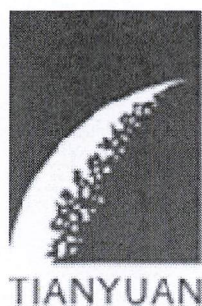


本报告根据中国资产评估准则编制

银华绍兴原水水利封闭式基础设施证券投资基金
投资管理的汤浦水库经营权相关资产组价值
资产评估报告

天源评报字〔2026〕第 0186 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇二六年三月二十六日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020139202600153		
合同编号:	1000114456		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	天源评报字(2026)第0186号		
报告名称:	银华绍兴原水水利封闭式基础设施证券投资基金投资的汤浦水库经营权相关资产组价值资产评估报告		
评估结论:	1,601,500,000.00元		
评估报告日:	2026年03月26日		
评估机构名称:	天源资产评估有限公司		
签名人员:	史久霞 (资产评估师)	正式会员 编号: 33190015	
	梁雪冰 (资产评估师)	正式会员 编号: 33030091	
史久霞、梁雪冰已实名认证			
			
(可扫描二维码查询备案业务信息)			

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

备案回执生成日期: 2026年03月26日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托人和其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	4
三、评估对象及评估范围	5
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程及情况	12
九、评估假设	14
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	17
附 件	20

声 明

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

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

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

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、资产组运营主体申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

摘 要

天源资产评估有限公司接受绍兴市汤浦水库有限公司的委托,根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用收益法,按照必要的评估程序,对银华绍兴原水水利封闭式基础设施证券投资基金投资管理的汤浦水库水利基础设施项目涉及的汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估,现将评估情况及结论摘要如下:

一、 委托人(资产组运营主体):绍兴市汤浦水库有限公司(以下简称:汤浦水库公司或资产组运营主体)

二、 评估目的:根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的规定,为公募 REITs 项目涉及的汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组的价值提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象为汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组的价值,评估范围为汤浦水库经营权(经营期限 30 年)资产组相关资产,具体包括无形资产-汤浦水库经营收费权及其配套的固定资产、在建工程、其他无形资产及其他非流动资产中的预付代建款。

四、 价值类型:市场价值

五、 评估基准日:2025 年 12 月 31 日

六、 评估方法:收益法

七、 评估结论

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的市场价值为 160,150.00 万元(大写:人民币壹拾陆亿零壹佰伍拾万元)。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,当资产状况和市场变化较小时,评估结论使用有效期为 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日。

八、 特别事项说明

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。为了正确使用评估结论,提请资

产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论和本次经济行为的影响。

九、 资产评估报告日：2026 年 3 月 26 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

资产评估报告

天源评报字〔2026〕第 0186 号

绍兴市汤浦水库有限公司：

天源资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对银华绍兴原水水利封闭式基础设施证券投资基金投资的汤浦水库水利基础设施项目涉及的汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、资产组运营主体和其他资产评估报告使用人

(一)委托人（资产组运营主体）概况

1. 企 业 名 称：绍兴市汤浦水库有限公司(以下简称：汤浦水库公司或资产组运营主体)
2. 企 业 住 所：绍兴市越城区皋埠镇宋六陵南侧
3. 注 册 资 本：38,889.00 万元人民币
4. 法 定 代 表 人：许梁
5. 企 业 性 质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
6. 统一社会信用代码：91330600254735154H
7. 经营业务范围：负责汤浦水库及其配套工程的建设和运行管理、其他开发性和经营性业务。

(二)其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用权归委托人所有。

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的系根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，为公募 REITs 项目涉及的汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组的市场价值

提供价值参考。

三、评估对象及评估范围

(一) 评估对象及评估范围

评估对象为汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组的 market 价值, 评估范围为汤浦水库经营权(经营期限 30 年)资产组相关资产, 具体包括无形资产-汤浦水库经营收费权及其配套的固定资产、在建工程、其他无形资产及其他非流动资产中的预付代建款。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 评估对象基本情况

汤浦水库经营权(经营期限 30 年)资产组相关资产主要包括水库及配套构筑物、经营性房屋建筑物、经营性设备资产等固定资产、在建工程、无形资产及其他非流动资产。

水库及构筑物: 主要包括汤浦水库大坝及附属构筑物。汤浦水库位于绍兴市上虞区、柯桥区、嵊州市三区(市)交界处, 流域面积 460 平方公里, 总库容 2.35 亿立方米, 是集供水、防洪和改善水环境相结合的大(II)型水库, 设计日最大供水规模为 100 万吨, 政府允许的最大取水量为 3.66 亿吨/年。担负着越城区、柯桥区、上虞区及慈溪市部分区域原水供应重任, 惠及人口约 500 万。截至 2025 年底, 已安全运行 25 年, 累计供应原水 60 多亿立方。

房屋建筑物: 主要包括位于水库枢纽区的办公楼、招待所及食堂、启闭机房等, 房屋建筑物明细如下:

序号	不动产权证	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)
1	浙(2022)绍兴市上虞区不动产权第 0014390 号	启闭机房	钢混	2002 年 09 月	m ²	8,880.08
2		泵房	钢混	2002 年 09 月	m ²	
3		办公楼	砖混	2002 年 09 月	m ²	
4		招待所及食堂	钢混	2002 年 09 月	m ²	
5		会议室及陈列馆	钢混	2002 年 09 月	m ²	
6		管理区门卫室	钢混	2002 年 09 月	m ²	
7		附属房	钢混	2002 年 11 月	m ²	
8		房屋建筑物评估增值		2006 年 12 月	m ²	
9		溢洪道临时仓库	钢混	2008 年 05 月	m ²	
10		码头临时储油房	钢混	2008 年 09 月	m ²	

11		包厢装饰改造工程	钢混	2008年09月	m ²	
12		溢洪道水质监测房	钢混	2009年11月	m ²	
13		水库库巡办公室及值班室附属前期工程	钢混	2010年12月	m ²	
14		汤浦水库综合楼场外水电安装工程	钢混	2010年12月	m ²	
15		水库综合楼场外排水工程	钢混	2010年12月	m ²	
16		水库综合楼土建工程	钢混	2011年09月	m ²	
17		水库办公室及值班室	砖混	2011年11月	m ²	
18		水库综合楼室内装修及玻璃幕墙装饰工程	钢混	2012年01月	m ²	
19		水库综合楼工程	钢混	2012年06月	m ²	
20		水库码头机修仓库	钢混	2013年02月	m ²	
21		森林消防营房	钢混	2018年08月	m ²	
合 计						8,880.08

设备类：包括机器设备 427 项，主要为库区照明及通信、森林防火监控系统、弧形工作闸门等；车辆及船舶 61 项，主要为前收前卸清漂船、森林消防车、越野车等；电子设备 1,087 项，主要为电脑、空调、家具等。主要设备均由专人负责使用、维修、保养及管理，设备总体维护保养状况良好。

在建工程：主要系汤浦水库清淤扩容工程，根据绍兴市发展和改革委员会签发的《绍兴市发展和改革委员会关于绍兴市汤浦水库清淤扩容工程核准的批复》（绍市发改中心〔2021〕6 号）、《绍兴市发展和改革委员会关于绍兴市汤浦水库清淤扩容工程初步设计的批复》（绍市发改中心〔2021〕24 号），汤浦水库于 2021 年 3 月开展库尾王化溪区块和双江溪区块进行清淤扩容工程，该工程计划完工日期为 2027 年 4 月 30 日，除此之外还有水库设备更新改造工程、生态浮岛水环境修复项目、汤浦水库藻类预警体系及湿地提升研究试点项目及水库大坝矩阵提升项目。

无形资产：包括汤浦水库的 30 年经营收费权益、二维码管理系统、汤浦水库现代化运行管理矩阵项目、洪水预报系统、综合一体化应用平台等共计 16 项。

其中，汤浦水库的 30 年经营收费权益产生于绍兴市水利局与汤浦水库公司于 2022 年 12 月签订的《绍兴汤浦水库授权经营协议》，该协议约定汤浦水库被授权经营的范围为在取水许可供给能力范围内优先调用原水为绍兴市辖区内越城、柯桥、上虞等地的供水厂提供原水，并根据政府统筹要求向绍兴市辖区以外的区域提供原水，汤浦水库公司负责汤浦水库及其配套工程的建设和运营管理，并享有原水供应收费权，《绍兴汤浦水库授权经营协议》的授权经营期限为 30 年，自 2022 年 12 月 1 日起至 2052 年 11 月 30 日止。

