資源配置計劃，按照職工數量及對未來人均薪酬進行測算。

#### D. 折舊攤銷

對於折舊攤銷，除了現有存量資產外，以後各年為了維持正常經營，隨著業務的增長，需要每年投入資金對原有資產進行更新，根據固定資產、無形資產的未來投資計劃測算折舊、攤銷。

#### E. 其他成本

其他成本為管線修理費、物料消耗、辦公差旅費等其他制水費用等成本，結合歷史年度發生金額及未來業務量進行測算。

綜上，營業收入和營業成本預測數據詳見收益預測表及評估結果表。

#### (3) 稅金及附加的預測

濱海水務的稅金及附加主要包括房產稅、土地使用稅、城建稅、教育費附加、地方教育費附加、印花稅等。

本次預測時，根據預測期營業收入與銷項稅稅率計算確定銷項稅，根據預測期材料成本與相應的進項稅稅率計算確定進項稅，從而計算出預測期應交的增值稅，以預測的應繳增值稅作為計稅依據對城建稅、教育費附加、地方教育費附加進行測算。另外對房產稅、土地使用稅、印花稅按照規定計稅基礎及稅率進行了預測。

稅金及附加預測數據詳見收益預測表及評估結果表。

#### (4) 期間費用的預測

期間費用包括管理費用和財務費用。

##### 1) 管理費用的預測

管理費用主要為職工薪酬、折舊攤銷、無形資產攤銷、使用權資產攤銷、辦公費、勞務費、業務招待費、諮詢費等組成。根據管理費用的性質，採用了不同的方法進行了預測。

職工薪酬為公司管理部門人員的薪酬，本次結合公司未來人力資源配置計劃，按照職工數量及對未來人均薪酬進行測算。

對基準日現有的固定資產(存量資產)和基準日後新增的固定資產(增量資產)的折舊攤銷，按企業計提折舊攤銷的會計政策(直線法)計提折舊攤銷。對於預測期最後一期和永續期的折舊攤銷以年金化金額確定。

對於使用權資產攤銷，系台州市引水工程臨時用地租賃費用，已在簽訂租賃合同時一次性支付租賃費。經了解，該工程已完工，相關租賃事項到期後不再續簽。使用權資產攤銷非實際現金流出，且未來年度不再發生該租賃事項，本次不預測該項費用。

對辦公費、業務招待費等其他費用支出，結合歷史發生金額、未來業務量、物價上漲、消費水平上升等因素進行預測。

預測數據詳見收益預測表及評估結果表。

## 2) 財務費用(不含利息支出)的預測

財務費用主要包括銀行手續費和存款利息收入。

對於存款利息收入按照未來預計的平均最低現金保有量以及基準日的活期存款利率計算得出。對於銀行手續費，其與營業收入存在一定的比例關係，根據歷史年度手續費與營業收入之間的比例進行預測。

預測數據詳見收益預測表及評估結果表。

## (5) 信用減值損失的預測

濱海水務歷史年度的信用減值損失主要系對應收賬款計提的壞賬準備，並非實際現金流出。濱海水務歷史年度發生壞賬情況較少，本次評估不考慮信用減值損失。

## (6) 資產減值損失

濱海水務歷史年度未發生資產減值損失，其不確定性較強，無法預計，故預測時不予考慮。

## (7) 補貼收入、公允價值變動收益的預測

由於補貼收入、公允價值變動收益不確定性強，無法預計，故預測時不予考慮。

## (8) 投資收益的預測

截至評估基準日，濱海水務無對外投資，故不考慮投資收益的預測。

## (9) 資產處置收益的預測

濱海水務歷史年度未產生資產處置收益，其不確定性較強，無法預計，故預測時不予考慮。

## (10) 其他收益的預測

歷史的其他收益包括收到的政府補助、增值稅即徵即退收益等。

根據財政部《國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，濱海水務提供管道運輸服務，對其增值稅實際稅負超過3%的部分實行增值稅即徵即退政策，自2026年1月開始，濱海水務採用簡易計稅方式繳納增值稅，未來不再享受該政策，因此本次預測不再考慮該收益；政府補助不確定性較強，無法預計，本次預測時不予考慮。

## (11) 營業外收入、支出

營業外收入、支出不確定性較強，本次預測時不予考慮。

## (12) 所得稅費用

對公司所得稅的預測考慮納稅調整因素，其計算公式為：

所得稅 = (利潤總額 + 納稅調整事項) × 所得稅稅率

利潤總額 = 營業收入 - 營業成本 - 稅金及附加 - 管理費用 - 銷售費用 - 研發費用 - 財務費用(不含利息支出) + 信用減值損失 + 資產減值損失 + 公允價值變動收益 + 投資收益 + 資產處置收益 + 其他收益 + 營業外收入 - 營業外支出

納稅調整事項主要考慮業務招待費和歷史年度未彌補虧損的納稅調整。

預測數據詳見收益預測表及評估結果表。

#### (13) 息前稅後利潤的預測

息前稅後利潤 = 營業收入 - 營業成本 - 稅金及附加 - 銷售費用 - 管理費用 - 研發費用 - 財務費用(不含利息支出) + 信用減值損失 + 資產減值損失 + 資產處置收益 + 其他收益 + 營業外收入 - 營業外支出 - 所得稅費用

預測數據詳見收益預測表及評估結果表。

#### (14) 折舊費及攤銷的預測

固定資產的折舊是由兩部分組成的，即對基準日現有的固定資產(存量資產)按企業會計計提折舊的方法(直線法)計提折舊、同時對基準日後新增的固定資產(增量資產)的折舊額也按規定進行計算。

年折舊額 = 固定資產原值 × 年折舊率

無形資產的攤銷主要為土地使用權攤銷，預測時根據企業攤銷方法進行了測算。

對預測期最後一期和永續期內折舊和攤銷以年金化金額確定。

預測數據詳見收益預測表及評估結果表。

#### (15) 資本性支出的預測

資本性支出包括追加投資和更新改造支出。

追加投資主要包括在建的東方大道至蓬北大道配水管工程、綜合信息數字化平台建設項目、信息化災備中心及雲平台擴容項目等項目的後續支出以及應付未付工程設備款。

更新支出是指為維持企業持續經營而發生的資產更新支出，包括固定資產更新支出、無形資產更新支出等。

對預測期最後一年和永續期的資本性支出以年金化金額確定。

預測數據詳見收益預測表及評估結果表。

#### (16) 營運資金增減額的預測

營運資金主要為流動資產減去不含有息負債的流動負債。

隨著公司生產規模的變化，公司的營運資金也會相應的發生變化，具體表現在最低現金保有量、應收賬款、預付款項和應付、預收款項的變動上以及其他額外資金的流動。

評估人員分析了公司歷史資金使用情況，結合歷史年度最低現金保有量佔收入的比重，對未來各年經營所需的最低現金保有量進行了測算。

對於其他營運資金項目，評估人員在分析公司以往年度上述項目與營業收入、營業成本的關係，經綜合分析後確定適當的指標比率關係，以此計算公司未來年度的營運資金的變化，從而得到公司各年營運資金的增減額。

預測數據詳見收益預測表及評估結果表。

#### (17) 現金流的預測

企業自由現金流 = 息前稅後利潤 + 折舊及攤銷 - 資本性支出 - 營運資金增加額

因本次評估的預測期為持續經營假設前提下的無限年期，因此還需對明確的預測期後的永續年份的現金流進行預測。評估假設預測期後年份現金流將保持穩定，故預測期後年份的企業收入、成本、費用等保持穩定且與2043年的基本相當，考慮到2043年後公司經營穩定，營運資金變動金額為零。採用上述公式計算得出2043年後的稅前現金流。

預測數據詳見收益預測表及評估結果表。

## 2. 折現率的確定

### (1) 折現率計算模型

企業自由現金流評估對應的是企業所有者的權益價值和債權人的權益價值，對應的折現率是企業資本的加權平均資本成本(WACC)。

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

式中： WACC—加權平均資本成本

$K_e$ —權益資本成本

$K_d$ —債務資本成本

T—所得稅率

D/E—企業資本結構

權益資本成本按國際通常使用的CAPM模型求取，計算公式如下：  
 $K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$

式中：  $K_e$ —權益資本成本

$R_f$ —無風險報酬率

Beta—權益的系統風險系數

ERP—市場風險溢價

$R_c$ —企業特定風險調整系數

### (2) 模型中有關參數的計算過程

#### 1) 無風險報酬率的確定

國債收益率通常被認為是無風險的。評估人員查詢了中評協網站公佈的由中央國債登記結算公司(CCDC)提供的截至評估基準日的中國國債收益率曲線，取在評估基準日的國債到期收益率曲線上10年和30年國債的年收益率，將其平均後取值2.06%作為無風險報酬率。中國國債收益率曲線是以在中國大陸發行的人民幣國債市場利率為基礎編製的曲線。

## 2) 資本結構的確定

本次同行業可比上市公司的選取綜合考慮可比上市公司與濱海水務在業務類型、企業規模、盈利能力、成長性、行業競爭力、企業發展階段等多方面的可比性，最終確定錢江水利、重慶水務、江南水務3家上市公司為可比公司。通過「同花順iFinD金融數據終端」查詢，滬、深兩市相關上市公司至2025年12月31日的資本結構，如下表所示：

上市公司資本結構表

序號	證券代碼	證券簡稱	D/E
1	600283.SH	錢江水利	65.58%
2	601158.SH	重慶水務	55.78%
3	601199.SH	江南水務	13.01%
	平均		44.79%

## 3) 權益的系統風險系數Beta的確定

通過「同花順iFinD」查詢，滬、深兩市可比上市公司近兩年含財務槓桿調整後的Beta系數後，通過公式  $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$  (公式中，T為稅率， $\beta_l$ 為含財務槓桿的Beta系數， $\beta_u$ 為剔除財務槓桿因素的Beta系數，D÷E為資本結構)對各項beta調整為剔除財務槓桿因素後的Beta系數，具體計算見下表：

序號	證券代碼	證券簡稱	D/E	BETA	T	修正 BETA
1	600283.SH	錢江水利	65.58%	0.6672	25%	0.4472
2	601158.SH	重慶水務	55.78%	0.5661	15%	0.3840
3	601199.SH	江南水務	13.01%	0.7231	25%	0.6588
	平均					0.4967

通過公式  $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1 - t)D/E]$ ，計算被評估單位帶財務槓桿系數的Beta系數。

其中： $\beta_u$ 取同類上市公司平均數0.4967；企業所得稅按25%計算；資本結構D/E取行業平均水平44.79%。

$$\text{故公司Beta系數} = 0.4967 \times [1 + (1 - 25\%) \times 44.79\%] = 0.6636$$

#### 4) 計算市場的風險溢價

- a. 衡量股市ERP指數的選取：估算股票市場的投資回報率首先需要確定一個衡量股市波動變化的指數，中國目前滬、深兩市有許多指數，評估專業人員選用滬深300指數為A股市場投資收益的指標。
- b. 指數年期的選擇：本次對具體指數的時間區間選擇為2016年到2025年。
- c. 指數成分股及其數據採集

由於滬深300指數的成分股是每年發生變化的，因此評估專業人員採用每年年末時滬深300指數的成分股。

- d. 年收益率的計算方式：採用算術平均值和幾何平均值兩種方法。
- e. 計算期每年年末的無風險收益率 $R_{fi}$ 的估算：為估算每年的ERP，需要估算計算期內每年年末的無風險收益率 $R_{fi}$ ，評估專業人員採用國債的到期收益率作為無風險收益率。
- f. 估算結論

經上述計算分析調整，幾何平均收益率能更好地反映股市收益率的長期趨勢，故採用幾何平均收益率估算的ERP的算術平均值作為目前國內股市的風險溢價，即市場風險溢價為6.48%。

#### 5) 企業特定風險調整系數 $R_c$ 的確定

企業特定風險調整系數表示非系統性風險，是由於企業特定的因素而要求的風險回報。

本次測算企業風險系數Beta時選取了同行業可比上市公司，而濱海水務為非上市公司，因此，通過分析濱海水務在風險特徵、企業規模、發展階段、市場

地位、核心競爭力、內控管理、對主要客戶及供應商的依賴度、融資能力等方面與可比上市公司的差異，以評估師的專業經驗判斷量化確定濱海水務的企業特定風險調整系數。具體風險因素的分析及量化取值見下表：

風險因素	對比差異情況分析	風險調整取值
風險特徵	濱海水務為非上市企業，業務類型單一，相較可比上市公司，風險相對較高。	0.20%
企業規模	與同行業上市公司相比，濱海水務企業規模較小，抗風險能力較弱，面臨風險相對較大。	0.20%
發展階段	雖然濱海水務運營時間較短，處於運營初期向穩定期過渡階段，但供水業務經營風險相對可控。	0.10%
市場地位	作為台州水務子公司，濱海水務在台州地區擁有壟斷地位，市場風險較低。	0.00%
核心競爭力	供水業務屬城市基礎設施，市場存在准入壁壘，區域內行業競爭較弱，風險較小。	0.00%
內控管理	依託台州水務成熟的管理體系，濱海水務建立了較為完善的內部控制制度，運營管理、風險防控管理方面較為完善。	0.00%

風險因素	對比差異情況分析	風險調整取值
對主要客戶的依賴度	主要客戶為台州各區自來水公司，雖客戶結構單一，但均為長期穩定合作關係，業務可持續性強。	0.10%
對主要供應商的依賴度	供應商結構較為單一，但憑藉穩定的合作關係與區域壟斷優勢，供應商穩定性高，潛在供應風險可控。	0.10%
融資能力	濱海水務融資渠道相對單一，與同行業上市公司相比，融資成本相對較高。	0.30%
小計		<u>1.00%</u>

#### 6) 加權平均成本的計算

##### A. 權益資本成本 $K_e$ 的計算

$$\begin{aligned}
 K_e &= R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c \\
 &= 2.06\% + 0.6636 \times 6.48\% + 1.00\% \\
 &= 7.36\%
 \end{aligned}$$

##### B. 債務資本成本 $K_d$ 計算

債務資本成本 $K_d$ 採用中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的基準日貸款市場報價利率(LPR)確定。

##### C. 加權資本成本計算

$$\begin{aligned}
 \text{WACC} &= K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1 - T) \times \frac{D}{E+D} \\
 &= 7.36\% \times 69.07\% + 3.00\% \times (1 - 25\%) \times 30.93\% \\
 &= 5.78\%
 \end{aligned}$$

## 七) 評估結果

## 1. 企業自由現金流價值的計算

根據前述公式，企業自由現金流價值計算過程如下表所示：

單位：萬元

項目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
企業自由							
現金流量	-8,563.77	9,877.22	14,000.71	15,686.52	16,509.21	16,741.91	15,518.31
折現率	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%
折現期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50
折現系數	0.9723	0.9192	0.8689	0.8215	0.7766	0.7341	0.6940
現金流現值	-8,326.55	9,079.14	12,165.22	12,886.48	12,821.05	12,290.24	10,769.71
項目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
企業自由							
現金流量	18,568.26	18,311.47	20,403.00	18,511.39	15,901.99	19,596.14	16,052.27
折現率	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%
折現期	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50	12.50	13.50
折現系數	0.6561	0.6203	0.5864	0.5543	0.5240	0.4954	0.4683
現金流現值	12,182.63	11,358.61	11,964.32	10,260.86	8,332.64	9,707.93	7,517.28
項目	2040年	2041年	2042年	2043年	永續期		
企業自由現金流量	21,669.24	20,582.54	16,506.75	14,667.37	14,781.15		
折現率	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%		
折現期	14.50	15.50	16.50	17.50	0.00		
折現系數	0.4427	0.4185	0.3957	0.3741	6.4716		
現金流現值	9,592.97	8,613.79	6,531.72	5,487.06	95,657.66		
現金流累計值				258,892.76			

## 2. 非經營性資產(負債)價值

根據前述說明，濱海水務溢餘資產系多餘的現金以及受限保證金，公司的非經營性資產包括其他流動資產、建築物類固定資產、在建工程等；非經營性負債包括其他應付款和遞延收益，按資產基礎法中相應資產的評估價值確定其價值，具體如下所示：

單位：萬元

序號	項目	評估價值	對應科目
1	溢餘資產－溢餘貨幣資金：	<b>6,417.62</b>	貨幣資金
2-1	定期存款及受限保證金	5,210.74	貨幣資金
2-2	台州水廠擴建項目待抵扣 進項稅	1,789.59	其他流動資產
2-3	清水管線工程	10,663.59	建築物類固定資產
2-4	台州水廠擴建工程及其附屬 工程	9,619.68	建築物類固定資產
2-5	台州水廠擴建工程及其附屬 工程	3,488.35	設備類固定資產
2-6	南北水源互備應急工程	8,282.92	在建工程
2-7	南北水源互備應急工程政策費	263.51	建築物類固定資產
2	非經營性資產合計	<b>39,318.38</b>	
3-1	代收工程款	10,000.00	其他應付款
3-2	代收工程款	7,000.00	其他應付款
3-3	政府補助	333.44	遞延收益
3	非經營性負債合計	<b>17,333.44</b>	

### 3. 付息債務

付息債務主要指被評估單位向金融機構或其他單位、個人等借入的款項及相關利息。截至評估基準日，濱海水務帶息負債包括長期借款、一年內到期非流動負債、長期應付款，合計金額為257,194.70萬元。

### 4. 收益法測算結果

(1) 企業整體價值 = 企業自由現金流評估值 + 溢餘資產價值 + 非經營性資產價值 - 非經營性負債價值

$$= 258,892.76 + 6,417.62 + 39,318.38 - 17,333.44$$

$$= 287,295.31 \text{ 萬元}$$

(2) 股東全部權益價值 = 企業整體價值 - 付息債務

$$= 287,295.31 - 257,194.70$$

$$= 30,100 \text{ 萬元 (已圓整)}$$

在本報告所揭示的評估假設基礎上，採用收益法時，濱海水務的股東全部權益價值為30,100萬元。

## 八) 測算表格

收益預測表及評估結果表

單位：萬元

項目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、營業收入	22,230.50	25,135.60	28,054.70	31,153.50	34,222.00	37,286.60	40,254.30
減：營業成本	18,408.66	20,020.07	21,355.83	22,727.58	24,131.60	25,456.82	26,521.65
稅金及附加	445.15	462.35	474.61	487.62	500.51	513.38	525.85
銷售費用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理費用	1,696.50	1,723.81	1,740.26	1,755.01	1,771.84	1,785.87	1,791.66
研發費用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
財務費用(不含利息支出)	-0.28	-0.32	-0.35	-0.39	-0.43	-0.47	-0.51
信用減值損失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
資產減值損失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：公允價值變動							
損益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投資收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
資產處置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、營業利潤	1,680.47	2,929.69	4,484.35	6,183.68	7,818.48	9,530.99	11,415.65
加：營業外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
減：營業外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、息稅前利潤	1,680.47	2,929.69	4,484.35	6,183.68	7,818.48	9,530.99	11,415.65
減：企業所得稅	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,383.05	2,854.22
四、息前稅後利潤	1,680.47	2,929.69	4,484.35	6,183.68	7,818.48	7,147.94	8,561.43
加：折舊及攤銷	9,680.97	10,024.72	10,076.78	10,078.82	10,130.38	10,102.31	9,851.93
減：資本支出	19,027.37	2,668.83	111.56	93.19	967.81	26.62	2,398.85
減：營運資金增加	897.84	408.35	448.86	482.78	471.85	481.72	496.21
五、企業自由現金流	-8,563.77	9,877.22	14,000.71	15,686.52	16,509.21	16,741.91	15,518.31
折現率	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%
折現期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50
折現系數	0.9723	0.9192	0.8689	0.8215	0.7766	0.7341	0.6940
六、現金流現值	-8,326.55	9,079.14	12,165.22	12,886.48	12,821.05	12,290.24	10,769.71

項目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一、營業收入	43,022.00	45,354.50	47,131.30	48,183.70	48,183.70	48,183.70	48,183.70
減：營業成本	26,500.33	27,501.21	28,316.09	28,731.30	28,973.35	29,286.10	29,532.79
稅金及附加	537.47	547.27	554.73	559.15	559.15	559.15	559.15
銷售費用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理費用	1,758.51	1,774.02	1,792.69	1,809.25	1,834.97	1,863.72	1,890.11
研發費用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
財務費用(不含利息支出)	-0.54	-0.57	-0.59	-0.61	-0.61	-0.61	-0.61
信用減值損失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
資產減值損失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：公允價值變動							
損益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投資收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
資產處置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、營業利潤	14,226.23	15,532.57	16,468.38	17,084.60	16,816.83	16,475.33	16,202.25
加：營業外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
減：營業外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、息稅前利潤	14,226.23	15,532.57	16,468.38	17,084.60	16,816.83	16,475.33	16,202.25
減：企業所得稅	3,556.87	3,883.46	4,117.42	4,271.48	4,204.55	4,119.18	4,050.91
四、息前稅後利潤	10,669.36	11,649.11	12,350.96	12,813.12	12,612.29	12,356.16	12,151.34
加：折舊及攤銷	8,570.99	8,564.88	8,636.32	8,645.81	8,889.69	9,207.06	9,455.77
減：資本支出	71.36	1,534.82	311.32	2,776.70	5,632.92	2,009.61	5,588.39
減：營運資金增加	600.72	367.70	272.97	170.85	-32.92	-42.53	-33.55
五、企業自由現金流	18,568.26	18,311.47	20,403.00	18,511.39	15,901.99	19,596.14	16,052.27
折現率	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%
折現期	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50	12.50	13.50
折現系數	0.6561	0.6203	0.5864	0.5543	0.5240	0.4954	0.4683
六、現金流現值	12,182.63	11,358.61	11,964.32	10,260.86	8,332.64	9,707.93	7,517.28

項目	2040年	2041年	2042年	2043年	永續期
一、營業收入	48,183.70	48,183.70	48,183.70	48,183.70	48,183.70
減：營業成本	29,862.47	29,863.81	27,908.31	27,071.74	27,071.74
税金及附加	559.15	559.15	559.15	559.15	559.15
銷售費用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理費用	1,920.04	1,938.68	1,880.28	1,862.19	1,862.19
研發費用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
財務費用(不含利息支出)	-0.61	-0.61	-0.61	-0.61	-0.61
信用減值損失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
資產減值損失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：公允價值變動損益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投資收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
資產處置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、營業利潤	15,842.65	15,822.67	17,836.56	18,691.23	18,691.23
加：營業外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
減：營業外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、息稅前利潤	15,842.65	15,822.67	17,836.56	18,691.23	18,691.23
減：企業所得稅	3,961.02	3,956.03	4,459.51	4,673.19	4,673.19
四、息前稅後利潤	11,881.63	11,866.63	13,377.05	14,018.04	14,018.04
加：折舊及攤銷	9,790.73	9,784.39	7,743.91	6,858.67	6,858.67
減：資本支出	47.95	1,068.67	4,348.27	6,095.56	6,095.56
減：營運資金增加	-44.84	-0.18	265.95	113.77	0.00
五、企業自由現金流	21,669.24	20,582.54	16,506.75	14,667.37	14,781.15
折現率	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%	5.78%
折現期	14.50	15.50	16.50	17.50	
折現系數	0.4427	0.4185	0.3957	0.3741	6.4716
六、現金流現值	9,592.97	8,613.79	6,531.72	5,487.06	95,657.66
七、現金流現值累計值			258,892.76		
八、溢餘資產評估值			6,417.62		
九、非經營性資產評估值			39,318.38		
十、非經營性負債評估值			17,333.44		
十一、企業價值			287,295.31		
十二、帶息負債			257,194.70		
十三、股東全部權益價值			30,100.00		