其他非流动资产：纳入委估资产范围的其他非流动资产为预付代建款，汤浦水库公司与绍兴市汤浦水库运营管理有限公司签订了《委托代建协议》，代建内容为汤浦水库清淤扩容工程、汤浦水库溢洪道及泄洪渠整体防护处理工程。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本资产评估报告的评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

六、评估依据

(一) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
2. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
3. 《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正)；
4. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；
5. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修正)；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正)；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号修订)；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部 国家税务总局令第 65 号)；
9. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号)；

10. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号）；

11. 《中华人民共和国证券投资基金法》（中华人民共和国主席令第 71 号）；

12. 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54 号）

13. 《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号）；

14. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；

8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；

9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

（三）权属依据

1. 汤浦水库公司《营业执照》、公司章程和验资报告；

2. 不动产权证书；

3. 建设用地规划许可证；

4. 建设工程规划许可证；

5. 建筑工程施工许可证；

6. 船舶所有权登记证书；
7. 船舶国籍证书；
8. 机动车行驶证；
9. 关于产权情况说明；
10. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；
11. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 汤浦水库公司提供的评估申报明细表及相关财务资料；
2. 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的安永华明(2026)审字第70615788_A01号审计报告；
3. 浙江省水利水电勘测设计院有限责任公司出具的编号为GZ19540101B《绍兴市汤浦水库可供水量论证专题(审订稿)》；
4. 《绍兴汤浦水库授权经营协议》；
5. 《绍市发改价(2022)14号绍兴市发展和改革委员会关于调整汤浦水库原水价格的通知》；
6. 《委托代建协议》；
7. 《浙江省物价局、浙江省财政厅、浙江省水利厅关于调整我省水资源费分类和征收标准的通知》(浙价资(2014)207号)；
8. 汤浦水库公司提供的历史经营资料；
9. 汤浦水库公司编制的盈利预测与规划资料；
10. 汤浦水库公司提供的工程图纸及工程决算等有关资料；
11. 机械工业出版社《资产评估常用数据与参数手册》；
12. 相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料；
13. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率(LPR)；
14. 同花顺中国金融数据库；
15. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

评估的基本方法分为收益法、市场法与成本法，收益法通过预计汤浦水库经营

权(经营期限 30 年)相关资产组未来各期的正常净现金流, 选用适当的资本化率将其折算到估价时点上的现值累加, 以估算汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组价值; 市场法根据汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组相关水库资产价格形成的替代原理, 通过对比市场上水库类似资产组的交易案例, 类比得到汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组价值; 成本法一般不适用范围经营权(经营期限 30 年)相关资产组价值的估算。

因汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组的地域性特征及缺乏公开可靠的市场交易信息, 无法获取可比的交易案例, 而汤浦水库公司已运营多年, 实际供水量总体稳步上升, 现金流和经营风险能够用客观预测, 故适用收益法进行评估。

根据《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 1 号——审核关注事项(试行)》第四十四条内容: “评估机构应当选择其他不同评估方法进行校验, 并披露评估假设、评估过程和评估价值等”, 本次评估选取成本法进行校验, 相关评估假设、评估过程和评估价值详见评估报告附件第九条“不同评估方法校验结果”。

(二) 收益法简介

1. 收益法应用前提条件

(1) 汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组相关水库及建(构)筑物资产的评估年限较长且稳定;

(2) 汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组能够获得收益;

(3) 汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组的收益与风险能够用货币来衡量。

2. 评估模型和各参数的确定

(1) 评估模型

首先计算出未来各年度的预期净现金流, 然后将其用适当的折现率进行折现, 最后加总未来各年度预期现金流现值, 得出汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组价值。

其基本公式可以概括为:

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^{I_t}} + \frac{P_n}{(1+r)^{I_n}}$$

式中: P: 汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组评估值

F_t : 未来第 t 个收益期的净现金流

r : 折现率

t : 收益预测期

i_t : 未来第 t 个收益期的折现期

P_n : 详细预测期末可收回资产价值

n : 详细预测期的年限

(2) 各参数确定方法简介

1) F_t 的预测主要通过对汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组历史业绩、相关业务的经营状况, 以及所在区域经济发展趋势的分析, 结合汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组历史收入、成本、费用、税金的分析, 预测汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组未来的净现金流。

2) 折现率是将未来有期限的预期收益折算成现值的比率, 是一种特定条件下的收益率, 说明汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组取得该项收益的收益率水平。会计准则中关于折现率的定义, 即折现率是反映当前市场货币时间价值和权益特定风险的税前利率。根据评估目的和评估对象, 本次评估采用的折现率为税前加权平均资本成本(WACCBT)。首先计算税后 WACC, 则税前加权平均资本成本 WACCBT 为 $WACC/(1-T)$ 。税后 WACC 计算公式如下:

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

式中: WACC : 加权平均资本成本

K_E : 权益资本成本

K_D : 债务资本成本

T : 所得税率

D/E : 目标资本结构

3) 详细预测期的确定

根据《绍兴汤浦水库授权经营协议》, 汤浦水库的授权经营期为 2022 年 12 月 1 日至 2052 年 11 月 30 日。因此, 本次评估收益预测期间为自评估基准日至 2052 年 11 月 30 日止。具体原因如下:

根据《水利水电工程合理使用年限及耐久性设计规范》规定, 大(II)型水库的寿命为 100 年, 即汤浦水库的堤、坝类构筑物使用年限为 100 年; 根据科学技术

出版社《资产评估常用数据与参数手册》操作指引，无腐蚀性的管理办公用房经济耐用年限为 60-70 年，无腐蚀性的生产用房经济耐用年限为 40-50 年，汤浦水库房屋建筑物均为管理用房，故其使用年限为 60 年；设备类资产通过更新支出可以达到永续期循环使用，按《绍兴汤浦水库授权经营协议》计算评估基准日至授权经营终止日剩余时长为 26.93 年。综上，根据孰短原则，本次评估收益预测期间为自评估基准日至 2052 年 11 月 30 日止。

八、评估程序实施过程及情况

我公司于 2026 年 1 月 10 日接受委托，并着手前期准备工作，于 2026 年 1 月 27 日开始现场评估工作，2026 年 3 月 26 日出具资产评估报告。整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告，具体过程如下：

（一）接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同；

2. 委派项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

（二）核实资产

1. 结合项目具体情况，向汤浦水库公司提供所需资料明细清单；

2. 选派评估专业人员指导汤浦水库公司相关人员编制评估申报明细表；

3. 辅导汤浦水库公司财务和资产管理人员对评估范围内的资产按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况、资产质量状况、收益预测资料及其他财务资料等相关评估资料；

4. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料

（1）听取汤浦水库公司有关人员介绍汤浦水库经营权（经营期限 30 年）相关资产组的历史和现状；

（2）对汤浦水库公司提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实；

(3) 汤浦水库公司及有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认；

(4) 对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查，对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验，并通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查和验证。

现将核实情况简要说明如下：

1) 设备类资产的核实

A. 对汤浦水库公司所填的设备类评估申报明细表进行核查，对明细表填报中错填、漏填等不符合要求的部分，提请汤浦水库公司进行必要的修改和补充。

B. 根据评估申报明细表，对各项设备类资产进行了抽查盘点与勘查，结合公司设备的主要特点，会同相关管理人员，重点核实设备数量、出厂和启用时间，了解设备状态、性能，同时向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理、性能稳定性等情况，并进行文字或图片的记录。

C. 根据设备类资产的构成特点及评估申报明细表的内容，查阅和收集会计账簿、购买合同和发票、设计、决算等相关资料，核对和分析账面价值或合同购价所包含的设备价款和各项费用构成情况。

2) 建(构)筑物类资产的核实

对汤浦水库公司填报的评估申报明细表进行核查，对建(构)筑物的实体状况、权利状况和区位状况进行了现场调查，并做详细记录。收集建(构)筑类资产权属证明及原始购建资料，调查了解当地建筑安装工程相关的规定及计费、造价信息等。