## 十一、評估結論

### (一) 資產基礎法評估結果

#### 1. 資產基礎法評估結果

在本報告所揭示的評估假設基礎上，濱海水務的資產、負債及股東全部權益採用資產基礎法的評估結果為：

資產評估價值3,001,675,589.45元，負債評估價值2,960,929,847.35元；股東全部權益評估價值40,745,742.10元。

資產評估結果匯總如下表：

項目	評估價值
一、流動資產	177,185,911.52
二、非流動資產	2,824,489,677.93
其中：固定資產	2,529,662,906.21
在建工程	107,775,755.52
使用權資產	465,921.33
無形資產	186,324,500.00
其中：無形資產—土地使用權	186,324,500.00
其他非流動資產	260,594.87
<b>資產總計</b>	<b>3,001,675,589.45</b>
三、流動負債	446,301,396.28
四、非流動負債	2,514,628,451.07
<b>負債合計</b>	<b>2,960,929,847.35</b>
<b>股東全部權益</b>	<b>40,745,742.10</b>

單位：人民幣元

評估結論根據以上評估工作得出，詳細情況見評估明細表。

### (二) 收益法評估結果

在本報告所揭示的評估假設基礎上，濱海水務股東全部權益價值採用收益法評估的結果為30,100萬元。

### (三) 評估結論的選擇

濱海水務股東全部權益價值採用資產基礎法評估的結果為4,074.57萬元，採用收益法評估的結果為30,100萬元，兩者相差26,025.43萬元。

經分析，評估人員認為上述兩種評估方法的實施情況正常，參數選取合理。資產基礎法是在持續經營基礎上，以重置各項生產要素為假設前提，根據要素資產的具體情況採用適宜的方法分別評定估算企業各項要素資產的價值並累加求和，再扣減相關負債評估價值，得出資產基礎法下股東全部權益的評估價值，反映的是企業基於現有資產的重置成本。收益法是從企業未來發展的角度，通過合理預測企業未來收益及其對應的風險，綜合評估企業股東全部權益價值，在評估時，不僅考慮了各分項資產是否在企業中得到合理和充分利用、組合在一起時是否發揮了其應有的貢獻等因素對企業股東全部權益價值的影響，同時也考慮了行業競爭力、企業的管理水平、人力資源、要素協同作用等資產基礎法無法考慮的因素對股東全部權益價值的影響。

評估人員認為，由於資產基礎法固有的特性，採用該方法是通過對被評估單位的資產及負債進行評估來確定企業的股東全部權益價值，未能對商譽等無形資產單獨進行評估，其評估結果未能涵蓋企業的全部資產的價值，由此導致資產基礎法與收益法兩種方法下的評估結果產生差異。以收益法得出的評估值更能科學合理地反映企業股東全部權益的價值。

因此，本次評估最終採用收益法評估結果30,100萬元(大寫為人民幣三億零壹佰萬圓整)作為濱海水務股東全部權益的評估值。

## 十二、特別事項說明

以下事項並非本公司評估人員執業水平和能力所能評定和估算，但該事項確實可能影響評估結論，提請本資產評估報告使用人對此應特別關注：

1. 本次評估利用了致同會計師事務所(特殊普通合夥)於2026年3月31日出具的致同審字(2026)第330C006643號審計報告。根據《資產評估執業準則—企業價值》第12條規定：資產評估專業人員根據所採用的評估方法對財務報表的使用要求對其進行了分析和判斷，但對相關財務報表是否公允反映評估基準日的財務狀況和當期經營成果、現金流量發表專業意見並非資產評估專業人員的責任。

2. 在對濱海水務股東全部權益價值評估中，評估人員對濱海水務提供的評估對象和相關資產的法律權屬資料及其來源進行了必要的查驗，除下述情況外，未發現其他評估對象和相關資產的權屬資料存在瑕疵情況。提供有關資產真實、合法、完整的法律權屬資料是濱海水務的責任，評估人員的責任是對濱海水務提供的資料作必要的查驗，評估報告不能作為對評估對象和相關資產的法律權屬的確認和保證。若被評估單位不擁有前述資產的所有權，或對前述資產的所有權存在部分限制，則前述資產的評估結果和濱海水務股東全部權益價值評估結果會受到影響。

- (1) 截至評估基準日，列《固定資產－房屋建築物評估明細表》的行政樓、業務大樓、後勤中心等11項房屋建築物(合計建築面積23,803.94平方米)尚未取得不動產權證書。濱海水務已提供原始建設資料等相關資料，並承諾上述房產屬其所有。
- (2) 截至評估基準日，列《無形資產－土地使用權評估明細表》的第16-18項土地使用權(土地面積合計4,420.00平方米)尚未取得不動產權證書。根據企業提供的國有土地出讓合同等資料顯示，上述土地實際用途為出讓的公共設施用地。濱海水務已提供了相關原始取得資料，並承諾上述土地屬其所有。

對於上述未取得不動產權證書的房屋建築物及土地使用權，評估人員按照濱海水務相關人員經實地測量並提供的面積數據、測繪報告以及國有土地出讓合同記載的數據為計算依據，若該面積與辦理權證面積或實際面積存在差異，將影響評估結果。

## 3. 截至評估基準日，被評估單位存在以下資產質押、未決訴訟事項：

## (1) 質押事項

質押物名稱	質押期限	借款銀行	借款合同號	基準日 借款餘額 (元)
台州市引水工程項目水費收費權及其項下全部收益水費收費權	2017年9月26日至 2047年9月25日	國家開發銀行浙江省分行	3310201701100001204	277,300,000.00
水費收費權	2019年11月15日至 2045年12月31日	交通銀行股份有限公司台州分行	GJ012020082701， GJ012020112601， GJ012021120601， GJ012022010501	148,000,000.00
水費收費權	2017年10月25日至 2047年10月24日	中國工商銀行股份有限公司台州黃岩支行	2019年(黃岩)字00584號， 2020年(黃岩)字01115號， 2020年(黃岩)字01195號， 2020年(黃岩)字01326號， 2021年(黃岩)字00328號， 2021年(黃岩)字00416號， 2021年(黃岩)字00894號	264,000,000.00
台州市引水工程項目項下新建的東部水廠的水費收費權	2018年7月18日至 2048年7月17日	中國郵政儲蓄銀行股份有限公司台州市分行	PSBC3309-YYT2018062701	196,586,564.60
台州市引水工程水費收費權	2017年10月25日至 債務履行屆滿之日	中國農業銀行股份有限公司台州分行	33010420170001199， 33010420180001296， 33010420190001743， 33010420200000203， 33010420200001798， 33010420200002620， 33010420210002091， 33010420210002542， 33010420220000556， 33010420220000952， 33010420220001110， 33010420220001522， 33010420220001838， 33010420220002563， 33010420230000047， 33010420230000526， 33010420230001053， 33010420230001526， 33010420230001872， 33010420230002613， 33010420240000300， 33010420240000960， 33010420240001625， 33010420240002169， 33010420240002824， 33010420250000062	762,600,000.00

## (2) 未決訴訟事項

2026年1月，王金德以財產損害賠償為由將深圳市華晟建設集團股份有限公司(以下簡稱深圳華晟)、濱海水務訴至台州市椒江區人民法院，稱深圳華晟作為台州市引水工程南北應急互備管線工程施工方，施工時致其房屋受損，經專業評估房屋維修需209,243元，王金德認為深圳華晟未盡施工注意義務，濱海水務作為業主方未盡監督責任，應承擔共同賠償責任。2026年3月，濱海水務提交答辯狀，辯稱其與深圳華晟在案涉施工合同中約定了施工方需做好周邊排查防護，施工造成第三方財產損失由施工方承擔，故案涉糾紛與濱海水務無關。截至評估現場日，該案已開庭審理，法院尚未作出判決。

本次評估未考慮上述質押、未決訴訟對評估結果的影響。

除上述事項外，被評估單位承諾不存在其他資產抵押、對外擔保、未決訴訟、重大財務承諾等或有事項。

## 4. 截至評估基準日，濱海水務存在以下主要租賃事項：

序號	出租方	承租方	租賃位置	租賃面積	租賃期限	租金
1	金台鐵路有限責任公司	台州市濱海水務有限公司	浙江省台州市金台鐵路頭門港線K016+063框架涵處	114.55平方米	2021/10/20-2041/10/19	租賃時一次性支付298,114.88元 土地使用費
2	黃岩區沙埠鎮人民政府	台州市濱海水務有限公司	台州市黃岩區沙埠鎮唐山村、呂白洋村	唐山村22.98畝、呂白洋村34.826畝	2024/6/1-2029/5/31	租賃時一次性支付5年租賃費346,836元
3	黃岩區茅畚鄉人民政府	台州市濱海水務有限公司	台州市黃岩區茅畚鄉浦洋村、東邊村	50畝	2024/5/1-2029/5/31	租賃時一次性支付5年又1個月租賃費305,000元

經核實了解，上述租賃費已全額支付且到期後不再續租，本次收益法評估時不考慮上述租賃事項對評估結果的影響。

本次資產基礎法評估時，上述租賃事項涉及的使用權資產按核實後的賬面值評估，評估結果中未包含優先續租權等其他權益的價值。

5. 本次預測所採用的水費單價，參照當前台州市發改委核定的最新水費標準，或濱海水務與台州城市水務有限公司簽訂的合同約定價格確定，未考慮未來政府政策性調價對評估結果的影響。
6. 本次評估中，評估師未對各種設備在評估基準日時的技術參數和性能做技術檢測，評估師在假定被評估單位提供的有關技術資料和運行記錄是真實有效的前提下，通過實地勘察作出的判斷。

本次評估中，評估人員未對各種建、構築物的隱蔽工程及內部結構(非肉眼所能觀察的部分)做技術檢測，評估人員在假定被評估單位提供的有關工程資料是真實有效的前提下，在未借助任何檢測儀器的條件下，通過實地勘察作出的判斷。

7. 委估工藝管線等輸水管道資產大部分位於地下，評估人員主要通過獲取設計文件及相關分佈圖、工程結算報告、設備管線檢測報告、原始入賬憑證及發票等方式核實資產的真實性，並根據上述設計及監測資料對部分線路的檢查井進行了抽查核實。
8. 在資產基礎法評估時，未對各項資產評估增減額考慮相關的稅收影響。
9. 本評估結果是依據本次評估目的、以報告中揭示的假設前提而確定的股東全部權益的現時市場價值，沒有考慮特殊的交易方式可能追加或減少付出的價格等對評估價值的影響，也未考慮宏觀經濟環境發生變化以及遇有自然力和其它不可抗力對資產價格的影響；同一資產在不同市場的價值可能存在差異；本次評估對象為股東全部權益價值，部分股東權益價值並不必然等於股東全部權益價值和股權比例的乘積，可能存在控制權溢價或缺乏控制權的折價。
10. 本次股東全部權益價值評估時，評估人員依據現時的實際情況作了評估人員認為必要、合理的假設，在資產評估報告中列示。這些假設是評估人員進行資產評估的前提條件。當未來經濟環境和以上假設發生較大變化時，評估人員將不承擔由於前提條件的改變而推導出不同資產評估結論的責任。
11. 本評估機構及評估人員不對資產評估委託人和被評估單位提供的有關經濟行為批文、營業執照、驗資報告、審計報告、權證、會計憑證等證據資料本身的合法性、完整性、真實性負責。

12. 本次評估對被評估單位可能存在的其他影響評估結論的瑕疵事項，在進行資產評估時被評估單位未作特別說明而評估人員根據其執業經驗一般不能獲悉的情況下，評估機構和評估人員不承擔相關責任。
13. 本資產評估報告中，所有以萬元為金額單位的表格或者文字表述，如存在總計數與各分項數值之和出現尾差，均為四捨五入原因造成。

資產評估報告使用人應注意上述特別事項對評估結論的影響。

### 十三、資產評估報告使用限制說明

1. 本資產評估報告只能用於資產評估報告載明的評估目的和用途。
2. 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及資產評估師不承擔責任。
3. 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
4. 資產評估報告使用人應當正確理解評估結論。評估結論不同於評估對象可實現的價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
5. 本評估結論的使用有效期為自評估基準日(含)起一年。當評估目的在評估基準日後的一年內實現時，可以以評估結論作為交易價格的參考依據，超過一年，需重新確定評估結論。
6. 如果存在資產評估報告日後、有效期以內的重大事項，不能直接使用本評估結論。若資產數量發生變化，應根據原評估方法對資產價值額進行相應調整；若資產價格標準發生重大變化，並對資產評估價值已經產生明顯影響時，委託人應及時聘請評估機構重新確定評估結果。

7. 當政策調整對評估結論產生重大影響時，應當重新確定評估基準日進行評估。
8. 評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外。
9. 根據現行國有資產管理制度，國有資產評估報告需要經核准或備案後，與核准文件或備案表一起使用。

#### 十四、資產評估報告日

本資產評估報告日為2026年4月27日。

本資產評估報告依據中國資產評估準則編製

台州市水務集團股份有限公司擬發行  
併表型類REITs產品涉及的  
台州市濱海水務有限公司  
資產組價值評估項目  
資產評估報告

坤元評報[2026][497]號  
(共一冊第一冊)

坤元資產評估有限公司  
二〇二六年四月二十七日

## 目 錄

聲明 .....	VI-3
資產評估報告摘要 .....	VI-5
資產評估報告正文 .....	VI-7
一、 委託人、產權持有人及其他資產評估報告使用人 .....	VI-7
二、 評估目的 .....	VI-9
三、 評估對象和評估範圍 .....	VI-10
四、 價值類型及其定義 .....	VI-11
五、 評估基準日 .....	VI-11
六、 評估依據 .....	VI-12
七、 評估方法 .....	VI-15
八、 評估程序實施過程和情況 .....	VI-19
九、 評估假設 .....	VI-21
十、 評估技術說明 .....	VI-23
十一、 評估結論 .....	VI-75
十二、 特別事項說明 .....	VI-76
十三、 資產評估報告使用限制說明 .....	VI-82
十四、 資產評估報告日 .....	VI-83

## 聲明

- 一、本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二、委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定及本資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，本資產評估機構及資產評估師不承擔責任。

本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 三、本資產評估機構及資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀和公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 四、評估對象涉及的資產清單由委託人、產權持有人申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 五、本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。

- 六、 資產評估專業人員已經對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。
- 七、 本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結果受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當關注評估結論成立的假設前提、資產評估報告特別事項說明和使用限制。

台州市水務集團股份有限公司擬發行  
併表型類REITs產品涉及的  
台州市濱海水務有限公司  
資產組價值評估項目  
資產評估報告

坤元評報[2026][497]號

摘要

以下內容摘自評估報告正文，欲了解本評估項目的詳細情況和合理解  
評估結論，應當認真閱讀評估報告正文。

### 一、委託人和產權持有人及其他資產評估報告使用人

本次資產評估的委託人為台州市水務集團股份有限公司(以下簡稱台州水務)，產權持有人為台州市濱海水務有限公司(以下簡稱濱海水務)。

根據《資產評估委託合同》，本資產評估報告的其他使用人為國家法律、法規規定的資產評估報告使用人。

### 二、評估目的

根據《台州市水務集團股份有限公司第六屆董事會第七次會議決議》《關於擬發行併表型類REITs的議案》《關於確定類reits項目評級機構等若干事項的議案》，台州水務擬發行併表型類REITs產品，為此需要對該經濟行為涉及的台州市濱海水務有限公司的資產組價值進行評估。

本次評估目的是為該經濟行為提供濱海水務資產組價值的參考依據。

### 三、評估對象和評估範圍

評估對象為涉及上述經濟行為的濱海水務資產組。

評估範圍為濱海水務申報的截至2025年12月31日的長期資產，具體包括建築物類固定資產、設備類固定資產、在建工程、無形資產、其他非流動資產、使用權資產等。

#### 四、價值類型

本次評估的價值類型為市場價值。

#### 五、評估基準日

評估基準日為2025年12月31日。

#### 六、評估方法

根據評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，本次採用收益法進行評估。

#### 七、評估結論

在本報告所揭示的評估假設基礎上，委估資產組在評估基準日的評估價值為312,200萬元(大寫為人民幣三拾壹億貳仟貳佰萬圓整)。

#### 八、評估結論的使用有效期

本評估結論僅對台州水務擬發行併表型類REITs產品之經濟行為有效。本評估結論的使用有效期為一年，即自評估基準日2025年12月31日起至2026年12月30日止。

資產評估報告的特別事項說明和使用限制說明請閱讀資產評估報告正文。

台州市水務集團股份有限公司擬發行  
併表型類REITs產品涉及的  
台州市濱海水務有限公司  
資產組價值評估項目  
資產評估報告

坤元評報[2026][497]號

台州市水務集團股份有限公司：

坤元資產評估有限公司接受 貴公司的委託，根據有關法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，採用收益法，按照必要的評估程序，對 貴公司擬發行併表型類REITs產品涉及的台州市濱海水務有限公司資產組在2025年12月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、產權持有人及其他資產評估報告使用人

本次資產評估的委託人為台州市水務集團股份有限公司，產權持有人為台州市濱海水務有限公司。

(一) 委託人概況

1. 名稱：台州市水務集團股份有限公司(以下簡稱台州水務)
2. 住所：浙江省台州市黃岩區西城街道引泉路308號
3. 法定代表人：楊俊
4. 註冊資本：20,000萬(元)
5. 類型：股份有限公司(港澳台投資、上市)
6. 統一社會信用代碼：91331000717610658L
7. 發照機關：浙江省市場監督管理局

8. 經營範圍：供水，污水處理，供水設備的生產、銷售，農林項目的投資，旅遊開發，水利水電項目的投資、建設和經營管理，市政基礎設施及配套項目的投資、建設和經營管理，管道、機電設備的銷售、安裝，建築材料的銷售。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。

上述1-8項內容摘自台州水務截至評估基準日的營業執照。

## (二) 產權持有人概況

### 一) 企業名稱、類型與組織形式

1. 名稱：台州市濱海水務有限公司(以下簡稱濱海水務)
2. 住所：浙江省台州市台州灣新區東部新區東方大道9888號(自主申報)
3. 法定代表人：徐軍偉
4. 註冊資本：30,000萬元人民幣
5. 類型：其他有限責任公司
6. 統一社會信用代碼：91331001MA28GG6K08
7. 登記機關：台州市市場監督管理局台州灣新區分局
8. 經營範圍：許可項目：自來水生產與供應；建設工程施工；發電業務、輸電業務、供(配)電業務；天然水收集與分配(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準)。一般項目：污水處理及其再生利用；工程管理服務；五金產品零售；五金產品批發；閘門和旋塞銷售；建築材料銷售；水資源管理；陸地管道運輸(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)。

上述1-8項內容摘自濱海水務截至評估基準日的營業執照。

## 二) 產權持有人經營情況等

濱海水務成立於2016年6月，註冊資本3億元，系台州水務的子公司，從事自來水生產與供應。

為了滿足城市規劃發展和居民生活對供水的要求，同時為台州灣循環經濟產業集聚區的快速可持續發展提供必要的供水配套支持，台州市發改委於2016年7月同意批覆台州市引水工程(即台州市三期供水工程)建設項目。該工程主要由取水工程、原水輸水工程、長潭水庫與牛頭山水庫應急互備工程(南北水源互備應急工程)、淨水廠工程、清水輸配水工程、台州水廠擴建工程等構成，均位於台州市境內，跨越黃岩、椒江、路橋、台州灣循環經濟產業集聚區、臨海、溫嶺六個區域，其中取水工程位於長潭水庫北側，淨水廠工程(東部水廠)位於台州灣循環經濟產業集聚區內，聚洋大道東側，東方大道南側。

濱海水務作為台州市引水工程項目的核心運營主體，負責項目的建設實施與供水運營管理。該項目總投資約32億元，2018年開工建設，2022年6月底建成投運，目前，公司擔負著台州南片的供水，現有供水規模為20萬m<sup>3</sup>/d，供水量能夠滿足台州南片地區的長期用水需求。

## (三) 委託人與產權持有人關係

委託人系產權持有人的股東。

## (四) 其他資產評估報告使用人

根據《資產評估委託合同》，本資產評估報告的其他使用人為國家法律、法規規定的評估報告使用人。

## 二、評估目的

根據《台州市水務集團股份有限公司第六屆董事會第七次會議決議》《關於擬發行併表型類REITs的議案》《關於確定類reits項目評級機構等若干事項的議案》，

台州水務擬發行併表型類REITs產品，為此需要對涉及的濱海水務的資產組價值進行評估。

本次評估目的是為該經濟行為提供濱海水務資產組價值的參考依據。

### 三、評估對象和評估範圍

評估對象為涉及上述經濟行為的濱海水務資產組。

評估範圍為濱海水務申報的截至2025年12月31日的長期資產，具體包括建築物類固定資產、設備類固定資產、在建工程、無形資產、其他非流動資產、使用權資產等。

#### (一) 評估範圍內主要資產情況

列入評估範圍的建築物類固定資產包括行政樓、業務大樓、後勤中心等建築物，沉澱池、清水池、道路、綠化景觀工程等構築物及各類型的輸水管道、隧洞等，均分佈於濱海水務各生產、辦公場地內及台州市黃岩區、路橋區、溫嶺市各地。

列入評估範圍的設備類固定資產主要包括工藝設備和自控系統設備等水處理設備以及工藝設備工程弱電安防系統設備等公共設備，還有電腦、空調等辦公設備和車輛等，分佈於濱海水務台州東部水廠及長潭調節站等台州各地。

列入評估範圍的在建工程包括南北水源互備應急工程、東方大道至蓬北大道配水管工程、綜合信息數字化平台建設項目、信息化災備中心及雲平台擴容項目以及台州市引水工程待分攤的公共費用。

列入評估範圍的使用權資產系台州市引水工程臨時用地租賃費用。

列入評估範圍的其他非流動資產主要系預付的台州市引水工程監理費等。

(二) 企業申報的賬面記錄或者未記錄的無形資產類型、數量、法律權屬狀況

企業申報的賬面記錄的無形資產—土地使用權包括18宗出讓的公用設施用地，土地面積合計312,474.00平方米，分佈於台州灣循環經濟產業集聚區東方大道、黃岩區江口街道、路橋區路南街道等地。

(三) 企業申報的表外資產的類型、數量

企業未申報表外資產。

(四) 引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額(或評估值)

本次評估未引用其他機構出具的報告結論。

#### 四、價值類型及其定義

1. 價值類型及其選取：資產評估價值類型包括市場價值和市場價值以外的價值(投資價值、在用價值、清算價值、殘餘價值等)兩種類型。經評估人員與委託人充分溝通後，根據本次評估目的、市場條件及評估對象自身條件等因素，最終選定市場價值作為本評估報告的評估結論的價值類型。
2. 市場價值的定義：市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

#### 五、評估基準日

為使得評估基準日與擬進行的經濟行為和評估工作日接近，由委託人確定本次評估基準日為2025年12月31日，並在評估委託合同中作了相應約定。

評估基準日的選取是委託人根據本項目的實際情況、評估基準日盡可能接近經濟行為的實現日，盡可能減少評估基準日後的調整事項等因素後確定的。

## 六、評估依據

### (一) 經濟行為依據

《台州市水務集團股份有限公司第六屆董事會第七次會議決議》《關於擬發行併表型類REITs的議案》《關於確定類reits項目評級機構等若干事項的議案》。

### (二) 法律法規依據

1. 《資產評估法》；
2. 《國有資產評估管理辦法》；
3. 《國有資產評估管理若干問題的規定》；
4. 《企業國有資產監督管理暫行條例》；
5. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》；
6. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》；
7. 《企業國有資產法》；
8. 《企業國有資產交易監督管理辦法》；
9. 《公司法》《民法典》等；
10. 其他與資產評估有關的法律、法規等。

### (三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》；
2. 《資產評估職業道德準則》；
3. 《資產評估執業準則—資產評估程序》；
4. 《資產評估執業準則—資產評估報告》；
5. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》；

6. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》；
7. 《資產評估執業準則—資產評估方法》；
8. 《資產評估執業準則—不動產》；
9. 《資產評估執業準則—機器設備》；
10. 《資產評估執業準則—無形資產》；
11. 《資產評估價值類型指導意見》；
12. 《資產評估對象法律權屬指導意見》；
13. 《企業國有資產評估報告指南》。

#### (四) 權屬依據

1. 濱海水務提供的《營業執照》、公司章程等；
2. 與資產及權利的取得及使用有關的經濟合同、協議、資金撥付證明(憑證)、會計報表及其他會計資料；
3. 國有建設用地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、不動產權證書、機動車行駛證、發票等權屬證明；
4. 其他產權證明文件。

#### (五) 取價依據

1. 產權持有人提供的評估申報表；
2. 產權持有人截至評估基準日的審計報告以及相關會計報表；

3. 資產所在地的工程定額標準：《浙江省建設工程計價規則》(2018版)、《浙江省房屋建築與裝飾工程預算定額》(2018版)、《浙江省通用安裝工程預算定額》(2018版)、《浙江省市政工程預算定額》(2018版)、《浙江省園林綠化及仿古建築工程預算定額》(2018版)、《浙江省建設工程施工機械台班費用定額》(2018版)、《浙江省建築安裝材料基期價格》(2018版)、《市政工程投資估算指標—給水工程》、《市政工程投資估算指標—排水工程》；
4. 《浙江省建設工程價格信息》(2025.12)、《台州造價(建材商情)》(2025.12)；
5. 《國家發展改革委關於進一步放開建設項目專業服務價格的通知》；
6. 《關於印發〈基本建設項目建設成本管理規定〉的通知》；
7. 有關工程的原始資料、業務合同、詢價記錄等；
8. 資產所在地的房地產市場價格的調查資料；
9. 《機電產品報價手冊》及其他市場價格資料、詢價記錄；
10. 主要設備、管道的購置合同、發票、付款憑證；有關設備的技術檔案、檢測報告、運行記錄等資料；
11. 《資產評估常用數據與參數手冊》、《基本建設財務規則》、《工程勘察設計收費標準》等評估參數取值參考資料；
12. 浙江省人民政府及相關政府部門頒佈的有關政策、規定、實施辦法等法規文件；
13. 企業會計準則及其他會計法規和制度、部門規章等；
14. 產權持有人的歷史生產經營資料、經營規劃和收益預測資料；

15. 行業統計資料、相關行業及市場容量、市場前景、市場發展及趨勢分析資料、定價策略及未來營銷方式、類似業務公司的相關資料；
16. 從同花順iFinD金融數據終端中查詢的相關數據；
17. 中國人民銀行公佈的評估基準日貸款市場報價利率(LPR)；
18. 評估專業人員對資產核實、勘察、檢測、分析等所搜集的佐證資料；
19. 其他資料。

## 七、評估方法

### (一) 評估方法的選擇

依據《資產評估基本準則》，確定資產價值的評估方法包括市場法、收益法和成本法三種基本方法及其衍生方法。針對資產組主要有以下具體評估方法：

成本法是以資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法，結合本次評估目的，資產組的價值取決於資產組產生現金流的能力，因此本次評估不適用成本法。

收益法的基礎是經濟學的預期效用理論，即對投資者來講，資產組的價值在於預期未來所能夠產生的收益。收益法雖然沒有直接利用現實市場上的參照物來說明評估對象的現行公平市場價值，但它是從決定資產現行公平市場價值的基本依據—資產的預期獲利能力的角度評價資產，能完整體現資產組的整體價值，其評估結論具有較好的可靠性和說服力。從收益法適用條件來看，由於資產組具有獨立的獲利能力且產權持有人管理層提供了未來年度的盈利預測數據，根據資產組歷史經營數據、內外部經營環境能夠合理預計資產組未來的盈利水平，並且未來收益的風險可以合理量化，因此本次評估適用收益法。

市場法是以現實市場上的參照物來評價評估對象的現行公平市場價值，它具有評估角度和評估途徑直接、評估過程直觀、評估數據直接取材於市場、評估

結果說服力強的特點。由於該資產組具有一定的特殊性，不同資產組的運營模式、資產規模、資產配置和使用情況等因素相差較大，且評估基準日附近同一行業的可比交易案例較少，且難以在公開市場上獲取到經營和財務數據，無法計算適當的價值比率，故本次評估不適用市場法。

綜上，本次評估選用收益法進行評估。

## (二) 具體評估方法介紹

收益法是指通過將委估資產組的預期收益資本化或折現以確定評估對象價值的評估方法。

### 一) 收益法的應用前提

1. 投資者在投資某個資產時所支付的價格不會超過該資產(或與該資產相當且具有同等風險程度的同類資產)未來預期收益折算成的現值。
2. 能夠對評估對象未來收益進行合理預測。
3. 能夠對與評估對象未來收益的風險程度相對應的折現率進行合理估算。

### 二) 收益法的模型

根據委託人和產權持有人的說明，以及委估資產組的實際情況，本次評估將資產組分為經營性資產組與其他資產。

結合本次評估目的和評估對象，採用稅前現金流折現模型確定經營性資產組價值，然後再加上其他資產價值得出資產組的價值。計算公式如下：

$$V=P+C$$

式中：V—資產組價值

P—經營性資產組價值

C—其他資產價值

其中，經營性資產組價值P，計算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n} - L_0$$

式中：n—明確的預測年限

$R_i$ —第i年的稅前現金流

r—折現率

i—未來的第i年

$P_n$ —第n年以後的稅前現金流

$L_0$ —初始營運資金

### 三) 模型中的參數選取

#### 1. 收益期的確定

本次委估資產組所在的濱海水務持續經營，其存續期間為永續期，且委估資產組中的房屋、管道、設備及土地使用權等主要資產可以在存續期間通過資本性支出更新以保證經營業務的持續，因此本次評估的收益期為無限期。具體採用分段法對委估資產組的收益進行預測，即將委估資產組未來收益分為明確的預測期間的收益和明確的預測期之後的收益，其中對於明確的預測期的確定綜合考慮了行業產品的周期性和濱海水務自身發展情況，根據評估人員的市場調查和預測，取18年(即至2043年末)作為分割點較為適宜。

#### 2. 收益額—現金流的確定

本次評估中預期收益口徑採用稅前現金流，計算公式如下：

稅前現金流 = 息稅前利潤 + 折舊及攤銷 - 資本性支出 - 營運資金增加額

息稅前利潤 = 營業收入 - 營業成本 - 稅金及附加 - 管理費用 - 財務費用(不含利息支出) + 資產/信用減值損失 + 其他收益 + 投資收益 + 公允價值變動收益 + 資產處置收益 + 營業外收入 - 營業外支出

### 3. 折現率的確定

#### (1) 折現率計算模型

折現率是將未來收益折算為現值的比率，根據本次評估特點和收集資料的情況，本次評估採用風險累加法確定折現率。計算公式為：

$$\text{折現率} = \text{無風險報酬率} + \text{風險報酬率}$$

#### (2) 模型中有關參數的計算過程

##### 1) 無風險報酬率的確定

國債收益率通常被認為是無風險的。評估人員查詢了中評協網站公佈的由中央國債登記結算公司(CCDC)提供的截至評估基準日的中國國債收益率曲線，取在評估基準日的國債到期收益率曲線上10年和30年國債年收益率平均值作為無風險報酬率。中國國債收益率曲線是以在中國大陸發行的人民幣國債市場利率為基礎編製的曲線。

##### 2) 風險報酬率的確定

風險報酬率的確定主要運用綜合評價法，即由產品風險、經營風險、市場風險、政策風險等之和確定。根據對本評估項目的分析及目前評估慣例，各個風險系數的取值範圍在0%—5%之間，總風險系數在0%—20%之間，具體分析如下：

產品風險：濱海水務主營區域城鎮供水業務，屬民生公用事業，需求剛性強，無明顯替代產品；

經營風險：濱海水務作為區域供水業務主體，運營較穩定，行業屬重資產運營模式，管網維護、設備更新等固定運營成本較高，存在一定經營管控壓力；

市場風險：供水業務具備天然區域壟斷屬性，外部市場競爭壓力小，市場競爭風險可控；

政策風險：供水定價、調價週期、水質環保標準等受政府政策約束，政策變動為行業主要不確定性因素。

針對上述風險簡要介紹，對公司的各項風險進行打分，進而綜合確定公司的風險報酬率。

#### 4. 經營性資產組價值的確定

經營性資產組評估值 = 稅前現金流折現值 - 初始營運資金

#### 四) 其他資產的確定

其他資產是指未來現金流預測中未包括，但與企業經營活動直接相關的資產，主要包括台州水廠擴建工程及其附屬工程、南北水源互備應急工程以及清水配水管線—東部水廠至溫嶺泵站，對該類資產採用成本法進行評估。

### 八、評估程序實施過程和情況

整個評估過程包括接受委託、核實資產與驗證資料、評定估算、編寫資產評估報告、內部審核及正式出具報告，具體過程如下：

#### (一) 接受委託階段

1. 項目調查與風險評估，明確評估業務基本事項，確定評估目的、評估對象和範圍、評估基準日；
2. 接受委託人委託，簽訂資產評估委託合同；
3. 編製資產評估計劃；
4. 組成項目小組，並對項目組成員進行培訓。

**(二) 資產核實階段**

1. 評估機構根據資產評估工作的需要，向產權持有人提供資產評估申報表表樣，並協助其進行資產清查工作；
2. 了解產權持有人基本情況及委估資產狀況，並收集相關資料；
3. 審查核對產權持有人提供的資產評估申報表和有關測算資料；
4. 根據資產評估申報表的內容進行現場核實和勘察，收集整理資產購建、運行、維修等相關資料，並對資產狀況進行勘查、記錄；
5. 收集整理委估資產的合同、發票等產權證明資料，核實資產權屬情況；
6. 收集整理行業資料，了解產權持有人的競爭優勢和風險；
7. 獲取產權持有人的歷史收入、成本以及費用等資料，了解其現有的生產能力和發展規劃；
8. 收集並查驗資產評估所需的其他相關資料。

**(三) 評定估算階段**

1. 根據委估資產的實際狀況和特點，確定具體的估算思路；
2. 收集市場信息；
3. 對委估資產進行評估，測算其評估價值；
4. 在產權持有人提供的未來收益預測資料的基礎上，查閱有關資料，合理確定評估假設，形成未來收益預測。然後分析、比較各項參數，選擇具體計算方法，確定評估結果。

**(四) 編製資產評估報告與內部審核階段**

1. 分析各項參數合理性，檢查評估結果，彙集評估底稿；
2. 撰寫資產評估報告；
3. 內部覆核，驗證評估結果；
4. 徵求有關各方意見；
5. 評估結果的分析調整和資產評估報告的完善。

**(五) 出具報告階段**

徵求意見後，正式出具資產評估報告。

**九、 評估假設****(一) 基本假設**

1. 本次評估以產權持有人維持現狀按預定的經營目標持續經營為前提；委估資產仍然按照目前的用途和方式使用；
2. 本次評估以產權持有人提供的有關法律性文件、各種會計憑證、賬簿和其他資料真實、完整、合法、可靠為前提；
3. 本次評估以宏觀環境相對穩定為假設前提，即國家現有的宏觀經濟、政治、政策及產權持有人所處行業的產業政策無重大變化，社會經濟持續、健康、穩定發展；國家貨幣金融政策保持現行狀態，不會對社會經濟造成重大波動；國家稅收保持現行規定，稅種及稅率無較大變化；國家現行的利率、匯率等無重大變化；
4. 本次評估假設無其他不可抗力因素及不可預見因素可能對委估資產造成重大不利影響。

## (二) 具體假設

1. 本次評估中的收益預測是基於產權持有人提供的發展規劃和盈利預測的基礎上進行的；
2. 假設產權持有人管理層勤勉盡責，具有足夠的管理才能和良好的職業道德，合法合規地開展各項業務；
3. 假設產權持有人完全遵守所有有關的法律和法規，其所有資產的取得、使用等均符合國家法律、法規和規範性文件；
4. 假設產權持有人每一年度的營業收入、成本費用等的支出，在年度內均勻發生；
5. 假設產權持有人在收益預測期內採用的會計政策與評估基準日時採用的會計政策在所有重大方面一致；
6. 假設無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

## (三) 特殊假設

根據委託人提供的編號C331003S2025-0001《取水許可證》，取水單位名稱為台州水務，取水地點為浙江省台州市黃岩區長潭水庫、仙居縣朱溪水庫，取水類型為基礎設施或公用事業，水源類型為地表水，取水用途為原水供水和制水供水，取水量34,878萬立方米/年，有效期限自2025年5月14日至2030年5月13日。台州水務與濱海水務簽訂《供用水合同》，協議約定台州水務負責向濱海水務連續、穩定地供應長潭水庫原水。

評估人員對台州水務歷史年度實際經營狀況進行核實，認為該公司能滿足基礎設施或公用事業企業相關法律、法規認定的條件。在充分考慮該公司的業務模式的基礎上，預計台州水務在取水證期滿後續期無重大的法律障礙，因此假設濱海水務在未來年度能持續向台州水務購水並開展供水業務。

評估人員根據資產評估的要求，認定這些前提條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，評估人員將不承擔由於前提條件改變而推導出不同評估結果的責任。

## 十、評估技術說明

### (一) 評估方法的選擇

依據《資產評估基本準則》，確定資產價值的評估方法包括市場法、收益法和成本法三種基本方法及其衍生方法。針對資產組主要有以下具體評估方法：

成本法是以資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法，結合本次評估目的，資產組的價值取決於資產組產生現金流的能力，因此本次評估不適用成本法。

收益法的基礎是經濟學的預期效用理論，即對投資者來講，資產組的價值在於預期未來所能夠產生的收益。收益法雖然沒有直接利用現實市場上的參照物來說明評估對象的現行公平市場價值，但它是從決定資產現行公平市場價值的基本依據—資產的預期獲利能力的角度評價資產，能完整體現資產組的整體價值，其評估結論具有較好的可靠性和說服力。從收益法適用條件來看，由於資產組具有獨立的獲利能力且產權持有人管理層提供了未來年度的盈利預測數據，根據資產組歷史經營數據、內外部經營環境能夠合理預計資產組未來的盈利水平，並且未來收益的風險可以合理量化，因此本次評估適用收益法。

市場法是以現實市場上的參照物來評價評估對象的現行公平市場價值，它具有評估角度和評估途徑直接、評估過程直觀、評估數據直接取材於市場、評估結果說服力強的特點。由於該資產組具有一定的特殊性，不同資產組的運營模式、資產規模、資產配置和使用情況等因素相差較大，且評估基準日附近同一行業的可比交易案例較少，且難以在公開市場上獲取到經營和財務數據，無法計算適當的價值比率，故本次評估不適用市場法。

綜上，本次評估選用收益法進行評估。

## (二) 具體評估方法介紹

收益法是指通過將委估資產組的預期收益資本化或折現以確定評估對象價值的評估方法。

### 一) 收益法的應用前提

- (1) 投資者在投資某個資產時所支付的價格不會超過該資產組(或與該資產相當且具有同等風險程度的同類資產)未來預期收益折算成的現值。
- (2) 能夠對評估對象未來收益進行合理預測。
- (3) 能夠對與評估對象未來收益的風險程度相對應的折現率進行合理估算。

### 二) 收益法的模型

結合本次評估目的和評估對象，採用稅前現金流折現模型確定經營性資產組價值，然後再加上其他資產價值得出資產組的價值。

$$V=P+C$$

上式中：V—資產組價值

P—經營性資產組價值

C—其他資產價值

其中，經營性資產組價值P，計算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n} - L_0$$

式中：n—明確的預測年限

$R_i$ —第i年的稅前現金流

r—折現率

i—未來的第i年

$P_n$ —第n年以後的稅前現金流

$L_0$ —初始營運資金

### 三) 收益年限的確定

本次委估資產組所在的濱海水務持續經營，其存續期間為永續期，且委估資產組中的房屋、管道、設備及土地使用權等主要資產可以在存續期間通過資本性支出更新以保證經營業務的持續，因此本次評估的收益期為無限期。具體採用分段法對委估資產組的收益進行預測，即將委估資產組未來收益分為明確的預測期間的收益和明確的預測期之後的收益，其中對於明確的預測期的確定綜合考慮了行業產品的周期性和濱海水務自身發展情況，根據評估人員的市場調查和預測，取18年(即至2043年末)作為分割點較為適宜。

### 四) 收益預測的假設條件

#### 1. 基本假設

- (1) 本次評估以產權持有人維持現狀按預定的經營目標持續經營為前提；委估資產仍然按照目前的用途和方式使用；
- (2) 本次評估以產權持有人提供的有關法律性文件、各種會計憑證、賬簿和其他資料真實、完整、合法、可靠為前提；
- (3) 本次評估以宏觀環境相對穩定為假設前提，即國家現有的宏觀經濟、政治、政策及產權持有人所處行業的產業政策無重大變化，或其變化能明確預期；國家貨幣金融政策基本保持不變，國家現行的利率、匯率等無重大變化，或其變化能明確預期；國家稅收政策、稅種及稅率等無重大變化，或其變化能明確預期；
- (4) 本次評估以企業經營環境相對穩定為假設前提，即企業主要經營場所及業務所涉及地區的社會、政治、法律、經濟等經營環境無重大改變；企業能在既定的經營範圍內開展經營活動，不存在任何政策、法律或人為障礙。

## 2. 具體假設

- (1) 本次評估中的收益預測是基於產權持有人提供的發展規劃和盈利預測的基礎上進行的；
- (2) 假設產權持有人管理層勤勉盡責，具有足夠的管理才能和良好的職業道德，合法合規地開展各項業務；
- (3) 假設產權持有人完全遵守所有有關的法律和法規，其所有資產的取得、使用等均符合國家法律、法規和規範性文件；
- (4) 假設產權持有人每一年度的營業收入、成本費用等的支出，在年度內均勻發生；
- (5) 假設產權持有人在收益預測期內採用的會計政策與評估基準日時採用的會計政策在所有重大方面一致；
- (6) 假設無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

## 3. 特殊假設

根據委託人提供的編號C331003S2025-0001《取水許可證》，取水單位名稱為台州水務，取水地點為浙江省台州市黃岩區長潭水庫、仙居縣朱溪水庫，取水類型為基礎設施或公用事業，水源類型為地表水，取水用途為原水供水和制水供水，取水量34,878萬立方米/年，有效期限自2025年5月14日至2030年5月13日。台州水務與濱海水務簽訂《供用水合同》，協議約定台州水務負責向濱海水務連續、穩定地供應長潭水庫原水。

評估人員對台州水務歷史年度實際經營狀況進行核實，認為該公司能滿足基礎設施或公用事業企業相關法律、法規認定的條件。在充分考慮該公司的業務模式的基礎上，預計台州水務在取水證期滿後續期無重大的法律障礙，因此假設濱海水務在未來年度能持續向台州水務購水並開展供水業務。評估人員根據資

產評估的要求，認定這些前提條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，評估人員將不承擔由於前提條件改變而推導出不同評估結果的責任。

## 五) 收益法相關因素分析

### 1. 影響企業經營的宏觀、區域經濟因素分析

#### (1) 宏觀經濟因素分析

初步核算，2025全年國內生產總值1,401,879億元，按不變價格計算，比上年增長5.0%。分產業看，第一產業增加值93,347億元，比上年增長3.9%；第二產業增加值499,653億元，增長4.5%；第三產業增加值808,879億元，增長5.4%。分季度看，一季度國內生產總值同比增長5.4%，二季度增長5.2%，三季度增長4.8%，四季度增長4.5%。從環比看，四季度國內生產總值增長1.2%。

#### 1) 糧食增產豐收，畜牧業穩定增長

2025年全國糧食總產量71,488萬噸，比上年增加838萬噸，增長1.2%。其中，夏糧產量14,975萬噸，下降0.1%；早稻產量2,851萬噸，增長1.2%；秋糧產量53,662萬噸，增長1.5%。分品種看，小麥產量14,007萬噸，基本持平；玉米產量30,124萬噸，增長2.1%；稻穀產量20,904萬噸，增長0.7%；大豆產量2,091萬噸，增長1.3%。全年豬牛羊禽肉產量10,072萬噸，比上年增長4.2%，首次超過1億噸。其中，豬肉產量5,938萬噸，增長4.1%；牛肉產量801萬噸，增長2.8%；羊肉產量496萬噸，下降4.2%；禽肉產量2,837萬噸，增長6.7%。牛奶產量4,091萬噸，增長0.3%；禽蛋產量3,498萬噸，下降2.5%。全年生豬出欄71,973萬頭，增長2.4%；年末生豬存欄42,967萬頭，增長0.5%。

#### 2) 工業生產較快增長，裝備製造業和高技術製造業增勢較好

2025年全國規模以上工業增加值比上年增長5.9%。分三大門類看，採礦業增加值增長5.6%，製造業增長6.4%，電力、熱力、燃氣及水生產和供應業增長2.3%。裝備製造業增加值增長9.2%，高技術製造業增加值增長9.4%，增速分別快於規模以上工業3.3、3.5個百分點。分經濟類型看，國有控股企業增加值增長4.6%；股

份制企業增長6.3%，外商及港澳台投資企業增長3.9%；私營企業增長5.3%。分產品看，3D打印設備、工業機器人、新能源汽車產品產量分別增長52.5%、28.0%、25.1%。12月份，規模以上工業增加值同比增長5.2%，環比增長0.49%。12月份，製造業採購經理指數為50.1%，比上月上升0.9個百分點；企業生產經營活動預期指數為55.5%，上升2.4個百分點。

### 3) 服務業平穩增長，現代服務業發展良好

2025年服務業增加值比上年增長5.4%。其中，信息傳輸、軟件和信息技術服務業，租賃和商務服務業，交通運輸、倉儲和郵政業，批發和零售業，住宿和餐飲業增加值分別增長11.1%、10.3%、5.2%、5.0%、4.9%。12月份，服務業生產指數同比增長5.0%。其中，信息傳輸、軟件和信息技術服務業，租賃和商務服務業，金融業生產指數分別增長14.8%、11.3%、6.5%。1-11月份，規模以上服務業企業營業收入同比增長7.8%。12月份，服務業商務活動指數為49.7%，比上月上升0.2個百分點；服務業業務活動預期指數為56.4%，上升0.5個百分點。其中，電信廣播電視及衛星傳輸服務、貨幣金融服務、資本市場服務等行業商務活動指數均位於60.0%以上高位景氣區間。

### 4) 市場銷售規模擴大，服務零售較快增長

2025年社會消費品零售總額501,202億元，比上年增長3.7%。按經營單位所在地分，城鎮消費品零售額432,972億元，增長3.6%；鄉村消費品零售額68,230億元，增長4.1%。按消費類型分，商品零售額443,220億元，增長3.8%；餐飲收入57,982億元，增長3.2%。基本生活類和部分升級類商品銷售增勢較好，全年限額以上單位通訊器材類、文化辦公用品類、體育娛樂用品類、家用電器和音像器材類、糧油食品類商品零售額分別增長20.9%、17.3%、15.7%、11.0%、9.3%。全國網上零售額159,722億元，比上年增長8.6%。其中，實物商品網上零售額130,923億元，增長5.2%，佔社會消費品零售總額的比重為26.1%。12月份，社會消費品零售總額同比增長0.9%，環比下降0.12%。全年服務零售額比上年增長5.5%。其中，文體休閒服務類、通訊信息服務類、旅遊諮詢租賃服務類、交通出行服務類零售額較快增長。