3) 在建工程的核实

对于土建工程，调查了解在建工程项目的概况，了解在建工程的形象进度、施工质量、工程付款及欠款情况。

4) 经营情况调查

通过收集分析汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组历史供水量、水价调整情况，详细查阅汤浦水库公司的历史收入情况、成本、费用等，以及与管理层访谈等方式，对汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组的经营业务及持续经营能力进行调查。收集的资料和调查了解的主要内容具体如下：

A. 历史年度主营业务收入的变化，分析实际供水量的变化情况；

B. 各项成本、费用的构成及其变化；

- C. 各项财务指标，分析各项指标变动原因；
- D. 汤浦水库公司对未来供水量及供水收入预测的说明；
- E. 未来年度的财务计划、维修计划、固定资产投资计划等；
- F. 税收及其它优惠政策；
- G. 其他与评估相关信息资料。

5) 其他无形资产的核实

其他无形资产为外购的软件及授权经营权。

对无形资产，查阅购买合同、协议、发票等原始凭证，核实无形资产的原始入账金额和取得的权利状况、使用状况；了解无形资产取得后的核算方法，以复核其余额的正确性。

6) 其他非流动资产的核实

主要采用核对财务总账、科目明细账，查阅会计凭证、合同等方式，结合与各部门访谈情况，核实真实性和准确性。

(三) 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息，或通过专业数据提供方、供应商、互联网、委托人、资产组运营主体及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型，评定估算评估对象价值。

(四) 编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，对各分项说明进行汇总，得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告、资产评估说明及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并在不影响评估专业人员独立判断的前提下，与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通，听取意见。

(五) 提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市

场进行评估。

2. 公开市场假设

(1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，利率、汇率无重大变化，从而保证评估结论有一个合理的使用期。

4. 持续经营假设

假设汤浦水库公司的经营业务合法，在收费期限到期前可以保持其持续经营状态。

5. 不对相关资产的技术、结构和功能等进行专项技术检测，并假设通过可见实体所观察到的状况，与其预期经济使用寿命基本相符。

6. 委托人、资产组运营主体提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(二) 采用收益法的假设

1. 本次评估以本次资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 假设汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组所属行业保持稳定发展态势，国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组造成重大不利影响。

4. 假设汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组运营主体完全遵守所有有关的法律法规。

5. 假设汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

7. 假设汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组运营主体在现有的管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前方向保持一致。

8. 假设有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

9. 假设汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组所有与营运相关的现金流都将在相关的收入、成本、费用发生的同一年度内均匀产生。

10. 假设汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组运营主体可以获取正常经营所需的资金。

11. 假设汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组运营主体的资本结构将与目标资本结构趋同。

12. 假设汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组保持现有生产规模(包含已在进行的二期清淤工程及溢洪道及泄洪渠整体防护处理工程), 不考虑后续新增投入带来的生产能力。

根据资产评估准则的要求, 资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化时, 将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在本报告揭示的假设条件下, 评估对象在评估基准日的市场价值为 160,150.00 万元(大写: 人民币壹拾陆亿零壹佰伍拾万元)。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定, 当资产状况和市场变化较小时, 评估结论使用有效期为 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日。

十一、特别事项说明

(一) 根据委托人及资产组运营主体确定, 汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组包含与之相关的经营性房屋建(构)筑物及设备、在建工程、无形资产等。资产评估专业人员对资产组范围内的各项资产进行了现场调查; 对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注, 对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

(二) 根据资产组运营主体提供的《委托代建协议》约定, 汤浦水库清淤工程及溢洪道及泄洪渠整体防护处理工程评估基准日后的建设支出已一次性支付, 且汤

浦水库清淤工程及溢洪道及泄洪渠整体防护处理工程期后支付义务不纳入本次委估资产组范围内,即本次评估未考虑汤浦水库清淤工程及及泄洪渠整体防护处理工程基准日后的建设支出对评估结论的影响。

(三)委托人和资产组运营主体提供了以下审计报告,具体如下:

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	汤浦水库公司 2025 年度审计报告	安永华明(2026) 审字第 70615788_A01 号	2025 年 3 月 26 日	无保留意见

(四)本次评估对资产组运营主体可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时资产组运营主体未作特别说明而评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制:

(一)委托人或者其他资产评估报告使用人应当认真阅读和正确理解本报告的各组成部分(包括声明、摘要、正文和附件等),单独或部分使用均无法全面、合理反映评估结论;并应特别关注本报告的价值类型、依据、假设、特别事项说明及资产组运营主体承诺函的相关提示。

(二)资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(三)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

(五)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2026 年 3 月 26 日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：



资产评估师：



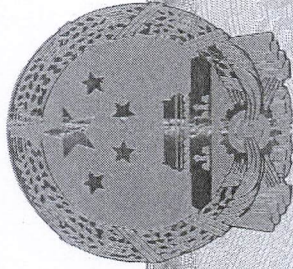
天源资产评估有限公司



二〇二六年一月二十六日

附 件

- (一) 委托人（资产组运营主体）营业执照
- (二) 评估对象涉及的主要权属证明资料
- (三) 委托人（资产组运营主体）的承诺函
- (四) 资产评估机构备案文件
- (五) 资产评估机构营业执照
- (六) 资产评估机构证券业务评估资格证书
- (七) 签名资产评估师资格证明文件
- (八) 资产组（含收费权益）未来现金流现值预测汇总表
- (九) 不同评估方法校验结果



营业执照

统一社会信用代码

91330600254735154H

扫描二维码登录
“国家企业信用信
息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息



名称	绍兴市汤浦水库有限公司	注册资本	叁亿捌仟捌佰捌拾玖万元整
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	成立日期	1997年06月02日
法定代表人	许梁	住所	浙江省绍兴市越城区皋埠镇宋六陵南侧

经营范围
负责汤浦水库及其配套工程的建设和运行管理、其他开发性和经营性业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2024

评估对象涉及的主要权属证明资料

①枢纽区不动产权证



根据《中华人民共和国物权法》等法律 法规,为保护不动产权利人合法权益,对 不动产权利人申请登记的本证所列不动产 权利,经审查核实,准予登记,颁发此证		结构)
2022	08	05 日
中华人民共和国自然资源部监制		编号 NO D 33103596592

...



权利人	绍兴市汤浦水库有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	汤浦镇塔山路		
不动产单元号	330604016009GB000002F00010021		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	划拨/其它		
用途	水工建筑用地/机关团体		
面积	土地使用权面积796464.63m ² /房屋建筑面积269931.08m ²		
使用期限			
权利其他状况	宗地面积: 796464.63m ² 土地使用权面积: 796464.63m ² , 其中独用土地面积796464.63m ² , 分摊土地面积0m ² 房屋结构: 混合结构		