#### 5) 固定資產投資同比下降，製造業投資保持增長

2025年全國固定資產投資(不含農戶)485,186億元，比上年下降3.8%；扣除房地產開發投資，全國固定資產投資下降0.5%。分領域看，基礎設施投資下降2.2%，製造業投資增長0.6%，房地產開發投資下降17.2%。全國新建商品房銷售面積88,101萬平方米，下降8.7%；新建商品房銷售額83,937億元，下降12.6%。分產業看，第一產業投資增長2.3%，第二產業投資增長2.5%，第三產業投資下降7.4%。民間投資下降6.4%；扣除房地產開發投資，民間投資下降1.9%。高技術產業中，信息服務業，航空、航天器及設備製造業投資分別增長28.4%、16.9%。12月份，固定資產投資(不含農戶)環比下降1.13%。

#### 6) 貨物進出口穩定增長，貿易結構持續優化

2025年貨物進出口總額454,687億元，比上年增長3.8%。其中，出口269,892億元，增長6.1%；進口184,795億元，增長0.5%。民營企業進出口增長7.1%，佔進出口總額的比重為57.3%，比上年提高1.8個百分點。對共建「一帶一路」國家進出口增長6.3%，佔進出口總額的比重為51.9%。高技術產品出口增長13.2%。12月份，貨物進出口總額42,630億元，同比增長4.9%。其中，出口25,359億元，增長5.2%；進口17,271億元，增長4.4%。

#### 7) 居民消費價格總體平穩，核心CPI溫和回升

2025年居民消費價格(CPI)與上年持平。分類別看，食品煙酒價格下降0.7%，衣著價格上漲1.5%，居住價格上漲0.1%，生活用品及服務價格上漲0.9%，交通通信價格下降2.6%，教育文化娛樂價格上漲0.8%，醫療保健價格上漲0.8%，其他用品及服務價格上漲9.3%。在食品煙酒價格中，豬肉價格下降6.1%，鮮菜價格下降3.9%，糧食價格下降1.0%，鮮果價格上漲1.2%。扣除食品和能源價格後的核心CPI上漲0.7%，漲幅比上年擴大0.2個百分點。12月份，居民消費價格同比上漲0.8%，漲幅比上月擴大0.1個百分點；環比上漲0.2%。全年工業生產者出廠價格比上年

下降2.6%；12月份同比下降1.9%，環比上漲0.2%。全年工業生產者購進價格比上年下降3.0%；12月份同比下降2.1%，環比上漲0.4%。

8) 就業形勢總體穩定，城鎮調查失業率平穩

2025年全國城鎮調查失業率平均值為5.2%。12月份，全國城鎮調查失業率為5.1%。本地戶籍勞動力調查失業率為5.3%；外來戶籍勞動力調查失業率為4.7%，其中外來農業戶籍勞動力調查失業率為4.4%。31個大城市城鎮調查失業率為5.1%。全國企業就業人員周平均工作時間為48.6小時。全年農民工總量30,115萬人，比上年增加142萬人，增長0.5%。其中，本地農民工12,109萬人，增長0.1%；外出農民工18,006萬人，增長0.8%。

9) 居民收入持續增長，農村居民收入增速快於城鎮

2025年全國居民人均可支配收入43,377元，比上年名義增長5.0%，扣除價格因素實際增長5.0%。按常住地分，城鎮居民人均可支配收入56,502元，比上年名義增長4.3%，實際增長4.2%；農村居民人均可支配收入24,456元，比上年名義增長5.8%，實際增長6.0%。全國居民人均可支配收入中位數36,231元，比上年名義增長4.4%。按全國居民五等份收入分組，低收入組人均可支配收入10,150元，中間偏下收入組22,702元，中間收入組35,536元，中間偏上收入組55,586元，高收入組103,778元。全年全國居民人均消費支出29,476元，比上年名義增長4.4%，扣除價格因素實際增長4.4%。全國居民人均食品煙酒消費支出佔人均消費支出的比重(恩格爾系數)為29.3%，比上年下降0.5個百分點；全國居民人均服務性消費支出增長4.5%，佔人均消費支出的比重為46.1%，與上年持平。

10) 人口總量有所減少，城鎮化率繼續提高

2025年年末全國人口(包括31個省、自治區、直轄市和現役軍人的人口，不包括居住在31個省、自治區、直轄市的港澳台居民和外籍人員)140,489萬人，比上年末減少339萬人。全年出生人口792萬人，人口出生率為5.63%；死亡人口1,131萬人，人口死亡率為8.04%；人口自然增長率為-2.41%。從性別構成看，男性人口71,685萬人，女性人口68,804萬人，總人口性別比為104.19(以女性為100)。從年齡構成看，16-59歲人口85,136萬人，佔全國人口的比重為60.6%；60歲及以上人口

32,338萬人，佔全國人口的23.0%，其中65歲及以上人口22,365萬人，佔全國人口的15.9%。從城鄉構成看，城鎮常住人口95,380萬人，比上年末增加1,030萬人；鄉村常住人口45,109萬人，減少1,369萬人；城鎮人口佔全國人口的比重(城鎮化率)為67.89%，比上年末提高0.89個百分點。從受教育程度看，16-59歲人口平均受教育年限達到11.3年，比上年提高0.1年。

總的來看，2025年國民經濟頂住多重壓力保持穩中有進發展態勢，高質量發展取得新成效。但也要看到，外部環境變化影響加深，國內供強需弱矛盾突出，經濟發展中老問題、新挑戰仍然不少。

## (2) 區域經濟因素分析

濱海水務位於浙江台州。台州位於浙江省中部沿海，陸域面積10,072平方千米，內水和海域面積6,910平方千米。下轄椒江、黃岩、路橋三個區，臨海、溫嶺、玉環三個縣級市和天台、仙居、三門三個縣，是長三角中心區27城之一、國務院批覆確定的浙江沿海區域性中心城市和現代化港口城市。

根據全省地區生產總值統一核算結果，2025年台州市實現地區生產總值7,005.87億元；按不變價格計算，同比增長6.1%，分別高出全國、全省1.1和0.6個百分點。分產業看，第一產業增加值367.59億元，增長3.6%；第二產業增加值2,925.59億元，增長6.6%；第三產業增加值3,712.69億元，增加5.9%。

### 1) 三次產業平穩增長

農業生產基礎夯實。全年農林牧漁業增加值372.70億元，同比增長3.6%。糧食穩產豐收，糧食作物播種面積140.8畝，比上年下降0.3%；糧食總產量58.7萬噸，比上年增長0.02%，糧食單位面積產量提高。肉蛋奶增產保供，豬肉產量6.91萬噸，增長0.9%；禽肉產量5.28萬噸，增長14.5%；禽蛋產量2.36萬噸，增長7.0%；牛奶產

量6,096噸，增長3.8%。經濟作物增產豐收，蔬菜及食用菌產量253.32萬噸，增長3.8%；瓜果類產量48.17萬噸，增產5.3%。水產市場供應穩定，水產品產量158.15萬噸，增長3.3%。

工業經濟提質升級。全年實現工業增加值2,544.87億元，同比增長7.1%。其中，規上工業增加值增長7.4%，規下工業增加值增長6.2%，雙雙穩居全省中上游。重點行業支撐有力，前十大重點行業增速「八升二降」，其中汽車製造業增長31.7%，電氣機械和器材製造業增長15.6%，通用設備製造業增長6.7%，三者合計拉動規上工業增長5.6個百分點，成為工業增長的主要支撐行業。轉型升級成效顯著，戰略性新興產業增加值、高新技術產業增加值、高端裝備製造業增加值分別增長9.4%、9.8%、13.2%，數字經濟核心產業增加值增長24.9%，節能環保製造業增加值增長9.9%，產業高新化、數字化、綠色化轉型有力推進。

服務業發展向好向優。全年實現服務業增加值3,712.69億元，同比增長5.9%。批發零售業和住宿餐飲業增加值分別為1,066.24億元、145.23億元，分別增長9.0%和5.7%。交通運輸活躍，交通運輸、倉儲和郵政業增長3.8%。金融業服務穩健，增長7.9%。信息傳輸、軟件和信息技術服務業增長7.3%，其他營利性服務業增長6.5%。

## 2) 投資結構持續優化，消費出口增長較快

投資結構攀高向新。全年固定資產投資同比增長0.6%，排名全省第3。基礎設施加快改善，生態環保、交通、水利和能源投資增長21.1%。傳統產業轉型有力，製造業投資和技改投資分別增長10.2%和19.0%。高新技術產業投資增長11.4%。

消費需求持續釋放。在「以舊換新」等促消費政策刺激下，全市消費市場較為活躍。全年社會消費品零售總額3,084.34億元，同比增長4.7%，其中限上社零增長8.9%。消費品質煥新升級，限額以上單位新能源汽車、智能手機、可穿戴智能設備、體育娛樂用品等品質類商品零售額分別增長40.0%、93.1%、12.5倍和7.5倍。

消費熱點競相湧現，「演唱會經濟」「賽事經濟」等相繼點燃文體旅遊消費市場，造就活力台州、繁榮台州新氣象。

外貿出口韌性彰顯。在全球經濟疲弱、外需不振疊加美國關稅戰衝擊的大背景下，台州外貿承壓前行。全年進出口總額2799.81億元，同比增長6.6%，全省排名第3。其中，出口2553.48億元，增長7.0%；進口246.33億元，增長2.7%。

### 3) 居民收入穩步提升

財政金融運行穩健。全年一般公共預算收入517.47億元，同比增長2.9%；其中稅收收入433.18億元，增長5.7%。一般公共預算支出855.03億元，增長1.2%；其中社會保障和就業、衛生健康分別增長14.5%、13.8%，普惠性兜底性民生支出持續加強。年末，金融機構人民幣存款和貸款餘額分別為16,935.90億元、19,584.56億元，分別增長7.4%和9.1%。金融活水對實體經濟支持力度進一步加強，年末非金融企業及機關團體貸款餘額11,825.49億元，增長15.3%，其中中長期貸款增長12.4%。

居民收入穩步提升。全年全體常住居民人均可支配收入67,795元，同比增長5.2%，百姓獲得感不斷提升。按常住地分，城鎮、農村常住居民人均可支配收入分別為81,064元、45,191元，分別增長4.5%和6.1%，城鄉居民收入倍差1.79，較去年縮小0.03，共同富裕持續推進。

物價水平溫和波動。全年居民消費價格指數(CPI)同比下降0.1%，物價總體運行在合理區間。八大類消費品「四漲四降」，衣著上漲2.4%，教育文化和娛樂上漲2.2%，醫療保健上漲0.3%，其他用品和服務上漲11.1%；食品煙酒下降1.1%，居住下降0.5%，生活用品及服務下降0.1%，交通和通信下降3.4%。

## 2. 企業所在行業現狀與發展前景分析

濱海水務主要從事自來水供水業務，根據《國民經濟行業分類》(GB/T4754-2011)的行業分類標準，公司所屬行業為「水的生產和供應業」(行業代碼D46)下屬的「自來水生產和供應」(行業代碼D4610)。

(1) 行業監管體系

1) 行業主管部門及管理體制

目前我國水務行業的監管機構主要包括各級水利部門、住房和城鄉建設部門、環保部門等政府機構和中國城鎮供水排水協會等自律組織。

A. 各級水利部門

按照國家資源與環境保護的有關法律法規和標準，水利部門負責保障水資源的合理開發利用，擬定水戰略規劃和政策；負責生活、生產經營和生態環境用水的統籌兼顧和保障，實施水資源的統一監督管理；負責水資源保護工作，組織編製水資源保護規劃，組織擬訂重要江河湖泊的水功能區劃並監督實施等。

B. 各級住房和城鄉建設部門

住房和城鄉建設部門負責研究擬訂城市建設的政策、規劃並指導實施，指導城市市政公用設施建設、安全和应急管理；組織制定工程建設實施階段的國家標準，擬訂建設項目可行性研究評價方法、經濟參數、建設標準和工程造價的管理制度，擬訂公共服務設施(不含通信設施)建設標準並監督執行等。

C. 各級環保部門

環保部門負責建立健全環境保護基本制度，擬訂並組織實施國家環境保護政策、規劃；承擔落實國家減排目標的責任，組織制定主要污染物排放總量控制和排污許可證制度並監督實施，提出實施總量控制的污染物名稱和控制指標，督查、督辦、核查各地污染物減排任務完成情況等。

## D. 中國城鎮供水排水協會

中國城鎮供水排水協會是行業的自律性組織，由各城市供水、排水、節水企業事業單位，地方城鎮供水(排水)協會，相關科研、設計單位，大專院校及城鎮供水排水設備材料生產企業和個人自願參加組成，是全國性、行業性、非營利性的社團組織，接受住建部、民政部的業務指導和監督管理，主要在行業自律、服務和交流等方面發揮促進作用。

此外，國家發改委、財政部承擔行業宏觀管理職能，主要負責制定產業規劃、產業政策和行業財政稅收政策。

## 2) 行業法律法規

國家有關部門制定了一系列水務行業的法律、法規和政策等規範性文件，涉及運營資質、運行質量、項目建設標準、價格管理、供排水標準等諸多方面。

水務行業相關的主要法律法規、政策如下：

## A. 主要法律法規

序號	法律法規名稱	生效/修訂日期	頒佈機關
1	《節約用水條例》(國務院令第776號)	2024年2月	國務院
2	《城市供水條例》(國務院令第698號) (2018年修訂)	2018年3月	國務院
3	《城市供水水質管理規定》(建設部令第156號)	2007年5月	建設部

序號	法律法規名稱	生效/修訂日期	頒佈機關
4	《中華人民共和國水污染防治法》(主席令第八十七號)	2008年6月	全國人大常委會
5	《水資源費徵收使用管理辦法》(財綜[2008]79號)	2008年11月	財政部、發改委、水利部
6	《城市供水定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2010]2613號)	2011年1月	發改委
7	《城鎮排水與污水處理條例》(國務院令第六四一號)	2014年1月	國務院
8	《污水處理費徵收使用管理辦法》(財稅[2014]151號)	2015年3月	財政部、發改委、住建部
9	《基礎設施和公用事業特許經營管理辦法》(發改委、財政部、建設部、交通運輸部、水利部、人民銀行令第二十五號)	2015年6月	發改委、財政部、建設部、交通運輸部、水利部、人民銀行
10	《取水許可管理辦法》(水利部令第三十四號)	2015年12月	水利部
11	《生活飲用水衛生監督管理辦法》(建設部、衛生部令第五十三號)	2016年6月	建設部、衛生部
12	《中華人民共和國水法》(主席令第七十四號)	2016年7月	全國人大常委會

序號	法律法規名稱	生效/修訂日期	頒佈機關
13	《取水許可和水資源費徵收管理條例》 (國務院令第460號)	2017年3月	國務院

## B. 行業主要政策

### a. 投資及運營體制改革方面的主要政策

序號	文件	頒發單位	時間	主要內容
1	《外商投資產業指導目錄》	國家計委	2002年3月	原禁止外商投資的供排水等城市管網首次被列為對外開放領域。
2	《關於加快市政公用行業市場化進程的意見》	建設部	2002年12月	加快推進市政公用行業市場化進程，引入競爭機制，建立政府特許經營制度。鼓勵社會資金、外國資本採取獨資、合資、合作等多種形式，參與市政公用設施的建設，形成多元化的投資結構。
3	《市政公用事業特許經營管理辦法》	建設部	2004年3月	為了加快推進市政公用事業市場化，規範市政公用事業特許經營活動，加強市場監管，保障社會公共利益和公共安全，促進市政公用事業健康發展，明確城市供水、供氣、供熱、公共交通、污水處理、垃圾處理等市政公用事業可以採用特許經營，通過市場競爭機制選擇市政公用事業投資者或者經營者。

序號	文件	頒發單位	時間	主要內容
4	《國務院關於投資體制改革的決定》	國務院	2004年7月	放寬社會資本的投資領域，允許社會資本進入法律法規未禁入的基礎設施、公用事業及其他行業和領域。逐步理順公共產品價格，通過注入資本金、貸款貼息、稅收優惠等措施，鼓勵和引導社會資本以獨資、合資、合作、聯營、項目融資等方式，參與經營性的公益事業、基礎設施項目建設。
5	《國務院關於鼓勵和引導民間投資健康發展的若干意見》	國務院	2010年5月	進一步深化市政公用事業體制改革。積極引入市場競爭機制，大力推行市政公用事業的投資主體、運營主體招標制度，建立健全市公用事業特許經營制度。改進和完善政府採購制度，建立規範的政府監管和財政補貼機制，加快推進市政公用產品價格和收費制度改革，為鼓勵和引導民間資本進入市政公用事業領域創造良好的制度環境。
6	《關於進一步鼓勵和引導民間資本進入市政公用事業領域的實施意見》	住建部	2012年6月	堅持公平競爭，民間資本參與市政公用事業建設，應與其他投資主體同等對待，不對民間投資另設附加條件。實行分類指導，根據不同地區、不同行業、不同業務環節的實際，採用合適的途徑和方式，有序推進民間資本進入市政公用事業領域。

序號	文件	頒發單位	時間	主要內容
7	《國家發展改革委關於開展政府和社會資本合作的指導意見》	發改委	2014年12月	鼓勵和引導社會投資，增強公共產品供給能力，燃氣、供電、供水、供熱、污水及垃圾處理等市政設施，公路、鐵路、機場、城市軌道交通等交通設施，醫療、旅遊、教育培訓、健康養老等公共服務項目，以及水利、資源環境和生態保護等項目均可推行PPP模式。

b. 行業價格與收費方面的主要政策

序號	文件	頒發單位	時間	主要內容
1	《城市供水價格管理辦法》	國家計委、建設部	1998年9月	為了規範城市供水價格，保障供水、用水雙方的合法權益，促進城市供水事業發展，節約和保護水資源，明確了城市供水價格的分類、構成、制定以及水價的調整與審批。
2	《關於進一步推進城市供水價格改革工作的通知》	國家計委、財政部、建設部、水利部、環保總局	2002年4月	城市供水價格改革應同供水企業、污水處理企業的改革以及經營機制的轉換結合起來，各地可以按照《公司法》的規定，結合當地的實際情況，進行供水和污水處理企業股份制改造試點。

序號	文件	頒發單位	時間	主要內容
3	《國務院辦公廳關於推進水價改革促進節約用水保護水資源的通知》	國務院辦公廳	2004年6月	明確了水價改革的目標和原則，提出要建立多層次供水價格體系，充分發揮價格機制對用水需求的調節作用；並將水價形成機制改革與供水單位經營管理體制改革相結合，推進企業化管理和產業化經營，強化水價對供水單位的成本約束。
4	《中共中央、國務院關於加快水利改革發展的決定》	中共中央、國務院	2010年12月	要積極推進水價改革，充分發揮水價的調節作用，工業和服務業用水要逐步實行超額累進加價制度，拉開高耗水行業與其他行業的水價差價，合理調整城市居民生活用水價格，穩步推行階梯式水價制度。
5	《關於加快建立完善城鎮居民用水階梯價格制度的指導意見》	國家發改委住房城鄉建設部	2013年12月	明確了在保障基本需求、促進公平負擔、因地制宜的原則下加快建立完善居民階梯水價制度。2015年底前，設市城市原則上要全面實行居民階梯水價制度。具備實施條件的建制鎮，也要積極推進居民階梯水價制度。

序號	文件	頒發單位	時間	主要內容
6	《關於創新和完善促進綠色發展價格機制的意見》	國家發改委	2018年7月	深入推進農業水價綜合改革，農業水價綜合改革試點地區要將農業水價一步或分步提高到運行維護成本水平，有條件的地區提高到完全成本水平，全面實行超定額用水累進加價，並同步建立精準補貼和節水獎勵機制。完善城鎮供水價格形成機制，逐步將居民用水價格調整至不低於成本水平，非居民用水價格調整至補償成本並合理盈利水平；進一步拉大特種用水與非居民用水的價差，缺水地區二者比價原則上不低於3:1。全面推行城鎮非居民用水超定額累進加價制度。對標先進企業，科學制定用水定額並動態調整，合理確定分檔水量和加價標準，2020年底前要全面落實到位。

## c. 行業規劃發展方面的主要政策

序號	文件	頒發單位	時間	主要內容
1	《2026年浙江省政府工作報告》	浙江省政府	2026年1月	更新改造農村供水管網800公里。
2	《關於進一步加強水資源節約集約利用的意見》	國家發展改革委等部門	2023年9月	<p>1) 到2025年，全國年用水總量控制在6400億立方米以內，萬元國內生產總值用水量較2020年下降16%左右，農田灌溉水有效利用系數達到0.58以上，萬元工業增加值用水量較2020年降低16%。</p> <p>2) 到2030年，節水制度體系、市場調節機制和技術支撐能力不斷增強，用水效率和效益進一步提高。</p>

序號	文件	頒發單位	時間	主要內容
3	《國家水網建設規劃綱要》	國務院	2023年5月	<p>1) 到2025年，建設一批國家水網骨幹工程，國家骨幹網建設加快推進，省市縣水網有序實施，著力補齊水資源配置、城鄉供水、防洪排澇、水生態保護、水網智能化等短板和薄弱環節；水旱災害防禦能力、水資源節約集約利用能力、水資源優化配置能力、大江大河大湖生態保護治理能力進一步提高，水網工程智能化水平得到提升，國家水安全保障能力明顯增強。</p> <p>2) 到2035年，基本形成國家水網總體格局，國家水網主骨架和大動脈逐步建成，省市縣水網基本完善，構建與基本實現社會主義現代化相適應的國家水安全保障體系。水資源節約集約高效利用水平全面提高，城鄉供水安全保障水平和抗旱應急能力明顯提升；江河湖泊流域防洪減災體系基本完善，防洪安全保障水平顯著提高，洪澇風險防控和應對能力明顯增強；水生態空間有效保護，水土流失有效治理，河湖生態水裏有效保障，美麗健康水生態系統基本形成；國家水網工程良性運行管護機制健全，數字化、網絡化、智能化調度運用基本實現。</p>

序號	文件	頒發單位	時間	主要內容
4	《浙江省水安全保障「十四五」規劃》	浙江省發改委	2021年4月	到2025年，新增年引供水能力15億立方米，其中水庫優質水年供水量4億立方米，系統解決2020-2021年冬春幹旱暴露的水資源保障突出問題，提高全省供水系統韌性和千旱風險防控能力。
5	《「十四五」全國城市基礎設施建設規劃》	住房和城鄉建設部	2022年7月	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 加強城市供水安全保障。推進全流程供水設施升級改造。加快對水廠、管網和加壓調蓄設施的更新改造，保障用戶龍頭水水質安全。有條件的地區要設置水裏、水質、水壓等指標在線監測，加強供水安全風險管理。</li> <li>2) 推進城市污水處理提質增效。推進城鎮污水管網全覆蓋。加快老舊子城區、城中村和城鄉結合部的生活污水收集處理設施建設，消除空白區。</li> </ol>
6	《「十四五」新型城鎮化實施方案》	國家發改委	2022年6月	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 推進市政公用設施及建築等物聯網應用、智能化改造，部署智能交通、智能電網、智能水務等感知終端。</li> <li>2) 到2025年農村自來水普及率提高到885，在有條件地區推進城鄉供水一體化。</li> <li>3) 推進生活污水治理廠網配套、泥水並重，推廣污泥集中焚燒無害化處理，推進污水污泥資源化利用。</li> </ol>

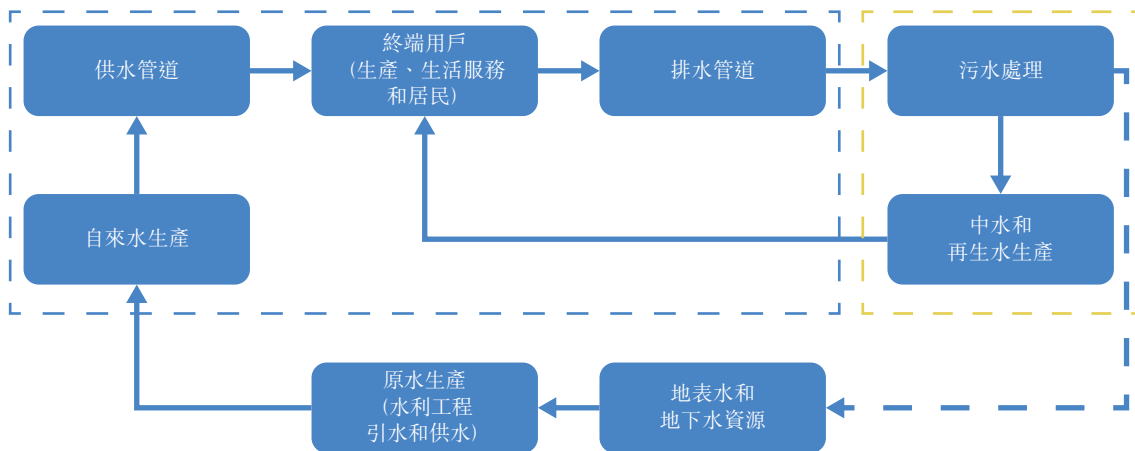
序號	文件	頒發單位	時間	主要內容
7	《工業水效提升行動計劃》	工業和信息化部等六部門	2022年6月	到2025年，全國萬元工業增加值用水量較2020年下降16%。重點用水行業水效進一步提升，鋼鐵行業噸鋼取水裏、造紙行業主要產品單位取水量下降10%，石化化工行業主要產品單位取水量下降5%，紡織、食品、有色金屬行業主要產品單位取水量下降15%。工業廢水循環利用水平進一步提高，力爭全國規模以上工業用水重複利用率達到94%左右。工業節水政策機制更加健全，企業節水意識普遍增強，節水型生產方式基本建立，初步形成工業用水與發展規模、產業結構和空間佈局等協調發展的現代化格局。
8	《關於印發「十四五」用水總量和強度雙控目標的通知》	水利部、國家發改委	2022年3月	水利部、國家發展改革委組織制定了各省、自治區、直轄市「十四五」用水總量和強度雙控目標。
9	《關於加快推進城鎮環境基礎設施建設的指導意見》	國家發改委、生態環境部、住房城鄉建設部、國家衛生健康委	2022年1月	到2025年，新增污水處理能力2000萬立方米/日，新增和改造污水收集管網8萬公里，新建、改建和擴建再生水生產能力不少於1500萬立方米/日，縣城污水處理率達到95%以上；地級及以上缺水城市污水資源化利用率超過25%，城市污泥無害化處置率達到90%。

## (2) 水務行業概況

水務，是指由原水、供水、節水、排水、污水處理及水資源回收利用等構成的市場產業鏈，是支持經濟和社會發展、保障居民生產生活的基礎性產業。

水務的主要環節分佈包括原水生產與供應、自來水生產和供應、污水收集、水務、中水與再生水利用等。一般意義上是指供水與排水。除了傳統的供水和排水管理，水務行業還包括保護和擴大水資源、節水減排、中水回用、用水需求管理、社區性計劃、集水區管理以及舉辦公共教育及增強節水意識活動等事務。

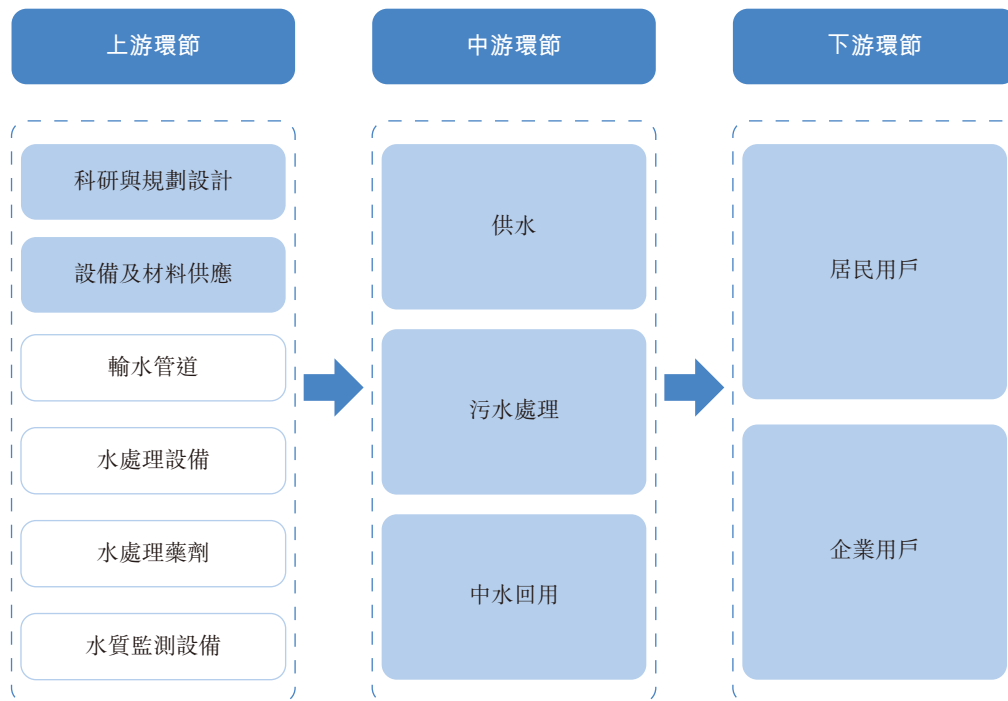
圖表1：水務的主要環節



資料來源：前瞻研究院

水務產業鏈分為上游、中游、下游三個環節。上游環節包括科研與規劃設計、設備及材料供應，其中設備及材料供應涵蓋輸水管道、水處理設備、水處理藥劑、水質檢測設備等內容。中游環節涉及供水、污水處理、中水回用。下游環節則是水務的終端市場，面向居民用戶和企業用戶。

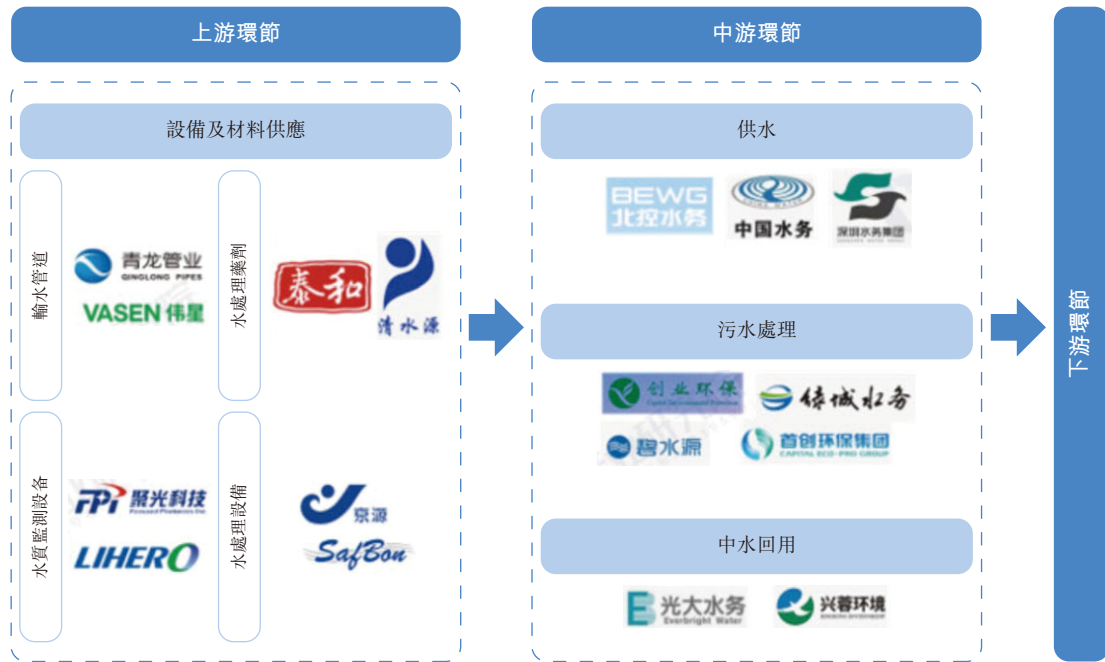
圖表2：水務產業鏈結構



資料來源：前瞻研究院

在水務產業鏈上游，供應設備及材料的代表性企業有青龍管業、京源環保、聚光科技、泰和科技等；產業鏈中游進行供水的代表性企業有北控水務集團、中國水務等，進行污水處理的代表性企業有創業環保、碧水源等，進行中水回用的代表性企業有光大水務、興蓉環境等。

圖表3：水務產業鏈生態圖譜



資料來源：前瞻研究院

## (2) 行業發展歷程

自新中國成立以來，我國水務行業經歷了四個發展階段，1992年之前基本為計劃經濟時代，在1993-2001年開始引入外資水務企業，2002-2015年間民營企業開始參與競爭，2016年後行業需求猛增，競爭加劇，全行業開始落實PPP模式，行業進入高速發展階段。

圖表4：中國水務行業發展歷程

## 計劃經濟時代 (1949–1992年)

- 中國一直把城市供水排水視為公益性事業，尤其是供水行業及飲水安全這一與社會穩定相掛鉤的敏感命題。因此，這一時期自來水廠一般為國營企業，污水處理廠一般為事業單位，完全依賴政府投資並運營，與當時全國「計劃經濟」大背景協調一致。

## 外資引領行業發展時代 (1993–2001年)

- 步入90年代，以蘇伊士投資建設廣東中山坦洲水廠為起點，外商直接投資水務項目的風潮在全國各省英延。這一時期，法國威立雅集團和蘇伊士集團、英國泰晤士水務、美國安格立安水務、日本丸紅株式會社、德國柏林水務等16家外資水務公司先後進入中國市場，投資的項目主要分佈在瀋陽、天津、上海、重慶、南昌、鄭州、成都等一二線及省會城市。

## 外資撤退，民營企業快速發展時代 (2002–2015年)

- 2002年，住建部出台《關於加快市政公用行業市場化進程的意見》，中國水務行業民營力里開始崛起。全國污水處理行業快速發展，由2002年之間每年新增項目15–20個，快速提升至100個以上，2010年新增項目819個，達到最高峰。

## 高速發展時代 (2016年–至今)

- 隨著「水十條」在全國各地的貫徹落實，水環境綜合治理需求開始釋放，與此同時，財政部與發改委共同推動PPP模式，2016年成為PPP落實元年。以財政部PPP項目庫快速擴容、財政部和發改委為首的多部委陸續出台財政投融資頂層涉及與各細分投資嵌入PPP模式的鼓勵性文件，全國各地PPP項目快速進入採購階段為標誌。

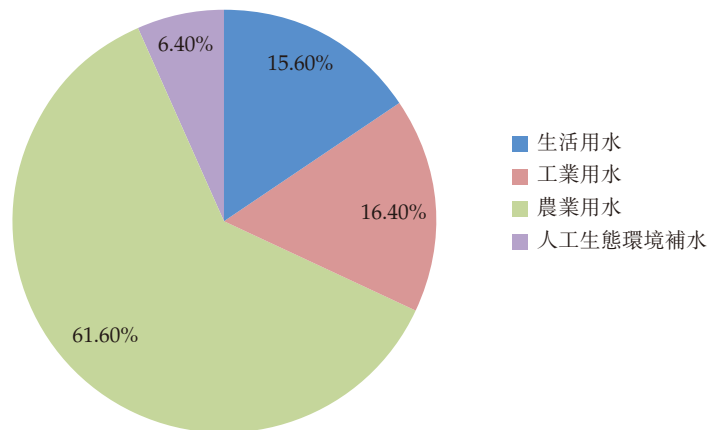
資料來源：前瞻研究院

### (3) 行業發展現狀

#### 1) 水資源情況

近年來，我國供水總量佔全國水資源總量比重維持穩定。水利部發佈的2024年《中國水資源公報》顯示，2024年全國用水總量為5,928.0億立方米。其中，生活用水量為926.8億立方米，佔用水總量的15.6%；工業用水量為971.0億立方米(其中直流火(核)電冷卻用水量為477.5億立方米)，佔用水總量的16.4%；農業用水量為3648.4億立方米，佔用水總量的61.6%；人工生態環境補水量為381.8億立方米，佔用水總量的6.4%。

2024年中國水資源利用結構分佈



我國人均水資源量較世界平均水平處於低位，約為世界平均水平的三分之一。受制於我國南北地理環境和氣候差異因素，全國約五分之四的水資源集中分佈在長江流域及以南地區，水資源區域分佈不均，廣大北方和部分沿海地區水資源明顯短缺。其中，部分省份人均水資源量不足1,000立方米/人，人均水資源量匱乏。南水北調成為緩解我國水資源分佈不均衡的重要方式，現階段南水北調中線工程、南水北調東線工程(一期)已經完工並向北方地區調水，改善了河南、河北、北京和天津等地區用水問題。

## 2) 供水情況

城市化進程推動我國城市和縣城用水人口及供水總量持續增長，但增速有所放緩，城市和縣城供水普及率很高，供水行業處於相對成熟期。《中國水資源公報》顯示，2024年全國供水總量為5,928.0億立方米。其中，地表水源供水量為4,892.4億立方米，佔供水總量的82.5%；地下水源供水量為784.0億立方米，佔供水總量的13.2%；非常規水源供水量為251.6億立方米，佔供水總量的4.3%。

近年來，全國城市和縣城供水行業固定資產投資規模有所提升。2020年，國內供水管網長度為100.7萬公里；2024年，國內管網長度為119.9萬公里。5年共增長19.2萬公里，增幅高達16%。根據《國家水網建設規劃綱要》，要求加快構建水網建設，建設骨幹輸排水通道，未來供水管網規模將持續增長。根據住建部、發改委於2022年發佈的《關於加強公共供水管網漏損控制的通知》，提出到2025年力爭全國城市公共供水管網漏損率控制在9.00%以內。降低供水管網漏損率是提高供水質量和效率的重要措施，預計加快城市老舊供水管網改造或將成為水務行業投資重點之一。

作為水務行業市場化改革的核心，水價水平直接影響行業內企業運營能力，並對拓寬水務市場融資渠道及改革現行供排水管理體制至關重要。我國水價主要由水資源費(稅)、供水價格和污水處理費三部分組成，其中供水價格由政府主導定價，採用價格聽證會制度。近年來，國務院等有關單位發佈多項文件，要求提高節水意識，充分發揮市場機制進行水價改革，水價形成和收費機制有望進一步完善，但預計短期內價格調整幅度有限。

### 3) 污水處理情況

近年來，我國城市和縣城污水排放量增長較快，污水處理及其再生利用固定資產投資增速保持相對高位。隨著城市和縣城污水排放總量的不斷增長，以及城鎮污水處理補短板等相關政策的推進，我國污水處理需求仍有增長空間，污水處理行業處於發展期。

我國污水處理分為工業廢水處理和生活污水處理兩大類，以生活污水為主。近年來，我國城市和縣城污水排放量增長較快，生活污水佔全國污水排放總量的60%以上。2024年，全國城市+縣城污水排放量809.2億立方米，較2023年增長3.59%，增速與上年基本持平，其中：城市污水排放量685.6億立方米(佔84.7%)，縣城123.6億立方米(佔15.3%)。2024年末，全國城市+縣城污水處理能力2.83億立方米/日，較2023年增長4.81%，增速保持穩定。

固定資產投資方面，2024年全國城市+縣城污水處理及其再生利用固定資產投資1,123.6億元，較2023年增長5.09%，小幅上行。根據《「十四五」城鎮污水處理及資源化利用發展規劃》，「十四五」時期新增和改造污水收集管網8萬公里，新增污水日處理能力2,000萬噸，要求著力推進城鎮污水處理基礎設施建設，補齊城鎮污水管網短板，強化城鎮污水處理設施弱項，提升處理能力。伴隨著污水處理固定資產的持續投入，我國污水處理能力或將進一步提升。

從污水處理價格來看，現階段各地污水處理價格仍然由政府決定，根據國家發改委《關於制定和調整污水處理收費標準等有關問題的通知》(發改價格[2015]119號)，污水處理收費標準要補償污水處理和污泥處置設施的運營成本並合理盈利。城市污水處理收費標準原則上居民應不低於0.95元/噸，非居民應不低於1.40元/噸。根據Wind及各地發改委官網披露數據，近年來，我國36個重點城市平均污水處理價格保持穩定(截至2024年3月底為1.02元/噸)，但該價格僅基

本滿足國家規定收費標準下限(0.95元/噸)。整體看，我國污水處理費仍處低位，部分城市尚有較大上調空間。

#### (4) 行業週期性與競爭性

##### 1) 行業週期性

水務行業對宏觀經濟運行週期的敏感度較低，屬弱週期行業，水務行業供水和污水處理量增速保持窄幅震盪。

供水和污水處理量是衡量水務行業發展的重要指標，它不僅是水務行業投資規模的結果反映，也直接決定了水務行業收入，並間接影響水務行業利潤。1978年以來，水務行業供水和污水處理量平均增長率為4.1%，增長波動率為2.4%。整體看，水務行業整體週期性不明顯，屬弱週期行業。

##### 2) 行業競爭性

水務行業准入條件和行業壁壘較高，現階段呈現區域壟斷和跨區域運營行業龍頭並存的態勢，預期未來競爭格局仍將保持基本穩定。

水務行業涉及國計民生，公益性和區域壟斷性特點突出。水務行業准入須滿足相應資質，水廠及水庫、管網等水利基礎設施均需要大量資本投入建設項目，後期運營模式、收費標準及環保標準等方面均須接受政府相關部門的批准和監督，市場化程度較低。

我國水務企業按照業務區域範圍大致可分為跨區域運營水務企業和區域專營水務企業。其中，區域專營水務企業最為普遍，主要為國有企業，區域壟斷性突出，是水務行業的主力軍；跨區域運營水務企業通過並購、合資、參控股、BOT和PPP等方式在全國範圍內或境外異地擴張，獲取供水和污水處理業務特許經營權，部分實力較強區域(北京、深圳、成都、重慶等地)的國有水務企業和央屬水務企業通過拓展水務衍生業務成為跨區域投資型綜合水務龍頭企業，企業競爭力突出。整體看，現階段我國水務行業呈現區域壟斷和跨區域運營行業龍頭並存的態勢，預期未來競爭格局仍將保持基本穩定。

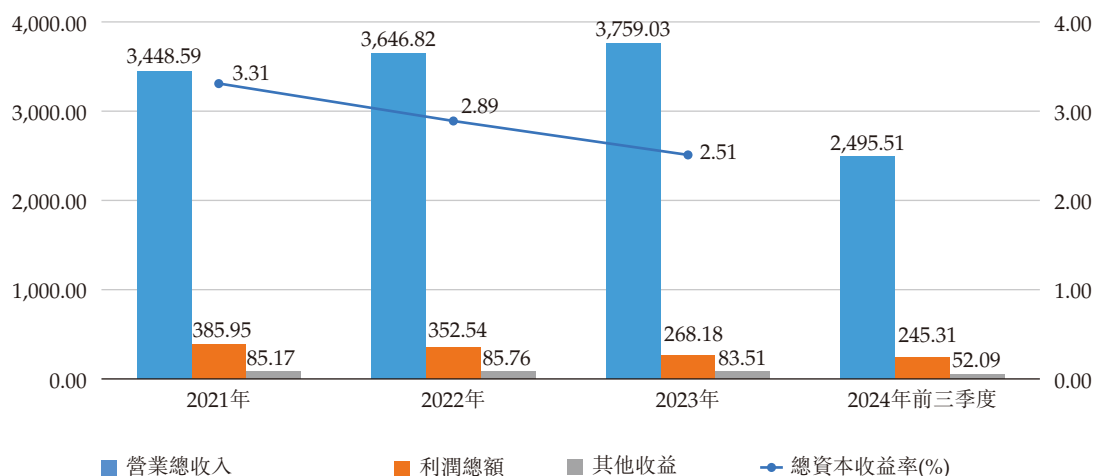
(5) 行業增長性與風險表現

1) 行業增長性和盈利指標表現

近年來，受益於水務工程施工、水環境綜合治理市場領域的發展，以及污水處理業務的增加，水務企業營業總收入持續增長；受股權投資收益、經營成本以及財務費用等波動影響，水務企業利潤總額持續下降；政府補助對水務企業利潤總額貢獻較大。

水務企業營業總收入主要來自供水和污水處理項目的運營，部分企業產業延伸至水環境治理、管道安裝等工程建造服務和設備製造銷售等業務，總體盈利模式相對穩定。根據聯合資信的水務企業樣本口徑，2021—2023年，受益於水務工程施工、水環境綜合治理市場領域的發展，以及污水處理業務增加，水務企業營業總收入持續增長。同期，受股權投資收益、經營成本以及財務費用等波動影響，水務企業利潤總額持續下降。2023年，水務企業其他收益對利潤總額的貢獻由2022年的24.33%上升至31.14%，政府補助對水務企業利潤總額貢獻較大。2021—2023年，水務企業平均總資本收益率持續下降，2023年為2.51%。2024年前三季度，水務企業實現營業總收入合計2,495.51億元，同比下降3.32%；實現利潤總額合計245.31億元，同比下降5.92%。未來隨著在建水務項目逐漸完工運營，產能得以釋放，水價逐步調整，行業整體盈利指標表現有望提升，但水價調整幅度和實際落地情況存在不確定性。

水務企業營業總收入和盈利指標情況(單位：億元)



資料來源：聯合資信根據公開資料整理

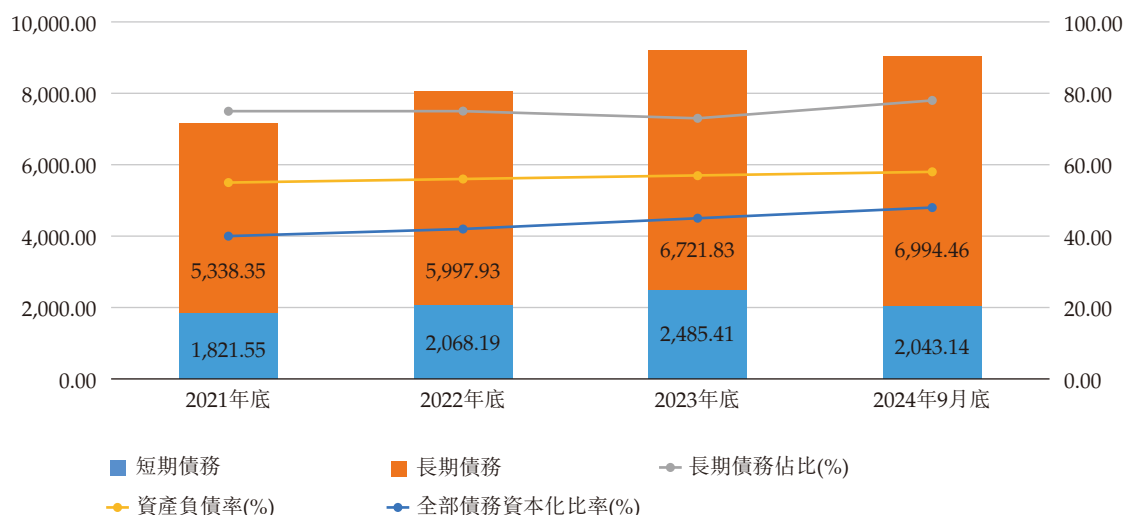
## 2) 行業槓桿水平

近年來，受水務工程投資需求帶動融資增加影響，水務企業全部債務持續增長；水務企業債務結構以長期債務為主，債務負擔小幅上升但整體可控。

債務規模及結構方面，2021—2023年末，水務企業全部債務持續增長。截至2023年底，水務企業全部債務規模合計9,207.24億元，較2022年底增長14.15%，主要系水廠、管網等非流動資產的購建及相關基建工程業務規模擴大導致融資增加所致。截至2024年9月底，水務企業全部債務規模合計9,037.60億元，較2023年底下降1.84%。從債務期限結構來看，企業長期債務佔比較高，2024年9月底佔比為77.39%。從融資渠道來看，水務企業融資仍以銀行借款為主，2024年9月底銀行借款佔比為72.61%。