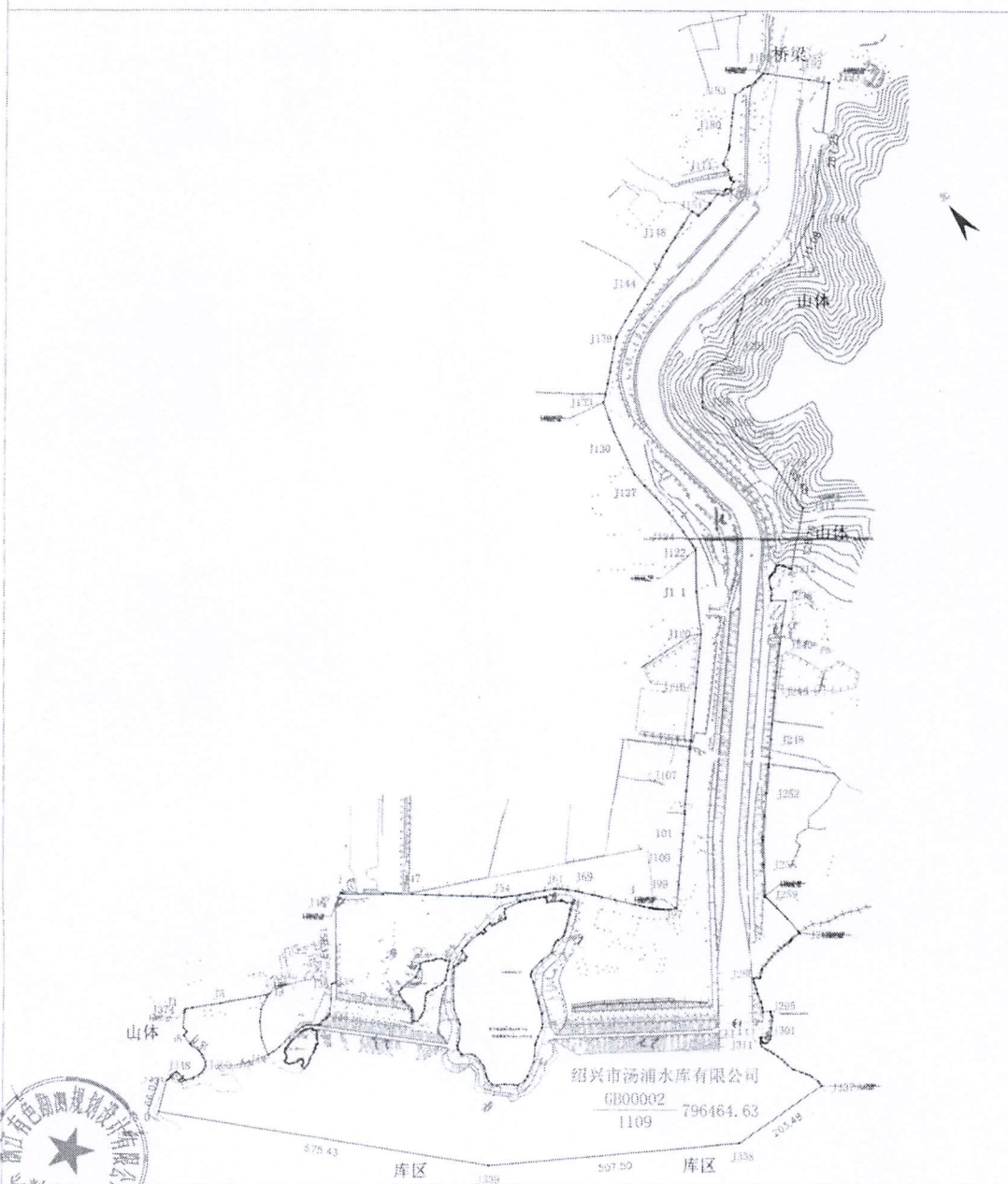
附 记

建筑总面积为269931.08平方米。其中办公管理用房等建筑物面积为8880.06平方米,东主坝、西主坝、副坝、泄洪渠等构筑物面积为261051平方米。

序号	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	机关团体	19.16m ²	/	/
2	机关团体	29.77m ²	/	/
3	机关团体	68.18m ²	/	/
4	机关团体	1222.83m ²	/	/
5	机关团体	6.56m ²	/	/
6	机关团体	2305.41m ²	/	/
7	机关团体	17.93m ²	/	/
8	机关团体	673.10m ²	/	/
9	机关团体	1651.67m ²	/	/
10	机关团体	22.23m ²	/	/
11	机关团体	93.06m ²	/	/
12	机关团体	165.37m ²	/	/
13	机关团体	206114.91m ²	/	/
14	机关团体	54.72m ²	/	/
15	机关团体	3149.88m ²	/	/
16	机关团体	31.42m ²	/	/
17	机关团体	36.03m ²	/	/
18	机关团体	55.43m ²	/	/
19	机关团体	1348.89m ²	/	/
20	机关团体	7.25m ²	/	/
21	机关团体	183.16m ²	/	/
22	机关团体	1091.56m ²	/	/
23	机关团体	30239.12m ²	/	/
24	机关团体	42.47m ²	/	/

单位: m, m²

所在图幅号: 3304.75-576.25 宗地面积: 796464.63m²



浙江有色勘察规划设计有限公司

2022年7月解析法测图

2022年7月解析法测图
制图日期：2022年7月20日

1:8180

制图者：单小虎

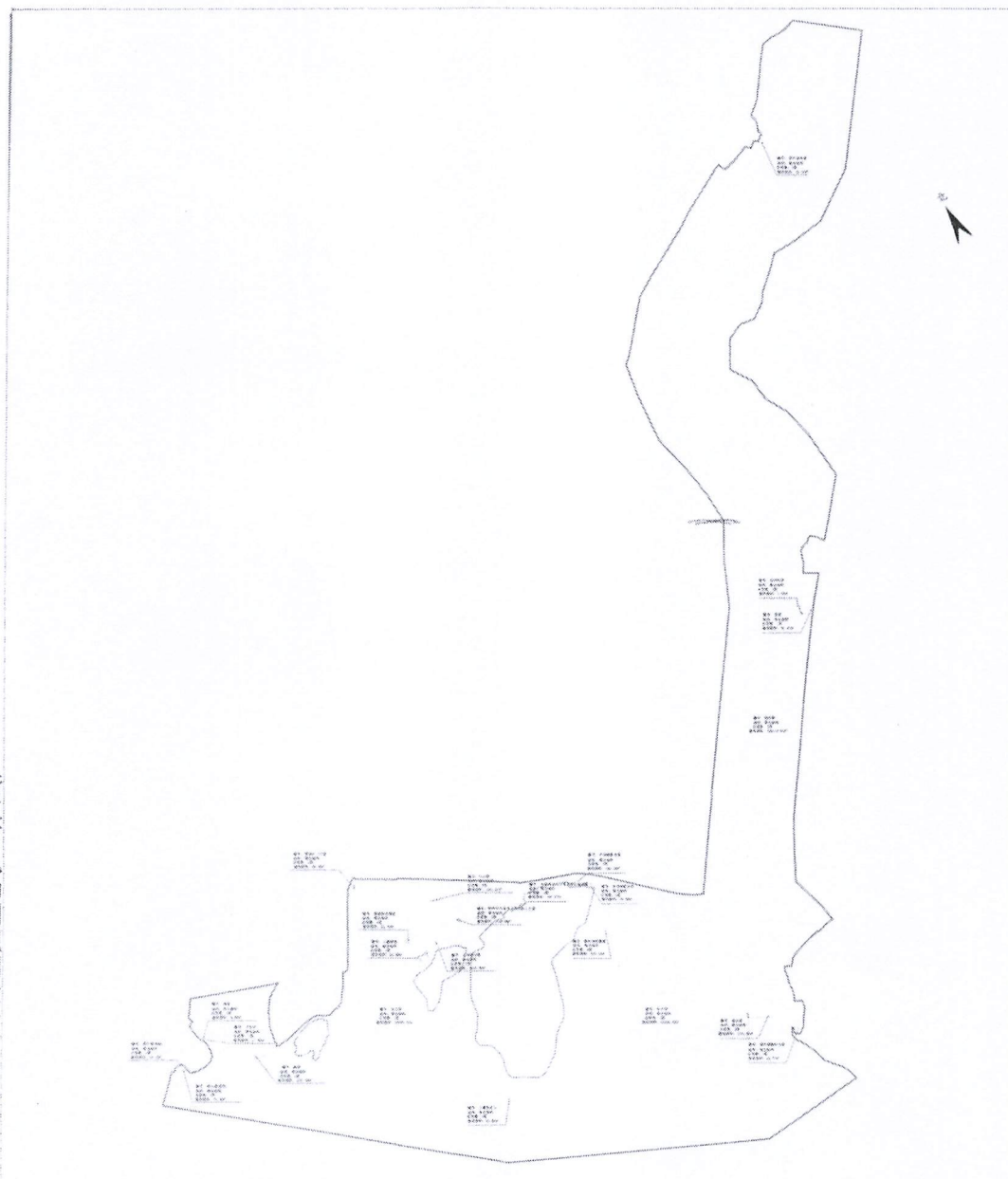
审核者：余 鹏

房产总平面布置图

建设单位：绍兴市汤浦水库有限公司

建筑总面积:269931.08m²

浙江有色勘测规划设计有限公司



制图员：罗曼文

审核人：李飞强

2022年4月15日

②船舶所有权登记证书

登 记 项 目	
船 名	浙游2
船 籍 港	绍兴
船 船 呼 号	IMO编号
船 船 种 类	交通艇
船 船 材 料	玻璃钢
造船地点及造船厂	常州
常州市华东玻璃钢船舶有限公司	建成日期
2014-01-07	
尺 度 总 长	5.8
宽 度	2.1
吃 水	0.95
吨 位 总 重	2
净 重	1
主 机 种 类	内燃机
数 目	1
总 功 率	66.15
推 进 器 种 类	螺旋桨
数 目	1
船 船 所 有 人 及 其 地 址	绍兴市汤浦水库有限公司
	浙江省绍兴市越城区皋埠镇宋六陵南侧
船 船 所 有 人 法 定 代 表 人 姓 名	周克文
取 得 所 有 权 日 期	2014-01-24