債務負擔方面，2021—2023年末，水務企業資產負債率和全部債務資本化比率均小幅上升，2023年底分別為57.55%和45.44%，樣本中約有33%的企業資產負債率超過65%。截至2024年9月底，水務企業資產負債率和全部債務資本化比率分別為59.03%和47.64%，較2023年底分別上升1.48個百分點和上升2.20個百分點。

水務企業槓桿水平情況(單位：億元)



資料來源：聯合資信根據公開資料整理

#### (5) 行業風險與展望

我國鄉鎮用水普及率較城市尚有差距，鄉鎮供水市場尚有一定開發空間；隨著「十四五」期間逐步補齊城鎮污水管網短板，我國污水處理能力或將進一步提升。我國水務行業市場化程度較低，水價調價週期較長，在相關政策的推動下，預計短期內價格調整幅度有限，行業盈利能力仍承壓。區域專營水務企業需關注其資金被股東或關聯企業佔用風險；跨區域運營水務企業需關注其業務盲目擴張風險，尤其需重點關注污水處理業務佔比較高、業務區域財力較弱及PPP項目涉入較深的水務企業現金回款情況。整體看，水務行業信用風險很低，信用展望為穩定。

水務行業屬弱週期行業，整體發展穩定，但水務行業城鄉發展仍存在不平衡。供水方面，隨著我國城市化水平的提升，城市用水人口增速放緩，鄉鎮用水普及率較城市尚有差距，鄉鎮供水市場尚有一定開發空間。污水處理方面，全國城市污水處理及其再生利用固定資產投資規模仍較大，隨著「十四五」期間逐步補齊城鎮污水管網短板，我國污水處理能力或將進一步提升。水務行業准入壁壘較高，可替代性很弱，屬環保及政府鼓勵類行業，預期水務行業整體仍呈現區域壟斷和跨區域運營行業龍頭並存的態勢。我國水務行業市場化程度較低，水價調價週期

較長，在相關政策的推動下，預計短期內價格調整幅度有限，行業盈利能力仍承壓。同時，由於區域專營水務企業與地方政府聯繫緊密，需關注其資金被股東或關聯企業佔用風險；跨區域運營水務企業利用資金和技術優勢進行跨區域擴張，需關注其業務盲目擴張風險，尤其需重點關注污水處理業務佔比較高、業務區域財力較弱及PPP項目涉入較深的水務企業現金回款情況。

隨著基建投資繼續在經濟穩增長中發揮重要作用，水務行業投資或將繼續增長。整體看，水務行業信用風險很低，信用展望為穩定。

### 3. 企業的業務分析情況

濱海水務成立於2016年6月，系台州水務的子公司。是一家從事自來水生產與供應的國有企業，註冊資本3億元。

為了滿足城市規劃發展和居民生活對供水的要求，同時為台州灣循環經濟產業集聚區的快速可持續發展提供必要的供水配套支持，台州市發改委於2016年7月同意批覆台州市引水工程(即台州市三期供水工程)建設項目。該工程主要由取水工程、原水輸水工程、長潭水庫與牛頭山水庫應急互備工程(南北水源互備應急工程)、淨水廠工程、清水輸配水工程、台州水廠擴建工程等構成，均位於台州市境內，跨越黃岩、椒江、路橋、台州灣循環經濟產業集聚區、臨海、溫嶺六個區域，其中取水工程位於長潭水庫北側，淨水廠工程(東部水廠)位於台州灣循環經濟產業集聚區內，聚洋大道東側，東方大道南側。

濱海水務作為台州市引水工程項目的核心運營主體，負責項目的建設實施與供水運營管理。該項目總投資約32億元，2018年開工建設，2022年6月底建成投運，目前，公司擔負著台州南片的供水，現有供水規模為20萬m<sup>3</sup>/d，供水量能夠滿足台州南片地區的長期用水需求。

#### 4. 評估對象情況介紹

##### (1) 企業委估資產組概況

本次評估對象為台州水務擬發行併表型類REITs產品涉及的台州市濱海水務資產組，即上述台州市引水工程項目相關的可辨認長期資產。評估範圍包括固定資產、在建工程、無形資產、其他非流動資產等長期資產。

##### (2) 資產核實情況

###### 1) 資產組的概況

委估資產組系包括固定資產、在建工程、無形資產—土地使用權、使用權資產和其他非流動資產。其中：

建築物類固定資產包括行政樓、業務大樓、後勤中心等建築物，沉澱池、清水池、道路、綠化景觀工程等構築物及各類型的輸水管道、隧洞等，均分佈於濱海水務各生產、辦公場地內及台州市黃岩區、路橋區、溫嶺市各地。

設備類固定資產主要包括工藝設備和自控系統設備等水處理設備以及工藝設備工程弱電安防系統設備等公共設備，還有電腦、空調等辦公設備和車輛等，分佈於濱海水務台州東部水廠及長潭調節站等台州各地。

在建工程包括南北水源互備應急工程、東方大道至蓬北大道配水管工程、綜合信息數字化平台建設項目、信息化災備中心及雲平台擴容項目以及台州市引水工程待分攤的公共費用。

無形資產—土地使用權包括18宗出讓的公用設施用地，土地面積合計312,474.00平方米，分佈於台州灣循環經濟產業集聚區東方大道、黃岩區江口街道、路橋區路南街道等地。

使用權資產系台州市引水工程臨時用地租賃費用。

其他非流動資產主要系預付的台州市引水工程監理費等。

## 2) 主要實物資產的狀況與維護管理

委估資產組中的建築物類固定資產位於濱海水務各生產、辦公場地內及台州市黃岩區、路橋區、溫嶺市各地。其中：房屋建築物14項，包括行政樓、業務大樓、後勤中心等，合計建築面積24,809.08平方米，建成於2004-2025年之間，結構包含鋼混結構、混合結構等，維護保養情況不一；構築物及其他輔助設施33項，主要包括沉澱池、清水池、道路、綠化景觀工程等，建成於2022-2023年之間。管道與溝槽26項，主要為各類型的供水管道和隧洞，管材主要系鋼管，管徑各異，建於2020-2024年。除白雲山隧洞工程—火炬支洞、黃茅山隧洞等隧洞口土地使用權未取得權證外，其他建築物類固定資產佔用的土地使用權均已取得《不動產權證書》，用途均為公共設施用地，使用權類型均為出讓。

委估資產組中的機器設備主要包括工藝設備和自控系統設備等水處理設備以及工藝設備工程弱電安防系統設備等公共設備，還有電腦、空調等辦公設備和車輛等，分佈於濱海水務台州東部水廠及長潭調節站等台州各地。委估設備主要為國產設備，其原始製造質量較好。購置時間範圍主要為2016-2025年，整體使用年份不久。濱海水務有較為完整、健全的設備維修、保養、管理制度，有專人負責，主要生產設備均實行定期檢修保養制度。

## 3) 資產核實的方法、過程和結果

評估人員首先向該公司財務部門了解與核實資產組的賬面組成與構成，聽取企業有關部門對公司資產管理及分佈情況的介紹，向工程、設備管理部門了解資產的名稱、生產廠家、建設單位、等，然後與濱海水務的工程、設備管理人員一起，對照委託評估資產清單，對列入評估範圍的資產組進行了現場核查，並了解了資產組的運行、維護和保養等情況，未見異常情況。

委估資產組的賬面價值主要由購置價和相關費用等構成，其整體狀況較好。

#### 4) 權屬情況

評估人員通過查閱資產組相關的不動產權證書、建設合同、工程結算報告、購置合同、土地出讓合同、付款憑證等資料，對權屬的相關資料進行了必要的查驗，除下述事項外，未發現委估資產組存在其他權屬資料瑕疵情況。

- A. 截至評估基準日，列《固定資產—房屋建築物評估明細表》的行政樓、業務大樓、後勤中心等11項房屋建築物(合計建築面積23,803.94平方米)尚未取得不動產權證書。濱海水務已提供原始建設資料等相關資料，並承諾上述房產屬其所有。
- B. 截至評估基準日，列《無形資產—土地使用權評估明細表》的第16-18項土地使用權(土地面積合計4,420.00平方米)尚未取得不動產權證書。根據企業提供的國有土地出讓合同等資料顯示，上述土地實際用途為出讓的公共設施用地。濱海水務已提供了相關原始取得資料，並承諾上述土地屬其所有。

對於上述未取得不動產權證書的房屋建築物及土地使用權，評估人員按照濱海水務相關人員經實地測量並提供的面積數據、測繪報告以及國有土地出讓合同記載的數據為計算依據，若該面積與辦理權證面積或實際面積存在差異，將影響評估結果。

## 六) 評估過程

結合本次評估目的和評估對象，採用稅前現金流折現模型確定經營性資產組價值，對於其他資產採用成本法進行評估。

## 1. 經營性資產組評估過程

## (1) 未來現金流的確定

## 1) 營業收入

2023-2025年濱海水務的營業收入及營業成本數據具體如下表所示：

單位：萬元

項目		2023年度	2024年度	2025年度
主營業務	收入	14,170.32	17,294.60	18,859.71
	成本	15,091.39	16,775.38	17,610.59
	毛利率	-6.50%	3.00%	6.62%
其他業務	收入	0.00	12.42	35.42
	成本	0.00	0.00	0.00
	毛利率	-	100.00%	100.00%
營業收入合計		14,170.32	17,307.02	18,895.13
營業成本合計		15,091.39	16,775.38	17,610.59
綜合毛利率		-6.50%	3.07%	6.80%

## A. 主營業務收入

濱海水務的主營業務均系供水業務，按處理方式的不同可分為市政水業務和原水業務。市政水業務經營模式系向台州水務採購原水，經過東部水廠淨水處理後通過管線供應給溫嶺、路橋、椒江三區水司收取水費；原水業務經營模式系向台州水務採購原水，直接通過管線供應給台州市南部灣區水務有限公司和台州城市水務有限公司。

對不同供水類別執行不同的價格，濱海水務近3年市政水業務和原水業務的售水量、平均單價、銷售收入的具體數據如下表所示：

項目		2023年度	2024年度	2025年度
市政水業務	售水量(萬噸)	3,038.19	3,677.49	3,433.99
	平均單價(元/噸)	2.38	2.32	2.27
	收入(萬元)	7,242.22	8,535.69	7,795.92
原水業務	售水量(萬噸)	5,464.79	7,023.62	9,151.95
	平均單價(元/噸)	1.27	1.25	1.21
	收入(萬元)	6,928.10	8,758.91	11,063.79
合計	合計售水量(萬噸)	8,502.98	10,701.11	12,585.95
	平均單價(元/噸)	1.67	1.62	1.50
	合計收入(萬元)	14,170.32	17,294.60	18,859.71

濱海水務於2022年6月底開始運營，業務規模穩步拓展，營業收入持續增長。從平均售價來看，公司整體平均單價自2024年起呈現下降趨勢，一方面系台州市發改委下調了銷售給路橋、椒江的淨水價格，由2.47元/噸調整為2.25元/噸，進而導致公司整體的平均單價降低；另一方面系受供水結構變化影響，各自來水公司的定價和採購水量規模不同，進而造成平均單價波動。從售水量看來，歷史年度呈穩步上升趨勢，其中原水業務售水量增長尤為顯著，主要原因系台州城市水務有限公司為台州市供水二期工程運營主體，該工程投運年限較久，近年管網更新改造、檢修維護頻次增加，二期常規供水量有所縮減，濱海水務所屬三期工程的供水輸送量相應加大，補充區域居民企業的用水需求。

## a. 售水量預測過程

根據《台州市引水工程可行性研究報告》(以下簡稱可研報告)，台州市引水工程的供水範圍包括台州灣循環經濟產業集聚區椒江以南片(包括市區東部組團、石化基地、溫嶺東部組團)，同時解決椒江椒南、路橋、黃岩城區新增水量。

台州市三期工程供水範圍圖



資料來源：台州市引水工程可行性研究報告

根據可研報告中的預測數據顯示，台州市引水工程供水範圍內總需水量將從2020年的83.8萬 $m^3/d$ 攀升至2030年的150.8萬 $m^3/d$ ，年複合增長率達6.05%。詳見下表：

單位： $m^3/d$

序號	地區	2020年	2030年
1	黃岩	23	33.9
2	椒南	19.7	27.2
3	路橋	15.5	22.5
4	集聚區(椒江以南片)	25.6	67.2
合計		83.8	150.8

需水量顯著增長主要受以下3大核心因素驅動：

- ① 人口增長與城鎮化：近年來台州市常住人口持續攀升，由2020年的662萬人增至2024年的672萬人，城鎮化率從61.98%提升至66.70%。城鎮化進程加速推動人口向城市集聚，直接帶動居民家庭用水及公共設施用水需求同步大幅增長。
- ② 居民收入增長促進生活品質升級，表現為熱水器、洗衣機等高普及率耗水設備增加，以及家庭清潔、園藝澆灌等用水場景頻次上升；同時，餐飲、洗浴、美髮等服務行業蓬勃發展，顯著推高了非居民生活用水佔比，共同驅動人均生活用水量持續走高。
- ③ 產業經濟快速發展：區域產業經濟，尤其是工業經濟的強勁發展，是非居民用水需求激增的核心動力。其中，台州灣循環經濟產業集聚區椒江以南片作為關鍵增長引擎，通過產業升級、新型工業化加速和大型工業項目密集落地，疊加人口集聚效應，其工業生產和商業服務等領域的用水需求持續攀升，成為未來用水量增長最快、增量最大的區域。

本次水量預測以濱海水務歷史年度水量數據為基礎，綜合分析台州經濟發展趨勢、人口結構變化、用水效率提升等多重因素進行預測。

#### b. 水費單價

濱海水務對不同用水類別、不同需水單位執行不同的價格，目前水價標準如下：

供水業務	客戶單位	執行價格	開始 執行日期	文件信息	主要內容
原水業務	台州市水務有限公司	1.17噸/元	2022/10/31	無	台州市發改委未核定價格，暫按雙方合同約定1.17元/噸
市政水業務	台州市南部灣區水務有限公司	1.56噸/元	2022/10/31	《關於台州市引水工程、南部灣區引水工程臨時水價的通知》台發改價格[2022]263號	濱海水務供應南灣水務原水價格：1.56元/噸；濱海水務供應溫嶺、路橋、台州市自來水的淨水價格：2.47元/噸
	溫嶺市供水有限公司	2.47噸/元	2022/10/31		
	台州市路橋自來水有限公司	2.25噸/元	2024/7/1	《關於市區供水同城同價改革的通知》台發改價格[2024]130號	2024/7/1開始，濱海水務供應路橋、椒江的淨水價格由2.47元/噸調整為2.25元/噸
	台州自來水有限公司	2.25噸/元	2024/7/1		

數據來源：台發改價格[2024]130號文件及台發改價格[2022]263號等文件。

因水費價格系政府核價後確定，濱海水務無法單方面調整，故預測時，對不同需水單位的售水價格，參考目前最新的水費單價標準確定。

#### B. 其他業務收入

其他業務收入包括發電業務收入和租賃業務收入等。

發電業務系分佈式光伏發電系統所發電量，在滿足濱海水務自用需求後，剩餘電量銷售給國家電網從而產生收入，該業務收入存在不確定性，故本次不作預測。

租賃業務已於2025年下半年終止，本次不作預測。

#### 2) 營業成本

濱海水務營業成本主要包括原水採購成本、制水材料成本、動力成本和製造費用(包括人工成本、折舊攤銷、物料消耗、辦公差旅費、修理費等)。

根據成本費用的性質，採用了不同的方法進行了預測。

##### A. 原水採購成本

對原水採購成本，結合售水量情況、近年漏失率等參數，確定原水採購量，並結合原水採購單價計算得出。

##### B. 制水材料、動力成本

對制水材料和動力成本，其原料供應充足、渠道暢通，主要通過參照歷史年度淨化單位原水的原材料及動力消耗，並結合未來年度的銷量進行測算。

##### C. 人工成本

對於人工成本，結合公司未來人力資源配置計劃，按照職工數量及對未來人均薪酬進行測算。

#### D. 折舊攤銷

對於折舊攤銷，除了現有存量資產外，以後各年為了維持正常經營，隨著業務的增長，需要每年投入資金對原有資產進行更新，根據固定資產、無形資產的未來投資計劃測算折舊、攤銷。

#### E. 其他成本

其他成本為管線修理費、物料消耗、辦公差旅費等其他制水費用等成本，結合歷史年度發生金額及未來業務量進行測算。

綜上，營業收入和營業成本預測數據詳見收益預測表及評估結果表。

#### 3) 稅金及附加的預測

濱海水務的稅金及附加主要包括房產稅、土地使用稅、城建稅、教育費附加、地方教育費附加、印花稅等。

本次預測時，根據預測期營業收入與銷項稅稅率計算確定銷項稅，根據預測期材料成本與相應的進項稅稅率計算確定進項稅，從而計算出預測期應交的增值稅，以預測的應繳增值稅作為計稅依據對城建稅、教育費附加、地方教育費附加進行測算。另外對房產稅、土地使用稅、印花稅按照規定計稅基礎及稅率進行了預測。

綜上，營業收入和營業成本預測數據詳見收益預測表及評估結果表。

#### 4) 期間費用

期間費用包括管理費用和財務費用。

##### A. 管理費用的預測

管理費用主要為職工薪酬、折舊攤銷、無形資產攤銷、使用權資產攤銷、辦公費、勞務費、業務招待費、諮詢費等組成。根據管理費用的性質，採用了不同的方法進行了預測。

職工薪酬為公司管理部門人員的薪酬，本次結合公司未來人力資源配置計劃，按照職工數量及對未來人均薪酬進行測算。

對於折舊攤銷，除了現有存量資產外，以後各年為了維持正常經營，隨著業務的增長，需要每年投入資金對原有資產進行更新，根據固定資產、無形資產的未來投資計劃測算折舊攤銷。

對於使用權資產攤銷，系台州市引水工程臨時用地租賃費用，已在簽訂租賃合同時一次性支付租賃費。經了解，該工程已完工，相關租賃事項到期後不再續簽。使用權資產攤銷非實際現金流出，且未來年度不再發生該租賃事項，本次不預測該項費用。

對辦公費、業務招待費等其他費用支出，結合歷史發生金額、未來業務量、物價上漲、消費水平上升等因素進行預測。

預測數據詳見收益預測表及評估結果表。

#### B. 財務費用的預測

財務費用包括手續費、利息收入等。

對於存款利息收入，結合濱海水務目前現金情況及存款利率進行預測。

對於手續費，經分析與收入的關係較為緊密，按佔收入的比重進行預測。

預測數據詳見收益預測表及評估結果表。

#### 5) 其他收益的預測

歷史的其他收益包括收到的政府補助、增值稅即徵即退收益等。

根據財政部《國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，濱海水務提供管道運輸服務，對其增值稅實際稅負超過3%的部分實行增值稅即徵即退政策，自2026年1月開始，濱海水務採用簡易計稅方式繳納增值稅，未來不再享受該政策，因此本次預測不再考慮該收益；政府補助不確定性較強，無法預計，本次預測時不予考慮。

## 6) 折舊攤銷的預測

固定資產的折舊是由兩部分組成的，即對基準日現有的固定資產(存量資產)按企業會計計提折舊的方法(直線法)計提折舊、同時對基準日後新增的固定資產(增量資產)的折舊額也按規定進行計算。

年折舊額=固定資產原值×年折舊率

無形資產的攤銷主要為土地使用權攤銷，預測時根據企業攤銷方法進行了測算。

對預測期最後一期和永續期內折舊和攤銷以年金化金額確定。

預測數據詳見收益預測表及評估結果表。

## 7) 資本性支出的預測

資本性支出包括追加投資和更新改造支出。

追加投資主要包括在建的東方大道至蓬北大道配水管工程、綜合信息數字化平台建設項目、信息化災備中心及雲平台擴容項目等項目的後續支出。

更新支出是指為維持企業持續經營而發生的資產更新支出，包括固定資產更新支出、無形資產更新支出等。

對預測期最後一年和永續期的資本性支出以年金化金額確定。

預測數據詳見收益預測表及評估結果表。

## 8) 營運資金增加額的測算

營運資金主要為委估資產組正常運營所需的流動資金，財務上表現為流動資產減去不含有息負債的流動負債。

結合項目歷史運營情況及委估資產組現狀，確定期初營運資金為1,400.37萬元。隨著資產組營業收入的變化，公司的營運資金也會相應的發生變化，具體表

現在最低現金保有量、應收賬款、預付款項和應付、預收款項的變動上以及其他額外資金的流動。

評估人員分析了公司歷史資金使用情況，結合歷史年度最低現金保有量佔收入的比重，對未來各年經營所需的最低現金保有量進行了測算。

對於其他營運資金項目，評估人員在分析公司以往年度上述項目與營業收入、營業成本的關係，經綜合分析後確定適當的指標比率關係，以此計算公司未來年度的營運資金的變化，從而得到公司各年營運資金的增減額。

預測數據詳見收益預測表及評估結果表。

#### 9) 未來各年息稅前現金流的測算

息稅前現金流=息稅前利潤+折舊及攤銷-營運資金增加額-資本性支出

因本次評估的預測期為持續經營假設前提下的無限年期，因此還需對明確的預測期後的永續年份的現金流進行預測。評估假設預測期後年份現金流將保持穩定，故預測期後年份的企業收入、成本、費用等保持穩定且與2043年的金額基本相當，考慮到2043年後公司經營穩定，營運資金變動金額為零。採用上述公式計算得出2043年後的稅前現金流。

根據上述預測得出預測期現金流，並預計2043年後每年的現金流基本保持不變，息稅前現金流預測數據詳見收益預測表及評估結果表。

#### (2) 折現率的確定

##### 1) 折現率計算模型

折現率是將未來收益折算為現值的比率，根據本次評估特點和收集資料的情況，本次評估採用風險累加法確定折現率。計算公式為：

折現率=無風險報酬率+風險報酬率

## 2) 模型中有關參數的計算過程

### A. 無風險報酬率的確定

國債收益率通常被認為是無風險的。評估人員查詢了中評協網站公佈的由中央國債登記結算公司(CCDC)提供的截至評估基準日的中國國債收益率曲線，取得國債市場上剩餘年限為10年和30年國債的到期年收益率，將其平均值2.06%作為無風險報酬率。中國國債收益率曲線是以在中國大陸發行的人民幣國債市場利率為基礎編製的曲線。

### B. 風險報酬率的確定

風險報酬率的確定主要運用綜合評價法，即由產品風險、經營風險、市場風險、政策風險等之和確定。根據對本評估項目的分析及目前評估慣例，各個風險系數的取值範圍在0%–5%之間，總風險系數在0%–20%之間，具體分析如下：