非共有船舶

船舶共有情况

发证机关及其编号 3002 浙江省绍兴市地方海事局

2014 年 05 月 22 日



登 记 项 目			
船舶7号			
船 名	曾用名		
船 籍 港	原船籍港		
船舶呼号	IMO编号		
船舶种类	船体材料		
建造地点及造船厂			
建成日期			
尺 度 总 长	宽 度	吃 水	净 重
吨 位 总 吨	净 吨	主 机 种 类	
推进器种类			
船舶所有人及其地址			
船舶所有人法定代表人姓名			
取得所有权日期			

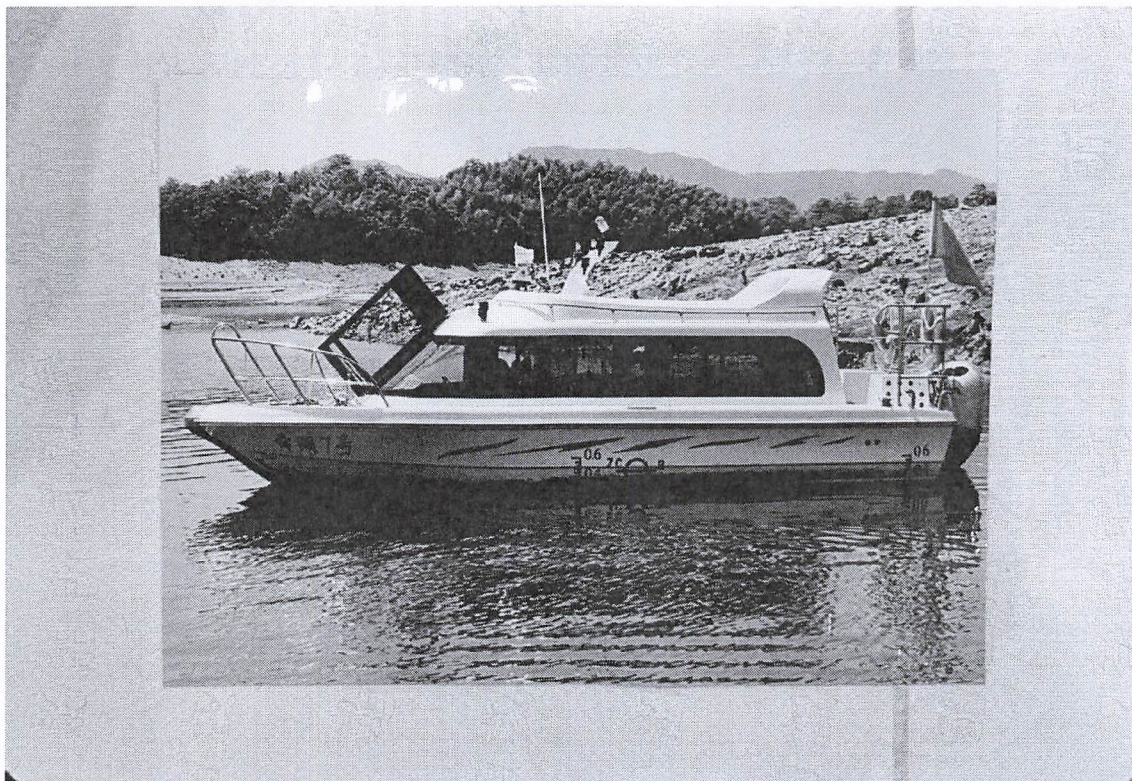
非共有船舶

船舶共有情况

发证机关及其编号

2021 09 03

年 月 日



登 记 项 目

船 名 舜湖9号 曾用名
 船 籍 绍兴 原籍港
 船 舶 呼 号 船 舶 编 号
 船 舶 种 类 旅游客船 船 体 材 料 增强纤维
 建造地点及造船厂 常州
 常州市华东玻璃钢船艇有限 建成日期 2006-12-16
 尺 度 总长 16.00 米, 型宽 4 米, 型深 1.3 米
 吨 位 总吨 26.00 净吨 15.00
 主 机 种 类 内燃机 数 1 功率 220.50 千瓦
 推进器种类 螺旋桨 数 1
 船舶所有人及其地址 绍兴市汤浦水库有限公司
 绍兴市越城区皋埠镇宋大陵南侧
 船舶所有人法定代表人姓名 周克文
 取得所有权日期 2007-01-01