產品風險：濱海水務主營區域城鎮供水業務，屬民生公用事業，需求剛性強，無明顯替代產品；

經營風險：濱海水務作為區域供水業務主體，運營較穩定，行業屬重資產運營模式，管網維護、設備更新等固定運營成本較高，存在一定經營管控壓力；

市場風險：供水業務具備天然區域壟斷屬性，外部市場競爭壓力小，市場競爭風險可控；

政策風險：供水定價、調價週期、水質環保標準等受政府政策約束，政策變動為行業主要不確定性因素。

針對上述風險簡要介紹，對公司的各項風險進行打分，進而綜合確定公司的風險報酬率。結果見下表：

序號	風險類別	最大風險值	分值	風險報酬率
1	產品風險	5.00%	15	0.75%
2	經營風險	5.00%	30	1.50%
3	市場風險	5.00%	20	1.00%
4	政策風險	5.00%	30	1.50%
	風險報酬率			4.75%

### C. 折現率的確定

$$\begin{aligned} \text{折現率} &= \text{無風險報酬率} + \text{風險報酬率} \\ &= 2.06\% + 4.75\% \\ &= 6.81\% \end{aligned}$$

### (3) 經營性資產組評估值評估結果

經營性資產組評估值 = 息稅前現金流現值 - 期初營運資金

結合項目歷史運營情況及委估資產組現狀，確定期初營運資金為1,400.37萬元。

經營性資產組評估值詳見收益預測表及評估結果表。

## 2. 其他資產評估過程

其他資產是指未來現金流預測中未包括，但與企業經營活動直接相關的資產，主要包括台州水廠擴建工程及其附屬工程、南北水源互備應急工程以及清水配水管線—東部水廠至溫嶺泵站，具體評估過程如下：

- (1) 對於南北水源互備應急工程，該工程系長潭水庫和牛頭山水庫水源南北應急互備工程(即備用水源工程)。根據濱海水務的說明，該工程於2021年4月開工，後因臨海市規劃調整等原因，項目暫停，本次以核實後的賬面值為評估值。
- (2) 對於清水配水管線—東部水廠至溫嶺泵站，該工程於2020年9月開工，2022年12月完成竣工驗收，系台州市引水工程的一個組成部分。濱海

水務作為台州市引水工程項目的核心運營主體，目前負責該資產的供水運營管理工作。

由於類似建築物市場交易不活躍和未來預期正常收益存在很大的不確定性，故本次評估選用成本法。成本法是通過用現時條件下重新購置或建造一個全新狀態的待估管道工程所需的全部成本，減去待估管道工程已經發生的各項貶值，得到的差額作為評估價值的評估方法。本次評估採用成新折扣的方法來確定待估管道已經發生的各項貶值。計算公式為：

$$\text{評估價值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}。$$

### 七) 評估結果

根據前述說明，本次評估採用息稅前現金流折現模型確定經營性資產組價值，然後再加上其他資產價值得出資產組的價值。

$$\text{委估資產組評估值} = \text{經營性資產組評估值} + \text{其他資產評估值}$$

收益預測表及評估結果表

單位：萬元

項目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
營業收入	22,230.50	25,135.60	28,054.70	31,153.50	34,222.00	37,286.60	40,254.30
營業成本	18,408.67	20,020.07	21,355.84	22,727.58	24,131.60	25,456.83	26,521.65
稅金及附加	445.15	462.35	474.61	487.62	500.51	513.38	525.85
管理費用	1,696.50	1,723.81	1,740.26	1,755.01	1,771.84	1,785.87	1,791.66
財務費用(不含利息支出)	-0.28	-0.32	-0.35	-0.39	-0.43	-0.47	-0.51
其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折舊攤銷	9,680.97	10,024.72	10,076.78	10,078.82	10,130.38	10,102.31	9,851.93
資本性支出	1,296.27	1,735.61	111.56	93.19	967.81	26.62	2,398.85
營運資金增加額	897.84	408.35	448.86	482.78	471.85	481.72	496.21
息稅前現金流	9,167.00	10,810.00	14,001.00	15,687.00	16,509.00	19,125.00	18,373.00
折現率	6.81%	6.81%	6.81%	6.81%	6.81%	6.81%	6.81%
折現期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50
折現系數	0.9676	0.9059	0.8481	0.7941	0.7434	0.6960	0.6517
現金流現值	8,870.00	9,793.00	11,874.00	12,457.00	12,273.00	13,311.00	11,974.00

項目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
營業收入	43,022.00	45,354.50	47,131.30	48,183.70	48,183.70	48,183.70	48,183.70
營業成本	26,500.34	27,501.21	28,316.09	28,731.30	28,973.35	29,286.10	29,532.79
税金及附加	537.47	547.27	554.73	559.15	559.15	559.15	559.15
管理費用	1,758.51	1,774.02	1,792.69	1,809.25	1,834.97	1,863.72	1,890.11
財務費用(不含利息支出)	-0.54	-0.57	-0.59	-0.61	-0.61	-0.61	-0.61
其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折舊攤銷	8,570.99	8,564.88	8,636.32	8,645.81	8,889.69	9,207.06	9,455.77
資本性支出	71.36	1,534.82	311.32	2,776.70	5,632.92	2,009.61	5,588.39
營運資金增加額	600.72	367.70	272.97	170.85	-32.92	-42.53	-33.55
息稅前現金流	22,125.00	22,195.00	24,520.00	22,783.00	20,107.00	23,715.00	20,103.00
折現率	6.81%	6.81%	6.81%	6.81%	6.81%	6.81%	6.81%
折現期	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50	12.50	13.50
折現系數	0.6101	0.5712	0.5348	0.5007	0.4688	0.4389	0.4109
現金流現值	13,498.00	12,678.00	13,113.00	11,407.00	9,426.00	10,409.00	8,260.00

項目	2040年	2041年	2042年	2043年	永續期
營業收入	48,183.70	48,183.70	48,183.70	48,183.70	48,183.70
營業成本	29,862.47	29,863.81	27,908.31	27,071.74	27,071.74
税金及附加	559.15	559.15	559.15	559.15	559.15
管理費用	1,920.04	1,938.68	1,880.28	1,862.19	1,862.19
財務費用(不含利息支出)	-0.61	-0.61	-0.61	-0.61	-0.61
其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折舊攤銷	9,790.73	9,784.39	7,743.91	6,858.67	6,858.67
資本性支出	47.95	1,068.67	4,348.27	6,095.56	6,095.56
營運資金增加額	-44.84	-0.18	265.95	113.77	0.00
息稅前現金流	25,630.00	24,539.00	20,966.00	19,341.00	19,454.00
折現率	6.81%	6.81%	6.81%	6.81%	6.81%
折現期	14.50	15.50	16.50	17.50	0.00
折現系數	0.3847	0.3602	0.3372	0.3157	4.6360
現金流現值	9,860.00	8,839.00	7,070.00	6,106.00	90,189.00
現金流現值累計額			281,410.00		
期初佔用營運資金			1,400.37		
經營性資產組評估值			280,010.00		
其他資產評估值			32,192.15		
資產組價值			312,200.00		

## 十一、評估結論

## (1) 資產組現金流預測表

單位：人民幣萬元

項目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
營業收入	22,230.50	25,135.60	28,054.70	31,153.50	34,222.00	37,286.60	40,254.30
營業成本	18,408.67	20,020.07	21,355.84	22,727.58	24,131.60	25,456.83	26,521.65
稅金及附加	445.15	462.35	474.61	487.62	500.51	513.38	525.85
管理費用	1,696.50	1,723.81	1,740.26	1,755.01	1,771.84	1,785.87	1,791.66
財務費用(不含利息支出)	-0.28	-0.32	-0.35	-0.39	-0.43	-0.47	-0.51
其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折舊攤銷	9,680.97	10,024.72	10,076.78	10,078.82	10,130.38	10,102.31	9,851.93
資本性支出	1,296.27	1,735.61	111.56	93.19	967.81	26.62	2,398.85
營運資金增加額	897.84	408.35	448.86	482.78	471.85	481.72	496.21
息稅前現金流	9,167.00	10,810.00	14,001.00	15,687.00	16,509.00	19,125.00	18,373.00
項目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
營業收入	43,022.00	45,354.50	47,131.30	48,183.70	48,183.70	48,183.70	48,183.70
營業成本	26,500.34	27,501.21	28,316.09	28,731.30	28,973.35	29,286.10	29,532.79
稅金及附加	537.47	547.27	554.73	559.15	559.15	559.15	559.15
管理費用	1,758.51	1,774.02	1,792.69	1,809.25	1,834.97	1,863.72	1,890.11
財務費用(不含利息支出)	-0.54	-0.57	-0.59	-0.61	-0.61	-0.61	-0.61
其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折舊攤銷	8,570.99	8,564.88	8,636.32	8,645.81	8,889.69	9,207.06	9,455.77
資本性支出	71.36	1,534.82	311.32	2,776.70	5,632.92	2,009.61	5,588.39
營運資金增加額	600.72	367.70	272.97	170.85	-32.92	-42.53	-33.55
息稅前現金流	22,125.00	22,195.00	24,520.00	22,783.00	20,107.00	23,715.00	20,103.00

項目	2040年	2041年	2042年	2043年	永續期
營業收入	48,183.70	48,183.70	48,183.70	48,183.70	48,183.70
營業成本	29,862.47	29,863.81	27,908.31	27,071.74	27,071.74
稅金及附加	559.15	559.15	559.15	559.15	559.15
管理費用	1,920.04	1,938.68	1,880.28	1,862.19	1,862.19
財務費用(不含利息支出)	-0.61	-0.61	-0.61	-0.61	-0.61
其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折舊攤銷	9,790.73	9,784.39	7,743.91	6,858.67	6,858.67
資本性支出	47.95	1,068.67	4,348.27	6,095.56	6,095.56
營運資金增加額	-44.84	-0.18	265.95	113.77	0.00
息稅前現金流	25,630.00	24,539.00	20,966.00	19,341.00	19,454.00

## (2) 資產組評估結果

在本報告所揭示的評估假設基礎上，委估資產組的市場價值為312,200萬元(大寫為人民幣三拾壹億貳仟貳佰萬圓整)。

## (3) 資產組評估的敏感性分析

根據規則14.71的要求，公司已就關鍵假設變動對資產組估值的影響進行敏感性分析。基礎情形下，資產組評估價值為人民幣31.22億元。營業收入預測變動率及折現率變動率的敏感性分析結果如下：

營業收入 預測變動率	營業收入			折現率		
	資產 組價值 (人民幣億元)	估值 變動率	折現率 變動率	資產 組價值 (人民幣億元)	估值 變動率	
-8%	29.65	-5.03%	-8%	33.77	8.17%	
-5%	30.24	-3.14%	-5%	32.76	4.93%	
-3%	30.63	-1.89%	-3%	32.13	2.91%	
-1%	31.02	-0.64%	-1%	31.52	0.96%	
<b>0%</b>	<b>31.22</b>	<b>0.00%</b>	<b>0%</b>	<b>31.22</b>	<b>0.00%</b>	
1%	31.42	0.64%	1%	30.93	-0.93%	
3%	31.81	1.89%	3%	30.37	-2.72%	
5%	32.20	3.14%	5%	29.82	-4.48%	
8%	32.79	5.03%	8%	29.05	-6.95%	

由上述分析可見，在其他假設保持不變的情況下，資產組價值與營業收入預測變動率呈正相關關係，與折現率變動率呈負相關關係。根據上述敏感性分析結果，營業收入預測變動率每變動1個百分點，資產組價值約同向變動0.63個百分點；折現率變動率每變動1個百分點，資產組價值約反向變動0.95個百分點。

## 十二、特別事項說明

以下事項並非本公司評估人員執業水平和能力所能評定和估算，但該事項確實可能影響評估結論，提請本資產評估報告使用人對此應特別關注：

1. 在對委估資產組市場價值評估中，本公司評估人員對產權持有人提供的評估對象和相關資產的法律權屬資料及其來源進行了必要的查驗，除下述事項外，未發現評估對象和相關資產的權屬資料存在其他瑕疵情況。提供有關資產真實、合法、完整的法律權屬資料是產權持有人的責任，評估人員的責任是對產權持有人提供的資料作必要的查驗，評估報告不能作為對評估對象和相關資產的法律權屬的確認和保證。若產權持有人不擁有前述資產的所有權或其他有關權利，或對前述資產的所有權或其他有關權利存在部分限制，則委估資產組的評估結論會受到影響。
  - (1) 截至評估基準日，列《固定資產－房屋建築物評估明細表》的行政樓、業務大樓、後勤中心等11項房屋建築物（合計建築面積23,803.94平方米）尚未取得不動產權證書。濱海水務已提供原始建設資料等相關資料，並承諾上述房產屬其所有。
  - (2) 截至評估基準日，列《無形資產－土地使用權評估明細表》的第16-18項土地使用權（土地面積合計4,420.00平方米）尚未取得不動產權證書。根據企業提供的國有土地出讓合同等資料顯示，上述土地實際用途為出讓的公共設施用地。濱海水務已提供了相關原始取得資料，並承諾上述土地屬其所有。

對於上述未取得不動產權證書的房屋建築物及土地使用權，評估人員按照濱海水務相關人員經實地測量並提供的面積數據、測繪報告以及國有土地出讓合同記載的數據為計算依據，若該面積與辦理權證面積或實際面積存在差異，將影響評估結果。

3. 截至評估基準日，產權持有人存在以下資產質押、未決訴訟事項：

(1) 質押事項

質押物名稱	質押期限	借款銀行	借款合同號	基準日 借款餘額 (元)
台州市引水工程項目水費收費權及其項下全部收益	2017年9月26日至 2047年9月25日	國家開發銀行浙 江省分行	3310201701100001204	277,300,000.00
水費收費權	2019年11月15日至 2045年12月31日	交通銀行股份有 限公司台州分 行	GJ012020082701， GJ012020112601， GJ012021120601， GJ012022010501	148,000,000.00
水費收費權	2017年10月25日至 2047年10月24日	中國工商銀行股 份有限公司台 州黃岩支行	2019年(黃岩)字00584號， 2020年(黃岩)字01115號， 2020年(黃岩)字01195號， 2020年(黃岩)字01326號， 2021年(黃岩)字00328號， 2021年(黃岩)字00416號， 2021年(黃岩)字00894號	264,000,000.00
台州市引水工程項目項下新建的東部水廠的水費收費權	2018年7月18日至 2048年7月17日	中國郵政儲蓄銀 行股份有限公 司台州市分行	PSBC3309-YYT2018062701	196,586,564.60

質押物名稱	質押期限	借款銀行	借款合同號	基準日
				借款餘額 (元)
台州市引水工程水 費收費權	2017年10月25日至 債務履行屆滿之 日	中國農業銀行股 份有限公司台 州分行	33010420170001199， 33010420180001296， 33010420190001743， 33010420200000203， 33010420200001798， 33010420200002620， 33010420210002091， 33010420210002542， 33010420220000556， 33010420220000952， 33010420220001110， 33010420220001522， 33010420220001838， 33010420220002563， 33010420230000047， 33010420230000526， 33010420230001053， 33010420230001526， 33010420230001872， 33010420230002613， 33010420240000300， 33010420240000960， 33010420240001625， 33010420240002169， 33010420240002824， 33010420250000062	762,600,000.00

## (2) 未決訴訟事項

2026年1月，王金德以財產損害賠償為由將深圳市華晟建設集團股份有限公司(以下簡稱深圳華晟)、濱海水務訴至台州市椒江區人民法院，稱深圳華晟作為台州市引水工程南北應急互備管線工程施工方，施工時致其房屋受損，經專業評估房屋維修需209,243元，王金德認為深圳華晟未盡施工注意義務，濱海水務作為業主方未盡監督責任，應承擔共同賠償責任。2026年3月，濱海水務提交答辯狀，辯稱其與深圳華晟

在案涉施工合同中約定了施工方需做好周邊排查防護，施工造成第三方財產損失由施工方承擔，故案涉糾紛與濱海水務無關。截至評估現場日，該案已開庭審理，法院尚未作出判決。

本次評估未考慮上述質押、未決訴訟對評估結果的影響。

除上述事項外，產權持有人承諾不存在其他資產抵押、質押、對外擔保、未決訴訟、重大財務承諾等或有事項。

4. 截至評估基準日，產權持有人存在以下租賃事項：

序號	出租方	承租方	租賃位置	租賃面積	租賃期限	租金
1	金台鐵路有限責任公司	台州市濱海水務有限公司	浙江省台州市金台鐵路頭門港線K016+063框架涵處	114.55平方米	2021/10/20-2041/10/19	租賃時一次性支付298,114.88元土地使用費
2	黃岩區沙埠鎮人民政府	台州市濱海水務有限公司	台州市黃岩區沙埠鎮唐山村、呂白洋村	唐山村22.98畝、呂白洋村34.826畝	2024/6/1-2029/5/31	租賃時一次性支付5年租賃費346,836元
3	黃岩區茅畚鄉人民政府	台州市濱海水務有限公司	台州市黃岩區茅畚鄉浦洋村、東邊村	50畝	2024/5/1-2029/5/31	租賃時一次性支付5年又1個月租賃費305,000元

經核實了解，上述租賃費已全額支付且到期後不再續租，本次收益法評估時不考慮上述租賃事項對評估結果的影響。

5. 本次預測所採用的水費單價，參照當前台州市發改委核定的最新水費標準，或濱海水務與台州城市水務有限公司簽訂的合同約定價格確定，未考慮未來政府政策性調價對評估結果的影響。
6. 本次評估未考慮委估資產組應付未付的工程設備款對評估結果的影響。
7. 本次評估中，評估師未對各種設備在評估基準日時的技術參數和性能做技術檢測，評估師在假定產權持有人提供的有關技術資料和運行記錄是真實有效的前提下，通過實地勘察作出的判斷。

本次評估中，評估人員未對各種建、構築物的隱蔽工程及內部結構(非肉眼所能觀察的部分)做技術檢測，評估人員在假定產權持有人提供的有關工程資料是真實有效的前提下，在未借助任何檢測儀器的條件下，通過實地勘察作出的判斷。

8. 委估工藝管線等輸水管道資產大部分位於地下，評估人員主要通過獲取設計文件及相關分佈圖、工程結算報告、設備管線檢測報告、原始入賬憑證及發票等方式核實資產的真實性，並根據上述設計及監測資料對部分線路的檢查井進行了抽查核實。
9. 本評估結果是依據本次評估目的、以報告中揭示的假設前提而確定的委估資產組的現時市場價值，沒有考慮特殊的交易方式可能追加或減少付出的價格等對評估價值的影響，也未考慮宏觀經濟環境發生變化以及遇有自然力和其它不可抗力對資產價格的影響；同一資產在不同市場的價值可能存在差異。
10. 本次資產評估時，評估人員依據現時的實際情況作了評估人員認為必要、合理的假設，在資產評估報告中列示。這些假設是評估人員進行資產評估的前提條件。當未來經濟環境和以上假設發生較大變化時，評估人員將不承擔由於前提條件的改變而推導出不同資產評估結論的責任。

11. 本評估機構及評估人員不對資產評估委託人和產權持有人提供的有關經濟行為批文、營業執照、驗資報告、審計報告、權證、會計憑證等證據資料本身的合法性、完整性、真實性負責。
12. 本次評估對產權持有人可能存在的其他影響評估結論的瑕疵事項，在進行資產評估時產權持有人未作特別說明而評估人員根據其執業經驗一般不能獲悉的情況下，評估機構和評估人員不承擔相關責任。
13. 本資產評估報告中，所有以萬元為金額單位的表格或者文字表述，如存在總計數與各分項數值之和出現尾差，均為四捨五入原因造成。

資產評估報告使用人應注意上述特別事項對評估結論的影響。

### 十三、資產評估報告使用限制說明

1. 本資產評估報告只能用於資產評估報告載明的評估目的和用途。
2. 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及資產評估師不承擔責任。
3. 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
4. 資產評估報告使用人應當正確理解評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現的價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
5. 本評估結論的使用有效期為自評估基準日(含)起一年。當評估目的在評估基準日後的一年內實現時，可以以評估結論作為交易價格的參考依據，超過一年，需重新確定評估結論。

6. 如果存在資產評估報告日後、有效期以內的重大事項，不能直接使用本評估結論。若資產數量發生變化，應根據原評估方法對資產價值額進行相應調整；若資產價格標準發生重大變化，並對資產評估價值已經產生明顯影響時，委託人應及時聘請評估機構重新確定評估結果。
7. 當政策調整對評估結論產生重大影響時，應當重新確定評估基準日進行評估。
8. 評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外。
9. 根據現行國有資產管理制度，國有資產評估報告需要經核准或備案後，與核准文件或備案表一起使用。

#### 十四、資產評估報告日

本資產評估報告日為2026年4月27日。

## 十五、評估預測的一致性分析

兩次估值所採用的收入、成本及營運資金預測口徑一致，相關預測均系基於濱海水務現有供水業務模式、歷史經營數據、現行水價政策、未來售水量預測及營運資金周轉情況進行測算。因此，兩次估值在收入、成本及營運資金預測方面不存在重大差異。

兩次估值的主要差異體現在資本性支出預測。股權評估系以濱海水務整體企業價值為評估對象，資本性支出預測除考慮維持企業持續經營所需的更新改造支出及新增項目投入外，還包括已形成資產但於評估基準日尚未支付的工程設備款。資產組評估則以擬納入基礎資產範圍的資產組為評估對象，反映該資產組在獨立運營情形下未來產生現金流的能力，因此其資本性支出預測僅考慮資產組維持運營及相關資產更新所需支出，未按股權評估口徑納入截至評估基準日應付未付工程設備款。經核對，資本性支出預測差異主要發生於2026年及2027年，合計約人民幣1.87億元，系上述應付未付工程設備款差異所致。

綜上，除因評估對象及資本性支出口徑不同而產生的上述差異外，兩次估值所採用的收入、成本及營運資金預測保持一致。該差異系由股權估值與資產組估值的評估範圍及估值口徑不同所致，具有合理性。

## 十六、折現率的計算依據

1. 股權評估報告的折現率為5.78%，計算過程如下：

## (1) 折現率計算模型

企業自由現金流評估值對應的是企業所有者的權益價值和債權人的權益價值，對應的折現率是企業資本的加權平均資本成本(WACC)。

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

式中：WACC—加權平均資本成本

$K_e$ —權益資本成本

$K_d$ —債務資本成本

T—所得稅率

D/E—企業資本結構

權益資本成本按國際通常使用的CAPM模型求取，計算公式如下：

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

式中： $K_e$ —權益資本成本

$R_f$ —無風險報酬率

Beta—權益的系統風險系數

ERP—市場風險溢價

$R_c$ —企業特定風險調整系數

## (2) 模型中有關參數的計算過程

## 1) 無風險報酬率的確定

國債收益率通常被認為是無風險的。評估人員查詢了中評協網站公佈的由中央國債登記結算公司(CCDC)提供的截至評估基準日的中國國債收益率曲線，取在評估基準日的國債到期收益率曲線上10年和30年國債的年收益率，將其平均後取值2.06%作為無風險報酬率。中國國債收益率曲線是以在中國大陸發行的人民幣國債市場利率為基礎編製的曲線。

## 2) 資本結構的確定

本次同行業可比上市公司的選取綜合考慮可比上市公司與濱海水務在業務類型、企業規模、盈利能力、成長性、行業競爭力、企業發展階段等多方面的可比性，最終確定錢江水利、重慶水務、江南水務3家上市公司為可比公司。通過「同花順iFinD金融數據終端」查詢，滬、深兩市相關上市公司至2025年12月31日的資本結構，如下表所示：

上市公司資本結構表

序號	證券代碼	證券簡稱	D/E
1	600283.SH	錢江水利	65.58%
2	601158.SH	重慶水務	55.78%
3	601199.SH	江南水務	13.01%
平均			44.79%

## 3) 權益的系統風險系數Beta的確定

通過「同花順iFinD」查詢，滬、深兩市可比上市公司近兩年含財務槓桿調整後的Beta系數後，通過公式  $\beta_u = \beta_1 \div [1 + (1-T) \times (D \div E)]$  (公式中，T為稅率， $\beta_1$ 為含財務槓桿的Beta系數， $\beta_u$ 為剔除財務槓桿因素的Beta系數， $D \div E$ 為資本結構)對各項beta調整為剔除財務槓桿因素後的Beta系數，具體計算見下表：

序號	證券代碼	證券簡稱	D/E	BETA	T	修正BETA
1	600283.SH	錢江水利	65.58%	0.6672	25%	0.4472
2	601158.SH	重慶水務	55.78%	0.5661	15%	0.3840
3	601199.SH	江南水務	13.01%	0.7231	25%	0.6588
平均						0.4967

通過公式  $\beta_1 = \beta_u \times [1 + (1 - t)D/E]$ ，計算被評估單位帶財務槓桿系數的Beta系數。

其中： $\beta_u$ 取同類上市公司平均數0.4967；企業所得稅按25%計算；資本結構D/E取行業平均水平44.79%。

故公司Beta系數 =  $0.4967 \times [1 + (1-25\%) \times 44.79\%]$  = 0.6636

## 4) 計算市場的風險溢價

- a. 衡量股市ERP指數的選取：估算股票市場的投資回報率首先需要確定一個衡量股市波動變化的指數，中國目前滬、深兩市有許多指數，評估專業人員選用滬深300指數為A股市場投資收益的指標。
- b. 指數年期的選擇：本次對具體指數的時間區間選擇為2016年到2025年。
- c. 指數成分股及其數據採集

由於滬深300指數的成分股是每年發生變化的，因此評估專業人員採用每年年末時滬深300指數的成分股。

- d. 年收益率的計算方式：採用算術平均值和幾何平均值兩種方法。

e. 計算期每年年末的無風險收益率 $R_{fi}$ 的估算：為估算每年的ERP，需要估算計算期內每年年末的無風險收益率 $R_{fi}$ ，評估專業人員採用國債的到期收益率作為無風險收益率。

f. 估算結論

經上述計算分析調整，幾何平均收益率能更好地反映股市收益率的長期趨勢，故採用幾何平均收益率估算的ERP的算術平均值作為目前國內股市的風險溢價，即市場風險溢價為6.48%。

#### 5) 企業特定風險調整系數 $R_c$ 的確定

企業特定風險調整系數表示非系統性風險，是由於企業特定的因素而要求的風險回報。

本次測算企業風險系數Beta時選取了同行業可比上市公司，而濱海水務為非上市公司，因此，通過分析濱海水務在風險特徵、企業規模、發展階段、市場地位、核心競爭力、內控管理、對主要客戶及供應商的依賴度、融資能力等方面與可比上市公司的差異，以評估師的專業經驗判斷量化確定濱海水務的企業特定風險調整系數。具體風險因素的分析及量化取值見下表：

風險因素	對比差異情況分析	風險調整取值
風險特徵	濱海水務為非上市企業，業務類型單一，相較可比上市公司，風險相對較高	0.20%
企業規模	與同行業上市公司相比，濱海水務企業規模較小，抗風險能力較弱，面臨風險相對較大	0.20%

風險因素	對比差異情況分析	風險調整取值
發展階段	雖然濱海水務運營時間較短，處於運營初期向穩定期過渡階段，但供水業務經營風險相對可控	0.10%
市場地位	作為台州水務子公司，濱海水務在台州地區擁有壟斷地位，市場風險較低	0.00%
核心競爭力	供水業務屬於城市基礎設施，市場存在准入壁壘，區域內行業競爭較弱，風險較小	0.00%
內控管理	依託台州水務成熟的管理體系，濱海水務建立了較為完善的內部控制制度，運營管理、風險防控管理方面較為完善	0.00%
對主要客戶的依賴度	主要客戶為台州各區自來水公司，雖客戶結構單一，但均為長期穩定合作關係，業務可持續性強	0.10%
對主要供應商的依賴度	供應商結構較為單一，但憑藉穩定的合作關係與區域壟斷優勢，供應商穩定性高，潛在供應風險可控	0.10%
融資能力	濱海水務融資渠道相對單一，與同行業上市公司相比，融資成本相對較高	0.30%
小計		<b>1.00%</b>

## 6) 加權平均成本的計算

A. 權益資本成本 $K_e$ 的計算

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + Beta \times ERP + R_c \\ &= 2.06\% + 0.6636 \times 6.48\% + 1.00\% \\ &= 7.36\% \end{aligned}$$

B. 債務資本成本 $K_d$ 計算

債務資本成本 $K_d$ 採用中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的基準日貸款市場報價利率(LPR)確定。

## C. 加權資本成本計算

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D} \\ &= 7.36\% \times 69.07\% + 3.00\% \times (1-25\%) \times 30.93\% \\ &= 5.78\% \end{aligned}$$

## 2. 資產組評估報告的折現率為6.81%，計算過程如下：

## (1) 折現率計算模型

折現率是將未來收益折算為現值的比率，根據本次評估特點和收集資料的情況，本次評估採用風險累加法確定折現率。計算公式為：

$$\text{折現率} = \text{無風險報酬率} + \text{風險報酬率}$$

## (2) 模型中有關參數的計算過程

## A. 無風險報酬率的確定

國債收益率通常被認為是無風險的。評估人員查詢了中評協網站公佈的由中央國債登記結算公司(CCDC)提供的截至評估基準日的中國國債收益率曲線，取得國債市場上剩餘年限為10年和30年國債的到期年收益率，將其平均值2.06%作為無風險報酬率。中國國債收益率曲線是以在中國大陸發行的人民幣國債市場利率為基礎編製的曲線。

## B. 風險報酬率的確定

風險報酬率的確定主要運用綜合評價法，即由產品風險、經營風險、市場風險、政策風險等之和確定。根據對本評估項目的分析及目前評估慣例，各個風險系數的取值範圍在0%–5%之間，總風險系數在0%–20%之間，具體分析如下：

產品風險：濱海水務主營區域城鎮供水業務，屬於民生公用事業，需求剛性強，無明顯替代產品；

經營風險：濱海水務作為區域供水業務主體，運營較穩定，行業屬於重資產運營模式，管網維護、設備更新等固定運營成本較高，存在一定經營管控壓力；

市場風險：供水業務具備天然區域壟斷屬性，外部市場競爭壓力小，市場競爭風險可控；

政策風險：供水定價、調價周期、水質環保標準等受政府政策約束，政策變動為行業主要不確定性因素。

針對上述風險簡要介紹，對公司的各項風險進行打分，進而綜合確定公司的風險報酬率。結果見下表：

序號	風險類別	最大風險值	分值	風險報酬率
1	產品風險	5.00%	15	0.75%
2	經營風險	5.00%	30	1.50%
3	市場風險	5.00%	20	1.00%
4	政策風險	5.00%	30	1.50%
	風險報酬率			4.75%

## C. 折現率的確定

$$\begin{aligned}
 \text{折現率} &= \text{無風險報酬率} + \text{風險報酬率} \\
 &= 2.06\% + 4.75\% \\
 &= 6.81\%
 \end{aligned}$$

## 十七、董事說明

董事已審閱兩項估值所採用的主要假設，並認為該等假設屬公平合理。兩項估值均以濱海水務持續經營、現有供水業務模式維持穩定、原水供應可持續、政府核定水價繼續適用及預測期後經營趨於穩定為基礎。濱海水務於2022年6月投運，仍處於運營初期向穩定期過渡階段，歷史上因折舊、人工及融資等固定成本較高而錄得虧損；但其經營表現已持續改善，營業收入由2023年的約人民幣1.42億元增至2025年的約人民幣1.89億元，綜合毛利率由2023年的-6.50%改善至2025年的6.80%，淨虧損亦逐年收窄。董事認為，估值中關於供水量逐步增長、成本隨業務規模及歷史消耗水平預測、未來現金流逐步改善的假設，與濱海水務歷史經營趨勢相符。

就行業前景而言，濱海水務從事的供水業務屬於民生公用事業，需求剛性較強、周期性較弱，並具有明顯區域屬性及較高准入壁壘。濱海水務承擔台州南片供水，現有供水規模為20萬立方米／日，服務區域受台州人口、城鎮化、產業發展及台州灣循環經濟產業集聚區用水需求帶動。評估報告亦參考了台州市引水工程可研資料，顯示供水範圍內需水量預計持續增長。與此同時，供水價格受政府核定，估值並未假設企業可自主調價，而是按現行有效水價及合同安排預測，董事認為該處理較為審慎。

就股權估值而言，收益法採用企業自由現金流折現模型，並以5.78%的加權平均資本成本作為折現率，已考慮無風險利率、市場風險溢價、可比上市公司資本結構及濱海水務規模、發展階段、客戶集中度、融資能力等特定風險。就資產組估值而言，收益法採用稅前現金流折現模型，並以6.81%的折現率反映產品、經營、市場及政策風險。兩項估值均將預測期設至2043年，並於其後假設經營進入穩定狀態；收入、成本、資本性支出及營運資金均結合歷史經營數據、現有資產狀況及維持運營所需投入測算。董事認為，上述關鍵假設已適當反映濱海水務歷史業績改善趨勢、區域供水需求增長及水務行業穩定但受監管的特點，因此兩項估值所採用的關鍵假設屬合理。

## 十八、評估師資質與相關經驗

評估機構及簽字評估師具備執行本次估值所需的專業資質及相關經驗。本次兩份評估報告的簽字資產評估師章波先生及張藝女士均為中國資產評估協會正式執業會員，持有資產評估師職業資格並具備從事資產評估業務的執業資格，其中章波先生會員證書編號為33090002，張藝女士會員證書編號為33180025。

簽字評估師及其所在評估機構坤元資產評估有限公司長期從事企業價值、股權價值及相關資產組評估業務，具有為上市公司重大資產交易、股權收購、資產重組及水務行業相關企業估值提供服務的經驗。其近期參與的上市公司相關評估項目包括：

1. 2026年6月，就永傑新材(股票代碼：603271)收購奧科克(昆山)鋁業有限公司及奧科克(秦皇島)鋁業有限公司股權事項，坤元資產評估有限公司提供評估服務，作為交易作價參考，簽字評估師包括章波先生；
2. 2026年2月，就拓山重工(股票代碼：001226)收購河南新開源石化管道有限公司股權事項，坤元資產評估有限公司提供評估服務，作為交易作價參考，簽字評估師為章波先生及張藝女士；
3. 2025年8月，就揚傑科技(股票代碼：300373)收購東莞市貝特電子科技股份有限公司股權事項，坤元資產評估有限公司提供評估服務，作為交易作價參考，簽字評估師包括章波先生；
4. 2025年6月，就東睦股份(股票代碼：600114)以發行股份及支付現金方式購買上海富馳高科技股份有限公司股權事項，坤元資產評估有限公司提供評估服務，作為交易作價參考，簽字評估師包括章波先生；
5. 2025年4月，就思創智聯(股票代碼：300078)進行重大資產出售涉及的醫惠科技有限公司股權事項，坤元資產評估有限公司提供評估服務，作為交易作價參考，簽字評估師包括章波先生；

6. 2021年7月，台州水務(股票代碼：01542)收購台州市黃岩城鄉自來水有限公司股權事項，坤元資產評估有限公司提供評估服務，作為交易作價參考，簽字評估師包括章波先生；
7. 2024年9月，就海翔藥業(股票代碼：002099)的子公司北京國信海翔股權投資合夥企業(有限合夥)收購焦作市玉龍中醫藥技術研究所的無形資產(新藥)事項，坤元資產評估有限公司提供評估服務，作為交易作價參考，簽字評估師包括章波先生；
8. 2022年8月，就美安醫藥(股票代碼：836163)收購RD BIOMED LIMITED股權事項，坤元資產評估有限公司提供評估服務，作為交易作價參考，簽字評估師為章波先生及張藝女士；
9. 2026年5月，就浙江醫藥(股票代碼：600216)收購上海維艾樂健康管理有限公司股權事項，坤元資產評估有限公司提供評估服務，作為交易作價參考，簽字評估師為章波先生及張藝女士；
10. 2023年12月，就浙江醫藥(股票代碼：600216)的子公司浙江新碼生物醫藥股份有限公司轉讓無形資產(專利)事項，坤元資產評估有限公司提供評估服務，作為交易作價參考，簽字評估師包括張藝女士；

基於上述專業資質、執業經驗及過往上市公司估值項目記錄，尤其是其曾參與水務行業企業股權估值項目，評估師具備對本次標的股權及相關資產組進行估值所需的專業能力及相關經驗。

以下為香港註冊會計師安永會計師事務所提交的報告全文，以供載入本通函。



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道 979 號  
太古坊一座 27 樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

## 申報會計師就台州市濱海水務有限公司資產組估值的折現現金流量預測 出具的報告

致台州市水務集團股份有限公司列位董事：

吾等獲委聘就折現現金流量預測（「預測」）之計算的算術準確性作出報告，該預測乃坤元資產評估有限公司就台州市濱海水務有限公司（「標的」）截至2025年12月31日的資產組估值所編製日期為2026年4月27日的估值的依據。估值載於台州市水務集團股份有限公司（「貴公司」）於2026年6月30日就收購標的所刊發之通函（「該通函」）附錄六「底層資產估值報告」。根據預測進行的估值被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.61段項下的盈利預測。

### 董事責任

貴公司董事（「董事」）對根據董事所釐定載於該通函資產組評估報告的關鍵輸入項假設一節之基準及假設（「該等假設」）編製的預測負全責。該責任包括執行與編製預測的折現未來現金流量相關的適當程序，並應用適當的編製基準；以及根據具體情況做出合理的估計。

### 獨立性與質量管理

吾等已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德要求，該等要求乃建立於誠信、客觀、專業能力及應有的謹慎、保密及專業行為等基本原則之上。

本所應用香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，其要求會計師事務所設計、實施和運作質量管理體系，包括遵守道德要求、專業標準以及適用法律及監管要求的政策或程序。

### 申報會計師之責任

吾等的責任乃根據吾等的工作對預測計算的算術準確性發表意見。預測不涉及會計政策的採納。

吾等根據香港會計師公會所頒佈的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」進行吾等的工作。該準則規定吾等規劃及進行吾等的工作，以合理確保就有關計算的算術準確性而言，董事是否在所有重大方面已按董事所採納的假設妥善編製預測。吾等的工作主要包括檢查根據董事作出的假設所編製預測計算的算術準確性。吾等的工作範圍遠小於根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則所進行的審計。因此，吾等不發表審計意見。

吾等不會就預測所依據假設的適當性及有效性作出報告，因此，吾等不就此發表意見。吾等的工作不構成對標的進行的任何估值。編製預測所使用的假設包括對可能發生或可能不會發生的未來事件及管理層行動的假設性推論。即使預期的事件和行動確實發生，實際結果仍然可能與預測不同，而且差異可能屬重大。吾等所執行的工作僅用於根據上市規則第14.60A(2)段的規定向閣下報告，並無其他目的。吾等不就吾等的工作或吾等的工作所引起或與之有關的任何事項對任何其他人士承擔任何責任。

### 意見

基於以上所述，吾等認為，就預測計算的算術準確性而言，預測在所有重大方面根據董事所採用的假設適當擬備。

安永會計師事務所

註冊會計師

香港

2026年6月30日

以下為香港註冊會計師安永會計師事務所提交的報告全文，以供載入本通函。



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道 979 號  
太古坊一座 27 樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

## 申報會計師就台州市濱海水務有限公司股東股權估值的折現現金流量預測出具的報告

致台州市水務集團股份有限公司列位董事：

吾等獲委聘就折現現金流量預測（「預測」）之計算的算術準確性作出報告，該預測乃坤元資產評估有限公司就台州市濱海水務有限公司（「標的」）截至2025年12月31日的股東股權估值所編製日期為2026年4月27日的估值的依據。估值載於台州市水務集團股份有限公司（「貴公司」）於2026年6月30日就出售標的所刊發之通函（「該通函」）附錄五「濱海水務估值報告」。根據預測進行的估值視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.61段項下的盈利預測。

### 董事責任

貴公司董事（「董事」）對根據董事所釐定載於該通函股權評估報告的關鍵輸入項假設一節之基準及假設（「該等假設」）編製的預測負全責。該責任包括執行與編製預測的折現未來現金流量相關的適當程序，並應用適當的編製基準；以及根據具體情況做出合理的估計。

### 獨立性與質量管理

吾等已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德要求，該等要求乃建立於誠信、客觀、專業能力及應有的謹慎、保密及專業行為等基本原則之上。

本所應用香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，其要求會計師事務所設計、實施和運作質量管理體系，包括遵守道德要求、專業標準以及適用法律及監管要求的政策或程序。

### 申報會計師之責任

吾等的責任乃根據吾等的工作對預測計算的算術準確性發表意見。預測不涉及會計政策的採納。

吾等根據香港會計師公會所頒佈的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」進行吾等的工作。該準則規定吾等規劃及進行吾等的工作，以合理確保就有關計算的算術準確性而言，董事是否在所有重大方面已按董事所採納的假設妥善編製預測。吾等的工作主要包括檢查根據董事作出的假設所編製預測計算的算術準確性。吾等的工作範圍遠小於根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則所進行的審計。因此，吾等不發表審計意見。

吾等不會就預測所依據假設的適當性及有效性作出報告，因此，吾等不就此發表意見。吾等的工作不構成對標的進行的任何估值。編製預測所使用的假設包括對可能發生或可能不會發生的未來事件及管理層行動的假設性推論。即使預期的事件和行動確實發生，實際結果仍然可能與預測不同，而且差異可能屬重大。吾等所執行的工作僅用於根據上市規則第14.60A(2)段的規定向閣下報告，並無其他目的。吾等不就吾等的工作或吾等的工作所引起或與之有關的任何事項對任何其他人士承擔任何責任。

### 意見

基於以上所述，吾等認為，就預測計算的算術準確性而言，預測在所有重大方面根據董事所採用的假設適當擬備。

安永會計師事務所

註冊會計師

香港

2026年6月30日

以下為董事會為載入本通函而發出的函件全文。

香港聯合交易所有限公司  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場二座12樓

敬啟者：

### 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

吾等茲提述本公司日期為2026年6月11日之公告(「該公告」)。

吾等茲提述獨立估值師坤元資產評估有限公司作出之估值。估值師採用收益法之折現現金流量法(「收益法估值」)，分別就(i)濱海水務全部股權；及(ii)濱海水務資產組(即底層資產)進行估值。根據上市規則第14.60A條，收益法估值(以折現現金流量預測為基準)被視作盈利預測。

吾等已就編製收益法估值項下之不同因素(包括基準、假設及相關計算)與估值師進行磋商，並審閱由估值師負責編製之收益法估值。根據上市規則第14.60A條，吾等已委聘本公司核數師安永會計師事務所，就收益法估值及其相關計算(就計算部分而言)是否於所有重大方面按照估值報告所載基準及假設妥為編製出具核證意見。

董事會已評估該估值師的資歷及經驗，並信納坤元資產評估有限公司及其主要評估師章波先生及張藝女士均具備進行估值所需的適當資歷及經驗。於達致此結論時，董事會已考慮彼等作為中國資產評估協會執業會員的專業地位、在為重大交易及上市公司委託項目提供估值服務方面的豐富往績記錄，以及彼等在水務行業及其他受監管行業中顯著的經驗。

董事會進一步認為，估值師獨立於本公司及其關連人士。於形成此觀點時，董事會經計及以下因素：(i)估值師及其主要評估師均獨立於本公司、其附屬公司、其董事、其控股股東或其核心關連人士，且與彼等概無關連；(ii)估值師及其任何主要評估師均未持有本集團的任何股權，亦未認購本集團任何成員公司證券的任何權利或購股權(不論是否可依法強制執行)；(iii)估值師於緊隨估值報告日期前兩年內，概無於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；(iv)估值師除根據本次估值委聘應付之費用外，並未從本集團收取任何代理費用或佣金；(v)除本次估值委聘外，估值師於任何對本集團整體業務而言屬重大的合約或安排中擁有權益；及(vi)董事會並不知悉任何可能影響估值師獨立性或客觀性的事宜。因此，董事會信納估值師具備獨立性，並能提供客觀的估值意見。

基於上文所述，吾等確認，收益法估值已經吾等審慎及周詳查詢後釐定。

此 致

代表董事會  
台州市水務集團股份有限公司  
主席  
楊俊  
謹啟

2026年6月30日



**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)

**股東特別大會通告**

茲通告台州市水務集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於2026年7月21日(星期二)下午三時正假座中國浙江省台州市黃岩區西城街道引泉路308號台州市水務集團股份有限公司會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否作出修訂)下列本公司之決議案。除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司日期為2026年6月30日的通函所界定者具相同涵義。

**普通決議案**

1. 考慮並酌情通過(不論有否作出修訂)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。

承董事會命  
台州市水務集團股份有限公司  
主席  
楊俊

中國台州  
2026年6月30日

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

附註：

1. 於本屆股東特別大會上將予批准之決議案之詳情，請參閱通函。
2. 本公司將於2026年7月16日(星期四)至2026年7月21日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份的轉讓。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於2026年7月15日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以作登記。
3. 有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東(「股東」)，可委任一名或一名以上受委代表出席及(倘在投票表決的情況下)代其投票。受委代表毋須為股東。
4. 股東須以書面代表委任表格委任受委代表，而該書面代表委任表格須經由該股東或其以書面形式親筆簽署委託的代理人簽署。倘該股東為法人，授權書須加蓋公章或由其董事或一名代理人或就此正式委託的其他人士簽署。該授權書須列明由各受委代表代表該股東持有的股份數目。
5. 代表委任表格必須於股東特別大會開始前不少於24小時(即2026年7月20日(星期一)下午三時正前)，送達本公司的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓(就H股持有人而言)或本公司於中國的註冊辦事處(就內資股持有人而言)，方為有效。倘代表委任表格由股東授權的人士簽署，則該授權書或其他授權文件須經公證。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。
6. 出席股東特別大會時，股東應出示其身份證明文件。代表股東的受委代表須出示其身份證明文件、代表委任表格及股東身份證明文件的副本。
7. 公司股東須委派其法定代表或授權代表出席股東特別大會。該人士須出示其身份證明文件及已加蓋公章的公司營業執照副本。倘公司股東委派授權代表出席股東特別大會，該授權代表須出示其身份證明文件、該法定人士所發出授權書的正本文件及加蓋公章的公司營業執照副本(結算所或其受委代表除外)。
8. 擬出席股東特別大會之股東須於2026年7月14日(星期二)之前填妥書面回執並透過專人送遞或郵遞將其送達本公司的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓(就H股持有人而言)或本公司於中國的註冊辦事處(就內資股持有人而言)。
9. 預期股東特別大會舉行不會超過半天。出席股東特別大會之股東須自行承擔其交通及住宿費用。
10. 本公司於香港的H股股份過戶登記處的名稱及地址如下：

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716號舖

## 股東特別大會通告

11. 本公司於中國的註冊辦事處如下：

中國  
浙江省台州市  
黃岩區  
西城街道  
引泉路308號

12. 倘親身或委派受委代表出席大會的聯名股東多於一人，則僅接納排名較先的聯名股東親身或由委派受委代表所作出的表決，其他聯名股東無權表決。就此而言，股東的排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持股的排名次序而定。