06B 0055410

船舶共有情况

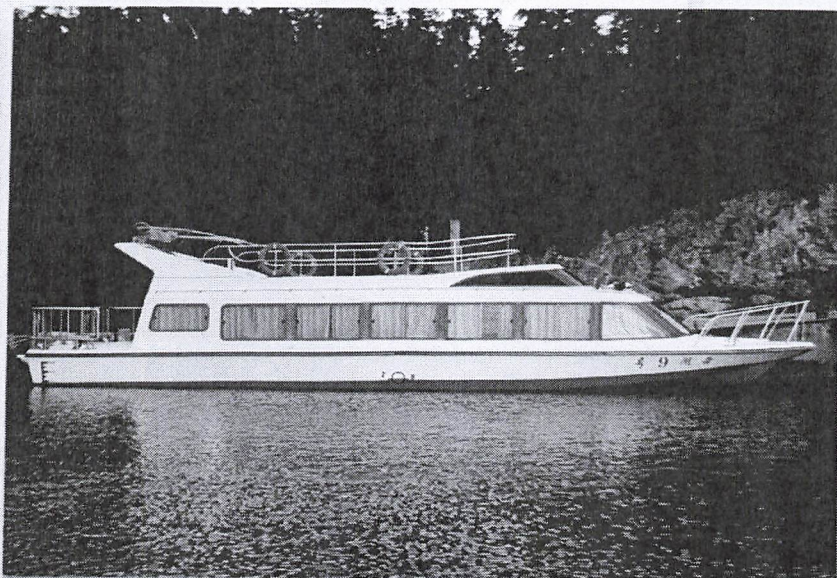
非共有船舶

发证机关及其编号 3007 浙江省绍兴市地方海事局



2010 年 1 月 18 日

06B0055410



06B 0055410

登 记 项 目

船 名 甬甬050 曾用名

船 籍 港 绍兴 原船籍港

船舶呼号 3MO 船号

船舶种类 交通艇 船体材料 玻璃钢

造船地点及造船厂 常州 常州市华东造船厂有限公司 建成日期 2014-01-07

尺 度 总长 7.01 米 型宽 2.5 米 型深 1.15 米

吃 水 吃水 0.8 米 空吃水 0.2

主 机 功率 110 千瓦 主机数量 1 台

推进器 螺旋桨 数量 1 台

船舶所有人及其地址 绍兴市杭康水务有限公司
浙江省绍兴市越城区鉴湖镇宋六路海创

船舶所有人法定代表人姓名 陈登文

取得所有权日期 2014-01-24

11A 0067942

非共有船舶

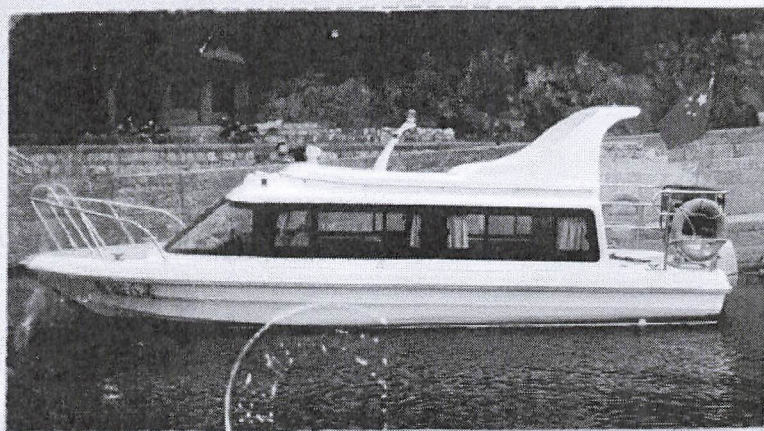
船舶共有情况

发证机关及其编号 3607

浙江省绍兴市地方海事局

2014 年 06 月 09 日

11A 0067942



登 记 项 目

船 名 嵊湖清排01号 曾用名 _____

船 籍 港 绍兴 原船籍港 _____

船舶呼号 _____ IMO编号 _____

船舶种类 垃圾处理船 船体材料 钢质

造船地点及造船厂 江苏 _____

苏州飞翔环保科技有限公司 建成日期 2015-05-08

尺 度 总长 19 米 型宽 3.8 米 型深 1.4 米

吨 位 总吨 20 净吨 6

主 机 种 类 内燃机 数量 1 总功率 119 千瓦

推进器种类 螺旋桨 数量 1

船舶所有人及其地址 绍兴市漓浦水利有限公司

绍兴市漓浦水利有限公司

船舶所有人法定代理人姓名 张根强

取得所有权日期 2015-05-13

11A-0101578

非共有船舶

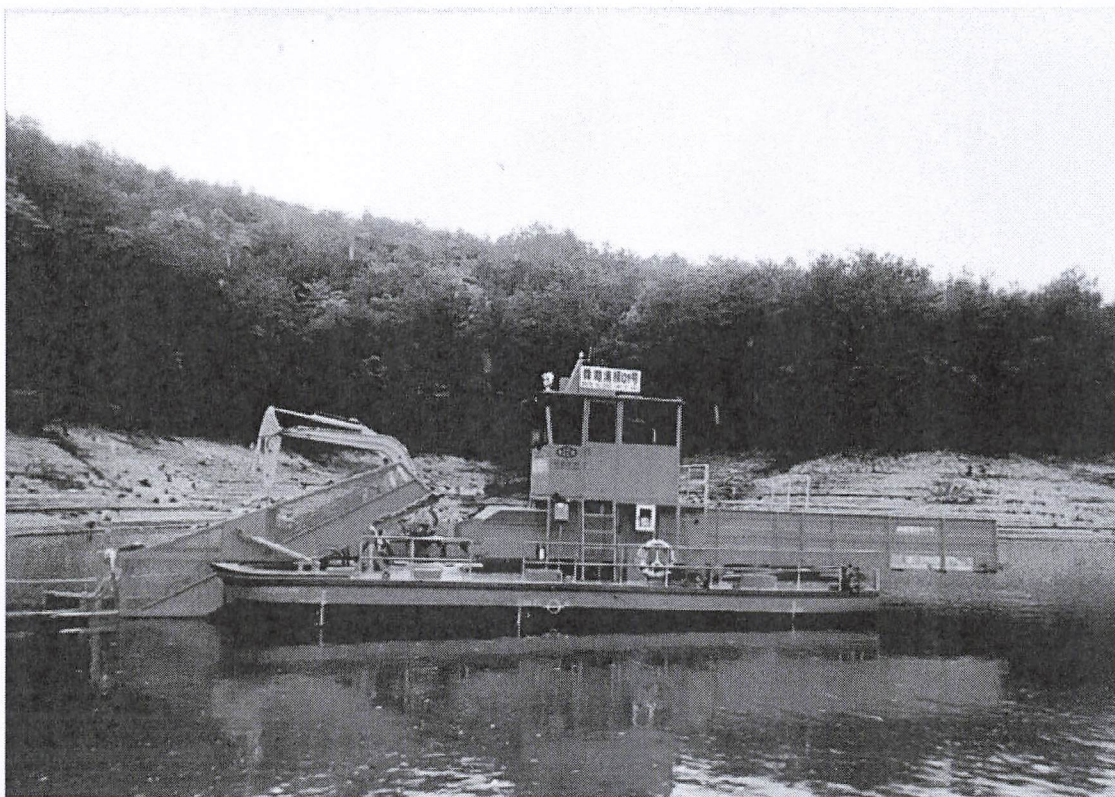
船舶共有情况

发证机关及其编号

3007

2015 年 06 月 25 日

11A-0101578



委托人（资产组运营主体）承诺函

天源资产评估有限公司：

因汤浦水库 REITs 项目存续期年度评估的需要，委托贵公司对本公司持有的汤浦水库经营权(经营期限 30 年)相关资产组市场价值进行评估，评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的符合国家法律规定；
2. 本次委托评估机构评估的资产为本公司合法拥有，权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件真实、完整、合法、有效；
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
4. 本公司所提供的财务会计及其他与评估工作相关的资料真实、完整、合法、有效；
5. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
6. 在评估工作整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：



资产组运营主体(盖章)：绍兴市汤浦水库有限公司



2026 年 3 月 24 日

杭 州 市 财 政 局

杭财资备案[2018]24号

备案公告

天源资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部第86号令)《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》(浙财企〔2017〕92号)的有关规定,予以备案。

一、资产评估机构名称为天源资产评估有限公司,组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为钱幽燕。

三、资产评估机构的股东的基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统,可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

天源资产评估有限公司 2018年2月2日





统一社会信用代码

9133000072658309XG (1/1)

营业执照

(副本)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 天源资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 钱幽燕

经营范围

一般项目：资产评估；土地调查评估服务；破产清算服务；财务咨询；社会经济咨询服务；矿业权评估服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

注册资本 壹仟肆佰万元整

成立日期 2000年02月22日

住所 浙江省杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢1202室

33010210155724

登记机关

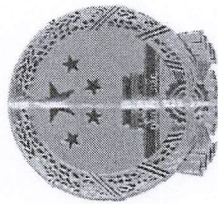


2024年08月30日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
天源资产评估有限公司
从事证券、期货相关评估业务。



收得天源评字[2014]第86号报告

批准文号：财企[2009]41号
变更文号：财办企[2014]3号

序列号：000131

发证时间：二〇〇九年十月





中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：33190015

会员姓名：史久霞

证件号码：411421*****6

所在机构：天源资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

史久霞



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：33030091

会员姓名：梁雪冰

证件号码：210103*****9

所在机构：天源资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

Handwritten signature of the member



(有效期至 2026-04-30 日止)

资产组（含收费权益）未来现金流现值预测汇总表

现金流现值预测明细表

金额单位：人民币万元

项 目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、营业收入	20,275.67	20,495.46	20,697.95	20,009.75	20,266.06	20,458.30
减：营业成本	5,348.67	5,413.39	5,480.05	5,548.59	5,618.13	5,710.25
税金及附加	140.93	141.78	142.57	139.89	140.89	141.64
销售费用						
管理费用	24.76	24.76	24.76	24.76	24.76	24.76
二、息税折旧摊销前营业利润	14,761.31	14,915.53	15,050.57	14,296.51	14,482.28	14,581.65
加：营业外收入						
减：营业外支出						
三、息税折旧摊销前利润总额	14,761.31	14,915.53	15,050.57	14,296.51	14,482.28	14,581.65
减：资本性支出	1,030.00	1,069.00	1,505.00	231.00	997.00	360.00
营运资金增加	276.52	6.98	5.26	-67.05	9.13	3.47
加：营运资金收回						
四、现金流量	13,454.78	13,839.55	13,540.31	14,132.56	13,476.15	14,218.18
折现率	7.44%	7.44%	7.44%	7.44%	7.44%	7.44%
折现系数	0.9648	0.8979	0.8358	0.7779	0.7240	0.6739
五、现金流现值	12,981.18	12,426.53	11,316.99	10,993.72	9,756.73	9,581.63
项 目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、营业收入	20,586.45	20,697.95	20,697.95	20,697.95	20,697.95	20,697.95
减：营业成本	5,782.66	5,856.94	5,933.17	6,011.32	6,110.13	6,192.10
税金及附加	142.14	142.57	142.57	142.57	142.57	142.57
销售费用						
管理费用	24.76	24.76	24.76	24.76	24.76	24.76
二、息税折旧摊销前营业利润	14,636.89	14,673.68	14,597.45	14,519.30	14,420.49	14,338.52
加：营业外收入						
减：营业外支出						
三、息税折旧摊销前利润总额	14,636.89	14,673.68	14,597.45	14,519.30	14,420.49	14,338.52
减：资本性支出	790.00	959.00	819.00	408.00	1,438.00	375.00
营运资金增加	-1.71	-3.37	-12.71	-13.03	-13.18	-13.66
加：营运资金收回						
四、现金流量	13,848.60	13,718.04	13,791.15	14,124.32	12,995.67	13,977.18
折现率	7.44%	7.44%	7.44%	7.44%	7.44%	7.44%

折现系数	0.6272	0.5838	0.5434	0.5057	0.4707	0.4381
五、现金流现值	8,685.84	8,008.59	7,494.11	7,142.67	6,117.06	6,123.40
项 目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、营业收入	20,697.95	20,697.95	20,697.95	20,697.95	20,697.95	20,697.95
减：营业成本	6,276.01	6,360.85	6,448.57	6,557.93	6,648.53	6,741.06
税金及附加	142.57	142.57	142.57	142.57	142.57	142.57
销售费用						
管理费用	24.76	24.76	24.76	24.76	24.76	24.76
二、息税折旧摊销前营业利润	14,254.61	14,169.77	14,082.05	13,972.69	13,882.09	13,789.56
加：营业外收入						
减：营业外支出						
三、息税折旧摊销前利润总额	14,254.61	14,169.77	14,082.05	13,972.69	13,882.09	13,789.56
减：资本性支出	1,787.00	2,249.00	969.00	195.00	1,017.00	172.00
营运资金增加	-13.99	-14.14	-14.62	-14.94	-15.10	-15.42
加：营运资金收回						
四、现金流量	12,481.59	11,934.91	13,127.67	13,792.63	12,880.19	13,632.98
折现率	7.44%	7.44%	7.44%	7.44%	7.44%	7.44%
折现系数	0.4078	0.3795	0.3533	0.3288	0.3060	0.2848
五、现金流现值	5,089.99	4,529.30	4,638.00	4,535.02	3,941.34	3,882.67
项 目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、营业收入	20,697.95	20,697.95	20,697.95	20,697.95	20,697.95	20,697.95
减：营业成本	6,836.46	6,934.74	7,054.65	7,156.74	7,260.77	7,367.73
税金及附加	142.57	142.57	142.57	142.57	142.57	142.57
销售费用						
管理费用	24.76	24.76	24.76	24.76	24.76	24.76
二、息税折旧摊销前营业利润	13,694.16	13,595.88	13,475.97	13,373.88	13,269.85	13,162.89
加：营业外收入						
减：营业外支出						
三、息税折旧摊销前利润总额	13,694.16	13,595.88	13,475.97	13,373.88	13,269.85	13,162.89
减：资本性支出	740.00	318.00	362.00	533.00	2,281.00	400.00
营运资金增加	-15.90	-16.38	-16.70	-17.02	-17.34	-17.83
加：营运资金收回						
四、现金流量	12,970.06	13,294.26	13,130.67	12,857.89	11,006.18	12,780.71
折现率	7.44%	7.44%	7.44%	7.44%	7.44%	7.44%
折现系数	0.2651	0.2468	0.2297	0.2138	0.1990	0.1852

五、现金流现值	3,438.36	3,281.02	3,016.11	2,749.02	2,190.23	2,366.99
项 目	2050 年	2051 年	2052 年 1-11 月			
一、营业收入	20,697.95	20,697.95	18,973.22			
减：营业成本	7,477.50	7,608.92	6,780.95			
税金及附加	142.57	142.57	130.69			
销售费用						
管理费用	24.76	24.76	22.70			
二、息税折旧摊销前营业利润	13,053.12	12,921.70	12,038.88			
加：营业外收入						
减：营业外支出						
三、息税折旧摊销前利润总额	13,053.12	12,921.70	12,038.88			
减：资本性支出	489.00	427.00	959.00			
营运资金增加	-18.30	-18.62	-179.09			
加：营运资金收回						
四、现金流量	12,582.41	12,513.31	11,258.97			
折现率	7.44%	7.44%	7.44%			
折现系数	0.1724	0.1604	0.1498			
五、现金流现值	2,169.21	2,007.14	1,686.59			



成本法校验结果

成本法校验结果

一、评估目的

基于《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）》第四十四条内容要求，选取成本法，对汤浦水库经营权相关资产组价值进行校验。

二、评估对象与范围

与评估报告正文一致。

三、评估基准日

与评估报告正文一致。

四、评估假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

(1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，利率、汇率无重大变化，从而保证评估结论有一个合理的使用期。

4. 持续经营假设

假设汤浦水库的经营业务合法，在未来可以保持其持续经营状态，且其资产价值可以通过后续正常经营予以收回。

5. 假设纳入评估范围的设备类资产原地原用途持续使用。

6. 假设资产的技术、结构和功能等与通过可见实体所观察到的状况及预期经济使用寿命基本相符。

7. 被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

五、评估过程

1. 固定资产——房屋建（构）筑物

成本途径是通过估算房屋建筑物的重置成本和房屋建筑物的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值，或在综合考虑各项贬值基础上估算综合成新率，最后计算得到房屋建筑物的评估价值。本次选用的具体的计算公式为：

评估价值=重置成本×综合成新率

（1）重置成本的确定

重置成本一般包括购置或购建与价值分析对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等，如：建筑安装工程造价、前期工程费及其他建设项目相关费用、建设期资金成本、合理利润等。

重置成本=建筑安装工程造价+前期工程费及其他建设项目相关费用+建设期资金成本+合理利润

1) 建筑安装工程造价

对于工程预算或结算资料等齐备的房屋建筑物及构筑物，采用预决算调整法确定其建筑安装工程造价，即以待估房屋建筑物及构筑物原始工程量水平，按现行工程预算定额、综合费率、材料市场价格等测算其价格调整系数，进而计算出基准日时的建筑安装工程造价。

2) 前期工程费及其他相关费用

前期工程费及其他相关费用包括勘测设计费、工程建设监理费、建设单位管理费及地区规定收取的与建造房屋及构筑物相关的其他费用等。

3) 资金成本

年利率：参考 LPR 同期贷款利率及相关资产经营主体融资能力

工期：根据现行计价定额规定，按项目工程类别确定合理工期(以年为单位)。

资金成本的计算，前期费用按建设期初一次投入，其他资金按建设期内均匀投入考虑。

资金成本=前期费用×[(1+年利率)^{建设工期}-1]+(建安工程造价+其他费用)×[(1+年利率)^{建设工期/2}-1]

4) 合理利润

合理利润=(建筑安装工程造价+前期工程费及其他相关费用)×合理利润率

（2）综合成新率的确定

采用理论成新率与勘察成新率相结合的方法确定其综合成新率，即分别根据年限法和现场勘察计算出成新率，然后根据不同权重计算出综合成新率。计算公式为：

综合成新率=勘察成新率 A×权重 C+年限法成新率 B×(1-权重 C)

对于构筑物,按理论成新率即年限法成新率结合经济性和功能性贬值率分析确定其综合成新率。

1) 勘察成新率 A

对房屋建筑物进行实地勘察或调查,了解待分析建筑物的使用状况,充分了解其维护、改造情况,结合原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》等相关规定,通过对建筑物各分部工程(即基础、结构、屋面、门窗、楼地面、装修、安装工程等)进行逐项评分,以分部工程造价占建筑安装工程造价的比率为权重测算其总体成新率。计算公式为:

勘察鉴定法成新率=Σ_{i=1}ⁿ P_i × Q_i

式中: P_i: 现状评分

Q_i: 权重(即分部工程造价占建筑安装工程造价的比率)

评定标准可参见如下:

建筑物完损等级及成新率评定简表

完损等级	新旧程度	评 定 标 准
完好房	100%	新建、完整、坚固、无变形、使用良好、装修粉刷有新鲜感
	90%	新建、完整、坚固、无变形、使用良好、但微见稍有损伤
	80%	新建、完整、坚固、无变形、使用良好、油漆粉刷色泽略好
基本完好房	70%	结构整齐、色泽不鲜、外粉刷少量剥落
	60%	结构基础完好、少量损坏、部分墙身装修剥落
	50%	房屋完整、结构有损、装修不灵、粉刷风化酥松
一般损坏房	40%	结构较多损坏、强度有减、屋面漏水、装修损坏、变形、粉刷剥落
严重损坏房危险房	30%以下	须大修方能解除危险

勘察成新率系按建筑物各部分评定标准进行打分计算获得。

2) 年限法成新率 B

依据待分析建筑物的经济寿命年限和已使用年限计算确定成新率。计算公式为:

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

结构部分寿命年限参照行业有关数据确定,对于构筑物,根据不同构筑物的类型进行确定。

2. 固定资产——设备类

设备价值评估的成本途径是通过估算设备的重置成本和实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,将重置成本扣减各种贬值,或在综合考虑设备的各项贬值基础上估算综合成新率,最后计算得到设备的评估价值。本次选用的计算公式为:

评估价值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

设备的重置成本一般包括购置或购建与价值分析功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等，如：设备的购置价、运杂费、安装费、调试费、基础费、资金成本以及其他费用等。

1) 机器设备

对于能从市场获取购置价的设备，按现行市场购价确定设备的购置价；对于因升级换代等原因不能直接获取购置价的设备，则采用类似设备与待分析设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价。

确定设备的购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、基础费、资金成本和其他必要合理的费用，以确定设备的重置成本。其计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+资金成本+其他费用

2) 车辆

通过市场询价取得车辆的购置价，加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置成本，其计算公式如下：

重置成本=车辆购置价格+车辆购置税+其他费用

其中：

A. 购置税依据相关法律法规的规定，以车辆购置价格(不含增值税)及适用税率计算；

B. 其他费用包括车检费、办照费等。

对于已升级换代的车型，通过对比目前市场在售的同品牌、同功能的车型，考虑性能、配置等方面的差异，综合确定待分析车辆的重置成本。

3) 电子设备

根据当地市场近期市场询价，确定基准日的电子设备购价，因一般生产厂家或经销商提供免费运输及安装，故其重置成本即为设备购置价。

(2) 综合成新率的确定

1) 重点设备

通过对设备的现场勘查确定观察法成新率，结合年限法和经济性贬值因素的分析确定其综合成新率。

综合成新率=观察法成新率 A×权重 C +年限法成新率 B×(1-权重 C)

观察法成新率是根据现场询问、查看并查阅设备的历史资料，了解设备使用状况、磨损情

况、维修保养情况、工作负荷、工作精度和故障率等技术指标，对所获得的有关设备状况的信息进行分析与综合，依据设备的实际状态得到设备的观察法成新率。

年限法成新率是根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

若设备的已使用年限超过了经济寿命年限，则：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

2) 一般设备

考虑更新换代速度、经济性贬值等因素后，以年限法为主确定设备的综合成新率。

$$\text{综合成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

若设备的已使用年限超过了经济寿命年限，则：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

3) 车辆

根据车辆行驶里程、使用年限和现场勘察情况确定其成新率。根据孰低原则，选择三个成新率中最低的成新率作为综合成新率。

A. 勘察成新率 A

$$\text{B. 年限成新率 } B = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{C. 行驶里程成新率 } C = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\%$$

根据孰低原则，综合成新率 = {A, B, C}。

3. 在建工程

主要在核实工程项目、工程内容、形象进度和付款进度的基础上，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出，并考虑合理的资金成本及合理利润后确定评估价值。

对于开工时间距基准日半年内的在建项目，不再考虑资金成本。

对于开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本化利息，需加计资金成本及合理利润。

4. 无形资产——其他无形资产

根据无形资产的特点、利用情况和资料收集情况等，分析收益途径、市场途径和成本途径三种方法的适用性。

本次评估，核查了相关购买合同，通过向软件供应商问询其现行市价作为评估价值。

5. 其他非流动资产

首先，依据财务账簿对各项其他非流动资产进行核对，查看其是否账表相符；核实业务的真实性及账面价值的正确性。

对于其他非流动资产中的预付代建款，以核实后的账面价值确定评估值。

六、评估结果

经上述分析及过程计算，相关资产价值评估结果如下：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
固定资产	68,143.99	64,440.85	-3,703.14	-5.43
在建工程	23,970.27	29,012.61	5,042.34	21.04
无形资产	631.47	914.26	282.79	44.78
其他非流动资产	67,127.22	67,127.22		
资产总计	159,872.95	161,494.95	1,622.00	1.01

七、其他注意事项

1. 根据《授权经营协议》约定的经营收益权授权期限共 30 年，自 2022 年 12 月 1 日起至 2052 年 11 月 30 日止。本次价值评估范围内对于经济年限超过授权期限截止日的部分房屋建筑物及构筑物，以授权期截止日计算确定其实际经济年限，上述测算处理涉及的具体房屋建筑物及构筑物清单见下：

类别	建筑物名称	建成年月	账面原值(元)
房屋建筑物	水库办公室及值班室	2011 年 11 月	442,944.00
房屋建筑物	汤浦水库综合楼场外水电安装工程	2010 年 12 月	104,387.00
房屋建筑物	水库综合楼场外排水工程	2010 年 12 月	107,182.00
房屋建筑物	水库综合楼土建工程	2011 年 9 月	620,312.00
房屋建筑物	水库综合楼室内装修及玻璃幕墙装饰工程	2012 年 1 月	1,952,827.00
房屋建筑物	水库综合楼工程	2012 年 6 月	3,164,580.42
房屋建筑物	招待所及食堂	2002 年 9 月	21,773,340.11
房屋建筑物	会议室及陈列馆	2002 年 9 月	3,761,528.65
房屋建筑物	启闭机房	2002 年 9 月	155,069.19
房屋建筑物	泵房	2002 年 9 月	1,468,778.56
房屋建筑物	管理区门卫室	2002 年 9 月	47,290.54

房屋建筑物	附属房	2002 年 11 月	33,144.26
房屋建筑物	溢洪道临时仓库	2008 年 5 月	44,917.00
房屋建筑物	码头临时储油房	2008 年 9 月	6,810.15
房屋建筑物	溢洪道水质监测房	2009 年 11 月	52,966.00
房屋建筑物	水库库巡办公室及值班室附属前期工程	2010 年 12 月	65,999.70
房屋建筑物	水库码头机修仓库	2013 年 2 月	123,869.00
房屋建筑物	森林消防营房	2018 年 8 月	1,083,935.00
构筑物	东主坝	2002 年 9 月	204,590,372.44
构筑物	西主坝	2002 年 9 月	143,525,300.40
构筑物	副坝	2002 年 9 月	15,949,686.70
构筑物	溢洪道	2002 年 9 月	267,427,853.01
构筑物	泄洪渠	2002 年 9 月	209,981,499.06
构筑物	输水放空洞	2002 年 9 月	20,692,446.06
构筑物	浮动码头	2008 年 9 月	38,250.80
构筑物	小舜江纪念碑工程	2011 年 1 月	3,555,401.50
构筑物	双江溪肇湖水文站堰坝水毁重建	2014 年 9 月	4,455,145.20
构筑物	上游和泄洪渠周边围网	2015 年 12 月	943,336.00
构筑物	大坝止水系统加固修复工程	2019 年 6 月	16,606,130.00
合计			922,775,301.75